

**POBUDA ZA ODOBRITEV ODSTOPANJA OD LOKACIJSKIH POGOJEV
URBANISTIČNO TEHNIČNIH SMERNIC POSLOVNE CONE POLJUBINJ II
ZA PROIZVODNO SKLADIŠČNO HALO SLOBAT**

investitor: Slobat družba za ravnanje z odpadki, d.o.o., Poljubinj 112, 5220 Tolmin

vrsta dokumentacija: strokovna podlaga

projektant: Projekt d.d., Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica

odgovorna oseba: Andrej Koglot, univ.dipl.inž.grad.

PROJEKT
NOVA GORICA

vodja projektiranja: Kristina Pahor, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1522 PA



datum: Nova Gorica, april 2026

PROJEKT

SPLOŠNO

Investitor Slobat d.o.o. želi v poslovni coni Poljubinj II graditi industrijski objekt za dejavnost zbiranja, skladiščenja in sortiranja odpadnih baterij in akumulatorjev.

Poslovna cona je namenjena za proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti ter spremljevalni program (pisarne, skladišča) v funkciji osnovne dejavnosti.

Gradnja obsega zemljišče parcele 100/11 k.o. Poljubinj s površino zemljišča 1125 m², v urbanistično tehnični smernici z oznako 4.

Predvidena je gradnja

- glavnega objekta - proizvodno skladiščne hale,
- pomožnega objekta - delno odprtega, pokritega skladišča,
- zunanje ureditve objekta –povoznih manipulacijskih in parkirnih površin, opornih zidov za izravnavo teras, zelenih površin ter ograje in gradnja
- priključkov vodovoda, komunalne odpadne kanalizacije in NN ter TK priključkov.

Parcela je v naravi nepozidano zemljišče z urejeno javno komunalno – cestnim priključkom, javnim vodovodom, električnim omrežjem, TK omrežjem ter kanalizacijo za odpadne komunalne in padavinske vode.

OPIS DEJAVNOSTI

V objektu se bo prevzemalo in skladiščilo odpadne baterije in akumulatorje (v nadaljevanju OBA) ter odpadno električno in elektronsko opremo, ki vsebuje baterije in akumulatorje, vključno z OBA, ki se uvrščajo v nevarne odpadke, od končnih uporabnikov in drugih izvirnih povzročiteljev odpadkov, izvajalcev javnih služb, distributerjev in od drugih zbiralcev ter predelovalcev odpadkov.

Postopek ne predvideva razstavljanja, odpiranja, drobljenja, praznjenja ali kemične obdelave OBA, temveč zgolj sortiranje oz. izločanje ter skladiščenje v ustrezni embalaži pred oddajo v nadaljnjo predelavo pooblaščenim prevzemnikom.

OPIS SKLADNOSTI S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

Območje se ureja po OPN (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, spremembe in dopolnitve (SD OPN 1) in podrobnimi izvedbenimi pogoji Urbanističnih tehničnih smernic Poslovna cona Poljubinj II (Uradne objave PN, št. 9/2008, dopolnitev Ur.list RS št. 67/2019), v nadaljevanju PA.

Poslovna cona obsega 15 gradbenih parcel, večina parcel je že pozidanih. Tangirana parcela leži na severnem robu poslovne cone, s treh strani meji na javno občinsko cesto, proti vzhodu pa na zemljišče sosednjega poslovnega objekta.

Zahteve iz prostorskih aktov, merodajne za presojo predvidenega odstopanja

Postavitev in oblikovanje objektov

Objekti morajo upoštevati

- izrabo funkcionalnega zemljišča,

- odmike od sosednjih objektov,
- sestavo osnovnih stavbnih mas,
- višino in gradbeno črto,
- razmerje orientacijo fasad,
- merila in razporeditev fasadnih elementov,
- barvo in teksturo fasad,
- način ureditve odprtega prostora in enotno oblikovanje.

Gradbene linije so določene v grafični prilogi PA. Dovoljena je višina objektov 10 m, merjeno od kote zunanjega tlaka pri vhodu v objekt do kote najvišjega zaključka obodnega zidu (venca).

Predpisan maksimalni faktor zazidanosti je 0,7. Objekti morajo biti oblikovani homogeno, z ravno streho oziroma v primeru enokapne, dvokapne ali ločne strehe, pri čemer mora biti obodni zid dvignjen nad sleme strehe.

Opis skladnosti predvidenega objekta

Objekt upošteva vse ključne pogoje glede izrabe zemljišča, odmikov, oblikovanja, višine ter fasadnih elementov.

Višina objekta, merjeno od kote zaključnega tlaka pri vhodu v objekt do kote venca, ne presega 10,0 m. Faktor zazidanosti je 0,6, kar je manj od dopustnega.

Opis odstopanja od predvidene gradbene

V skladu z urbanističnimi smernicami je linija južne fasade glede na sosednji objekt zamaknjena v notranjost parcele, s čimer se ob cesti oblikuje členjen rob pozidave.

Primerjava kaže, da je v smernicah določena gradbena linija bolj zamaknjena v notranjost parcele, kot je predvideno v projektni dokumentaciji.

UTEMELJITEV ODSTOPANJA OD GRADBENE LINIJE

Gradbena linija v grafičnem delu smernic ni podana z natančnimi koordinatami ali kotiranimi odmiki, zato je mogoče sklepati, da je njen namen predvsem vizualno členjenje pozidave.

Odstopanje gabarita hale je za investitorjevo dejavnost nujno zaradi funkcionalne izrabe zemljišča, saj dejavnost zahteva umeščanje sortirne linije ter manipulacijo z viličarji. Zaradi omejene velikosti parcele so možnosti optimalne razporeditve programa omejene.

Zmanjšanje zamika objekta bistveno ne vpliva na vizuelno podobo območja, prav tako ne vpliva na logistične, manipulativne površine ter druge pogoje rabe prostora.

GRAFIČNE PRILOGE

- Urbanistična smernica poslovne cone Poljubinj II – zazidalna situacija pri maksimalni zazidanosti
- Gradbena situacija s prikazom predvidenega odstopanja, M 1:250

4.4. ZAZIDALNA SITUACIJA ZDRUŽENIH OBJEKTOV PRI MAKSIMALNI ZAZIDANOSTI



