

cona »CMI-vzhod v Izoli« Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

### 7. člen

#### (posegi v varovalnem pasu Obalne ceste)

(1) Ureditve, ki jih na tem območju predvideva OPPN, se nanašajo na robne ureditve (preoblikovanje terena, ozelenitev) na stiku s kontaktnim območjem omenjene ceste in izvedbo prometnih navezav nanjo.

(2) Dokler je glavna Obalna cesta v državnem upravljanju, se mora za projektno dokumentacijo v delu, ki se nanaša na izvedbo prometnih ureditev na državni cesti in v njenem varovalnem pasu, izdelati revizijsko poročilo.

(3) Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati poseben del projekta »Prometna ureditev v območju državne ceste in v njenem vplivnem območju« z vrisanimi načrtovanimi spremembami prometnega režima na državni cesti, v njenem cestnem svetu, varovalnem pasu in vplivnem območju.

(4) Projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, prahu, treslajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa, upoštevajoč povečanje prometa na glavni obalni cesti za 20-letno plansko obdobje.

(5) Predvidne ureditve ne smejo predstavljati poslabšanja razmer na omenjeni cesti in ne smejo vplivati na njeno delovanje in koristi.

(6) Za vse načrtovane ureditve v varovalnem pasu, cestnem svetu in cestnem telesu je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste.

(7) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za objekte znotraj območja OPPN je treba za zahtevne trajne cestne priključke in ostale prometne ureditve, ki se bodo priključevale na državno cesto ali na njej izvajale, pridobiti pogodbo o pravici graditi.

(8) Pripravljaivec ali investitor je dolžan za vse posege v cestno telo državne ceste zagotoviti 5-letno garancijsko dobo za vse izvedene posege ter v tem obdobju zagotavljati odpravo vseh pomanjkljivosti na svoje stroške.

### 8. člen

#### (rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Zasnovo območja OPPN določa mreža prometnic, znotraj katere so oblikovani posamezni zazidalni sklopi. Povzema se smeri in vzorec sosednje obstoječe pozidave; vanj se vključuje zeleni koridor hudournikov, ki prečkata obravnavano območje.

(2) Zasnova industrijske cone bo omogočala fleksibilno prilagajanje prostorskim potrebam bodočih investitorjev in ohranjala priključevanje na obstoječe cestne povezave. Predlagane sklope zemljišč in objekte je med seboj možno združevati v večje komplekse ali notranje členiti na manjše enote ob upoštevanju določil tega odloka.

### 9. člen

#### (pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Objekti naj bodo kakovostno arhitekturno oblikovani skladno z namembnostjo objektov in v okviru danih tipoloških in lokacijskih omejitev.

(2) Pri načrtovanju objektov, njihovega umeščanja v prostor in v okviru komunalnega opremljanja zemljišč je treba upoštevati načela energetske varčne gradnje.

### 10. člen

#### (vrste dopustnih dejavnosti, objektov in ureditev glede na namen)

(1) Območje je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

- Prostorske enote A1, A2, B, B1 in C so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorske enote D, E F, G, H in I so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za proizvodne, trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorska enota C zajema obstoječi objekt;
- Prostorske enote J, M, N, P, R, S in T so namenjene gradnji prometne, komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture;
- Prostorske enote K, L in O so površine namenjene ureditvam obvodnega zelenega pasu in vodnogospodarskim ureditvam.

(2) Objekti so lahko večnamenski. Umeščanje stanovanjskih objektov in turističnih dejavnosti (samostojno ali v sklopu večnamenskega objekta) ni dopustno.

(3) Prostorske enote območja so prikazane na grafičnem načrtu št. 4 »Ureditvena situacija«.

### 11. člen

#### (vrste dopustnih gradenj)

(1) Na območju OPPN so možne naslednje gradnje:

- novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami,
- rekonstrukcije in odstranitve obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela,
- gradnja enostavnih in manj zahtevnih objektov,
- spremembe namembnosti objektov,
- sanacija in priprava zemljišč za gradnjo,
- urejanje odprtih površin,
- vodnogospodarske ureditve,
- gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture.

**1. Pogoji in usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje**

### 12. člen

#### (regulacijski in funkcijski elementi)

(1) **Tipologija zazidave**

V območju OPPN je načrtovana gradnja proizvodnih, skladiščnih in obrtnih hal, poslovnih in trgovskih objektov (tudi kombinacije) s spremljajočimi tehničnimi, servisnimi in energetskimi objekti.



**(2) Parcele za gradnjo**

Znotraj prometne mreže so formirani zazidalni sklopi, namenjeni gradnji. Posamezni zazidalni sklopi se lahko notranje členijo ali združujejo ob upoštevanju ostalih regulacijskih in funkcijskih elementov.

**(3) Regulacijske črte in koridorji drugih ureditev**

Maksimalna gradbena linija kleti, pritličja, nadstropja je črta, do katere je dovoljen največji razvoj objekta v različnih etažah.

Regulacijska linija združevanja objektov je črta, znotraj katere je možno združevanje posameznih zazidalnih sklopov ne glede na maksimalno gradbeno linijo znotraj ureditvenega območja OPPN. Maksimalna gradbena linija na zunanjih robovih območja OPPN se ne glede na regulacijsko linijo združevanja ohranja.

Prometni koridor (PK) vključuje cesto s pločniki in kolesarsko stezo ter zelenico. Območje prometnega koridorja je javna površina in meji na zemljišča individualnih investitorjev.

Infrastrukturni koridor (IK) primarne gospodarske javne infrastrukture meri 3 m od osi primarnega ali magistralnega voda ter 1,5 m od osi sekundarnega voda.

**(4) Višinski gabariti objektov**

Objekte je možno podkletiti, če to dopuščajo geomehanske lastnosti na lokaciji. Dopustna je gradnja največ dveh kletnih etaž, ki morata biti vkopani. Če terenske razmere dopuščajo, se lahko dostope in vhode v objekte načrtuje na več višinskih nivojih.

Največja dovoljena etažnost objektov:

- A1 trgovsko poslovni objekt etažnosti K+P+2 in A2 bencinski servis etažnosti P,
- B1 trgovsko poslovni objekt – vzhodni del etažnosti K+P+3,
- B zahodni del etažnosti K+P+2,
- C objekt etažnosti K+P+3.

Absolutna kota venca objektov A1, B1 in C je 29,00 m.n.v.

Objekti D, E, F, G, H in I etažnosti K+P+1 z višino maksimalno 10 metrov do kote strešnega venca.«

**(5) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

Faktor zazidanosti (FZ) je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele in je za območje OPPN max. 0,7.

Faktor izrabe (FI) je določen kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele in je za območje OPPN max. 2,1.

Faktor izrabe zemljišča ne upošteva površin objektov pod terenom, namenjenim za parkirna mesta.

**13. člen****(višinska regulacija terena)**

- (1) Za realizacijo zazidalne zasnove je treba izvesti izravnave terena, s katerimi bodo ustvarjeni platoji za postavitve objektov in izvedbo zunanjih ureditev. Višinske kote posameznih platojev so razvidne iz grafičnega dela OPPN.

**14. člen****(lega objektov na zemljiščih)**

- (1) Lega objektov znotraj posamezne zemljiške

enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov.

- (2) Prostorska organizacija posameznega kompleksa mora ob upoštevanju meril in pogojev iz prejšnjega člena odloka zagotavljati funkcionalne pogoje za njegovo nemoteno in samostojno delovanje oziroma uporabo.

- (3) Odmik objekta od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične in požarno-varstvene. Najmanjši odmik osnovnih objektov od meje sosednje parcele znaša 5 m. Možen je manjši odmik s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. V primeru, da zemljišče meji na javne površine, je najmanjši odmik objekta od parcelne meje 3 m.

- (4) Odmiki objektov od objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture so določeni s področnimi predpisi.

- (5) Načrtovani objekti s pripadajočimi ureditvami zunanjih površin ne smejo ogroziti prometne ureditve in varnosti na glavni obalni cesti.

**15. člen****(pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov)**

- (1) Oblikovanje objektov naj upošteva sodobne arhitekturne trende in naj odraža tipologijo objektov. Tlorisni gabariti objektov sledijo osnovni ortogonalni mreži, so enostavni in malo členjeni. Možne so členitve tlorisa z zamiki znotraj maksimalnih gradbenih linij ter regulacijskih linij združevanja območij in dopustnih toleranc. Na bolj izpostavljenih območjih ob podaljšku Industrijske ceste in ob vstopnih točkah v novo cono se umesti arhitekturno ambicioznejše in bolj kakovostno zasnovane objekte kot poudarke v novi urbani strukturi, ki pa se morajo kljub temu vključevati v dani prostorski kontekst.

- (2) Konstruktivna zasnova objektov je svobodna.

- (3) Kota pritličja mora biti skladna z ureditveno koto posameznega zazidalnega sklopa določena v grafičnem delu v načrtu št. 5 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

- (4) Pri fasadnem oblikovanju naj se uporabijo kakovostni materiali in detajli.

- (5) Strehe objektov so ravne v blagem naklonu do maksimalno 5° in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko do največ 1,5 m nad koto venca. Oblikovanje streh in smeri slemen streh znotraj posameznega zazidalnega sklopa morajo biti medsebojno usklajeni.

- (6) Spremljajoči objekti iz 11. člena odloka morajo biti oblikovno, pri izboru materialov in barv usklajeni z osnovnimi objekti na parceli.

- (7) Objekta A1 (A2), B in B1: pritličje ima značilnost mestoslužne in mestotvorne vsebine z obulično kolonado na stebrih.

- (8) Objekt A1 in A2: maksimalna širina objekta na južni strani obsega tudi gabarite bencinskega servisa;