

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU
ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

Na podlagi 58. člena ZPNačrt

OBČINA IZOLA, FEBRUAR 2019

Naziv prostorskega akta:	Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer	
Pripravljaivec:		<p>Občina Izola Sončno nabrežje 8 6310 Izola - Isola Telefon: 05 66 00 100 Matična številka: 5874190000 Davčna številka: SI 16510801</p> <p>Župan: Danilo Markočič</p>
Načrtovalec:		<p>EPIK konzultiranje d.o.o. Cesta Zore Perello Godina 2 6000 Koper - Portorose Telefon: 05 62 61 107 e-pošta: info@epik.si Matična številka: 2250969000 Davčna številka: SI89912756</p> <p>Direktor: Simon Bubola</p>
Pooblaščen prostorska načrtovalka:	Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN, univ.dipl.inž.arh. A-0107	
Evidenčna številka	3505-26/2015	
Podatek o objavi v uradnem listu:	<p>Sklep o začetku priprave (Uradne objave Občine Izola št. 21/2015 z dne 26. 10. 2015)</p> <p>Dopolnitev in čistopis sklepa (Uradne objave Občine Izola št. 2/2018 z dne 12. 2. 2018)</p>	

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN, univ. dipl. inž. arh.

izjavljam, da je Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje »Kajuhova - hudournik Morer« v Izoli izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju odloka ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN, univ. dipl.inž.arh.

ZAPS 0107 A

KAZALO VSEBINE

A) TEKSTUALNI DEL

I. ODLOK

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

B) GRAFIČNI DEL

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

R A Z G L A Š A M

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU
ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

Ž u p a n
Danilo Markočič

Številka:
Datum:

OBČINA ISOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi petega odstavka 61. člena in sedmega odstavka 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. list RS, št. Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) ter 137. člena Poslovnika Občinskega sveta občine Izola (Uradne objave občine Izola 2/00, 3/01 in 5/05) je Občinski svet Občine Izola na __. redni seji, dne __. __. 20__, sprejel naslednji

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU
ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

I . UVODNE DOLOČBE

1. člen
(Sestavni deli ZN)

Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah ZN obsega tekstualni in grafični del.
Tekstualni del dokumentacije obsega:

- odlok, ki obsega naslednja poglavja:
 - uvodne določbe,
 - določbe o spremembah in dopolnitvah,
 - prehodne in končne določbe;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- obrazložitev odloka.

Grafični del dokumentacije obsega:

- 1. Izsek planskih dokumentov – namenska raba - ZAHOD 2018, merilo 1:5000,
- 2. Digitalni katastrski načrt območja z mejo območja - ZAHOD 2018, merilo 1:2000,
- 3. Ureditvena situacija – ZAHOD 2018, merilo 1:500,
- 4. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture – ZAHOD 2018, merilo 1:500,
- 5. Zasnova prometne ureditve - ZAHOD 2018, merilo 1:1000,
- 6. Načrt parcelacije – ZAHOD 2018, merilo 1:2000.

II . DOLOČBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

2. člen

(Dopolnitev s področja funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali druge posege v prostor)

Besedilo odloka o zazidalnem načrtu Obrtna cona za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 2/2018), v nadaljevanju ZN se spremeni tako, da se spremeni 1., 2., 3 in 4. točka 2. odstavka 6. člena, ki se glasita: "

- STANOVANJSKO OBMOČJE (I)

Območje omejujeta Kajuhova cesta, Prešernova cesta in Hudournik Morer.

Na tem območju se s spremembami predvidi rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, enostanovanjskega objekta KI.

Predvidi se povečanje stanovanjskega objekta K3A.

Popravi se maksimalna etažnost objektov, tako da se dovoli gradnja mansarde. Dovolj se določene spremembe v gabaritih objektov.

Dovolj se gradnja dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih objektov.

- **ZELENI PAS (II)**

Območje omejujeta na zahodu hudournik Morer, na vzhodu predvidena dostavna/servisna cesta, na JV meji z gradbenimi parcelami 16A in 16B.

Na tem območju se s spremembami na območju zelenih površin predvidijo javni (mestni) vrtovi, v okviru katerih se predvidi tudi postavitve enostavnih objektov in nezahtevnih objektov, namenjenih delovanju javnih vrtov.

- **POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE (III)**

Območje na Z meji z zelenim pasom, na SV z osrednjo povezovalno cesto in na JV z industrijsko cesto.

Na tem območju se s spremembami ZN namesto enega večjega objekta 14B predvidita dva objekta, in sicer 14B/1 in 14B/2, skupaj s funkcionalnima zemljiščema.

Območje se nekoliko razširi in sicer:

- severozahodno od objektov 14B/1 in 14B/2, tako da se na tem mestu predvidi nov objekt 14D skupaj s funkcionalnim zemljiščem;
- jugozahodno od objekta 16A, tako da se na tem mestu predvidi nov objekt 16C skupaj s funkcionalnim zemljiščem.

- **PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)**

To območje je omejeno na JZ z osrednjo povezovalno cesto, na JV z Industrijsko cesto, na SV s kompleksoma IMP – JP Komunala in Polimer in na SZ z območjem poslovno obrtnih objektov ob Prešernovi cesti.

Na tem območju se s spremembami ZN preoblikujejo objekti »Agraria Koper (Evolution)«, O, P in R, tako da se namesto le-teh predvidita nova objekta GAV-1 in MET-1, katera se dotikata na eni parcelni meji. Jugozahodno od objekta GAV-1 se predvidi še en objekt GAV-2, med obema objektoma pa se predvidijo parkirne in manipulativne površine.

Spremeni se 3. odstavek 8. člena, ki se glasi: "

- Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš št. 1 in 2 (dvojček) št. 3 in 4 (dvojček), št. 5 in 6 (dvojček), št. 7 in 8 (dvojček), št. 9, 10, 11, 12, 13 in stanovanjska hiša št. 14 (dvojček). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji. "

Za 5. odstavkom 8. člena, se doda nov, 6. odstavek ki se glasi: "

- Dozidava in nadzidava stanovanjskega objekta K3A na gradbeni parceli K3A, do maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 12,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe. Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1 + M. Maksimalna relativna višinska kota venca stavbe (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 9,00 m. Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 14,50 m n.m. Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 23,50 m n.m.

Poleg dozidave in nadzidave je dovoljena tudi rekonstrukcija ter rušitev in nadomestna gradnja, ob upoštevanju drugih določil tega odloka. "

Za novim 6. odstavkom 8. člena, se doda nov, 7. odstavek ki se glasi: "

- rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, dvostanovanjskega objekta KI na gradbeni parceli KI, maksimalne tlorisne velikosti 16,00 m x 9,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1 + M.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 9,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 21,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 30,50 m n.m. "

Spremeni se 1. odstavek 9. člena, ki se glasi: "

- dozidave, nadzidave, rekonstrukcije ter rušitve in nove gradnje stanovanjskih objektov Polje št. 2, 3 in 6 (sedaj Prešernova 5b, 5c in 5d).

Za 5. odstavkom 9. člena, se doda nov odstavek ki se glasi: "

- na območju zelenih površin se na območju, ki je razvidno iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018 predvidijo javni (mestni) vrtovi, v okviru katerih se predvidi gradnja objekta namenjenega delovanju javnih vrtov, maksimalne velikosti 10,00m x 5,00m, v katerem so predvidene tudi sanitarije. Dovoljena je tudi postavitve drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, namenjenih delovanju javnih vrtov, pod pogojem da so od parcelnih mej odmaknjeni minimalno 1m. "

Spremeni se 2. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

- gradnja poslovnega objekta Frigomar (objekt 16B) na gradbeni parceli št. 16B, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 31 m x 42 m in maksimalne dovoljene etažnosti K + P + 1. Na južni strani fasade je po celotni dolžini fasade dovoljen nadstrešek v širini 3m."

Za 2. odstavkom 10. člena, se doda nov odstavek ki se glasi: "

- gradnja novega poslovnega objekta 16C na gradbeni parceli 16C, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 18,50 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 2.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 8,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,00 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 27,00 m n.m.
Namesto stavbe 16C je na gradbeni parceli 16C alternativno dopustno predvideti tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 16C. "

Spremeni se 3. odstavek 10. člena (po spremembi bo 4. odstavek), ki se glasi: "

- gradnja (dokončanje gradnje) poslovnega objekta Delmar (objekt 15) na gradbeni parceli št. 15, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), v maksimalni tlorisni velikosti obstoječega tlorisnega gabarita stavbe in

maksimalne dovoljene etažnosti K + P + 1. Na južni strani fasade je po celotni dolžini fasade dovoljen nadstrešek v širini 3m"

Spremeni se 6. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

- gradnja dveh poslovnih objektov, in sicer objekta 14B/1 na gradbeni parceli 14B/2 ter objekta 14B/2 na gradbeni parceli 14B/2, namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost),.
 - Na gradbeni parceli 14B/1 je možna gradnja stavbe 14B/1 maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 11,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 19,00 m n.m.
 - Na gradbeni parceli 14B/2 je možna gradnja stavbe 14B/2 maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 20,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 11,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 19,00 m n.m. "

Za 10. odstavkom 10. člena, se doda nov odstavek ki se glasi: "

- gradnja novega poslovnega objekta 14D na gradbeni parceli 14D, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 20,50 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 10,00 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 17,50 m n.m. "

Spremeni se 3. odstavek 11. člena, ki se glasi: "

- gradnja poslovnega objekta MET na gradbeni parceli MET, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 53,00 m x 30,20 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 2.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 14,46 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 26,46 m n.m. "

Spremeni se 4. odstavek 11. člena, ki se glasi: "

- gradnja poslovnega objekta GAV-1 na gradbeni parceli GAV-1, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 60,50 m x 48,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Na jugozahodni strani objekta nad predvidenimi parkirnimi mesti je dovoljen nadstrešek maksimalne velikosti 60,50 m x 6,50 m.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 14,46 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 26,46 m n.m. "

Za 4. odstavkom 11. člena, se doda nov odstavek ki se glasi: "

- gradnja novega poslovnega objekta GAV-2 na gradbeni parceli GAV-2, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 43,00 m x 34,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 14,46 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 26,46 m n.m. "

Spremeni se 3. odstavek 12. člena, ki se glasi:

" POSLOVNO-OBRTNO OBMOČJE (V) ob Prešernovi cesti:

(3)Predvidi se gradnja dveh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (pritlične prostore je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve), in sicer stavb PRC1 in PRC2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018.

- Na gradbeni parceli PRC1 je možna gradnja stavbe PRC1 maksimalne tlorisne velikosti 67,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 7,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 19,50 m n.m.

- Na gradbeni parceli PRC2 je možna gradnja stavbe PRC2 maksimalne tlorisne velikosti 54,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 8,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 20,50 m n.m.

Izvedba kleti na tem območju – objekti z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.

Ne glede na druge določbe tega odloka, stanovanja v stavbah PRC1 in PRC2 niso dovoljena.

Druga etaža objektov PRC1 in PRC2 je mogoča pod pogojem, da je odmaknjena minimalno 3 metre od roba strehe 1. nadstropja. V tem delu je mogoče urediti teraso, vendar samo pod pogojem, da je ograja le-te transparentna.

Ne glede na druge določbe tega odloka sta lahko tlorisa v celoti vkopanih podzemnih garaž objektov PRC1 in PRC2 večja od maksimalno določenih tlorisnih velikosti objektov, vendar mora biti minimalni odmik le-teh od parcelnih mej s sosednjimi parcelami 1m. V kolikor se podzemni garaži objektov PRC1 in PRC2 združita, določba o minimalnem odmiku 1m med parcelnima mejama teh dveh objektov ne velja.

Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) na stavbah PRC1 in PRC2 morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti s priključki.

Ne glede na druge določbe tega odloka lahko dopustno maksimalno višino stavbe presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture, vendar morajo biti v takem primeru odmaknjene od roba strehe minimalno 4 metre.

Ne glede na druge določbe tega odloka, morajo biti vse fasade stavb PRC1 in PRC2, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Prešernove ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018."

Spremeni se 2. odstavek 16. člena, ki se glasi:

(2) V območju (I):

Maksimalni tlorisni in višinski objekti prizidanih objektov k obstoječim stanovanjskim objektom:

- Prešernova cesta 3: 14,00x10,00 m, (K) + P + 1 + M
- Prešernova cesta 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M
- Prešernova cesta 9: 14,00 x 10,00 m, P + 1 + M
- Prešernova cesta 11: 7,00 x 13,00 m, P + 1 + M
- Kajuhova ulica 1: 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1 + M

Novozgrajeni stanovanjski objekti:

- št. 1, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M
- št. 2, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M
- št. 3, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M
- št. 4, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M
- št. 5, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 6, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 7, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 8, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 9, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 10, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 11, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 12, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 13, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P
- št. 14, 14,00 x 10,00 (x2), (K) + P + 1 + M, garaža P

Izvedba kleti v tem območju objekti - z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.

3. člen

(Dopolnitev s področja pogojev za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov)

Na koncu 4. odstavka 13. člena se doda nov stavek, ki se glasi: "

Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 15, 16B, 16C, MET, GAV-1 in GAV-2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca. "

Doda se nov, 9. odstavek 13. člena, ki se glasi: "

(9) Ne glede na druge določbe tega odloka morajo biti oznake, reklame in morebitni oglasi na fasadah stavb PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 15, 16B, 16C, MET, GAV-1 in GAV-2 predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno. "

Spremeni se 3. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

Klet je vkopana etaža, ki je pod nivojem ceste. V celoti vkopani prostori, ki so tlakovani ali ozelenjeni in so s tem del zunanje ureditve, se ne štejejo v razmerje pozidanih površin. Za pridobitev dovoljenja za njihovo gradnjo je potrebno zagotoviti ustrezno odvajanje odpadnih voda.

Pri objektih E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 je lahko vidna le uvozna rampa (klančina) za dostop vozil v podzemno garažo in stopnišče ob stavbi za dostop do kletne etaže. Ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih parcel, namenjenih gradnji."

Doda se nov, 8. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

(8) Ne glede na druge določbe tega odloka je pri legi stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 15, 16B, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče parcele, namenjene gradnji, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016 oziroma Ureditvena situacija ZAHOD 2018."

Doda se nov, 9. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

(9) Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m."

4. člen

(Dopolnitev s področja pogojev glede urejanja zunanjih površin)

Spremeni se 6. odstavek 17. člena, ki se glasi: "

(6) Ne glede na druge določbe tega odloka se gradbene parcele stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 ne more preoblikovati, združevati ali deliti, tako da bi bile drugačne od tistih določenih v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016 oziroma Ureditvena situacija ZAHOD 2018."

5. člen

(Dopolnitev s področja pogojev glede komunalnega urejanja območja)

Spremeni se 5. odstavek 21. člena, ki se glasi: "

- (5) Odmiki novih stavb in dozidav stavb od javnih cest ne smejo biti manjši od 3,0 m, razen če je manjši odmik določen v risbi: Ureditvena situacija. Umestitev stavb ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih."

Dodajo se novi, 6., 7., 8. in 9. odstavek 21. člena, ki se glasijo: "

- (6) Najbolj izpostavljeni deli ograj, podpornih zidov ali škarp in živih mej morajo biti odmaknjeni od javnih cest 1,2 m. Umestitev slednjih ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih. Ne glede na navedeno so lahko objekti iz tega odstavka s soglasjem pristojnega soglasodajalca občinskih cest odmaknjeni od javne ceste tudi manj od 1,2 m.
- (7) Pri vseh posegih v območju je treba upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih cest mora investitor upoštevati določbe tega odloka in pogoje pristojnega soglasodajalca občinskih cest.
- (8) Za vse posege v varovalni pas javnih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
- (9) Lastniki zemljišč morajo na zahtevo upravljavca občinskih cest dopustiti postavitve prometne signalizacije na svoji parceli, če bi se zaradi manjšega odmika od javnih površin pokazala potreba po postavitvi signalizacije. "

Spremeni se 22. člen, ki se glasi: "

- (1) Na vsaki gradbeni parceli oziroma funkcionalnem zemljišču je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest skladno z namembnostjo stavbe po veljavnih predpisih za posamezne objekte. Kadar ni drugače predpisano, je treba zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto na 100 m² neto tlorisne površine objekta.
- (2) Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.
- (3) Ne glede na določbo iz prvega odstavka tega člena je treba v okviru gradbenih parcel pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila upoštevati naslednje normative:
- stanovanjske stavbe: 2 PM mesta na stanovanje
 - pisarniški in upravni prostori, drugi poslovni prostori in storitvene dejavnosti: 1 PM na 40 m² neto tlorisne površine,
 - proizvodni prostori: 1 PM na 70 m² neto tlorisne površine,
 - skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine.
- (4) Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.
- (5) V neto tlorisno površino stavbe se pri izračunu PM ne upoštevajo neto tlorisne površine, namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) ter neto tlorisne površine, namenjene sanitarijam in prostorom za čistila.
- (6) Ne glede na določbe 1. odstavka tega člena, če se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo nestanovanjske stavbe ugotovi, da na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev vseh potrebnih parkirnih mest, je izjemoma za osebna vozila možno zagotoviti maksimalno 50% potrebnih 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.

Spremeni se 24. člen, ki se glasi

"Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin

- (1) Zbiranje in odvoz odpadkov v območju urejeno z ločenim zbiranjem odpadkov, zato se je potrebno temu sistemu prilagoditi. Odvoz odpadkov se vrši na Zbirni center Izola.
- (2) V skladu z 6. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (uradne objave št. 4/2018), v nadaljevanju Odlok, je povzročitelj odpadkov vsaka oseba, katere delovanje ali dejavnost na območju občine Izola povzroča nastajanje odpadkov, in sicer: fizične osebe v gospodinjstvih, fizične osebe, kot samostojni podjetniki, lastniki ali najemniki, gospodarskih in počitniških objektov ter drugih objektov, ki so namenjeni občasni uporabi, pravne osebe, ki razpolagajo s poslovnimi prostori, v katerih oz. ob katerih nastajajo komunalni odpadki, osebe, ki upravljajo javne površine in organizirajo kulturne, športne in druge javne prireditve ali uporabljajo javne ali zasebne površine ali druge nepremičnine v namen, ki odstopa od njihove običajne javne ali zasebne rabe. Na podlagi 7. člena Odloka, so povzročitelji ravnanja z odpadki dolžni se vključiti v sistem ravnanja z odpadki ne glede na njihovo stalno ali začasno bivališče. Na podlagi s 7. členom Odloka, povzročitelji so dolžni izvajalcu v pisni obliki sporočiti vsako spremembo podatkov, ki bi vplivali na obračun stroškov ravnanja z odpadki in to v osmih (8) dneh od nastanka spremembe.
- (3) V kolikor bo na parcelah na katerih se bo izvajala gradnja, prišlo do kakršnih koli omejitev, ki bi lahko motile ali onemogočile redno izvajanje javne službe je potrebno z izvajalcem obvezne javne službe (Komunala Izola) predhodno uskladiti morebitne spremembe. V času izvajanja gradbenih del bo potrebno poskrbeti za nemoteno prevoznost cest za izvajanje rednega odvoza komunalnih odpadkov. V kolikor bo prevoznost cest zaradi izkopov in gradnje onemogočena, bo potrebno poskrbeti za obvoz oziroma zabojnike za odpadke postaviti na tako mesto izven gradbišča, da bo omogočen nemoten in reden odvoz smeti z območja predvidenih posegov v prostor. Prostor za zabojnike mora biti lociran ob vozni poti smetarskega vozila. Morebitni stroški, ki bi nastali zaradi spremembe izvajanje obvezne javne službe odvoza odpadkov (ureditev novih odjemnih mest, poti, itd.) gredo v breme investitorja.
- (4) V skladu s 16. členom Odloka morajo načrtovalci in projektanti določiti zbirna in prevzemna mesta ter ekološke otoke, kot je določeno v odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola. "

Spremeni se 25. člen, ki se glasi:

"Javno vodovodno omrežje

Vodna oskrba in požarna varnost:

- (1) Na območju ureditve je treba, za zagotavljanje ustrezne vodne oskrbe, zgraditi del povezovalnega cevovoda NL DN 150 mm z navezavo na obstoječi cevovod NL DN 150 mm pri objektu Industrijska cesta 4E v dolžini cca. 190 m. Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja se dograditev vodovoda izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož.

Projektni pogoji za umestitev objektov v prostor

- (2) Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu javnega vodovodnega omrežja jih ni dovoljeno zasaditi.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja, je potrebno upoštevati tako obstoječe, kot predvidene vodovodne naprave.
- (4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
- (5) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.
- (6) Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013).

Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje

- (7) Vodno oskrbo in požarno varnost predmetnega območja je možno zagotavljati iz rezervoarja VH Pivol II, 1000 m³, kota dna 54.82 m.n.m..
- (8) Dimenzije priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
- (9) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (10) Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovnih enot znotraj objekta je možno, ob upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo, preko samostojnih odjemnih mest, za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.
- (11) Priključevanje objektov je treba predvideti v skladu z Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013, z dne 2.2.2013).
- (12) Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil ob Izdaji ustreznega Mnenja. "

Spremeni se 25.c člen, ki se glasi:

"Elektroenergetsko omrežje

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.
- (2) Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov. Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebo pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS št. 101/2010).
- (3) Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (4) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov), je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi. Priključno- merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta na parcelni meji
- (5) Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.
- (6) Za napajanje predvidenega območja obdelave je v neposredni bližini zgrajena transformatorska postaja TP Morer. V omenjeni TP je možnost vgraditev dodatne transformatorske enote. V primeru povpraševanja po večji priključni moči, kot je omogoča omenjana TP Morer je potrebno predvideti novo ali več transformatorskih postaj na območju obdelave z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Morer - TP Izola 8. Zgraditi je potrebno novo kabelsko NN omrežje bodisi iz obstoječe TP Morer ali iz novo predvidenih TP-jev v kabelski izvedbi.
- (7) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje

obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DK Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

- (8) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- (9) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
- (10) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (11) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (12) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (13) Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
- (14) Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
- (15) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
- (16) Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15.maj a 15,6000 Koper posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo. "

6. člen

(Dopolnitev s področja drugih pogojev, ki so pomembni za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev in posegov)

Za 33. členom se doda 33.a člen, ki se glasi:

"Varstvo pred poplavami ter pred erozijo

- (1) Potrebno je ohranjati retenzijske sposobnosti območij. Spreminjanje obsega retenzijskih površin ali vodnega režima je dopustno le izjemoma, skladno s področnimi predpisi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov na območjih ogroženih zaradi poplav ter ob predhodni izvedbi ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda.

- (2) Na območjih zelenih površin in drugih tovrstnih območjih, ki se nahajajo znotraj poplavnih območij ni dopustno nikakršno nasipanje terena, ki bi lahko vplivalo na poplavno varnost.
- (3) Prepovedano je povzročanje ovir za pretok visokih voda.
- (4) Premostitve voda in gradnje na vodnem in priobalnem zemljišču se načrtujejo tako, da je zagotovljena poplavna varnost in, da se ne poslabšujeta stanje vodnega režima in stanja voda.
- (5) Na poplavno ogroženih območjih za katera so izdelane in sprejete karte poplavne nevarnosti in določeni razredi nevarnosti, celoviti omilitveni protipoplavni ukrepi pa niso predvideni, so dopustni tisti posegi v prostor, ki jih v skladu z razvrstitvijo v določeni razred poplavne nevarnosti določajo predpisi s področja zaščite pred poplavami in z njimi povezane erozije voda.
- (6) sprememba gabaritov objekta K3A, možna šele po pridobitvi vodnega soglasja.
- (7) Vsakdo, ki živi na območjih, izpostavljenih nevarnostim poplav, mora tudi sam poskrbeti za preventivne ukrepe na podlagi informacij o ogroženosti. Ti prebivalci naj samoiniciativno ali na alarmni znak za nevarnost poplav pričnejo z izvajanjem osnovnih zaščitnih ukrepov za zaščito premoženja, kamor sodijo: evakuacija materialnih dobrin iz kletnih etaž, umik vozil ter večjega vrednejšega premoženja s poplavnega območja, obveščanje občinskega štaba civilne zaščite o situaciji in problematiki v njihovem bivalnem okolju, pomoč bližnjim sosedom, ki so pomoči potrebni, umik ljudi (otrok, bolnih in starejših) na varno, spremljanje razvoja nesreče (osebno in preko medijev) in priprava na poplave (napotki občanom, kako ravnati pred, med in po poplavi)."

7. člen

(Dopolnitev s področja toleranc pri izvedbi zazidalnega načrta)

Spremeni se 51.a člen, ki glasi:

"Ne glede na druge določbe iz poglavja XI. Tolerance pri izvedbi zazidalnega načrta, veljajo glede stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14C, 15, 16B, 16C, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 naslednje tolerance:

- Ne glede na določbe tega odloka je lahko tloris posamezne stavbe manjši od maksimalno določenega tlorisa za 25%. Gradnja stavb, ki so manjše od 75% maksimalno določenih tlorisov ni dopustna.
- Dopustna so odstopanja $\pm 0,5$ m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.
- Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je treba upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje, določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča in podobne ureditve.
- Dovoljeno je preoblikovanje gradbenih parcel od tistih predvidenih v prostorskem aktu, vendar je lahko odstopanje največ 5%.

Poleg zgoraj navedenih toleranc, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta GMD (gradbena parcela 14A), določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za $\pm 1,0$ m "

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

8. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlokih.

9. člen
(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka se odločbe o nujnih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

10. člen
(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je EPIK d.o.o., Cesta Zore Perello Godina 2, 6000 Koper.

11. člen
(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: _____ - __/____

Datum:

Ž u p a n
Danilo Markočič

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE OBRAVNAVA S SPREMEMBAMI
ZAZIDALNEGA NAČRTA**

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4 OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

5 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

Odlok o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), - skrajšano ZN KHM, je bil sprejet leta 2002. Za vzhodni del območja je bil nedavno sprejet in objavljen Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-hudournik Morer (E-Uradne objave Občine Izola št. 14/2017 z dne 09.10.2017).

Ker je bil zazidalni načrt na obravnavanem, zahodnem območju ZN KHM, predvsem v delu, ki ni stanovanjski, realiziran le v manjši meri in so se v času od izdelave spremenila nekatera izhodišča navedenega načrta, se je občina Izola odločila za sprejetje smiselnih sprememb in dopolnitev tudi za zahodni del območja.

Razlog za pripravo sprememb in dopolnitev zahodnega dela ZN KHM je prilagoditev odloka današnjim potrebam in razmeram v prostoru. Občina si želi optimizirati območje obdelave: zagotoviti dodatna zemljišča za gradnjo v obrtni coni in obenem zagotoviti, da se zelene površine ne bi zmanjšale. Ohrani se nekoliko preoblikovan pas zelenih površin, ki služi kot cezura med stanovanjskim in obrtnim območjem. Osrednjemu delu zelenih površin se dodeli posebni pomen, in sicer se jih uredi v t.i. mestne vrtove. Spremeni se tekstualni in grafični del odloka. V tekstualnem delu se z manjšimi popravki omogoči enostavnejše in racionalnejše arhitekturno urejanje celotnega območja obravnave.

Župan Občine Izola je dne 7.10.2015 sprejel **sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN KHM** s čemer se je pričel postopek priprave sprememb, ki bodo omogočale ureditve na obravnavanem območju.

Župan Občine Izola je nato dne 22.1.2018 **sprejel dopolnitev in čistopis sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 14/2017)** s katerim se je območje obdelave nekoliko razširilo.

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN je:

- Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017),
- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011 – ZKZ-C) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B), (Ur. l. RS, št. 57/2012-ZUPUDPP-A),
- Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
- Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
- 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, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10)
- Statut Občine Izola – UPB (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

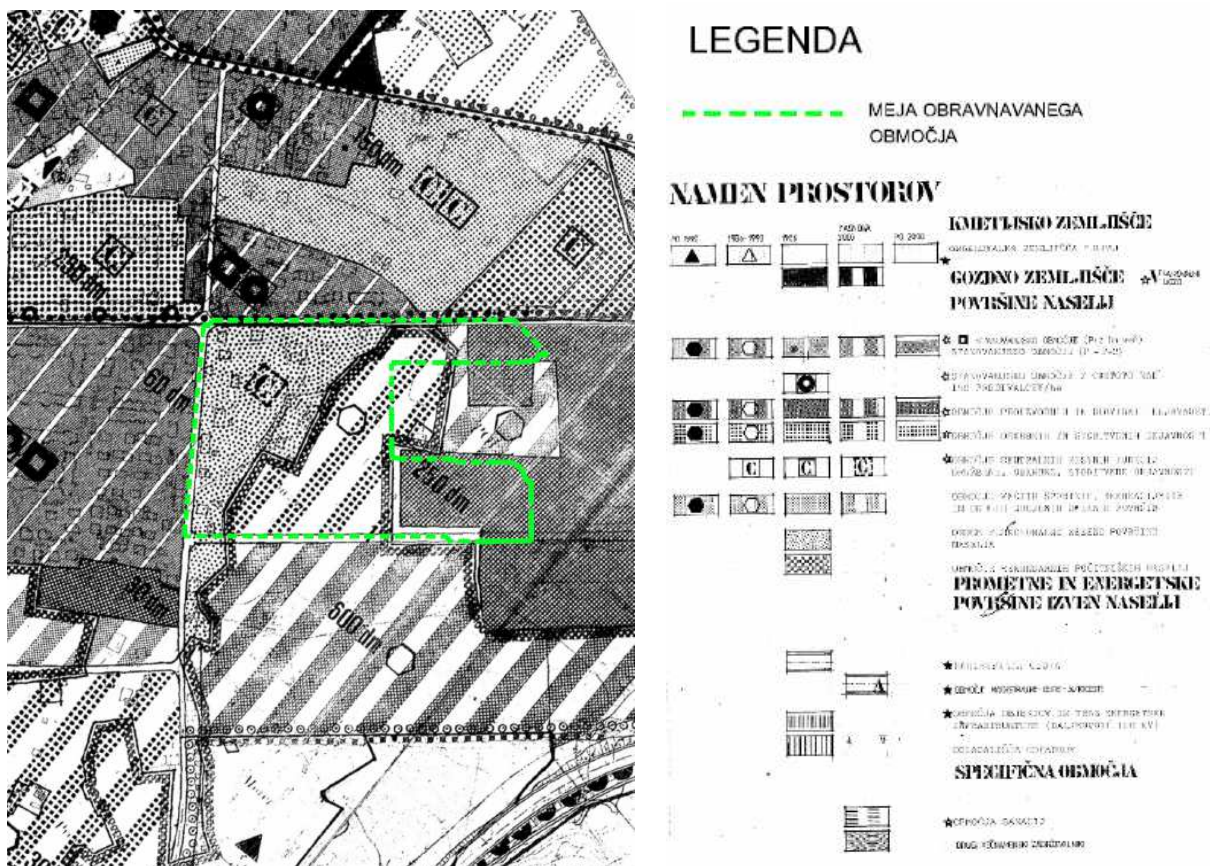
2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

Za območje Občine Izola veljajo naslednji prostorski planski akti (strateški planski akti):

- Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
- Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
- 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, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);

Obravnavano ureditveno območje leži v planski celoti OZ 5/3 (lokalni naziv: industrijska cona, pretežna namenska raba: varovalne zelene površine, obrtne dejavnosti).

Prostorski izvedbeni akt, ki velja v navedeni enoti urejanja prostora, omejuje načrtovane posege, zato je potrebno sprejeti spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta.



PRIKAZ ZASNOVE NAMENSKE RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI OBČINE IZOLE
(SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE IZOLA ZA OBDOBJE 1986-200 in
DRUŽBENEGA PLANA OBČINE IZOLA ZA OBDOBJE 1986-1990)

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Posegi na ureditvenem območju s svojimi vplivi nekoliko posegajo izven območja urejanja. Posegi bodo imeli izven območja urejanja vpliv predvsem na gospodarsko javno infrastrukturo.

Obravnavano območje je obkroženo z očitnimi in močnimi nastavki prometnic, na katere se mora navezati. Prometno se območje napaja iz Industrijske ceste, Prešernove ceste in Kajuhove ulice, iz katerih so speljane interne ceste z uvozi na posamezno parkirišče oziroma do posameznega objekta. Peš povezave so omogočene z vzpostavitvijo sistema pločnikov in pešpoti.

Urejene bodo tudi navezave komunalne infrastrukture na sosednja območja. Pričakovano je povečanje obremenitev javne gospodarske infrastrukture (cest, kanalizacije ipd.). Z ureditvijo površin v obravnavanem območju, bo imela gradnja pozitiven vpliv na podobo kraja.

Območje obdelave

Območje obdelave je na severu omejeno s Prešernovo cesto, na zahodu s Kajuhovo ulico, na jugu z Industrijsko cesto, na vzhodu pa s povezovalno cesto med Prešernovo in Industrijsko cesto. V območje obdelave se vključi tudi dve manjši območji, ki se nahajata vzhodno od povezovalne ceste med Prešernovo in Industrijsko cesto. Območje obdelave je na severu omejeno z osrednjo linijo Prešernove ceste oziroma seže vse do območja, ki ga obravnava prostorski akt PUP ob mestnem Stadionu (skrajno levo pri krožišču pa Zn Prešernova-Drevored 1. Maja), zahodno je omejeno z osrednjo linijo Kajuhove ulice oziroma seže vse do območja, ki ga obravnava PUP Livade-Kajuhova, južno do območja, ki ga obravnava ZN Cona mestne industrije jug (vzhodni del južne meje seže do meje območja, ki ga obravnava PUP Oprema). Vzhodno je območje delno zaključeno s povezovalno cesto med Prešernovo in Industrijsko cesto vse do severne meje zemljiške parcele št. 2596/3 k.o. Izola. Območje zaobjame zemljiški parceli št. 2596/3 in 2596/2 obe k.o. Izola vse do območja obdelave Zn Iplas Polimer, vključuje zemljiško parcelo 2527 k.o. Izola vse do območja obdelave PUP Imp-Komunala. Severovzhodno se v območje obdelave vključuje tudi zemljiške parcele 2585, 2588 in 1799, vse k.o. Izola (vse do območja, ki ga obravnava prostorski akt PUP ob mestnem Stadionu).

POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

Koncept ureditve

Zazidalni koncept za območje temelji na umeščanju objektov v strnjen in urejen sistem, ki se navezuje na obstoječe zazidave v okolici območja.

Predmet sprememb in dopolnitev odloka za obravnavano območje so prostorske ureditve in gradnje, prilagojene današnjim potrebam v prostoru, ureditev mestnih vrtov v bližini mestnega jedra, na dobro dostopnem območju, namenjenem zelenim površinam. Spremembe in dopolnitve upoštevajo povpraševanje po manjših popravkih v tekstualnem delu prostorskega akta, predvsem v delu, ki se nanaša na arhitekturno oblikovanje ter racionalizacijo izrabe prostora z možnostjo ureditve novih parcel, namenjenih gradnji v obrtnem območju.

Program, dejavnosti

Prostorske sestavine planskih dokumentov občine Izola območje, predvideno za spremembe in dopolnitve, namenjajo industrijski coni.

Območje zahodnega dela ZN KHM je razdeljeno na štiri podobmočja:

- Stanovanjsko območje
- Zeleni pas
- Poslovno - obrtno območje
- Proizvodno – industrijsko območje

Oblikovalski pogoji

Urbanistični pogoji so določeni z odlokom.

Višinski gabariti predvidenih objektov so omejeni z etažnostjo in s kotami, ki so podane kot maksimalne absolutne kote.

Po posameznih podobmočjih so predvidene naslednje spremembe:

- **STANOVANJSKO OBMOČJE**

Območje omejujeta Kajuhova cesta, Prešernova cesta in Hudournik Morer.

Na tem območju se s spremembami predvidi rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, dvostanovanjskega objekta KI.

Predvidi se povečanje stanovanjskega objekta K3A.

Popravi se maksimalna etažnost objektov, tako da se dovoli gradnja mansarde. Dovolj se določene spremembe v gabaritih objektov, ter se namesto enostanovanjskih objektov dovoli gradnja dvostanovanjskih objektov.

- **ZELENI PAS**

Območje omejujeta na zahodu hudournik Morer, na vzhodu cesta, na JV meji z gradbenimi parcelami 16A in 16B.

Na tem območju se s spremembami na območju zelenih površin predvidijo javni (mestni) vrtovi, v okviru katerih se predvidi tudi postavitve enostavnih objektov in nezahtevnih objektov, namenjenih delovanju javnih vrtov.

- **POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE**

Območje na Z meji z zelenim pasom, na SV z osrednjo povezovalno cesto in na JV z industrijsko cesto.

Na tem območju se s spremembami ZN namesto enega večjega objekta 14B predvidita dva objekta, in sicer 14B/1 in 14B/2, skupaj s funkcionalnima zemljiščema.

Območje se nekoliko razširi in sicer:

- severozahodno od objektov 14B/1 in 14B/2, tako da se na tem mestu predvidi nov objekt 14D skupaj s funkcionalnim zemljiščem;
- jugozahodno od objekta 16A, tako da se na tem mestu predvidi nov objekt 16C skupaj s funkcionalnim zemljiščem.

Določbe o objektih 15 in 16B se nekoliko spremenijo, tako da postanejo bolj jasne in usklajene z drugimi deli odloka.

- **PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE**

To območje je omejeno na JZ z osrednjo povezovalno cesto, na JV z Industrijsko cesto, na SV s kompleksoma IMP – JP Komunala in Polimer in na SZ z območjem poslovno obrtnih objektov ob Prešernovi cesti.

Na tem območju se s spremembami ZN preoblikujejo objekti »Agraria Koper (Evolution)«, O, P in R, tako da se namesto le-teh predvidita nova objekta GAV-1 in MET-1, katera se dotikata na eni parcelni meji. Jugozahodno od objekta GAV-1 se predvidi še en objekt GAV-2, med obema objektoma pa se predvidijo parkirne in manipulativne površine.

Zunanje ureditve

Na celotnem območju je predvidena ureditev pločnikov in parkirišč. Ob pešpoteh in cestah so predvideni drevoredi.

4 OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA IN MIRUJOČI PROMET

Na vsaki gradbeni parceli oziroma funkcionalnem zemljišču je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest skladno z namembnostjo stavbe po veljavnih predpisih za posamezne objekte.

Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila je potrebno upoštevati naslednje normative:

- stanovanjske stavbe: 2 PM mesta na stanovanje
- pisarniški in upravni prostori, drugi poslovni prostori in storitvene dejavnosti: 1 PM na 40 m² neto tlorisne površine,
- proizvodni prostori: 1PM na 70 m² neto tlorisne površine,
- skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine.

4.2 VODOOSKRBA

Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje

Vodno oskrbo in požarno varnost predmetnega območja je možno zagotavljati iz rezervoarja VH Pivol II, 1000 m³, kota dna 54.82 m.n.m..

Dimenzije priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovnih enot znotraj objekta je možno, ob upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo, preko samostojnih odjemnih mest, za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.

Priključevanje objektov je treba predvideti v skladu z Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper.

Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil ob Izdaji ustreznega Mnenja.

Vodna oskrba in požarna varnost:

Na območju ureditve je treba, za zagotavljanje ustrezne vodne oskrbe, zgraditi del povezovalnega cevovoda NL DN 150 mm z navezavo na obstoječi cevovod NL DN 150 mm pri objektu Industrijska

cesta 4E v dolžini cca. 190 m. Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja se dograditev vodovoda izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož.

Projektni pogoji za umestitev objektov v prostor

Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu javnega vodovodnega omrežja jih ni dovoljeno zasaditi.

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja, je potrebno upoštevati tako obstoječe, kot predvidene vodovodne naprave.

S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.

Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.

Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odniki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper.

4.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje ZN Kajuhova - Hudournik Morer je v večjem delu opremljeno z javno kanalizacijo. V zahodnem delu, v območju Kajuhove ulice, je javna kanalizacija starejša in izvedena pretežno v mešanem sistemu, vzhodno od hudournika Morer, pa je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu.

Pri projektiranju in gradnji nove javne kanalizacije v območju, je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Ločevanje kanalizacije naj se izvaja tudi pri obnovi obstoječe mešane kanalizacije. V HUDOURNIK Morer je potrebno predvideti in izvesti odvod padavinske vode iz že ločene kanalizacije v ulici Istrskega odreda in ostalih ulic, kjer je to možno.

Javno kanalizacijsko omrežje ločenega sistema mora biti izvedeno ob upoštevanju ukrepov iz 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Vsi objekti in dejavnosti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.

Vse dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.

Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje, praznjenje in čiščenje kanalizacije ter zemljiškoknjižno urejene s tem v zvezi povezane služnosti.

Javno kanalizacijo je predvideno načrtovati tako, da trase ne bodo v vozišču, ampak kolikor je to možno izven vozišč, na pločnikih, kolesarskih stezah ali vmesnih zelenicah. Pokrovi kanalizacijskih jaškov morajo biti dovolj nosilni ter opremljeni z dvojnim zaklepom in protihrupnim vložkom.

4.4 KOMUNALNI ODPADKI

Zbiranje in odvoz odpadkov v območju urejeno z ločenim zbiranjem odpadkov, zato se je potrebno temu sistemu prilagoditi. Odvoz odpadkov se vrši na Zbirni center Izola.

V skladu z 6. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki, je povzročitelj odpadkov vsaka oseba, katere delovanje ali dejavnost na območju občine Izola povzroča nastajanje odpadkov, in sicer: fizične osebe v gospodinjstvih, fizične osebe, kot samostojni podjetniki, lastniki ali najemniki, gospodarskih in počitniških objektov ter drugih objektov, ki so namenjeni občasni uporabi, pravne osebe, ki razpolagajo s poslovnimi prostori, v katerih oz. ob katerih nastajajo komunalni odpadki, osebe, ki upravljajo javne površine in organizirajo kulturne, športne in druge javne prireditve ali uporabljajo javne ali zasebne površine ali druge nepremičnine v namen, ki odstopa od njihove

običajne javne ali zasebne rabe. Na podlagi 7. člena Odloka, so povzročitelji ravnanja z odpadki dolžni se vključiti v sistem ravnanja z odpadki ne glede na njihovo stalno ali začasno bivališče. Na podlagi s 7. členom Odloka, povzročitelji so dolžni izvajalcu v pisni obliki sporočiti vsako spremembo podatkov, ki bi vplivali na obračun stroškov ravnanja z odpadki in to v osmih (8) dneh od nastanka spremembe.

V kolikor bo na parcelah na katerih se bo izvajala gradnja, prišlo do kakršnih koli omejitev, ki bi lahko motile ali onemogočile redno izvajanje javne službe je potrebno z izvajalcem obvezne javne službe (Komunala Izola) predhodno uskladiti morebitne spremembe. V času izvajanja gradbenih del bo potrebno poskrbeti za nemoteno prevoznost cest za izvajanje rednega odvoza komunalnih odpadkov. V kolikor bo prevoznost cest zaradi izkopov in gradnje onemogočena, bo potrebno poskrbeti za obvoz oziroma zabojnike za odpadke postaviti na tako mesto izven gradbišča, da bo omogočen nemoten in reden odvoz smeti z območja predvidenih posegov v prostor. Prostor za zabojnike mora biti lociran ob vozni poti smetarskega vozila. Morebitni stroški, ki bi nastali zaradi spremembe izvajanje obvezne javne službe odvoza odpadkov (ureditev novih odjemnih mest, poti, itd.) gredo v breme investitorja.

V skladu s 16. členom Odloka morajo načrtovalci in projektanti določiti zbirna in prevzemna mesta ter ekološke otoke, kot je določeno v odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola.

4.5 ELEKTROENERGETSKA OSKRBA

Za napajanje predvidenega območja obdelave je v neposredni bližini zgrajena transformatorska postaja TP Morer. V omenjeni TP je možnost vgraditev dodatne transformatorske enote. V primeru povpraševanja po večji priključni moči, kot je omogoča omenjena TP Morer je potrebno predvideti novo ali več transformatorskih postaj na območju obdelave z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Morer - TP Izola 8. Zgraditi je potrebno novo kabelsko NN omrežje bodisi iz obstoječe TP Morer ali iz novo predvidenih TP-jev v kabelski izvedbi.

Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DK Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovarnjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.

Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

5 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

5.1 NARAVNE VREDNOTE IN KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju ni zavarovanih ali varovanih območij kulturne dediščine.

Na območju ni zavarovanih območij varstva narave, območij 2000 in ekološko pomembnih območij. Na severozahodni meji je ob Prešernovi cesti oblikovana naravna vrednota *Izola - drevored pinij* (ID 4562). Na obravnavanem odseku so del naravne vrednote tri večja drevesa, ki se ohranijo.

5.2 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Potrebno je ohranjati retenzijske sposobnosti območij. Spreminjanje obsega retenzijskih površin ali vodnega režima je dopustno le izjemoma, skladno s področnimi predpisi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov na območjih ogroženih zaradi poplav ter ob predhodni izvedbi ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda.

Na območjih zelenih površin in drugih tovrstnih območij, ki se nahajajo znotraj poplavnih območij ni dopustno nikakršno nasipanje terena, ki bi lahko vplivalo na poplavno varnost.

Prepovedano je povzročanje ovir za pretok visokih voda.

Premostitve voda in gradnje na vodnem in priobalnem zemljišču se načrtujejo tako, da je zagotovljena poplavna varnost in, da se ne poslabšujeta stanje vodnega režima in stanja voda.

Na poplavno ogroženih območjih za katera so izdelane in sprejete karte poplavne nevarnosti in določeni razredi nevarnosti, celoviti omilitveni protipoplavni ukrepi pa niso predvideni, so dopustni tisti posegi v prostor, ki jih v skladu z razvrstitvijo v določeni razred poplavne nevarnosti določajo predpisi s področja zaščite pred poplavami in z njimi povezane erozije voda.

Sprememba gabaritov objekta K3A, možna šele po pridobitvi vodnega soglasja.

Vsakdo, ki živi na območjih, izpostavljenih nevarnostim poplav, mora tudi sam poskrbeti za preventivne ukrepe na podlagi informacij o ogroženosti. Ti prebivalci naj samoiniciativno ali na alarmni znak za nevarnost poplav pričnejo z izvajanjem osnovnih zaščitnih ukrepov za zaščito premičnega premoženja, kamor sodijo: evakuacija materialnih dobrin iz kletnih etaž, umik vozil ter večjega vrednejšega premičnega premoženja s poplavnega območja, obveščanje občinskega štaba civilne zaščite o situaciji in problematiki v njihovem bivalnem okolju, pomoč bližnjim sosedom, ki so pomoči potrebni, umik ljudi (otrok, bolnih in starejših) na varno, spremljanje razvoja nesreče (osebno in preko medijev) in priprava na poplave (napotki občanom, kako ravnati pred, med in po poplavi)."

III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Občina Izola je z dopisom dne 31.5.2018, št. 3505-26/2015-21 na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08, 108/2009, 80/10, 57/12, 109/12) nosilce urejanja prostora pozvala, da izdajo smernice za izdelavo sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer, ki se nanašajo na obravnavano območje. V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

Tabela 1: Podane smernice nosilcev urejanja prostora

nosilci urejanja prostora	opomba
Rižanski vodovod Koper št.: SO-18/440, z dne 14.6.2018	
Komunala Izola d.o.o. št. 2831/2018 z dne 2.7.2018	
Elektro Primorska, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d. Nova Gorica, Distribucijska enota Koper št.: 3505-26/2015-21 z dne 6. 6. 2018	
Občina Izola, Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj št.: 3505-25/2018 z dne 19.6.2018	
Zavod RS za varstvo narave, OE Piran št.: 7-III-89/3-O-18/TT z dne 22.06.2018	
Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko št.: 350-92/2018-2 z dne 12.6.2018	
Direkcija RS za vode, Območna pisarna Koper	
Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO št.: 35409-259/2018/16 z dne 22.08.2018	
Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, sektor za upravljanje cest Območje Koper 37167-1728/2018-3 z dne 2.7.2018	

Vse smernice so upoštevane in ustrezno vključene v predmetne spremembe in dopolnitve ZN.