



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 17. seji dne 17. 12. 2020 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 osvetljavo 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 gradbena 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.

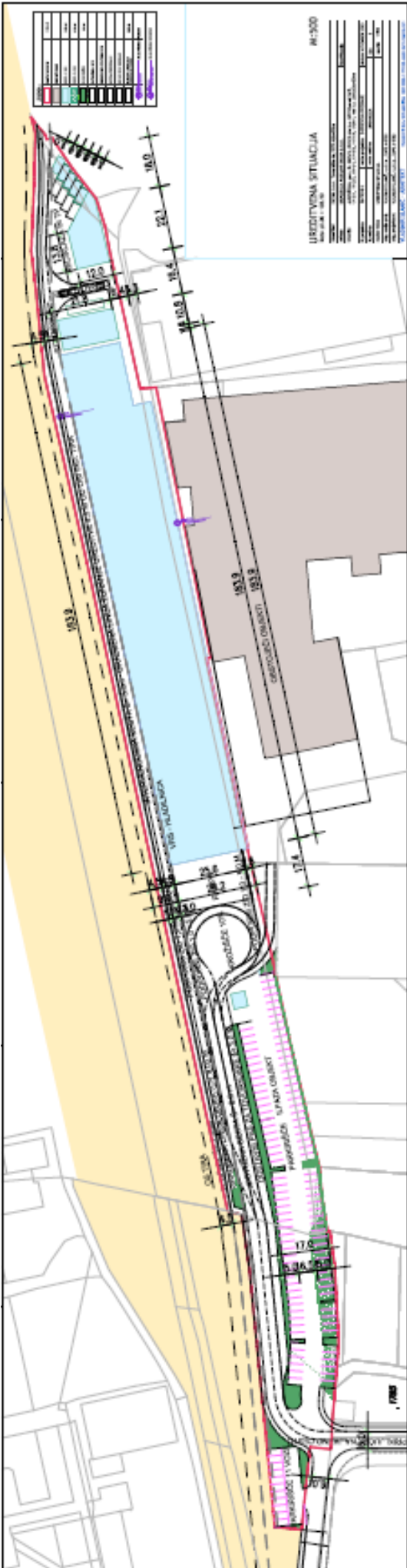
Številka: 3500-25/2020

Datum: 18. 12. 2020

Tadej Beočanin,
Župan

Priloge:

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





1:000	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000	1:20000	1:50000	1:100000
1:100000	1:200000	1:500000	1:1000000	1:2000000	1:5000000	1:10000000	1:20000000	1:50000000	1:100000000

1479/3
 1479/4
 1479/5
 1479/6
 1479/7
 1479/8
 1479/9
 1479/10
 1479/11
 1479/12
 1479/13
 1479/14
 1479/15
 1479/16
 1479/17
 1479/18
 1479/19
 1479/20
 1479/21
 1479/22
 1479/23
 1479/24
 1479/25
 1479/26
 1479/27
 1479/28
 1479/29
 1479/30
 1479/31
 1479/32
 1479/33
 1479/34
 1479/35
 1479/36
 1479/37
 1479/38
 1479/39
 1479/40
 1479/41
 1479/42
 1479/43
 1479/44
 1479/45
 1479/46
 1479/47
 1479/48
 1479/49
 1479/50
 1479/51
 1479/52
 1479/53
 1479/54
 1479/55
 1479/56
 1479/57
 1479/58
 1479/59
 1479/60
 1479/61
 1479/62
 1479/63
 1479/64
 1479/65
 1479/66
 1479/67
 1479/68
 1479/69
 1479/70
 1479/71
 1479/72
 1479/73
 1479/74
 1479/75
 1479/76
 1479/77
 1479/78
 1479/79
 1479/80
 1479/81
 1479/82
 1479/83
 1479/84
 1479/85
 1479/86
 1479/87
 1479/88
 1479/89
 1479/90
 1479/91
 1479/92
 1479/93
 1479/94
 1479/95
 1479/96
 1479/97
 1479/98
 1479/99
 1479/100

PROJEKTNÁ SITUÁCIA
 M-300
 1479/2
 1479/3
 1479/4
 1479/5
 1479/6
 1479/7
 1479/8
 1479/9
 1479/10
 1479/11
 1479/12
 1479/13
 1479/14
 1479/15
 1479/16
 1479/17
 1479/18
 1479/19
 1479/20
 1479/21
 1479/22
 1479/23
 1479/24
 1479/25
 1479/26
 1479/27
 1479/28
 1479/29
 1479/30
 1479/31
 1479/32
 1479/33
 1479/34
 1479/35
 1479/36
 1479/37
 1479/38
 1479/39
 1479/40
 1479/41
 1479/42
 1479/43
 1479/44
 1479/45
 1479/46
 1479/47
 1479/48
 1479/49
 1479/50
 1479/51
 1479/52
 1479/53
 1479/54
 1479/55
 1479/56
 1479/57
 1479/58
 1479/59
 1479/60
 1479/61
 1479/62
 1479/63
 1479/64
 1479/65
 1479/66
 1479/67
 1479/68
 1479/69
 1479/70
 1479/71
 1479/72
 1479/73
 1479/74
 1479/75
 1479/76
 1479/77
 1479/78
 1479/79
 1479/80
 1479/81
 1479/82
 1479/83
 1479/84
 1479/85
 1479/86
 1479/87
 1479/88
 1479/89
 1479/90
 1479/91
 1479/92
 1479/93
 1479/94
 1479/95
 1479/96
 1479/97
 1479/98
 1479/99
 1479/100