

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

Datum: 22.03.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU GRIVČE II – I. OBRAVNAVA**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za okolje in prostor, Irena Raspor, Marica Žen Brecelj

**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 SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU GRIVČE II**

#### 1. člen

V Odloku o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradno glasilo, št. 17/96 in Uradni list RS, št. 59/05) se 8. člen spremeni tako, da se glasi:

»Za oblikovanje objektov se smiselno uporabljajo določila odloka, ki ureja prostorsko ureditvene pogoje v Občini Ajdovščina.

Maksimalne tlorisne dimenzije vrstnih hiš so 7 x 12 m, individualnih hiš pa 16 x 14 m. Odstopanja od maksimalnih tlorisnih gabaritov individualnih hiš so dopustna do 15%, v kolikor so zagotovljeni ustrezni požarno varnostni in zdravstveno higienski pogoji. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so možna na podlagi soglasja pristojnega odbora občinskega sveta. Za individualno hišo številka 15 je v grafičnih prilogah že podan minimalni odmik objekta od parcelne meje.

Odstopanja od zakoličbene situacije so možna v smislu prilagajanja objektov konfiguraciji terena in ureditvi zunanjih površin, ob upoštevanju minimalnih odmikov od roba parcelne meje najmanj 2.0 m in od cestnega telesa najmanj 5.0 m ter ob upoštevanju oblikovanja enotnega uličnega niza.

Višina objektov nad terenom je P+1. Možna je gradnja objektov tudi z vkopano kletjo (K,P+1). Pri objektih z delno vkopano kletjo, je nad pritličjem možna izvedba mansarde (K,P+M), ter izvedba bivalnih prostorov v kleti. Maksimalna višina objektov ob kapi je + 7.0 m nad terenom.

Fasade objektov v uličnem nizu morajo biti skladno obdelane in svetlih pastelnih barv.«

#### 2. člen

10. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Ograje ob ulici z vhodi in uvozi ter podporni zidovi so grajeni do višine 1.8 m. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi so dovoljeni, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Ograditve na vrtni strani so iz zelenja do višine 1.5 m, ograje so dopustne le v primeru zavarovanja pred nezaželenimi zunanji vplivi.«

#### 3. člen

V 13. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na koncu slepih ulic so predvidena obračališča. Parkiranje avtomobilov je predvideno na gradbenih parcelah pred posameznimi objekti in v sklopu objektov.«

#### 4. člen

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

Številka: 352/01-24/95

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**

## **OBRAZLOŽITEV**

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

Za gradnjo na ureditvenem območju je bil sprejet Odlok o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradno glasilo, št. 17/96, Uradni list RS, št. 59/05).

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

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve odloka:**

Na območju zazidalnega načrta Grivče II posamezni investitorji pripravljajo projektno dokumentacijo za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš.

Po izgradnji komunalne infrastrukture območja so posamezni investitorji, zaradi konfiguracije terena in velikih višinskih razlik, podali pobudo za spremembo določil odloka glede višinskih kot bivalnih delov objektov, velikosti in oblikovanja objektov, izgradnje podpornih zidov, zagotavljanja parkirnih mest.... Trendi v arhitekturi so se v zadnjih letih od sprejema odloka spremenili. Namera investitorjev je, da pri gradnji svojih objektov uporabijo sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:**

Sprejem odloka bo omogočil posameznim investitorjem čim hitrejšo pridobitev upravnih dovoljenj za gradnjo objektov v ureditvenem območju.

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

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**

## **Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu Grivče II:**

- Odlok o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradno Glasilo, št. 1/98)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Grivče II (Uradni list RS, št. 59/05)
- Predlagane spremembe (marec 2010)

## **O D L O K O ZAZIDALNEM NAČRTU GRIVČE II.**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE:**

#### **1. člen**

Na podlagi usmeritev Dolgoročnega plana Občine Ajdovščina za obdobje 1986-2000, določb Srednjeročnega plana Občine Ajdovščina se sprejme Zazidalni načrt GRIVČE II, ki ga je izdelalo podjetje ARCO - Projektiranje, oblikovanje, inženiring d.o.o., Nova Gorica pod številki 9-94 v juniju 1996.

#### **2. člen**

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje:

1. Strokovne podlage za izdelavo ZN GRIVČE II. (št. 1385/89 maj 89)

2. Tekstualni del:

- 1.0 - Uvod
- 2.0 - Območje zazidalnega načrta
  - 2.1 - Lastništvo
- 3.0 - Osnove za izdelavo zazidalnega načrta
- 4.0 - Zazidalna situacija
- 5.0 - Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov
- 6.0 - Varovanje in urejanje naravne in kulturne dediščine, krajinskih značilnosti in plodne zemlje
  - 6.0 - Varovanje bivalnega in delovnega okolja
  - 6.2 - Vodnogospodarske ureditve
  - 6.3 - Zasnova ureditve zelenih površin
- 7.0 - Načrt gradbenih parcel in elementi za zakoličenje objektov
- 8.0 - Idejne rešitve infrastrukturnih omrežij
  - 8.1 - Cestno omrežje in kanalizacija
  - 8.2 - TK, CATV, NN omrežje in JR
  - 8.3 - Vodovod in zemeljski plin
- 9.0 - Ocena stroškov
- 10.0 - Etapnost izvajanja zazidalnega načrta
- 11.0 - Soglasja

3. Grafični del:

- 2.10 - Izsek iz TTN M 1 : 5000
- 2.11 - Izsek iz družbenega plana M 1 : 5000
- 2.12 - Programske zasnove M 1 : 2880
- 2.13 - Kopija katastrskega načrta M 1 : 1000, 1 : 2880
- 2.20 - Geodetski posnetek obstoječega stanja in meje zazidalnega načrta M 1 : 500
- 2.21 - Zazidalna situacija z višinsko regulacijo M 1 : 500
- 2.22 - Zakoličbena situacija M 1 : 500
- 2.23 - Karakteristični profili cest M 1 : 500
- 2.24 - Situacija kanalizacije M 1 : 500
- 2.25 - Predlog parcelacije M 1 : 500
- 2.26 - TK in električno omrežje, javna razsvetljava M 1 : 500
- 2.27 - Vodovodno omrežje in zemeljski plin M 1 : 500

## **II. MEJA IN OBSEG OBMOČJA TER NJEGOVA NAMEMBNOST**

### **3. člen**

Območje, ki se ureja z zazidalnim načrtom leži v ureditvenem območju mesta Ajdovščina in sega v k.o. Šturje in k.o. Ajdovščina.

Gledano v smeri urinega kazalca poteka meja območja takole:

Na zahodni strani prične z dovozno cesto parc.št. 223/13 in poteka po robu parcel. št. 223/1, 1667/9, 233/3, 233/22, 233/9, 233/8, 233/10, se nato nadaljuje po severnem zunanjem robu parcel. št. 236/1, 236/3, 236/4, 236/7, 236/5, 201/2, 202/4, 202/2, 202/5, 202/6, 202/7, prečka parcel. št. 204/1, 209/1, prečka pot parc.št. 1667/3, prečka parcele št. 188/1, 209/3, 187/1, nato pa poteka po robu parcel št. 1669/1, 185 in 209/1.

Na južni strani poteka po zunanjem robu parc. št. 72/75, k.o. Šturje in parc. št. 74/1, 73/1, 72 in do poti parc. št. 68 k.o. Ajdovščina, in po njej proti severu do parc. št. 1667/7, nato po cesti parc. št. 217/7 in po robu parc. 217/3, 223/11, 223/6, 223/17, 223/5, 223/24, do poti parc. št. 1166/1 in 232/25, ki se veže na parc. št. 223/13.

Skupna površina zazidalnega območja obsega cca 2.8 ha.

Meja ZN je prikazana tudi grafičnem delu zazidalnega načrta.

### **4. člen**

Na območju je predvidena gradnja 14 vrstnih in 26 individualnih stanovanjskih hiš s pripadajočo infrastrukturo, ureditvijo prostih zelenih površin in vodotokov.

## **III./ POGOJI ZA URBANISTIČNO - ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE:**

### **5. člen**

Na prostih in nepozidanih površinah se ohrani obstoječe visoko drevje, zaradi zaščite pred burjo pa se izvede tudi dodatna zasaditev dreves.

Obravnavano območje se prometno navezuje na jugu na rekonstruirano Lavričevo cesto, na zahodu na Cesto IV. Prekomorske brigade in na vzhodu na podaljšek ulice Vena Piona.

Osrednji del območja je s pozidavo na skrajnem severnem robu povezan s peš potjo. Peš pot se izvede tudi na južnem robu vrstne pozidave in v podaljšku Ceste na Brajdi do Grivške poti.

Dostopne ceste imajo izveden enostranski pločnik in bankino. Peš poti so tlakovane v naravnem kamnu. Prometne poti so ločene od površin za pešce.

Izvedejo se kontejnerska mesta za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov, ki so pred pogledi zaščitena z zimzeleno zasaditvijo.

### **6. člen**

Ureditev pretočnega profila osnovnih odvodnikov:

Grivški potok je potrebno regulirati od že urejenega odseka pod Grivško potjo v dolžini 200 m gorvodno do obstoječega prepusta pod naseljem Grivče. Regulacijski profil mora prevajati visoke vode 100-letne povratne dobe, ki znaša 3.6 m<sup>3</sup>/s.

Oblikovanje struge je možno z urbanim profilom - ureditev brežin s kamnitimi zidovi, ali s sonaravno oblikovanim profilom - z ozelenjenimi kamnitimi zložbami. Niveleto vodotoka je potrebno stabilizirati s kamnitimi pragovi in talnimi rebri.

Na prečkanjih potoka z novo predvideno cesto na Grivče in s cesto Vena Piona je potrebno urediti prepusta, dimenzionirana na Q100 in varnostno višino 0,5 m. Nad prepustom 2 se uredi prodni zadrževalnik.

Odvodnik 1 se prilagodi ureditvi predlagane trase nove ceste. V dolžini 65 m gorvodno od križišča se predvidi prekritje potoka.

### **7. člen**

Lastniki in imetniki pravice uporabe zemljišč v okviru zazidalnega načrta so dolžni parcele urediti skladno z zazidalno situacijo.

## 8. člen

~~Za oblikovanje objektov se smiselno uporabljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih občine Ajdovščina oziroma določila Prostorskega reda Občine Ajdovščina.~~

~~Maksimalne tlorisne dimenzije vrstnih hiš so 7.0 m x 12.0 m, individualnih hiš pa 16.0 m x 14.0 m. Za individualno hišo številka 15 je v grafičnih prilogah že podan minimalni odmik objekta od parcelne meje.~~

~~Odstopanja od zakoličbenih odmikov objektov so možna v smislu prilagajanja objektov konfiguraciji terena in ureditvi zunanjih površin, ob upoštevanju minimalnih odmikov od roba parcelne meje najmanj 2 m in od cestnega telesa najmanj 5 m ob upoštevanju oblikovanja enotnega uličnega niza.~~

~~Višina objektov nad terenom je P+1. Možna je gradnja objektov tudi z vkopano kletjo (K,P+1), pri objektih z delno vkopano kletjo pa je nad pritličjem možna izvedba mansarde (K,P+M). Maksimalna višina objektov ob kapi je + 7.0 m nad terenom.~~

~~Strehe so dvokapne, položne, krite z opečno kritino - korci v naklonu 33% z glavno smerjo slemena v smeri JV-SZ.~~

~~Fasade objektov v uličnem nizu morajo biti skladno obdelane in svetlih pastelnih barv. Okna so opremljena s polkni.~~

**Za oblikovanje objektov se smiselno uporabljajo določila odloka, ki ureja prostorsko ureditvene pogoje v Občini Ajdovščina.**

**Maksimalne tlorisne dimenzije vrstnih hiš so 7 x 12 m, individualnih hiš pa 16 x 14 m. Odstopanja od maksimalnih tlorisnih gabaritov individualnih hiš so dopustna do 15%, v kolikor so zagotovljeni ustrezni požarno varnostni in zdravstveno higienski pogoji. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so možna na podlagi soglasja pristojnega odbora občinskega sveta. Za individualno hišo številka 15 je v grafičnih prilogah že podan minimalni odmik objekta od parcelne meje.**

**Odstopanja od zakoličbene situacije so možna v smislu prilagajanja objektov konfiguraciji terena in ureditvi zunanjih površin, ob upoštevanju minimalnih odmikov od roba parcelne meje najmanj 2.0 m in od cestnega telesa najmanj 5.0 m ter ob upoštevanju oblikovanja enotnega uličnega niza.**

**Višina objektov nad terenom je P+1. Možna je gradnja objektov tudi z vkopano kletjo (K,P+1). Pri objektih z delno vkopano kletjo, je nad pritličjem možna izvedba mansarde (K,P+M), ter izvedba bivalnih prostorov v kleti. Maksimalna višina objektov ob kapi je + 7.0 m nad terenom.**

**Fasade objektov v uličnem nizu morajo biti skladno obdelane in svetlih pastelnih barv.**

## 9. člen

~~Za gradnjo pomožnih objektov se smiselno uporabljajo določbe Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina oziroma določila prostorskega reda Občine Ajdovščina ter določila Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči.~~

## 10. člen

~~Ograje ob ulici z vhodi in uvozi ter podporni zidovi so grajeni iz naravnega kamna do višine 1.5 m. Ograditve na vrtni strani so iz zelenja - živa meja.~~

**Ograje ob ulici z vhodi in uvozi ter podporni zidovi so grajeni do višine 1.8 m. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi so dovoljeni, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Ograditve na vrtni strani so iz zelenja do višine 1.5 m, ograje so dopustne le v primeru zavarovanja pred nezaželenimi zunanjimi vplivi.**

#### IV. KOMUNALNA UREDITEV IN POGOJI ZA IZBOLJŠANJE IN VAROVANJE BIVALNEGA OKOLJA

##### 11. člen

Posegi v okolje ne smejo presegati mejne ravni hrupa, ki velja za II. območje stopnje varstva pred hrupom.

##### 12. člen

Na zazidalnem območju bo zgrajeno javno cestno, kanalizacijsko, vodovodno, električno omrežje, javna razsvetljava, CATV in telefon ter razvod zemeljskega plina, skladno s finančnimi možnostmi investitorja prometne in komunalne infrastrukture ter skladno z idejnimi rešitvami in pridobljenimi soglasji upravljalcev, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

##### 13. člen

Glavne dovozne poti na območje so široke 5,0 m z enostranskim pločnikom šir. 1,5 m in bankino šir. 0.75 m.

Odcepi ulic so široki 4.50 m in prav tako z enostranskim pločnikom širine 1.50 m in bankino širine 0.75 m. Peš poti so široke 2.5 m.

~~Na koncu slepih ulic so predvidena obračališča. Parkiranje avtomobilov je predvideno pred posameznimi objekti. Garaže za stanovalce so predvidene v sklopu objektov.~~

**Na koncu slepih ulic so predvidena obračališča. Parkiranje avtomobilov je predvideno na gradbenih parcelah pred posameznimi objekti in v sklopu objektov.**

##### 14. člen

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem kanalizacije.

Fekalne in odpadne vode se odvajajo v obstoječi zbirni fekalni kanal v ulici Prekomorskih brigad, ki se bo razbremenjeval z novim razbremenilnikom.

Meteorne vode s strešin in utrjenih površin se odvajajo po meteorni kanalizaciji v naravne odvodnike.

Kanali potekajo pod vozišči cest, kjer pa to ni mogoče, potekajo pod zelenimi površinami.

Zaradi strmega terena se vzdolžni profili tras izvedejo kaskadno.

##### 15. člen

Vodovodno omrežje:

V območju se izvede vodovodno in hidrantsko omrežje, ki se navezuje na obstoječe omrežje visoke tlačne cone mesta Ajdovščine.

Višje ležeči objekti na zazidalnem območju se priključijo direktno na vodovodno omrežje, priključki nižje ležečih objektov pa se opremijo tudi z regulatorji tlaka.

Trase cevovodov potekajo vzporedno ob notranjem robu cest.

Odvodnja lastnih in zalednih meteornih voda:

Odvodnja voda temelji na sistemu meteorne kanalizacije, zalednih jarkov in površinskega odtoka po cestnih površinah v naravne odvodnike.

Zaledne jarke, za prestrezanje zalednih voda, se uredi na zgornjem obrobju kompleksa. Iz jarkov se meteorna voda preko peskolovov steka v meteorno kanalizacijo. Meteorna kanalizacija se dimenzionira na visoke vode 5-letne povratne dobe.

##### 16. člen

Elektroenergetsko omrežje:

Napajanje območja z električno energijo se izvede iz obstoječe TP Grivče I.

NN električno omrežje za novogradnje se izvede s kabli v kabelski kanalizaciji, v kateri poteka tudi razvod javne razsvetljave in CATV.

Razvodi potekajo pod pločniki oz. pod zelenicami.

Javna razsvetljava je predvidena ob cestah in kontejnerskih mestih s svetilkami tipa CD ali ustreznih, nameščenih na kandelabrih višine  $h = 8$  m v razmaku 25 - 30 m.

#### **17. člen**

Telefonska instalacija:

Novi telefonski priključki se vežejo na obstoječi TF kabel, ki poteka na robu območja s spojko, ki ima 120 parov rezerve.

Telefonska napeljava se izvede s kablom TK 59 v kabelski kanalizaciji na celotnem območju. Omrežje do posameznih enot se tudi izvede s kablom TK 59 v kabelski kanalizaciji. Na območju je za lažjo razdelitev predvidena izvedba nekaj razdelilnih kabelskih omaric.

#### **18. člen**

Plinska instalacija:

Za ogrevanje objektov je predviden razvod zemeljskega plina, ki se na vzhodnem in južnem delu navezuje na mestni razvod plina. Plinovodna napeljava je speljana v sredini cestišč z odcepi do posameznih objektov.

Do izgradnje plinovodnega omrežja je za ogrevanje objektov predvidena uporaba drugih energentov, kot so: kurilno olje, tekoči naftni plin, drva in podobno.

#### **19. člen**

Komunalni odpadki se, skladno z odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki, zbirajo na treh lokacijah, ki so določene s tem odlokom.

Dostop je razsvetljen in izveden z nedersečim tlakom.

Prostor za zbiranje smeti je ograjen z zidom višine 0.5 m in obdan z zimzeleno zasaditvijo.

### **V. ETAPNOST IZVAJANJA NAČRTA**

#### **20. člen**

Glede na naravne danosti prostora, načrt ureditve in bodoče investitorje, je možna gradnja po posameznih delih oziroma fazah, skladno s potrebami bodočih investitorjev in s finančnimi zmožnostmi investitorja prometne in komunalne infrastrukture.

**I. faza:** pomeni sanacijo terena z odvodnjavanjem in regulacijo vodotokov, rekonstrukcijo obstoječih in izgradnjo novih cest ter izgradnjo vseh glavnih razvodov in naprav, z ustrezno premestitvijo obstoječih,

**II. faza:** obsega izgradnjo 14 vrstnih hiš in 1 individualne hiše,

**III. faza:** obsega gradnjo 4 individualnih hiš v centralnem delu območja,

**IV. faza:** obsega gradnjo 5 individualnih hiš v osrednjem delu območja,

**V. faza:** pomeni izgradnjo 6 individualnih hiš v severnem delu območja,

**VI. faza:** pomeni izgradnjo 10 individualnih hiš na severnem robu.

#### **21. člen**

Časovno je v zaporedju pogojena le I. faze, ki je pogoj za izgradnjo vsake naslednje faze, in sicer: premestitev obstoječih naprav ter izgradnja osnovne prometne in komunalne infrastrukture (cesta, vodovod, ločeni sistem fekalne in meteorne kanalizacije, nizkonapetostno električno omrežje).

Do načrtovane izgradnje območje se zemljišča uporabljajo za enake namene kot doslej.



## **VI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **22. člen**

Investitorji in izvajalci objektov so dolžni predhodno sanirati teren in urediti odvodnjavnje, upoštevati idejne rešitve vseh komunalnih vodov, opreme in naprav, prometne ureditve in regulacije vodotokov.

Pred gradnjo objektov je potrebno pridobiti geomehansko poročilo o nosilnosti tal in pogojih temeljenja.

Po izgradnji objektov je investitor dolžan izvesti predvideno ureditev zelenih površin.

## **VII. KONČNE DOLOČBE**

### **23. člen**

Zazidalni načrt je na vpogled na Občini Ajdovščina.

### **24. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna Urbanistična inšpekcija.

### **25. člen**

S sprejetjem tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu Grivče II. (št. proj. 1358/89), ki je bil objavljen v Urad. Glasilu občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 1/90.

### **26. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu.

**Predsednik Sveta  
Nikolaj LIČEN**

**Župan  
Marjan POLJŠAK**