



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Datum: 16. 12. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o dispoziciji pozidave: Ajdovščina – poslovna cona Mirce – kompleks INCOM d.o.o.

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za prostor, Irena Raspor, Jošt Černigoj, Marica Žen Breclj

Pristojno delovno telo: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

8. točka 17. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne 17. 12. 2020 obravnava in sprejme Sklep o dispoziciji pozidave: Ajdovščina – poslovna cona Mirce - kompleks INCOM d. o. o..

PREDLOG:

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: Ajdovščina – poslovna cona Mirce – kompleks INCOM d. o. o.

1. Dispozicija pozidave

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave Ajdovščina – poslovna cona Mirce – kompleks INCOM d. o. o. (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelal Vladimir Slamič – arhitekt, št. 38/2020 v decembru 2020.

Dispozicija 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. 2875/2 in 3515/2, obe k. o. 2391 Vipavski Križ, in parcele št. 1713/1, 1713/2, 1714/1, 1714/2, 1471/9 in 1739/1, vse k. o. 2392 Ajdovščina. Površina območja znaša okvirno 1,55 ha.

3. Zasnova za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

V dispoziciji se načrtuje širitev industrijskega kompleksa podjetja INCOM d. o. o., ki zajema izgradnjo dovozne ceste z novim dostopnim mestom in parkiriščem za tovorni promet, izgradnjo novega avtomatiziranega regalnega skladišča (hladilnico s kapaciteto 18 000 paletnih mest) s fotovoltaično elektrarno, izgradnjo stojnice in reciklaže s prostori za primarno ločevanje in obdelavo odpadkov, izgradnjo parkirišča za osebna vozila ter portirnice (nadzornega objekta). Predvidena je tudi izgradnja javne intervencijske ceste in pešpoti vzdolž dovozne ceste in železniške proge.

Največja dovoljena etažnost objektov je K+P+3. Najvišja točka objekta ob kapi je določena z odmikom od osi industrijskega železniškega tira $L = 8 \text{ m} + 0,5$ (h-15 m), pri čemer je L oddaljenost od osi tira, h pa višina novega objekta.

Med javno intervencijsko cesto in pešpotjo ne sme biti višinskih razlik premoščenih z opornimi zidovi (le višina robnika). Razlike v višini terena, po katerem poteka pešpot, se premoščajo z nakloni (brez stopnic).

4. Dopustni objekti

Dopustni objekti v območju dispozicije po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) so:

12510 Industrijske stavbe

12520 Skladiščne stavbe

12420 Garažne stavbe

12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

23020 Elektrarne in drugi energetske objekti

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

3111 Trajno preoblikovanje terena

3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

5. Lega in odmiki

Objekti (nove gradnje in prizidave) morajo biti oddaljeni najmanj 2,0 m od tujih zemljišč. Od osi skrajnega tira železniške infrastrukture so odmiki minimalno 8,0 m oz. skladno z izdanimi projektnimi pogoji Slovenskih železnic Infrastruktura d. o. o.. V soglasju z lastnikom tujega zemljišča se nov objekt lahko gradi tudi v manjšem odmiku.

Podporni zidovi, ki niso del javne poti, morajo biti od parcelne meje javne poti oddaljeni minimalno 0,5 m. Ostali podporni zidovi se lahko gradijo na parcelno mejo s soglasjem sosedu. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

6. Zakoličba

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafičnih vsebinah te dispozicije. Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije pod pogojem, da se ne onemogoči zasnove pozidave.

7. Zunanja in krajinska ureditev

Zunanja ureditev objektov se višinsko prilagaja obstoječi cestni infrastrukturi, tehnološkim zahtevam proizvodnje ter predvideni javni intervencijski poti in pešpoti vzdolž železniške proge. Predvidena je izgradnja podpornih zidov višine do 5,0 m na funkcionalnih površinah industrijskega kompleksa ter vzdolž javne intervencijske ceste in pešpoti. Na podporne zidove, ki mejijo na površine v javni rabi, se namesti ograjo višine minimalno 1,1 m.

Predvidena je izvedba hortikulture ureditve – zelene bariere na vseh površinah, ki to dopuščajo.

8. Gospodarska infrastruktura

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 navezuje na rekonstruirano nekategorizirano dovozno cesto, ki je bila predvidena v sklopu prometne ureditve po Sklepu o dispoziciji pozidave OIC Mirce – zahod, sprejetem na 17. seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina dne 31. 5. 2012. Za umestitev načrtovane ureditve v prostor je potrebno spremeniti prometno ureditev na delu parcele št. 3515/2 k. o. 2391 Vipavski Križ.
- Rekonstrukcija nekategorizirane ceste mora omogočiti dvosmeren promet s širino voznega pasu najmanj 3,0 m. Notranji radiji uvoza morajo zagotavljati uvoz in izvoz sedlastih vlačilcev skladno s TSC 03-341 (november 2011).
- Priključki morajo biti izvedeni način, da se zagotovi preglednostni trikotnik za priključitev neprednostne ceste na prednostno in da se prepreči odtekanje površinskih voda na vozišče javne ceste.
- Vse načrtovane prometnice so načrtovane v asfaltni izvedbi in zaključene z robniki. Pešpot je lahko izvede tudi v drugem materialu.

Vodovod:

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

Kanalizacija odpadnih voda:

- Fekalne vode se vodijo v ločeno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih padavinskih in odpadnih fekalnih voda.
- Za odvod fekalnih voda se izvede kanalizacijsko omrežje iz vodotesnih materialov s priključitvijo na obstoječe javno omrežje.
- Padavinske meteorne vode s streh objektov se odvajajo v obstoječo meteorno kanalizacijo industrijskega kompleksa. Meteorne vode s parkirišč in drugih utrjenih površin se vodijo preko lovilcev olj in maščob v kolektor meteorne kanalizacije, ki poteka vzdolž nekategorizirane dostopne ceste.
- Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja ali druge infrastrukture v varovalnem pasu kanalizacije, je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti in digitalni posnetek posredovati upravljavcu.

Elektroenergetska infrastruktura:

- Območje dispozicije se bo neposredno navezovalo na elektroenergetska infrastrukturo obstoječih poslovnih prostorov.
- Za potrebe dispozicije se predvidi nova TP.
- V projektno dokumentacijo je potrebno vrisati obstoječe elektroenergetske vode in naprave.
- Pred začetkom izvedbe je potrebno zakoličiti obstoječe elektroenergetske vode.

Odpadki:

- Zgrajena bo nova zbiralnica ločenih frakcij odpadkov v skladu z navodili upravljavca ravnanja z odpadki in z dostopom za tovornjak s prikolico.

9. Varovanje kulturne dediščine

Na obravnavanem območju ni objektov ali območij kulturne dediščine.

10. Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

11. Varstvo okolja

Na območju dispozicije so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

12 Varstvo zraka

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo in med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni omilitveni ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

13. Varstvo pred hrupom

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa – IV. stopnja varstva pred hrupom. Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem okolju ter zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti bližnjega bivalnega in delovnega okolja, kjer je dovoljena III. stopnja varstva pred hrupom.

Pogonski agregati in hladilni sistem VRS hladilnice bodo postavljeni na južni strani objekta (oddaljeni od obstoječe stanovanjske pozidave) in zvočno ter vizualno zaščiteni. Izvajal se bo monitoring hrupa.

14. Varstvo voda in tal

Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale, pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oz. zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.

Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju.

Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo ter predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.

15. Svetlobno onesnaževanje

Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljava talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

16. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter ukrepi za obrambo

Območje leži na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Zasnova objektov in zunanje ureditve mora upoštevati:

- Konstrukcija objektov mora biti potresno varna za projektni pospešek tal 0,175 g s povratno dobo 475 let.
- Izkope gradbene jame in druga zemeljska dela je potrebno izvajati pod geomehanskim nadzorom. V primeru varovanja gradbene jame, je potrebno izdelati načrt varovanja gradbene jame oz. predvideti širok izkop pod ustreznimi nakloni.

Do vsakega objekta se omogoči dovoz za intervencijo in dostavo, ki mora biti brez višinskih ovir.

17. Varstvo pred požarom

Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:

- Opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.
- Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda, na katerem so predvideni hidranti.

18. 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 od okvirnih gabaritov objekta skladno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina in v skladu s pogoji upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

19. 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 zasnovo omrežja celotnega območja dispozicije in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

20. Prenehanje veljavnosti

Z dnem uveljavitve tega sklepa na delu parcele št. 3515/2 k. o. 2391 Vipavski Križ preneha veljati sklep št. 350-2/2011, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 17. seji dne 31. 5. 2012.

21. Začetek veljavnosti sklepa

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

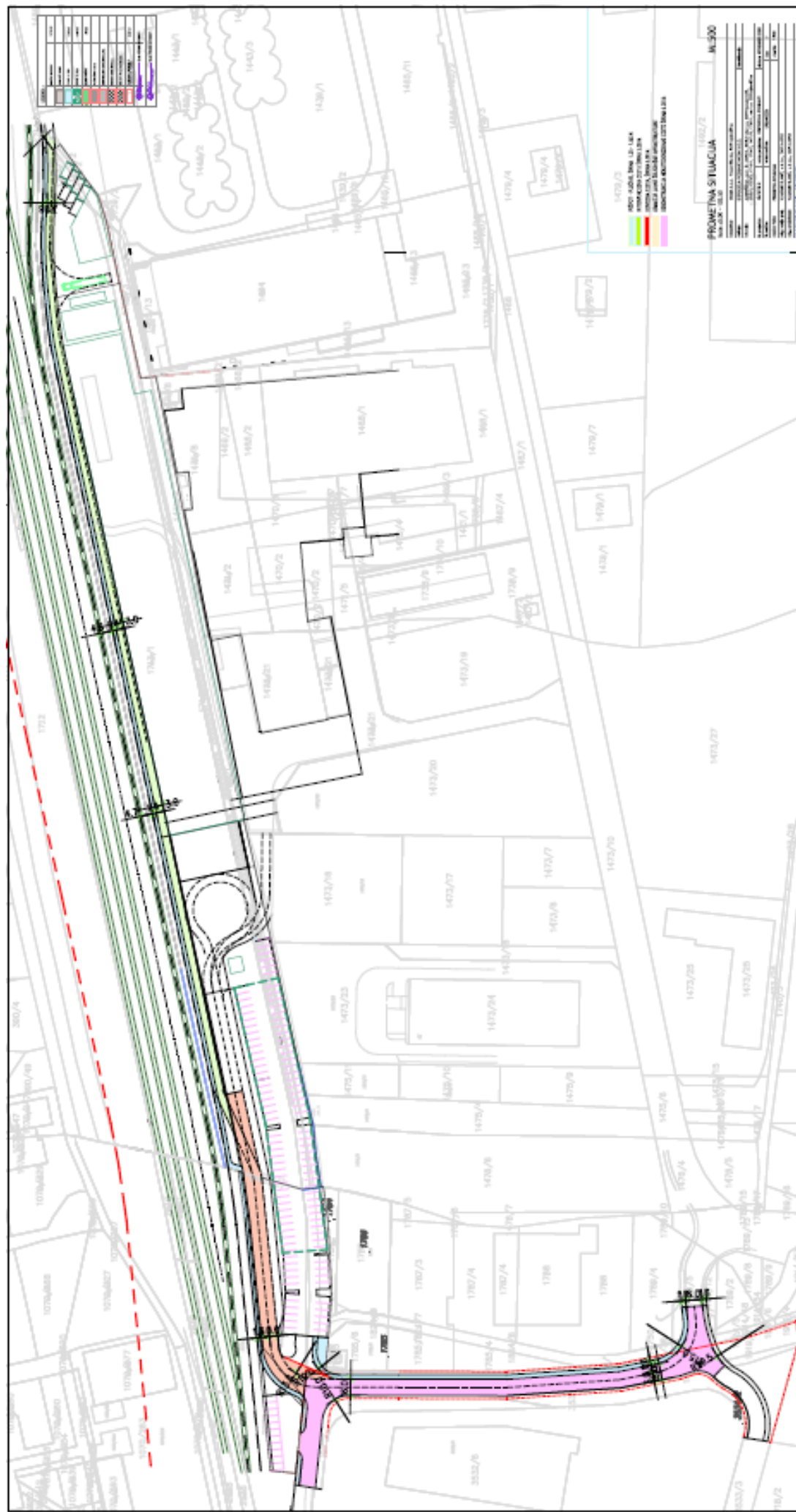
Številka: 3500-25/2020

Datum:

Tadej Beočanin, l.r.
Župan

Priloge:

1. Ureditvena situacija
2. Prikaz priključevanja na GJI in grajeno javno dobro
3. Prometna situacija



1:1	1:2	1:5	1:10	1:20	1:50	1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000	1:20000	1:50000	1:100000
1:1	1:2	1:5	1:10	1:20	1:50	1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000	1:20000	1:50000	1:100000

- 1473/3
- 1473/4
- 1473/5
- 1473/6
- 1473/7
- 1473/8
- 1473/9
- 1473/10
- 1473/11
- 1473/12
- 1473/13
- 1473/14
- 1473/15
- 1473/16
- 1473/17
- 1473/18
- 1473/19
- 1473/20
- 1473/21
- 1473/22
- 1473/23
- 1473/24
- 1473/25
- 1473/26
- 1473/27
- 1473/28
- 1473/29
- 1473/30
- 1473/31
- 1473/32
- 1473/33
- 1473/34
- 1473/35
- 1473/36
- 1473/37
- 1473/38
- 1473/39
- 1473/40
- 1473/41
- 1473/42
- 1473/43
- 1473/44
- 1473/45
- 1473/46
- 1473/47
- 1473/48
- 1473/49
- 1473/50
- 1473/51
- 1473/52
- 1473/53
- 1473/54
- 1473/55
- 1473/56
- 1473/57
- 1473/58
- 1473/59
- 1473/60
- 1473/61
- 1473/62
- 1473/63
- 1473/64
- 1473/65
- 1473/66
- 1473/67
- 1473/68
- 1473/69
- 1473/70
- 1473/71
- 1473/72
- 1473/73
- 1473/74
- 1473/75
- 1473/76
- 1473/77
- 1473/78
- 1473/79
- 1473/80
- 1473/81
- 1473/82
- 1473/83
- 1473/84
- 1473/85
- 1473/86
- 1473/87
- 1473/88
- 1473/89
- 1473/90
- 1473/91
- 1473/92
- 1473/93
- 1473/94
- 1473/95
- 1473/96
- 1473/97
- 1473/98
- 1473/99
- 1473/100

PROMETNA SITUACIJA
 M:500
 1:1000

1:1	1:2	1:5	1:10	1:20	1:50	1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000	1:20000	1:50000	1:100000
1:1	1:2	1:5	1:10	1:20	1:50	1:100	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000	1:20000	1:50000	1:100000

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 96/04) obravnavano območje leži v poselitvenem območju mesta Ajdovščina in je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče. Po urbanistični zasnovi sodi v območje za proizvodnjo, kjer so posegi v proste površine za nove dejavnosti možni na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 1/98; Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11, 14/12; v nadaljevanju: Odlok o PUP). Posamezna dokumentacija mora upoštevati predhodno izdelane strokovne podlage, ki celovito prikazujejo idejno rešitev infrastrukturnih objektov in naprav ter presojo vplivov na okolje. Vsaka dokumentacija mora vsebovati širšo infrastrukturno in arhitekturno situacijo ter prikaz odnosa med posameznim posegom in celotnim funkcionalno zaokroženim območjem.

Na podlagi 10. člena Odloka o PUP se z dispozicijo pozidave, zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, omogoči pozidava večjih območij nezazidanih stavbnih zemljišč. Ta se mora izdelati za celotno tako območje, če njegova velikost ne presega 5000 m², sicer pa le za njegov posamezni del, ki predstavlja ustrezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje. V primeru, ko se dispozicija pozidave izdelava za del območja, mora biti zagotovljena bodoča povezanost posameznih delov območja in končna usklajenost območja kot celote. Z dispozicijo pozidave, ki jo potrdi občinski svet in služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za potrebe gradnje ter za izdelavo programa opremljanja, mora biti predvidena gradnja komunalne infrastrukture, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

2. Razlogi za sprejem in cilji:

Območje dispozicije pozidave obsega površine za proizvodne dejavnosti in površine za infrastrukturo.

Proizvodna območja P1: V območju med obstoječo industrijsko cono in novo obvožno-servisno cesto ter hitro cesto se spremeni namembnost kmetijskih zemljišč in omogoči nadaljevanje gradnje za potrebe proizvodne dejavnosti. Posegi v proste površine za nove dejavnosti so možni na podlagi Odloka o PUP za funkcionalno zaokrožena območja. Posamezna urbanistična dokumentacija mora upoštevati predhodno izdelane strokovne podlage, ki celovito prikazujejo idejno rešitev infrastrukturnih objektov in naprav ter presoje vplivov na okolje, v kolikor so predpisane. Vsaka urbanistična dokumentacija mora vsebovati širšo infrastrukturno in arhitekturno situacijo ter prikaz odnosa med posameznim posegom in celotnim funkcionalno zaokroženim območjem.

Območje za večje infrastrukturne objekte I: V območju infrastrukture so možne takšne dejavnosti, ki ne okrnijo osnovne namembnosti območja - železniške proge št. 72 Prvačina - Ajdovščina.

Dispozicija pozidave zajema večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe podjetja INCOM d.o.o., ki namerava razširiti poslovni kompleks severno z umestitvijo avtomatiziranega visokoregalnega skladišča s kapaciteto 18 000 paletnih mest ter urediti nov dostop za tovorni promet in parkirišče za zaposlene. Predvidena je tudi izgradnja javne intervencijske ceste in pešpoti vzdolž dovozne ceste in železniške proge.

Mnenje KS Ajdovščina je bilo pridobljeno 9. 12. 2020 in projektni pogoji Slovenskih železnic Infrastruktura d. o. o. pa so bili pridobljeni 15. 12. 2020. Osnutek dispozicije je bil naknadno usklajen glede oddaljenosti javne pešpoti od železniške proge (4,5 m namesto 2,9 m).

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa bo imel finančne in druge posledice, ker bo s predvidenimi investicijami omogočil pospeševanje gospodarske rasti in števila delovnih mest v občini.

Pripravila:
Irena Raspor

Tadej Beočanin, l.r.
župan

OBČINA AJDOVŠČINA OBČINSKI SVET

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99, Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 17. seji dne 31.5.2012 sprejel naslednji

S K L E P

O DISPOZICIJI POZIDAVE OIC MIRCE - ZAHOD

1. DISPOZICIJA POZIDAVE

Potrdi se dispozicija pozidave za območje Obrtno industrijske cone Mirce-zahod v Ajdovščini (v nadaljevanju OIC Mirce-Zahod), na podlagi idejne zasnove ureditve območja, ki jo je izdelalo podjetje Misel d.o.o., Cankarjeva 1, Postojna, števil. proj. A-026/11, november 2012.

2. OBMOČJE DISPOZICIJE

Zahodni del območja OIC Mirce obsega zemljišča med železniško progo na severu, meteornim odvodnikom na vzhodu in javno cesto, ki v loku obkroža območje na jugu in zahodu.

Dispozicija pozidave zajema parcele št. 3515/2, 3525/2, 3526/2, 3527/2, 3528/2, 3529/2, 3530/2, 3531/2, 3532/3, 3533/2, 3534/2, vse k.o. Vipavski Križ, in parcele števil. 1789/5, 1789/6, 1824/9, 1824/10, 1825/1, 1826/1, 1914/51, 1914/52, 1919/2, vse k.o. Ajdovščina. Območje zajema cca 27.000 m² površin.

3. ZASNOVA UREDITVE

Izhodiščna točka za ureditev javne infrastrukture zahodnega dela območja OIC Mirce v Ajdovščini je obstoječi priključek na lokalno cesto (CC-Si 21120), izveden severno od križišča z regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Ajdovščina (obvoznica).

V neposredni bližini lokalne ceste so že izvedeni priključki meteorne in fekalne kanalizacije, vodovodnega sistema, elektro in telefonskega omrežja.

Ureditev območja je predlagana v dveh variantah, z možnostjo urejanja vmesne povezovalne ceste med južno in severno cesto.

Znotraj območja je možno zasnovati različne gradbene parcele. Dopusčeno je združevanje in delitev parcel s tem, da se omogoči dostop do javne infrastrukture.

4. DOPUSTNE VRSTE OBJEKTOV

Na gradbenih parcelah št. 1, 2 in 3 so dovoljene industrijske ter spremljajoče storitvene in servisne dejavnosti, strokovno tehnične raziskovalne dejavnosti ter komunalne dejavnosti, razen gradbeništva, dejavnosti skladiščenja in spremljajoče prometne dejavnosti ter dejavnosti težke industrije oz. proizvodnje. Na gradbeni parceli št. 4 je izjemoma dovoljena omejena dejavnost skladiščenja in spremljajoče prometne dejavnosti (kamionsko parkiranje).

Dovoljena je industrijska raba za okoljsko čisto industrijo z visoko dodano vrednostjo in tiste rabe, ki funkcionalno dopolnjujejo proizvodnjo. Sprememba namembnosti iz proizvodnih dejavnosti v druge ni dovoljena razen v primeru rabe objekta v okviru istega proizvodnega podjetja za potrebe poslovne, trgovske, razstavne, raziskovalne in podobne dejavnosti.

5. OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Oblikovanje naj odraža visoko tehnološko raven industrijskih podjetij z možnimi novimi oblikovnimi rešitvami glede oblik, konstrukcij, materialov in barv.

Visoki objekti kot so dimniki, silosi, tehnološki stolpi, hale ne smejo presegati značilne silhete mesta Ajdovščina. Tehnološki objekti izjemoma lahko presegajo to višino ob ustrezni vizualni presoji, ki se opravi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

Zunanji rob parcele, ki meji na odprto krajino mora biti kakovostno oblikovan z estetsko ustreznimi zgradbami, ograjami ali zasaditvami, če parcela meji na obrtno cono ali prostorsko enoto za kmetijsko proizvodnjo, to ni obvezno. Nečlenjena dolžina fasade novega objekta je do 80 m. Strehe so lahko ravne.

6. KOMUNALNA UREDITEV

PROMETNA UREDITEV

Za prometno napajanje obravnavanega območja je predvidena ureditev ceste na severnem in južnem delu, z možnostjo ureditve krožne povezave ali vmesne prečne povezave, ki je prikazana v grafični prilogi.

Dostop do območja je iz obstoječega priključka na lokalni cesti CC-Si 21120. Glavna cesta bo potekala na južni strani območja, vzporedno z obstoječo regionalno cesto. Na zahodnem robu sta predvideni dve varianti povezovalne ceste z obstoječo makadamsko cesto na severni strani območja, ki poteka vzporedno z železniško progo in proti jugu ob obstoječem meteornem odvodniku, kjer se cesta priključi na glavno in predstavlja možnost ureditve krožnega prometa.

Predvidena je izvedba asfaltiranega cestišča širine 6,00m z nivojsko ločenim pločnikom širine 1,60m. Za izvedbo dovozne ceste je predviden varovani pas v skupni širini 10,00m. Ob dovozni cesti je predvidena ureditev javne razsvetljave.

KANALIZACIJA

Predvidena je izgradnja ločenega sistema za odvajanje meteornih in odpadnih vod.

VODOVODNA NAPELJAVA

Javno vodovodno omrežje za sanitarno pitno in požarno vodo bo potekalo v javni cesti - zanka. Za posamezne industrijske in obrtne objekte bodo izvedeni ločeni vodomerni jaški na robovih posameznih gradbenih parcel.

ELEKTRO OMREŽJE

Morebitna dodatna transformatorska postaja bo locirana na jugovzhodnem vogalu zahodnega dela območja OIC Mirce, na delu zemljišča parc. št. 3534/2 k.o. Vipavski križ, ki je v lasti Občine Ajdovščina. Potek kableske kanalizacije od transformatorske postaje do posameznih omaric – merilnih mest bo v javni cesti. Za posamezne industrijske in obrtne objekte bodo izvedeni ločeni elektro priključki v omaricah na robu gradbenih parcel.

Kableska kanalizacija za javno razsvetljavo bo potekala v pločniku.

TELEFONSKO OMREŽJE

Kableska kanalizacija bo potekala v telesu dovozne ceste. Do vseh industrijskih in obrtnih objektov bodo izvedeni telekomunikacijski vodi in priključki.

ZBIRANJE IN ODVOZ ODPADKOV

Zbiranje komunalnih odpadkov bo potekalo na krajevno uveljavljen način, za posebne odpadke bo moral poskrbeti vsak lastnik industrijskega ali obrtnega objekta.

7. OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Komunalno opremo območja bodo financirali in zgradili posamezni investitorji poslovnih 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.

8. ZAČETEK VELJAVNOSTI SKLEPA

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

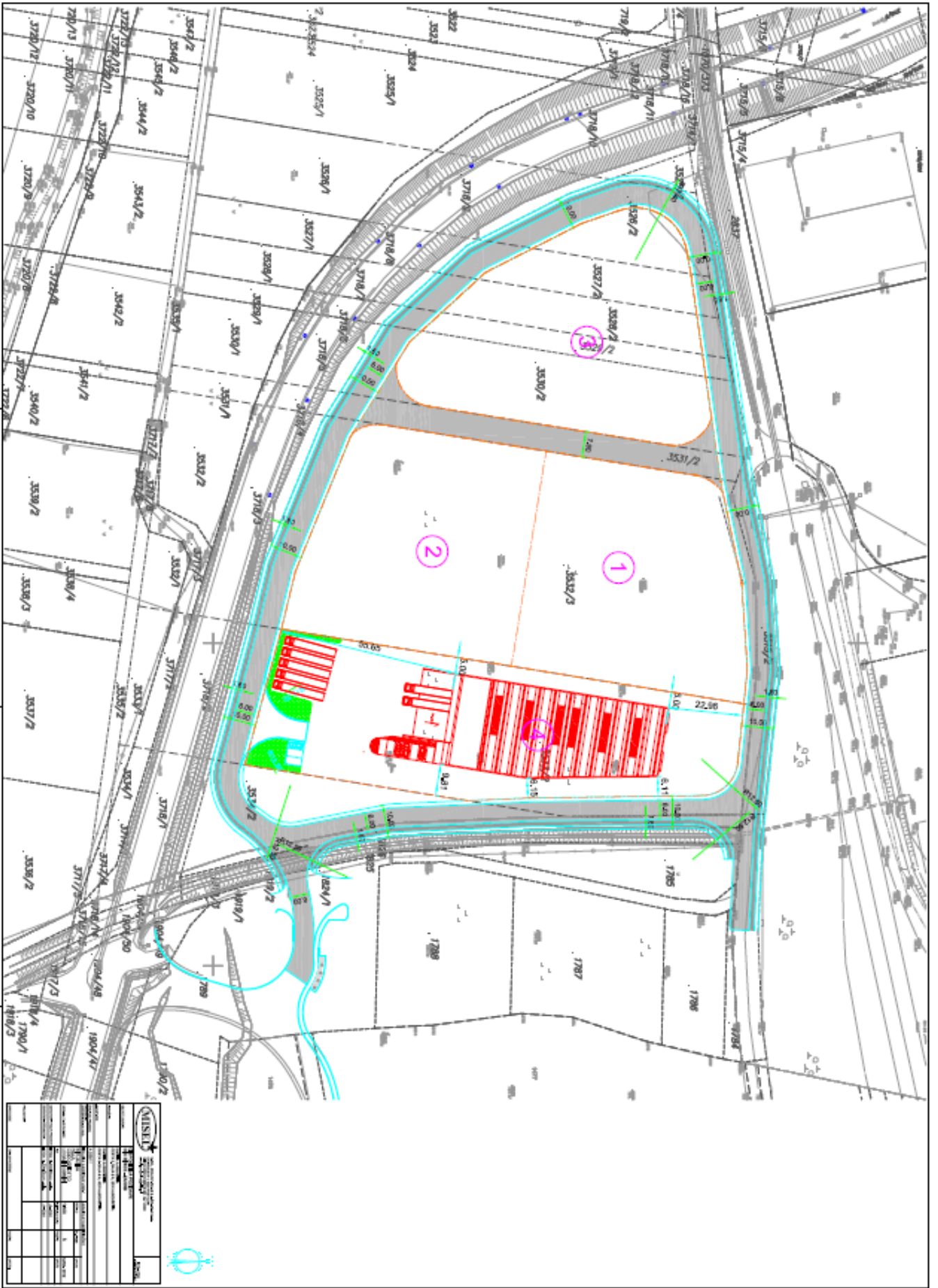
Številka: 350-2/2011

Datum: 1.6.2012

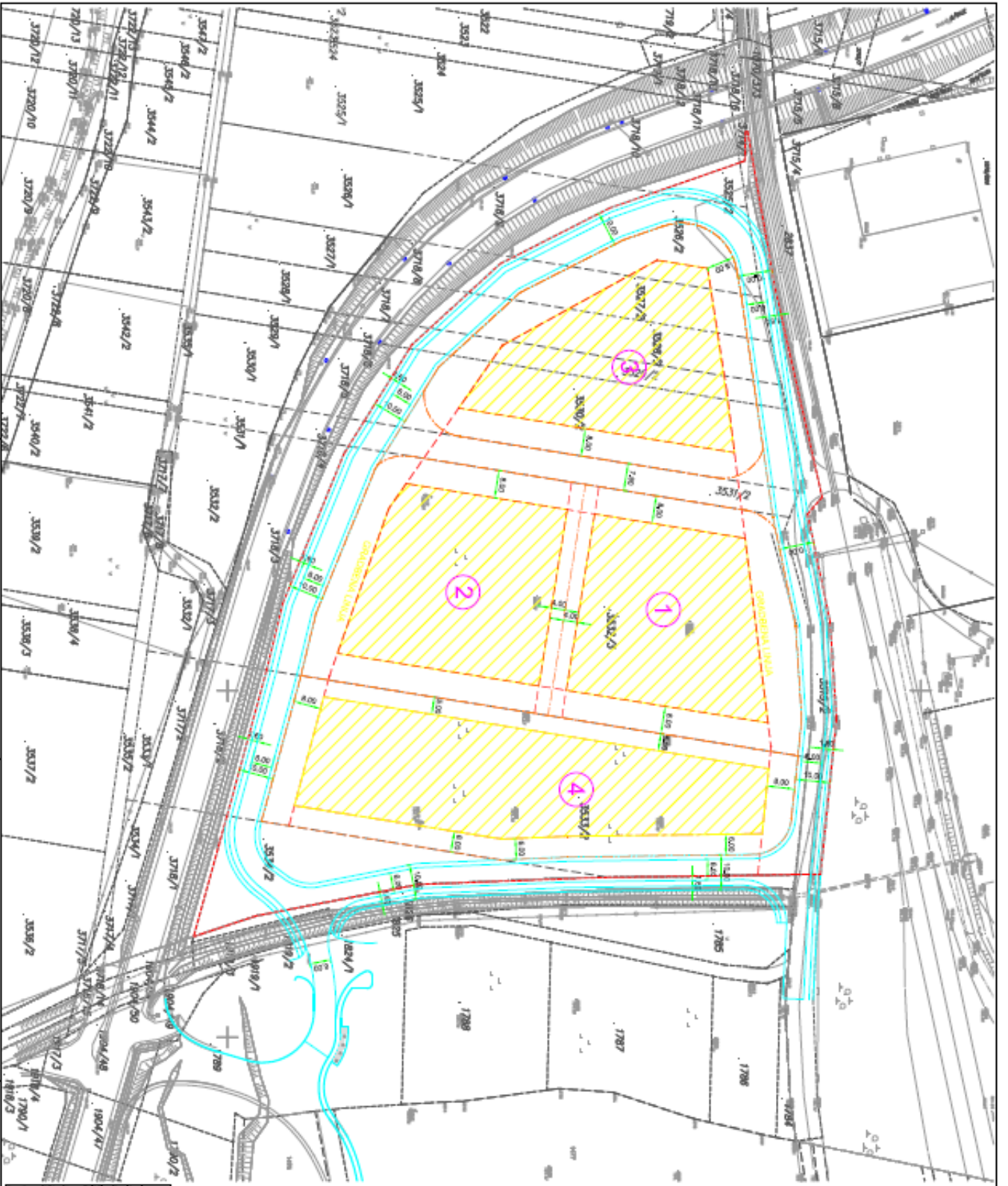
ŽUPAN
Marjan Poljšak

Priloge:

1. Ureditvena situacija
2. Gradbena linija
3. Parcelacija
4. Komunalna ureditev



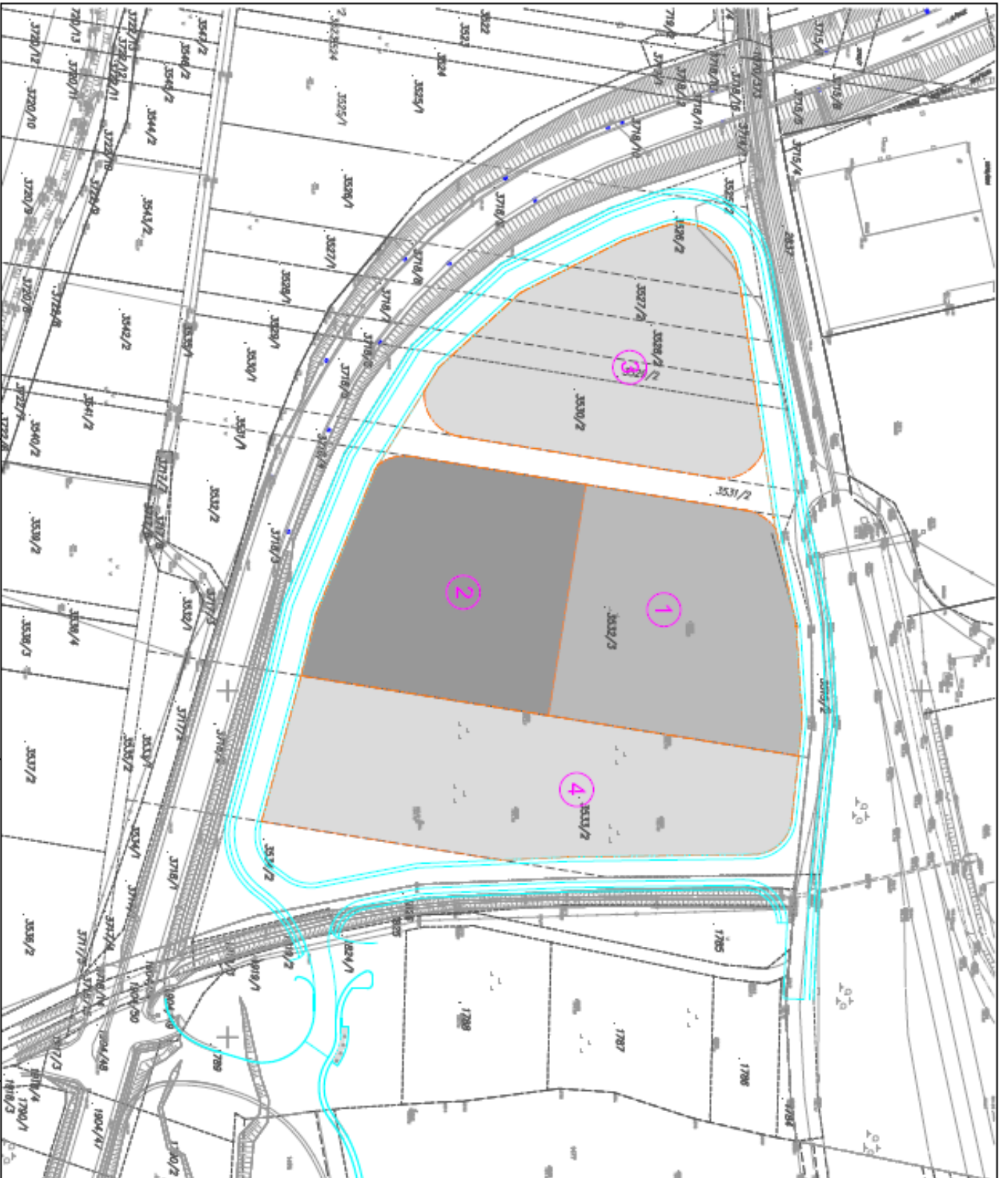
NOISEL																																		
NOISE CONSULTANTS																																		
10000 17th Ave S, Suite 100, Denver, CO 80202																																		
Phone: (303) 755-1100																																		
Fax: (303) 755-1101																																		
www.noiseconsultants.com																																		
<table border="1"> <tr> <th>NO.</th> <th>DESCRIPTION</th> <th>DATE</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>ISSUED FOR PERMITTING</td> <td>10/20/2023</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>REVISION</td> <td></td> </tr> </table>		NO.	DESCRIPTION	DATE	1	ISSUED FOR PERMITTING	10/20/2023	2	REVISION		3	REVISION		4	REVISION		5	REVISION		6	REVISION		7	REVISION		8	REVISION		9	REVISION		10	REVISION	
NO.	DESCRIPTION	DATE																																
1	ISSUED FOR PERMITTING	10/20/2023																																
2	REVISION																																	
3	REVISION																																	
4	REVISION																																	
5	REVISION																																	
6	REVISION																																	
7	REVISION																																	
8	REVISION																																	
9	REVISION																																	
10	REVISION																																	



LEGENDA:

-  LOTES
-  CANAL DE LA LINDA
-  CANAL DE LA LINDA (CONTINENTE)
- 

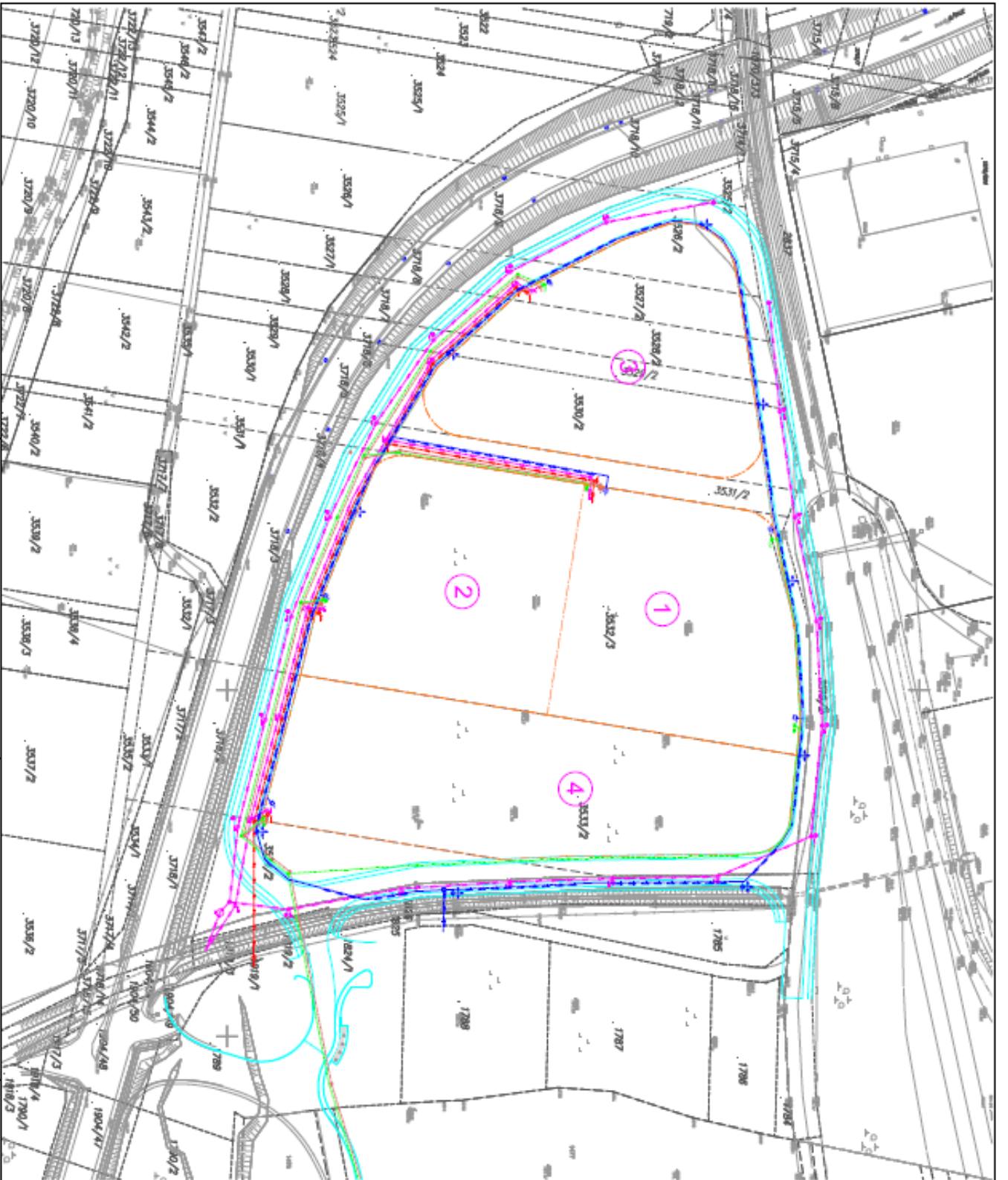
	
MISEL INGENIERIA CIVIL CARRANZA 1000 - SAN JOSE, COSTA RICA TEL: (506) 2222-1111 FAX: (506) 2222-1112 WWW.MISEL.CR	
No. Proyecto: 1788 No. Hoja: 1/1 Fecha: 15/05/2014 Escala: 1:1000	No. Proyecto: 1788 No. Hoja: 1/1 Fecha: 15/05/2014 Escala: 1:1000
Autor: J. J. J. J. Diseñador: J. J. J. J. Verificador: J. J. J. J. Aprobado: J. J. J. J.	Autor: J. J. J. J. Diseñador: J. J. J. J. Verificador: J. J. J. J. Aprobado: J. J. J. J.



LEGENDA:

- PARCELA
- N

MISU INSTITUTO DE GESTÃO TERRITORIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		Nº 100 - Vila Militar - São Paulo - SP CEP: 05090-000	
		Fone: (11) 5082-1000 Fax: (11) 5082-1001 E-mail: misu@misu.sp.gov.br	
Nº 100 - Vila Militar - São Paulo - SP CEP: 05090-000		Fone: (11) 5082-1000 Fax: (11) 5082-1001 E-mail: misu@misu.sp.gov.br	



LEGENDA:

- WATER
- SEWER
- GAS
- ELECTRIC
- STORMWATER
- TELECOMMUNICATIONS
- WATER VALVE
- SEWER VALVE
- GAS VALVE
- ELECTRIC VALVE
- STORMWATER VALVE
- TELECOMMUNICATIONS VALVE
- + WATER METER
- + SEWER METER
- + GAS METER
- + ELECTRIC METER
- + STORMWATER METER
- + TELECOMMUNICATIONS METER

PROJECT INFORMATION	
Project Name:	_____
Client:	_____
Site Address:	_____
Project No.:	_____
Revision No.:	_____
Date:	_____
Scale:	_____
DESIGNER INFORMATION	
Designer:	_____
Check Designer:	_____
Scale:	_____
APPROVALS	
Client:	_____
Designer:	_____
Check Designer:	_____
Scale:	_____



KRAJEVNA SKUPNOST AJDOVŠČINA

Prešernova ulica 26

5270 AJDOVŠČINA

Telefon: 36 59 146

E-naslov: ajdovscina@ajdovscina.si

OBČINA AJDOVŠČINA			
Projeto: 09-12-2020			
Obj. enota	Štev.	Pril.	Vred.
3500-	25/2020-	9	

Številka: 217/2-2020

Datum: 09.12.2020.

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5.maja 6 a

5270 AJDOVŠČINA

Zadeva: Mnenje k Dispoziciji pozidave
Kompleksa Incom d.o.o.

Veza vaša vloga in vloga Vladimirja Slamič – arhitekta za podajo mnenja o Dispoziciji pozidave kompleksa Incom d.o.o. in ukinitvi javnega dobra na parceli 1739/1 k.o. Ajdovščina, vam sporočamo mnenje KS Ajdovščina.

Svet Krajevne skupnosti Ajdovščina je na korespondenčni seji, dne 09.12.2020, sprejel pozitivno mnenje za območje dispozicije pozidave, ki obsega parcele 1713/1, 1713/2, 1714/1, 1714/2, 1471/9, 1739/1 vse k.o. 3292 Ajdovščina in parceli 2875/2 in 3515/2, obe k.o. Vipavski Križ in ležita v neposredni bližini železniške infrastrukture. Člani sveta KS soglašajo, da se za zaokrožitev območja zamenja parcelo 1739/1 k.o. Ajdovščina za drugo zemljišče v sklopu dispozicije pozidave, skladno s projektom Dispozicije pozidave kompleksa Incom d.o.o., ki ga je izdelal Vladimir Slamič- arhitekt pod številko 38/2020-U.

Posredujemo vam tudi E-sporočilo enega izmed članov sveta, ki je izrazil nekatere pomisleke na E-naslov irena.raspor@ajdovscina.si.

Lepo vas pozdravljamo.

Predsednik KS:
Valentin Krtelj

V vednost: Vladimir Slamič – arhitekt
Vipavski Križ 20/a
5270 Ajdovščina



DirektorKolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana
Tel.: 01 / 29 14 166
Faks: 01 / 29 14 822
E-pošta: vposta.infra@slo-zeleznice.si

Številka: 31002-757/2020-6

Signatura: 278.5

Datum: 15. 12. 2020

Vaša št.:

Datum: 10. 12. 2020



INF20084246

Na zahtevo vložnika, *Vladimirja Slamiča - arhitekta, Vipavski križ 20 a, 5270 Ajdovščina*, za investitorja *družbo INCOM, d. o. o., Tovarniška cesta 6 a, 5270 Ajdovščina*, na podlagi 30. člena Gradbenega zakona (GZ)(Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17-popr), ter drugega odstavka 26. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1)(Uradni list RS, št. 30/18, v nadaljevanju ZVZelP-1), SŽ-Infrastruktura, d. o. o., Kolodvorska ul. 11, 1506 Ljubljana, izdaja naslednje

PROJEKTNE POGOJE

Na dispozicijo pozidave za območje: »**Dispozicija pozidave skladiščnega kompleksa Incom, d. o. o., v Ajdovščini**«, kjer je trasa posega predvidena na zemljiščih s parc. št. 2875/2 in 3515/2, k. o. Vipavski Križ in parc.št. 1713/1, 1713/2, 1714/1, 1714/2 in 1739/1, k. o. Ajdovščina, na oddaljenosti 4,5 m desno od osi najbližjega tira regionalne železniške proge 72 Prvačina–Ajdovščina, od km 14+500 do km 15+000, po predloženi Dispoziciji pozidave in dopolnitvi Dispozicije pozidave, št. 38/2018-U, ki jo je v novembru 2020 izdelal Vladimir Slamič - arhitekt, Vipavski križ 20 a, 5270 Ajdovščina, podajamo **projektne pogoje**:

1. V nadaljnjih fazah projektiranja je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 in 30/18) in Pravilnik o pogojih za graditev gradbenih ali drugih objektov, saditev drevja ter postavljanja naprav v varovalnem progovnem pasu in v varovalnem pasu ob industrijskem tiru (Uradni list SRS, št. 2/1987 in 25/1988).
2. S dopolnjenim predlogom dispozicije urbanistične ureditve soglašamo in mora biti dosledno upoštevan tudi v nadaljnjih fazah projektiranja.
3. Mnenja k nadaljnjim posegom, ki se bodo na tem območju izvajali na podlagi določil poslanih dispozicij bomo podali v kasnejših fazah projektiranja.
4. V projektni dokumentaciji, ki bo obravnavala posege na zadevnem območju, je treba upoštevati potek trase dvodelnih betonskih korit in kabelske kanalizacije s pripadajočimi jaški, v katero so položeni kabli, ki služijo za nemoteno delovanje signalnovarnostnih in telekomunikacijskih naprav. Kabelske trase so položene po zemljišču, ki je v upravljanju javne železniške infrastrukture (JŽI).

5. *SŽ-Infrastruktura, d. o. o., Služba za EE in SVTK Ljubljana, Pisarna EE Ljubljana, Trg OF 5a, 1000 Ljubljana bo morebitne projektne pogoje in mnenja podala v kasnejših fazah projektiranja.*
6. *Za izdajo pozitivnega mnenja h gradnji je treba izdelati projektno dokumentacijo, ki mora upoštevati navedene zahteve ter jo predložiti v pregled in mnenje na naslov: vposta.infra@slo-zeleznice.si, sklicujoč se na številko zadeve.*

Pred izdajo pozitivnega mnenja gradnja v železniškem varovalnem progovnem in progovnem pasu ni dovoljena.

S temi projektnimi pogoji prenehajo veljati Projektni pogoji izdani pod št. 31002-757-3, dne 4. 12. 2020.

*Pripravila:
Viktorija Avbelj*



*Matjaž Kranjc
direktor*

V vednost:

- - Naslovu
- SŽ-Infrastrukturi, d. o. o., Službi za GD, Pisarna Postojna (po e-pošti)
- SŽ-Infrastrukturi, d. o. o., Službi za EE in SVTK, Pisarna SVTK Postojna, (po e-pošti)
- SŽ-Infrastrukturi, d. o. o., Službi za EE in SVTK, Pisarna EE Ljubljana (po e-pošti)
- Spis, tu



OBČINA AJDOVŠČINA

Občinski svet

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

K 8. točki 17. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina: Sklep o dispoziciji pozidave: Ajdovščina – poslovna cona Mirce – kompleks INCOM d.o.o.

Poročilo odbora

Na 3. korespondenčni seji dne 16. 12. 2020 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Sklepa o dispoziciji pozidave: Ajdovščina – poslovna cona Mirce – kompleks INCOM d.o.o. in sprejel pozitivno mnenje k predlaganemu besedilu sklepa, zato predlaga, da ga občinski svet obravnava in sprejme.

Kazimir Čebren, l. r.
predsednik Odbora za urejanje
prostora in varstvo okolja