



Številka: 3512 - 127/2021 - 2

Datum: 21. 4. 2021

Občina Ajdovščina
Tovarniška cesta 5b
5270 Ajdovščina

LOKACIJSKA INFORMACIJA

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: **novogradnja industrijskega objekta – podjetniški inkubator**
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- 1 stavbe:	- Industrijska stavba CC – SI 12510
- 2 gradbeni inženirski objekt:	- /
- 3 drugi gradbeni posegi	- /
- enostavni objekt:	- /
- nezahtevni objekt:	- /

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina: 2392 Ajdovščina
- številka zemljiške parcele / parcel: 1431/13, 1431/14, 1431/15, 1431/16, 1431/17
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: pozidano zemljišče

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- *Prostorske sestavine planskih aktov občine: 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
- *Prostorski ureditveni pogoji: ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino 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)
- **Prostorski izvedbeni načrt: /
- Prostorski red občine: /
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni lokacijski načrt: /

Oznaka prostorske enote: s, P



4. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: stavbno zemljišče
- podrobnejša namenska raba: proizvodno območje - industrija

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve: 3. cona projektne hitrosti vetra, vir: Atlas okolja (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, vpogled 19. 4. 2021).

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Parcele št. 1431/13, 1431/14, 1431/15, 1431/16 in 1431/17, vse k. o. 2392 Ajdovščina, so po namenski rabi opredeljene kot stavbno zemljišče. Ležijo v poselitvenem območju mesta Ajdovščina in sodijo v proizvodno območje - industrija.

Večji del območja je pozidan s starejšimi tovarniškimi objekti in s sodobnimi halami različnih višin. V območju le-teh so predvidene dopolnilne gradnje za potrebe širitve sedanje industrije in komunalne opreme. Posegi v proste površine za nove dejavnosti so možni na podlagi Odloka o PUP, upoštevati je potrebno vse predhodno izdelane strokovne podlage. Zasnova objektov naj bo členjena v manjših segmentih ter dopolnjena z intenzivno visoko zasaditvijo ob robu ter v notranjosti. Oblika gradnje, materiali in barve naj bodo takšni, da se bodo uvrščali v že obstoječo strukturo, vse nove zgradbe naj bodo višinsko usklajene s soslednjimi oziroma naj imajo največjo višino P+3.

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Na območju je dovoljena gradnja novega objekta, rekonstrukcija, sprememba namembnosti objekta, investicijska vzdrževalna dela... v skladu s točko 6.1..

6.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Na obravnavanem območju so dopustni objekti v skladu s točko 6.1. in 6.2..

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Opozorilo: podatki pod to točko se ne navajajo, če je za območje sprejet državni lokacijski načrt

7.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: novogradnja industrijskega objekta – podjetniški inkubator
- velikost in zmogljivost objekta: Industrijska stavba kot manj zahteven objekt je površine nad 25 m² do 4000 m².
- oblikovanje zunanje podobe objekta: Za graditev objektov namenjenih proizvodni dejavnosti veljajo naslednji pogoji:
 - na vizualno izpostavljenih legah na sme višina objektov presegati gabaritov naselja. Vertikalni gabariti, ki jih pogojuje tehnologija, (dimniki, silosi) ne smejo konkurirati dominantam naselja. Prepovedana je uporaba vidne ločne konstrukcije, izpostavljene fasade pa morajo biti barvane.
 - v vizualno neizpostavljenih predelih je oblikovanje objektov prepuščeno tehnološkim zahtevam dejavnosti.
- lega objekta na zemljišču: Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej z zemljiščem drugih lastnikov (soslednjih parcelnih mej) najmanj 2 m, od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov pa:
 - najmanj za 1,5 x višine novega objekta, če se bo le-ta gradil pretežno na južni, jugovzhodni ali jugozahodni strani obstoječega objekta. Vpliv konfiguracije zemljišča na določitev minimalnega odmika se upošteva z uporabo naslednje formule: $a = (h \times$

1,5) - (b - c), pri čemer je: a = minimalni odmik predvidenega objekta od obstoječega; b = višinska kota obstoječega objekta; c = višinska kota predvidenega objekta; h = višina predvidenega objekta

- v primeru gradnje objekta na severni, vzhodni ali zahodni strani obstoječega objekta, mora znašati minimalni odmik 8 m. Dopusten je tudi manjši odmik, če so zagotovljeni ustrezni požarno-varstveni in zdravstveno-higienski pogoji.
- V soglasju z lastnikom obstoječega objekta oz. sosednjega zemljišča se nov objekt lahko gradi oziroma poseg izvaja tudi v manjšem odmiku, kot je zgoraj določeno.
- Za novogradnjo ograj, mejnih in podpornih zidov, za izvedbo tlakovanja, za izvedbo prometne in komunalne ureditve, izvedbo drugih posegov v prostor ter za gradnjo objektov pod obstoječim nivojem zemljišča ne veljajo določbe glede minimalnih odmikov. Gradnja teh objektov oz. izvedba posegov v prostor je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče. Pri komunalni in prometni infrastrukturi tudi varovalni pas ne sme segati v območje sosednjega zemljišča.
- ureditev okolice objekta: Ureditev zunanjih površin mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem. Zemljišče se zazeleni z avtohtonim zelenjem. Podporni zidovi so dovoljeni, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Ograje so dopustne le v primeru zavarovanja pred nezaželenimi zunanjimi vplivi.
- stopnja izkoriščenosti zemljišča: /
- velikost in oblika gradbene parcele: Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter oblikovanosti zemljišča in mora omogočati zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju.
- druga merila in pogoji: /

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

- komunalna infrastruktura: /
- prometna infrastruktura: /
- energetska infrastruktura: /
- telekomunikacijska infrastruktura: /
- druga infrastruktura: /

7.3. Druga merila in pogoji:

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin: Parcele ležijo v območju 4. stopnje hrupa.
- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /
- druga merila in pogoji: Za nameravano gradnjo je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

8. PROSTORSKI UKREPI

8.2. Vrste prostorskih ukrepov:

- zakonita predkupna pravica občine: Predkupna pravica občine obstaja na stavbnih zemljiščih po Odloku o območjih predkupne pravice Občine Ajdovščina na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 33/03)
- začasni ukrepi za zavarovanje: /
- komasacija: /

8.3. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči

- prepoved urejanja trajnih nasadov
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: /
- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas vodovoda
- širina varovalnega pasu: 3 m, merjeno od osi voda

Za posege v varovalnem pasu vodovoda je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca, Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina d.o.o..

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas kanalizacije
- širina varovalnega pasu: 3 m, merjeno od osi voda

Za posege v varovalnem pasu kanalizacije je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca, Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina d.o.o..

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas občinske kategorizirane ceste LK 001741
- širina varovalnega pasu: 10 m, merjeno od roba cestnega sveta

Za posege v varovalnem pasu občinske ceste je treba dobiti pogoje in soglasje strokovne službe Občine Ajdovščina.

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas mestnega plinovodnega omrežja
- širina varovalnega pasu: plinovod: 5 m, merjeno na vsako stran od osi voda

Za posege v varovalnem pasu plinovoda je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca omrežja Adriaplin d.o.o..

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas telekomunikacijskega voda
- širina varovalnega pasu: širina varovalnega pasu: 3 m, merjeno od osi voda

Za posege v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca telekomunikacijskega omrežja, Telekom Slovenije d.d..

- vrsta varovalnega pasu: varovalni pas visokonapetostnega (20 kV) elektroenergetskega podzemnega voda
- širina varovalnega pasu: 1m, merjeno od osi voda

Za posege v varovalnem pasu visokonapetostnega (20 kV) elektroenergetskega voda je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca omrežja Elektro Primorska d. d..

Investitor oz. projektant je dolžan upoštevati tudi projektne pogoje tistih soglasodajalcev oz. upravljavcev komunalnih naprav, ki se jih naknadno odkrije na terenu ob izdelavi geodetskega načrta ali izvedbi, ter jih vključiti v postopek oz. pridobiti njihova soglasja.

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

Podatke o pravnih režimih je potrebno ponovno preveriti pri projektiranju, izdaji upravnih dovoljenj in gradnji objektov oziroma izvedbi drugih posegov v prostor. Ministrstvo za okolje in prostor je v dopisu št. 35006-22016-2550/112 z dne 14. 4. 2021 navedlo, da trenutno na ravni države še ni mogoče zagotavljati verodostojne informacije o pravnih režimih na določeno zemljiško parcelo.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta: Sklep o pripravi prostorskega načrta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 120/07)
- **faza priprave/ predviden rok sprejema: predlog občinskega prostorskega načrta
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: Akt se nanaša na celotno območje občine Ajdovščina.

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za: enostaven objekt (enostaven objekt je objekt tako majhnih dimenzij, da se v njem ne more zadrževati večje število oseb, konstrukcijsko enostaven in prostorsko manj zaznaven), vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist, začasen objekt in izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa. Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določa Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18).

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: 1 x izsek iz digitalnega prostorskega plana Občine Ajdovščina

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE: /

Pripravila:

Tomaž Kandus

Irena Raspor



žig:



Mojca Remškar Planinc,
direktorica občinske uprave



