

Predlagatelj:

TADEJ BEOČANIN

ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 5. 10. 2017

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVEH SKLEPA O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE POSLOVNE CONE AJDOVŠČINA - V TALIH (AVK1-1)
GRADIVO PRIPRAVILA:	Oddelek za okolje in prostor: Irena Raspor
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na 26. redni seji dne 20. 10. 2017 obravnava in sprejme:**

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15) in 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, 14/12), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji ___ seji, dne ___ sprejel naslednji

S K L E P

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVEH SKLEPA O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE POSLOVNE CONE AJDOVŠČINA – V TALIH (AVK1-1)

1.

V Sklepu o dispoziciji pozidave za območje poslovne cone Ajdovščina – V Talih (AVK1-1) se v točki 3. Zasnova, zamenja besedilo tretjega in četrtega odstavka z besedilom:

»Pri oblikovanju izgleda objektov na strani proti hitri cesti je potrebno upoštevati vizualno izpostavljenost. Zagotoviti je potrebno skladno estetsko podobo, ki bo nosila funkcijo zunanje fasade mesta.

Vzdolž obvoznice je gradbena linija določena glede na referenčno linijo, ki sledi trasi obvoznice. Odmik gradbene linije od roba cestišča je minimalno 12 m od obstoječega zunanjšega roba bankine do roba objekta. Gradbena linija vzdolž notranjih servisnih poti je minimalno 6 m od roba pločnika. Vertikalni gabarit objektov vzdolž obvoznice naj ne presega višine 12 m in naj ne bo nižji od 6 m.«

2.

V točki 5.1 Prometna ureditev se zamenja besedilo drugega in tretjega odstavka z besedilom:

»Cesta se na JZ delu naveže na obstoječo cesto za Mirce.

Predvidena je izvedba asfaltiranega cestišča z voziščem 2 x 3 m in nivojsko ločenim enostranskim pločnikom za pešce širine 1,5 m ob vozišču. Ob cesti je predvidena ureditev javne razsvetljave.«

Četrty odstavek se črta.

3.

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

Številka: 350-001/2016

Datum:

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, l. r.

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

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, 14/12), se z dispozicijo pozidave, na podlagi soglasja odbora za okolje in prostor, izjemoma omogoča gradnja objektov na območju, za katera je s prostorskim planom občine predvideno urejanje z lokacijskim načrtom in so do njegovega sprejetja sicer dovoljeni le gradbeni posegi za potrebe vzdrževanja obstoječih objektov.

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:

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04) je obravnavano območje v poselitvenem območju mesta Ajdovščina – zajema območje poslovne cone V Talih (AVK1-1) in je opredeljeno kot stavbno zemljišče za namen proizvodnje.

Predlog spremembe sklepa je pripravljen na podlagi poziva Direkcije RS za infrastrukturo, ki je podala pripombo, da je v tekstu ostal stavek o možnosti izvedbe dodatnega priključka na obvozno cesto. Direkcija za infrastrukturo je podala soglasje na predlagani sklep dne 30. 8. 2017 pod št. 37167-476/2016/12 (1507). Spremembe in dopolnitve sklepa se nanašajo tudi na uskladitev pozidave s posameznimi investicijskimi namerami oziroma s tehnologijo proizvodnje (odmiki, gabariti, število uvozov).

4. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa bo imel finančne in druge posledice, saj bo omogočil komunalno opremljanje in pozidavo cone.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l. r.

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

SKLEP

O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE POSLOVNE CONE AJDOVŠČINA – V TALIH (AVK1-1)

1. Splošno:

S tem sklepom se potrди dispozicija pozidave za območje poslovne cone: Ajdovščina –V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., številka projekta: 16/09, v februarju 2016.

3. Lokacija:

Območje urejanja je proti severu omejeno z obvoznico Ajdovščina R2-444, odsek 0387, proti zahodu z meteornim odvodnikom, proti jugu s hitro cesto Razdrto - Vrtojba H4-0376 in proti vzhodu s cesto Ajdovščina Planina LC 001 101. Velikost celotne površine je ca 4.764 ha.

Območje urejanja obsega parcele v k.o. Ajdovščina št.:

1529/5, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1801/1, 1802/1, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812/1, 1911/5, 1911/6, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1912/7, 1912/10, 1912/14, 1824/2, 1825/2, 1918/1, 1918/2, 1918/3, 1918/4, 1918/5, 1918/6, 1918/7, 1918/8, 1918/10, 1918/11.

3. Zasnova

V zahodni polovici so pogoji oblikovanja omejeni na upoštevanje ureditvenih črt. Objekti ob priključkih na obvoznico se izvedejo kot vogalne dominante. Oblikovanje objektov ob obvoznici ustvarja oblikovno enotno fasadno linijo na stran obvoznice.

Objekti na vzhodni polovici enote so pogojeni s postavitvijo na gradbeno linijo ob obvoznici, ter z izvedbo oblikovno močno poudarjenega zaključnega dela skrajnega vzhodnega objekta, ki bo prevzel funkcijo oblikovnega vstopa v urbano območje mesta Ajdovščina. Predlaga se ovalna ali romboidna oblika nekoliko povišanega gabarita do maksimalnega gabarita objekta »in prime«.

Pri oblikovanju izgleda objektov na strani proti hitri cesti je potrebno upoštevati vizualno izpostavljenost. Zagotoviti je potrebno skladno estetsko podobo, ki bo nosila funkcijo zunanje fasade mesta.

Vzdolž obvoznice je gradbena linija določena glede na referenčno linijo, ki sledi trasi obvoznice. Odmik gradbene linije od roba cestišča je minimalno 12 m od obstoječega zunanega roba bankine do roba objekta. Gradbena linija vzdolž notranjih servisnih poti je minimalno 6 m od roba pločnika. Vertikalni gabarit objektov vzdolž obvoznice naj ne presega višine 12 m in naj ne bo nižji od 6 m.

Faktor zazidanosti se ne določi. Bruto pozidana površina ne sme biti manjša od 40% velikosti celotne parcele. Znotraj območja omejenega z ureditvenimi črtami se lahko pozida v skladu z sanitarno tehničnimi in požarnimi zahtevami. Objekti lahko segajo do parcelne meje znotraj območja brez odmika.

Dispozicija predvideva tri zelene pasove znotraj obravnavanega območja. Na severnem robu znotraj gradbenih parcel zasaditev enovite zimzelene drevesne sorte. Na južnem robu gradbenih parcel, ob severnem robu vzdolžne servisne ceste, drevored listopadne drevesne sorte z namenom senčenja ter vizualnega poenotenja heterogene gradbene strukture.

Tretji pas, ki je boj svobodno zasajen pa poteka med vzdolžno interno cesto in žično ograjo hitre ceste.

4. Kapaciteta območja

Celotno območje zgoraj navedenih parcel obsega 47.638 m². Velikost parcel, ki so namenjene poslovnim površinam znaša 40.273 m² od tega je 31251 m² zazidljivih površin. Prometne površine znotraj območja predstavljajo 4.707 m². Ostale površine v izmeri 2.366 m² predstavljajo proste zelene površine med hitro cesto in vzdolžno servisno cesto.

Dispozicija pozidave predlaga razdelitev celotnega območja na 9 gradbenih parcel. Gradbene parcele se lahko oblikujejo skladno z investicijskimi namerami.

	Velikost parcele m ²	Zazidljiva površina m ²	Minimalno 40% zazidave m ²	Predlaga zazidava m ²
P01	2.904	2.562	1.162	1.162
P02	3.843	3.118	1.537	2.243
P03	3.990	3.227	1.596	2.257
P04	4.217	3.582	1.687	2.335
P05	4.257	3.726	1.703	2.548
P06	4.394	3.867	1.758	2.415
P07	4.524	3.994	1.810	2.427
P08	4.345	3.043	1.738	1.750
P09	7.850	5.490	3.140	2.937
Prometne površine	4.453			
Zelene površine	2.861			
Skupaj	47.638 m²	32.609 m²	16.131 m²	20.075 m²

5. Komunalna oprema

5.1 Prometna ureditev

Za prometno napajanje obravnavanega območja je predvidena ureditev ceste ob južnem robu območja ob obstoječi HC, ki se nato obrne v smer jug- sever. Na mestu spremembe smeri osi je predvideno krožno križišče, ki služi tudi kot obračališče.

Cesta se na JZ delu naveže na obstoječo cesto za Mirce.

Predvidena je izvedba asfaltiranega cestišča z voziščem 2 x 3 m in nivojsko ločenim enostranskim pločnikom za pešce širine 1,5 m ob vozišču.

~~Vsaki parceli se omogoči en priključek na javno – servisno cesto v širini 6 m.~~

5.2 Kanalizacija

Predviden je ločen sistem za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kolektor za komunalne odpadne vode je že zgrajen. Padavinske vode zahodnega dela območja se odvajajo preko kanala v obstoječ meteorni odvodnik. Za odvajanje padavinskih vod iz vzhodnega dela območja je predviden meteorni kanal ki se pod obstoječo hitro cesto izvede s podvrtavanjem v odprt meteorni odvodnik na južni strani hitre ceste. Preko območja poteka meteorni odvodnik, ki bo odvajal meteorne vode z območja poslovne cone Mirce – vzhod.

5.3 Vodovodno omrežje

Javno vodovodno omrežje za sanitarno pitno in požarno vodo bo potekalo v javni cesti. Za posamezne industrijske in obrtne ali trgovske objekte bodo izvedeni ločeni priključki z vodomernimi jaški na robovih parcel.

5.4 Elektroenergetsko omrežja

Kabelska kanalizacija za NN in SN bo potekala v javni cesti. Predvidena je nova transformatorska postaja, ki bo locirana približno na sredini južnega roba območja, ob javni cesti. Transformatorska postaja se lahko vgradi v predviden objekt.

Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni električni priključki v omaricah na robu gradbenih parcel.

Kabelska kanalizacija za javno razsvetljavo bo praviloma potekala v pločniku.

5.5. Telekomunikacijsko omrežje

Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni priključki na robu gradbenih parcel.

Kabelska kanalizacija za telekomunikacijsko omrežje bo praviloma potekala v robu vozišča.

5.6 Zbiranje in odvoz odpadkov

Zbiranje komunalnih odpadkov bo potekalo na krajevno običajen način. Za posebne odpadke bo moral poskrbeti vsak lastnik objekta.

6. Opremljanje stavbnih zemljišč

Izvedbo komunalne opreme območja zagotavlja občina ali posamezni investitorji v poslovne objekte na obravnavanem območju. Komunalna oprema se lahko izvaja fazno, skladno z načrtovanimi investicijami. Vsa komunalna oprema se praviloma izvaja do roba gradbene parcele.

Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosi komunalne opreme v last občine ter priključevanje objektov na infrastrukturo, bo urejeno s pogodbami o opremljanju med investitorji in občino.

7. Začetek veljavnosti sklepa

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

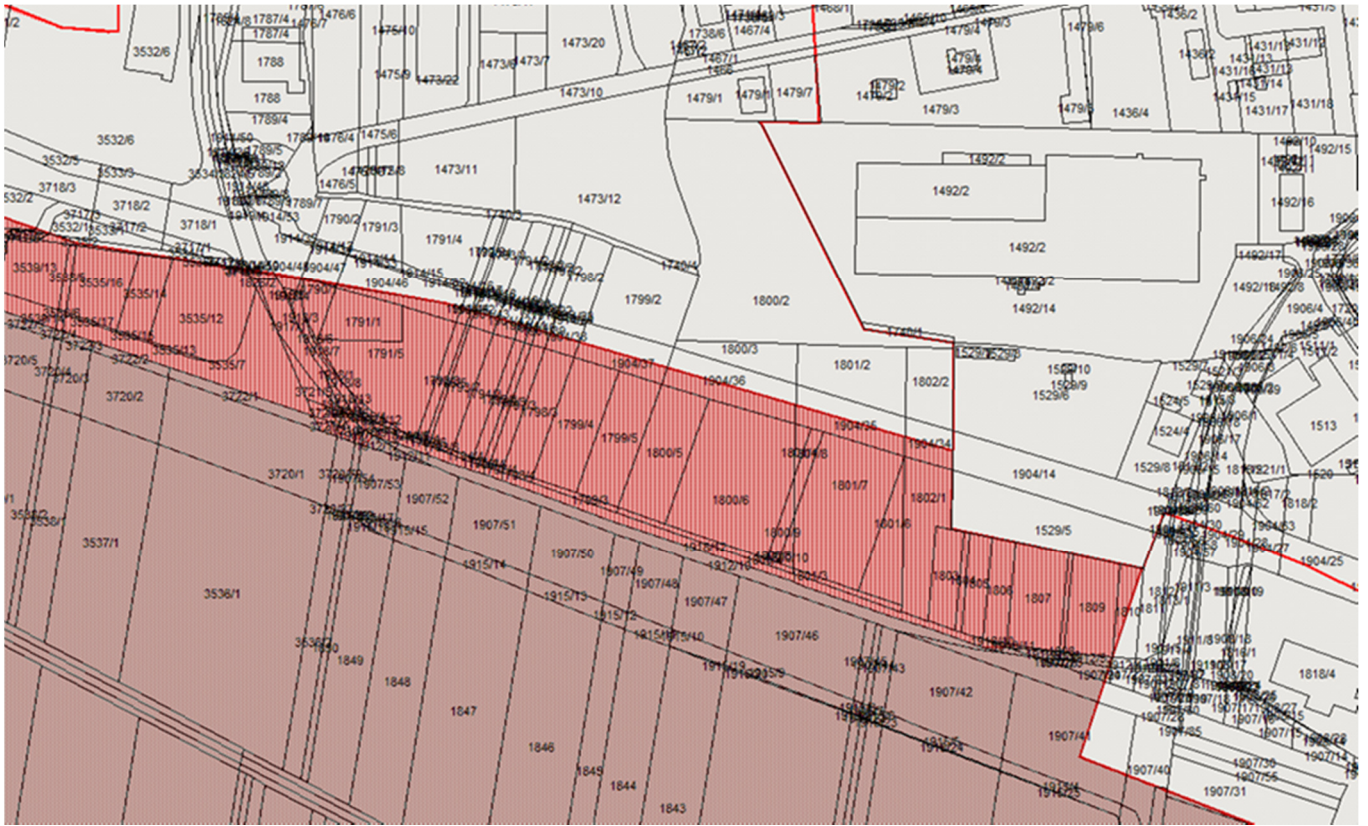
Številka: 350-001/2016

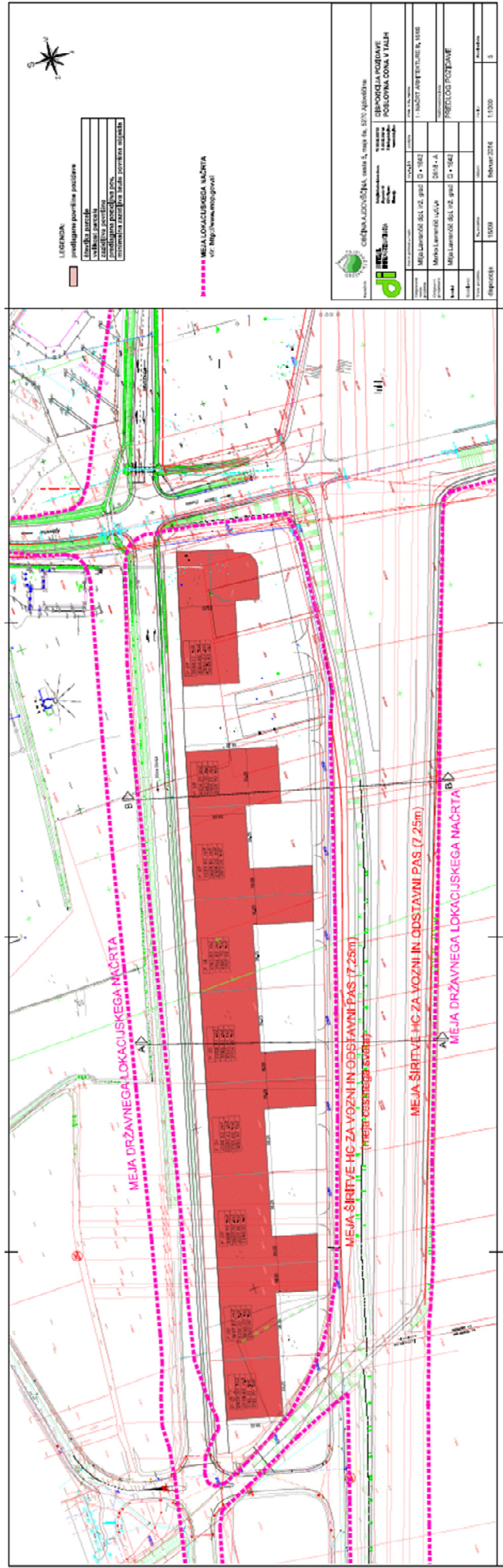
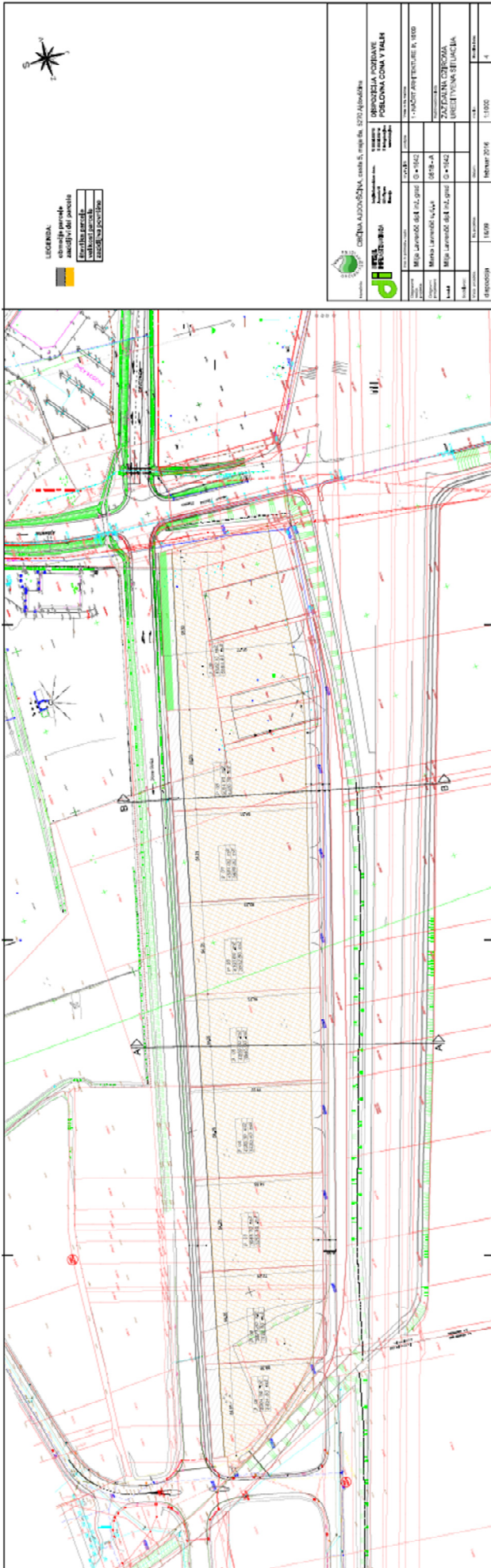
Datum:

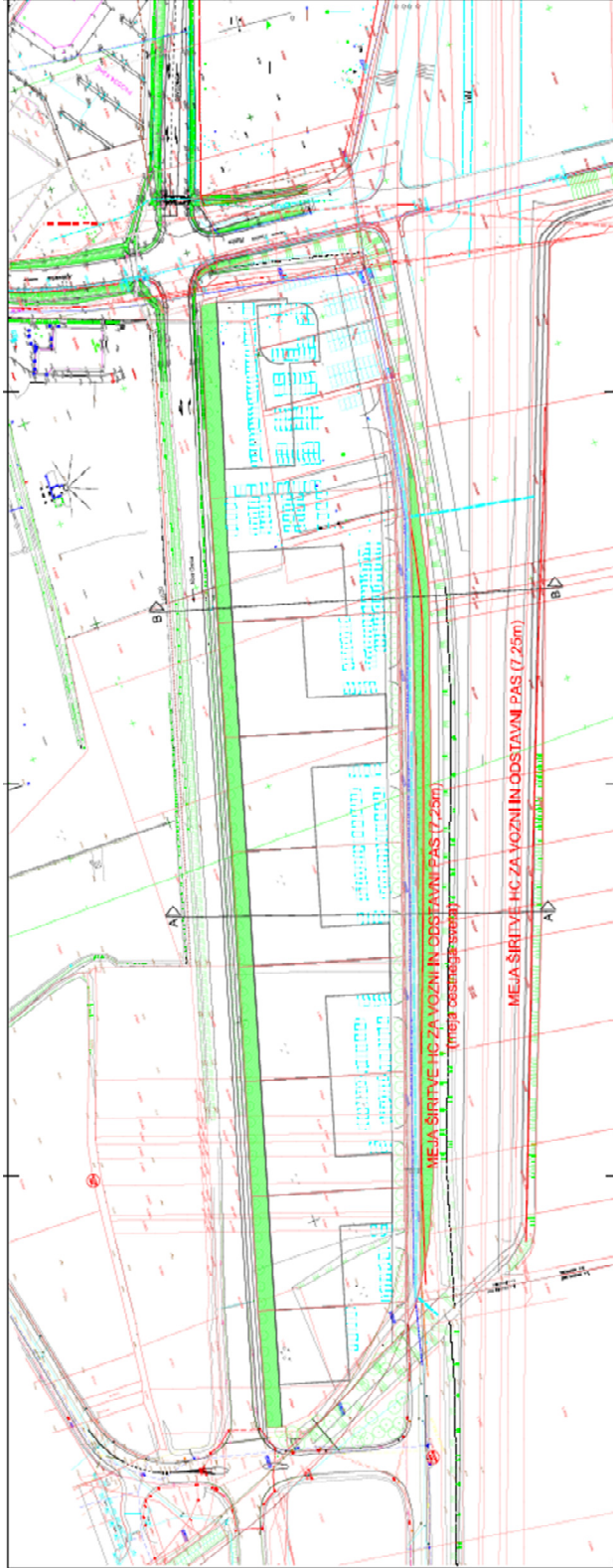
ŽUPAN
Tadej BEOČANIN

Grafične priloge:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta
2. Območje dispozicije z obstoječim parcelnim stanjem
3. Situacija predvidene parcelacije
4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija
5. Predlog pozidave
6. Situacija gospodarske javne infrastrukture







- LEGENDA:
- površinska površina
 - ostale površine
 - vodotok
 - MN 1:50000
 - TOČ 1000



GEODETSKI INŽENJERSKI BIRO
 GEOD. INŽENJERJI
 ČEBINA ALOJZIČNA, ulica 5, matič. št. 570, Ajdovščina

OBMOČJA POZDARJE
POSLOVNA DOVA V FALH

Ime objekta	Mesto izmeritve	Datum	Skala	Projektant
Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	15.05.2016	1:500	Geodetski inženjerski biro
Ime projekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta
Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962	Mesto izmeritve: SBL 102, grad G + 1962
Ime projekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta
Območje: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE
Ime projekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta	Ime objekta
Območje: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE	Ime objekta: POZDARJE