Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 18.5.2012

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE OIC MIRCE – ZAHOD**

GRADIVO PRIPRAVILI: Oddelek za okolje in prostor:
Irena Raspor, Marica Žen Brecelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na _____ redni seji dne _____ obravnava in sprejme:

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 _____ seji dne _____ 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, štev. 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 štev. 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 m^2 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 Dopuščeno 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 silhuete 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 kabelske 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.

Kabelska kanalizacija za javno razsvetljavo bo potekala v pločniku.

TELEFONSKO OMREŽJE

Kabelska 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:
Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l. r.

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

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Na pobudo investitorja **F.lli Codognotto di Codognotto Gianfranco & C.-S.N.C**. Via dell Artiganatto 7, Salgareda, 31040 Nervesa della Battaglia (zakoniti zastopnik Roberto Codognotto, predstavnik v Sloveniji je Siltoni d.o.o., Sinja Gorica 106b, 1360 Vrhnika, z operativnim sedežem in skladiščem v Ajdovščini, Tovarniška cesta 15, direktor: Anton Kobal), ki želi na parceli štev. 3533/2 k.o. Vipavski Križ zgraditi poslovno skladiščno halo (namenjena skladiščenju in pripravi materialov za transport), je Občinska uprava Občine Ajdovščina pripravila predlog dispozicije pozidave za zahodno območje obrtno industrijske cone Mirce (OIC Mirce – zahod).

Obravnavano območje je po prostorskem planu Občine Ajdovščina opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se ureja na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev (PUP-a). V Urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina je to območje označeno kot P1: kjer je možna gradnja za potrebe proizvodnje, ki mora upoštevati predhodno izdelane strokovne podlage in idejne zasnove infrastrukturnih objektov in naprav, ki obravnavajo celotno območje.

Na podlagi 10. člena Odloka o PUP-ih je tako izdelana dispozicija pozidave, ki obravnava celotno območje zahodnih Mirc, ki predstavlja funkcionalno in infrastrukturno zaokroženo enoto: »**Dispozicija pozidave OIC Mirce – Zahod«.** Zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, so večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč zazidljiva le na podlagi predhodno izdelane dispozicije pozidave.

Občinska uprava je za obravnavano območje pripravila strokovne podlage za širitev stavbnega zemljišča (l. 1997), ter predlog pozidave (v l. 2002). V letu 2007 je bil pričet postopek priprave lokacijskega načrta za območje Pod železnico in Mirce (Program priprave, Ur.l. RS št. 30/07), kasneje je bil sprejet Sklep o pripravi OPPN Pod železnico in Mirce (Ur.l. RS št. 25/09). Ker se je gradnja komunalne infrastrukture v območju izvajala skladno z dinamiko gradnje, se je območje obravnavalo po posameznih zaključenih enotah in na podlagi PUP-a.

2. Območje OIC Mirce - zahod:

Ureditveno območje zahodnega dela Mirc - OIC Mirce-zahod zajema zemljišča med železniško progo na severu, kanalom za odvajanje meteornih vod na vzhodu in javno cesto, ki v loku obkroža območje na jugu in zahodu. Območje je veliko cca 27,000 m^2.

Območje je smiselno razdeljeno na različno velike parcele, ki omogočajo razvoj in izgradnjo tako manjših obratov, kot tudi večjih obrtnih in industrijskih objektov. Parcele se lahko po potrebi tudi združuje oz. deli na manjše. Pri parcelaciji je potrebno upoštevati možnost direktne navezave na predvideno traso komunalne infrastrukture, varovalne pasove ter odmike objektov od parcelnih mej.

V območju je predvidena zagotovitev površin za izvedbo krožnega prometa. Izvedba le tega je možna po posameznih fazah in je odvisna od dinamike gradnje znotraj območja. Zato je predvidena glavna cesta na južnem robu območja, ki je v varovalnem pasu obvoznice in kjer gradnja večjih objektov ne bi bila možna. Na severni strani območja se ohranja obstoječa pot, ki se bo do izgradnje nove ceste uporabljala tudi kot dostopna cesta za vzdrževanje in uporabo vseh parcel.

Komunalne priključke za obravnavano območje izvedejo sami investitorji objektov znotraj tega območja, po posameznih fazah, skladno s prestavljeno dispozicijo pozidave in pod nadzorom občine Ajdovščina.

Vsak investitor je dolžan izvesti vse priključke do konca svoje parcele oz. območja, kjer bo predvidena njegova gradnja.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa ne bo imel finančnih in drugih posledic, ter bo omogočil racionalno gradnjo na večjem območju nezazidanih stavbnih zemljišč.

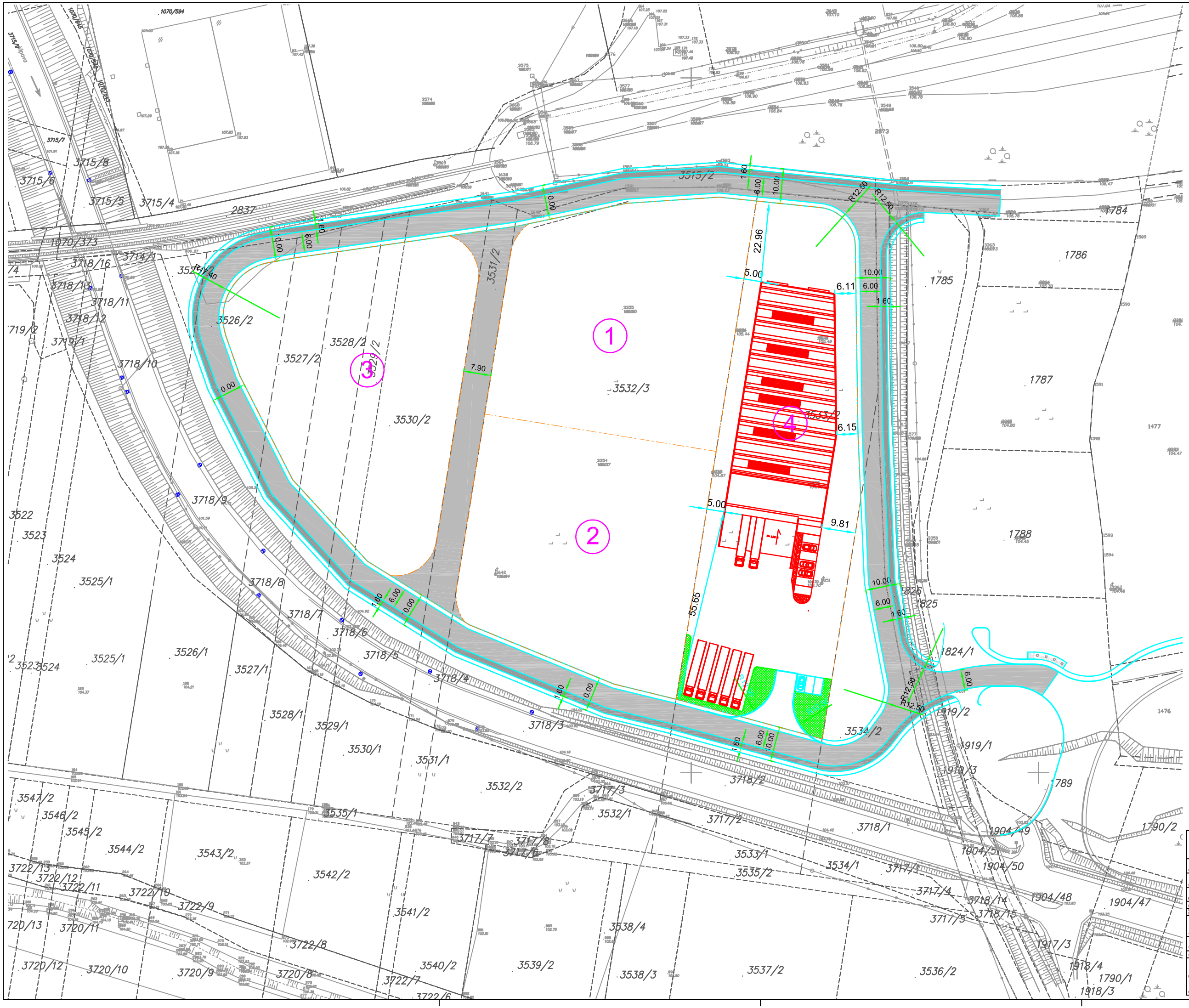
Predlog dispozicije pozidave je bil obravnavan na 16. seji Občinskega sveta dne 19.4.1012. Na podlagi usklajevanj so v predlogu dispozicije pozidave podrobneje definirane in omejene dejavnosti v območju. Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

Pripravila:
Marica Žen Brecelj udia

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.

Merilo: 1:1000

Izris - OIC Mirce - zahod


1
2
3
4
22.96
35.65
5.00
6.11
6.15
9.81
R12.50
3515/2
3531/2
3532/3
3533/2
3534/2
1786
1785
1787
1788
1784
1789
1790/2
1790/1
1824/1
1825
1826
1919/2
1919/1
1919/3
1904/49
1904/51
1904/50
1904/48
1904/47
1917/3
1918/4
1918/3
1476
1477
2837
2873
3715/4
3715/5
3715/6
3715/7
3715/8
1070/373
3718/16
3718/13
3718/11
3718/12
3719/1
3718/10
3718/9
3718/8
3718/7
3718/6
3718/5
3718/4
3718/3
3718/2
3718/1
3717/3
3717/2
3717/1
3717/4
3717/5
3718/14
3718/15
3526/2
3527/2
3528/2
3530/2
3525/1
3526/1
3527/1
3528/1
3529/1
3530/1
3531/1
3532/2
3532/1
3533/1
3534/1
3535/1
3535/2
3541/2
3542/2
3543/2
3544/2
3545/2
3546/2
3547/2
3538/4
3540/2
3539/2
3538/3
3537/2
3536/2
3722/13
3722/12
3722/11
3722/10
3722/9
3722/8
3722/7
3722/6
3720/13
3720/12
3720/11
3720/10
3720/9
3720/8
3522
3523
3524
MISEL
MISEL, PROJEKTIRANJE & INŽENIRING d.o.o.
CARBARJEVA 1, 6250 POSTOJNA
tel: (T2) 0590 18 666/18 667, fax 18 665
e-mail: projekta@misel.si
IZS-1006
OBJEKT/LOKACIJA
DISPOZICIJA POZIDAVE
OIC MIRCE - ZAHOD
NAROČNIK
OBČINA AJDOVŠČINA
CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA
INVESTITOR
OBČINA AJDOVŠČINA
CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA
ŠTEVILKA PROJEKTA
A 026/11
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA / FAZA
IDEJNA ZASNOVA VAR. 1
ARHITEKTURNI NAČRT
VSEBINA / NASLOV RISBE
SITUACIJA
HALA
CODOGNOTTO
LEGA IN ODMIKI
MERILO
1:500
ŠT. RISBE
6
DATUM
MAR. 2012
IME
PODPIS
DATUM
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA
IZTOK N. ČANČULA u.d.i.a.
A - 0251
ODGOVORNI PROJEKTANT
IZTOK N. ČANČULA u.d.i.a.
A - 0251
PROJEKTANT
SPREMEMBE
OPIS SPREMEMBE
PODPIS
DATUM

GRADBENA LINIJA

GRADBENA LINIJA

1

2

3

4

LEGENDA:

GRADBENA LINIJA

GRADBENA LINIJA CODOGNOTTO

OBJEKT

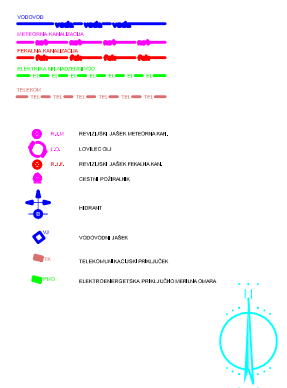
MISEL	MISEL PROJEKTIRANJE & INŽENIRING d.o.o. CANKARJEVA 1, 6230 POSTOJNA tel: (72) 0590 16 666/18 667, fax 18 665 e-mail: projektna@misel.si			IZS-1006
OBJEKT/LOKACIJA	DISPOZICIJA POZIDAVE OIC MIRCE - ZAHOD			
NAROČNIK	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
ŠTEVILKA PROJEKTA	A 026/11			
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA / FAZA	IDEJNA ZASNOVA VAR. 1	ARHITEKTURNI NAČRT		
VSEBINA / NASLOV RISBE	SITUACIJA GRADBENA LINIJA	MERILO 1:500	ŠT. RISBE 2	DATUM MAR. 2012
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA	IME IZTOK N. ČAČULA u.d.i.a.	ZBORNICA ŠT. IZ-KAT. A - 0251	PODPIS	DATUM
ODGOVORNI PROJEKTANT	IZTOK N. ČAČULA u.d.i.a.	A - 0251		
PROJEKTANT				
SPREMEMBE	OPIS SPREMEMBE		PODPIS	DATUM

LEGENDA:

PARCELACIJA

MISEL	MISEL, PROJEKTIRANJE & INŽENIRING d.o.o. CANKARJEVA 1, 6250 POSTOJNA tel: (72) 6590 18 666/18 667, fax: 18 665 e-mail: projekti@misel.si			IZS-1006
OBJEKT/LOKACIJA	DISPOZICIJA POZIDAVE OIC MIRCE - ZAHOD			
NAROČNIK	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
ŠTEVILKA PROJEKTA	A 026/11			
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA / FAZA	IDEJNA ZASNOVA VAR. 1	ARHITEKTURNI NAČRT		
VSEBINA / NAZIV RISBE	SITUACIJA PARCELACIJA	MERILO 1:500	ŠT. RISBE 1	DATUM MAR. 2012
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA	IME IZTOK N. ČANČULA u.d.i.a.	ARHITEKTONSKO A - 0251	PODPIS	DATUM
ODGOVORNI PROJEKTANT	IZTOK N. ČANČULA u.d.i.a.	A - 0251		
PROJEKTANT				
SPREMEMBE	OPIS SPREMEMBE		PODPIS	DATUM

LEGENDA:



MISEL	MISEL PROJEKTIRANJE & INŽENIRING d.o.o. CANKARJEVA 1, 6230 POSTOJNA tel: (72) 0590 16 666/18 667, fax 18 665 e-mail: projektna@misel.si			IZS-1006
OBJEKT/LOKACIJA	DISPOZICIJA POZIDAVE OIC MIRCE - ZAHOD			
NAROČNIK	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
INVESTITOR	OBČINA AJDOVŠČINA CESTA 5. MAJA 6 A, 5270 AJDOVŠČINA			
ŠTEVILKA PROJEKTA	A 026/11			
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA / FAZA	IDEJNA ZASNOVA VAR. 1	ARHITEKTURNI NAČRT		
VSEBINA / NASLOV RISBE	SITUACIJA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	MERILO 1:500	ŠT. RISBE 4	DATUM MAR. 2012
ODGOVORNI VODJA PROJEKTA	IME	ZBORNICA IN ŠTEVILKA	PODPIS	DATUM
	IZTOK N. ČAŃULA u.d.i.a.	A - 0251		
ODGOVORNI PROJEKTANT	IZTOK N. ČAŃULA u.d.i.a.	A - 0251		
PROJEKTANT				
SPREMEMBE	OPIS SPREMEMBE		PODPIS	DATUM