



Na podlagi 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) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18), je Občinski svet Občine Ajdovščina na 19. seji, dne 11. 3. 2021 sprejel

## **Sklep o dispoziciji pozidave: Lokavec – Loretovše 1**

### **1. Dispozicija pozidave**

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave Lokavec – Loretovše 1 (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelal Fond S d. o. o., lžanska cesta 303, 1000 Ljubljana, številka projekta 49/2020, februarja 2021.

Dispozicija pozidave je izhodišče za načrtovanje gradnje v obravnavanem območju in zajema določitev parcelnih meja, okvirno zasnovo infrastrukturnega omrežja ter zasnovo krajinskih elementov in javnih skupnostnih prostorov. Grafične vsebine dispozicije so prikazane v prilogah tega sklepa.

### **2. Območje dispozicije**

Ureditveno območje dispozicije obsega parcele št. 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 540/4 in 529, vse k. o. 2381 Lokavec. Površina območja znaša 6444 m<sup>2</sup>.

### **3. Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje**

V dispoziciji se načrtuje gradnja 7 (sedmih) prostostoječih enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš, gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka ter javnih skupnostnih prostorov. Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe (v nadaljevanju: pomožni objekti) prebivalcev v območju dispozicije ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za skupne potrebe prebivalcev širšega območja.

Dovoljena je graditev visokopritličnih in enonadstropnih objektov (max. višina je P+1+M) s tem, da se njihova velikost prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem območju ter režimom tipologije, v katero je to uvrščeno.

Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati zasnovo pozidave prikazano v grafični prilogi »Zazidana situacija«. Strehe stanovanjskih stavb so pretežno simetrične dvokapnice, s korčno kritino ali kritino podobno korčni kritini v naravni opečnato rdeči barvi. Ravna streha je dopustna le na nižjih delih objekta do velikosti 30% tlorisa osnovnega objekta.

Strehe pomožnih objektov so lahko tudi enokapne ali ravne. Maksimalni naklon strešin je 40% (20 °).

Fasade objektov so v svetlih belih do zemeljskih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30% površine posamezne fasade. Barva fasade mora biti določena v projektni dokumentaciji.

#### **4. Lega in odmiki**

Stanovanjski in pomožni objekti se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbenih mej. Gradbena meja je črta, ki jo novi objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo z zunanjo linijo fasade. Minimalni odmiki objektov od parcelnih mej in med stanovanjskimi objekti so določeni v Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina.

V soglasju z lastnikom sosednjega zemljišča oz. stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku.

Stanovanjski objekti morajo biti najmanj 4,0 m odmaknjeni od občinske ceste in predvidene interne ceste. Podporni zidovi in ograje morajo biti od parcelne meje dostopne poti oddaljeni minimalno 0,5 m. Ostali podporni zidovi in ograje se lahko gradijo na parcelno mejo s soglasjem sosedja in izkazano pravico graditi na obeh straneh parcelne meje. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, je oporni zid lahko postavljen največ do parcelne meje na način, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

#### **5. Zakoličba**

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafični prilogi »Situacija zelenih površin in lege objektov«.

Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije, pod pogojem se ne onemogoči zasnovo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture (GJI).

#### **6. Zunanja in krajinska ureditev**

Celotna površina je od občinske ceste rahlo nagnjena proti jugu v naklonu 4%. Nivojske razlike med gradbenimi parcelami se premoščajo z brežinami ali podpornimi zidovi.

Interno cestno omrežje bo asfaltirano, pešpoti in dovozne poti bodo utrjene z asfaltom ali tlakovane, vse preostale površine pa bodo zatravljene.

Pri ureditvi zunanjih zelenih površin se v največji možni meri ohrani obstoječa drevesa oziroma se zasadi avtohtone rastlinske vrste, ob njegovem cestnem robu pa se uredi travnato brežino.

#### **7. Infrastruktura**

Gospodarska javna infrastruktura se v čim večji možni meri umešča na zemljišča namenjena javni rabi, skladno z grafičnima prilogama »Prometna situacija« in »Komunalna situacija«.

### **Prometna infrastruktura:**

- Območje dispozicije se prometno priključuje na kategorizirano lokalno cesto LC 001 151 Lokavec – Cesta. Priključek interne ceste mora biti izveden na način, da se zagotovi preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno. Priključni radij bo 5 m.
- Javna cesta in hodniki za pešce se izvedejo na javni površini. Cesta mora omogočati dvosmeren promet. Širina vozišča je vsaj 6,0 m z betonskim robnikom.
- Odtekanje vode s ceste se z novimi priključki ne sme ovirati. Priključki morajo biti urejeni tako, da se prepreči odtok površinskih voda na vozišče javne ceste.
- Zasebni priključki morajo biti urejeni tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno.
- Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se morajo zagotoviti znotraj zazidalnih enot.
- Na parceli št. 542/2 k. o. 2381 Lokavec sta predvideni dve javni parkirni mesti.

### **Elektroenergetska infrastruktura:**

- Izvede se nizkonapetostno omrežje s priključitvijo na obstoječo transformatorsko postajo TP na parceli št. 540/4 k. o. 2381 Lokavec.
- Znotraj območja novega zaselka se predvidi izgradnja NN kabelskega omrežja v zemeljski izvedbi za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov.

### **Vodovod:**

- Vodovodno omrežje se priključuje na vodovodno omrežje na parceli št. 529 k. o. 2381 Lokavec iz jaška ob magistralnem vodovodu NL 250, kjer je izveden blatni izpust.
- Priključno vodovodno omrežje do posameznih gradbenih parcel mora biti dimenzionirno na maksimalno število objektov.

### **Kanalizacija odpadnih voda:**

- Izvede se javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih fekalnih voda s priključitvijo na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v občinski cesti na parceli št. 2938/6 k. o. 2381 Lokavec.
- Trase javne kanalizacije potekajo v interni cesti.
- Meteorne vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se odvaja v ponikovalnico. Vode se zajema s cestnimi požiralniki in kanaletami, vodi se jih v kanalizacijo ter nato v posamezne ponikovalnice. Pred ponikanjem se vgradi lovilce olj in maščob.
- Fekalne vode iz zazidalnih enot se preko priključkov stekajo v ponikovalnice.

### **Odpadki:**

- Za potrebe stanovanjske soseske se navezuje na obstoječ ekološki otok ustrezne velikosti za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, v skladu z navodili upravljalca ravnanja s komunalnimi odpadki.

### **Telekomunikacije:**

- Telekomunikacijsko omrežje za potrebe novega zaselka se izvede s podzemnim kablom od obstoječega TK omrežja in poteka v javni cesti do posameznih gradbenih parcel.

## 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.

## 9. Faznost gradnje

Pred začetkom gradnje območju dispozicije se:

- izdela načrt gospodarske javne infrastrukture s priključitvijo na obstoječa javna omrežja,
- izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin in gradbenih parcel.

Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvede v celotnem obsegu naenkrat ali fazno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave.

## 10. Veljavnost

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

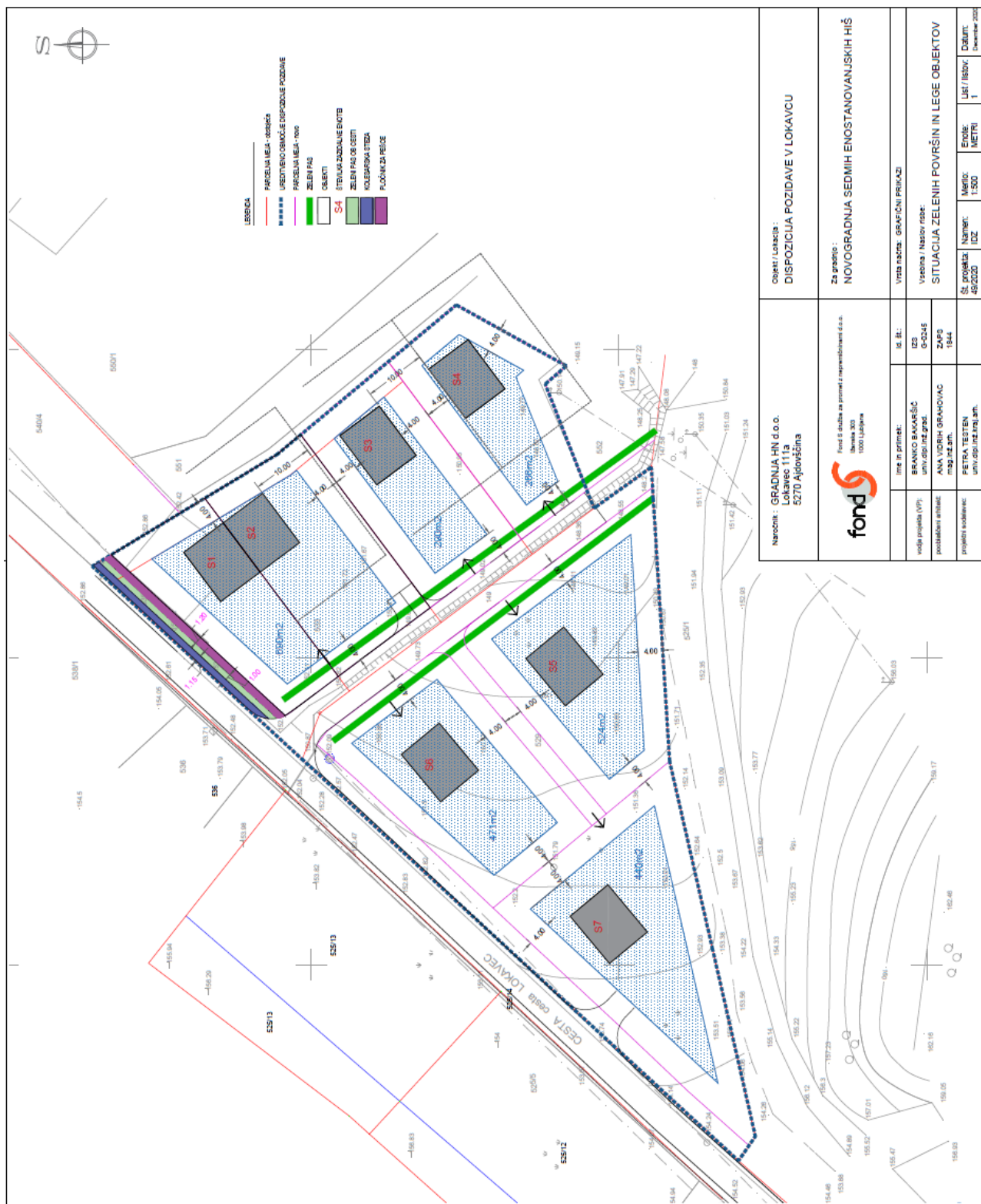
Številka: 3500-24/2020

Datum: 12. 3. 2021

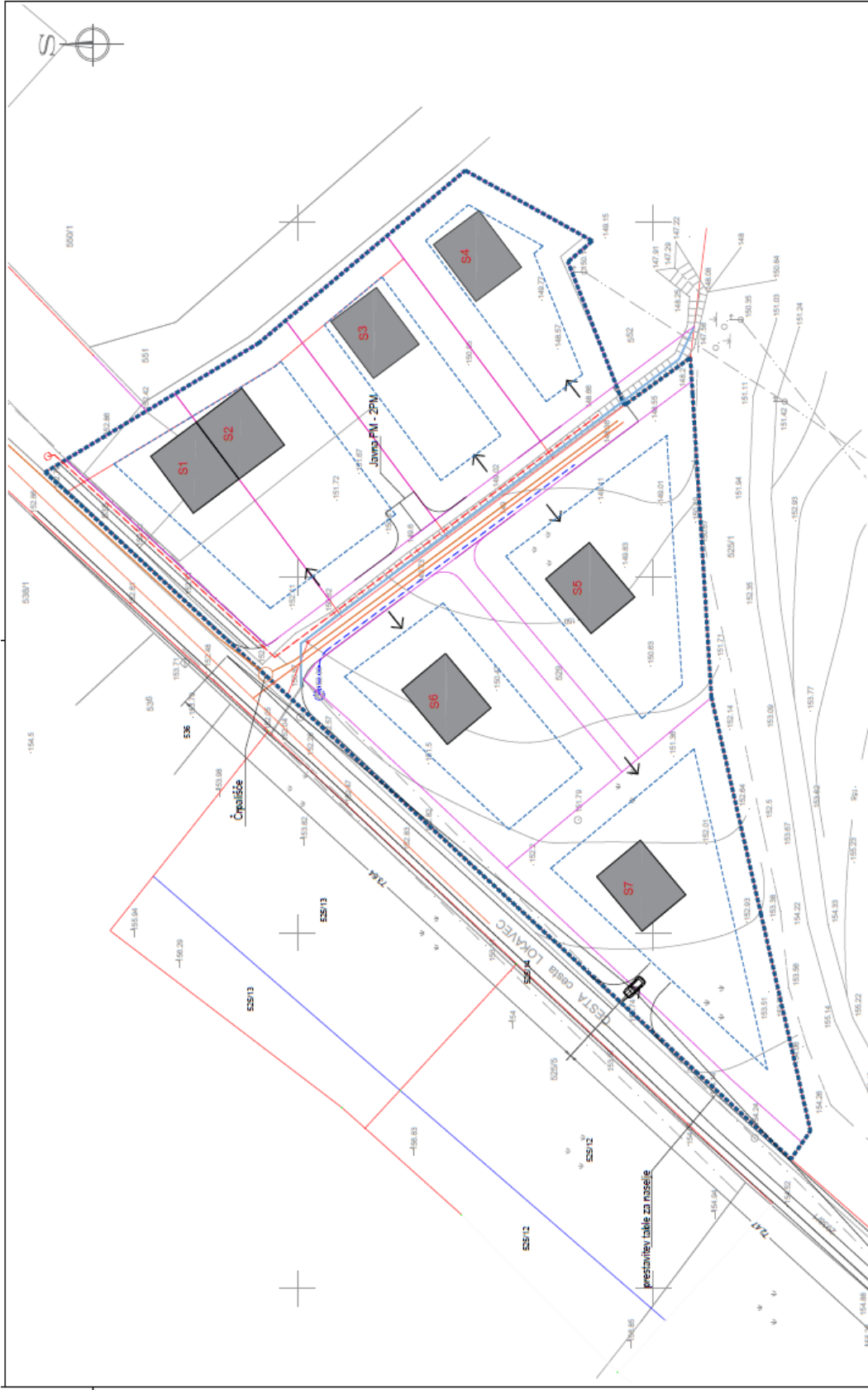
**Tadej Beočanin,**  
župan

Priloge:

1. Situacija zelenih površin in lege objektov
2. Prometna situacija
3. Komunalna situacija



Obiet: Lokacija : <b>DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVCU</b>	
Za gradnjo : <b>NOVOGRADNJA SEDMIM ENOSTANOVANJSKIH HIŠ</b>	
Vrsta načrta: <b>GRAFIČNI POKAZI</b>	
Nazovnik : <b>GRADNJA HN d.o.o.</b> Lokacijo: <b>Lokavec 111a</b> 8270 Ajlovašina	
ime in priimek: <b>BRANČIČ B. MAJŠIČ</b> Vrednina / Nazovni rabe: <b>100</b> G: <b>GD-045</b>	
Vrednina / Nazovni rabe: <b>100</b> G: <b>GD-045</b>	
podizvajalci: <b>ANNA VEČERIK GRADHOVAC</b> ZAPIS: <b>ZAPIS</b> IŠTA: <b>IŠTA</b>	
pripravi: <b>PETRA TEBTEN</b> IŠTA: <b>IŠTA</b>	
Št. projekta: <b>45-2020</b>	
Ime: <b>1</b>	
Datum: <b>2020</b>	

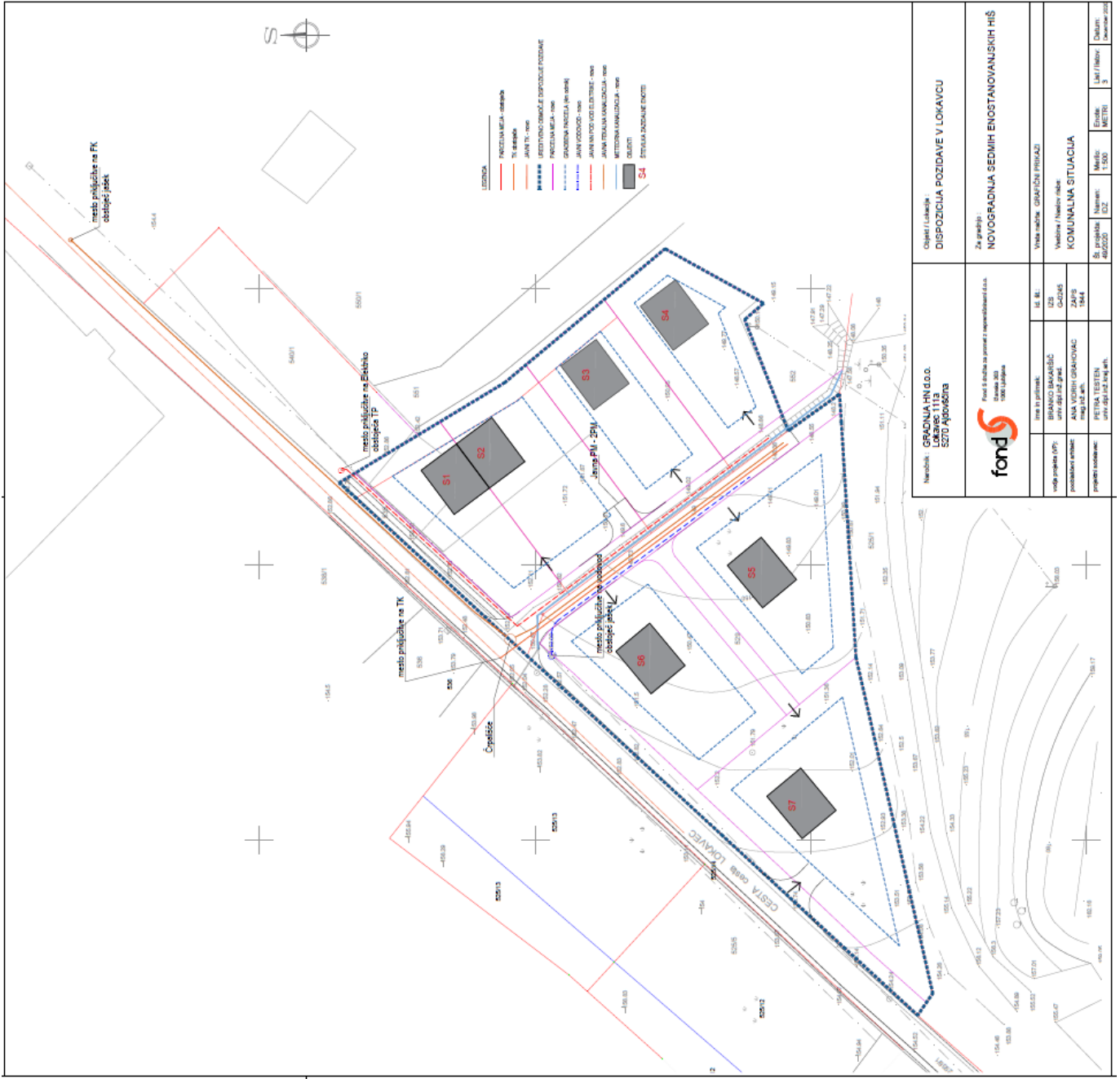


<p><b>Narocnik :</b> GRADNJA HN d.o.o. Lokavec 1113 5270 Ajloviščina</p>		<p><b>Objekt / Lokacija :</b> DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVCU</p>	
<p><b>Za gradnjo :</b> NOVOGRADNJA SEDMIH ENOSTANOVANJSKIH HIŠ</p>		<p><b>Vrsta načrta:</b> GRAFIČNI PRILOGI</p>	
<p><b>ime in priimek:</b> BRANKO BAKARIČ univ. diplom. grad.</p>		<p><b>id. št. / Nazov risbe:</b> G-0245</p>	
<p><b>vrsta projekta (VP):</b> ANALIZIRAN GRADIVOVAČ</p>		<p><b>ZAPS</b> 1844</p>	
<p><b>projektni sodobavec:</b> ESTRA TEŠTEN univ. diplom. inž. arh.</p>		<p><b>Namer:</b> 1:500</p>	
<p><b>projektni izvajalec:</b> ESTRA TEŠTEN</p>		<p><b>Št. projekta / IZJ:</b> 482020</p>	
<p><b>projektni nadzornik:</b> ESTRA TEŠTEN</p>		<p><b>Št. list / listov:</b> 2</p>	
<p><b>datum:</b> september 2022</p>		<p><b>Št. list / listov:</b> 2</p>	

**fond**  
Fond št. 0245 za promet s nepremičnostmi d.o.o.  
Lokavec 1113  
5270 Ajloviščina

**LEGIENDA**

- PARCELA MEJA - obstojča
- UREJENIŠKO OBRNOJE DISPOZICIJE POZIDAVE
- PARCELA MEJA - NOVA
- OBKLETI
- S4 ŠTEVILNA ZAZDOLJNE ENOTE
- GRADNJA PARCELA (HN VARNI)



Objekt / Lokacije: <b>DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVEC</b>		Obratnik : GRADILNI D.O.O. SPTO SZTO AGENCIJA	
Za gradiljo: <b>NOVOGRADINA SEDMIM ENOSTANOVNJSKIH HIŠ</b>		Idea in projekt: fondo 3 družba za projektovanje d.o.o. Ivanova 203 1000 Ljubljana	
Vrsta načrta: <b>GRADILNA PRILAGA</b>		16. št.: 026	
Vrednoti / Veščevi sklopi:		04-048	
KOMUNALNA SITUACIJA		04-045	
Sj. projekcija: <b>AVGUST 2022</b>		Projekcijski inženir:	
Merenje: <b>1:500</b>		ANJA VOJHNI GRADNOLAVIČ	
Datum: <b>5. decembra 2022</b>		Projekcijski inženir: <b>1944</b>	
		Projektirano: <b>PETRA TESTEN</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	
		Projektirano: <b>1:500</b>	

