

OBČINA AJDOVŠČINA OBČINSKI SVET

Na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 25.seji, dne 28.9.2017 sprejel naslednji

SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: VELIKE ŽABLJE - NAD GRADOM

1. DISPOZICIJA POZIDAVE

S sklepom se potrdi dispozicija pozidave Velike Žablje – Nad gradom (v nadaljevanju: dispozicija Velike Žablje – Nad gradom), ki jo je izdelal arhitekturni biro ProjektiKA, Ana Likar s. p., Ob Beli 19, Vipava, številka projekta: 39/17, februar 2017.

2. OBMOČJE DISPOZICIJE

Ureditveno območje dispozicije obsega površino nove stanovanjske pozidave in površine, po katerih poteka infrastruktura, potrebna za napajanje nove stanovanjske pozidave.

Območje dispozicije obsega parcele št. 1235, 1238 in 1816/5 vse k.o. Velike Žablje. Celotno območje obdelave znaša 4.846 m² in obsega travnik na jugozahodnem delu naselja Velike Žablje, ob robu starega vaškega jedra, nad gradom. Območje je na severni strani omejeno z obstoječo makadamsko potjo, na vzhodni strani pa meji na že pozidana zemljišča naselja. Na južni in zahodni strani sosednjimi kmetijskimi zemljišči.

3. ZASNOVA ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINJSKO OBLIKOVANJE

Z dispozicijo pozidave se načrtuje tri prosto stoječe tri etažne enostanovanjske hiše višine 7.00m nad koto pritličja, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi (zelene površine). Velikost dopustnih odstopanj: ± 0.5m. Ker je teren v območju dispozicije nagnjen, je lahko klet v celoti zasuta, lahko pa prednja fasada kletne etaže delno ali v celoti sega nad urejen teren.

Za objekta 1 in 2 (parcela št. 1235) je po projektnih pogojih ZVKDS potrebno kletni prostor v celoti vkopati/zasuti. Objekt 3 (parcela št. 1238) nima posebnih pogojev. Na prvi parceli (1235) velikosti 2.579m² se v zgornjem delu predvidi izvedbo dveh stanovanjskih objektov. Zemljišče se po sredini razdeli na dve enakovredni parceli, tako da omogočata funkcionalno postavitve stanovanjskega objekta brez posegov na sosednjo parcelo. Vsaka enota ima urejen svoj dostop na javno cesto. Zaradi konfiguracije terena, oblike ter velikosti zemljišča se na parceli št. 1238 predvidi izgradnja enega stanovanjskega objekta. Parkirne površine za potrebe stanovalcev v obravnavanem območju se zagotovi znotraj posameznih parcel, in sicer po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

Oblikovanje objektov mora slediti arhitekturi naselja za katero je značilna usmerjenost objektov v smeri SV-JZ ter njena 'energetska' in 'klimatska' zaprtost oz. zaščita v smeri proti burji (S IN SV) ter odprtost proti soncu (J IN JZ). Pri postavitvi in usmerjenosti načrtovanih objektov v prostor se upošteva usmerjenost bližnjih stanovanjskih objektov in zato objekte bližje vaškega roba smiselno poravnava z njihovo linijo.

Načrtovana streha je simetrična dvokapnica naklona 18-20% proti zunanjemu robu stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici v smeri JZ-SV. Kritina je korec v odtenku opečno rdeče barve. Kritina ne sme biti odsevna. Dopušča se spremembe oblike strehe oz. objektov, vendar mora dvokapnica nad osnovnim tlorisom obsegati minimalno 60% strešnih ploskev, drugačen naklon je dopusten na sekundarnih strehah, ki obsegajo do 40% ploskve vseh strešnih površin. Izvedbo ravne strehe se dopušča le na 20% celotne površine stavbe, oziroma pomožnih delih objekta. Strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjene bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne.

Fasade stanovanjskih objektov so ometane, bele ali svetlih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 30% površine

posamezne fasade. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

Za senčenje objekta (vhodi, terase,...) oz. parkirnih površin in členjenost fasade se priporoča z oblikovanjem ozelenjene konstrukcije na način primorskih latnikov, ki so značilni za ta prostor. Neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij niso dovoljeni.

Za oblikovanje objektov se uporablja določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (PUP) ter pridobljene projektne pogoje s strani ZVKDS.

4. LEGA IN ODMIKI

Za odmike novih objektov od parcelnih mej drugih lastnikov se upošteva Občinski odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina. Objekti, ki niso parтерна ureditev, se lahko gradijo v območju gradbene meje, ki so prikazane v Situaciji parcelacije (risba št. 2). Zunaj gradbene meje se lahko uredi zunanje površine, vključno z elementi prometnih površin: uvozi v garaže, nadstreški, zidovi zunanjih ureditev,... Gradnja objektov je dovoljena tudi zunaj gradbene meje s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Objekti so odmaknjeni od dostopne ceste minimalno 4.0 m

5. ZAKOLIČBA

Meje parcele št. 1238 in 1235 se na severni strani spremenijo zaradi ureditve dostopne poti. Končna velikost parcel bo definirana glede na potreben odkup zemljišča za potrebe rekonstrukcije obstoječe javne makadamske poti. Ocenjen odkup zemljišč: 70m². Parcelo št. 1235 se približno po sredini razdeli na dva enakovredna dela velikosti 1379m² in 1200m². Zakoličbene meje nove parcelacije so prikazane v priloženi Situaciji parcelacije (list št. 2). Dopušča se manjše spremembe podrobne parcelacije, vendar mora le ta omogočati zasnovano pozidavo in vzdrževanje in obratovanje posameznih objektov.

6. UREJANJE OKOLICE

Zunanje ureditve objektov se morajo čim bolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim. Pri samem višinskem umeščanju objektov v prostor je zato treba upoštevati obstoječe ureditve okoliških zemljišč ter objekt v prostor umestiti tako, da je mogoča funkcionalna višinska navezava na javno dostopno cesto. Ker je teren precej razgiban, bo potrebnih več izkopov in nasipov. Kjer višinskih razlik zaradi prostorskih omejitev ne bo mogoče premostiti s travnimi brežinami se izvede podporne zidove ali kamnite zložbe višine do 1.6m. Zidovi naj bodo izvedeni tako, da ne predstavljajo poudarka v prostoru (uporaba lokalnih materialov, ozelenitev,...) Pri večjih višinskih razlikah se podporne konstrukcije izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi. Za ozelenitev teras in ostalih zunanjih površin se uporabi avtohtono drevnino.

7. KOMUNALNA UREDITEV

Cesta: Predvidena je ureditev dostopne poti v dolžini cca. 60m. Širino predvidene ceste se v začetnem delu prilagodi obstoječi cesti, ki poteka po naselju. Rob obstoječega asfalta je prikazan v Situaciji prometne ureditve. Za izvedbo ceste do obravnavanih parcel se pušča koridor min. širine 5.5 m (vozišče 4 in dvostranska bankina 2x0.75m). V trasi ceste se predvidi vgradnja vseh komunalnih vodov, ki se jih na posamezne parcele naveže preko internih priključkov po predvidenih cestnih priključkih. Predvidena je izvedba treh cestnih priključkov, za vsako parcelo en priključek na javno cesto. Cesta vzdolžno pada proti obstoječi asfaltni, vaški cesti, kjer je ob robu obstoječega asfalta že vgrajena linijska kineta z rešetko, ki se jo lahko uporabi za odvodnjavanja dela predvidene ceste.

Vodovod: Območje se opremi s priključki na obstoječe javno vodovodno omrežje. Potrebna bo vgradnja novega črpališča v objektu vodohrana ter nova linija od vodohrana do posamezne gradbene parcele. Izvedba bo skladna s prejetimi projektnimi pogoji upravljalca KSD Ajdovščina.

Elektroenergetsko omrežje: V obstoječi dostopni cesti so izvedeni betonski jaški in vgrajene PVC cevi DN110, ki so namenjene napeljavi elektrike do vodohrana. Za izvedbo kabelskega NN voda se lahko uporabi omenjene cevi (ob soglasju KSD) oz. se vgradi novi podzemni vod. Napajanje nove

kabelske razdelilne omare z zidne konzole na severnem vogalu objekta s parc. št. *4/4, k. o. V. Žablje.

Kanalizacija: Izvede se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Predlaga se zadrževanje meteorne vode v okviru posamezne parcele z vgradnjo zbiralnikov, ki se jih uporabi za potrebe vzdrževanja zelenih površin. Če se v nadaljnjih fazah projektiranja ugotovi, da teren to dopušča, se meteorne vode lahko ponika. Ostalo meteorno vodo se, preko nove veje javne meteorne kanalizacije v dostopni cesti in internih priključkov, naveže na obstoječo meteorno kanalizacijo. Fekalno kanalizacijo se, preko nove veje javne fekalne kanalizacije v dostopni cesti in internih priključkov po posameznih zazidalnih enotah, priklopi na obstoječi revizijski jašek fekalne kanalizacije, ki se nahaja v vaški cesti (ob stan objektu V. Žablje 35a).

Ostala komunalna infrastruktura: V primeru izvedbe priklopa na telekomunikacijsko omrežja se vsa dela izvaja v skladu z izdanimi projektnimi pogoji upravljalca Telekom Slovenije. Najbližja priključna točka z zadostno kapaciteto paric je TKI_00259309, kot je razvidno iz priloženega načrta k projektnim pogojem.

Zbiranje ločenih komunalnih odpadkov se vrši na ustaljen krajevni način. Uporabi se obstoječi ekološki otok, ki je urejen v začetnem delu nižje ležečega novega dela naselja (parc. št. 1230/26, 1230/27).

Varstvo pred nesrečami: Pri nadaljnjem načrtovanju objektov je potrebno izdelati in upoštevati geološke in geomehanske analize terena..

8. FAZNOST GRADNJE:

Pred začetkom gradnje v območju dispozicije se:

- izvede parcelacijo za zagotovitev javnih površin in posameznih lastniških parcel,
- izdela načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje, gospodarska javna infrastruktura se lahko izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma fazno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave, v primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

Posamezni objekti znotraj zazidalnih enot se gradijo po posameznih fazah, neodvisno drug od drugega.

9. GEOLOŠKA SESTAVA TAL IN POTREBNI UKREPI

Pred predvideno pozidavo je potrebno izdelati geološko geomehanske analize z oceno gradbenih pogojev na zazidalnem območju. Pri projektiranju in gradnji objektov je obvezno sodelovanje geomehanika glede globine temeljenja, kot tlakov objektov in zasnov podpornih zidov.

10. ZAČETEK VELJAVNOSTI SKLEPA

Ta sklep prične veljati s potrditvijo na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

Številka: 3505-001/2017

Datum: 28.9.2017

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN

Priloge:

1. Situacija parcelacije
2. Ureditvena situacija
3. Prometna ureditev
4. Komunalna ureditev
5. Prečni profili

SITUACIJA PARCELACIJE

M=1:500



LEGENDA:

- nova parcelacija
- - - obst. parcelne meje
- gradbena meja
- - - meja obdelave
- - - meja območja naselinske za katero so določeni proj. pogoji ZVKUS
- območje obdelave
- obstoječi objekti
- predvideni objekti
- parkirno mesto
- vhod na parcelo
- predvidena asf. dostopna cesta

velikosti gradbenih parcel:

- 1: 640 m²
- 2: 685 m²
- 3: 725 m²

Zaradi razpoložnosti in srmega terena je velikost tretje gradbene parcele večja od 700m² (odstopanje 3,5%).



Krajinsko arhitekturo in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.
 Ob Sali 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projektk@mail.com

Investitor - naročnik:	JEAN KRANOS DOLINES TRUST Blatni trg 16a 5271 Vipava
Objekt - izhajanje:	DISPOZICIJA POZIVAJE VEJNE ZARBE
Virna naba:	0 VOJNA MAPA
Virna posreda:	IZJ - obljuba zavarova
Številna projekta:	39/17-0
Datum:	Februar 2017
Veščina - naba nabe:	SITUACIJA PARCELACIJE
Verzi:	1:500 Str. štev. 2
Projektant:	Ana Likar s.p. Ana Likar



UREDITIVNA SITUACIJA

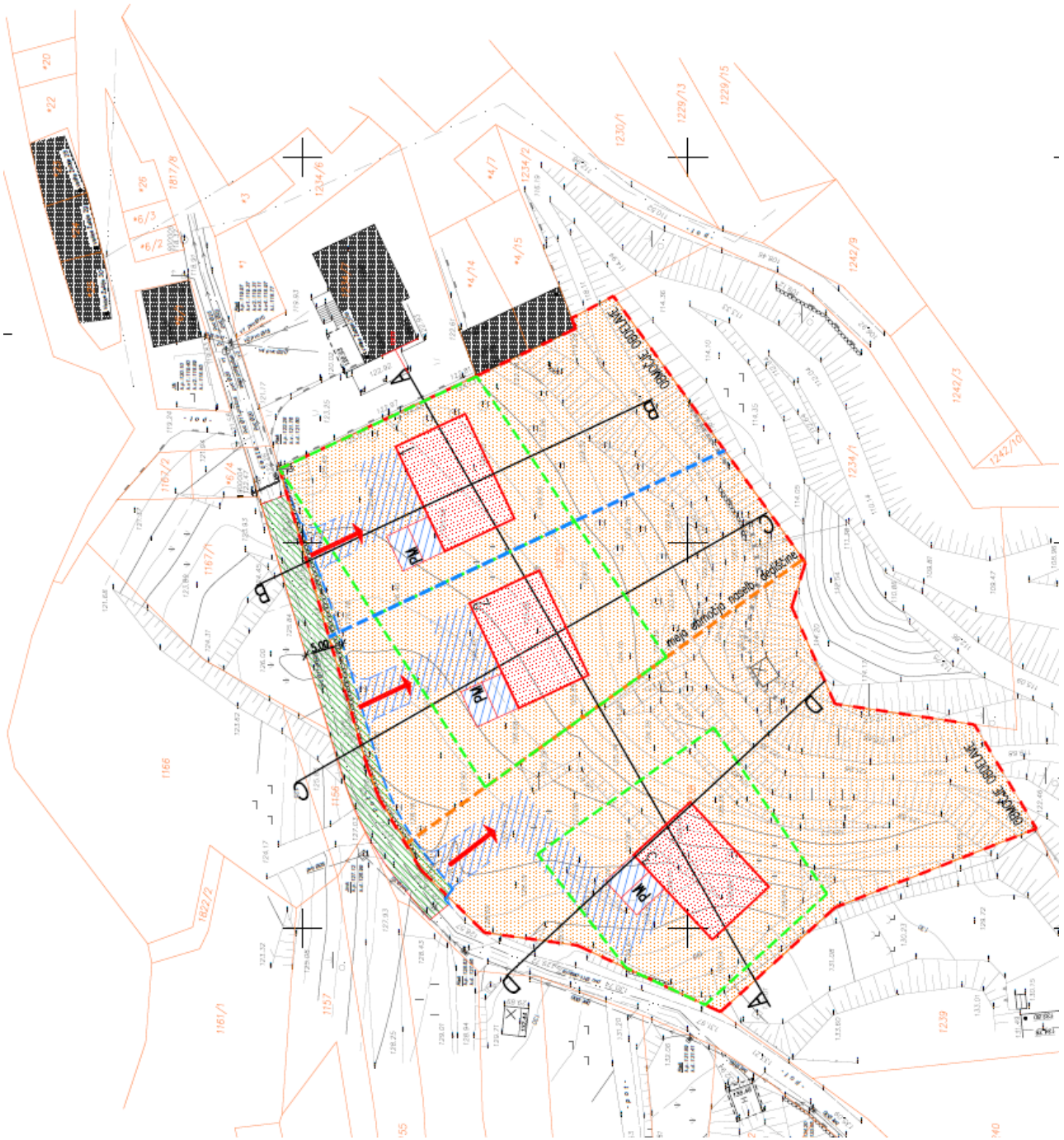
M=1:500



LEGENDA:

- nova parcelacija
- obst. parcelne meje
- grabljena meja
- meja obdelave
- meja obratovanja naselb. dediščine

obratovanje obelave
 obstoječi objekti
 parkirno mesto
 vhod na parcelo
 predvideni objekti
 predviden dostop do objekta
 predvidena dostopna cesta



Krajinsko arhitekturno in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.
 Ob Bal 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projektk@meil.com

Investitor - naročnik:	JEAN KRANOS Dolžnes Trost Bulvine 904 5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZICIJA PROJEKTA VEJNE ZARBE
Vrsta obrata:	0 VOJNA MAPA
vrsta projekta:	IZJ - deljna zbirna
Številka projekta:	35/17-0
Datum:	Februar 2017
Sklepan - navedb. nabe:	UREJITIVNA SITUACIJA
Merilo:	1:500 S. lina: 3
Projektant:	Ana Likar s.p. Ana Likar, arhitektka

SITUACIJA PROMETNE UREDITVE

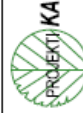
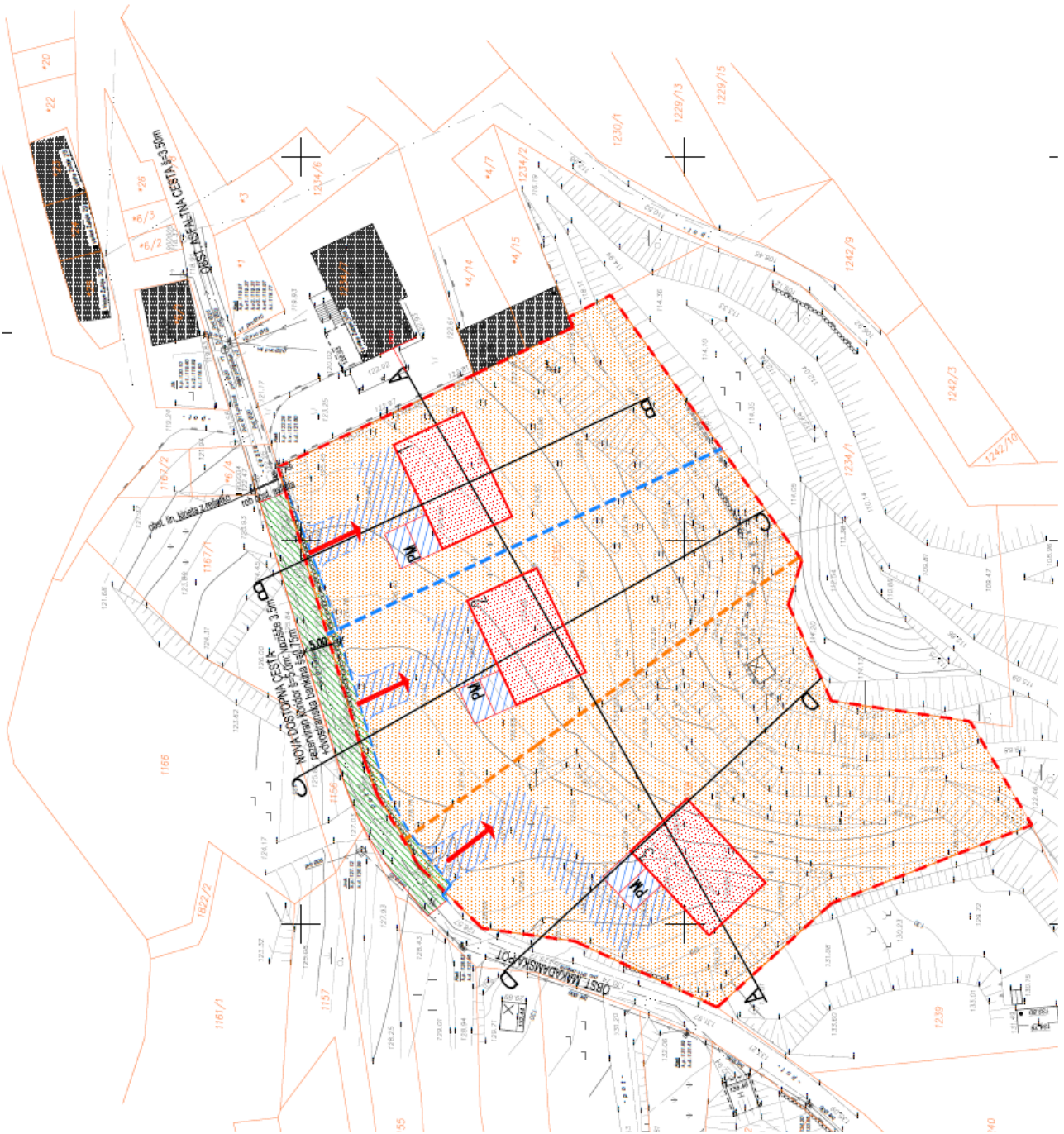
M=1:500



LEGENDA:

- nova parcelacija
- obst. parcelne meje
- meja obdelave
- meja atr. naselbinske dediščine

obstoječi objekti
 parkirno mesto
 vhod na parcelo
 predvideni objekti
 predviden dostop do objekta
 predvidena dostopna cesta



Krajinsko arhitektura in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.
 Ob Beli 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projekti@projekti.com

Kvestra - navedite:	DEVI KRAVOS	DELURES TRUST
	Glavin trg 164	Budimpe 904
	5271 Vipava	5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZIČNA POZICIJA VEJNE ZARLE	
vrsta objekta:	U VOJILNA MAPA	
vrsta posejka:	OZ - ideljno zadržava	
Šmala posejka:	59/17-0	
Letnik:	februar 2017	
Vadnica - navedite nabe:	SITUACIJA PROMETNE UREDITVE	
Merilo:	1:500	Št. list: 4
Projektant:	ana likar - nabe	prejeto
	400 LUKAR, J. J. J. J.	

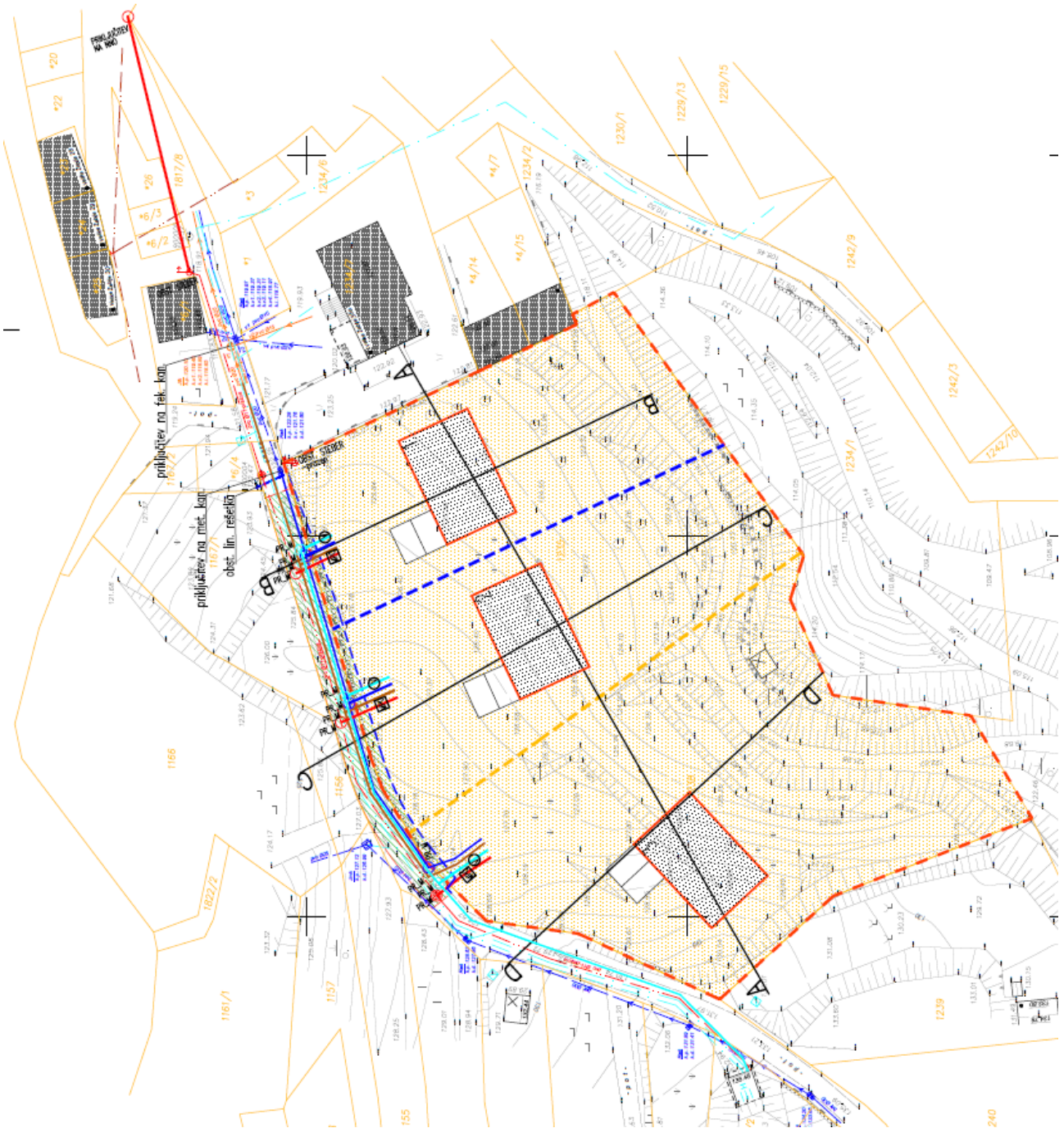
SITUACIJA KOMUNALNE UREDITVE

M=1:500



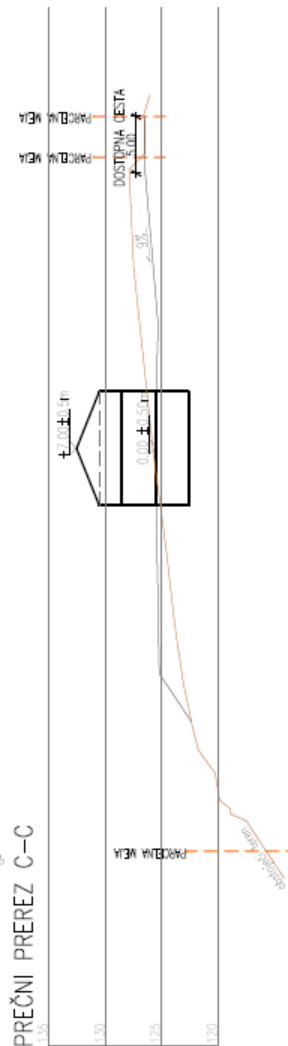
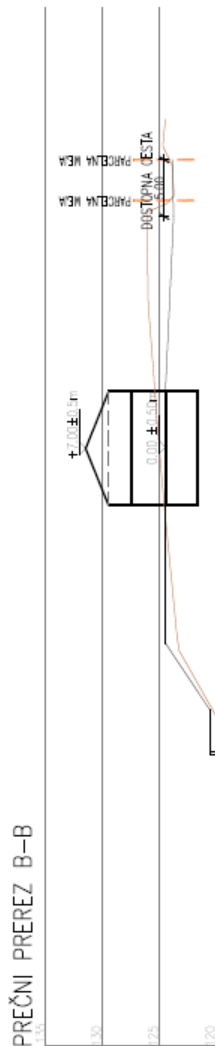
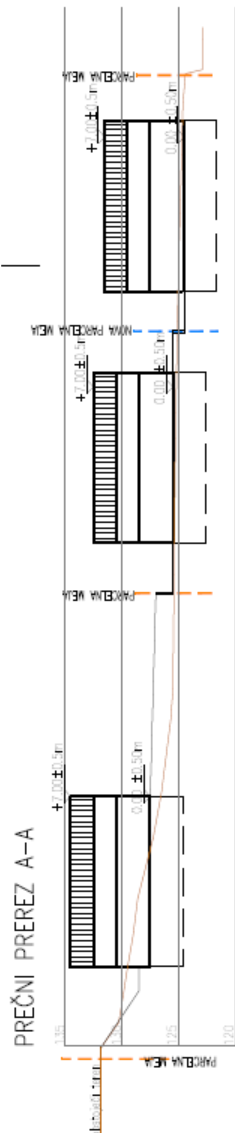
LEGENDA:

	obstoječi vod:
	metrsna kanalizacija
	tekna kanalizacija
	vodovod
	NI vod
	para razsvetljava
	predvideni vod:
	metrsna kanalizacija
	tekna kanalizacija
	vodovod
	NI vod
	para razsvetljava
	metrsna priključna omalica
	vodomeri in isek
	PR.M.O. priključno mesto -met. kan.
	PR.M.T. priključno mesto -tek. kan.
	PR.M.V. priključno mesto -vodovod
	PR.M.N. priključno mesto -NI vod
	meja obdelave
	meja obratovanja nastb. deliščine
	nova parcelacija
	obst. parcelne meje



Krajinsko arhitekturno in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.
 Ob Šali 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projekti@projekti.com

Vzročnik - investitor:	JEAN KRIGOS DOLPRES TRUST Bukljina trg 164 5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZIČNA POZICIJE VEJNE ŽALJE
Uredna zbirka:	0. VOJNA UAGA
Uredna zbirka:	02 - Urbanizacija
Številka projekta:	35/17-0
Datum:	Februar 2017
Velikost - naložba:	SITUACIJA KOMUNALNE UREDITVE
Merilo:	1:500 Št. lista: 5
Projektant:	Ana Likar s.p. Ana Likar, arhitekt



PREČNI PREREZI A-D

M = 1:400

investitor / naročnik	TOMAŽ BIŽJAK, TOVARNIŠKA CESTA 3C, 5270 AIDOVŠČINA
lokacija/objekt	GRIVČE III _NA JASI / DISPOZICIJA POZIDAVE
vsebinska lista	GEODETSKI NACRT
vrsta projekta	IDZ
št. projekta	26/2017
datum	APRIL 2017
merilo	1:1000

odgovorni vodja projekta	KATARINA FERIZOVIĆ gradbeni tehnik	ZAPS 9085
odgovorni projektant	VLADIMIR SLAMIČ univ.dipl.inž.arh.	ZAPS 0753 A
projektant	MATEJA PETRIĆ univ.dipl.inž.arh.	
št. lista	2	

ARHITEKTURNO BIRO
NACRT

MATEJA PETRIĆ s.p.
VIPAVSKA CESTA 4, 5270 AIDOVŠČINA
telefon: 031 603 897
e-mail: abnacr@gmail.com



Krajinsko arhitekturno in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.
Črna Belja 18, 5271 Vipava, tel. +386 31 411 507 e. projekti@gmail.com

investitor - naročnik	DEJAN KRAVOS Glavni trg 16a Bukljevo 90a 5271 Vipava	DOLJNES TRÓST Bukljevo 90a 5271 Vipava
objekt - lokacija	DISPOZICIJA POZIDAVE VEJNE ZARBE	
vrsta projekta	0. VOJILNA MAPA	
vrsta projekta	IDZ - idejna zasnova	
Številka projekta	59/17-0	
Datum	februar 2017	
Nadana - nadobne	PREČNI PREREZI A-D	
Merilo	1:4000	Št. list: 6
Projektant	ana likar - moe	prejeto
	Ana LIKAR, univ.dipl.inž.	