



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 350-8/08

Datum: 26. 11. 2021

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za prostor, Irena Raspor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 25. redni seji dne 16. 12. 2021 obravnava in sprejme Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza.

Predlog:

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, 85/15, 8/18 in 38/18), je Občinski svet Občine Ajdovščina na __. seji, dne __ sprejel

**Sklep o spremembah in dopolnitvah
Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza**

I.

S tem sklepom se potrdi dopolnitev Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza št. 350-8/08 z dne 27. 3. 2009.

II.

V Sklepu o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza se v četrtem odstavku III. točke »Komunalni priključki« besedna zveza »Telefon: Telefonski priključki« nadomesti z besedno zvezo »Telekomunikacije: Telekomunikacijski priključki«.

III.

Za točko »Geomehanske razmere« se doda nova točka »Odstopanja«, ki se glasi:

»VI. Odstopanja

Do izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz III. točke tega sklepa je dopustna začasna priključitev stanovanjskih objektov na javno cesto, vodovodno omrežje ter elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje preko drugih zemljišč z izkazano pravico graditi in zbiranje odpadkov na obstoječih ekoloških otokih.

Do izgradnje javne meteorne kanalizacije je dopustno individualno odvajanje meteornih vod, skladno z geološko geomehanskimi in hidravličnimi analizami.

Po izgradnji komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so se investitorji dolžni priključiti nanjo.«

Dosedanja šesta točka postane sedma točka.

III.

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

Številka: 350-8/08

Datum:

**Tadej Beočanin, l. r.
župan**

POROČILO ODBORA

Na 27. seji dne 1. 12. 2021 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Sklepa o spremembah in dopolnitvah Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza ter sprejel pozitivno mnenje k predlaganemu besedilu sklepa, zato predlaga, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Kazimir Čebtron, l. r.
predsednik odbora

Obrazložitev:

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

- 20. člen Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 7/97, Uradni list RS, št. 96/04) določa, da se območje v Stomažu ST1 – stanovanjska gradnja ureja z lokacijskim načrtom.
- 10. člen Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Ur. gl., št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04) določa, da se lahko, na podlagi soglasja odbora za urejanje prostora in varstvo okolja, izjemoma omogoča gradnja objektov na območju, za katera je s prostorskim planom občine predvideno urejanje z lokacijskim načrtom, na podlagi sprejete dispozicije pozidave.
- 10. člen Odloka o PUP določa vsebino in namen dispozicije pozidave: »Zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, so večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč zazidljiva le na podlagi predhodno izdelane dispozicije pozidave. Ta se mora izdelati za celotno tako območje, če njegova velikost ne presega 5000 m², sicer pa le za njegov posamezni del, ki predstavlja ustrezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje. V primeru, ko se dispozicija pozidave izdelava za del območja, mora biti zagotovljena bodoča povezanost posameznih delov območja in končna usklajenost območja kot celote.
- Z dispozicijo pozidave, ki jo potrdi občinski svet, in služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za potrebe gradnje ter za izdelavo programa opremljanja, mora biti predvidena gradnja komunalne infrastrukture, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.«.

2. Razlogi za sprejem ter cilji:

Na obravnavanem območju je dovoljena gradnja in drugi posegi v prostor na podlagi določil Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina in Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza, št. 350-8/08 z dne 27. 3. 2009 (v nadaljevanju: dispozicija pozidave). Po dispoziciji pozidave je bila predvidena gradnja desetih stanovanjskih hiš in javna gospodarska infrastruktura. Doslej sta bili na območju dispozicije zgrajeni le dve stanovanjski hiši, javna gospodarska infrastruktura pa ni bila izvedena. V zadnjem času se izkazuje interes po gradnji treh stanovanjskih hiš, vendar so težave pri zagotavljanju skladnosti predvidene gradnje s sprejeto dispozicijo pozidave, predvsem pri zagotavljanju priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. S predlagano dopolnitvijo dispozicije pozidave se dovolijo individualne rešitve priključkov na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, zbiranje odpadkov na obstoječih ekoloških otokih in individualno odvodnjavanje meteornih voda, skladno s pogoji geološko geomehanskih in

hidravličnih analiz. Po izgradnji komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so se investitorji dolžni priključiti nanjo.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema dispozicije pozidave:

Sprejem tega sklepa je podlaga za komunalno opremljanje, parcelacijo, izdelavo programa opremljanja in pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Stomaž.

Pripravila:

Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.

Župan

Neuradni čistopis

Neuradni čistopis Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza:

- Sklep o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza, št. 350 – 8/2008 z dne 27. 3. 2009;
- Sklep o dopolnitvi Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza - predlog

S k l e p

o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza

I. Dispozicija pozidave – Stomaž ST1 – II. faza

Potrdi se dispozicija pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza, ki jo je izdelalo podjetje Arhikon d.o.o., Atelje za projektiranje in inženiring, v mesecu decembru 2008, pod št. 140/2008.

II. Območje dispozicije

Dispozicija pozidave zajema parcele št. 58/1, 58/2, 62, 63/2, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 65, 66, 67, 68, 1215, 1216, 1217, 1218/1, 1218/2, 1219/1, 1219/2, 1219/3, 1219/4, 1220/2, 1220/3, 1221/3, k. o. Stomaž. Območje zajema 10,200 m² površin.

Na tangiranih parcelah je predvidena pozidava 10 individualnih stanovanjskih hiš, ki bodo postavljene v linijo maksimalnega gabarita pozidave skladno z odmiki od parcelnih mej, navedenimi v tej dispoziciji in z vsemi komunalnimi priključki, ki bodo izvedeni v skladu s smernicami upravljavcev le teh.

III. Komunalni priključki

Vodovod: Ker priklop na vodovodno omrežje v javni rabi trenutno ni mogoč, se predvideva v skladu s soglasjem KS Stomaž priklop na vaški vodovod ali pa na individualno napajanje s kapnico. Obstoječe stanje vaškega vodovoda ne omogoča priklopa celotnega predvidenega naselja, zato bodo v sklopu projektiranja preverjene možnosti in sprotne ustrezne tehnične rešitve.

Cestno omrežje: Predvidena je izgradnja internega cestnega omrežja za dostop do novih predvidenih gradbenih parcel ter rekonstrukcija obstoječega severnega cestnega priključka na javno pot v Stomaž ter izvedba novih dveh cestnih priključkov na vzhodni strani predvidene

pozidave, tako da je dostop do vseh bodočih gradenj pregleden, enostaven ter višinsko ustrezen ter da je investitorjem omogočena fazna gradnja.

Elektrika: Priključitev na NN električno omrežje je predvidena iz TP v vasi Stomaž severno od bodoče pozidave, zgraditi je potrebno nov NN izvod iz obstoječe trafo postaje ter zamenjati obstoječi transformator z novim z večjo nazivno močjo in razdelilno omaro na transformatorski postaji. Vsi elektroenergetski vodi morajo biti izvedeni v kabelski kanalizaciji.

~~Telefon: Telefonski priključki~~ **Telekomunikacije: Telekomunikacijski priključki** bodo izvedeni iz obstoječega napajanja za vas Stomaž. Kabelska kanalizacija iz vasi Stomaž je že speljana do križišča ob obstoječih hišah Bajc in Hladnik, na to točko se bo priključil predvideni razvod za novo naselje. Vsi telekomunikacijski vodi morajo biti izvedeni v kabelski kanalizaciji.

Meteorna in fekalna kanalizacija: Za potrebe fekalnih vod so predvidene individualne nepretočne greznice ali individualne čistilne naprave. Zaledne vode, morebitne izvirsne vode, drenažne vode objektov, viški vode iz rezervoarjev-kapnic ter prečiščene vode iz čistilnih naprav, se morajo stekati v skupno javno meteorno kanalizacijo z iztokom v meteorne odvodnike levo in desno od predvidene pozidave, odvisno od konfiguracije terena. Skladno s smernicami Agencije RS za okolje Urad za upravljanje z vodami bo meteorna kanalizacija grajena kot javna ter urejena skladno s tehničnimi parametri in predpisi.

Pred gradnjo objektov je potrebno urediti meteorno odvodnjo območja z iztokom v meteorni odvodnik.

Zbiranje komunalnih odpadkov: V izteku interne ceste je predvideno skupno zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke v ekološkem otoku. Z dispozicijo pozidave se določijo okvirna lega objekta na zemljišču, predlog parcelacije, prometna ureditev ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

IV. Urejanje okolice objektov

Pri ureditvi okolice objektov je potrebno ohranjati naravno konfiguracijo terena, s terasastim spuščanjem parcel. Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami, le izjemoma se lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1.2 m.

V. Geomehanske razmere

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 reševanja zalednih in morebitnih izvrsnih vod, globine in načina temeljenja, višinskih kot objektov ter zasnov podpornih zidov.

VI. Odstopanja

Do izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz III. točke tega sklepa je dopustna začasna priključitev stanovanjskih objektov na javno cesto, vodovodno omrežje ter elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje preko drugih zemljišč z izkazano pravico graditi in zbiranje odpadkov na obstoječih ekoloških otokih.

Do izgradnje javne meteorne kanalizacije je dopustno individualno odvajanje meteornih vod, skladno z geološko geomehanskimi in hidravličnimi analizami.

Po izgradnji komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so se investitorji dolžni priključiti nanjo.

VI. Začetek veljavnosti sklepa

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

Predlog Sklepa o spremembah in dopolnitvah Sklepa o dispoziciji pozidave za območje stanovanjske gradnje v Stomažu ST1 – II. faza vsebuje naslednjo končno določbo:

III.

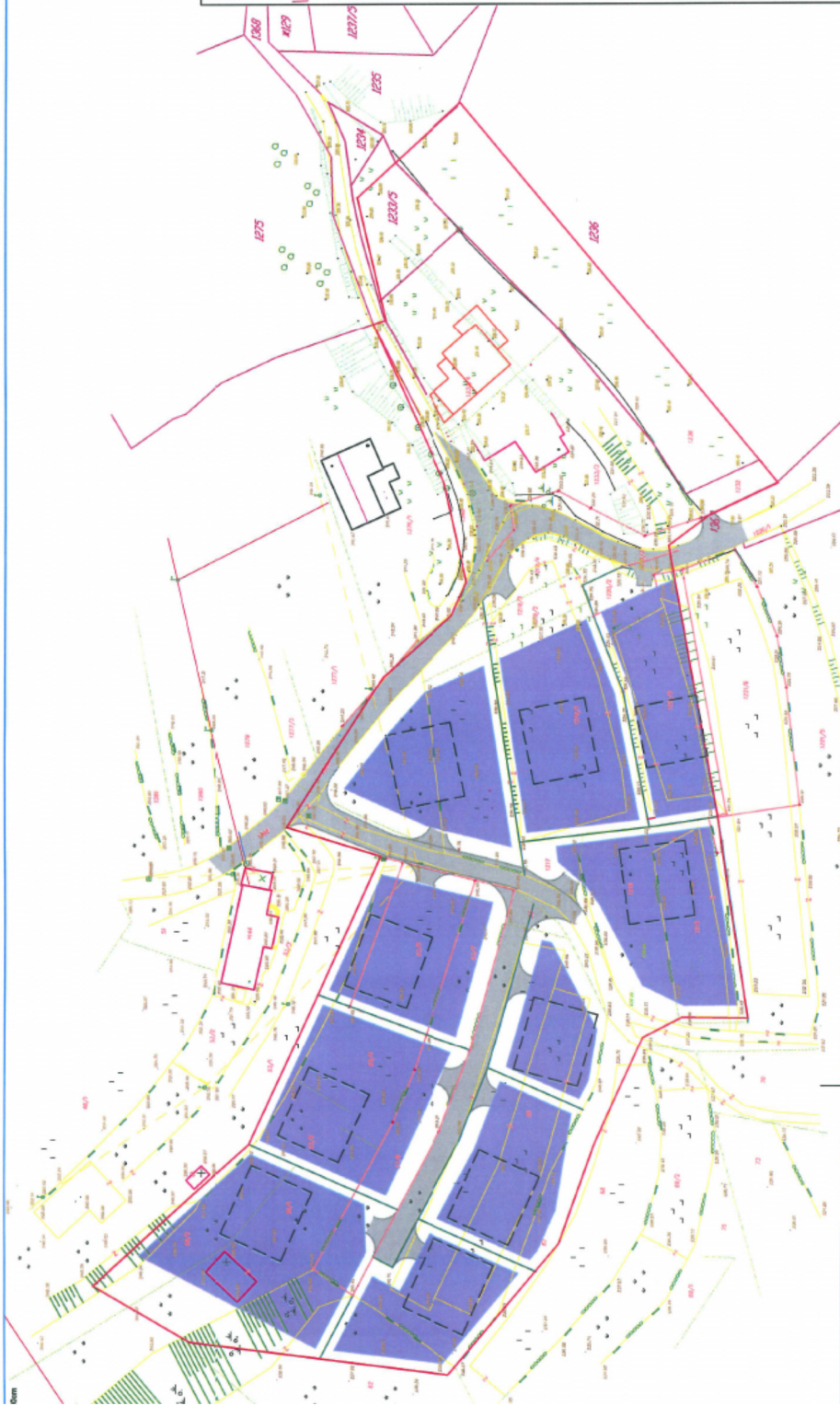
Ta sklep prične veljati s potrditvijo na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

Priloge:

1. Ureditvena situacija
2. Zakoličbena situacija
3. Komunalna ureditev

LEGENDA

- LINIJA ZAKAZANISIA OGRANICAJA
- NOVE PAVELINE NEJE
- OGRANICAJE PAVELINE NEJE
- MAKSIMALNE OSMARITI POZIDAVE
- APITALNE POZIDAVE



DISPOZICIJA POZIDAVE STOMAŽ

UREĐIVENA SITUACIJA M

ARHIKON
 INŽENJERSKA DELA ZA
 PROJEKTOVANJE I
 IZVOĐENJE
 URBANISTIČKE I
 ARHITEKTONSKE
 PROJEKTOVANJE
 URBANISTIČKE I
 ARHITEKTONSKE
 PROJEKTOVANJE
 URBANISTIČKE I
 ARHITEKTONSKE
 PROJEKTOVANJE

- DISPOZICIJA POZIDAVE STOMAŽ**
 LASTNIK TANGIBANIH PARCEL
 UREĐIVENA SITUACIJA
 ARHIKON d.o.o. Savinska c. 2A, 5270 Ajdovščina
 NADA DOMILEK CURK, univ@arhikon.si
 ZAPS 0523 A
 INGRID KANTE, arh.
 IDZ
 0526/08
 0526-1/08
 januar 2009

2



DISPOZICIJA POZDANE STOMAZ

SITUACIJA KOMUNALNIH

PROJEKTOVANJE: 2000

M

M: 1:1000

4

Lokacija: POZDANE, opština: POZDANE, Republika Srpska, BiH

Projekat: 1000-1/00

Januar 2000

KOMUNALNI PRILJUKI

SEKCIJA

WATER

SEWER

WATER SUPPLY