

particolareggiato "Via Kajuh – torrente Morer" (Bollettino ufficiale del Comune di Isola n. 15/02).

Articolo 26

Il Piano di edificazione particolareggiato "Iplas – Polimer" a Isola e' permanentemente a disposizione per la visione presso il competente ufficio del Comune di Isola.

Articolo 27

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 350-05-7/2002

Data: 29.09.2005

Il Sindaco
Breda PEČAN

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPANJA

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

RAZGLAŠAM

ODLOK

**o prostorskih ureditvenih pogojih za območje
»OPREMA« v Izoli**

Županja
Breda PEČAN

Številka: 350-05-11/2002

Datum: 14.10.2005

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 23. in 175. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list RS, št. 110/02, 8/03, 58/03 –ZZK-1), Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85), Programa priprave prostorskih ureditvenih pogojev za območje »Oprema« v Izoli (sklep Županje občine Izola št. 350-05-11/02 z dne 29.11.2002), 30 in 101. člena Statuta Občine Izola

(Ur. objave Občine Izola št. 15/99, 18/00 in 8/05) je Občinski svet na 25. redni seji dne 29.9.2005, sprejel

ODLOK

**o prostorskih ureditvenih pogojih za območje
"OPREMA" v Izoli (skrajšano PUP OPREMA)**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območje "OPREMA" v Izoli (skrajšano PUP OPREMA), ki ureja površine dela ureditvenega območja I 5/6 (Dolgoročni plan občine Izola za obdobje 1986 - 2000: Ur. objave št. 5/89, 11/89; Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990: Ur. objave št. 19/90 22/90; Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986 - 1990 - 2000: Ur. objave občine Izola št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03).

Območje leži med Industrijsko cesto, koridorjem Južne ceste-vzhod, kompleksom Stavbenik d.d. in kompleksom tovarne Droga.

(2) PUP OPREMA je izdelal Studio Galeb, d.o.o., Koper, pod števil. 14 – 04.

2. člen

PUP OPREMA vsebuje besedni in grafični del:

(1) Besedni del :

- Odlok
- Soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora
- Inventarizacija obstoječega stanja z izhodišči urejanja
 - lastništvo
 - gradbenotehnično stanje
 - druge ustvarjene razmere
- Obrazložitev meril in pogojev za posege v prostor

(2) Grafični del :

1. Izsek iz planskih dokumentov - namenska raba 1: 5000
- 2.1. Katastrski načrt območja v merilu 1 : 1000
- 2.2. Digitalni katastrski načrt z mejo območja v merilu 1 : 1000
3. Topografski načrt z mejo območja v merilu 1: 1000
4. Ureditvena situacija v merilu 1: 1000
5. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture v merilu 1: 500
6. Zasnova prometne ureditve v merilu 1 : 1000
7. Programska zasnova - prikaz možne ureditve v merilu 1 : 1000

II. MEJA OBMOČJA

3. člen

(1) Območje PUP OPREMA meji

- na severozahodni strani na Industrijsko cesto
- na severovzhodni strani na novo napajalno cesto do območja ZN Ikor
- na jugovzhodni strani na predvideno Južno cesto – vzhod

- na jugozahodni strani na kompleks tovarne Droga

(2) Zunanje mejne parcele, izven območja obravnave, so parcele št. 2481/1, 2488, 2510/3, 2510/1 in 2600, vse k.o. Izola.

Meje območja so prikazane v grafičnem delu elaborata.

III. NOTRANJA ZAOKROŽENA OBMOČJA, FUNKCIJA OBMOČJA, POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE IN DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

(1) Območje PUP obravnava pet programsko in prostorsko zaokroženih notranjih območij:

- notranje območje »A« na severozahodnem vogalu kompleksa, ki ga pretežno zaseda nekdanji pomožni objekt tovarne Oprema – triladijska jeklena skladiščna hala

- notranje območje »B« na severnem osrednjem delu kompleksa, ki ga pretežno zaseda opuščeni del dvoladijske proizvodne hale Oprema s pritličnim pomožnim objektom vzdolž Industrijske ceste.

Območje »B« je deljeno na območji:

- »B1« (območje delno porušene jeklene hale s pripadajočimi gradbenimi parcelami) in

- »B2« (območje zidanega dela nekdanje hale s pripadajočimi gradbenimi parcelami).

- notranje območje »C« na severovzhodni strani kompleksa, ki ga zaseda dvoladijska proizvodna hala s pritličnim pomožnim objektom vzdolž Industrijske ceste in zunanje manipulacijske površine podjetja Interior d.d.

- notranje območje »D« na jugovzhodni strani dvorišča bivše tovarne Oprema – nepozidane zapuščene zelene površine

- notranje območje »E« na jugovzhodni strani kompleksa med območjem bivše tovarne Oprema in območjem predvidene Južne ceste – vzhod.

Opis objektov v posameznih območjih je podan na stanje na terenu v času priprave tega prostorskega dokumenta.

5. člen

Območje PUP OPREMA se nahaja v planskem območju I 5/6 s pretežno rabo: proizvodna dejavnost – pretežno prehrabena industrija, ki se lahko dopolnjuje s programi, ki nimajo negativnih in škodljivih vplivov nanjo.

(1) V območju se poleg proizvodnih lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, pisarne, manjše obrtne dejavnosti, tovarniške trgovine, ipd.

(2) Načrtovanje prehrabene industrije (živilskih obratov za proizvodnjo in promet z živili) v območju bo možno po ekološki sanaciji območja z zagotovitvijo čistega okolja brez motečih emisij na območju obravnave in imisij s sosednjih kontaktnih območij. Do popolne ekološke sanacije območja lahko investitorji načrtujejo le tiste živilske dejavnosti, katerim sedanje stanje okolja ne predstavlja nesprejemljivega pogoja po

smernicah, predpisih in splošnih zahtevah za dobro prakso predvidene živilske dejavnosti.

(3) Načrtovanje neživilske proizvodne dejavnosti v območju kot dopolnilne dejavnosti je možno pod pogojem, da načrtovana dejavnost nima negativnih in škodljivih vplivov na prehrabeno industrijo oz. da se z gradbeno in proizvodno tehnologijo zagotavlja njihova ustreznost glede vplivov na prehrabeno industrijo.

(4) Trgovske in skladiščne dejavnosti v območju PUP Oprema so omejene na prodajo in skladiščenje v zaprtih prostorih. Zunanja prodaja in skladiščenje polizdelkov, gradbenih in drugih reprodukcijskih materialov ni možna.

(5) Na območju PUP OPREMA je možen manjši obseg gostinske dejavnosti kot spremljajoči servisni program dejavnostim območja. V vsakem notranjem ureditvenem območju (»A«, »B«, »C«, »D«, in »E«) je možna ureditev enega gostinskega obrata.

V navedeni omejitvi se ne upošteva: internih obratov prehrane delavcev pri proizvodni ali storitveni dejavnosti in specializiranih okrepčevalnic (degustacij) lastnih proizvodov kot spremljajočih programov proizvodne živilske dejavnosti.

(6) V območju PUP OPREMA ni možno načrtovati stanovanj, poslovnih apartmajev in vseh drugih dejavnosti za kratko ali daljšo nastanitev.

IV. OSNOVNI POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

6. člen

(1) V notranjih ureditvenih območjih »A«, »B«, »C« in »D« morajo investitorji pred pričetkom gradnje, v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja, preveriti tehnično ustreznost in zmožljivost komunalnih in drugih infrastrukturnih omrežij za načrtovani poseg.

(2) Investitorji morajo pred pričetkom načrtovanja preveriti možnost umeščanja izbrane dejavnosti na izbrani lokaciji v območju (vplivi na prehrabeno industrijo, velikost gradbene parcele, zasnova objektov, parkiranje in manipulativne površine).

(3) Vsi programi morajo imeti zagotovljene naravi dejavnosti ustrezne zunanje manipulacijske površine (dostava, mirujoči promet za tovorna vozila, delovne stroje..) na lastni gradbeni parceli, sicer dejavnost ni možna.

(4) Načrtovanje novih napajalnih cest »1« in »2« (na južni in zahodni strani območja) z novima priključkoma na obstoječo napajalno cesto na severovzhodni strani in na Industrijsko cesto ter morebitnim priključkom na predvideno Južno cesto mora upoštevati izdelane in verificirane načrte, tako da se ne prejudicira končnih rešitev prometnega urejanja širšega območja in prometnega omrežja višjega ranga, kar mora biti razčlenjeno v projektni dokumentaciji za gradnjo.

(5) Pogoji za gradnjo v notranjem ureditvenem območju

»E« je izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja prometne in komunalne infrastrukture.

(6) Sestavni del projekta prometne in komunalne infrastrukture v notranjem območju E mora biti požarnovarstvena študija območja »E«, ki mora vsebovati prikaz prometnih in delovnih površin za intervencijska vozila in prikaz virov za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(7) Faznost izgradnje/ rekonstrukcije komunalnega omrežja bo opredeljena s programom komunalnega opremljanja. Na osnovi programa komunalnega opremljanja se bo uskladila gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, določili roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določili tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja. Pri tem je potrebno upoštevati:

- kapacitete celotnega območja (razpoložljive in predvidene) ter posameznih zaključenih sklopov (karejev) z vrstami in strukturo površin ter dejavnosti,
- predvidene kapacitete objektov in njihovih zunanjih površin glede na standarde in programe za ureditev zaključenih funkcionalnih površin
- stroške komunalne opreme in vložena sredstva.

(8) Na podlagi projekta komunalne in prometne infrastrukture se izvede parcelacijo. Vsem skupnim napajalnim cestam, vključno s peš hodniki in trasami primarnih komunalnih naprav (vodovod, zbirni kanalizacijski kanali, kabelska kanalizacija elektroenergetskih napeljav in omrežja zvez, ter plinovod) se določijo parcele, katerim se zagotovi ustrezen status in režim rabe (javno dobro, služnost).

(9) Vsi stroški dograditev in rekonstrukcij skupnih odprtih površin in komunalnih naprav bremenijo investitorje gradnje območja, kar bo opredeljeno s programom komunalnega opremljanja.

(10) V območju je potrebno omogočiti pretočen intervencijski dostop preko celega območja v primeru požara ali druge nesreče (vrata v morebitni delilni ograji med posameznimi sklopi).

V. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA, GRADNJO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

7. člen

Splošni pogoji oblikovanja objektov

(1) Gabariti novih objektov ali delov objektov se morajo oblikovati glede na velikost in obliko gradbene parcele ter odnosa do sosednjih obstoječih objektov-sklopov oz. enot in s celostno kvalitetno zasnovo zunanjih površin.

(2) Pri vseh posegih je potrebno zagotoviti gradbeno, tehnično, funkcionalno in oblikovno skladnost posegov na objektih in njihovih zunanjih ureditvah ter ohraniti ali izboljšati zasnovo objekta in okolice. Objekti morajo

biti tehnično in oblikovno skladni naravi območja. Oblikovanje naj bo zadržano, z enakomerno ritmiziranimi pročelji, z likovno čitljivimi vhodi. Ob izpolnitvi splošnih pogojev in pogojev za notranja območja je dopustna nadaljnja delitev sklopov v območju, kar mora biti razčlenjeno in prikazano v lokacijskih podatkih v PGD.

(3) Investitorji v vseh notranjih zazidljivih območjih v območju urejanja morajo pred načrtovanjem gradenj za celoten niz/sklop izdelati zasnovo zunanosti (fasad) - ritem odprt in vertikalne členitve, oblikovanje strehe in tehnoloških dodatkov, vključno s položajem in tipom fasadnih svetil, reklamnimi napisi, barvami, materiali in drugimi tehnološkimi elementi. V idejni zasnovi je potrebno razčleniti usklajenost programov in konstrukcij za celoten sklop. V projektih za pridobitev dovoljenja mora biti prikazan cel fasadni niz sklopa.

(4) Prikazi morajo biti izdelani na nivoju idejne zasnove za celotni fasadni niz, podrobneje pa prikazati za posamezno enoto in njeni sosednji v nizu v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno tehnična in oblikovna skladnost se izkazuje z uporabo enakih elementov, z možnostjo toleranc.

(5) Tolerance, smotnost in drugačne rešitve (v primeru manjših enot) se utemljuje po naslednjih kriterijih:

- konstrukcija
- priključki na komunalna omrežja
- vplivi na okolje
- prometna ureditev (dovoz, manipulacija, mirujoči promet,...)
- zunanja ureditev
- fasadni niz z izbranim modulom/ proporcem, ritmom odprt in, vertikalne členitve, oblikovanje strehe, tehnološki dodatki, izbor barv, materialov in drugih arhitekturnih členov

(6) Idejno zasnovo in podrobnejši prikaz mora potrditi občinski urbanist po zgoraj navedenih kriterijih. V primeru fazne gradnje mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izkazana skladnost projektne rešitve z idejno zasnovo zunanosti sklopa objektov za to območje.

(7) Strehe objektov so podrejene oblikovanju celotnega sklopa objektov v posameznem območju. Pod tem pogojem se oblike strešnih konstrukcij (ravne, dvokapne, loki) prilagajajo razponom, višinam in programom v objektih.

(8) Vse tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) morajo biti načrtovane v projektu za rekonstrukcijo ali gradnjo objekta znotraj zunanjih gradbenih linij objekta. Naknadne postavitev tehnoloških konstrukcij in naprav (hladilne naprave, antene, cevi, provizoriji) izven zunanjih gradbenih linij objekta niso dopustne.

(9) Pri načrtovanju prisilnega prezračevanja morajo biti zajeti svežega zraka predvideni na obodu zazidljivega območja oz. objekta, izpuhi zavrženega zraka pa v

osrednjem delu le-tega. V območjih »D« in »E« morajo biti vsi zajemi svežega zraka na severni strani zazidljivih območij in izpuhi zavrženega zraka na južni strani zazidljivih območij.

(10) Oznake, reklame in morebitni oglasi morajo biti nameščeni na fasadah objektov ter biti predvideni v projektih za rekonstrukcije ali gradnje objektov. Nameščanje oznak nad volumnom objektov nad max.gabariti, ki posegajo v silhueto območja, ni možno.

(11) Na vseh zazidljivih območjih, označenih v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA je dopustna izvedba kletne etaže ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- kota tlaka kleti mora biti predvidena na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odplak v javni kanalizacijski sistem
- v notranjih območjih "A", "B" in "C" in "D" je klet popolnoma vkopana etaža
- v notranjem območju "E" se zaradi naklona terena šteje za kletno etažo vsaj 50 % vkopana etaža glede na izhodiščni nivo terena
- možna je izvedba več kletnih etaž, če so le te namenjene izključno parkiranju, pod pogojem, da je iz njih možno gravitacijsko odvajanje odplak v javni kanalizacijski sistem in ostali ev. potrebni priključki na komunalno omrežje. Morebitno potrebno zahtevnejšo tehnično rešitev izvede investitor sam.
- ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih gradbenih parcel.

Odmik tako podkletenih delov in dovoznih poti od parcelnih mej gradbene parcele je minimalno 1,5 m.

(12) Ob izpolnitvi splošnih pogojev in pogojev za notranja območja je dopustna nadaljnja delitev sklopov v območju, kar mora biti razčlenjeno in prikazano v lokacijskih podatkih v PGD.

8. člen

Pogoji za posege v notranjem zazidljivemu območju "A"

(1) V zazidljivemu območju "A" na zahodnem delu območja urejanja, ki ga pretežno zaseda nekdanji pomožni objekt tovarne Oprema – triladijska jeklena skladiščna hala - je možna rekonstrukcija, nadzidava ali nadomestna gradnja v tlorisnih gabaritih znotraj zazidljivega območja, označenega v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA, max etažnosti P + 2 s koto praga + 19,30 m abs; max. koto venca + 31,30 m abs in max. koto slemena +32.80 m abs.

(2) Posamezni programski (lastniški) sklopi morajo biti med seboj požarno ločeni z delilno steno z najmanj 60 minutno požarno odpornostjo (F60), v kolikor ni s študijo požarne varnosti izkazana potrebna daljša odpornost. Enaka zahteva velja za vse medetažne konstrukcije. Fasadni plašč in strešna kritina morata biti iz negorljivih materialov.

9. člen

Pogoji za posege v notranjem zazidljivemu območju "B"

(1) V zazidljivemu območju »B1« na jugozahodni strani območja »B«, ki ga pretežno zaseda slabo ohranjena jeklena hala, je predvideno rušenje sedanjega objekta in nadomestna gradnja v tlorisnih gabaritih znotraj območja, označenega v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA, max etažnosti P + 2 s koto praga + 19,30 m abs; max. koto venca + 31,30 m abs in max. koto slemena +32.80 m abs.

(2) V zazidljivemu območju »B2« na severovzhodni strani območja »B«, ki ga pretežno zaseda zidan opuščeni del dvoladijske proizvodne hale Oprema s pritličnim zidanim pomožnim objektom vzdolž Industrijske ceste, je možna rekonstrukcija, nadzidava ali nadomestna gradnja v tlorisnih gabaritih znotraj območja, označenega v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA, max etažnosti P + 2 s koto praga + 19,30 m abs; max. koto venca + 31,30 m abs in max. koto slemena +32.80 m abs.

(3) Posamezni programski (lastniški) sklopi v zazidljivem območju »B« morajo biti med seboj požarno ločeni z delilno steno z najmanj 60 minutno požarno odpornostjo (F60), v kolikor ni s študijo požarne varnosti izkazana potrebna daljša odpornost. Enaka zahteva velja za vse medetažne konstrukcije. Fasadni plašč in strešna kritina morata biti iz negorljivih materialov.

(4) V primeru, da se bo gradnja v skrajnem vzhodnem delu zazidljivega območja "B2" izvajala pred predvidenimi posegi v območju "C", mora biti območje "B2" ločeno od območja "C" (podjetje Interier z mizarско delavnico in lakirnico) z delilnim zidom z minimalno 90 minutno požarno odpornostjo (F90), ki mora biti izveden tako, da onemogoča morebitni prehod požara preko strehe.

10. člen

Pogoji za posege v notranjem zazidljivemu območju "C"

(1) V zazidljivemu območju "C", ki leži na vzhodnem delu dvorišča bivše tovarne Oprema, ki ga zaseda dvoladijska proizvodna hala s pritličnim pomožnim objektom vzdolž Industrijske ceste in zunanje manipulacijske površine podjetja Interier d.d., je zaradi gradbenotehničnega stanja objektov in požarne varnosti pogoj za vse posege v prostor izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za celoten sklop, vključno z zunanjimi manipulacijskimi površinami. V projektu mora biti predvideno rušenje dela sedanjih objektov, ki mejijo na zazidljivo območje »B«, skladno z ureditveno situacijo.

(2) Možna je odstranitev sedanjih objektov, rekonstrukcija, nadzidava, dozidava ali nadomestna gradnja z dozidavo v tlorisnih gabaritih znotraj zazidljivega območja, označenega v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA, max etažnosti P + 2 s koto praga + 19,30 m abs; max. koto venca + 31,30 m abs in max. koto slemena +32.80 m abs.

(3) V primeru nadomestne gradnje in dozidave na

celotnem zazidljivem območju mora biti v območju pritlične etaže predviden odprt prehod, minimalne svetle višine 4,50 m, prevozen s tovornimi vozili, ki omogoča krožen promet v območju "C".

(4) Morebitna faznost gradnje mora biti prikazana v projektu. Pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi projekta za del objekta (znotraj tega območja) ni možna brez prikaza celovite arhitektonske, gradbenotehnične, konstrukcijske, instalacijske in požarnovarstvene rešitve objekta in celotnega območja »C«.

(5) Posamezni programski (lastniški) sklopi morajo biti med seboj požarno ločeni z delilno steno z najmanj 60 minutno požarno odpornostjo (F60), v kolikor ni s študijo požarne varnosti izkazana potrebna daljša odpornost. Enaka zahteva velja za vse medetažne konstrukcije. Fasadni plašč in strešna kritina morata biti iz negorljivih materialov.

11. člen

Pogoji za posege v zazidljivih notranjih območjih novih gradenj "D" in "E"

(1) V zazidljivih območjih "D" (na južnem delu kompleksa bivše tovarne Oprema) in "E" (na južnem delu celotnega območja urejanja, med območjem bivše tovarne Oprema in območjem predvidene Južne ceste – vzhod) je možna gradnja v tlorisnih gabaritih znotraj zazidljivega območja, označenega v ureditveni situaciji grafičnega dela PUP OPREMA, etažnosti P+2.

(2) V območju "D" je predvideno znižanje terena do nivoja izvedene notranje napajalne ceste z obračališčem. Objekti so max etažnosti P + 2 s koto pritličja + 19,30 m abs; max. koto venca + 31,30 m abs in max. koto slemena +32.80 m abs.

(3) V zazidljivem območju "D" je možna gradnja enotnega objekta, gradnja objektov v nizu ali posameznih objektov. Obstoječe parcelno stanje se lahko ohrani ali prilagodi bodočim lastniško in funkcionalno zaokroženim sklopom znotraj območja pozidav in funkcionalnih manipulacijskih površin.

(4) V zazidljivem območju "E" je zaradi naklona terena smiselna gradnja treh, po višini zamaknjenih objektov, ki se s kotami praga podrejajo dostopni cesti za ta sklop. Variantno je možna gradnja enotnega terasastega (stopničastega) objekta ali objektov v nizu. Znotraj območja pozidav in funkcionalnih manipulacijskih površin je možna parcelacija v skladu z bodočimi lastniško in funkcionalno zaokroženimi sklopi.

(5) V območju "E" predvidene nove gradnje višinsko sledijo naklonu terena od vzhoda proti zahodu. Na celem območju novih gradenj je možna max. etažnost P + 2

- na vzhodnem delu območja: kota pritličja + 22,0 m abs; max. kota venca + 34,0 m abs; max. kota slemena + 35.50 m abs.
- na srednjem delu območja: kota pritličja + 24,0 m abs; max. kota venca + 36,0 m abs; max. kota slemena + 37.50 m abs.

- na zahodnem delu območja: kota pritličja + 26,0 m abs; max. kota venca + 38,0 m abs; max. kota slemena + 39.50 m abs.

(6) Kote pritličij se lahko prilagaja konfiguraciji terena in lahko odstopajo do +/- 1,0 m, vendar morajo biti v tem primeru etažne višine prilagojene maksimalnim kotam vencev in slemen, ki ne smejo biti presežene.

(7) Razmik med morebitnimi posameznimi objekti v območjih "D" in "E" ne sme biti manjši od 4,0 m (z zagotovljeno vmesno intervencijsko površino, minimalne širine 3,5 m).

(8) V primeru gradnje v nizu morajo biti med posameznimi objekti v območjih "D" in "E" posamezni programski (lastniški) sklopi med seboj požarno ločeni z delilno steno z najmanj 60 minutno požarno odpornostjo (F60), v kolikor ni s študijo požarne varnosti izkazana potrebna daljša odpornost. Enaka zahteva velja za vse medetažne konstrukcije. Fasadni plašč in strešna kritina morata biti iz negorljivih materialov.

12. člen

(1) Dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in nadomestne gradnje

Dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in nadomestne gradnje sedanjih objektov v območjih "A", "B" in "C" se lahko izvajajo le pod pogoji 7., 8., 9., 10. člena in drugih splošnih določil odloka.

Kasnejše dozidave, nadzidave, rekonstrukcije in nadomestne gradnje novih objektov v območjih "D" in "E" se lahko izvajajo le pod pogoji 7. in 11. člena in drugih splošnih določil odloka.

(2) Rušenje dotrajanih objektov in odstranjevanje neustreznih delov

Vse dotrajane in neustrezne objekte ali dele objektov je potrebno odstraniti in jih nadomestiti z novimi skladno z določili odloka.

(3) Vzdrževalna dela

Vzdrževalna dela se lahko izvajajo na tistih objektih v ureditvenem območju, ki imajo uporabno dovoljenje ter se v njih opravlja dejavnost z izdanim obratovalnim dovoljenjem in na zunanjih in drugih površinah v območju.

(4) Sprememba namembnosti in rabe:

Pri vseh objektih v območju je dovoljena sprememba namembnosti in rabe v dejavnosti, ki so skladne določilom tega odloka in ob izpolnjenih pogojih odloka ter drugih predpisov.

(5) Gradnja enostavnih objektov:

Možna je ureditev kvalitetno oblikovanih pergol nad parkirišči in odprtimi tlakovanimi peš površinami na podlagi skupnega projekta, izdelanega najmanj za vsako notranje zazidljivo območje. Projekt mora potrditi občinski urbanist po kriterijih iz 7. člena tega odloka. Gradnja ne sme ovirati poteka komunalnih vodov in naprav ter posegati na skupne prometne, manipulacijske in intervencijske površine.

V notranjemu območju "C" je možna postavitev manjšega tipskega kioska serijske proizvodnje, max. velikosti do 3,5 x 3,5 x višina 2,5 m, na lastni gradbeni parceli (vratarnica ipd.), izven skupne zelene, prometne, manipulacijske in intervencijske površine.

Gradnja drugih enostavnih objektov, ki niso opredeljeni z odlokom, na območju PUP Oprema ni možna.

VI. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN

13. člen

(1) Ob vseh obodnih in napajalnih cestah obravnavanega območja se skladno s prostorskimi možnostmi in potekom komunalnih vodov zasadi drevorede in javne površine opremi z ustrezno hortikulturno in poenoteno ulično urbano opremo (javna razsvetljava, koši za odpadke, usmerjevalne table ipd.). Ob komunalnih vodih se izvede protikoreninska zaščita.

(2) Za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin se zasadi drevje ali pergole.

(3) Območje PUP OPREMA je možno zaradi varnosti in nadzora v celoti ograditi, možna je namestitev ograj okrog posameznih programsko in funkcionalno zaključenih sklopov. Ograje morajo biti poenotene in oblikovno skladne značaju območja, izdelane na podlagi skupnega projekta, ki ga potrdi občinski urbanist.

(4) Ograditev skupnih napajalnih in intervencijskih poti in drugih skupnih površin območja ni dopustna. Morebitna ograditev gradbenih parcel mora biti izvedena tako, da ob dovozu oseb ali blaga vozilo ne zaseda skupnih dovoznih in manipulacijskih površin območja.

(5) Prometno omrežje, komunalno omrežje in naprave, zunanje ureditve ter premoščanja višin terena morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo ureditve čim več ozelenjenih površin (drevesa, grmovnice, plezalke, zelenice...).

VII. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

14. člen

(1) Območje se prometno napaja iz obodnih cest: Industrijske ceste na severni strani in obstoječe napajalne ceste med Industrijsko cesto in Pivovarno Union na vzhodni strani.

(2) Prometni priključki na Industrijsko cesto in obstoječo napajalno se lahko izvedejo samo na predvidenih mestih, določenih v ureditveni situaciji iz grafičnega dela PUP OPREMA.

(3) Rešitve novih napajalnih cest v območju morajo biti načrtovane skladno ureditveni situaciji iz grafičnega dela PUP OPREMA ter višinsko in prometno tehnično skladne obstoječima cestama, na kateri se priključujeta. Za napajanje območja »E« je predvidena nova napajalna cesta med območji »D« in »E« z novim priključkom na obstoječo napajalno cesto na vzhodni strani. Zahodno od notranjega ureditvenega območja

»A« je predvidena nova napajalna cesta s priključkom na Industrijsko cesto. Obe cesti se poveže, v kolikor to omogočajo prometno tehnične rešitve Južne ceste in priključka na hitro cesto Koper – Izola.

(4) Širina vozišča notranjih napajalnih cest je minimalno 6,0 m ob predvidenem dvosmernem prometu, oziroma minimalno 5,0 m ob predvidenem enosmernem prometu. Napajalne ceste ne smejo biti namenjene manipulaciji. Prometna signalizacija, ki mora biti prikazana v projektih prometne in komunalne infrastrukture, mora na napajalnih cestah predvideti označbe za omejitev hitrosti na 20 km/h, onemogočati parkiranje in ustavljanje vozil ter imeti označeno intervencijsko pot s površinami za intervencijo. Slepce ceste morajo imeti obračališča.

(5) V območju je potrebno omogočiti pretočen intervencijski dostop preko celega območja v primeru požara ali druge nesreče (vrata v morebitni delilni ograji med posameznimi sklopi).

15. člen

(1) Ob vseh notranjih napajalnih cestah območja mora biti zaradi varnosti pešcev predvidena vsaj enostranska ureditev peš hodnikov, minimalne širine 1,20 m.

(2) Površine (peš hodniki, ploščadi...), namenjene izključno pešcem, morajo biti izvedene brez arhitektonskih ovir.

16. člen

(1) Pri vseh posegih v območju je potrebno upoštevati varovalne pasove obodnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih mora investitor upoštevati urbanistične pogoje in pogoje cestnega upravljalca.

17. člen

(1) Na celotnem območju urejanja PUP OPREMA mora biti zagotovljeno ustrezno število parkirišč in ustrezne površine za transportna in delovna vozila, mehanizacijo ter manipulacijo za vse programe območja.

(2) Pri vseh novih gradnjah, rekonstrukcijah, dozidavah, nadzidavah, nadomestnih gradnjah in spremembah namembnosti je obvezni pogoj zagotovitev ustreznega števila parkirišč za vse obstoječe in predvidene programe, poleg osebnih tudi za tovorna vozila. Pri tem je potrebno zagotoviti:

- po 1 parkirni prostor na vsake 3 sedeže v gostinskem lokalu, vendar najmanj 5 parkirnih prostorov na en lokal
- po 1 parkirni prostor na 30 m² trgovskega, pisarniškega, prodajno - skladišnega ali drugega poslovnega prostora storitvene dejavnosti, vendar najmanj 3 parkirne prostore na en poslovni prostor
- po 1 parkirni prostor na vsakih 50 m² proizvodnega prostora, vendar najmanj 3 parkirne prostore na en proizvodni prostor
- po 1 parkirni prostor na vsakih 80 m² skladišnega prostora, vendar ne manj kot 3 parkirne prostore na en skladišni prostor

(3) Glede na posamezne programe mora biti v projektu

za gradnjo, rekonstrukcijo, dozidavo, nadomestno gradnjo, nadzidavo objektov ali spremembo namembnosti ali rabe opredeljen tudi obseg potrebnih manipulacijskih, dostavnih in parkirnih površin za transportna vozila in morebitno mehanizacijo (dostavna vozila, delovni stroji, interna transportna sredstva). Ta morajo biti zagotovljena na lastni gradbeni parceli za vse obstoječe in predvidene programe. Položaj predvidenih dostavnih vozil med manipulacijo (tovornjaki, priklopniki, površina za viličar ipd.) mora biti prikazan v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(4) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na lastni gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev vseh potrebnih parkirnih mest, je izjemoma za osebna vozila možno zagotoviti delež parkirnih mest tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah znotraj območja urejanja, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov in če je zagotovljena njihova trajna uporaba. V kolikor gre za urejanje parkirnih mest izven pripadajočih gradbenih parcel, mora biti v projektu za pridobitev dovoljenja tudi prikaz parkirnih mest za celotno območje, skupaj s strukturo uporabnikov.

(5) Ureditev parkirnih prostorov mora biti prikazana v projektu za gradnjo, dozidavo, nadzidavo ali rekonstrukcijo objekta in zunanjo ureditev gradbene parcele. Parkirni prostori za zaposlene in stranke, ki so na lastni gradbeni parceli, so lahko ograjeni.

(6) V kolikor za posamezni program ni možno zagotoviti ustreznega števila parkirišč in površin za tovorna vozila, mehanizacijo ter manipulacijo, poseg v prostor (rekonstrukcije, nadomestne in nove gradnje, dozidave in nadzidave, spremembe namembnosti in rabe) ni možen.

(7) Parkirišča se lahko uredijo tudi v pritličnih etažah objektov, oziroma v nivojih (podkletitev, garažna hiša) v območju zazidljivih površin, opredeljenih v ureditveni situaciji PUP OPREMA.

Parkirišča se lahko variantno izvedejo tudi s podkletitvijo lastnih zunanjih funkcionalnih površin pod pogoji, določenimi v 7. členu tega odloka. Odmik tako podkletenih delov in dovoznih poti od parcelnih mej gradbene parcele je minimalno 1,5 m.

(8) Na zahodni strani območja urejanja je med novo napajalno cesto »2« in območji »A« in »D« predvideno javno parkirišče za osebna vozila. To parkirišče se lahko izvede v več etažah ob upoštevanju določil tega odloka in veljavnih predpisov za tovrstne objekte. Najmanj polovico parkirnih prostorov lahko lokalna skupnost ponudi v odkup, zakup ali najem posameznim lastnikom enot iz zazidljivih območij "A" in "B" na podlagi ustrezne pogodbe. Tako kupljeni, zakupljeni ali najeti parkirni prostori se lahko štejejo kot parkirišča za osebna vozila po določilih 17. člena odloka. Odkup, zakup ali najem teh parkirišč za vozila, ki presegajo dimenzije osebnih vozil, ni možen.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN DRUGE INFRASTRUKTURE

18. člen

(1) Območje urejanja je v notranjih območjih »A«, »B«, »C« in »D« delno komunalno opremljeno. Izvedeno komunalno in drugo infrastrukturno omrežje zadošča obstoječim programom.

(2) Ustreznost in kapacitete komunalnih omrežij se v primeru gradenj, sprememb namembnosti in rekonstrukcij objektov v območju urejanja ugotavlja v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Pred vsakim povečanjem zmogljivosti objektov oz. večanju/ spremembi odjemnih moči (ogrevanje, hlajenje, zahteve proizvodnih procesov...) je potrebno preveriti zmogljivost komunalne in druge infrastrukture.

(4) Za notranje območje »E« je potrebna kompletna ureditev komunalne in druge infrastrukture, kar bo opredeljeno s programom komunalnega opremljanja.

19. člen

Kanalizacija

(1) Na območju PUP OPREMA je predviden ločen sistem kanalizacije. Območje PUP Oprema je priključeno na javno fekalno in meteorno kanalizacijo, ki poteka po južni strani Industrijske ceste v smeri proti vzhodu. Priključnih mest je več in so razvidna na zbirni karti komunalnih naprav. Znotraj območja urejanja je kanalizacija delno izvedena v območju obstoječih objektov in nove notranje napajalne ceste z obračališčem.

(2) Glede na stanje javne kanalizacije v območju je ob načrtovanju predhodno potrebno:

- preveriti vpliv vseh obstoječih in predvidenih meteornih in fekalnih odvodnikov na sosednja območja
- pregledati gradbenotehnično stanje (kakovost) vseh obstoječih odvodnikov. Vsa morebitno ugotovljena stanja, ki zahtevajo rekonstrukcijo, sanacijo ali zamenjavo obstoječega odvodnika (zaradi dotrajanosti, poškodbe ali drugačne nesposobnosti opravljana funkcije) morajo biti v ustreznih tehničnih prilogah dokumentirana in projektantsko obdelana kot del novega odvodnika.

(3) Meteorne vode iz strešnih površin se morajo odvajati preko lovilcev peska v meteorni kanal javne kanalizacije. Dimenzioniranje lovilcev olj mora biti izvedeno na intenziteto padavin 517,2 l/sec.

(4) Vse tehnološke vode je potrebno pred priključevanjem na kanalizacijski sistem ustrezno očistiti in nevtralizirati. Glede na proizvodni proces je potrebno predložiti seznam materialov in snovi, ki se bodo kot stranski produkti spuščali v kanalizacijo. V kolikor ti materiali ne odgovarjajo sanitarnim zahtevam, ki odredajo snovi, ki se smejo spuščati v javno kanalizacijo, je potrebno, da se za odvod in zbiranje teh snovi izdela ločen zaprt sistem zbirnih kanalov in rezervoar brez priključka na javno kanalizacijo.

(5) Vsa notranja kanalizacija posameznih objektov in zunanjih funkcionalnih površin se mora speljati v skupni izhodni jašek. Vodi do priključnega jaška morajo biti položeni v ravni liniji in zadostno dimenzionirani. Prezračevanje vodov mora biti izvedeno pred skupnim izhodnim jaškom. Če so v odpadnih vodah prisotna olja, gorivo, blato, pesek, morajo biti vgrajeni čistilci zadostne kapacitete, skladno s področnimi predpisi.

(6) Vse naprave na kanalizaciji morajo biti vrisane v projekt izvedene kanalizacije (lovilci maščob, usedalniki, peskolovi, ipd.), imeti pravilnik za vzdrževanje in kontrolo, ki mora biti priložen projektu za gradnjo kanalizacijskega omrežja.

20. člen

Vodooskrba

(1) Območje se z vodo napaja iz vodohrama RZ Pivol II 1000 m³ na koti 54,82 m.n.m. Vodna oskrba in požarna varnost obstoječih objektov znotraj območja urejanja sta zagotovljena v skladu z veljavno zakonodajo.

(2) Pred povečanjem zmogljivosti obstoječih objektov je potrebno preveriti ustreznost zgrajenega vodovodnega omrežja.

(3) Za območje novih gradenj je potrebno izdelati projektno rešitev razdelilne vodovodne infrastrukture ob upoštevanju podatkov o predvideni uporabi pitne vode in zahtevah o požarni varnosti

(4) Projektna rešitev vodovodnih naprav mora biti usklajena z vsemi obstoječimi in predvidenimi komunalnimi napravami, zlasti s cestno infrastrukturo ob upoštevanju veljavnih predpisov in na osnovi teh izdelanih pravil upravljalca (Rižanski vodovod Koper).

(5) Trase vodovodnih objektov in naprav morajo načeloma potekati v javnih površinah. Zagotovljena mora biti možnost nemotenega dostopa za potrebe rednega obratovanja in vzdrževanja vodovodnih objektov in naprav.

(6) Za vse obstoječe in predvidene vodovodne objekte in naprave izven javnih površin (ceste, pločniki) je potrebno v fazi določitve gradbenih parcel urediti služnostno pravico za izgradnjo, vzdrževanje in nadzor vodovoda v korist upravljalca javnega vodovodnega sistema.

(7) Projektna dokumentacija vodovodnega omrežja mora biti izdelana na podlagi projektne naloge upravljalca (Rižanski vodovod Koper). Izdelano projektno dokumentacijo, vključno z zbirno karto vseh obstoječih in predvidenih komunalnih naprav mora potrditi upravljalec (Rižanski vodovod Koper).

(8) Gradnja vodovodnega omrežja lahko poteka fazno, vendar mora potekati sočasno in usklajeno z gradnjo objektov in ostalo komunalno infrastrukturo znotraj območja obravnave. V vsaki fazi mora biti zagotovljena funkcionalnost sistema in zdravstvena neoporečnost pitne vode.

(9) Strokovni nadzor nad izvedbo vseh del v zvezi z obstoječimi in predvidenimi vodovodnimi napravami opravlja Rižanski vodovod kot upravljalca obstoječih in bodočih naprav. O tem se sklene posebna pogodba med investitorji in upravitelcem pred začetkom izvajanja del.

(10) Pred priključevanjem novih in preurejenih objektov na javno vodovodno omrežje bo po izpolnitvi pogojev tega odloka, predložitvi gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije upravljalca izdal posebno soglasje.

(11) Priključevanje samostojnih uporabnikov v objektu je možno ob upoštevanju zahtev dobavitelja in zakona o varstvu potrošnikov preko samostojnih odjemnih mest. V primeru, ko se v istem objektu uporablja voda za pridobitne in ne pridobitne namene, je potrebno izvesti ločene priključke.

(12) Pri načrtovanju internega vodovodnega omrežja ter inštalacij za posamezni objekt ali skupino objektov morajo investitorji opredeliti podatke o predvideni porabi vode in potrebni količini vode za gašenje ter pridobiti podatke upravljalca o načinu priključitve na javno vodovodno omrežje. Priključki na vodovodno omrežje morajo biti v projektni dokumentaciji obdelani skladno s veljavnimi predpisi in na osnovi teh izdelanimi pravili upravljalca.

(13) Interno vodovodno omrežje v posameznih programskih sklopih mora biti izvedeno tako, da ni možnih protipovratnih vplivov vode iz internega sistema v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti.

(14) Lokacije vodomernih jaškov so lahko pred objekti ali v samih objektih tako, da se zagotovi:

- ločen prostor ob zunanji steni objekta, ob priključnem vodu, primerne velikosti glede na število vodomernih,
- točen razpored (oštevilčenje skladno s št. poslovne enote), število in velikost vodomernih ob upoštevanju vseh predvidenih samostojnih uporabnikov in namena porabe
- samostojno urejen stalen dostop za zagotovitev možnosti kontrole in vzdrževanja
- električno napajanje in osvetlitev prostora, telefonski priključek za ureditev daljinskega odčitavanja
- urejen praznotok v meteorno kanalizacijo za zagotovitev nemotenega vzdrževanja in varnosti pred izlitjem vode

(15) Upravljalca Rižanski vodovod Koper bo pregledal in potrdil način priključitve, določil lokacijo in tip vodomernega jaška (če vodomeri ne bodo locirani v objektu), določil tip vodomernih in izvedel montažna dela priključka. Pripravljalno-gradbena dela (izkop in zasutje jarka ter zasutje jaška) opravijo investitorji.

21. člen

Elektroenergetsko omrežje in razsvetljava

(1) Področje PUP Oprema napaja nova (prestavljena)

transformatorska postaja TP Oprema, po področju potekata 20 kV kablovoda RTP Izola - TP Oprema in TP Oprema - TP CMI, na področju je obstoječe nizkonapetostno kabelsko omrežje in javna razsvetljava. Navedeno elektroenergetsko omrežje ustreza naročenim močem sedanjih odjemalcev na področju PUP.

(2) Na obravnavanem področju so predvideni novi objekti in povečave obstoječih objektov, možne so tudi spremembe proizvodnih programov v posameznih objektih in s tem povezane spremembe odjema električne energije. Navedeno narekuje preverjanje obstoječega elektroenergetskega omrežja predvsem glede transformatorske postaje in NN omrežja. V primeru prekoračitve moči obstoječe TP je potrebno reševati napajanje odjemalcev z električno energijo v skladu z Uredbo o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Ur. list RS 117/02) in zagotoviti napajanje novih večjih odjemalcev z električno energijo iz lastnih (tujih) novih transformatorskih postaj, manjših odjemalcev pa po potrebi iz novih distribucijskih TP.

(3) Za nove ali prestavljene objekte elektroenergetskega omrežja veljajo naslednje osnovne zahteve:

- Nove transformatorske postaje morajo biti zgrajene za napetost 20/0,4 kV in nazivno moč 630 (1000) kVA. Dostopne morajo biti za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t, če bodo v zgradbi za druge namene, morajo biti locirane v pritličju na vogalu zgradbe in neposredno dostopne od zunaj.
- novi ali prestavljeni 20 kV kablovodi morajo biti zgrajeni v kabelski kanalizaciji na celi trasi.
- Nizkonapetostno omrežje mora biti zgrajeno v težki radialni izvedbi, s šivanjem v priključnih omarah in z zaščitnim ukrepom pred električnim udarom s samodejnim odklopom napajanja.
- Obstoječe razdelilne omarice, ki se nahajajo v območju pločnikov vzdolž obstoječe notranje napajalne ceste s krožiščem je potrebno prestaviti izven skupnih prometnih (peš in povoznih) površin
- javna razsvetljava se prilagodi tipu oz. izvedbi obstoječe JR

22. člen

Telefonsko omrežje, kabelsko TV omrežje

(1) Sedanje telekomunikacijsko omrežje gravitira na telefonsko centralo Izola. Območje PUP Oprema se navezuje s kabelsko kanalizacijo na obstoječo telefonsko kabelsko kanalizacijo in kabelsko omrežje vzdolž Industrijske ceste.

(2) Za načrtovane programe je možno aktiviranje stotih parov rezervnih kapacitet na obstoječem telefonskem kablju, ki se nahaja na območju obravnave.

(3) Navezava območja PUP Oprema je predvidena z dograditvijo kabelske kanalizacije in kabelskega omrežja od Industrijske ceste proti jugu.

(4) Kabelska kanalizacija mora biti zgrajena tako, da dopušča tudi razvod kabelskega tv omrežja. Nova kabelska kanalizacija naj bo načrtovana v območjih napajalnih cest območja.

23. člen

Plinovod

(1) Znotraj območja obravnave ni plinovoda. Oskrba z utekočinjenim naftnim plinom (UNP) za obravnavano območje je možna iz obstoječega plinovoda PE 225, ki se nahaja v pločniku Industrijske ceste poleg CMI Izola in obstoječega plinovoda PE 225, ki se nahaja v pločniku uvozne ceste za proizvodni objekt Delmar. Postavitve rezervoarjev za UNP niso možne.

(2) Za oskrbo območja PUP Oprema je potrebno predvideti gradnjo novega plinovoda PE 225, ki naj poteka v pločniku Industrijske ceste in poveže oba obstoječa plinovoda.

(3) Pri projektiranju oz. izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati v RS veljavne predpise na področju plinske tehnike (Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur.l. RS št. 22/91, Predpisi za plinske napeljave DVGW-TRF 1996, Tehnični predpisi za plinsko napeljavo DVGW-TRGI 1986).

(4) Vsa plinska instalacija naj se predvidi za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina.

(5) Trase plinovoda naj potekajo v največji možni meri izven cestišča (v pločniku, zelenici, ipd).

(6) Pri projektiranju oz. izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati obstoječe zgrajene komunalne naprave in napeljave. Križanja plinovoda z drugimi komunalnimi napravami oz. vzporedni potek morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov, predvideni morajo biti ustrezni potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.

(7) Investitor je dolžan dostaviti upravljalcu (Butan plin) po zaključenih delih projekt izvedenih del z vrisano traso plinovodov in vrisanimi prečkanji z ostalimi komunalnimi napravami.

(8) Izveden mora biti ločen odjem za posamezne potrošnike preko samostojnih obračunskih plinomerov.

(9) Ob izdelavi projektov za gradnjo komunalne infrastrukture in posameznih objektov je potrebno pridobiti projektne pogoje za izdelavo načrtov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

24. člen

Zbiranje odpadkov

(1) Območje PUP OPREMA se nahaja znotraj območja z zagotovljenim odvozom odpadkov.

(2) Vsaka programska - funkcionalna enota mora imeti na svoji gradbeni parceli oziroma v samem objektu urejen prostor za ločeno zbiranje odpadkov za namestitve vsebnikov za papir, steklo, plastenke in konzerve ter komunalne odpadke.

(3) Variantno je pri strnjenih sklopih možna ureditev skupnih ekoloških otokov za zbiranje odpadkov po

smiselno zaokroženih programsko – funkcionalnih sklopih. Skupni ekološki otoki ne smejo biti predvideni na območjih skupnih prometnih površin območja (napajalne ceste, peš hodniki, parkirišča). Največja oddaljenost posamezne programsko – funkcionalne enote od morebitnih skupnih ekoloških otokov je lahko 50m.

(4) Površine, na katerih so vsebniki, morajo biti tlakovane, deževnica s teh površin pa se mora odvajati preko lovilcev olj.

(5) Zbiranje posebnih odpadkov, ki jim je potrebno posvetiti posebno pozornost, se vrši ločeno, z obvezno evidenco in urejenim pogodbenim odvozom na namenske deponije ali sežiganje.

IX. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

25. člen

(1) Vse sedanje in bodoče dejavnosti območja ne smejo presegati dovoljenega obsega škodljivih vplivov na okolje za pretežno namensko rabo območja - živilsko industrijo.

(2) Pri vsakem predvidenem posegu morajo biti v projektu za gradnjo opredeljeni morebitni negativni vplivi na okolje in ugotovljena sprejemljivost morebitnih emisij za pretežno namensko rabo območja - živilsko industrijo ter ev. potrebni ukrepi za zagotovitev ustreznosti glede vplivov na prehrabeno industrijo

(3) Priporočljiva je uporaba energetske in ekološko varčni/ trajnostnih virov energije.

26. člen

Hrup:

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje.

(2) Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja delovnega okolja pred večjim izvirom hrupa skladno z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (UL RS 45/95) za IV. stopnjo varstva pred hrupom. Določilo velja za vse sedanje in predvidene programe območja.

27. člen

Zrak:

(1) Vsa kurišča v območju morajo biti predvidena na ekološko neoporečno kurivo. V območju je predvideno ogrevanje s plinom, variantno je možno ogrevanje na drugo ekološko neoporečno kurivo, ob upoštevanju razpoložljivih kapacitet v območju.

(2) Pri vsaki načrtovani gradnji mora biti v projektu za gradnjo ocenjen obseg morebitnih emisij v ozračje. Pri morebitnih pričakovanih prekomernih emisijah morajo biti s tehničnimi ukrepi zmanjšane na nemoteč obseg

pretežni namenski rabi območja (živilska industrija), ukrepi morajo biti prikazani v projektu za gradnjo objekta.

28. člen

Podtalje:

(1) Na obravnavanem območju ni evidentiranih vodnih virov ali vodotokov. Vse odpadne vode se morajo odvajati na javno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu.

(2) Novi posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer meteoritnih vod.

(3) V naravno okolje se lahko z območja posegov spušča le čista voda, ki po kvaliteti ustreza določilom Uredbe Vlade o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št. 35/96)

(4) V primeru uporabe ali skladiščenja nevarnih in škodljivih snovi je potrebno z ustreznimi ukrepi preprečiti možnost onesnaženja okolja in izdelati interventni plan ukrepanja v primeru ekološke nesreče.

(5) Parkirne površine mirujočega prometa je potrebno opremiti z lovci olj in maščob.

29. člen

Varstvo pred požarom:

(1) Na območju morajo biti zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države).

(2) Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti, oziroma ustrezna požarna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarstveni odmiki med stavbami).

(3) Zagotovljene morajo biti prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču). Glavne Intervencijske poti ne smejo biti brez izhoda.

(4) Na območju morajo biti zagotovljeni viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Uradni list SFRJ, št. 30/1991)

(5) Pri načrtovanju se morajo upoštevati požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov
- z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov in
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

30. člen

Zaklanjanje:

(1) Območje obravnave je znotraj območja obvezne gradnje zaklonišč. Ob načrtovanju vseh posegov je potrebno upoštevati določila predpisov o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

X. KONČNE DOLOČBE

31. člen

(1) Z uveljavitvijo odloka preneha v območju obravnave veljavnost ZN OPREMA (Ur. objave 44/87, 2/88), izrisa iz zazidalnega načrta s tolerancami (izdelal Investbire Koper d.d. pod št. proj. 2000-21/42, datum 9/2000) in izrisa iz zazidalnega načrta s tolerancami – dopolnitev št. 2000-21/42 (izdelal Investbire Koper d.d., št. proj. 2000-21/26, oktober 2002).

32. člen

(1) PUP Oprema je stalno na vpogled pri pristojni službi Občine Izola.

(2) Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah občine Izola.

Številka: 350-05-11/2002

Datum: 29.9.2005

Ž u p a n j a
Breda PEČAN

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

In virtu' dell'art. 56 dello Statuto del Comune di Isola
(B.U. nn. 15/99, 8/2000 e 8/05)

P R O M U L G O

il

D E C R E T O

sulle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona
"OPREMA" a Isola

Il Sindaco
Breda PEČAN

Prot. n.: 350-05-11/2002

Data: 14.10.2005

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
CONSIGLIO

Visti gli articoli 23 e 175 della Legge sulla sistemazione degli abitati e su altri interventi nel territorio (Gazzetta ufficiale della RS, n. 110/02, 8/03, 58/03 – ZZK-1), in applicazione delle Istruzioni in materia dei contenuti degli approfondimenti tecnici e dei contenuti degli strumenti di attuazione (Gazzetta ufficiale della RSS n. 14/85), del Programma di predisposizione delle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona "OPREMA" a Isola (delibera del Sindaco del Comune di Isola n. 350-05-11/02 del 29.11.2002), degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino ufficiale del Comune di Isola n. 15/99, 18/00 e 8/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 29.09.2005 alla sua 25ª seduta ordinaria, accoglie il

D E C R E T O

sulle norme tecniche d'attuazione riferite alla zona
"OPREMA" a Isola
(designate per brevità: NTA "OPREMA")

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Con il presente decreto sono approvate le norme tecniche d'attuazione per la zona "OPREMA" a Isola (designate per brevità NTA "OPREMA") che regolano l'uso e l'assetto della parte del territorio I 5/6 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 2000: Bollettino ufficiale n. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990: Bollettino ufficiale n. 19/90 22/90; Modifiche ed integrazioni agli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990 - 2000: Bollettino ufficiale n. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03).

La zona ricade tra la Strada dell'Industria, il corridoio orientale della Strada Sud, il complesso della Stavbenik d.d. ed il complesso della fabbrica Droga.

(2) Le NTA "OPREMA" sono state realizzate dalla società Studio Galeb, d.o.o., Capodistria, e numerate 14 - 04.

Articolo 2

Le NTA "OPREMA" si compongono di una parte testuale e degli elaborati grafici:

(1) Parte testuale:

- Decreto
- Assensi degli enti preposti alla sistemazione del territorio
- Rilevamento dello stato di fatto con la disciplina delle aree soggette alla pianificazione
 - proprietà
 - stato di fatto dell'edificato aggiornato
 - altre circostanze venutesi a creare
- relazione illustrativa con riferimento ai criteri ed alle condizioni per gli interventi nel territorio