

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum:

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA: SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE NAD BIZJAKI V ŽAPUŽAH**

GRADIVO PRIPRAVIL:

Oddelek za okolje in prostor; Marica Žen Brecelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO

OBČINSKEGA SVETA:

Odbor za okolje in prostor

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 38. redni seji dne 16.4.2014 obravnava in sprejme:

Na podlagi 4. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. List RS, št. 44/12), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji \_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

### **SKLEP**

#### **o dispoziciji pozidave Nad Bizjaki v Žapužah**

Potrdi se dispozicija pozidave območja nad Bizjaki v Žapužah, ki jo je izdelal Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, štev. projekta 675-13, v novembru 2013.

#### **I. Splošno**

##### **1. člen**

*(splošno)*

- (1) Dispozicija pozidave obsega območje nad Bizjaki v Žapužah.
- (2) Dispozicija pozidave je pripravljena v skladu z določbo drugega odstavka 10. člena 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).
- (3) Dokumentacija je izhodišče za načrtovanje gradnje v območju dispozicije.
- (4) Dispozicija vključuje določitev: gradbenih parcel, javnih površin, infrastrukturnega omrežja in zelenih površin.

##### **2. člen**

*(lokacija)*

- (1) Območje dispozicije je na SV strani omejeno z regionalno cesto, na JV z robom hriba nad Žapužami, na JZ sega do zaselka Bizjaki, na SZ do grape potoka.
- (2) Dispozicija pozidave obsega območje parcel v k.o. Šturje 2380:
  - cele parcele 1190/2, 1190/3, 1190/4, 1190/5, 1190/8, 1191/1, 1191/10, 1191/11, 1191/14, 1191/2, 1191/4, 1191/5, 1191/6, 1191/8, 1191/9, 1192/1, 1192/3, 1192/4, 1199/1, 1199/2, 1199/3, 1199/7, 1200, 1531/2, 1533/1, 1533/3, 1533/5, 1533/6, 1536, 1538/2, 1538/4 in 1541/1;
  - dele parcel 1190/2, 1191/12, 1191/13 in 1192/2.
- (3) Površina območja dispozicije pozidave znaša 3,1 ha.

#### **II. Zasnova**

##### **3. člen**

*(zasnova)*

- (1) V območju dispozicije je načrtovanih 16 prosto stoječih eno ali dvo stanovanjskih hiš, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi.
- (2) Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v tem območju.
- (3) Dovoljena največja etažnost je klet, pritličje in nadstropje ali mansarda.
- (4) Dopustna smer strešnih slemen naklonskih streh je prikazana v risbi št. 2, Zazidalna situacija.
- (5) Faktor zazidanosti je 30%.
- (6) Parkirne površine za potrebe stanovalcev v območju je potrebno zagotoviti znotraj zazidalnih enot.
- (7) Fasade stanovanjskih objektov so bele oziroma svetlih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 20% površine posamezne fasade. Vijolične in modre barve niso dovoljene. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

4. člen  
(lega in odmiki)

- (1) Objekti, ki niso parterna ureditev, se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbene meje, ki so prikazane v risbi št. 2, Zazidalna situacija. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (2) Zunaj gradbene meje se lahko urejajo zunanje površine vključno z elementi prometnih površin (uvozi v garaže, zidovi zunanjih ureditev...).
- (3) Gradnje objektov so dovoljene tudi zunaj gradbene meje vendar samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča vendar ne na tistih površinah, kjer je v navedeni risbi označen odmik od parcelne meje večji ali enak 4,0 m.
- (4) Primer zazidave iz navedene risbe ni obvezna postavitev objekta, objekti so lahko postavljeni vzporedno ali pravokotno s plastnicami in se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.
- (5) Dopustne kote tal pritličja so obvezna kota najnižjega dela tlaka pritličja z dovoljenimi odstopanji, kot je prikazano v risbi št. 2, Zazidalna situacija ter v risbi št. 11, Prerezi.
- (6) Višinske kote ceste v navedeni risbi so instruksijski podatek pri zasnovi višinskega poteka ceste. Dejanski potek ceste se mora smiselno prilagoditi predlaganim višinam.

5. člen  
(zakoličba)

- (1) Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v risbi št. 3, Zakoličbena situacija. Koordinate točk so v priloženi preglednici.
- (2) Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije. S spremembo se ne sme onemogočiti zasnovane pozidav.
- (3) Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk območja cestnega priključka. Sprememba je dopustna samo v primeru, da je pogojena z zahtevami upravljavca državne ceste.

6. člen  
(urejanje okolice)

- (1) Zunanje ureditve objektov v zazidalnih enotah se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.
- (2) Višinske razlike na zemljišču se premoščajo s travnatimi brežinami. Le v primeru prostorskih omejitev se premagovanje višinskih razlik terena lahko izvede s podpornimi zidovi, ki ne smejo presegati višine 1,5 m. Pri večjih višinskih razlikah se podporni zidovi izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi globine najmanj 1,0 m. Če je podporni zid iz betona, ga je potrebno obleči z lokalnim ali lokalnemu identičnim kamnom. Dopustna je tudi izvedba v ometu.
- (3) Ograje in zidovi v preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov ne smejo presegati višine 0,6 m glede na nivo vozišča ceste, ter morajo biti od zunanjega roba vozišča oziroma od zunanjega roba zunanje prometne površine (pločnika) odmaknjene najmanj 2,0 m.

### III. Infrastruktura

7. člen  
(cesta)

- (1) Predviden je priključek na obstoječo javno cesto.
- (2) Ohrani se obstoječa kolovozna pot do zaselka Bizjaki.
- (3) Na ulicah se uredi ustrezno označene površine za gibanje pešcev.
- (4) Dovozi na posamezne zazidalne enote se lahko locirajo poljubno vendar tako, da ne zmanjšujejo preglednosti ulic.

8. člen  
(vodovod)

- (1) Območje se opremi s priključkom na obstoječe javno vodovodno omrežje.
- (2) Dopustni sta rešitvi z izvedbo črpališča oziroma z izvedbo črpališča in vodohrana. V primeru izvedbe z vodohranom, se mora ta locirati na višinski koti, ki bo omogočala priključevanje na vodovod tudi bodočim objektom na stavbnih zemljiščih nad območjem dispozicije.
- (3) Dopusten je tudi drugačen potek priključka do obstoječega javnega vodovoda, kot je prikazan v risbi št. 5, Infrastruktura - vodovod ob soglasju upravljavca vodovoda.

9. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Potrebno je zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) s pripadajočim srednjenapetostnim omrežjem (SN 20 kV) ter nizkonapetostnim razvodom.
- (2) Možna točka priključitve nove TP na obstoječe SN 20 kV omrežje je v TP Slejkoti oziroma TP Žapuže.
- (3) Zasnova elektroenergetske infrastrukture mora upoštevati tudi napajanje območja nad cesto proti Colu.
- (4) Omrežje se lahko izvede izključno v kabelski izvedbi.

(5) Dopustna je izvedba samooskrbe s trajnostnimi obnovljivimi viri.

10. člen  
(kanalizacija)

- (1) V območju se izvede ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije.
- (2) Meteorne vode se prvenstveno zadržujejo v okviru zazidalne enote, višek vode se ponika, če to teren dopušča oz. se odvaja v meteorno kanalizacijo. Meteorna kanalizacija mora prevzeti tudi površinske zaledne vode in jih odvajati v potok. Meteorne vode z utrjenih javnih površin se vodijo v potok.
- (3) Objekti se priključijo na fekalno kanalizacijo. Fekalna kanalizacija se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo v skladu z najugodnejšim gravitacijskim potekom. Fekalna kanalizacija mora biti dimenzionirana tudi za prevzem odpadnih voda bodočih objektov na stavbnih zemljiščih nad območjem dispozicije.
- (4) Na vsaki zazidalni enoti se uredi zadrževalnik padavinskih voda prostornine vsaj 1m<sup>3</sup> za potrebe vzdrževanje zelenih površin.

11. člen  
(ostala komunalna infrastruktura)

- (1) Dopustna je izvedba plinovodnega omrežja v skladu s pogoji upravljavca.
- (2) Dopustna je izvedba telekomunikacijskega omrežja v skladu s pogoji upravljavca v podzemni izvedbi.
- (3) Lokacija ekološkega otoka za zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov je prikazana na risbi št.2: Zazidalna situacija.

#### IV. Ostale določbe

12. člen  
(varstvo pred nesrečami)

Pri načrtovanju objektov je potrebno izdelati in upoštevati geološke in geomehanske analize terena.

13. člen  
(faznost)

Pred začetkom gradenj v območju dispozicije je potrebno:

- (1) izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- (2) izdelati 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,
- (3) v primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

14. člen  
(komunalno opremljanje)

- (1) Gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju dispozicije vključno s priključnimi vodi bodo financirali investitorji gradenj v območju po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami in sicer do konca njihove gradbene parcele.
- (2) Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosom komunalne opreme v last občine ter priključevanjem zgrajenih stavb na objekte in naprave bodo urejene s pogodbami o opremljanju med posameznimi investitorji in občino.

15. člen  
(veljavnost)

Ta sklep prične veljati, ko ga sprejme Občinski svet Občine Ajdovščina.

številka: 350-002/2012

datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak l.r.**

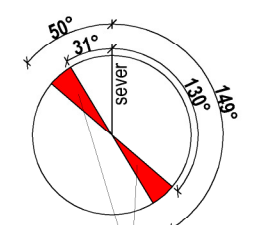




LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovarstveno območje
- zeleni pas vzdolž regionalne ceste
- zelene površine vzdolž potoka
- površina ceste

- primer pozidave
- gradbena meja
- nova parcelacija
- podrobna parcelacija
- nove izohipse
- ↙ 180 višinska kota v m nmv
- ↘ 155.0 kota tal priličja v m nmv
- 17** oznaka zazidalne enote
- 1368 m<sup>2</sup> površina zazidalne enote

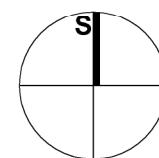


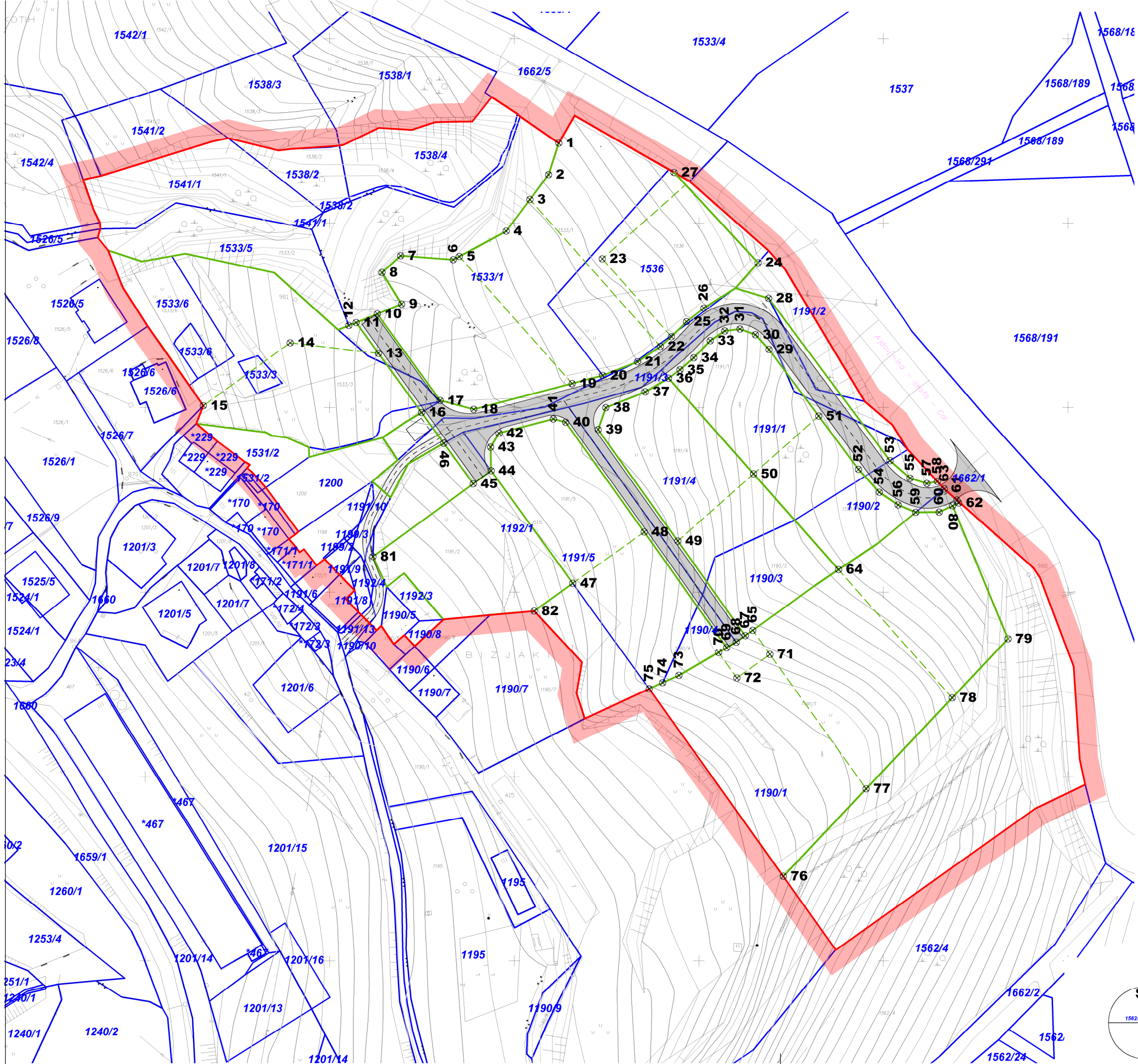
dopustna smer slemena strehe

**ZAZIDALNA SITUACIJA**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013

Studio3





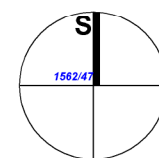
LEGENDA:

- območje dispozicije
- parcelacija iz zemljiškega katastra
- nova parcelacija
- podrobna parcelacija
- ⊗ 14 zakoličbena točka

**ZAKOLIČBENA SITUACIJA**

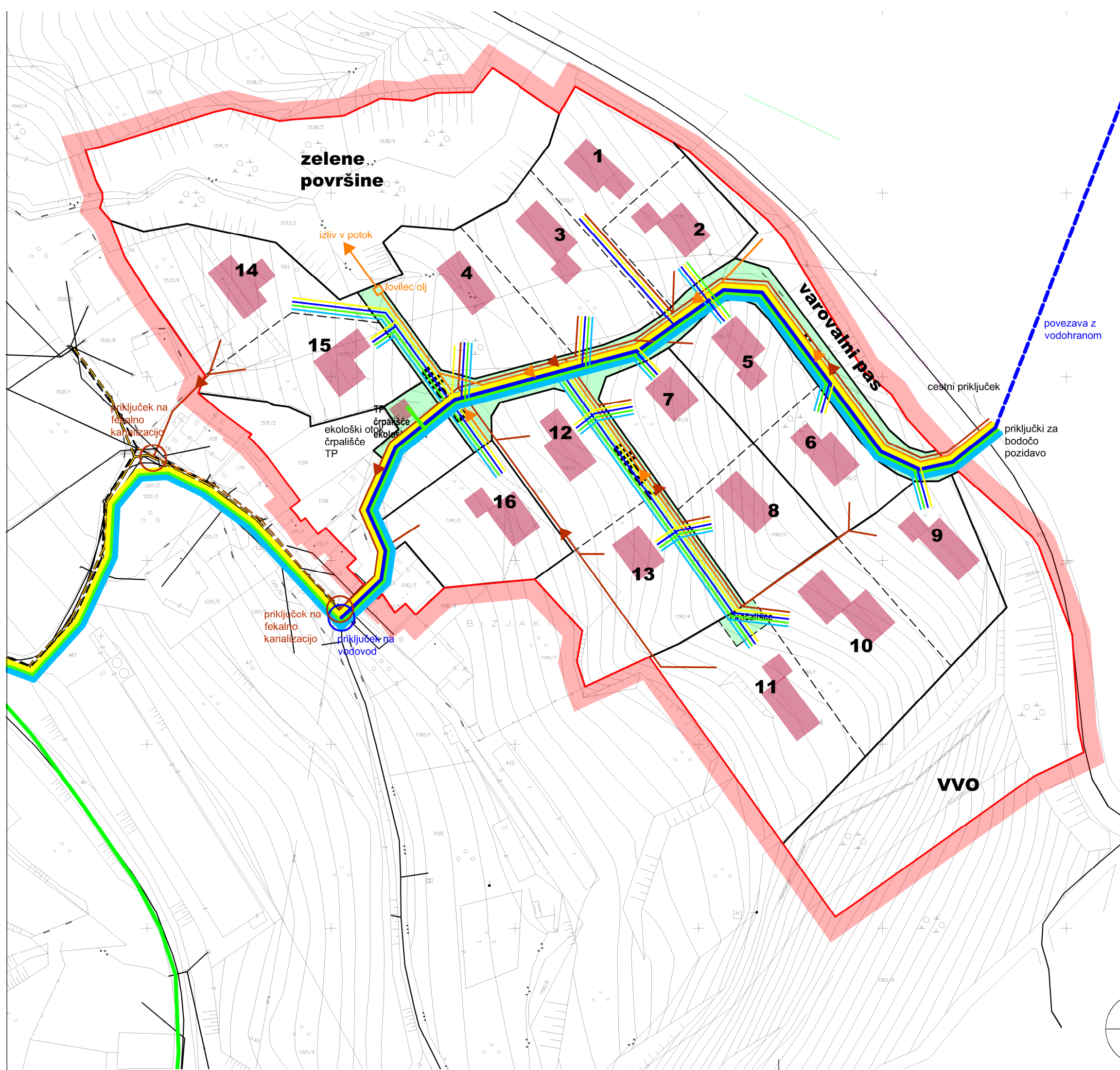
2

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA <sup>1062/11</sup>
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013



0 10 50 m

**Studio3**

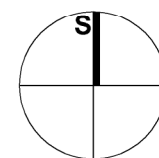


LEGENDA:

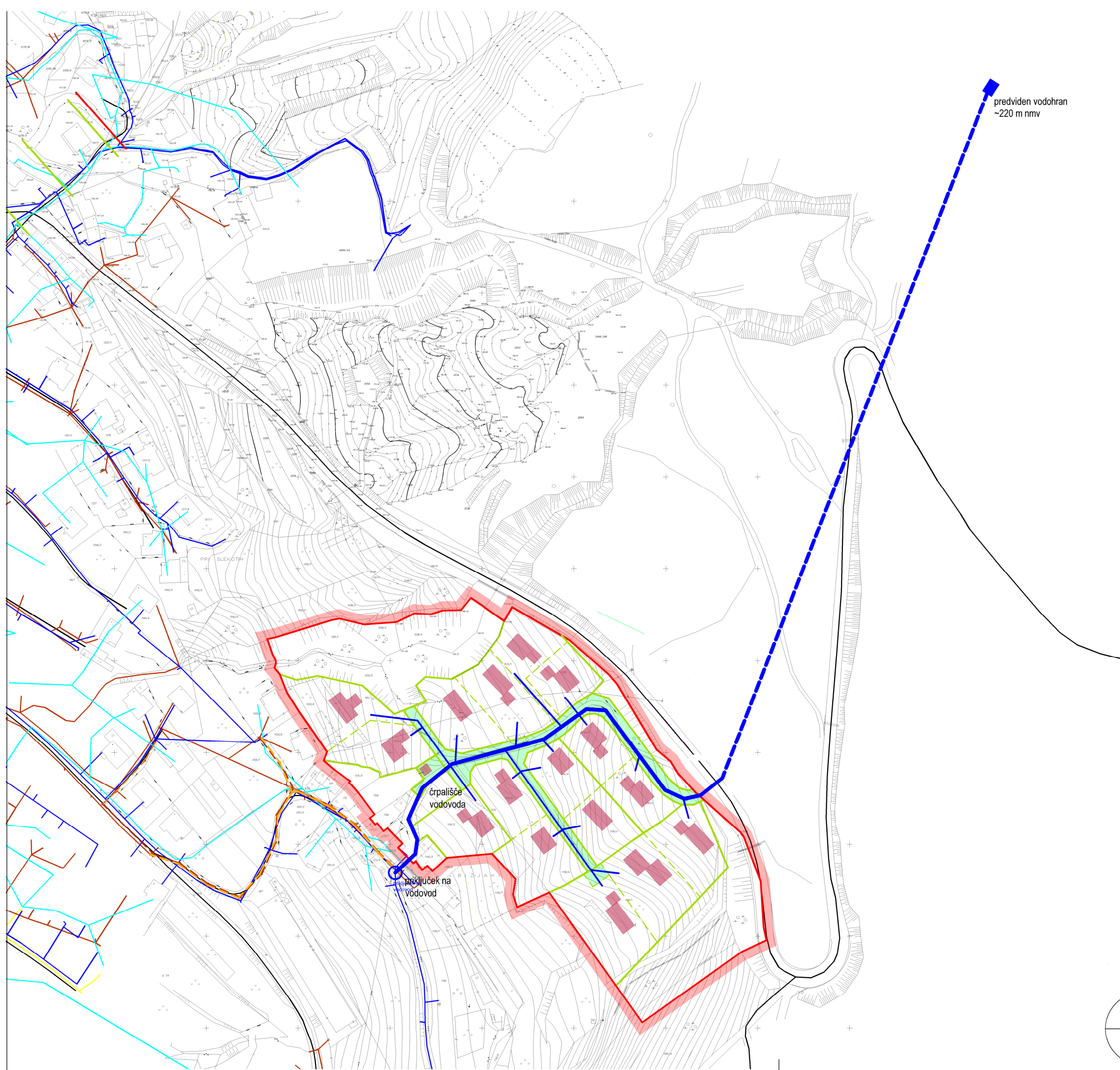
- območje dispozicije
- vodovod
- elektroenergetski vod
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- plinovod
- telekomunikacije
- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:  
ZBIRNA SITUACIJA**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013



Studio3



predviden vodohran  
~220 m nmv

LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovod
- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

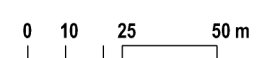
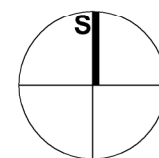
črpalnišče  
vodovoda

priključek na  
vodovod

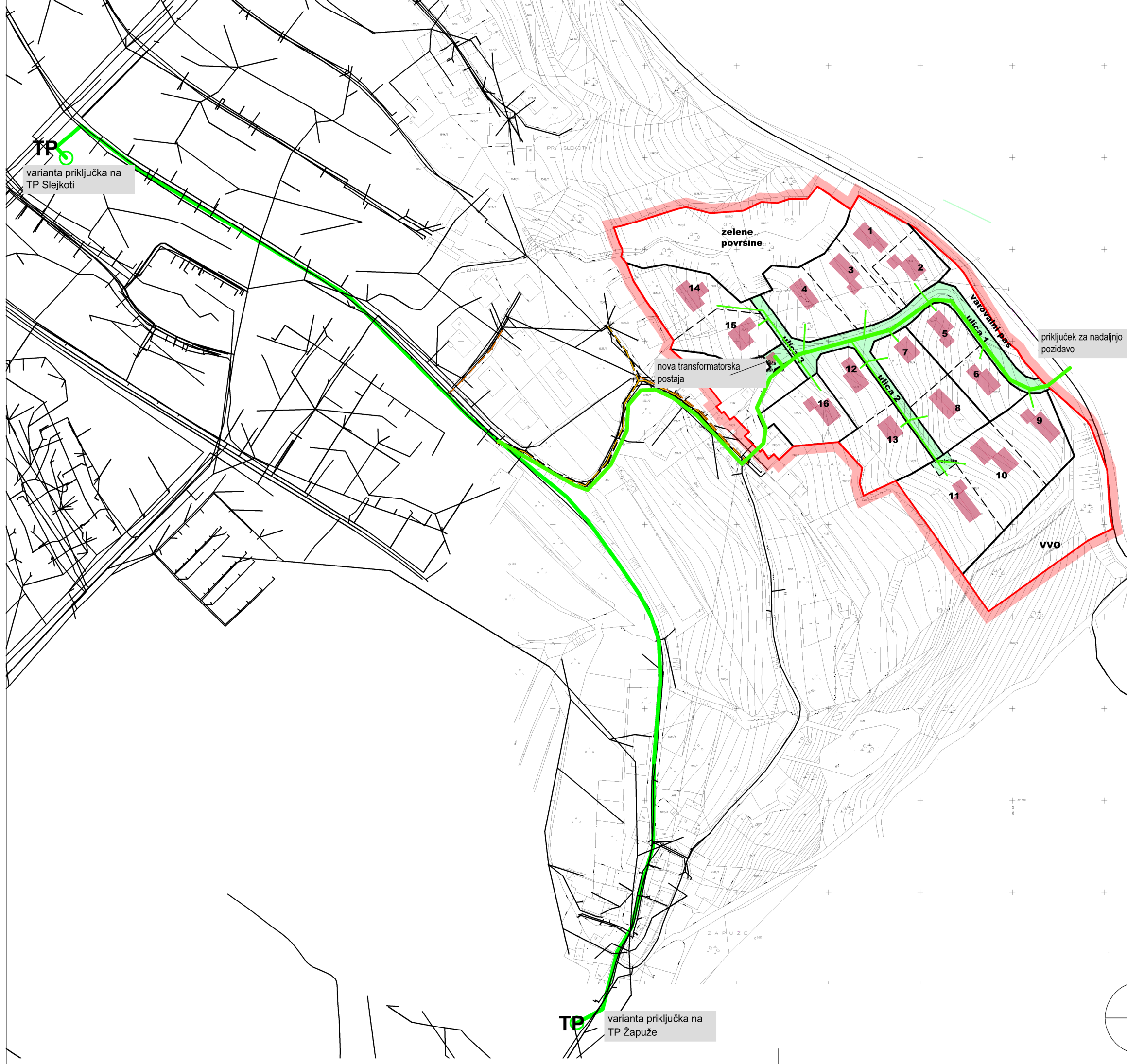
**INFRASTRUKTURA:  
VODOVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3







**TP**  
 varianta priključka na  
 TP Slejkoti

nova transformatorska  
 postaja

priključek za nadaljnjo  
 pozidavo

**TP**  
 varianta priključka na  
 TP Žapuže

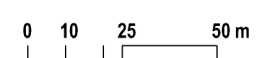
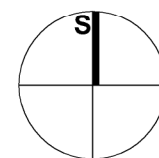
LEGENDA:

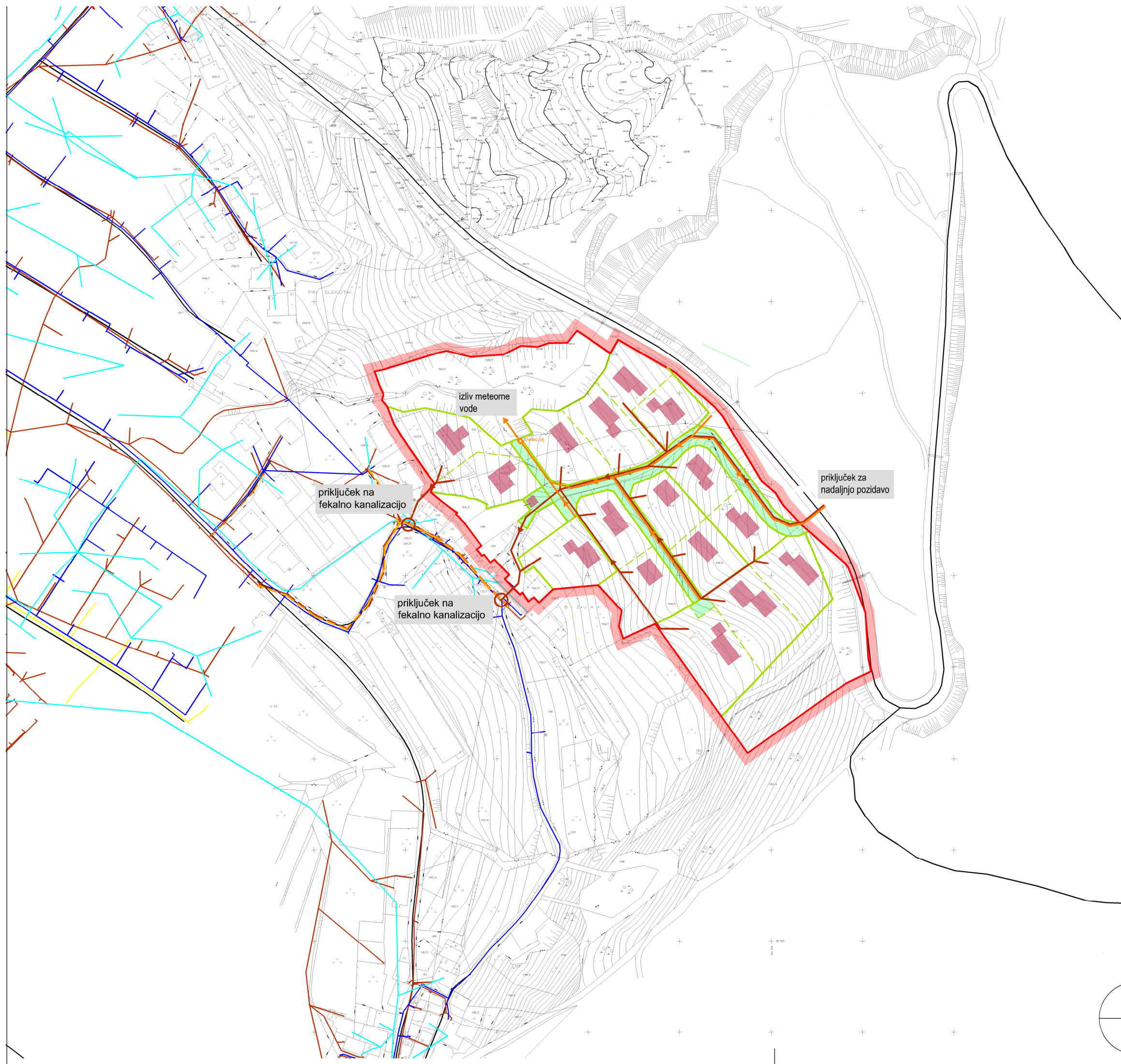
- območje dispozicije
- elektroenergetski vod
- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:  
 ELEKTROVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





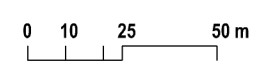
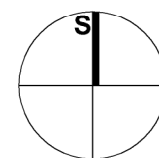
LEGENDA:

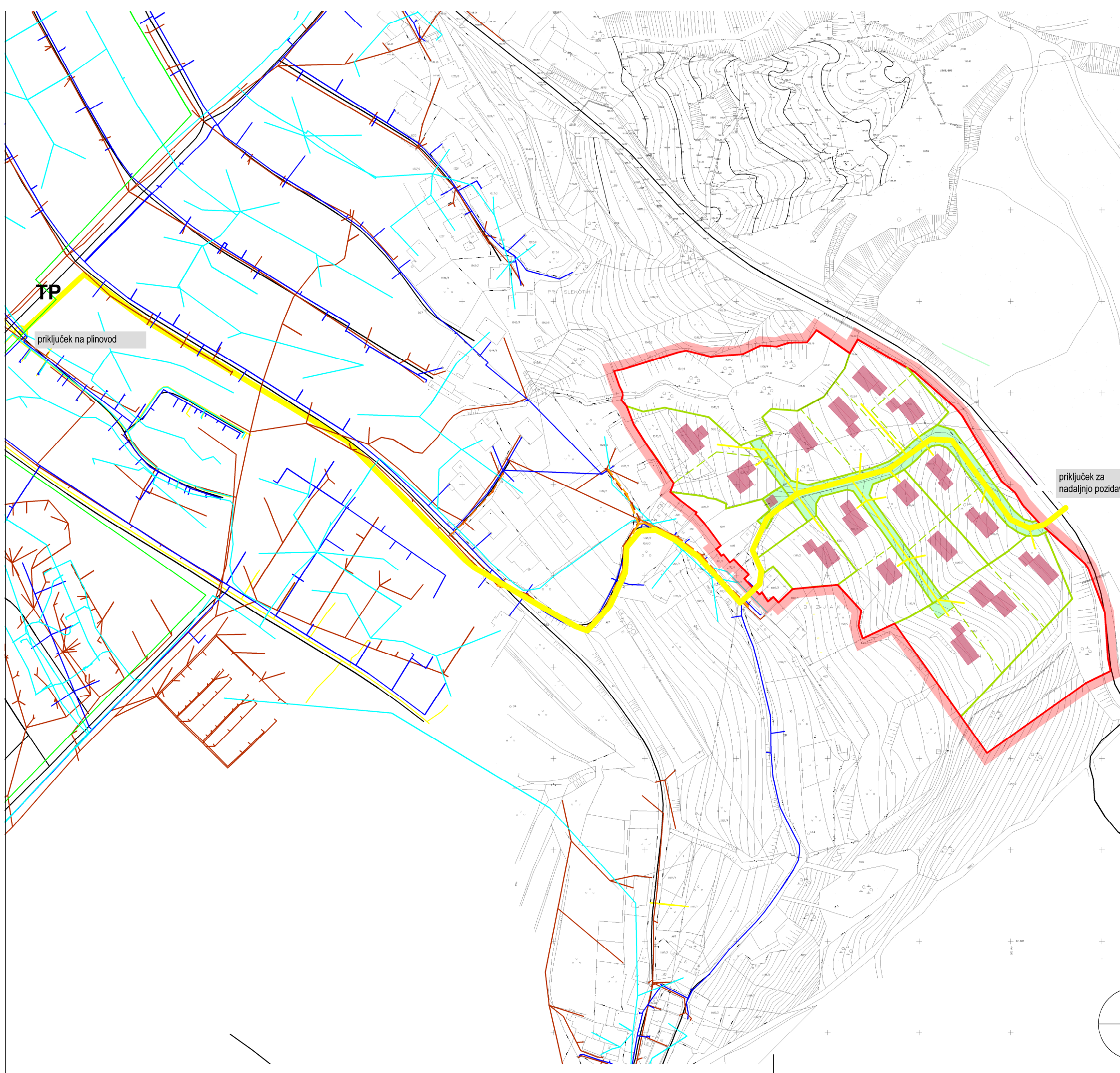
- območje dispozicije
  
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
  
- 
  
- primarni vod
- sekundarni vod
- prikluček na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:  
KANALIZACIJA**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





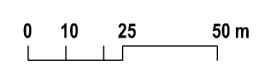
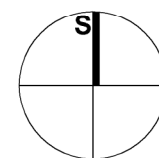
LEGENDA:

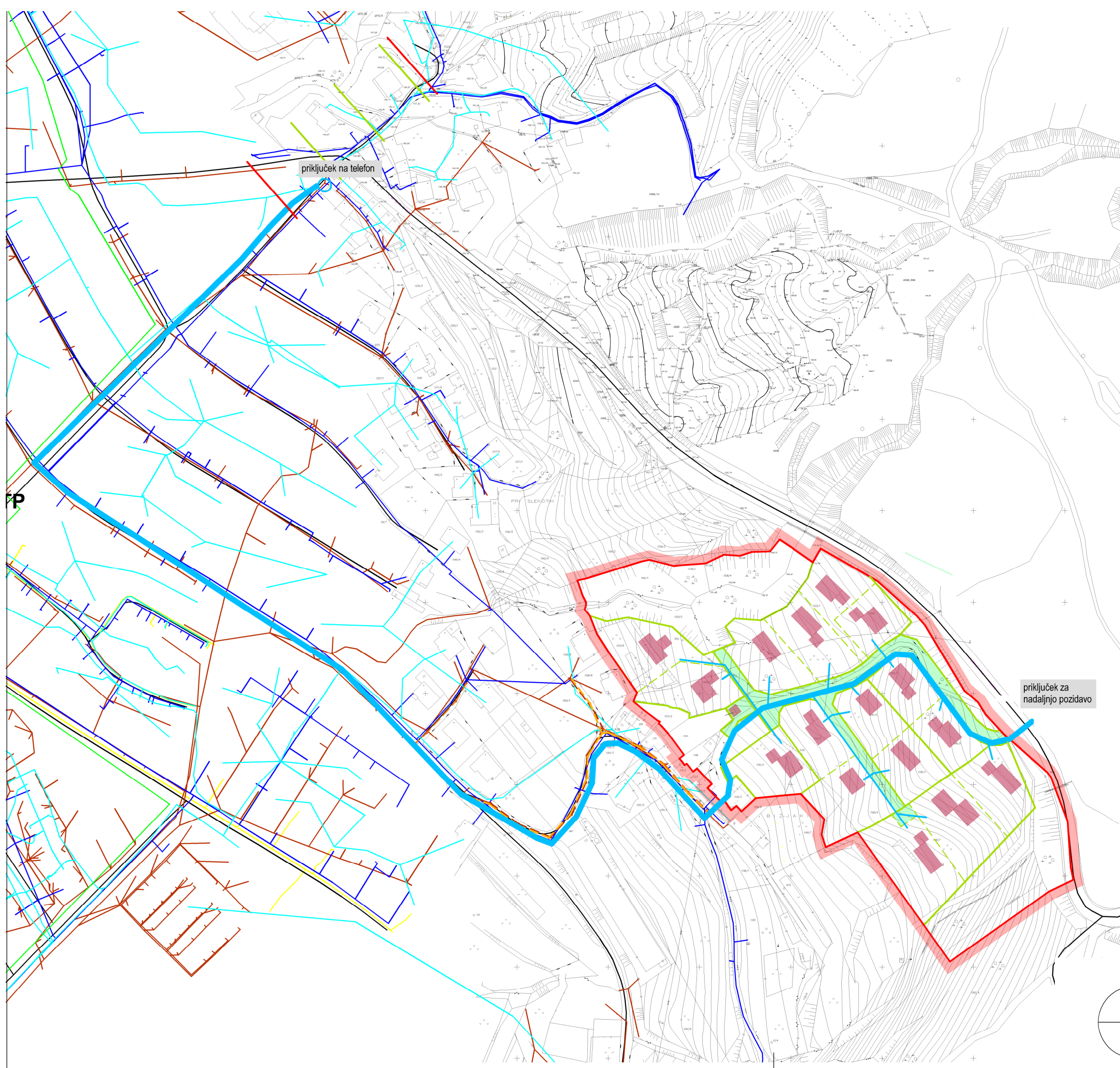
- območje dispozicije
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- 
- primarni vod
- sekundarni vod
- prikluček na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:  
PLINOVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





LEGENDA:

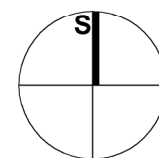
-  območje dispozicije
  
-  meteorna kanalizacija
-  fekalna kanalizacija
  
-  nova parcelacija
  
-  primarni vod
-  sekundarni vod
-  priključek na obstoječo javno infrastrukturo
-  nova parcelacija

prijluček za nadaljnjo pozidavo

**INFRASTRUKTURA:  
TELEKOMUNIKACIJE**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





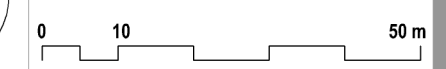
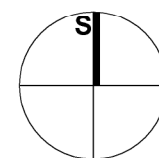
LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovarstveno območje
- varovalni pas vzdolž regionalne ceste
- zelene površine vzdolž potoka
- preglednostni trikotnik
- primer pozidave
- nova parcelacija
- podrobna parcelacija
- hudourniške in zaldne vode

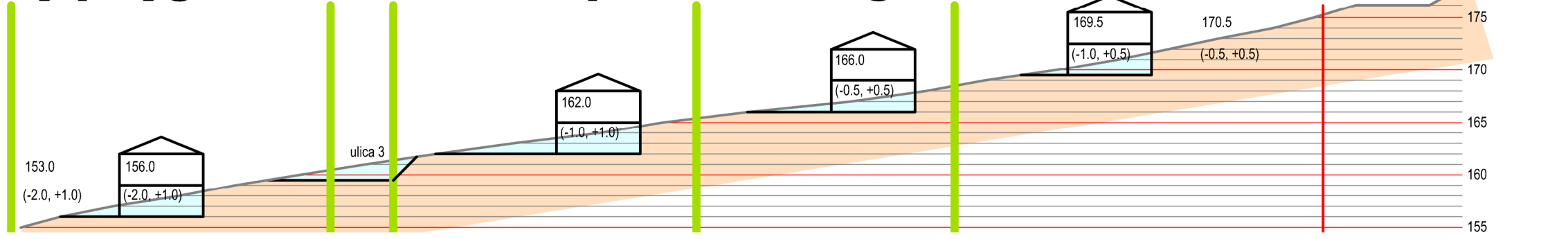
**VARSTVENA OBMOČJA 10**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013

Studio3



14 15

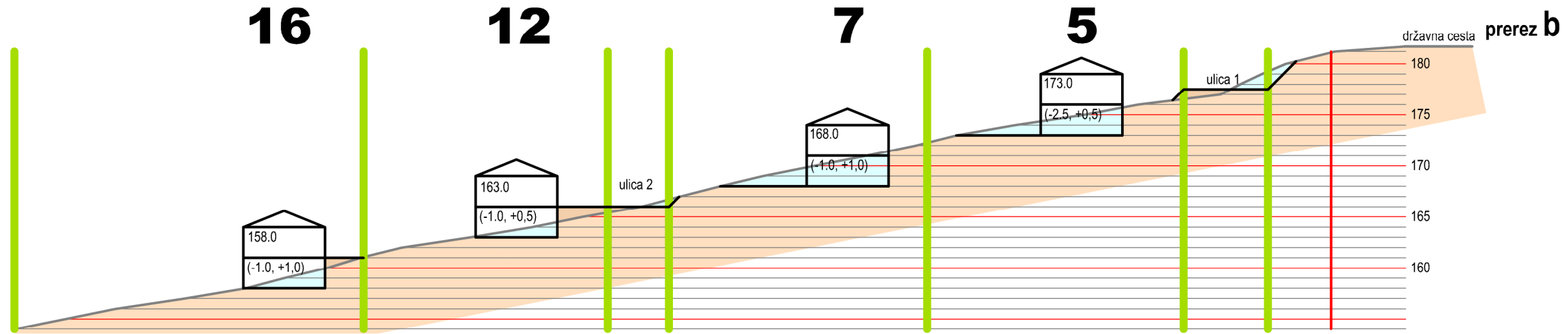


16

12

7

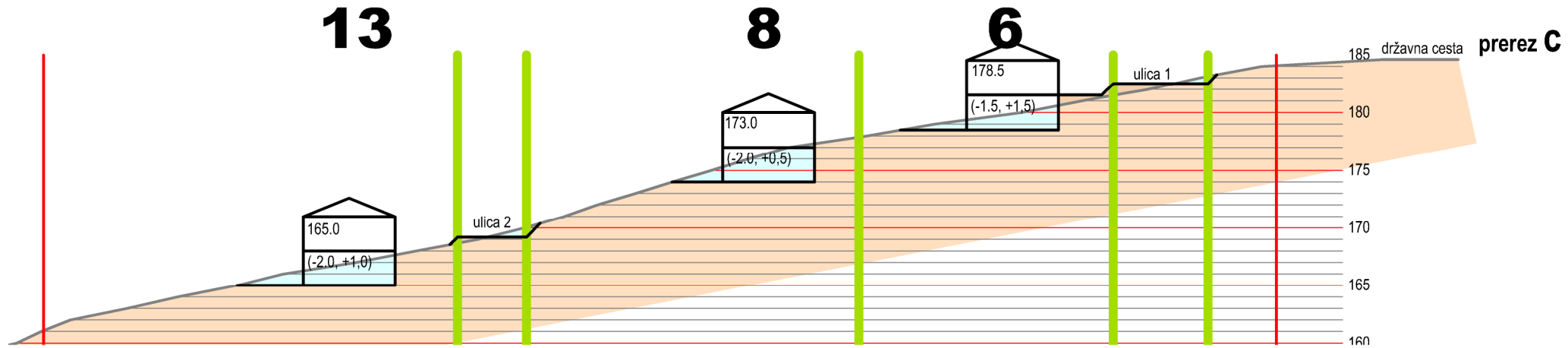
5



13

8

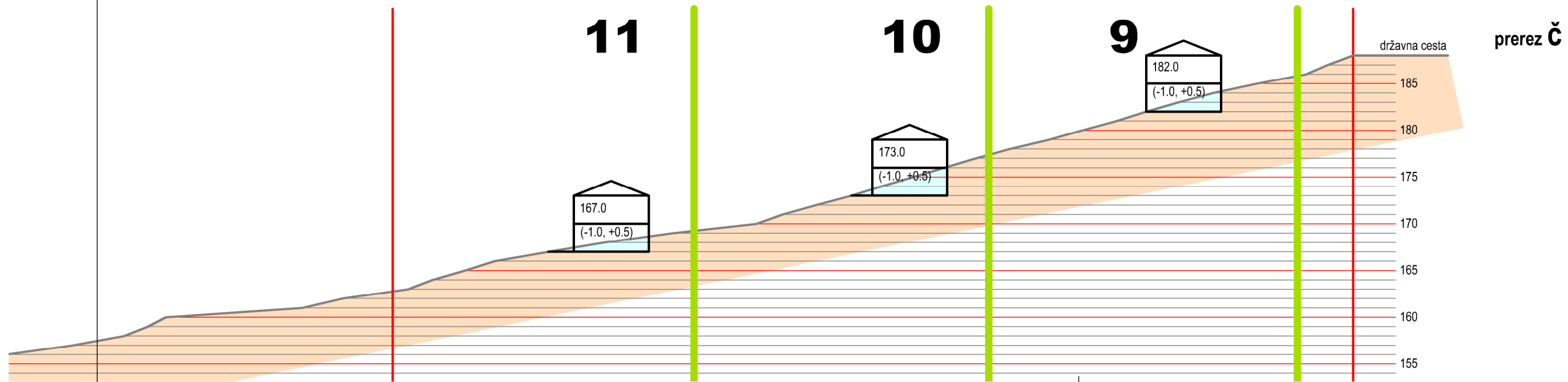
6



11

10

9



LEGENDA:

- obstoječi teren
- nov teren
- nova parcelacija
- nasutje
- izkop
- kota tal pritličja
- dopustna odstopanja kote pritličja v metrih

**PREREZI** 11

naslova	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:500
datum risbe	SEPTEMBER 2013

0 10 25 50 m

Studio3

## **OBRAZLOŽITEV**

### **1. pravni temelj:**

Na pobudo posameznih investitorjev in lastnikov parcel v območju nad Bizjaki v Žapužah Občinska uprava Občine Ajdovščina predlaga sprejem dispozicije pozidave za območje stanovanjske gradnje Nad Bizjaki.

Obravnavano območje je po prostorskem planu Občine Ajdovščina opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se ureja na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev (PUPa). Na podlagi 10.člena Odloka o PUP-ih je tako izdelana dispozicija pozidave, ki obravnava celotno območje ki predstavlja funkcionalno in infrastrukturno zaokroženo enoto.

Ker je obravnavano območje eno redkih površin, kjer je možna širitev pozidave mesta Ajdovščina s stanovanjsko gradnjo in ker je komunalna opremljenost območja dokaj zahtevna, je občina v sodelovanju s pobudniki pripravila predlog dispozicije pozidave.

Za obravnavano območje je bilo izdelanih več variant. Prvi predlogi, ki so zajemali tudi ureditev obvozne, povezovalne ceste med regionalno cesto in Žapužami, je bil javno predstavljen (24.4.2013 v sejni sobi Občine) lastnikom parcel, krajevni skupnosti in drugim. Na podlagi njihovih pripomb se je izdelala dopolnitev in uskladitev predloga, ki se maksimalno prilagaja obstoječim parcelam in infrastrukturi – cesti.

K predlogu dispozicije so pridobljeni potrebni projektni pogoji soglasodajalcev, soglasja oz. mnenja lastnikov parcel in KS Žapuže.

### **2. Območje obravnave:**

Območje dispozicije, ki je veliko 3,1 ha, je na SV strani omejeno z regionalno cesto, na JV z robom hriba nad Žapužami (in vodozbirnim območjem), na JZ sega do zaselka Bizjaki, na SZ do grape potoka.

Območje je razdeljeno glede na konfiguracijo terena in lastništvo parcel, na različno velike parcele, ki omogočajo gradnjo 16 stanovanjskih hiš ob upoštevanju vse komunalne infrastrukture in varovalnih pasov le teh.

Komunalne priključke za obravnavano območje izvedejo sami investitorji objektov, po posameznih fazah, skladno s prestavljeno dispozicijo pozidave. Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosom komunalne opreme v last občine ter priključevanjem zgrajenih stavb na objekte in naprave bodo urejene s pogodbami o opremljanju med posameznimi investitorji in občino.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

Pripravila: Marica Žen Breclj, udia

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**