



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 3500-24/2020

Datum: 26. 2. 2021

**Občinski svet Občine Ajdovščina**

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

**Predlagatelj:** Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

**Gradivo pripravil:** Oddelek za prostor

**Pristojno delovno telo:** Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 19. redni seji dne 11. 3. 2021 obravnava in sprejme Sklep o dispoziciji pozidave Lokavec – Loretovše 1.

Predlog sklepa

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 \_\_\_\_ . seji, dne \_\_\_\_ 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, števil. 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 presežati 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 presežati, 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 odkiku.

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, ki 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.

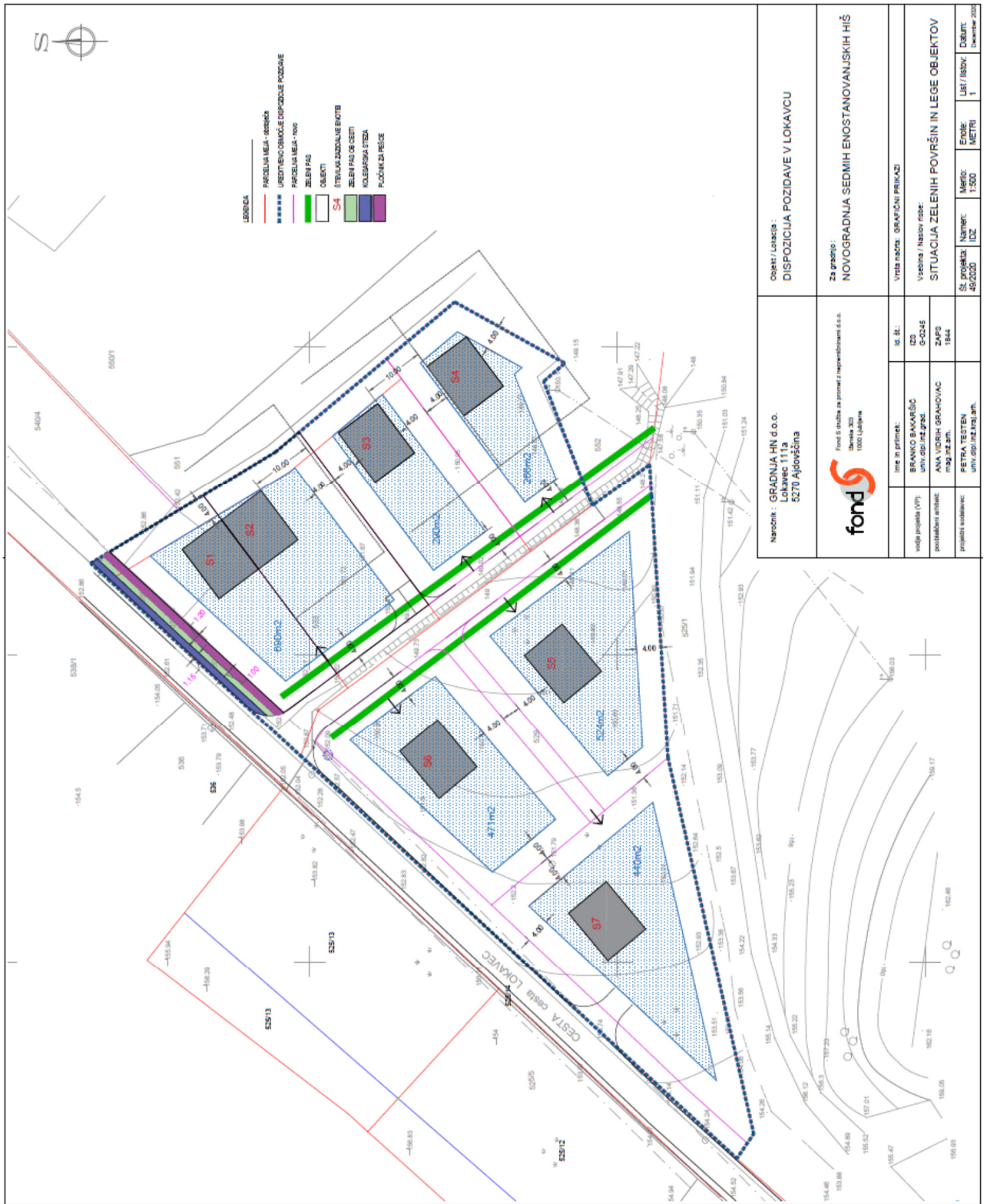
Številka: 3500-24/2020


Datum:

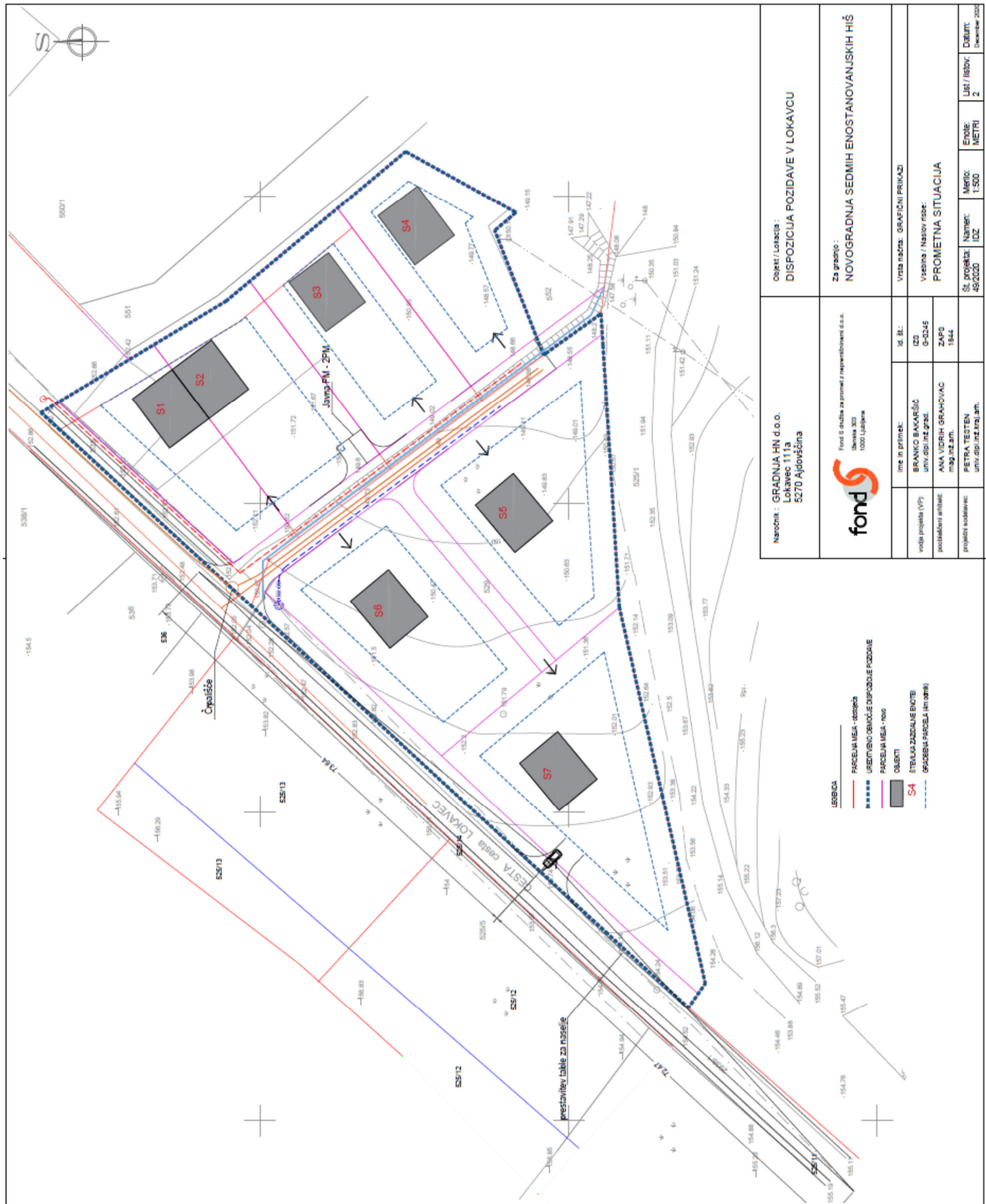
**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**

Priloge:

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

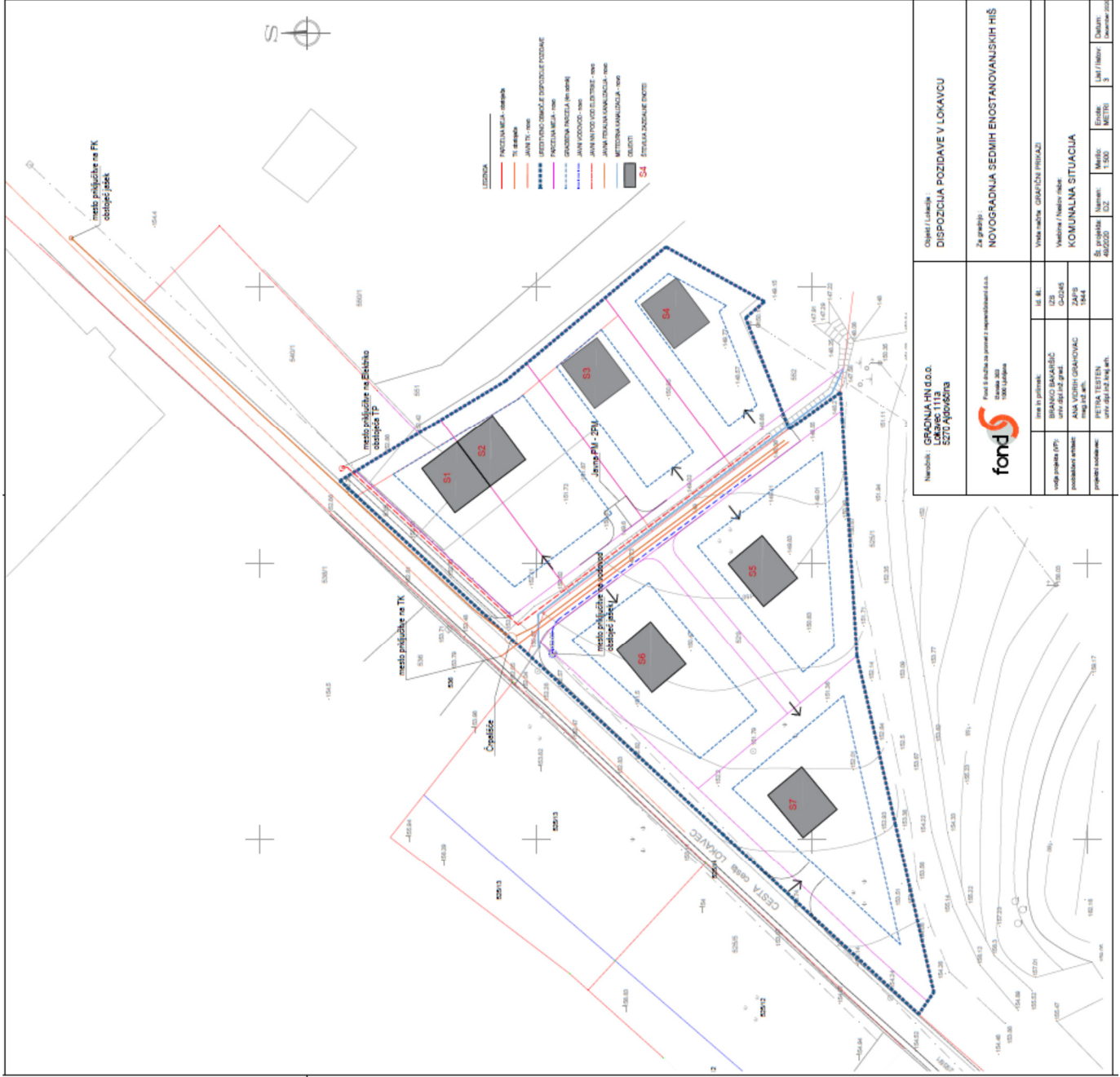


Občast / Locacija: <b>DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVCU</b>		Nacrtnik: <b>GRADIONA HN d.o.o.</b> Lokavec 111a 5270 Ajloviščina	
Za gradnjo: <b>NOVOGRADNJA SEDMIM ENOSTANOVANJSKIH HIŠ</b>		Fond 6 vključuje na primer: 1 neprojektiranih d.o.o.  100% Ljubljana	
Vrsta načrta: <b>GRAFIČNI PRAKAZI</b>		Ime in priimek: BRANICO BUKOVIČ IČO: 63345	
Vsebina / Naslov risbe: <b>SITUACIJA ZELENIH POVRŠIN IN LEGE OBJEKTOV</b>		Podpisani inženir: ANA VIDRIH GRANOVAČ ZAPIS: 1544	
Št. projekcije: 45-2003		Datum: December 2021	
Naziv: IČO:		Etila: METRI:	
Datum: 1.		Lati / letov: 1	




Naročnik : GRADNJA HN d.o.o. Lokavec 111a 5270 Ajlovačina		Obsegi / Lokacija : DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVCU	
Fond S4 d.o.o. za promet s nepremičnostmi d.o.o. Ibriška 303 1000 Ljubljana		Za gradnjo : NOVOGRADNJA SEDMIH ENOSTANOVANJSKIH HIŠ	
ime in priimek:	id. št.:	Vrsta nacrta: GRAFIČNI PRIKAZI	
voda projekta (VP):	IZO	Vsebina / Naslov risbe:	
projektirani arhitekt:	ZAPIS	PROMETNA SITUACIJA	
projektni sodobnik:	1544	Št. priložnosti / IZJ.	
	PETRA TEJTEIN urni.p@petra-tnj.si	Mernik: 1:500	
		Datum: December 2022	





- LEGENDA
- PROJEKCIJA M.P.A. - osrednja
  - TK - asfaltno
  - JANI 171 - 1000
  - SESTAVNO OBRNJE DISPOZICIJE POKROVA
  - PROJEKCIJA M.P.A. - 1000
  - GRADNENA PAVZELA (M 1:500)
  - JANI KODIČNO - 1000
  - JANI 1000 - 1000
  - JANI 1000 (SLOJESTREB) - 1000
  - JANI 1000 (KAMINOLICA) - 1000
  - METRENA KAMINOLICA - 1000
  - SLOJESTREB
  - S4 - STAVANJA SOCIALNE ENOTE

Naziv / Lokacija: <b>DISPOZICIJA POZIDAVE V LOKAVCU</b>		Vrsta objekta: <b>GRADNENA PAVZELA</b>	
Na gradnji: <b>NOVOGRADNA SEDMIM ENOSTANOVANSKIH HIS</b>		Vrednotna / Notorna vrsta: <b>KOMUNALNA SITUACIJA</b>	
Navedba: <b>GRADNINA HN D.O.O.</b> SLOVENIJA, LOKAVEC SOTIA 40042073		Vrsta in velikost: <b>16. M.</b> <b>1000</b>	
 Fond Sloboda za pomoč in razpoložljivost d.o.o. Stavna 203 1000 Ljubljana		Vrednotna / Notorna vrsta: <b>GAZDSTVO</b> <b>GAZDSTVO</b> <b>GAZDSTVO</b> <b>GAZDSTVO</b>	
Vrsta projekta (VP): <b>POSREDOVANJE</b>		Vrsta projekta (VP): <b>POSREDOVANJE</b>	
Posrednik (POSREDOVATEL): <b>POSREDOVANJE</b>		Posrednik (POSREDOVATEL): <b>POSREDOVANJE</b>	
Projektiralec (PROJEKTANT): <b>PROJEKTANT</b>		Projektiralec (PROJEKTANT): <b>PROJEKTANT</b>	
Datum: 1. 2024		Datum: 1. 2024	
Skala: 1:500		Skala: 1:500	



## **Obrazložitev:**

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

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; v nadaljevanju: Odlok o PUP).

Parcele, ki so predmet obravnavane dispozicije pozidave, so po prostorskem planu Občine Ajdovščina (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina, Ur. l. RS, št. 96/04) opredeljene kot stavbno zemljišče.

Med pripravo dispozicije so bili vsi lastniki parcel in KS povabljeni, da podajo svoja mnenja in pripombe. Osnutek dispozicije je bil posredovan KS Lokavec.

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji:**

Zinteresirani investitor in lastnik dela zemljišča je podal pobudo za gradnjo stanovanjskih objektov v večjem območju nezazidanih stavbnih zemljišč v Lokavcu. Občina Ajdovščina je k pripravi dispozicije povabila tudi lastnika drugega dela zemljišča.

Z dispozicijo pozidave, ki jo je izdelal Fond S d. o. o., lžanska cesta 303, 1000 Ljubljana je predvideno opremljanje stavbnih zemljišč, ki zajema ureditev priključka na javno cesto in gradnjo interne ceste, oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje meteorne in fekalne vode, priključevanje na telekomunikacijsko omrežje ter zbiranje in odvoz odpadkov. Dispozicija služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za gradnjo, za izdelavo programa opremljanja ter za pridobitev gradbenih dovoljenj.

Območje dispozicije zajema nezazidane stavbne parcele južno od občinske ceste ob izteku naselja Lokavec v smeri naselja Cesta. Celotno območje je veliko 6.444 m<sup>2</sup>, kjer je predvidenih 7 enostanovanjskih ali dvostanovanjskih objektov, postavljenih vzporedno s plastnicami, strehe so pretežno dvokapnice, krite z opečno kritino ali kritino podobno opečni kritini.

Lokavec je zaradi lege na robu doline in bližine mesta Ajdovščina privlačen za številne investitorje v stanovanjske objekte. Za širitev poselitve je veliko omejujočih dejavnikov (plazljiva območja, 1. območje kmetijskih zemljišč,...), zato je nujno, da se za obstoječa večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč predvidi načrtno opremljanje zemljišč za gradnjo.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema dispozicije pozidave:**

Sprejem tega sklepa je podlaga za opremljanje zemljišč za gradnjo, parcelacijo, izdelavo programa opremljanja ter pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč v naselju Lokavec. Strošek komunalne opreme bo imel finančne posledice za Občino Ajdovščina, ki se bo delno poračunal z odmerjenim komunalnim prispevkom za posamezne objekte.

Pripravili:

Jošt Černigoj

Marica Žen Breclj

Irena Raspor

**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**