

# URBANISTIČNO TEHNIČNE SMERNICE POSLOVNE CONE POLJUBINJ II OBČINA TOLMIN

## 1. SPLOŠNI PODATKI

### 1.1. Opis

Obravnavano zemljišče je v prostorskih aktih občine Tolmin opredeljeno kot območje, namenjeno predvsem za proizvodne in servisne dejavnosti.

Nahaja se severno od občinske ceste Tolmin - Poljubinj, vzhodno od Tolmina.

V neposredni bližini se že nahaja proizvodno - obrtna cona in obravnavano zemljišče predstavlja njeno razširitev. Območje je komunalno opremljeno.

Za gradnjo novih objektov je predvideno 15 gradbenih parcel različnih velikosti.

### 1.2. Funkcija območja

Območje poslovne cone Poljubinj II je opredeljeno kot stavbno zemljišče za gradnjo objektov proizvodno - servisne dejavnosti tako iz arhitekturno-urbanističnega vidika, kot iz tehnološkega (dostopi, komunala in dr.).

Možna je gradnja objektov za opravljanje proizvodnih, obrtnih in servisnih dejavnosti (mizarstvo, strojno ključavničarstvo, avtoservisi, splošni servisi ipd.), ter drugih dejavnosti, ki za okolico niso moteče. V okviru dejavnosti imajo objekti lahko določene površine neproizvodnega značaja (pisarne, skladišča), ki so v funkciji osnovne dejavnosti.

Storitvene dejavnosti (npr. samostojne pisarne, trgovine, gostilne, uslužnostne dejavnosti ipd) niso predvidene. V območju poslovne cone ni dovoljena gradnja prostorov za stalno ali začasno bivanje.

### 1.3. Vrste dovoljenih posegov v prostor

- gradnja objektov proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti,
- vrste posegov v prostor: tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- funkcionalne izboljšave ( rekonstrukcije in adaptacije ),
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin kot so zelenice, povozne in pohodne površine, pešpoti, ploščadi,
- gradnja objektov za potrebe komunale, prometa in zvez,
- vodnogospodarske ureditve,
- spremembe namembnosti in dejavnosti v objektih v skladu z osnovno namembnostjo obrtne cone,
- nadomestna gradnja po predhodni poružitvi osnovnega objekta, v skladu z gradbeno-tehničnimi zahtevami in velikostjo zemljišča, ob upoštevanju predpisanih gradbenih linij in če posegi nimajo negativnih vplivov na okolje,
- urejanje javnih zelenih površin, ureditev zelenja ob objektih, postavitve mikrourbane opreme, postavitve nadstreškov za postajališča potniškega prometa v varovalnem pasu ceste, gradnja nujnih komunalno – energetskih in prometnih infrastrukturnih objektov in naprav, postavitve spominskih obeležij, telefonskih govorilnic, klopi, smetnjakov, turističnih oznak, usmerjevalnih tabel itd.

Novi posegi se morajo prilagajati izvedeni urbanistični zasnovi območja.

## 2. ARHITEKTURNO IN URBANISTIČNO OBLIKOVANJE

### 2.1. Splošno

Pri postavitvi in oblikovanju objektov je potrebno upoštevati izrabo funkcionalnega zemljišča, odmike od sosednjih objektov, sestavi osnovnih stavbnih mas, višini in gradbeni črti, razmerju fasad in njihovi orientaciji, merilih in razporeditvi fasadnih elementov zlasti oken in vrat, barvi in teksturi fasad, načinu ureditve odprtega prostora, poenotenje oblikovanja objektov.

V varovalnih pasovih prometnic so dovoljene gradnje novih objektov, prizidave in nadzidave obstoječih objektov in drugi posegi v prostor v skladu s prometno tehničnimi predpisi in v soglasju z upravljavcem ceste.

## 2.2. Gabariti objektov

Urbanistično tehnične smernice podajajo za dimenzioniranje in postavitev objektov gradbene linije - to so meje, na katerih morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo ob tej črti. Gradbene linije z izhodiščno točko za vsak objekt, so prikazane na grafičnih kartah.

Dovoljena višina objektov je 10,0 m, merjeno od kote zaključenega zunanjega tlaka pri vhodu v objekt do kote najvišjega zaključka (venca) obodnega zidu.

Največja dovoljena etažnost objektov je K+P+2. Ne glede na etažnost mora biti upoštevan predpisan največji višinski gabarit zaključka (venca) obodnega zidu.

## 2.3. Tolerance

Tlorisne oblike objektov je mogoče svobodno oblikovati, upoštevati pa je treba predvideno gradbeno linijo. Za vsako gradbeno parcelo je predpisan minimalni in maksimalni tlorisni gabarit (točka 2.4.) in razmerje zazidanosti nasproti nezazidanim površinam. Objekt mora biti projektiran znotraj mejnih vrednosti zazidanosti.

Glede na največjo dovoljeno višino objektov 10,0 m, je dopustna toleranca za višinski gabarit 1,0 m. Kadar je zaradi specifične tehnologije dejavnosti potrebna večja višina, je dovoljen višinski gabarit 12,0 m z dopustno toleranco 3,0 m.

## 2.4. Gradbene parcele in delež zazidanosti

Za zazidano površino se šteje pravokotna projekcija vseh delov stavbe na tla.

Velikost gradbene parcele je informativna, natančno bo določena v postopku parcelacije.

Gradbena parcela	Velikost gradbene parcele	Minimalna zazidana površina (delež zazidanosti gradbene parcele %)	Maksimalna zazidana površina (delež zazidanosti gradbene parcele %)
01	1316 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (15%)	400 (30%)
02	1492 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (20%)	575 (38%)
03	1655 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (12%)	610 (37%)
04	1265 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (24%)	470 (37%)
05	1276 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (16%)	610 (48%)
06	1058 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (28%)	420 (40%)
07	1800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (17%)	885 (49%)
08	1414 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (14%)	460 (32%)
09	1612 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (19%)	680 (42%)
10	1551 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (13%)	490 (32%)
11	2074 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (14%)	830 (40%)
12	1638 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> (37%)	733 (45%)
13	1637 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (18%)	655 (40%)
14	1407 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup> (22%)	621 (44%)
15	1906 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup> (33%)	736 (38%)
TP	84 m <sup>2</sup>	/	/

## **2.5. Oblikovanje objektov**

### Oblikovanje:

Zagotoviti je potrebno oblikovno homogenost objekta.

### Strehe:

Dovoljena je ravna streha. Dovoljena je tudi streha drugačnih oblik (enokapna, dvokapna, ločna idr.). V tem primeru mora biti obodni zid dvignjen nad sleme strehe na predpisan višinski gabarit. Predpisanega višinskega gabarita ne smejo presegati tudi fasadni izzidki, stopniščni, dvigalni in svetlobni jaški, satelitske antene, sončni zbiralniki ipd.

### Zunanji zidovi:

Enostavni fasadni elementi, oblikovani s skladnimi materiali, teksturami, barvnimi toni.

### Ograje:

Ograje proti javnim površinam ( cesti ) bodo žične, max. višine 2,0 m ali urejene kot živa meja, max. višine 1,5 m in zasajene tako, da ozelenitev ne sega v zračni prostor cestišča ali hodnika za pešce in ne ovira prometne preglednosti. Medsosedske ograje so lahko visoke max. 2,0 m. Ograjo mora biti postavljena na lastniški parceli, po dogovoru oziroma soglasju sosedov pa se lahko postavi skupno ograjo na parcelni meji.

### Brežine in oporni zidovi:

Višinske razlike je treba premoščati z brežinami naklona do 40° ali opornimi zidovi max višine 1,2 m. Med dvema opornima zidovoma mora biti vsaj 1,0 m ravne zelene površine. Dovoljena je tudi uporaba tipskih betonskih korit za ozelenitev brežine v naklonu 40° ali manj.

### Tlakovane in zelene površine:

Znotraj gradbene parcele je možna tudi drugačna razporeditev tlakovanih in zelenih površin, kot je prikazana v grafičnem delu, vendar le pod pogojem, da se zagotovi najmanj 10% zelenih površin. Za hortikulturno urejanje se uporabijo avtohtone vrste dreves oz. grmovnic.

Na območju zelenic (brežin in zelenih pasov ob cesti) je dovoljena izvedba podzemne javne energetske in komunalne infrastrukture ter omrežja zvez.

Upoštevati je potrebno predpisan način ureditve odprtega prostora.

### Pomožni objekti:

Ob predhodni odobritvi pristojnega občinskega organa je možna namestitev ustreznega logotipa firme na fasadi.

Reklamna znamenja in druge oznake morajo biti postavljena na podlagi vsakokratne podrobne urbanistične presoje prostora, tako da dopolnjujejo javni prostor, ne motijo okoliškega ambienta, ne ovirajo vzdrževanja komunalnih naprav in prometa in ne smejo biti postavljena v nasprotju z osnovnim konceptom prostorske ureditve tega območja,

Panoje z navedbami firm v območju poslovne cone bo možno postaviti na obeh uvozih – izvozih v poslovno cono.

Dovoljeno je pokriti odjemno mesto za odpadke v površini do 12 m<sup>2</sup>.

Gradnja drugih pomožnih objektov je dovoljena v skladu s pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, ... (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05) oziroma veljavnimi izvedbenimi akti občine.

## **2.6. Prometna ureditev**

Že izvedene dovoze na gradbene parcele ni dovoljeno lokacijsko spreminjati.

Pri urejanju gradbene parcele je potrebno zagotoviti potrebno število parkirnih mest. Znotraj gradbenih parcel se uredi prostor za parkiranje osebnih in dostavnih vozil, parkiranje tovornih vozil je predvideno na posebej urejeni javni površini. Možen je dovoz do gradbenih parcel z manjšimi tovornimi vozili, za večje

dolžine prevoznih sredstev pa je predvideno razkladanje in nalaganje tovora na za to predvidenem javnem parkirišču in je vmesni transport predviden z viličarji oziroma drugimi manjšimi prevoznimi sredstvi.

Za industrijske objekte je potrebno zagotoviti najmanj 1 PM na 70 m<sup>2</sup> neto površine, namenjene proizvodnji ali na 3 zaposlene, za skladišča 1 PM na 100 m<sup>2</sup> neto skladiščne površine ali na 3 zaposlene, za pisarniške in upravne prostore pa 1 PM na 40 m<sup>2</sup> neto pisarniške površine. Število parkirnih mest mora biti usklajeno s strokovnimi priporočili oz. normativi za predvideno dejavnost.

Parkirna mesta morajo biti zagotovljena na gradbeni parceli objekta. V kolikor znotraj gradbene parcele ni možno zagotoviti zadostnega števila parkirnih mest, je potrebno skleniti pogodbo z lastnikom druge gradbene parcele znotraj območja (če ima glede na svojo dejavnost višek parkirnih mest), o najemu manjkajočih parkirnih mest.

## 2.7. Komunalna ureditev

Komunalna ureditev v območju je zgrajena. Objekti se morajo priključiti na javno vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Priključni jaški so na gradbenih parcelah.

Ogrevanje objektov je individualno z obnovljivimi viri energije, s tekočim naftnim plinom, lahkim kurilnim oljem ali na drug ekološko primeren način. Cisterne morajo biti vkopane, izven objektov.

Uporabniki tehnološke vode morajo uporabljati zaprte sisteme. Ekološki otoki so locirani znotraj gradbenih parcel.

## 2.8. Združevanje sosednjih objektov in gradbenih parcel

Določene sosednje objekte je zaradi investitorjevih potreb dovoljeno združiti. Možno je združevati naslednje gradbene parcele oz. objekte: 1 in 2, 3 in 4, 5 in 6, 7 in 8, 9 in 10, 11 in 12, 14 in 15. Ob povezavi objektov se združijo tudi gradbene parcele.

Zazidanost gradbene parcele ne sme presegati vsote maksimalne zazidanosti obeh posameznih parcel, ki se združujeta.

Gradbena parcela	Velikost gradbene parcele	Maksimalna zazidana površina (delež zazidanosti gradbene parcele %)
01+02	2808 m <sup>2</sup>	975 (35%)
03+04	2920 m <sup>2</sup>	1080 (37%)
05+06	2334 m <sup>2</sup>	1030 (44%)
07+08	3214 m <sup>2</sup>	1345 (42%)
09+10	3163 m <sup>2</sup>	1170 (37%)
11+12	3712 m <sup>2</sup>	1563 (42%)
13	1637 m <sup>2</sup>	655 (40%)
14+15	3313 m <sup>2</sup>	1357 (41%)
TP	84 m <sup>2</sup>	/

Združeni objekt ne sme presegati skupne tlorisne površine 6000 m<sup>2</sup>, če ni dostopen iz dveh strani za intervencijska vozila.

UROŠ BREŽAN,  
ŽUPAN