



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 10. seji dne 19. 12. 2019 sprejel

SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: LOKAVEC – MIZINSKA VAS

1. Dispozicija pozidave

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave Lokavec – Mizinska vas (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelal Studio PikaPlus, Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34 a, Ajdovščina, številka projekta 104/2019, septembra 2019.

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. 2617/1, 2617/2, 2633, 2632, 2650/1, 2650/2, 2647, 2651, vse k. o. Lokavec:

Površina območja znaša ~1,07 ha.

3. Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje

V dispoziciji se načrtuje gradnja 13 prostostoječih enodružinskih eno ali dvostanovanjskih hiš, gospodarske javne infrastrukture, krajinskih elementov zaselka ter javnih skupnostnih prostorov. Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v območju dispozicije ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za skupne potrebe prebivalcev območja dispozicije ali lokalne skupnosti.

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

Maksimalna vidna višina objekta nad terenom z zahodne strani zazidalne enote je 8,5m. 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 naj se čimbolj prilagajajo obstoječim reliefnim danostim.

Strehe stanovanjskih stavb so pretežno simetrične dvokapnice. Kritina dvokapne strehe je korec v naravni opečnato rdeči barvi. Ravna streha je dopustna na pomožnih 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 projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4. Lega in odmiki

Stanovanjski objekti (nove gradnje in prizidave) 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. Odmaknjeni morajo biti najmanj 4,0 m od tujih zemljišč in najmanj 6,0 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 2,0 m od tujega zemljišča.

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

Vsi objekti razen ograj, podpornih zidov, talnih in podzemnih gradenj morajo biti od roba cestišča odmaknjeni najmanj 4,0 m. Ograje in podporni zidovi morajo biti odmaknjeni od roba cestišča oz. cestnega telesa minimalni 0,5 m.

5. Zakoličba

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafičnih vsebinah te dispozicije. Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije. S spremembo se ne sme onemogočiti zasnove pozidav.

6. Zunanja in krajinska ureditev

Na območju se uredi skupne površine za potrebe stanovalcev.

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.

Pešpoti so utrjene, asfaltirane ali tlakovane.

Višinske razlike se premoščajo s travnatimi brežinami ali podpornimi zidovi. Podporni zidovi so višine 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 ali izvedeni iz masivnega kamna.

7. Infrastruktura

Gospodarska javna infrastruktura se locira v območju javnih površin.

Projektiranje in gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav in objektov ter cestne infrastrukture se bo izvedlo v skladu s pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav.

Prometna infrastruktura:

- Območje dispozicije se prometno priključuje na kategorizirano lokalno cesto. Priključke na cesto je potrebno izvesti tako, da se zagotovi preglednostni trikotnik.
- Javna cesta in hodniki za pešce se izvedejo na javni površini. Cesta mora omogočati dvosmeren promet. Širina vozišča je vsaj 4,5 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 mora zagotoviti znotraj zazidalnih enot.
- Na prometnih površinah so predvideni dvostranski ali enostranski hodniki za pešce širine 1,2 m v kombinaciji z utrjenimi bankinami.

Elektroenergetska infrastruktura:

- Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja ureditvenega območja zaselka Mizinska vas se izvede nov vod in sicer iz TP Lokavec 2 in sicer s podzemnim kablom prereza najmanj 4*70 mm² v kabelski kanalizaciji.
- Znotraj območja novega zaselka se predvidi izgradnja NN kabelskega omrežja za potrebe napajanja merilno priključnih omar PMO posameznih objektov.
- Omrežje infrastrukture se izvede v podzemni izvedbi.
- Javna razsvetljava se bo napajala iz JR polja v TP Lokavec 2. Za primarne ulice se predvidi javna razsvetljava na stebrih, za sekundarne ulice pa je predvidena dekorativna razsvetljava.

Vodovod:

- Izvede se vodovodno omrežje za oskrbo novega zaselka (s sanitarno in požarno vodo) iz obstoječega vodovoda.
- Predvidi se izgradnja vodovodnih priključkov posameznih objektov ter oprema merilnih mest z vodomernimi garniturami.
- Požarna zaščita predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in z ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja vsaj 10 l/s (cev DN100).

Kanalizacija odpadnih voda:

- Izvede se ločeno javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odvod odpadnih fekalnih voda.
- Trase javne kanalizacije, ki potekajo preko zasebnih parcel morajo imeti urejeno služnost, ki zagotavlja dostop za vzdrževanje javne kanalizacije.
- Meteorne vode iz utrjenih javnih zunanjih površin (cestne, parkirne, pohodne) se odvaja v javno meteorno kanalizacijsko omrežje. 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 javno fekalno kanalizacijo.
- Meteorne vode iz zazidalnih enot (utrjenih zunanjih površin in streh) se najprej prestreza v zadrževalnikih za potrebe posamezne zazidalne enote. Viške vode se preko priključkov odvaja v javno meteorno kanalizacijsko omrežje ter nato v posamezne ponikovalnice.

Odpadki:

- Za potrebe stanovanjske soseske se izvede en 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 droga, kjer se naveže na obstoječe TK omrežje.

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:

- izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin;
- izvede parcelacija gradbenih parcel;
- izdela načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje.

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

Številka: 350-002/2019

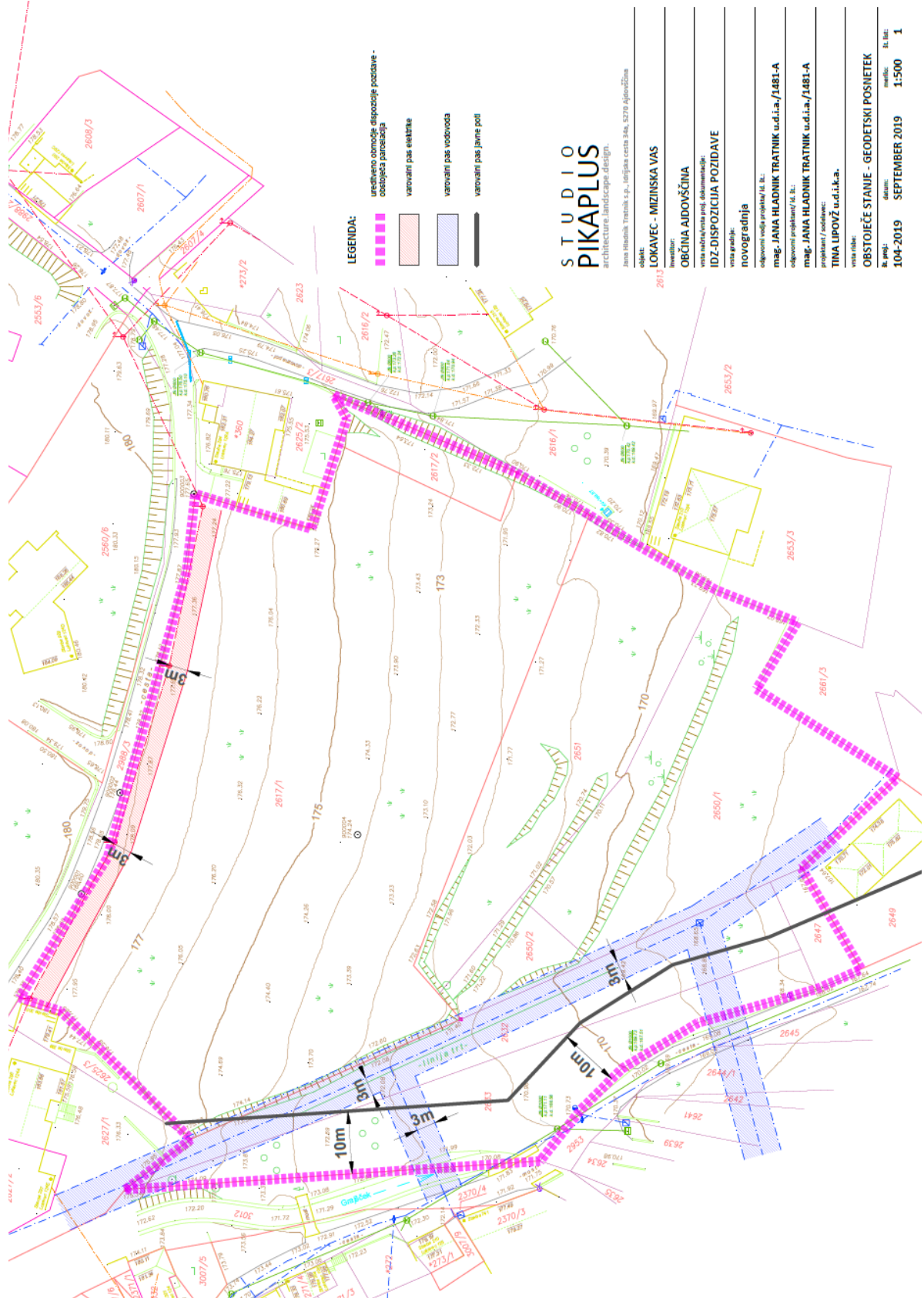
Datum: 20. 12. 2019

Tadej Beočanin
župan

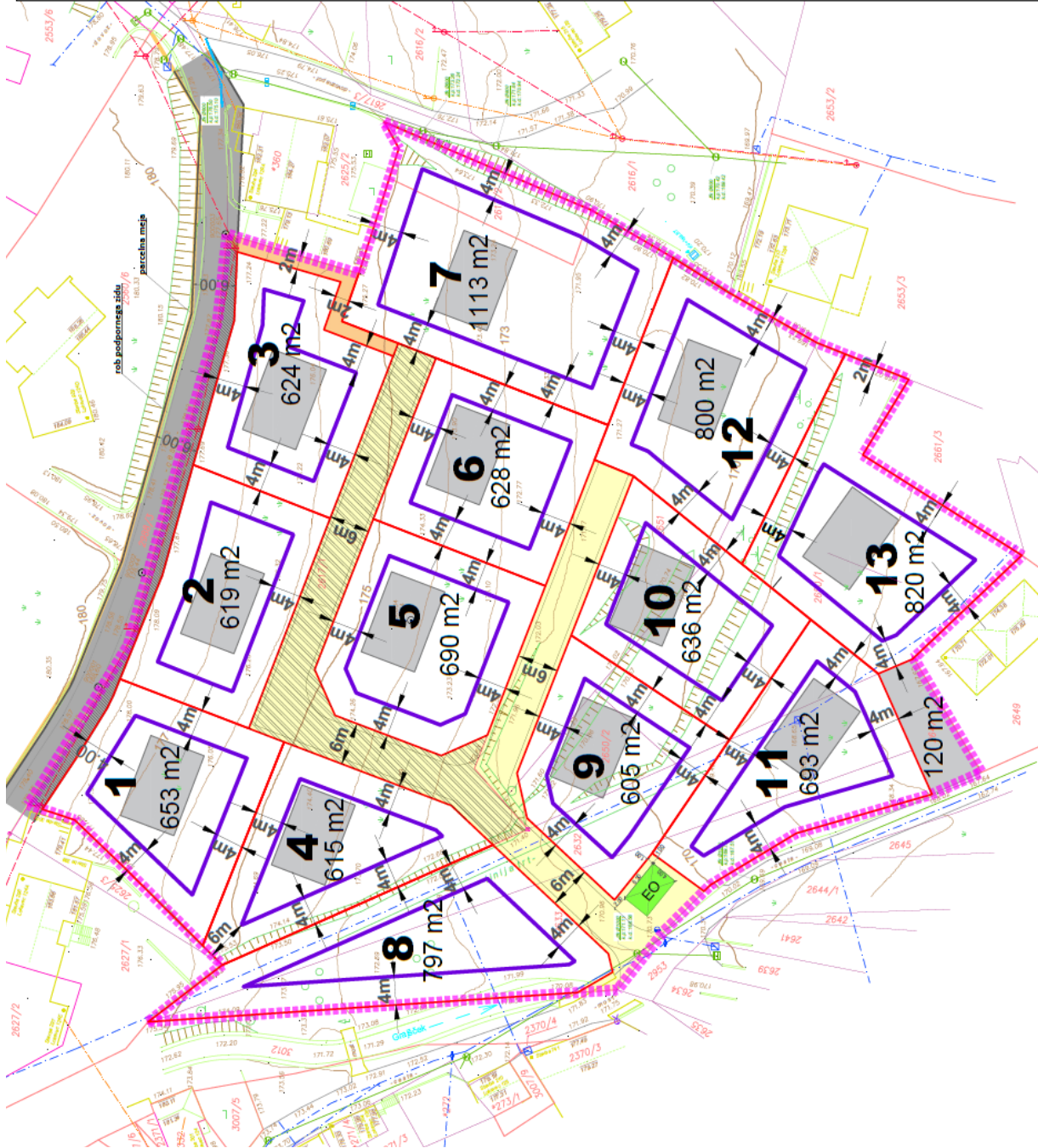
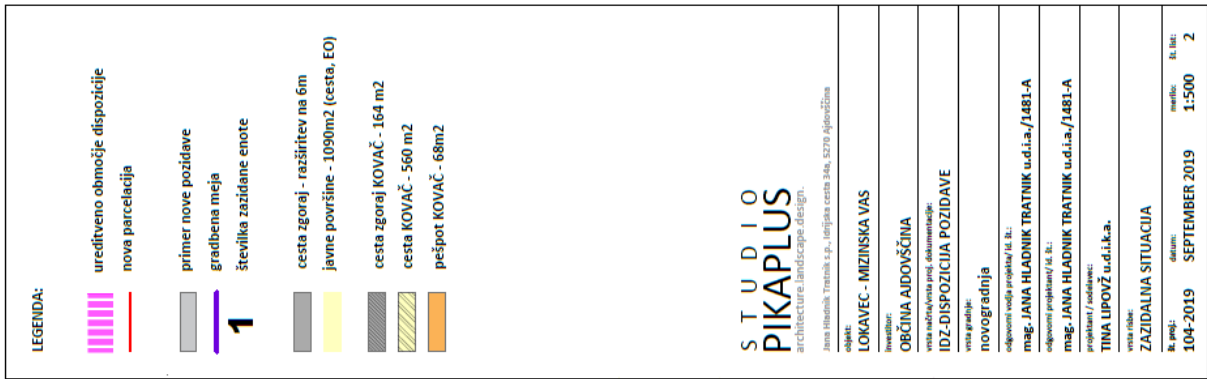
Priloge:

1. Obstoječe stanje – geodetski posnetek
2. Zazidalna situacija
3. Situacija priključevanja na komunalno infrastrukturo

1. OBSTOJEČE STANJE – GEODETSKI POSNETEK:



2. ZAZIDALNA SITUACIJA:



3. SITUACIJA PRIKLJUČEVANJA NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURU:

