



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 24. seji, dne 11. 11. 2021 sprejel

SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: AJDOVŠČINA - SLEJKOTI II

1. Dispozicija pozidave

S tem sklepom se potrди dispozicija pozidave v Ajdovščini na območju Slejkoti II (v nadaljnjem besedilu: dispozicija pozidave), ki jo je izdelalo podjetje FORMALLE d. o. o., Blatnica 12, 1236 Trzin, šte. projekta 2216/21, oktober 2021.

Po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina 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.

Dispozicija pozidave je izhodišče za načrtovanje gradnje v obravnavanem območju in zajema: območje dispozicije, urbanistično zasnovo, arhitekturno zasnovo in oblikovanje zunanjih površin, lego objektov in predlog parcelacije, zasnovo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, dopustna odstopanja in faznost gradnje. Grafične priloge so sestavni del tega sklepa.

2. Območje dispozicije

Dispozicija pozidave zajema parceli 1558/1 in 1558/2, obe 2380 k. o. Šturje, ki sta po Odloku 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) opredeljeni kot območje AŠT2-2 – stanovanjska gradnja.

Območje zajema 1.27 ha nezazidanih stavbnih zemljišč.

3. Urbanistična zasnova

Urbanistična zasnova območja je razvidna iz grafične priloge »Ureditvena situacija«. Na parceli 1558/1 k. o. 2380 Šturje, ki se vzpenja nad regionalno cesto I. reda št. 207 Črni vrh – Col – Ajdovščina (v nadaljevanju: regionalna cesta), sta umeščena dva niza večstanovanjskih objektov vzporedna s plastnicami na medsebojni višinski razliki cca 4,5 – 7,0 m. Predvidena javna cesta v območje dispozicije pozidave poteka po parcelah 1558/2 in 1558/1, obe k. o. 2380 Šturje, in se priključuje na regionalno cesto na jugovzhodni strani. Iz predvidene javne ceste je urejen odcep

interne ceste, ki poteka vzporedno z regionalno cesto in vodi do prvega niza stanovanjskih objektov s parkiriščem, obračališčem in ekološkim otokom.

Na območju dispozicije pozidave, vključno z zemljišči potrebnimi za izgradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, so načrtovani: dva niza večstanovanjskih vrstnih hiš, javna cesta s hodnikom za pešce in priključkom na regionalno cesto, interna cesta s parkiriščem in obračališčem, ekološki otok, vodovodno omrežje s hidroforsko postajo, omrežje fekalne kanalizacije, odvodnja padavinskih in zalednih voda vključno z zadrževalniki, elektroenergetsko omrežje s transformatorsko postajo in ureditev regionalne ceste s hodnikom za pešce in javno razsvetljava.

4. Arhitekturna zasnova in oblikovanje zunanjih površin

Arhitekturna zasnova objektov mora biti skladna z določbami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina in lokalno tipologijo z odprtimi bivalnimi prostori in terasami ter ozelenitvijo. Fasade objektov so v pastelnih tonih. Strehe objektov so pretežno dvokapne s korčno ali podobno opečno kritino ter v manjšem delu ravne v obliki teras.

Višinske razlike se premoščajo s travnatimi brežinami ali podpornimi zidovi. Podporni zidovi so višine do največ 1,8 m. Pri premoščanju večjih višinskih razlik se podporni zidovi izvedejo kaskadno z razmakom med podpornimi zidovi vsaj 1,0 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi s kamnito oblogo in ozelenjeni.

5. Lega objektov in predlog parcelacije

Tlorisni in višinski gabariti večstanovanjskih objektov ter objektov gospodarske javne infrastrukture so razvidni iz grafične priloge »Zazidalna situacija«.

Gradbene parcele večstanovanjskih objektov in objektov gospodarske javne infrastrukture so razvidne iz grafične priloge »Grafični prikaz predvidene parcelacije«.

6. Zasnovo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Potek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je razviden iz grafičnih prilog: »Prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanje objekta na gospodarsko javno infrastrukturo – območje dispozicije« in »Prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanje objekta na gospodarsko javno infrastrukturo – širše območje«.

a. Prometna infrastruktura:

- Glavni dostop do območja je predviden iz regionalne ceste, preko predvidene javne ceste, ki se vzpne proti drugemu nizu stanovanjskih objektov in na koncu drugega niza zavije proti severu do konca gradbene parcele. Javna cesta je širine 6,0 m z enostranskim hodnikom za pešce širine 1,6 m.
- Priključek na regionalno cesto ter preureditev regionalne ceste s hodnikom za pešce in javno razsvetljava je potrebno uskladiti s pogoji Direkcije RS za infrastrukturo. Vzdolž regionalne ceste je potrebno pustiti koridor za odvajanje padavinskih in zalednih voda širšega območja.

- Iz predvidene javne ceste je urejen odcep interne ceste, ki vodi do prvega niza stanovanjskih objektov s parkiriščem, obračališčem in ekološkim otokom.
- Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni 2 PM v kletni etaži po principu zaporednega parkiranja. Na odprtih manipulacijskih površinah pa je predvidenih dodatnih 18 PM za obiskovalce.

b. Vodovod

- Na parceli 1569/10 k. o. 2380 Šturje je lociran obstoječ vodohran, iz katerega se zagotavlja zadostna količina vode za vodovodno omrežje do višine 165 m. n. v..
- Za napajanje območja je predvidena izvedba hidroforne postaje oziroma črpališča na parceli 1558/1 k. o. 2380 Šturje, ki bo omogočala razvod vodovodnega omrežja za potrebe sanitarno pitne in požarne vode.

c. Kanalizacija odpadnih voda

- Obravnavano območje bo opremljeno z ločenim sistemom fekalne in meteorne kanalizacije. Fekalna kanalizacija bo priključena na obstoječ fekalni kolektor v Idrijski cesti, skladno s pogoji upravljavca.
- Padavinske in zaledne vode bodo vodene v meteorno kanalizacijo, skladno s pogoji Direkcije RS za vode in hidrološko hidravličnim elaboratom.

d. Elektroenergetska infrastruktura

- Za potrebe nizkonapetostnega električnega napajanja je predvidena izgradnja nove transformatorske postaje (v nadaljevanju: TP) na jugovzhodni strani območja in visokonapetostnega kablovoda od TP na Lavričevi cesti, po Idrijski cesti oziroma regionalni cesti ter po predvideni javni cesti do lokacije nove TP.
- Za energetske oskrbe večstanovanjskih vrstnih hiš je predvidena uporaba toplotnih črpalk.

e. Odpadki:

- Na obravnavanem območju je predviden ekološki otok za zbiranje in odvoz odpadkov po projektnih pogojih in v soglasju z upravljavcem.

7. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno izdelati geološko geomehanski elaborat zaradi pogojev temeljenja in zasnove objektov ter hidrološko hidravlični elaborat zaradi preprečevanja posledic erozije, plazjenja ter odvodnje površinskih in zalednih voda. Hudourniška grapa mora ostati v celoti nezazidljiva.

8. Odstopanja

Dopustna so odstopanja od zasnove gospodarske javne infrastrukture, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oziroma da zasnova v tej dispoziciji ni izvedljiva zaradi lastništva.

Dopustna so odstopanja pri stanovanjskih objektih do 20% v tlorisnem gabaritu pod pogojem, da so odmiki objektov od sosednjih parcelnih mej minimalno 2,0 m in da so zagotovljeni minimalni zdravstveno higienski in požarno varstveni pogoji.

Dopustna so odstopanja pri stanovanjskih objektih v višinskem gabaritu med etažami do 20 % in skupnem gabaritu pa do višine, ki zadostuje tehničnim pogojem za mansarde.

9. Faznost gradnje

Sočasno z gradnjo objektov je potrebno izvesti komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, vključno navezavo peš prometa do obstoječega hodnika za pešce vzdolž Idrijske ceste, in skleniti pogodbo o opremljanju z Občino Ajdovščina.

10. Prenehanje veljavnosti sklepa

S sprejetjem tega sklepa preneha veljati Sklep št. 350-1/07 z dne 27. 6. 2008.

11. Veljavnost sklepa

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

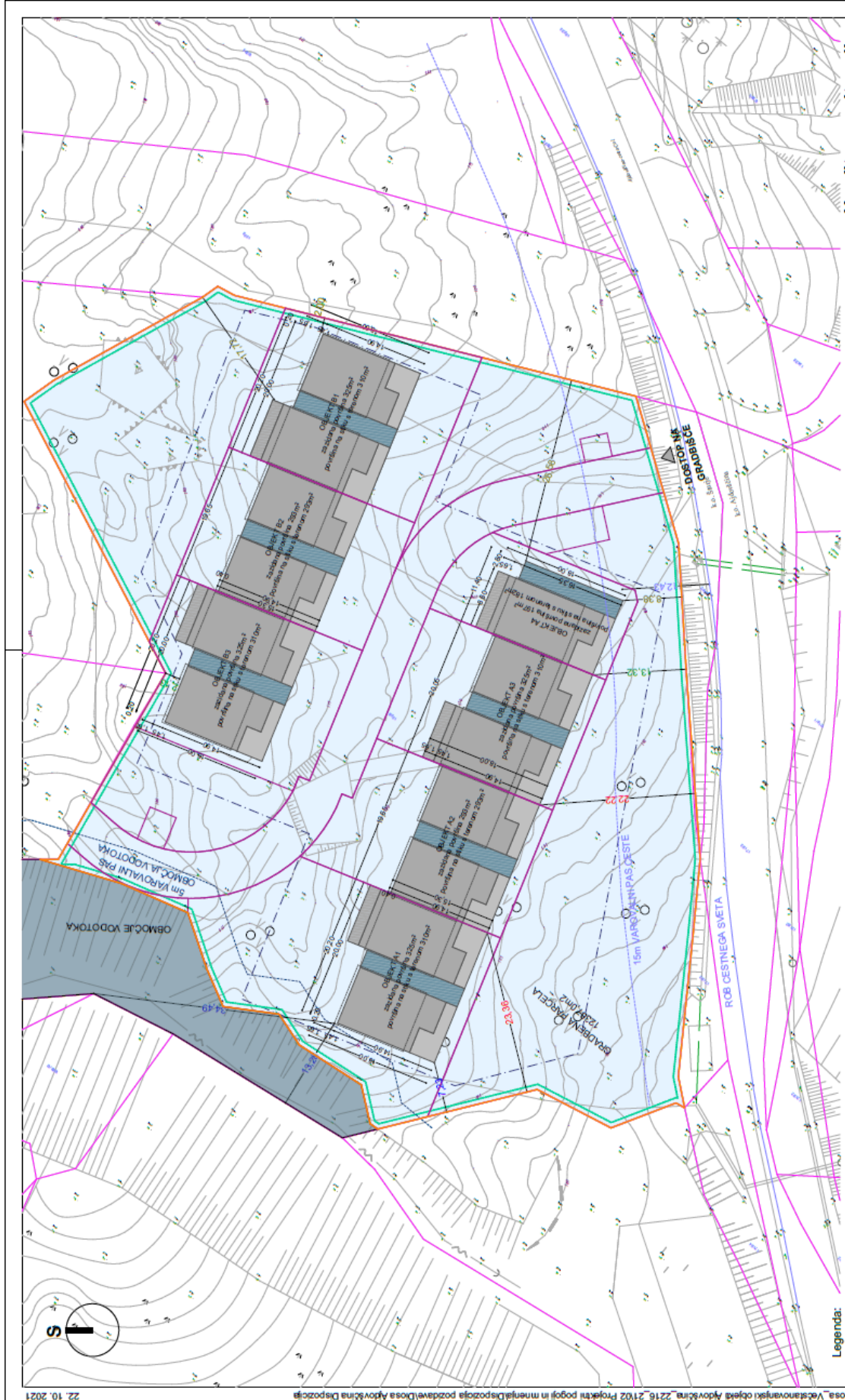
Številka: 3500-28/21

Datum: 11. 11. 2021

Tadej Beočanin,
župan

Grafične priloge:


- Ureditvena situacija
- Zazidalne situacija
- Grafični prikaz predvidene parcelacije
- Prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanje objekta in gospodarsko javno infrastrukturo – območje dispozicije
- Prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanje objekta in gospodarsko javno infrastrukturo – širše območje



Ureditvena situacija M 1:500

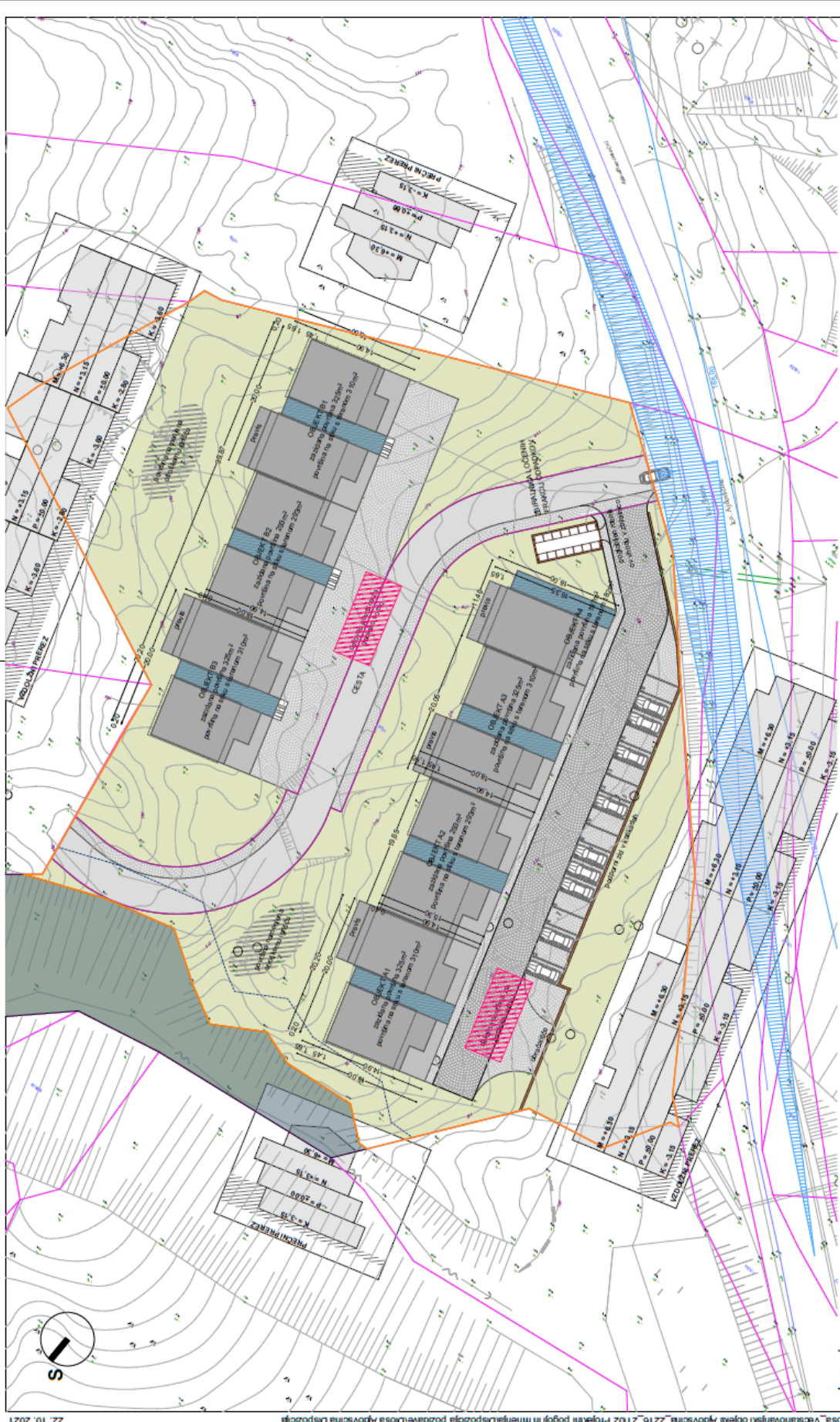
Investitor:	DIOSA Invest d.o.o. Brodarjev trg 13, 1000 Ljubljana
Objekt:	Vedstovanjski objekti Šturje
Načrt:	LOKACIJSKI PRIKAZI
Faza:	DISPOZICIJA POZIDAVE
Št. projekta:	2216/21
Datum:	OKTOBER 2021
LIST št.:	1

Odgovorni inženir projekta:	Boris Stančev ud.l.a. ZAPS 0570 A
Odgovorni projektant:	Boris Stančev ud.l.a. ZAPS 0570 A
Projektant:	Boris Stančev ud.l.a.



**FORMALIS PROJEKTIRANJE INŽENIRING
IN POSREDOVANJE D.O.O.**
 Barška 12, L.O.C. Trn, 1285 Trn,
 SI-10150 1088, fax: 01 982-1010, gem: 081 81 81 81 81
 e-mail: formalis@formalis.si
 http://www.formalis.si

- Legenda:**
- območje gradbišča
 - meja predvidene parcelacije
 - obseg katastra
 - gradbiščna ograja
 - parcelne meje
 - verovarni pas ceste
 - ero cestnega sveta
 - verovarni pas vodotoka
 - obravnavano območje
 - zadržana površina
 - površina odprtega stopnišča
 - previs objekta - projekcija najbolj izpostavljenih delov
 - projekcija najbolj izpostavljenih delov balkon, nadstrešek



Zazidalna situacija M 1:500

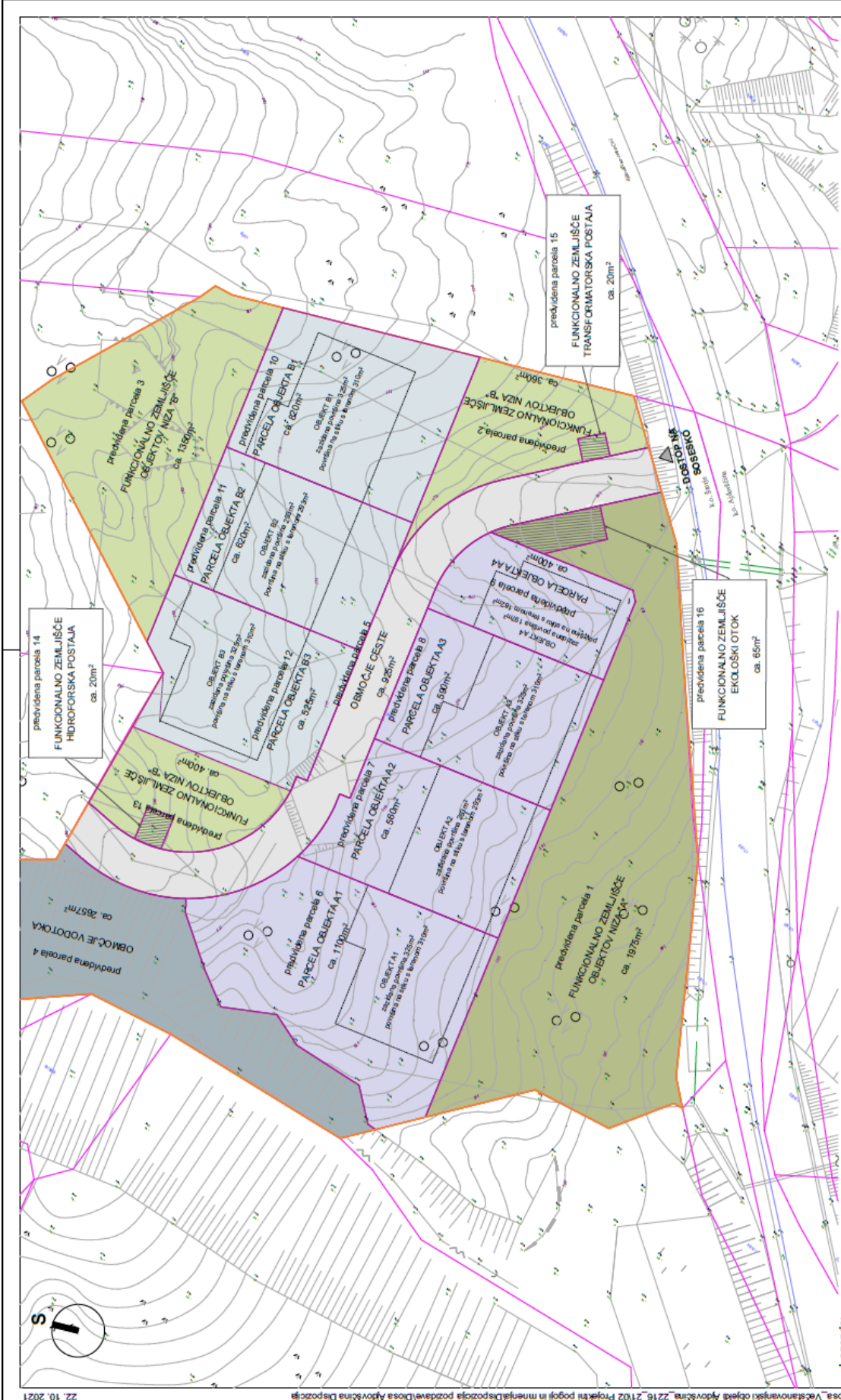
Investitor:	DIOSA Invest d.o.o. Brodarjev trg 13, 1000 Ljubljana
Objekt:	Večstanovanjski objekti šturje
Načrt:	LOKACIJSKI PRIKAZI
Faza:	DISPOZICIJA POZIDAVE
Št. projekta:	2216/21
Datum:	OKTOBER 2021
List št.:	2

Odgovorni vodja projekta:	Boris Starčev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Odgovorni projektant:	Boris Starčev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Projektant:	Boris Starčev u.d.l.a.

FORMALE PROJEKCIJE IN ZREHNOG
M POSREDOVANJE D.O.O.
 Štefana 51, L.O.C. Trnava, 2084 Trnava
 SI 01/50 10 99, SI: 01983-10-70, GSM: 061 813 818
 e-mail: kontakt@formale.si
 http://www.formale.si

SEKRET	
Številna parcela:	1287,0 m ²
Številna zemljišna parcela št. 158/1 k.o. Šturje, l.m.n. št. 023/07	208,0 m ²
Začrtana površina:	16,8%
Obstoječa zidani deli:	


- Legenda:**
- meja območja občelava
 - meja zemljiške parcelle
 - predvidena cesta
 - območje vodotoka
 - objekt na sliki s terenom
 - tla objekta
 - površina objekta - projekcija najbolj izpostavljenih delov
 - površina odprtega s tipična
 - projekcija najbolj izpostavljenih delov (naspob)
 - manipulatorske površine
 - obrtne bivariate površine - zeleno-takovna
 - obrtne površine
 - obrtne površine za intervencijsko vozilo



Grafični prikaz predvidene parcelacije M 1:500

Investitor:	DJOSA Invest d.o.o. Brodarjeva 13, 1000 Ljubljana
Objekt:	Večstanovanjski objekti šturje
Nasrt:	LOKACIJSKI PRIKAZI
Faza:	DISPOZICIJA POZIDAVNE
Št. projekta:	2216/21
Datum:	OKTOBER 2021
List št.:	3

Odgovorni vodja projekta:	Boris Stančev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Odgovorni projektant:	Boris Stančev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Projektant:	Boris Stančev u.d.l.a.



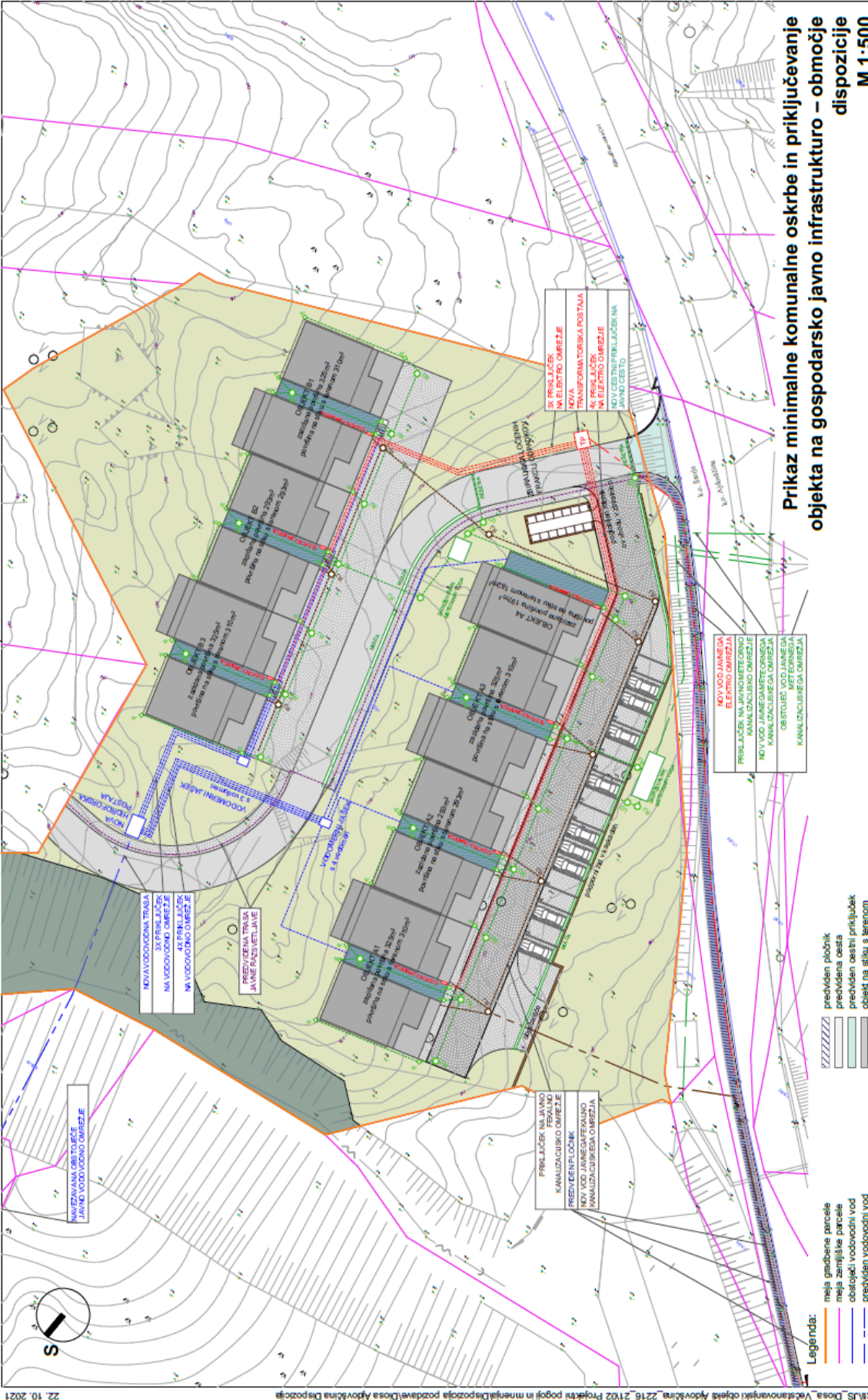
FORMALJE PROJEKTIRANJE IN INŽENIRING
IN POSREDOVANJE D.O.O.

Štefka 12, L.O.C. Trnki, 1284 Trnki
SI-1011901039, SI-019821010, SI-018131818
e-mail: formalje@formalje.si
http://www.formalje.si

Legenda:

	meja grahbenih parcel
	meja predvidene parcelacije
	predvidena parcela 1
	predvidena parcela 2, 3 in 13
	predvidena parcela 5
	predvidena parcela 6 - 9
	predvidena parcela 10 - 12
	predvidena parcela 14 - 15
	predvidena parcela 16





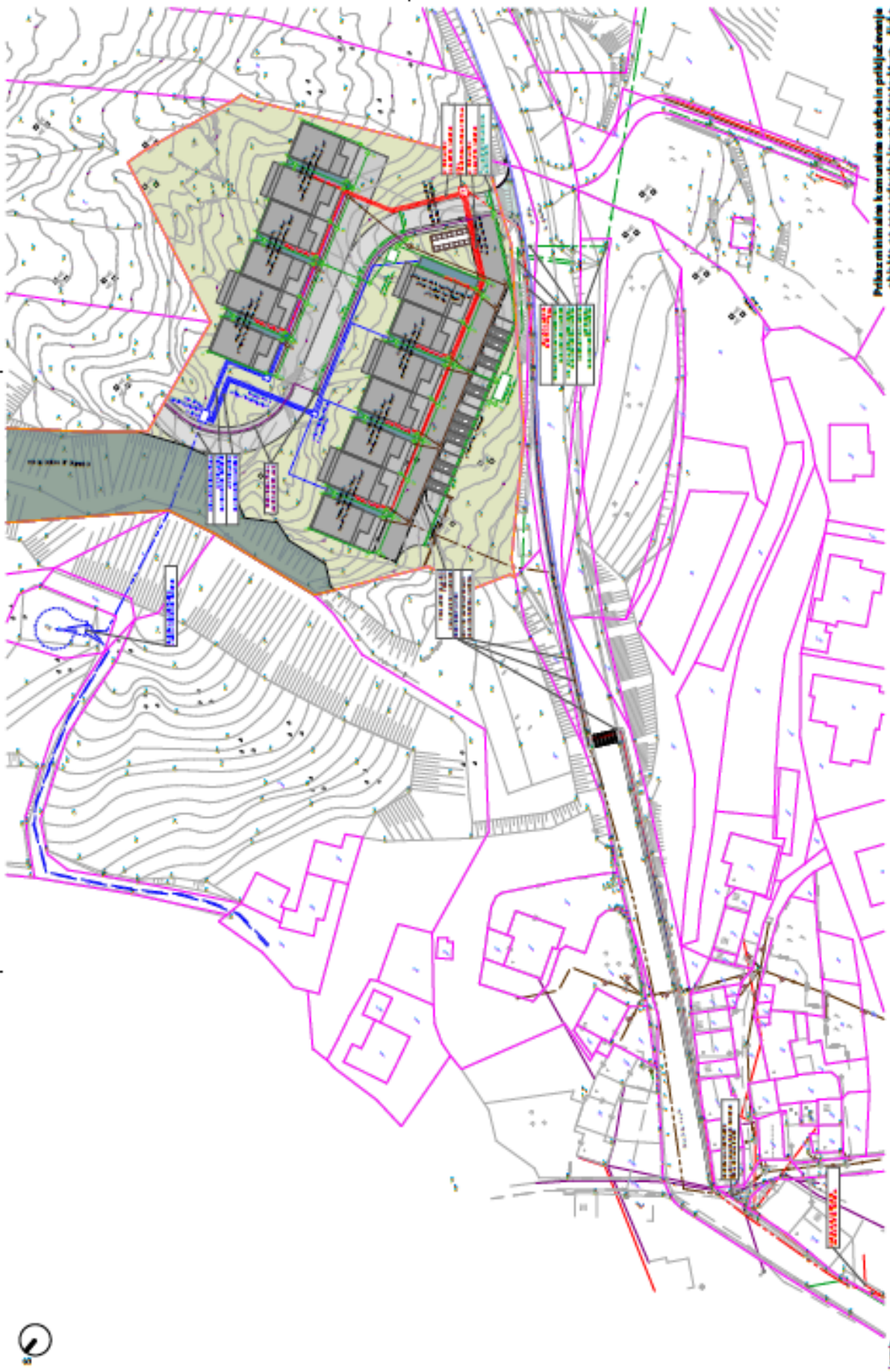
Prikaz minimalne komunalne oskrbe in priključevanje objekta na gospodarsko javno infrastrukturo – območje dispozicije M 1:500

Investitor:	DIOSA Invest 4.o.o. Brozavpov 13, 1000 Ljubljana
Objekt:	Večstanovanjski objekti Šturje
Načrt:	LOKACIJSKI PRIKAZI
Faza:	DISPOZICIJA POZIDANE
Št. projekta:	2216/21
Datum:	OKTOBER 2021
List št.:	4

Odgovorni vodja projekta:	Boris Starčev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Odgovorni projektant:	Boris Starčev u.d.l.a. ZAPS 0570 A
Projektant:	Boris Starčev u.d.l.a.

	FORMALIS PROJEKTIRANJE INŽENIRING IN POSREDOVANJE D.O.O. Štefana 12, L.O.C. Trnava, 1284 Trnava SI-1011901038, št. 019831010, sgm: 0516131818 e-mail: formalis@formalis.si http://www.formalis.si
--	--

- Legenda:**
- meja geobne parcele
 - meja zemljišne parcele
 - obstoječi vodovodni vod
 - predviden vodovodni vod
 - nov vodovodni priključek
 - obstoječi električni vod
 - predviden električni vod
 - nov električni priključek
 - obstoječi kanalizacijski vod (fekalna kanalizacija)
 - predviden kanalizacijski vod (fekalna kanalizacija)
 - nov kanalizacijski priključek
 - kanalizacijski vod (mestna kanalizacija)
 - predviden vod (mestna kanalizacija)
 - nov kanalizacijski priključek
 - predvideno omrežje javne razsvetljave
-
- ZZZZZZZZZZ predviden pločnik
 - predvidena cesta
 - objekt na stiku s terenom
 - Kiar objekta
 - preis objekta - projekcija najbolj izpostavljenih delov površina odprtiga stopnišča
 - projekcija najbolj izpostavljenih delov (napuk)
 - manipulacijske površine
 - odprte bvalne površine - zabrane-tlakovane



Prilozna listina Komunalne odpadne in prikljudneje
 odpadke na gospodarstvo javno infrastrukturo – Kude
 obsega
 M 1:500

- GIB 1000
- GIB 500
- GIB 100
- GIB 50
- GIB 20
- GIB 10
- GIB 5
- GIB 2
- GIB 1
- GIB 0,5
- GIB 0,2
- GIB 0,1
- GIB 0,05
- GIB 0,02
- GIB 0,01
- GIB 0,005
- GIB 0,002
- GIB 0,001
- GIB 0,0005
- GIB 0,0002
- GIB 0,0001
- GIB 0,00005
- GIB 0,00002
- GIB 0,00001
- GIB 0,000005
- GIB 0,000002
- GIB 0,000001
- GIB 0,0000005
- GIB 0,0000002
- GIB 0,0000001
- GIB 0,00000005
- GIB 0,00000002
- GIB 0,00000001

Št.	Ime	Podpis	Datum
1	Projektant		
2	Projektant		
3	Projektant		
4	Projektant		
5	Projektant		
6	Projektant		
7	Projektant		
8	Projektant		
9	Projektant		
10	Projektant		