

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 16.10.2008

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **ODLOK O PRENEHANJU VELJAVNOSTI DELA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU RIBNIK SB II – I. OBRAVNAVA**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Irena Raspor

PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na _____ redni seji dne _____ obravnava in sprejme:

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in na podlagi 33. člena statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99, Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05), je Občinski svet na svoji seji dne ____ sprejel

ODLOK O PRENEHANJU VELJAVNOSTI DELA ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU RIBNIK SB II

1. člen

Veljati preneha del Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06) na območju parcel številka 1435/1, 1435/2, 1432, 1431, 1429, 1428/1, 1428/2 in 1428/3, vse k.o. Šturje.

2. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka se območje iz prejšnjega člena vključi v ureditveno območje Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradno glasilo št. 1/98, Uradni list RS, št. 96/04, 92/05, 108/06, 45/08 in 95/08 - v nadaljevanju: Odlok o PUP-ih), kot stavbno zemljišče, namenjeno organizirani kompleksni stanovanjski gradnji s spremljajočimi objekti.

3. člen

Za komunalno ureditev območja in izvedbo komunalnih priključkov se upošteva idejna zasnova večstanovanjske pozidave Ribnik, št. 3882/2008, ki jo je izdelalo podjetje Primorje d.d. v mesecu oktobru 2008.

4. člen

V zvezi s spremembo ureditvenega območja iz prejšnjega člena se dopolni grafična priloga iz 1. člena Odloka o PUP-ih, list: Ajdovščina 3.

5. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 35200-07/04
Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga odlok ureja:

Za gradnjo na tem zemljišču je bil sprejet zazidalni načrt Ribnik SB II (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 3/91) na območju parcel, po katerem ni bil zgrajen noben objekt.

V letu 2004 je bil sprejet program priprave za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta (Uradni list RS, št. 79/04), vendar se zaradi odstopa pobudnika postopek ni nadaljeval. V letu 2006 je bil izvzet del območja zazidalnega načrta za potrebe izgradnje krožišča in stanovanjske soseske Kresnice (Uradni list RS, št. 81/06).

Pri iskanju večjega območja stavbnih zemljišč za gradnjo doma za ostarele in bolne, je bila, po proučitvi več variant, izbrana lokacija vzhodno od obstoječega doma starejših občanov. Ker predvidena gradnja doma za ostarele in bolne ni skladna z veljavnim zazidalnim načrtom in ker postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta traja dlje časa, je predlagan izvzem območja za gradnjo novega doma iz območja zazidalnega načrta, da bo omogočena čim hitrejša pridobitev upravnih dovoljenj in sama gradnja objekta.

Vzporedno s pripravo projektne dokumentacije se bo nadaljeval postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Ribnik SB II, ki je bil začel s sprejetjem programa priprave v letu 2004 (Ur.l. RS št. 79/04) in se nadaljuje s sklepom (Ur. l. RS št. 95/08). Za komunalno ureditev območja in izvedbo komunalnih priključkov se upošteva idejna zasnova večstanovanjske pozidave Ribnik, št. 3882/2008, ki jo je izdelalo podjetje Primorje d.d. v mesecu oktobru 2008.

Za sprejemanje odlokov o prostorsko izvedbenih aktih je pristojen Občinski svet.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in pogloblitve rešitve odloka:

Območje cone za večstanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti je na vzhodni strani mesta Ajdovščina južno in vzhodno od doma starejših občanov. Območje Ribnika predstavlja zelo veliko zazidljivo območje, na robu mesta, ki meji na SV z Žapužami – individualna, strnjena pozidava; na S z blokovno pozidavo, na J z Vipavsko cesto in obvoznico - vhodom v mesto, na Z pa z nastajajočimi centralnimi dejavnostmi (cerkev, šola, univerza,...).

Po veljavnem zazidalnem načrtu je predvidena gradnja družbenih in tržnih stanovanj, ureditev območja obstoječega doma starejših občanov, otroško igrišče, park Ribnik in prometna ureditev (tudi proti Žapužam). V sklopu zunanje ureditve je predviden poseben načrt parka Ribnik in otroškega igrišča. Ureditev parka ni določena le iz estetskih razlogov, pač pa na zelo praktičen, uporaben in učinkovit način rešuje zelo velik problem tudi širšega območja Ribnika – zaledne in talne vode.

Občinski svet se je z namero zavoda Karitas Samarijan za gradnjo doma za ostarele in bolne seznanil na 9. redni seji dne 13.9.2007. Na 16. redni seji dne 27.3.2008 je Občinski svet potrdil menjavo nepremičnin, po kateri je občina, z zamenjavo nepremičnin, predala Župniji Šturje zemljišče v skupni izmeri 8.269 m² (6.688 m² nezazidanih stavbnih zemljišč in 1.581 m² l. območja kmetijskih zemljišč). Na teh zemljiščih se bo zgradil objekt za izvajane institucionalnega varstva starejših, za katero je Zavod Karitas Samarijan pridobil koncesijo marca 2008, z začetkom opravljanja dejavnosti 1.9.2009 za 108 mest.

Investitor Dom Emanuel d.o.o. pripravlja projektno dokumentacijo in planira v čim krajšem času izgradnjo objekta s sledečim programom: gospodinjske skupnosti (108 postelj), kapela, prostori Karitas, zdravstvene dejavnosti, negovalni oddelek, dnevni center,...

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:

Sprejem odloka bo omogočil čim hitrejšo pridobitev upravnih dovoljenj in hitrejšo izgradnjo doma za ostarele in bolne, skladno s podeljeno koncesijo za začetek opravljanja dejavnosti 1.9.2009. Nove nastanitvene kapacitete bodo pripomogle k reševanju problema oskrbe starostnikov in bolnih na območju Občine Ajdovščina in širše.

Občinskemu svetu Občine Ajdovščina predlagamo, da odlok obravnava ter sprejme v I. obravnavi.

Irena Raspor – Oddelek za okolje in prostor

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
RIBNIK**

Faza: **DISPOZICIJA POZIDAVE**

Naročnik:

Občina Ajdovščina
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Pripravljalec:

Občina Ajdovščina
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Izdelovalec načrta:

Primorje d.d.
Vipavska cesta 3
Ajdovščina

Ajdovščina, oktober 2008

DISPOZICIJA POZIDAVE – RIBNIK

Območje obdelave

Območje obdelave zavzema parcele, ki se nahajajo znotraj področja, ki ga omejujejo:

- na S cesta Pot v Žapuže,
- na J Vipavska cesta
- na V potok Prelog ter
- na Z Bevkova ulica.

Skupna velikost območja je cca. 180 ha in obsega tako poseljena kot neposeljena območja med Ajdovščino in vasjo Žapuže.

Umestitev načrtovane ureditve v prostor

Na obravnavanem območju je predvidena umestitev javnega programa - dom za starejše občane, širitveno območje otroškega vrtca ter zasebnega programa – predvsem so to večstanovanjski objekti.

Primarna prometna ureditev

Območje definirata Bevkova ulica ki območje posredno povezuje s smerjo Ajdovščina - Idrija ter Vipavska cesta ki območje povezuje v smeri Ajdovščina - Vipava. Na obe cesti se priključita dve novi povezovalni cesti v območje, ki sta med seboj pravokotni. Prva povezovalna cesta poteka vzporedno z Vipavsko cesto in se priključuje na Bevkovo ulico nad večstanovanjskim kompleksom Kresnice. Njen potek približno sovпада z obstoječo makadamsko potjo, ki se nadaljuje v Žapuže. Na V se omenjena povezovalka izteče v spodnji del Žapuž ter tako stanovalcem vasi omogoči novo pot v mesto.

Druga povezovalna cesta je vzporedna Bevkovi ulici in se na Vipavsko cesto priključuje pred Žapužami. Poteka po robu območja in se izteče na ulico Pot v Žapuže. Povezava je možna še naprej in sicer do Idrijske ceste (prva »rajda«)

Prav tako je možna povezava na J in sicer mimo Mercator centra na ajdovsko obvoznico.

Sekundarna prometna ureditev

Sekundarni prometni križ predstavljajo ulice znotraj območja, ki povezujejo posamezne cone med seboj.

Peš poti

Na območju bo organiziranih več pešpoti. Najpomembnejša, katere začetek se že nahaja ob vrtcu, poteka pravokotno na Bevkovo ulico ob vrtcu, mimo DSO v park ob kresnicah ter se nadaljuje pod Vipavsko cesto na pot ob reki Hubelj.

Ureditev

Območje smo razdelili na 13 con.

Cona 1 – Na območju se nahaja vrtec Ribnik, območje je namenjeno izključno tej dejavnosti.

Cona 2 – Cona je predvidena izključno za širitev dejavnosti vrtca.

Cona 3 – V tej coni se nahajajo nižji razgibani bloki, ki zaokrožajo stanovanjsko sosese ribnik. Bloki so etažnosti P+3. Za parkiranje je organizirana podzemna garaža.

Cona 4 – Na delu obstoječega zelenega območja sosese ribnik se organizira parkirišče s skupna 76 novimi PM.

Cona 5 – Obstoječo zelenico soseske Ribnik se uredi, postavijo se nova otroška igrala, uredi se igrišče, zasadijo se nova drevesa.

Cone 6,7 in 8 - so namenjene dejavnosti oskrbe in varovanja starejših oseb. V coni 8 se nahaja DSO z možnostjo širitve , v coni 7 dom Emanuel, cona 6 pa je namenjena širitvi te dejavnosti.

Cona 9 – stanovanjska soseska Kresnice

Cona 10 – Postavitev poslovnostanovanjskega objekta večjih dimezij, ki predstavlja vhod v mesto.

Cona 11 – Park z ribnikom

Cona 12 – Območje višjih blokov, etažnosti P+4, za parkiranje je organizirana garaža.

Cona 13 – je vmesna cona med individualno gradnjo Žapuž in večstanovanjsko gradnjo Ajdovščine. V tem delu se nahajajo vila bloki oziroma vrstne hiše.

Zunanja ureditev

Območje se zaključi s potokom Prelog, katerega območje bo ohranjeno kot zeleni pas med mestom in vasjo. V tem delu se bodo organizirale sprehajalne poti, klopi, igrala za otroke.

Drugi zeleni pas se nahaja med območjem kresnic in novo stanovanjsko sosesko. Na območju teče potok, ki se zliva v reko Hubelj. Ob potoku, ki se izliva iz umetno narejenega ribnika (počastitev imena Ribnik) se izvede pešpot, otroška igrala, klopi. Zeleni pas se nadaljuje proti reki Hubelj.

Obstoječo zelenico za bloki na Bevkovi ulici se na novo uredi in засadi, prenovi se tudi otroška igrala.

Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura bo projektirana v skladu s smernicami pridobljenih v postopku izdelave OPPN.

Vododvod

Na območju se obstoječa vodovodna zanka nahaja pri objektu Kresnice ter pri stanovanjskem kompleksu na Bevkovi ulici. Objekti v coni 3 bo priključen na neposredno na zanko ob Bevkovi ulici. (Grafična priloga list št. 4).

Objekti v coni 12 in 13 se na vodno omrežje priključujejo preko nove vodovodne zanke na tem območju. Glej prilogo. (Grafična priloga list št. 4)

Objekt 10 se na vodovodno omrežje priključi na obstoječem vodu za kompleks Kresnice.

Meteorna kanalizacija

Meteorna kanalizacija objektov v coni 3 je preko izvedbe kanalizacijskega voda po novo izgrajeni cesti speljana v potok Prelog. V potok Prelog je speljana tudi meteorna kanalizacija dela objektov v coni 12 in objektov v coni 13. Meteorna kanalizacija objektov v coni 12 (z del) in objekta 10 je speljana v obstoječi odvodni potok. (Grafična priloga list št. 4)

Fekalna kanalizacija

Objekti iz cone 3 se priključujejo na obstoječi vod fekalne kanalizacije ob Bevkovi ulici. Objekti iz cone 12 in 13 se priključujejo na nov fekalni vod , ki poteka po povezovalni cesti med objekti in se nadaljuje ob Vipavski cesti. (Grafična priloga list št. 4)

Elektro omrežje

Na električno omrežje so objekti iz cone 3 priključeni preko obstoječe trafo postaje na območju Bevkove ulice. Objekti iz cone 12 in 10 se na omrežje navezujejo preko obstoječe trafo postaje na območju Kresnic. Objekti in dela cone 12 in cone 13 se navežejo na novo trafo postajo na V območja. (Grafična priloga list št. 4)

Zbiranje odpadkov

Za zbiranje odpadkov je predvidena postavitve zadostnega števila ekoloških otokov, ki so zaradi lažje dostopnosti locirani ob povezovalnih cestah.

Marko Kosovel, udia

Jana Hladnik Tratnik, udia



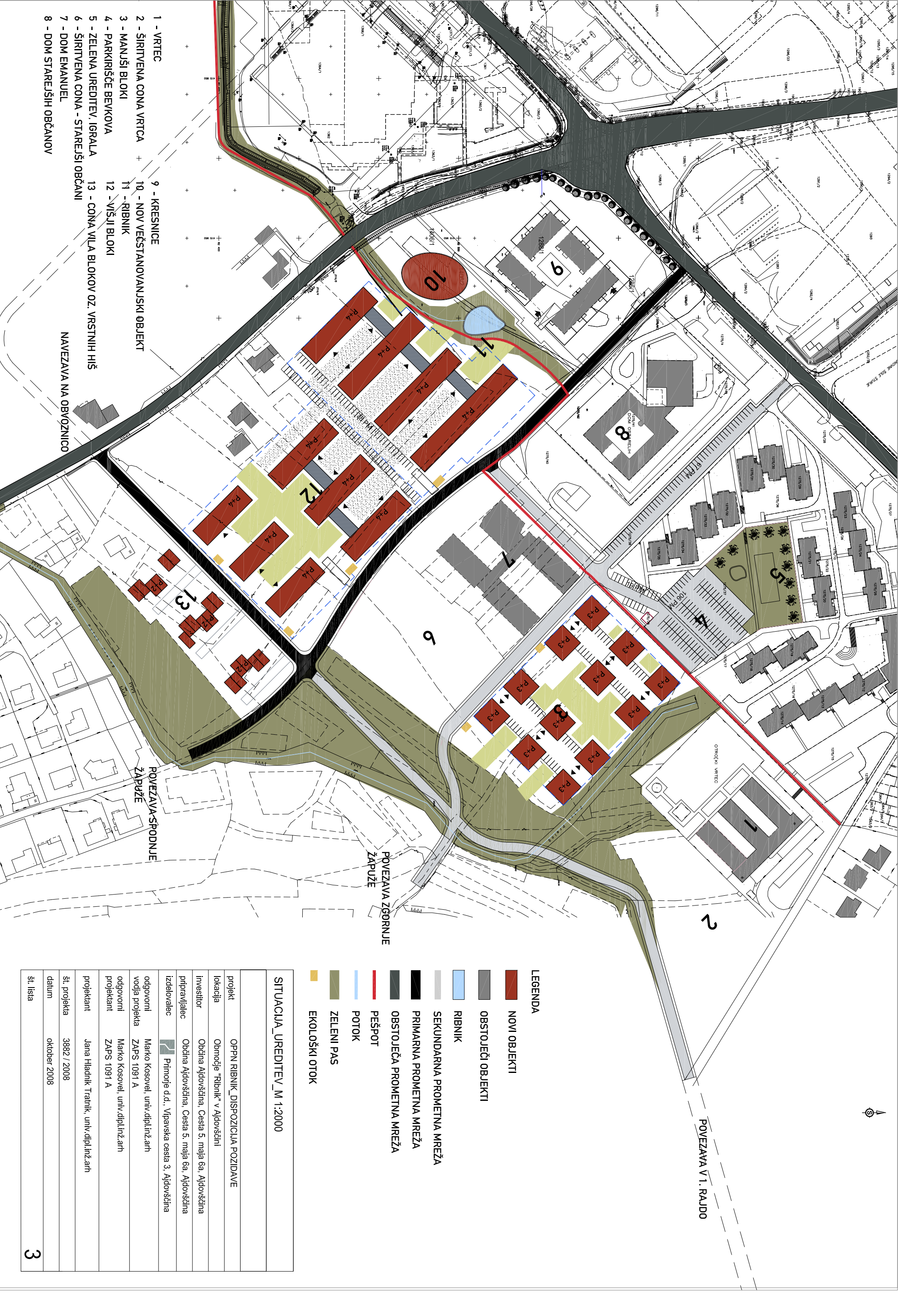
SITUACIJA_ OBSTOJEČA SITUACIJA_M 1:5000	
projekt	OPPN RIBNIK_DISPOZICIJA POZIDAVE
lokacija	Območje "Ribnik" v Ajdovščini
investitor	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
priznani projektant	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
izdelovalec	 Primoje d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
odgovorni vodja projekta	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh ZAPS 1091 A
odgovorni projektant	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh ZAPS 1091 A
projektant	Jana Hladnik Tratnik, univ.dipl.inž.arh
št. projekta	3882 / 2008
datum	oktober 2008
št. lista	1



- LEGENDA
- NOVI OBJEKTI
 - OBSTOJEĆI OBJEKTI
 - RIBNIK
 - SEKUNDARNA PROMETNA MREŽA
 - PRIMARNA PROMETNA MREŽA
 - OBSTOJEĆA PROMETNA MREŽA
 - PEŠPOT
 - POTOK
 - ZELENI PAS

SITUACIJA ŠIRŠE OBMOČJE_M 1:5000

projekt	OPPN RIBNIK_DISPOZICIJA POZIDAVE
lokacija	Območje "Ribnik" v Ajdovščini
investitor	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
pripravljalac	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
izdelovalec	Primorje d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
odgovorni vodja projekta	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh ZAPS 1091 A
odgovorni projektant	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh ZAPS 1091 A
projektant	Jana Hladnik Tranik, univ.dipl.inž.arh
št. projekta	3882 / 2008
datum	oktober 2008
št. lista	2



- 1 - VRTEC

2 - ŠIRITVENA CONA VRTCA

3 - MANUŠI BLOKI

4 - PARKIRIŠČE BEKOVA

5 - ZELENA UREDITEV, IGRALA

6 - ŠIRITVENA CONA - STAREJŠI OBČANI

7 - DOM EMANUEL

8 - DOM STAREJŠIH OBČANOV
- 9 - KRESNICE

10 - NOV VEŠTANOVANJSKI OBJEKT

11 - RIBNIK

12 - VIŠJI BLOKI

13 - CONA VILA BLOKOV OZ. VRSTNIH HIŠ

NAVEZAVA NA OBVOZNICO

POVEZAVA-SPODNJE
ŽAPUŽE

POVEZAVA ZGORNJE
ŽAPUŽE

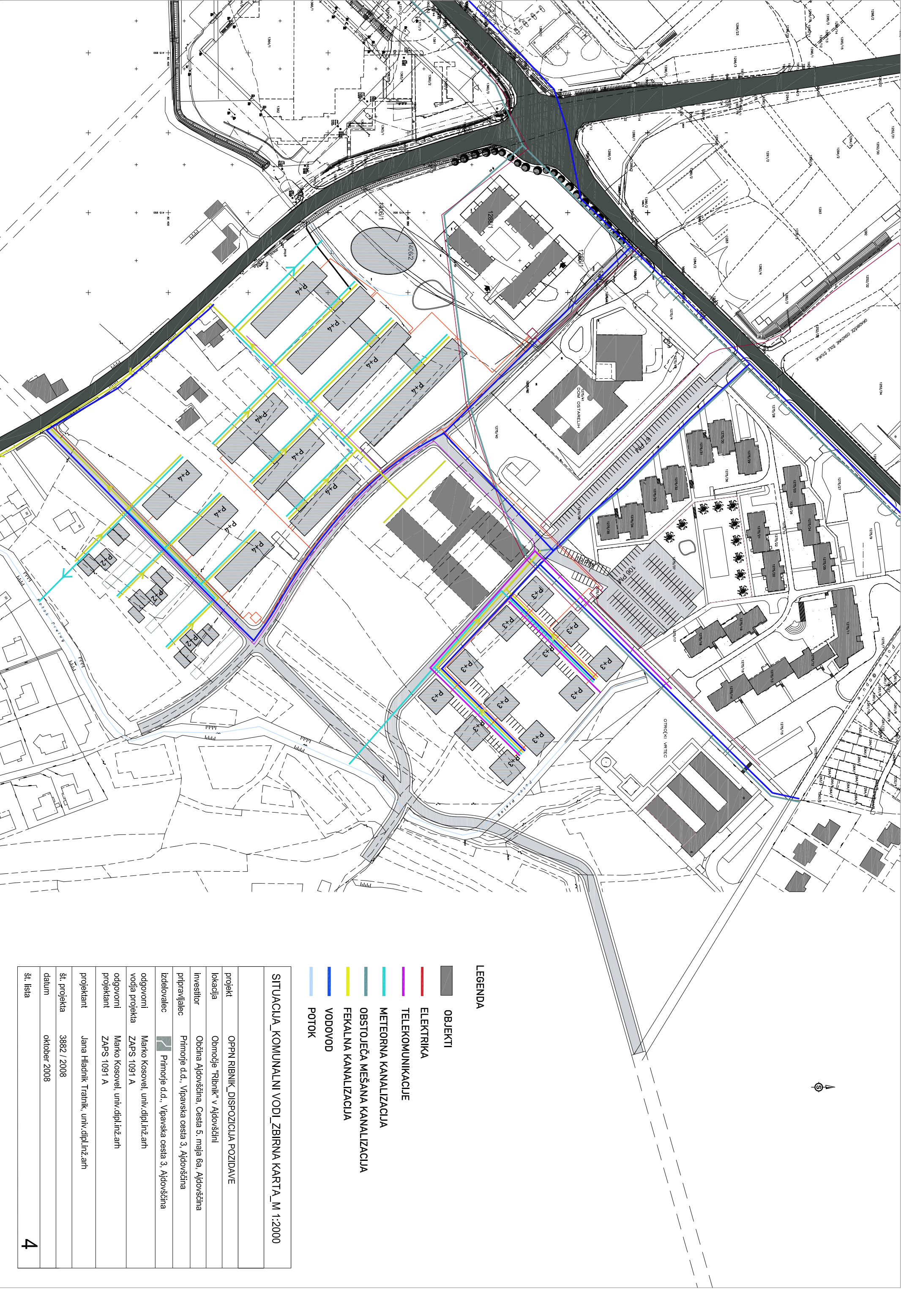
POVEZAVA V I. RAJDO

LEGENDA

- NOVI OBJEKTI
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- RIBNIK
- SEKUNDARNA PROMETNA MREŽA
- PRIMARNA PROMETNA MREŽA
- OBSTOJEČA PROMETNA MREŽA
- PEŠPOT
- POTOK
- ZELENI PAS
- EKOLOŠKI OTOK

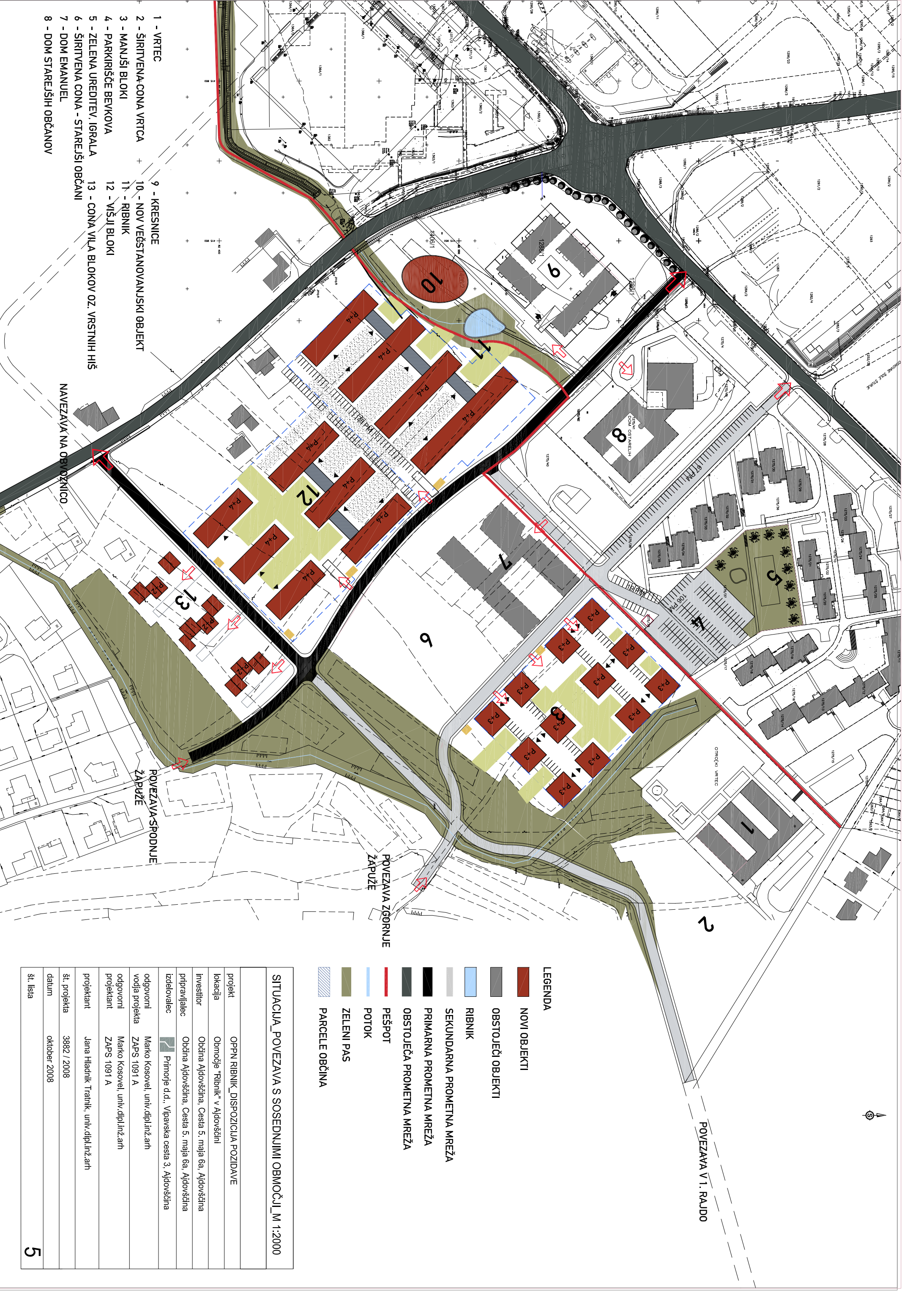
SITUACIJA_UREDITEV_M 1:2000

projekt	OPPN RIBNIK_DISPOZICIJA POZIDAVE
lokacija	Območje "Ribnik" v Ajdovščini
investitor	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
prilavljalec	Občina Ajdovščina, Cesta 5, maja 6a, Ajdovščina
izdelovalec	Primoje d.o.o., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
odgovorni vodja projekta	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh
odgovorni projektant	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh
projektant	Jana Hladnik Trahtnik, univ.dipl.inž.arh
št. projekta	3882 / 2008
datum	oktober 2008
št. lista	3



LEGENDA	
	OBJEKTI
	ELEKTRIKA
	TELEKOMUNIKACIJE
	METEORNA KANALIZACIJA
	OBSTOJEČA MEŠANA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA
	VODOVOD
	POTOK

SITUACIJA_KOMUNALNI VODI_ZBIRNA KARTA_M 1:2000	
projekt	OPPN RIBNIK_DISPOZICIJA POZIDAVE
lokacija	Območje "Ribnik" v Ajdovščini
investitor	Občina Ajdovščina, Cesta 5, majla 6a, Ajdovščina
pripravljalac	Primorje d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
izdelovalec	Primorje d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
odgovorni vodja projekta	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh
odgovorni projektant	ZAPS 1091 A
projektant	Jana Hladnik Tratnik, univ.dipl.inž.arh
št. projekta	3882 / 2008
datum	oktober 2008
št. lista	4



- 1 - VRTEC
- 2 - ŠIRITVENA CONA VRTCA
- 3 - MANUŠI BLOKI
- 4 - PARKIRIŠČE BEVKOVA
- 5 - ZELENA UREDITEV, IGRALA
- 6 - ŠIRITVENA CONA - STAREJŠI OBČANI
- 7 - DOM EMANUEL
- 8 - DOM STAREJŠIH OBČANOV
- 9 - KRESNICE
- 10 - NOV VEŠTANOVANJSKI OBJEKT
- 11 - RIBNIK
- 12 - VIŠJI BLOKI
- 13 - CONA VILA BLOKOV OZ. VRSTNIH HIŠ

POVEZAVA-SPODNJE
ŽAPUŽE

POVEZAVA ZGORNJE
ŽAPUŽE

SITUACIJA_POVEZAVA S SOSEDNJIMI OBMOČJI_M 1:2000	
projekt	OPPN RIBNIK_DISPOZICIJA POZIDAVE
lokacija	Območje "Rtbnik" v Ajdovščini
investitor	Občina Ajdovščina, Cesta 5, majla 6a, Ajdovščina
prilpravlalec	Občina Ajdovščina, Cesta 5, majla 6a, Ajdovščina
izdelovalec	Primorje d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina
odgovorni vodja projekta	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh
odgovorni projektant	Marko Kosovel, univ.dipl.inž.arh
projektant	ZAPS 1091 A
št. projekta	3882 / 2008
datum	oktober 2008
št. lista	5