ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE »OPREMA« V IZOLI

Na podlagi 58. člena ZPNačrt

OBČINA IZOLA, OKTOBER 2015

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Naziv prostorskega akta: | Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje »Oprema« v Izoli | |
|  |  | |
| Pripravljavec: |  | Občina Izola  Sončno nabrežje 8  6310 Izola - Isola  Telefon: 05 66 00 100  Matična številka: 5874190000 Davčna številka: SI 16510801  Župan: mag. Igor Kolenc |
|  |  | |
| Načrtovalec: |  | EPIK konzultiranje d.o.o.  Cesta Zore Perello Godina 2  6000 Koper - Capodistria  Telefon: 05 62 61 107  e-pošta: info@epik.si  Matična številka: 2250969000  Davčna številka: SI89912756  Direktor: Simon Bubola |
|  |  | |
| Pooblaščena prostorska načrtovalka: | Stanislava PUSTOSLEMŠEK - KOREN, univ.dipl.inž.arh.  A-0107 | |
|  |  | |
| Evidenčna številka | PUP 1/2015 | |
|  |  | |
| Podatek o objavi v uradnem listu: | Sklep o začetku priprave (Uradne objave Občine Izola, št. 11/2015 z dne 11. 5. 2015) | |

**Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca**

Odgovorni prostorski načrtovalec

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

izjavljam, da je Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje »Oprema« 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**

**I. ODLOK**

Na podlagi petega odstavka 61. člena in 7. odstavka, 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2010-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS – UPB2, Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO) in 56. člena Statuta Občine Izola – UPB (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14) je Občinski svet Občine Izola na \_\_. redni seji dne \_\_ sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE »OPREMA« V IZOLI

**I .SPLOŠNE DOLOČBE**

člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje »Oprema« v Izoli (Uradne objave, št. 19/2005), v nadaljevanju PUP.

člen

(Splošna sprememba)

Besedilo odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za območje »Oprema« v Izoli se od 2. člena dalje spremeni in nadomesti z določili tega odloka.

člen

(Sestavni deli PUP)

1. Odlok o spremembah in dopolnitvah PUP obsega tekstualni in grafični del.
2. Tekstualni del vsebuje besedilo odloka v obliki splošnega pravnega akta, ki obsega naslednja poglavja:  
   I. SPLOŠNE DOLOČBE   
   II. OBMOČJE PUP TER NOTRANJE ENOTE UREJANJA PROSTORA

III. NAMEMBNOST OBMOČJA

IV. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI   
 1. prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor   
 2. prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

3. prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov

4. prostorski izvedbeni pogoji glede urejanja zunanjih in zelenih površin

5. prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo   
 6. prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno  
 infrastrukturo in grajeno javno dobro   
 7. prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja

narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

ter obrambnih potreb   
 8. pogoji za nujna vzdrževalna dela

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(3) Grafični del vsebuje :

1. Izsek iz planskih dokumentov - namenska raba 1: 5000

2. Digitalni katastrski načrt območja z mejo območja v merilu 1 : 1000

3. Topografski načrt z mejo območja v merilu 1: 1000

4a. Ureditvena situacija v merilu 1: 500

4b. Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina 1:500

5. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture v merilu 1: 500

6. Zasnova prometne ureditve v merilu 1 : 1000

člen

(Priloge)

Odlok ima naslednje priloge:

* izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
* prikaz stanja prostora,
* strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
* smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
* obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
* povzetek za javnost.

**II. OBMOČJE PUP TER NOTRANJE ENOTE UREJANJA PROSTORA**

člen

(Območje PUP)

(1) Območje PUP OPREMA meji

* na severozahodni strani na Industrijsko cesto
* na severovzhodni strani na cesto, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli
* na jugovzhodni strani na predvideno Južno cesto – vzhod
* na jugozahodni strani na kompleks tovarne Droga

1. Meje območja PUP OPREMA so prikazane v grafičnem delu odloka, in sicer v Topografskem načrtu z mejo območja.

5 a. člen

(Območje DLN)

1. Območje urejanja se delno nahaja tudi na območju, ki ga ureja Uredba o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper – Izola (Uradni list RS, št. [112/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-4626)) – v nadaljevanju DLN.
2. Do prenehanja veljavnosti DLN-ja ali dela DLN-ja, ki obravnava to območje, ni dopustno na tem območju izvajati posege, ki niso skladni z DLN-jem.
3. Po prenehanju veljavnosti DLN-ja ali dela DLN-ja, ki obravnava to območje, je dovoljeno izvesti vse posege, ki so skladni s predmetnim Odlokom.

člen

(Notranje enote urejanja prostora)

Območje PUP obravnava šest programsko in prostorsko zaokroženih notranjih območij:

* **notranje območje »A«** na zahodnem delu območja, med notranjima območjema B in F.
* **notranje območje »B«** na severovzhodnem in severnem delu območja, med notranjima območjema A in C.

Notranje območje »B« je deljeno na podobmočja:

»B1« (jugozahodni predel notranjega območja) in

»B2« (severovzhodni predel notranjega območja).

* **notranje območje »C«** na severovzhodnem delu območja.
* **notranje območje »D«** na osrednjem delu območja.

Notranje območje »D« je deljeno na podobmočji:

»D1« (jugozahodni predel notranjega območja) in

»D2« (severovzhodni predel notranjega območja).

* **notranje območje »E«** na jugovzhodnem delu območja, na meji z območjem predvidene Južne ceste – vzhod.

Notranje območje »E« je deljeno na podobmočja:

»E1« (jugozahodni predel notranjega območja)

»E2« (osrednji predel notranjega območja) in

»E3« (severovzhodni predel notranjega območja).

* **notranje območje »F«** na skrajnem jugozahodnem delu območja, na meji s kompleksom tovarne Droga.

Notranje območje »F« je deljeno na podobmočji:

»F1« (severni predel notranjega območja) in

»F2« (južni predel notranjega območja).

**III. NAMEMBNOST OBMOČJA**

člen

(Namembnost območja)

1. Območje PUP OPREMA se nahaja v planskem območju I 5/6 s pretežno rabo: proizvodna dejavnost – pretežno prehrambena industrija, ki se lahko dopolnjuje s programi, ki nimajo negativnih in škodljivih vplivov nanjo.
2. V območju se poleg proizvodnih lahko kot dopolnilne dejavnosti umestijo zlasti tovarniške in druge trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, pisarne, manjše obrtne dejavnosti, transportna dejavnost, ipd.
3. Načrtovanje prehrambene industrije (živilskih obratov za proizvodnjo in promet z živili) v območju je možno, če je zagotovljeno čisto okolje brez motečih emisij na območju obravnave in imisij s sosednjih kontaktnih območij ter ob izpolnitvi pogojev iz predpisov, ki urejajo pogoje za izvajanje živilske dejavnosti.
4. Načrtovanje neživilske proizvodne dejavnosti v območju kot dopolnilne dejavnosti je možno pod pogojem, da načrtovana dejavnost nima negativnih in škodljivih vplivov na obstoječo prehrambeno industrijo oz. da se z gradbeno in proizvodno tehnologijo zagotavlja njihova ustreznost glede vplivov na obstoječo prehrambeno industrijo.
5. 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 dovoljena.
6. Na območju PUP OPREMA je možna gostinska dejavnost kot spremljajoči servisni program dejavnostim območja.
7. V območju PUP OPREMA ni možno načrtovati stanovanj, poslovnih apartmajev in vseh drugih dejavnosti za kratko ali daljšo nastanitev.
8. V območju PUP OPREMA so prepovedane vse vrste odlagališč oziroma deponij. Na celotnem območju je prepovedano odlaganje komunalnih in drugih kosovnih odpadkov (vključno z odsluženimi stroji, vozili, plovili in drugimi industrijskimi odpadki).

**IV. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

**1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor**

člen

(Vrste objektov glede na namen)

1. Vrste objektov glede na namen, uporabljene v tem odloku, so povzete in usklajene z določili Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011).
2. Vrste objektov glede na namen morajo biti v skladu z namensko rabo prostora, ki velja na območju veljave Odloka in je navedena v 1. odstavku 7. člena tega Odloka.
3. Dopustne so naslednje vrste objektov:

NESTANOVANJSKE STAVBE

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge poslovne stavbe

12301 Trgovske stavbe

12302 Sejemske dvorane, razstavišča

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

12420 Garažne stavbe

12510 Industrijske stavbe

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo

12650 Športne dvorane

12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo

12713 Stavbe za spravilo pridelka

12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

22121 Daljinski vodovodi

22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi

22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo

22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak

22223 Vodni stolpi, vodnjaki in hidranti

22231 Cevovodi za odpadno vodo

22232 Čistilne naprave

22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

člen

(Sprememba namembnosti)

Na območju veljavnosti PUP so dovoljene spremembe namembnosti celotnega objekta ali njegovega dela, pri čemer je treba upoštevati vsa določila tega odloka, ki se nanašajo na dovoljeno namensko rabo in določila drugih veljavnih predpisov.

člen

(Vrste gradenj in drugih posegov v prostor)

1. Če ni za posamezno notranje območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustne naslednje vrste gradenj:

* nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in odstranitev zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov,
* vzdrževanje zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov.

1. Če ni za posamezno notranje območje s tem odlokom določeno drugače, so na celotnem območju urejanja dopustni drugi posegi v prostor:

* urejanje prometnih površin,
* urejanje in gradnja energetske in komunalne infrastrukture – energetski in gradbeni inženirski objekti,
* urejanje odprtih zunanjih površin,
* zasaditve avtohtonih dreves in drugega avtohtonega rastlinja.

1. Vse dopustne gradnje in drugi posegi v prostor morajo biti skladni z določili odloka.

člen

(Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov)

1. Dovoljena je postavitev naslednjih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov:

* pergola (samo nad predvidenimi zunanjimi parkirišči in odprtimi tlakovanimi peš površinami)
* ograja
* podporni zid
* rezervoar za vodo (mora biti v celoti vkopan)
* priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja
* objekt za razsvetljavo
* objekt javne razsvetljave
* pomožni komunalni objekt

1. Gradnja nezahtevnih oziroma enostavnih objektov ne sme ovirati poteka komunalnih vodov in naprav ter posegati na skupne prometne, manipulacijske in intervencijske površine.
2. Gradnja drugih nezahtevnih in enostavnih objektov, ki niso opredeljeni s tem odlokom, na območju PUP Oprema ni možna.

člen

(Dopustne dejavnosti)

Na območju urejanja so dopustne vse dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo prostora, ki velja na območju veljave Odloka in je navedena v 1. odstavku 7. člena tega odloka.

**2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov**

člen

(Lega stavb)

1. Lega posameznih stavb je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risb: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.
2. Maksimalna velikost posameznih stavb je razvidna iz risb: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina, kjer so za posamezne stavbe določene gradbene meje.
3. Pri legi stavb je treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče parcele, namenjene gradnji, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.
4. Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji posameznih objektov morajo biti stavbe in dozidave stavb odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0 m. 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 3,0 m.
5. Kadar se načrtuje gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki bo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 3,0 m, mora biti grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja, izdelan na geodetskem načrtu, ki ima prikazane urejene meje v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007).
6. Preveritev, ali so izpolnjene zahteve glede odmika od sosednjih zemljišč, se opravi tako, da se kot odmik šteje najkrajša razdalja med najbolj izpostavljeno točko objekta, ne glede na to, ali je ta nad ali pod zemeljsko površino, ki se najbolj približa parcelni meji sosednjega zemljišča, in parcelno mejo.
7. Ne glede na določbo 3. odstavka tega člena se v primeru odstranitve obstoječe stavbe, ki ima gradbeno ali uporabno dovoljenje, in gradnje nove stavbe v enakih tlorisnih in višinskih gabaritih in pri enaki legi stavbe lahko odmiki tudi manjši in brez soglasja lastnikov mejnih zemljišč.

člen

(Lega gradbenih inženirskih objektov)

Gradbeni inženirski objekti ter nezahtevni in enostavni objekti (razen pergole, za katero veljajo določbe 13. člena) se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča pa tudi na parcelni meji.

**3. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja objektov**

člen

(Splošne določbe glede velikosti in oblikovanja zahtevnih in manj zahtevnih stavb)

1. Gabariti novih stavb ali delov stavb se morajo oblikovati glede na velikost in obliko parcele, namenjene gradnji, ter odnosa do sosednjih obstoječih stavb sklopov oz. enot in s celostno kvalitetno zasnovo zunanjih površin.
2. Vse nove stavbe morajo biti minimalne etažnosti P +1.
3. Minimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,00 m.
4. Pri vseh posegih je treba zagotoviti gradbeno, tehnično, funkcionalno in oblikovno skladnost posegov na stavbah in njihovih zunanjih ureditvah ter ohraniti ali izboljšati zasnovo stavbe in okolice. Stavbe morajo biti tehnično in oblikovno skladne naravi območja. Oblikovanje naj bo zadržano, z enakomerno ritmiziranimi pročelji, z likovno čitljivimi vhodi.
5. Ob izpolnitvi splošnih pogojev in pogojev za notranja območja ter podobmočja je dopustna nadaljnja notranja delitev stavb, kar mora biti razčlenjeno in prikazano v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
6. Strehe stavb so podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v posameznem notranjem 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.
7. Oznake, reklame in morebitni oglasi morajo biti nameščeni na fasadah stavb in morajo biti 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.
8. V kolikor v tem odloku ni za posamezne stavbe drugače določeno, je pri vseh stavbah 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”, “C” in “D” je klet popolnoma vkopana etaža. Vidna je lahko le uvozna rampa (klančina) za dostop vozil v podzemno garažo in stopnišče ob stavbi za dostop do kletne etaže.
* Lokacija uvoznih ramp za dostop vozil v podzemno garažo stavb D1, D2, E1, E2, E3, F1 in F2 je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Zasnova prometne ureditve. Uvozne rampe za navedene stavbe so lahko zaradi boljšega izkoristka locirane tudi drugje od predvidene lokacije v grafičnem delu odloka.
* V notranjemu območju “E” in “F” je zaradi naklona terena lahko kletna etaža vkopana v celoti ali s treh strani, tako da je lahko ena stran kleti vidna.
* Možna je izvedba več kletnih etaž, če so le-te namenjene izključno parkiranju, pod pogojem, da je iz njih omogočeno odvajanje odplak v javni kanalizacijski sistem.
* Ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih parcel, namenjenih gradnji.

1. Vsi programi morajo imeti zagotovljene naravi dejavnosti ustrezne zunanje manipulacijske površine (dostava, mirujoči promet za tovorna vozila, delovne stroje..) na lastni zemljiški parceli, sicer dejavnost ni možna.
2. Vse tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se morajo nahajati znotraj maksimalnih tlorisnih velikosti stavb (zunanjih gradbenih mej stavb). Naknadne postavitve tehnoloških konstrukcij in naprav (hladilne naprave, antene, cevi, provizoriji) izven maksimalnih tlorisnih velikosti stavb (zunanjih gradbenih mej stavb) niso dopustne. Locirane so lahko samo na stenah stavb ali na fasadah, če niso vidne oziroma so skrite.

člen

(Notranje območje A)

V notranjem območju “A” na zahodnem delu območja, med notranjima območjema B in F, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 42,50 m x 34,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

člen

(Notranje območje B)

1. V podobmočju B1 notranjega območja B na severovzhodnem in severnem delu območja, med notranjima območjema A in C, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 42,50 m x 28,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

1. V podobmočju B2 notranjega območja B na severovzhodnem in severnem delu območja, med notranjima območjema A in C, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 42,50 m x 79,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

člen

(Notranje območje C)

1. V notranjem območju “C” na severovzhodnem delu območja je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 84,00 m x 34,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

1. V notranjem območju “C” je zaradi gradbenotehničnega stanja objektov in požarne varnosti pogoj za vse posege v prostor izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za celotno območje, vključno z zunanjimi manipulacijskimi površinami.
2. Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti cesti, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli.

člen

(Notranje območje D)

1. V celotnem notranjem območju “D” je predvideno znižanje terena do nivoja izvedene notranje napajalne ceste z obračališčem.
2. V podobmočju D1 notranjega območja D na osrednjem delu območja je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 29,50 m x 20,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

1. V podobmočju D2 notranjega območja D na osrednjem delu območja je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 53,00 m x 20,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 29,30 m n.m.

člen

(Notranje območje E)

1. V notranjem območju “E” je predvidena gradnja treh stavb, ki se s kotami praga podrejajo naklonu terena, ki raste od severovzhoda proti jugozahodu.
2. V podobmočju E1 notranjega območja E na jugovzhodnem delu območja, na meji z območjem predvidene Južne ceste – vzhod, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 49,50 m x 31,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 3.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 13,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 25,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 38,50 m n.m.

1. V podobmočju E2 notranjega območja E na jugovzhodnem delu območja, na meji z območjem predvidene Južne ceste – vzhod, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 50,50 m x 28,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 3.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 13,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 25,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 38,50 m n.m.

1. V podobmočju E3 notranjega območja E na jugovzhodnem delu območja, na meji z območjem predvidene Južne ceste – vzhod, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 55,50 m x 25,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 3.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 13,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +21,00 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 34,00 m n.m.

1. Stavbo v notranjem podobmočju E2 in stavbo v notranjem podobmočju E3 je možno povezati, tako da nastane enotna stavba. Maksimalna širina dela, ki povezuje stavbi E2 in E3, je identična maksimalni širini stavbe E3. Prav tako sta tudi maksimalni absolutni višinski koti pritličja in venca tega dela isti tistim, ki so določeni za stavbo E3.
2. Ne glede na druge določbe tega odloka morajo biti vse fasade stavb E1, E2 in E3, ki so obrnjene proti Južni cesti – vzhod, poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Južne ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija.
3. Ne glede na določbe iz tega člena se lahko kote pritličij stavb prilagajajo konfiguraciji terena in lahko odstopajo do +/- 1,0 m, vendar morajo biti v tem primeru etažne višine prilagojene maksimalnim relativnim in absolutnim kotam vencev, ki ne smejo biti presežene.
4. V kolikor bi prišlo pri projektiranju Južne ceste - vzhod do večjih sprememb glede predvidenih absolutnih višinskih kot le-te, lahko kote pritličij stavb E1 in E2 odstopajo tudi več kot +/- 1,0 m od kot določenih v tem členu, vendar morajo biti tudi v tem primeru etažne višine prilagojene maksimalnim relativnim in absolutnim kotam vencev stavb E1 in E2, ki ne smejo biti presežene.
5. Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti Južni cesti – vzhod.

člen

(Notranje območje F)

1. V notranjem območju “F” je predvidena gradnja dveh stavb, ki se s kotami praga podrejajo naklonu terena, ki raste od severozahoda proti jugovzhodu.
2. V podobmočju F1 notranjega območja F na skrajnem jugozahodnem delu območja, na meji s kompleksom tovarne Droga, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 53,00 m x 26,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 20,60 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 30,60 m n.m.

1. V podobmočju F2 notranjega območja F na skrajnem jugozahodnem delu območja, na meji s kompleksom tovarne Droga, je možna gradnja stavbe maksimalne tlorisne velikosti 41,50 m x 26,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija.

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 + 10,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 26,00 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 36,00 m n.m.

1. Ne glede na določbe iz tega člena se lahko kote pritličij stavb prilagajajo konfiguraciji terena in lahko odstopajo do +/- 1,0 m od kot določenih v tem členu, vendar morajo biti v tem primeru etažne višine prilagojene maksimalnim relativnim in absolutnim kotam vencev, ki ne smejo biti presežene.
2. V kolikor bi prišlo pri projektiranju Južne ceste - vzhod do večjih sprememb glede predvidenih absolutnih višinskih kot le-te, lahko kote pritličja stavbe F2 odstopajo tudi več kot +/- 1,0 m od kote določene v tem členu, vendar morajo biti tudi v tem primeru etažne višine prilagojene maksimalni relativni in absolutni koti venca stavbe F2, ki ne smeta biti preseženi.
3. Namesto stavbe F1 je dovoljeno v podobmočju F1 notranjega območja F postaviti obrat za distribucijo utekočinjenega plina, v okviru katerega se lahko zgradi oz. postavi skladišče za utekočinjeni zemeljski plin (UZP), skladišče jeklenk utekočinjenega naftnega plina (UNP) in poslovni prostor. Vse je razvidno iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.
4. V primeru gradnje obrata za distribucijo utekočinjenega plina iz prejšnjega odstavka tega člena in posledičnega dodatnega dovoza do slednjega z Južne ceste – vzhod, je na podobmočju F2 notranjega območja F na skrajnem jugozahodnem delu območja, na meji s kompleksom tovarne Droga, namesto stavbe maksimalnih tlorisnih velikosti določenih v 3. odstavku tega člena, možna gradnja stavbe maksimalnih tlorisnih velikosti 41,50 m x 16,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.

člen

(Velikost in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov)

1. V kolikor s tem odlokom ni predpisano drugače, je velikost in oblika gradbenih inženirskih objektov odvisna od vrste in namembnosti objekta in mora biti utemeljena na standardih ali pravilih stroke.
2. Podporni zid ali škarpa je maksimalne višine 3,00 m, merjeno od kote terena na posamezni točki, večje višine je treba izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj 50 cm. V celoti vkopani del zidu ali škarpe se ne všteva v višino.
3. Dovoljena je kombinacija zidov oz. škarp s kovinsko ograjo, skupne maksimalne višine 5,00 m, pri čemer je zidani del maksimalne višine 3,00 m. Dovoljena je dodatna zasaditev z živo mejo.
4. Dopustna je postavitev transparentnih mrežastih ali žičnatih ograj maksimalne višine 2,50 m.
5. Podporni zidovi ali škarpe so lahko:

* zidani v masivnem kamnu v suhi tehniki ali z malto, ki ohranja izgled suhe tehnike,
* izvedeni v armiranobetonski konstrukciji.

**4. Prostorski izvedbeni pogoji glede urejanja zunanjih in zelenih površin**

člen

(Zunanje površine)

1. Pri urejanju zunanjih površin je treba uporabljati kakovostne materiale in detajle.
2. Posamezne individualne komplekse oziroma zemljišča je dopustno ograditi z ograjami.
3. V zasnovo zunanje ureditve posameznega notranjega območja, podobmočja ali stavbe se lahko vključijo informativni panoji, ki pa morajo biti ustrezno kakovostno oblikovani in skladno vključeni v celostno podobo ureditve.
4. Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno.
5. Na celotnem območju je treba predvideti ustrezno urbano opremo (koše za smeti, javno razsvetljavo, klopi, mize, cvetlična korita, stojala za kolesa…), ki naj bo funkcionalna in oblikovana tako, da v prostoru deluje diskretno in neopazno.
6. Na javnih površinah naj se uporabljajo za zaključni sloj materiali, ki so odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenje, zmrzal ter mehansko oziroma strojno čiščenje in pometanje javnih površin.

člen

(Urejanje zelenih površin)

1. Predvidene ozelenitve zelenic naj bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno danim klimatskim in drugim lokacijskim razmeram s poudarkom na izboru sredozemskih vrst.
2. Ob cestah in poteh se morajo skladno s prostorskimi možnostmi in potekom komunalnih vodov zasaditi drevoredi. Zasaditev naj bo raznolika – posamezni drevoredi naj obsegajo po eno drevesno vrsto.
3. Pri ozelenitvi območja in zasaditvi drevoredov ter posamičnih dreves naj se upoštevajo minimalni odmiki od javnih cest, komunalne infrastrukture ter fasad stavb. Drevesa in žive meje se ne smejo zasajati nad vkopanimi infrastrukturnimi objekti in omrežji.
4. V okviru posameznih individualnih ureditev, če to dopuščajo ali zahtevajo prostorske in funkcionalne razmere, se predvidijo zelene površine.

**5. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo**

člen

(Parcela, namenjena gradnji)

1. Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba ali gradbeni inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbenemu inženirskemu objektu.
2. Za notranja območja A in C je predvideno, da ima vsako notranje območje svojo parcelo, namenjeno gradnji. Velikost in oblika parcel, namenjenih gradnji, za posamezno notranje območje je razvidno v grafičnem delu odloka, in sicer v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.
3. Za podobmočja B1, B2, D1, D2, E1, E2, E3, F1 in F2 je predvideno, da ima vsako podobmočje svojo parcelo, namenjeno gradnji. Velikost in oblika parcel, namenjenih gradnji, za posamezno podobmočje je razvidna v grafičnem delu odloka, in sicer v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina.

**6. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno**

**infrastrukturo in grajeno javno dobro**

člen

(Splošne določbe glede komunalne oskrbe)

1. Minimalna komunalna oskrba stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.
2. Minimalna komunalna oskrba drugih objektov se določi glede na namen, razen če je s tem odlokom določeno drugače.
3. V kolikor je območje komunalno opremljeno s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture, se mora objekt nanjo priključevati.

6. 1. Prometna infrastruktura

člen

(Splošne določbe glede prometne infrastrukture)

1. Območje se prometno napaja z obodnih cest:

* na severozahodni strani z Industrijske ceste
* na severovzhodni strani s ceste, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli
* na jugovzhodni strani s predvidene Južne ceste – vzhod

1. Dostopi do posameznih območij:

* Dostopi do območij A, B1, B2, D1, D2 in F1 so predvideni z Industrijske ceste.
* Dostopi do območij C in E3 so predvideni s ceste, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli.
* Dostopi do območij E1, E2 in F2 so predvideni z Južne ceste – vzhod.

1. Prometni priključki na Industrijsko cesto, na cesto, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli, in na predvideno Južno cesto – vzhod so prikazani v grafičnem delu odloka, in sicer v risbi: Zasnova prometne ureditve.
2. Rešitve novih cestnih priključkov v območju morajo biti višinsko in prometno tehnično skladne s cestami, na katere se priključujejo.
3. Širina vozišča notranje napajalne ceste je minimalno 6,0 m ob predvidenem dvosmernem prometu, oziroma minimalno 3,5 m ob predvidenem enosmernem prometu. Napajalna cesta ne sme biti namenjena manipulaciji. Prometna signalizacija, ki mora biti prikazana v projektih prometne in komunalne infrastrukture, mora na napajalni cesti predvideti označbe za omejitev hitrosti na 20 km/h, onemogočati parkiranje in ustavljanje vozil ter imeti označeno intervencijsko pot s površinami za intervencijo.
4. Ob notranji napajalni cesti mora biti zaradi varnosti pešcev predvidena vsaj enostranska ureditev peš hodnika, ki mora biti izvedena brez arhitektonskih ovir.
5. V območju je treba omogočiti intervencijski dostop preko celega območja v primeru požara ali druge nesreče (vrata v morebitni delilni ograji med posameznimi sklopi).
6. Za vse posege pri urejanju in sanaciji obstoječega ter načrtovanega in izvajanja novega prometnega omrežja je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise s področja urejanja prometa.
7. Za morebitno gradnjo novih cestnih priključkov na kategorizirane ceste oziroma za rekonstrukcijo obstoječih cestnih priključkov si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenje pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
8. V projektni dokumentaciji je treba navesti tudi priključevanje na komunalne naprave, če pri tem trasa komunalnega voda križa cesto ali kakorkoli posega v varovalni pas kategoriziranih cest.
9. Meteorna in druga odpadna voda z objektov, parcel in zunanje ureditve ne sme pritekati na cesto oziroma na njej celo zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa.
10. Odmiki objektov od javnih cest morajo biti usklajeni s predpisi s področja cest, varnosti cestnega prometa ter projektiranja cest. Na podlagi navedenih predpisov morajo lastniki zemljišč dopustiti vse posege, ki so nujno potrebni za nemoteno uporabo javne ceste.
11. Stavbe in dozidave stavb morajo biti odmaknjene od obodnih javnih cest 3,0 m. Umestitev stavb ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.
12. Ograje, zidovi, podporni zidovi ali škarpe in žive meje morajo biti odmaknjene od obodnih javnih cest 1,2 m. Umestitev slednjih ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.
13. Pri vseh posegih v območju je treba upoštevati varovalne pasove obodnih javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih cest mora investitor upoštevati določbe tega odloka in pogoje pristojnega soglasodajalca občinskih cest.
14. Za vse posege v varovalni pas kategoriziranih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

člen

(Mirujoči promet)

1. Na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je treba zagotoviti ustrezno število parkirišč 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. Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne stavbe oziroma sklope stavb so razvidne iz grafičnega dela odloka, in sicer v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina. Slednje so lahko oblikovane tudi drugače, kot je to predvideno v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina. Površine za manipulacijo in mirujoči promet so lahko tudi večje, v kolikor se investitor odloči zgraditi stavbo, ki je manjše tlorisne površine od maksimalno predvidene.
3. Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.
4. Parkirna mesta je mogoče zagotoviti tudi v kletnih etažah stavb (podzemna garaža) in/ali v pritličnih etažah stavb.
5. Ne glede na določbo iz prvega odstavka tega člena je treba v okviru parcel, namenjenih gradnji, pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

* 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 ali 1 PM na 3 zaposlene,
* skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene.

1. Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

6.2. Komunalna infrastruktura

člen

(Javno vodovodno omrežje)

1. Preko območja predvidenega urejanja poteka javno vodovodno omrežje. Predvidene prostorske ureditve bodo na nekatere odseke neposredno vplivale.
2. Za celotno območje mora biti izdelana ustrezna strokovna podlaga predvidene ureditve s prikazanimi odmiki od javnega sekundarnega in primarno-magistralnega vodovodnega omrežja.
3. Na dveh manjših odsekih (za območji E1 in F2) bo treba dograditi sekundarno vodovodno omrežje za potrebe priključevanja predvidenih stavb.
4. Projektant si mora pridobiti in upoštevati vse razpoložljive podatke o obstoječem vodovodnem omrežju ter določbe Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013- v nadaljevanju TP RVK).
5. Sekundarno javno vodovodno omrežje je treba zasnovati tako, da bo možna izvedba priključkov skladno z določili TP RVK in bodo odjemna mesta (vodomerni jaški) locirani na parcelah predvidenega posega.
6. Podrobnejši pogoji glede javnega vodovodnega omrežja bodo podani v fazi izdelave PGD dokumentacije.
7. Trase vodovodnih objektov in naprav morajo potekati v javnih površinah.
8. Dimenzioniranje razdelilnega vodovodnega omrežja znotraj obravnavanega območja se praviloma izvede z zankanjem ob upoštevanju podatkov predvidene konične porabe vode in zahtev požarne varnosti objektov.
9. Izvedba nadzemnih hidrantov na javnem vodovodnem omrežju kot slepi kraki je nedopustna.
10. Detajlno morajo biti obdelana vsa križanja in zaščita vodovoda z drugimi komunalnimi napravami.
11. Kompletno projektno dokumentacijo vodovodnih naprav in zbirno karto vseh obstoječih in predvidenih komunalnih naprav je treba dostaviti na Rižanski vodovod Koper v pregled in potrditev.

29. a člen

(Posegi v varovalnih pasovih vodovodnih objektov)

1. Hortikulturne ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasaditi.
2. Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je treba upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
3. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
4. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
5. Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper.

29. b člen

(Priključitev objektov na vodovodno omrežje)

1. Vodna oskrba in požarno varnost območja se zagotavlja iz vodohrana RZ Pivol II. 1000 m3, na koti +54.82 m n.m., oziroma je možno priključke izvesti iz primarnega voda Lž DN 300, ki se napaja iz vodohrana RZ Livade 1000 m3, na koti +70.60 m n.m.
2. Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen z javne površine.
3. Dimenzioniranje priključka se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
4. 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.
5. 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 enoto.
6. Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji Soglasja k projektnim rešitvam.

člen

(Kanalizacijsko omrežje)

1. Območje Industrijske ceste je opremljeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu. V skladu z določbami Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. list RS, št. 88/2011 - v nadaljevanju Uredba) je potrebno pri projektiranju in gradnji zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje in čiščenje odpadne fekalne in padavinske vode. Pri tem je treba upoštevati vse pogoje in določila s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda v skladu s predpisi in zakonodajo. Preveriti je treba tudi hidravlične sposobnosti prevzema in odvajanja odpadnih vod iz območja PUP Oprema po prej navedenem javnem kanalizacijskem omrežju Industrijske ceste ter po potrebi predpisane ukrepe za zadrževanje odpadne vode.
2. Vse stavbe in dejavnosti v območju morajo biti priključene na ločen sistem javne kanalizacije. Kote kleti stavb morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora investitor urediti odvajanje preko lastnih črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.
3. Vse dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.
4. 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.
5. Javno kanalizacijo naj se načrtuje 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.

člen

(Alternativno zagotavljanje vodooskrbe)

Vse stavbe morajo imeti urejeno zbiranje padavinske strešne vode v rezervoarjih za vodo ter sistem za ponovno uporabo te vode za potrebe splakovanjasanitarij, proizvodnje, čiščenja, zalivanja okolice in za podobne namene, za katere ni potrebna uporaba pitne vode.

člen

(Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin)

1. Na podlagi 6. člena Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list. RS, št. 21/01 in 41/04 – ZVO-1) je treba na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja na vsakih 500 prebivalcev urediti zbiralnico za odpadke.
2. Na podlagi določil 3. točke 5. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/2005) je odjemno mesto ustrezno urejen prostor, označen v registru odjemnih mest, s katerega izvajalci redno ali občasno odvažajo odpadke. Ta prostor je lahko na funkcionalni površini, lahko pa je tudi na javni površini in mora biti izvajalcu nemoteno in prosto dosegljiv. Lociran je ob vozni poti smetarskega vozila. Če prevzemno mesto ni hkrati zbirno mesto, morajo uporabniki zagotoviti, da so posode na prevzemnem mestu le v času, določenem za prevzem komunalnih odpadkov.
3. V skladu s 13. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/2005) morajo načrtovalci in projektanti pri oblikovanju novih zazidljivih območij v projektih določiti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi.
4. Zbiralnice morajo biti tipsko oblikovane in urejene na vsakem notranjem območju. Tipsko obliko in dimenzije zbiralnice določi izvajalec javne službe in občina.
5. Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost, zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.
6. Vozna pot smetarskega vozila je glavna cesta (I., II. in III. kategorije). Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem.
7. Neurejena odlagališča je treba sanirati tako, da se odpadki odstranijo in deponirajo na za to določeno odlagališče v občini Izola, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

6.3. Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

člen

(Elektroenergetsko omrežje)

1. Zahteve glede prestavitve obstoječih elektroenergetskih objektov:

Na obravnavanem področju obstaja transformatorska postaja TP Oprema Izola, ki je montažna betonska z 20 kV kabelskim vzankanjem v kabelski kanalizaciji in izvodi za obstoječe odjemalce.

Obstoječa transformatorska postaja je zgrajena ob stavbi A. V kolikor je potrebna prestavitev, se le-ta prestavi oziroma po potrebi dogradi skladno s predvidenimi lokacijami novo predvidenih objektov ali v dogovoru z načrtovalcem prostora. Morebitne stroške premestitve nosi investitor.

1. Pred pričetkom gradnje je treba 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 treba 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.

1. 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.
2. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, položenimi v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
3. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje, položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
4. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti, bo treba upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
5. 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.
6. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
7. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
8. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba 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, št. 101/10).
9. Za potrebe območij, na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo treba pri ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper, posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

člen

(Javna razsvetljava)

1. Gradnjo novega ali sanacijo obstoječega omrežja javne razsvetljave je treba izvesti tako, da zmanjšamo porabo energije, zmanjšamo svetlobno onesnaževanje in obratovalne stroške ob sočasni optimizaciji prometne varnosti.
2. Pri projektiranju ter vzdrževanju javne razsvetljave je treba upoštevati vse veljavne predpise in standarde ter vse svetlobno tehnične kriterije za izvedbo učinkovite in varne razsvetljave v skladu z veljavno zakonodajo. Pri gradnji novega ali sanaciji obstoječega omrežja javne razsvetljave je treba omrežje ločiti od elektrodistribucijskega omrežja.

6.4 Telekomunikacijsko omrežje

člen

(Telekomunikacijsko omrežje)

1. Obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije na območju »Oprema« je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in v zemeljski izvedbi.
2. Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.
3. Traso TK naprav načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo in upoštevati vse veljavne predpise.
4. Podrobne podatke o TK omrežju dobijo projektanti na Telekomu Slovenije d.d., Center za dostopovna omrežja Koper - Nova Gorica, Kolodvorska cesta 9.

6.5 Plinovodno omrežje

člen

(Splošni pogoji za urejanje plinovodnega omrežja)

1. Oskrba z utekočinjenim naftnim plinom (UNP) za obravnavano območje je možna iz obstoječega plinovoda PE 225, ki se nahaja v pločniku Industrijske ceste. Za potre­be oskrbe obravnavanega območja Oprema je predvideti gradnjo novega plinovoda PE 315, ki bi prečkal Industrijsko cesto do območja F.
2. Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je treba upoštevati v RS veljavne predpise na področju plinske tehnike (Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur.l. RS, št. 22/91), Predpisi za plinske napeljave DVGVV-TRF 1996, Tehnični predpisi za plinsko napeljavo DVGVV-TRGI 1986).
3. Vsa plinska instalacija naj se predvidi za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina.
4. Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je treba upoštevati obstoje­če zgrajene komunalne naprave in napeljave.
5. Trase plinovoda naj potekajo v največji možni meri izven cestišča (v pločniku, zele­nici ipd).
6. Križanja plinovoda z drugimi komunalnimi napravami oziroma vzporedni potek morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Poleg tega se morajo pre­dvideti ustrezni potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.

**7. Prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine,**

**ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi**

**in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**

7.3. Varovanje okolja

člen

(Varstvo pred hrupom)

1. Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
2. Za zaščito vseh preobremenjenih območij in varovanih prostorov v stavbah je skladno z zakonom, ki ureja varstvo okolja, in zakonom, ki ureja graditev objektov, investitor dolžan izvesti protihrupne ukrepe, ki obsegajo zmanjšanje emisij hrupa, zmanjšanje razširjanja hrupa v okolje ter sanacijo fasadnih elementov stavb, kjer zaščita zunanjega okolja ni možna.
3. Za obravnavano območje velja IV. stopnja varstva pred hrupom.

člen

(Varstvo zraka)

Pri posegih v prostor je treba upoštevati zakonska določila o varstvu zraka.

Objekti morajo biti skladni z zahtevami Energetskega koncepta občine Izola.

člen

(Varstvo podtalnice)

1. Objekti in zunanje površine morajo biti zasnovani tako, da ni možno nikakršno onesnaževanje tal in podtalnice.
2. Pred posegi v teren, ki bi prekinjali vodne podtalne žile, je treba preučiti vse posledice takega prekinjanja, vključno z zmanjšanjem stabilnosti in nosilnosti tal.
3. Manipulativne površine, parkirišča in transportne poti morajo biti utrjene in kanalizirane. Parkirni prostori in garaže, locirani ob stavbah, morajo biti opremljeni z lovilci olj in maščob.

7.4. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

člen

(Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,

vključno z varstvom pred požarom)

1. Pri gradnji je treba upoštevati naravne omejitve (območje se ne nahaja na območju poplavnosti, visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena) ter cono potresne ogroženosti (projektni pospešek tal na območju urejanja je 0,1 g) in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
2. Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:

* javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
* vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
* redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
* javne telekomunikacijske in poštne centre,
* nacionalno televizijo in radio,
* javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
* pomembno energetsko in industrijsko dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
* delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi.

1. Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.
2. V projektni dokumentaciji je treba opredeliti, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
3. Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
4. Pri pripravi dokumentacije je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.
5. Na dovoznih intervencijskih poteh je treba urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je treba urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za celotno območje mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh strani zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.
6. Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
7. Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdela zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.
8. Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnim rešitvami.
9. V primeru, da se bo v objektih uporabljalo požarno nevarne snovi ali izvajalo požarno nevarne tehnološke postopke, je treba v projektni dokumentaciji ustrezno opredeliti požarna tveganja ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja.

člen

(Varstvo pred poplavami ter pred erozijo)

Obravnavano območje ni poplavno in erozijsko ogroženo.

člen

(Merila in pogoji za upravljanje z vodami)

1. Na obravnavanem območju ni evidentiranih vodnih virov ali vodotokov.
2. Na območju odloka ni virov pitne vode, niti ni na območju objekta za lastno oskrbo s pitno vodo. Na območju odloka tudi ni evidentirane podeljene vodne pravice ali vodnega dovoljenja.
3. Zaradi predvidenih posegov v prostor se obstoječe odtočne razmere na obravnavanem območju ne smejo poslabšati.
4. Odvod padavinskih voda na obravnavanem območju je treba ustrezno urediti (odvajanje v potok Mehanotehnika) ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega.
5. V PGD projektni dokumentaciji morajo biti predvideni ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v javno padavinsko kanalizacijo (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah...).
6. V PGD projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim ter prikazani vsi ukrepi za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin.
7. Kanalizacijski sistem mora biti zasnovan v ločeni izvedbi skladno z veljavnimi predpisi.
8. Za vse odpadne vode mora biti zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje skladno z veljavnimi predpisi.
9. Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico v skladu z določbami ZV-1.
10. Na območju predvidene gradnje je treba ohraniti ter ustrezno urediti vse morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake.
11. Morebitno skladiščenje naftnih derivatov mora biti urejeno skladno z veljavnimi predpisi.
12. V primeru fazne gradnje je treba posamezne faze načrtovati kot funkcionalno zaključene celote na tak način, da bo preprečen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda v posameznih fazah gradnje.
13. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.
14. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

**8. Pogoji za nujna vzdrževalna dela**

člen

(Določitev obveznosti vzdrževanja objektov)

Na območju veljavnosti tega odloka se izvajajo nujna vzdrževanja objektov v skladu s 6. členom ZGO-1.

člen

(Merila in pogoji za izdajo odločbe o nujnih vzdrževalnih delih)

Podrobna merila in pogoji za določitev objektov, na katerih se morajo izvesti nujna vzdrževalna dela, in predvidena ocena stroškov bodo določeni s posebnim odlokom, ki ga bo sprejela občina.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE

UREDITVE IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

člen

(Faznost izvajanja)

1. Gradnja lahko poteka fazno po posameznih etapah. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.
2. Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvajal znotraj posamezne faze.

člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

1. 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.
2. Dopustna so odstopanja ± 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.
3. 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.

člen

(Dovoljena odstopanja pri gradnji infrastrukture in drugih gradbenih inženirskih objektov)

1. Pri realizaciji PUP-a so dopustni odmiki tras komunalnih naprav ter prometnih in peš ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.
2. Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic, križišč in mirujočega prometa v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

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.

člen

(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

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

člen

(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je EPIK d.o.o., Vojkovo nabrežje 25, 6000 Koper.

člen

(Pričetek veljavnosti)

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

Številka:  
Datum:

ŽUPAN

mag. Igor Kolenc

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE OBRAVNAVA S SPREMEMBAMI PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV**

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA

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 prostorskih ureditvenih pogojih za območje »Oprema« v Izoli (Uradne objave, št. 19/2005) - skrajšano PUP Oprema, je bil sprejet leta 2005, ko se je primarno poizkušalo urediti območje nekdanje tovarne Oprema in obodne površine na jugozahodni strani do Južne ceste – vzhod, ter na severozahodni strani do območja tovarne Droga. Cilj odloka je bil oživitev območja tako, da se je predvidela rekonstrukcija dotrajanih ter gradnja novih poslovnih stavb in ureditev okolice le-teh.

Ker je od sprejema slednjega minilo že večje obdobje, v katerem je prišlo tudi do večjih sprememb, med drugim tudi izgradnja nove mestne vpadnice, ki poteka mimo obravnavanega območja in ima kot posledico povečanje zanimanja za to območje, in ker del območja, kjer so bile predvidene nove poslovne stavbe ni zaživel, je potrebna manjša sprememba oziroma dopolnitev odloka, tako da bo slednji dopuščal nekoliko spremenjene posege v prostor od teh, ki jih dopušča sedaj veljavni odlok, pa tudi da se odpravijo oziroma spremenijo določbe v odloku, ki so zaradi spremenjene zakonodaje postale nepotrebne oziroma zastarele. S tem se bodo postavili novi temelji, ki bodo dokončno omogočili razvoj poslovne dejavnosti na predmetnem področju.

Predmet Sprememb in dopolnitev PUP Oprema je preoblikovanje objektov, ki sta predvidena na osrednjem ter jugovzhodnem delu območja (D in E območja), in sicer tako, da bi se namesto enotnih objektov gradilo več manjših objektov (bolj logična in za okolje manj vpadljiva rešitev), dopustitev gradnje novega objekta F1 namesto sedaj predvidenega parkirišča (ki ni bilo nikoli zgrajeno in se je izkazalo kot nepotrebno), ter racionalnejša in bolj smiselna prometna ureditev. Spremeni pa se tekstualni in grafični del odloka.

Župan Občine Izola je dne 15. 4. 2015 sprejel **sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev ureditvenih pogojev za območje »Oprema« v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 19/2005), v nadaljevanju: Spremembe in dopolnitve PUP Oprema,** s čemer se je pričel postopek priprave sprememb, ki bodo omogočale ureditve na obravnavanem območju.

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev PUP je:

* 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)](http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r05/predpis_ZAKO6425.html), (Ur. l. RS, št. [57/2012](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201257&stevilka=2413), 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO);
* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave, št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS, št. 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, št. 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, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO);
* Statut Občine Izola – UPB (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14).

2 IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA

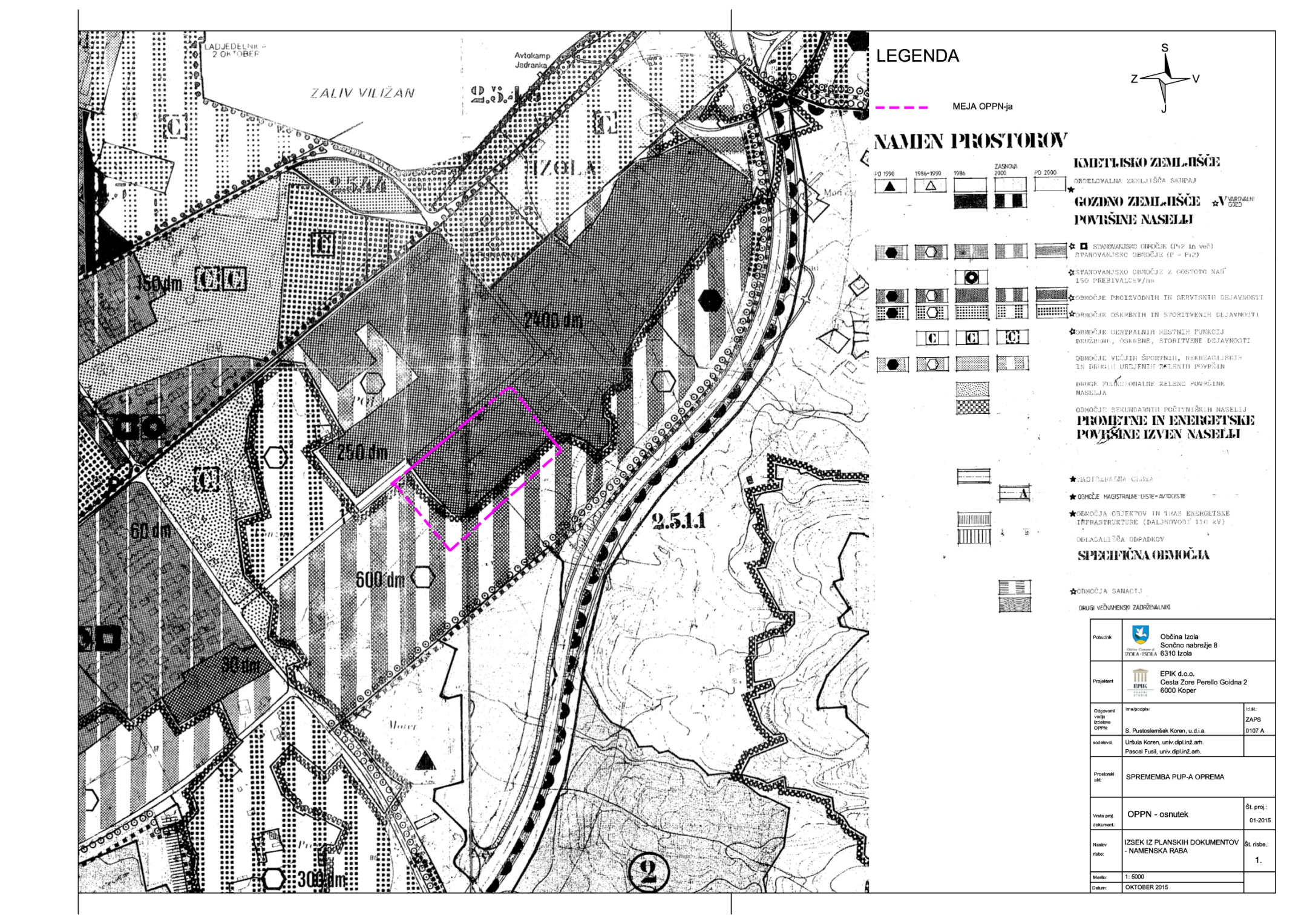
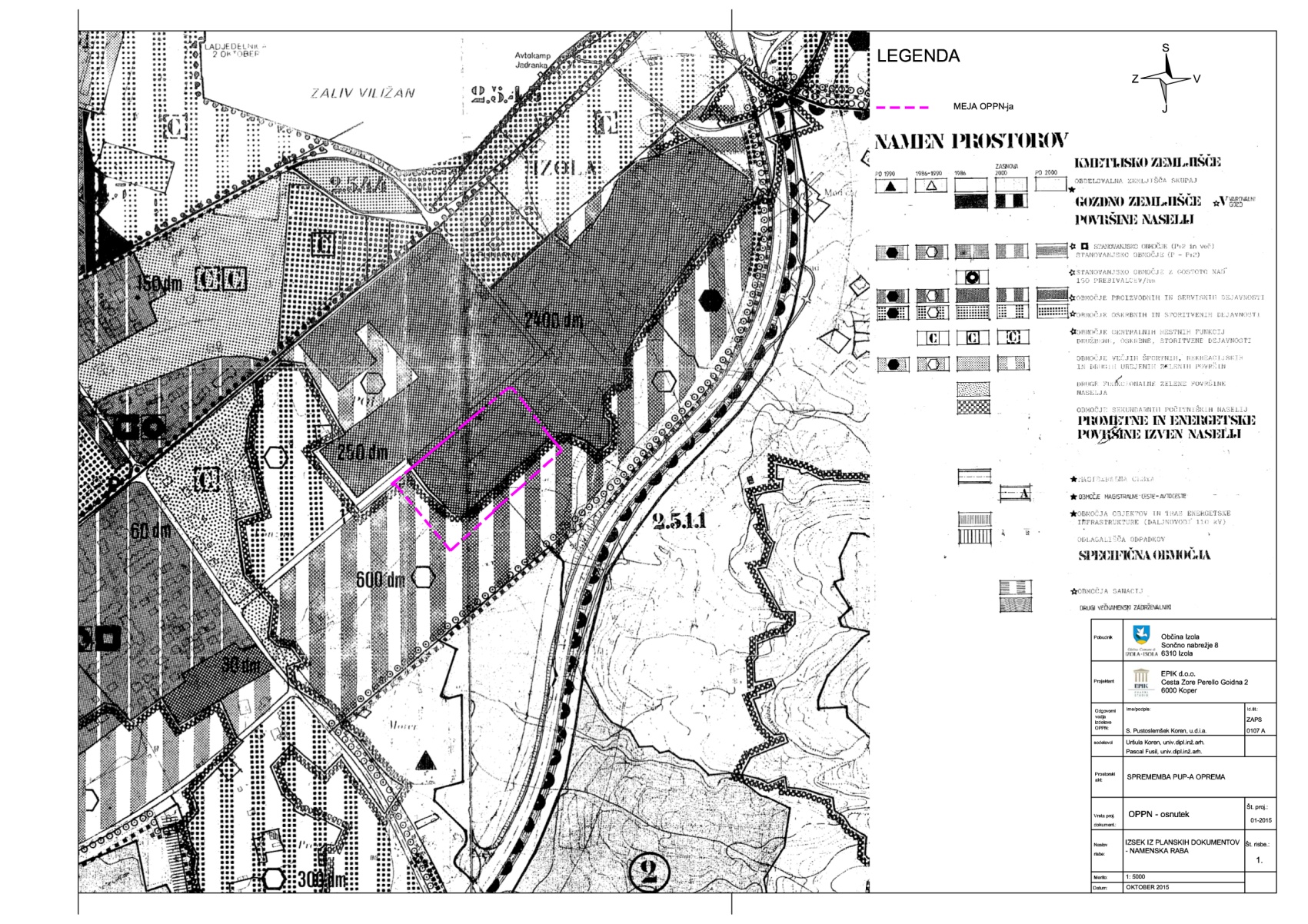
Za območje Občine Izola veljajo naslednji prostorski planski akti (strateški planski akti):

* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave, št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS, št. 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, št. 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);

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

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

Prostorski izvedbeni akt, ki velja v navedeni enoti urejanja prostora, omejuje načrtovane posege, zato je treba sprejeti spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev.



PRIKAZ ZASNOVE NAMENSKE RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI OBČINE IZOLE (SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE IZOLA ZA OBDOBJE 1986-2000 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 obodnih cest, iz katerih so speljani uvozi na parkirišča in dvorišča objektov ter do krožnega obračališča v osrednjem delu območja. Peš povezave so omogočene z vzpostavitvijo sistema pločnikov.

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.

POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

Koncept ureditve

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

Predmet spremembe PUP-a Oprema je celostna ureditev območja. Predvidena je možnost rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve obstoječih poslovno-industrijskih objektov, nove gradnje tovrstnih objektov, ureditev prometa, parkiranja, infrastrukture in odprtega prostora.

Območje se deli na šest programsko in prostorsko zaokroženih notranjih območij (A-F).

V severozahodnem delu območja je obstoječe objekte A, B1, B2 in C možno povečati do maksimalnih predvidenih gabaritov ter jim urediti pripadajoča parkirišča.

V jugovzhodnem delu območja so predvideni novi objekti D1, D2, E1, E2, E3, ki so umeščeni paralelno s predvideno Južno cesto – vzhod. Vsi objekti imajo predvidene dovoze s parkirišči. Objekta E2 in E3 je možno združiti v eno večjo stavbo.

V jugozahodnem delu območja sta predvidena objekta F1 in F2, vsak z lastnim uvozom in parkiriščem. Variantno je na mestu objekta F1 predviden obrat za distribucijo utekočinjenega plina.

Program, dejavnosti

V obravnavanih objektih so predvidene proizvodne dejavnosti. Kot dopolnilne pa tudi tovarniške in druge trgovine ter druga skladiščno-prodajna in predelovalna dejavnost, pisarne, manjše obrtne dejavnosti, transportna dejavnost ipd.

Oblikovalski pogoji

Urbanistični pogoji so v grafičnem delu določeni z gradbenimi mejami, ki predstavljajo linije, ki jih predvidene stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo ali so od njih odmaknjeni v notranjost.

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

Minimalen odmik objektov od sosednjih zemljišč znaša 3,00 m.

Zunanje ureditve

Na celotnem območju je predvidena ustrezna urbana oprema (koši za smeti, javna razsvetljava, klopi, mize, cvetlična korita, stojala za kolesa…), ki naj bo funkcionalna in diskretna.

Predvidene ozelenitve zelenic bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno danim klimatskim in drugim lokacijskim razmeram s poudarkom na izboru sredozemskih vrst.

4 OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

Glede komunalne oskrbe veljajo na obravnavanem območju naslednja splošna določila:

* Minimalna komunalna oskrba stavb vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.
* Minimalna komunalna oskrba drugih objektov se določi glede na namen objekta.
* V kolikor je območje komunalno opremljeno s posamezno vrsto gospodarske javne infrastrukture, se mora objekt nanjo priključevati.

4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA IN MIRUJOČI PROMET

Območje se prometno napaja z obodnih cest:

* na severozahodni strani z Industrijske ceste
* na severovzhodni strani s ceste, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli
* na jugovzhodni strani s predvidene Južne ceste – vzhod

Dostopi do posameznih območij:

* Dostopi do območij A, B1, B2, D1, D2 in F1 so predvideni z Industrijske ceste.
* Dostopi do območij C in E3 so predvideni s ceste, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli.
* Dostopi do območij E1, E2 in F2 so predvideni z Južne ceste – vzhod.

Prometni priključki na Industrijsko cesto, na cesto, ki meji na vzhodno območje industrijske cone v Izoli, in na predvideno Južno cesto – vzhod so prikazani v grafičnem delu odloka, in sicer v risbi: Zasnova prometne ureditve.

Širina vozišča notranje napajalne ceste je predvidena minimalno 6,0 m ob predvidenem dvosmernem prometu, oziroma minimalno 3,5 m ob predvidenem enosmernem prometu.

Ob notranji napajalni cesti je zaradi varnosti pešcev predvidena vsaj enostranska ureditev peš hodnika, ki mora biti izvedena brez arhitektonskih ovir.

V območju je omogočen intervencijski dostop preko celega območja v primeru požara ali druge nesreče.

Odmiki objektov od javnih cest so usklajeni s predpisi s področja cest, varnosti cestnega prometa ter projektiranja cest.

Stavbe in dozidave stavb so odmaknjene od obodnih javnih cest minimalno 3,0 m. Umestitev stavb ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.

Ograje, zidovi, podporni zidovi ali škarpe in žive meje morajo biti odmaknjene od obodnih javnih cest 1,2 m. Umestitev slednjih ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.

Na vsaki parceli, namenjeni gradnji, je predvideno zagotoviti ustrezno število parkirišč 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.

Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne stavbe oziroma sklope stavb so razvidne iz grafičnega dela odloka, in sicer v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina. Slednje so lahko oblikovane tudi drugače, kot je to predvideno v risbah: Ureditvena situacija in Ureditvena situacija – obrat za distribucijo utekočinjenega plina. Površine za manipulacijo in mirujoči promet so lahko tudi večje, v kolikor se investitor odloči zgraditi stavbo, ki je manjše tlorisne površine od maksimalno predvidene.

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

Parkirna mesta je mogoče zagotoviti tudi v kletnih etažah stavb (podzemna garaža) in/ali v pritličnih etažah stavb.

V vsakem primeru je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

* 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 ali 1 PM na 3 zaposlene,
* skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene.

Na vseh parkiriščih je predvideno skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

4.2 VODOOSKRBA

Preko območja predvidenega urejanja poteka javno vodovodno omrežje. Predvidene prostorske ureditve bodo na nekatere odseke neposredno vplivale.

Na dveh manjših odsekih (za območji E1 in F2) je predvideno dograditi sekundarno vodovodno omrežje za potrebe priključevanja predvidenih stavb.

Sekundarno javno vodovodno omrežje je predvideno zasnovati tako, da bo možna izvedba priključkov skladno z določili TP RVK in bodo odjemna mesta (vodomerni jaški) locirani na parcelah predvidenega posega.

Trase vodovodnih objektov in naprav so predvidene v javnih površinah. Odjemno mesto oz. vodomerni jašek mora biti lociran na parceli gradnje tako, da je dostopen z javne površine.

Vodna oskrba in požarno varnost območja se zagotavlja iz vodohrana RZ Pivol II. 1000 m3, na koti +54.82 m n.m., oziroma je možno priključke izvesti iz primarnega voda Lž DN 300, ki se napaja iz vodohrana RZ Livade 1000 m3, na koti +70.60 m n.m.

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.

Pri vseh stavbah je predvideno zbiranje padavinske strešne vode v rezervoarjih za vodo ter sistem za ponovno uporabo te vode za potrebe splakovanjasanitarij, proizvodnje, čiščenja, zalivanja okolice in za podobne namene, za katere ni potrebna uporaba pitne vode.

4.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Območje Industrijske ceste je opremljeno z javno kanalizacijo v ločenem sistemu. V skladu z določbami Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. list RS, št. 88/2011 - v nadaljevanju Uredba) je predvideno pri projektiranju in gradnji zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje in čiščenje odpadne fekalne in padavinske vode. Pri tem je treba upoštevati vse pogoje in določila s področja odvajanja in čiščenja odpadnih voda v skladu s predpisi in zakonodajo.

Kote kleti stavb 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.

4.4 KOMUNALNI ODPADKI

Na podlagi 6. člena Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list. RS, št. 21/01 in 41/04 – ZVO-1) je predvideno na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja na vsakih 500 prebivalcev urediti zbiralnico za odpadke.

Na podlagi določil 3. točke 5. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/2005) je odjemno mesto ustrezno urejen prostor označen v registru odjemnih mest, s katerega izvajalci redno ali občasno odvažajo odpadke. Ta prostor je lahko na funkcionalni površini, lahko pa je tudi na javni površini in mora biti izvajalcu nemoteno in prosto dosegljiv. Lociran je ob vozni poti smetarskega vozila. Če prevzemno mesto ni hkrati zbirno mesto, morajo uporabniki zagotoviti, da so posode na prevzemnem mestu le v času, določenem za prevzem komunalnih odpadkov.

V skladu s 13. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/2005) je predvideno določiti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi.

Zbiralnice morajo biti tipsko oblikovane. Tipsko obliko in dimenzije zbiralnice določi izvajalec javne službe in občina.

Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost, zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.

Vozna pot smetarskega vozila je glavna cesta (I., II. in III. kategorije). Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem.

Neurejena odlagališča je predvideno sanirati tako, da se odpadki odstranijo in deponirajo na za to določeno odlagališče v občini Izola, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

4.5 ELEKTROENERGETSKA OSKRBA

Na obravnavanem področju obstaja transformatorska postaja TP Oprema Izola, ki je montažna betonska z 20 kV kabelskim vzankanjem v kabelski kanalizaciji in izvodi za obstoječe odjemalce.

Obstoječa transformatorska postaja je zgrajena ob stavbi A. V kolikor je potrebna prestavitev, se le-ta prestavi.

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.

20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, položenimi 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 prostostoječih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

4.6 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije na območju »Oprema« je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in v zemeljski izvedbi.

Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je treba predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.

Traso TK naprav je treba načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo in upoštevati vse veljavne predpise.

4.7 PLINIFIKACIJA

Oskrba z utekočinjenim naftnim plinom (UNP) za obravnavano območje je možna iz obstoječega plinovoda PE 225, ki se nahaja v pločniku Industrijske ceste. Za potre­be oskrbe obravnavanega območja Oprema je treba predvideti gradnjo novega plinovoda PE 315, ki bi prečkal Industrijsko cesto do območja F.

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

Vsa plinska instalacija se predvidi za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina.

Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je treba upoštevati obstoje­če zgrajene komunalne naprave in napeljave.

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

Križanja plinovoda z drugimi komunalnimi napravami oziroma vzporedni potek morajo biti izvedeni po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Poleg tega se morajo pre­dvideti ustrezni potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.

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 naravnih vrednot ali zavarovanih območij. Na območju ni zavarovanih ali varovanih območij kulturne dediščine.

5.2 VARSTVO PRED POŽAROM IN NESREČAMI

Pri načrtovanju in izvajanju ureditev je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Na dovoznih intervencijskih poteh je predvideno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je v skladu s standardom DIN 14090. Za celotno območje mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

Za stavbe je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

5.3 VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Pri gradnji je treba upoštevati naravne omejitve (območje se ne nahaja na območju poplavnosti, visoke podtalnice, erozivnosti ali plazovitosti terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:

* javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
* vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
* redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
* javne telekomunikacijske in poštne centre,
* nacionalno televizijo in radio,
* javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
* pomembno energetsko in industrijsko dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
* delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi.

Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.

V projektni dokumentaciji je treba opredeliti, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

5.4 VARSTVO VODA

Obravnavano območje ni poplavno in erozijsko ogroženo.

Na obravnavanem območju ni evidentiranih vodnih virov ali vodotokov.

Zaradi predvidenih posegov v prostor se obstoječe odtočne razmere na obravnavanem območju ne smejo poslabšati.

Odvod padavinskih voda na obravnavanem območju je predvideno ustrezno urediti (odvajanje v potok Mehanotehnika II) ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju in tudi dolvodno od njega.

Kanalizacijski sistem mora biti zasnovan v ločeni izvedbi skladno z veljavnimi predpisi.

Za vse odpadne vode mora biti zagotovljeno čiščenje do predpisane stopnje skladno z veljavnimi predpisi.

Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, je treba pridobiti vodno pravico v skladu z določbami ZV-1.

Na območju predvidene gradnje je treba ohraniti ter ustrezno urediti vse morebitne obstoječe vodne vire in vodnjake.

Morebitno skladiščenje naftnih derivatov mora biti urejeno skladno z veljavnimi predpisi.

V primeru fazne gradnje je treba posamezne faze načrtovati kot funkcionalno zaključene celote na tak način, da bo preprečen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda v posameznih fazah gradnje.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma jih ustrezno urediti.

**III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Občina Izola je z dopisom dne 6.11.2015, št. 3505-14/2015 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, 76/14 in 14/15) nosilce urejanja prostora pozvala, da izdajo smernice za izdelavo sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje »Oprema« v Izoli, ki se nanašajo na obravnavano območje. V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

1. Podane smernice nosilcev urejanja prostora

| **zap. št.** | **nosilci urejanja prostora** | **opomba** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Rižanski vodovod, Koper  št.: SO-15/458-1-KP/kp z dne 22.12.2015 |  |
| 2 | Komunala Izola d.o.o.  št. 4686/2015 z dne 30.11.2015 |  |
| 3 | Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direkcija RS za vode, Sektor območja Jadranskih rek z morjem  št.: 35001-493/2015-2, z dne 8.1.2016 |  |
| 4 | Elektro Primorska, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d. Nova Gorica, Distribucijska enota Koper  št.: 1967 z dne 12.11.2015 |  |
| 5 | Telekom Slovenije d.d., PE Koper-Nova Gorica  Št. 36475-KP/330-AG z dne 10.12.2015 |  |
| 6 | Butan plin, d.d., Ljubljana  št.: 01/015-IZ z dne 7.12.2015 |  |
| 7 | Občina Izola, Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in razvoj  št.: 351-106/2015 z dne 1.12.2015 |  |
| 8 | Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje  št.: 350-161/2015-2-DGZR z dne 18.11.2015 |  |
| 9 | Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje  št. 35409-233/2015/7 z dne 15.3.2016 |  |
| 10 | Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za SPVO  št.: 35409-184/2015/2 z dne 12.1.2016 |  |

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