

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 20.3.2018

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: LOKAVEC - BITOVI 2
GRADIVO PRIPRAVIL:	Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Brecelj in Irena Raspor
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 30. redni seji dne **19.4.2018** obravnava in sprejme naslednji sklep:

PREDLOG SKLEPA

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 in 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 30. seji, dne 19.4.2018 sprejel

SKLEP

O DISPOZICIJI POZIDAVE: LOKAVEC - BITOVI 2

1. Dispozicija pozidave

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave Lokavec - Bitovi 2 (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelal Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, števil. projekta 752-18, februar 2018.

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

2. Območje dispozicije

Ureditveno območje dispozicije obsega parcele št. v k.o. 2381 Lokavec:

*116, *117, *341, 419/6, 567/1, 567/2, 569, 570/1, 570/2, 571/1, 571/2, 572, 575/1, 575/2, 577, 579/1, 579/2, 582/1, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4 in 644/6.

Površina območja znaša ~1,68 ha.

3. Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje

V dispoziciji se načrtuje gradnja 17 prostostoječih enodružinskih eno- ali dvostanovanjskih hiš in gospodarske javne infrastrukture.

Najvišja dopustna višina stavb nad koto tal pritličja je 8,5 m. V višino stavbe se ne štejejo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati primer nove pozidave prikazan v grafičnih vsebinah te dispozicije. Stavbe in strešna slemena se orientirajo vzdolžno glede na plastnice obstoječega terena.

Strehe stanovanjskih stavb so pretežno simetrične dvokapnice naklona 40%. Kritina poševne strehe je korec v naravni opečnato rdeči barvi. Do 30% strehe se lahko izvede kot ravna streha. Strehe nestanovanjskih stavb so lahko tudi enokapne v naklonu 40% ali ravne.

4. Dopustni objekti

Dopustni objekti v območju dispozicije po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05, 25/10 in 109/11):

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo za potrebe stanovanjskih objektov v območju dispozicije,
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so:

- Majhna stavba,
- Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- Pomožni objekti v javni rabi,
- Ograja: višine največ 1,8 m,
- Podporni zid,
- Rezervoar: samo vkopan ali zasut,
- Vodnjak,
- Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- Samostojno parkirišče,
- Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
- Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- Pomožni komunalni objekti,
- Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

5. Lega in odmiki

Objekti (nove gradnje in prizidave) morajo biti odmaknjeni najmanj 2,0 m od tujih zemljišč in najmanj 4,0 m od tujih stanovanjskih objektov, pri čemer se odmik meri med tlorisnimi projekcijami najbolj izpostavljenih delov objekta.

Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjega odstavka ne veljajo, ko gre za:

- gradnjo lesenih in kovinskih ograj, mejnih zidov višine do 0,5 m nad terenom, podpornih zidov, tlakovanja, prometne in komunalne infrastrukture ter za gradnjo pod obstoječim nivojem zemljišča;
- za gradnjo ostalih enostavnih in nezahtevnih objektov višine do 3,0 m, kjer je odmik najmanj 1,0 m od tujega zemljišča;

V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v tem poglavju.

Vsi objekti razen ograj, podpornih zidov, talnih in podzemnih gradenj morajo biti od roba cestišča odmaknjeni najmanj 4,0 m.

Stavbe se lahko gradijo samo znotraj gradbenih meja.

6. Zakoličba

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafičnih vsebinah te dispozicije.

7. Zunanje ureditve

Podporni zidovi so višine največ 1,5 m. V primeru kaskadne gradnje mora biti razmak med podpornimi zidovi vsaj 2,0 m. Podporni zidovi morajo biti obloženi s kamnito oblogo ali izvedeni iz masivnega kamna.

8. Infrastruktura

Gospodarska javna infrastruktura se locira v območju javnih površin z izjemo kanalizacije, kadar je zaradi višin terena ustrežnejši potek izven območja javne površine.

Projekt komunalne ureditve območja dispozicije mora zajemati izvedbo komunalnih priključkov na parceli investitorja ter mikrolokacijo cestnih priključkov na parcelo, ki morajo biti projektirani glede na vrsto vozil, ki bodo priključek uporabljala.

Prometna infrastruktura:

- Območje dispozicije se prometno priključuje na lokalno cesto LC 001 151 Lokavec-Cesta. Priključek na to cesto je potrebno izvesti tako, da se zagotovi preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno.
- Javna cesta se izvede na javni površini. Cesta mora omogočati dvosmeren promet. Širina vozišča vsaj 4,5 m. Vzdržni naklon ceste ne sme presežati 17,0 %.
- Odtokanje 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 zagotovi znotraj zazidalnih enot.

Elektroenergetska infrastruktura:

- Izvede se nizkonapetostno omrežje s priključitvijo na obstoječo kabelsko razdelilno omaro.
- Omrežje infrastrukture se izvede v podzemni izvedbi.
- V projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno vrisati obstoječe elektroenergetske vode in naprave.
- Pred začetkom posegov v prostor je potrebno zakoličiti obstoječe elektroenergetske vode.

Vodovod:

- Izvede se vodovodno omrežje s priključitvijo na obstoječe na dveh mestih, tako da je omogočeno dvostransko napajanje.
- Po izgradnji novega javnega vodovoda ali druge infrastrukture v varovalnem pasu vodovoda je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javnega vodovoda.

Kanalizacija odpadnih voda:

- Izvede se ločeno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odvod odpadnih fekalnih voda.
- Za odvod odpadnih fekalnih voda se izvede kanalizacijsko omrežje iz vodotesnih materialov s priključitvijo na obstoječe javno omrežje.
- Odpadne padavinske vode se najprej prestreza v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote; presežke vode se vodi preko kanalizacijskega omrežja v potok.
- Ob cesti nad območje dispozicije se izvede prestrezanje zalednih voda in se jih vodi preko kanalizacijskega omrežja v potok.
- Trase javne kanalizacije, ki potekajo preko zasebnih parcel morajo imeti urejeno služnost, ki zagotavlja dostop za vzdrževanje javne kanalizacije.
- Po izgradnji nove javne kanalizacije je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek dostaviti upravljavcu javne kanalizacije.

Odpadki:

- Komunalni odpadki iz gospodinjstev se odlagajo na obstoječi zbiralnici ločenih frakcij odpadkov, ki se nahaja na bližnji lokaciji ob cesti Cesta – Lokavec.
- Lahko se zgradi nova zbiralnica ločenih frakcij odpadkov v skladu z navodili upravljavca ravnanja s komunalni odpadki.
- Zbiralnica ločenih frakcij odpadkov mora biti na mestu neovirano dostopnem vozilom za prevzem odpadkov.

9. 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.

Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in z njimi morajo soglašati ustanove, katerih se odstopanja tičejo.

10. Faznost gradnje

Pred začetkom gradnje območju dispozicije se:

- izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin;
- izvede parcelacija za načrtovano gradnjo;
- izdela 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; v primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovano omrežja celotnega območja dispozicije in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

11. Začetek veljavnosti sklepa

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

Številka:350-001/2018

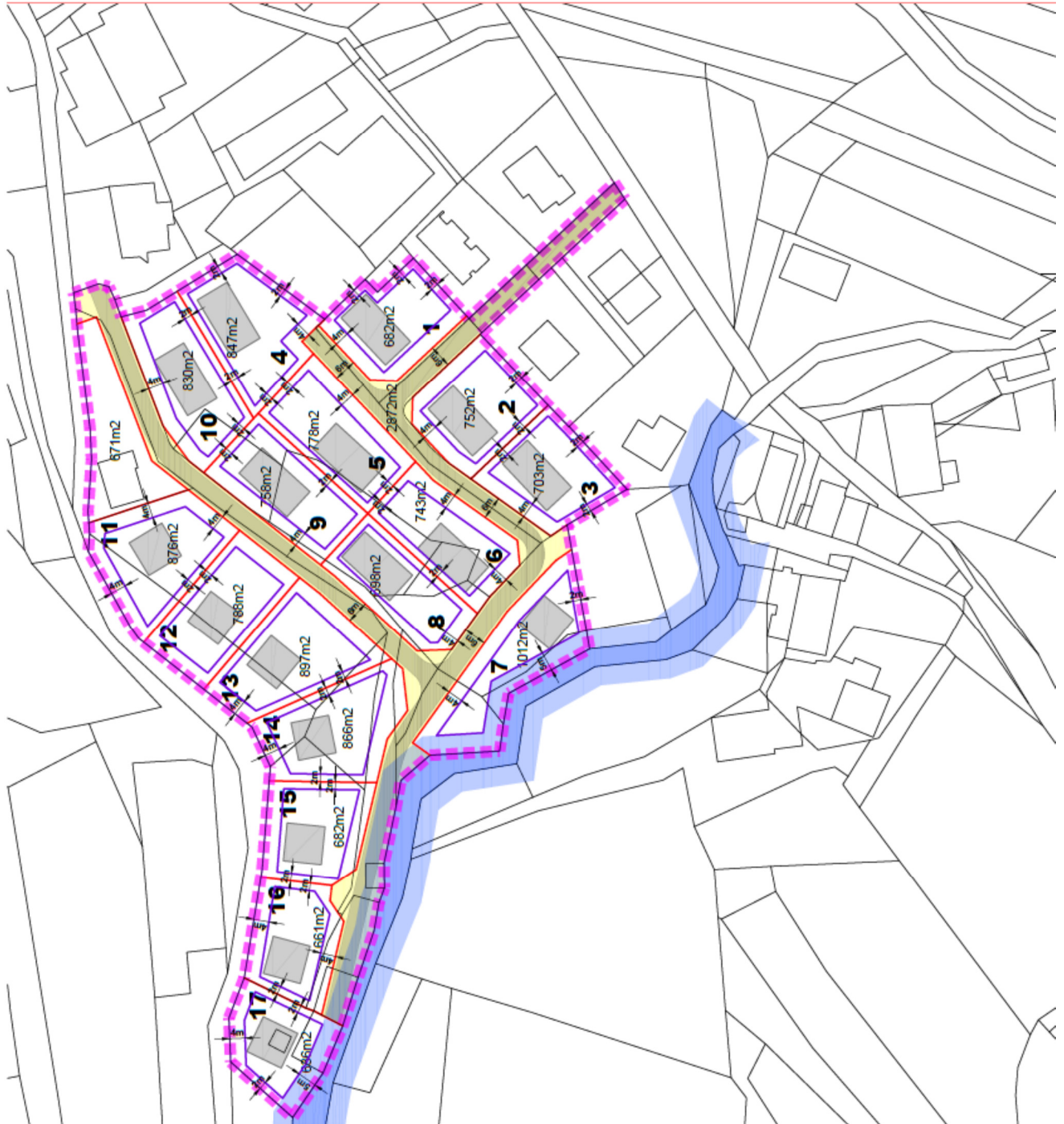
Datum:

ŽUPAN

Tadej Beočanin

Priloge:

- Zazidalna situacija,
- Komunalna ureditev,
- Zakoličbena situacija.



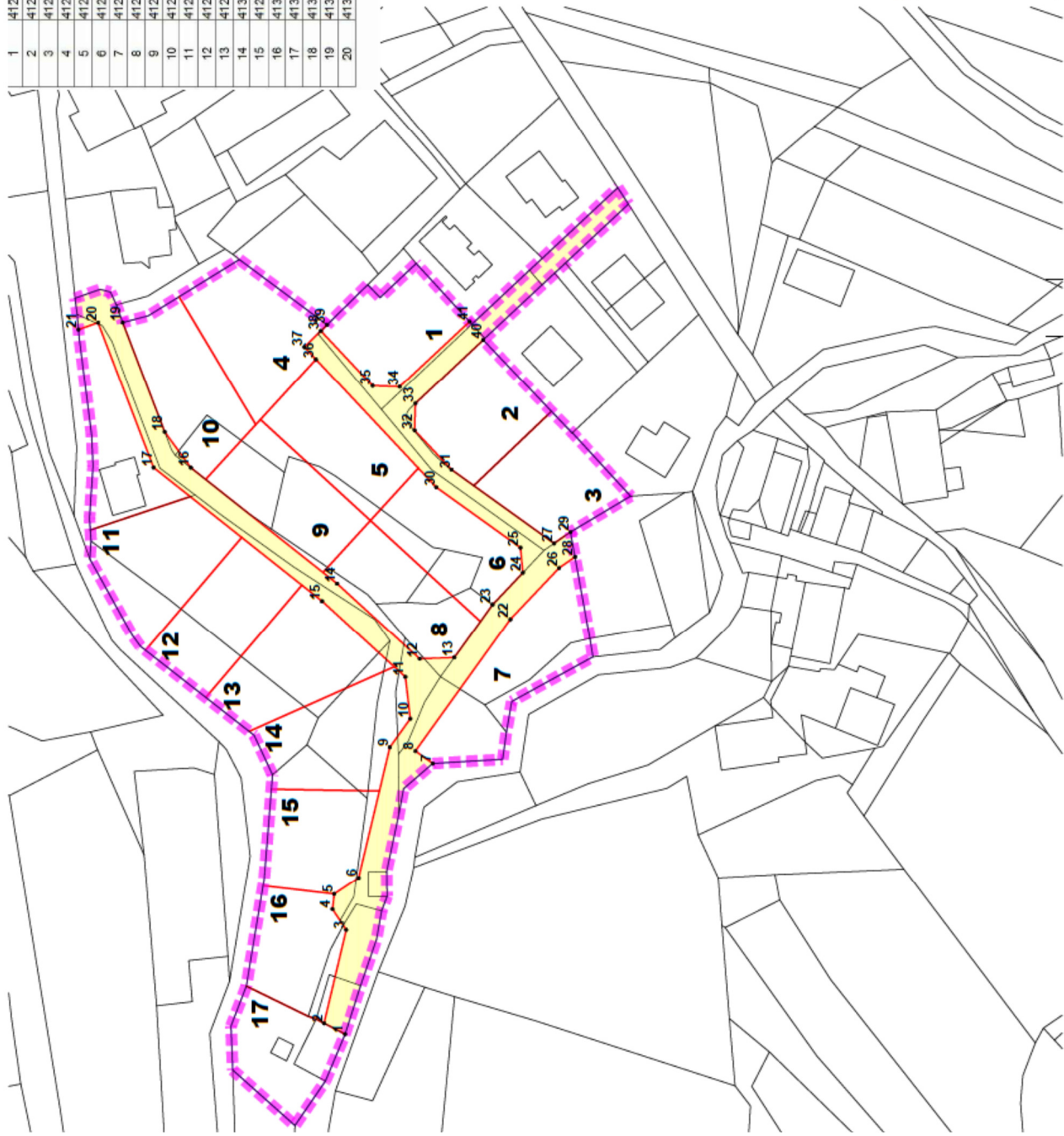
Površine zazodanih enot in natisnana lokacija stavaj je zgolj informativne narave!

1 ZAZIDALNA SITUACIJA

nas. DISPOZICIJA POZIDAVE
nas. LOKAČEK BITOVI 2
območje: OBČINA AJDOVŠČINA
projekcijski: STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina
sklepi: STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina
odgovorni inženir: VILJEM FABČIČ, urad. ZAPS. 0559 A
merilo: 1 : 1.000
datum: marec 2018
STUDIO3

1	412683.98	84465.25	21	413068.35	84534.93
2	412686.83	84470.73	22	412962.61	84422.07
3	412911.12	84464.95	23	412966.44	84426.71
4	412916.54	84468.55	24	413004.79	84418.79
5	412920.51	84468.09	25	413011.33	84419.42
6	412924.77	84461.71	26	413006.02	84409.36
7	412954.77	84442.37	27	413012.42	84410.65
8	412958.02	84446.89	28	413008.90	84405.19
9	412959.03	84453.56	29	413015.39	84406.38
10	412966.47	84448.22	30	413027.09	84441.43
11	412977.43	84449.50	31	413031.63	84437.46
12	412982.15	84445.77	32	413041.88	84447.09
13	412982.52	84436.70	33	413048.95	84446.88
14	413001.94	84467.36	34	413053.33	84450.88
15	412987.37	84471.25	35	413053.55	84456.06
16	413032.16	84505.56	36	413060.56	84472.87
17	413032.20	84515.29	37	413063.75	84475.87
18	413041.49	84512.41	38	413067.87	84471.60
19	413070.17	84523.36	39	413069.59	84469.96
20	413070.16	84529.77	40	413065.65	84429.18
			41	413070.42	84432.73

1	412683.98	84465.25
2	412686.83	84470.73
3	412911.12	84464.95
4	412916.54	84468.55
5	412920.51	84468.09
6	412924.77	84461.71
7	412954.77	84442.37
8	412958.02	84446.89
9	412959.03	84453.56
10	412966.47	84448.22
11	412977.43	84449.50
12	412982.15	84445.77
13	412982.52	84436.70
14	413001.94	84467.36
15	412987.37	84471.25
16	413032.16	84505.56
17	413032.20	84515.29
18	413041.49	84512.41
19	413070.17	84523.36
20	413070.16	84529.77



- LEGENDA:
- ureditveno območje dispozicije pozidave
 - obstoječa parcelacija
 - nova parcelacija
 - javne površine

- 1** številna zadolžna enote
- 1** zakoličbena točka

3 ZAKOLIČBENA SITUACIJA

DISPOZICIJA POZIDAVE	
na LOKALNEM BRTOV 2	
v občini OPČINA A. DOVŠČINA	
Stožičeva STUJICCI d.o.o. Adriatic	
območje: VIL. SEM FABRIČ. obč. ZAPRS. BRVA A	
skala: 1 : 1 000	
datum: marec 2018	
Studio3	

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) (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.gl.št. 7/97, Ur.l.RS št.96/04) (plan); opredeljene kot stavbno zemljišče.

Pred pripravo dispozicije so bili vsi lastniki parcel in KS povabljeni, da podajo svoja mnenja in pripombe (17.1.2018), osnutek Dispozicije je bil predstavljen vsem lastnikom in KS v prostorih Občine, 21.3.18.

2. Razlogi za sprejem ter cilji:

Občina je na podlagi PUPa in na podlagi pobude za gradnjo stanovanjskih objektov v večjem nezazidanem območju v Lokavcu (zaselek Bitovi), pripravila predlog **dispozicije pozidave »Lokavec – Bitovi 2«**.

Z dispozicijo pozidave, ki jo je izdelal Studio 3 d.o.o., Ajdovščina, (Vilijem Fabčič Univ.dipl.arh.), v februarju 2018, se predvidi urejanje komunalne infrastrukture za oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto. Dispozicija služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za potrebe gradnje, za izdelavo programa opremljanja ter za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Območje predvidene dispozicije zajema nezazidane stavbne parcele med novim naseljem Bitovi na jugu (Lokavec 64b,77e,f,g,h,i,j) do potoka in objekta »Fužine Čaven« (Lokavec 59) na zahodu, javne poti na severu in obstoječe domačije Batič na vzhodu (Lokavec 64a).

Celotno območje je veliko 1.68 ha, kjer je predvidenih 17 stanovanjskih objektov, postavljenih vzporedno s plastnicami, strehe so pretežno dvokapnice, krite z opečno kritino. V dispoziciji so navedeni dopustni objekti, odmiki od objektov in sosednjih mej, višine ograj in podpornih zidov, urejanje infrastrukture ter faznost.

Lokavec je zaradi lege na robu doline in bližine mesta privlačen za mnoge novo-graditelje stanovanjskih objektov. Vendar je za širitev poselitve veliko omejujočih dejavnikov (plazovita območja, 1.območje kmetijskih zemljišč,...), zato je nujno, da se za večja obstoječa stavbna zemljišča predvidi načrtno in racionalno gradnjo.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema dispozicije pozidave:

Komunalno opremo območja bodo financirali in zgradili posamezni investitorji objektov v obravnavanem območju, po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami in sicer do konca njihove gradbene parcele. 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.

Pripravila: Marica Žen Brecelj

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l.r.

