ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU

ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

Na podlagi 58. člena ZPNačrt

OBČINA IZOLA, JUNIJ 2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Naziv prostorskega akta: | Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer | |
|  |  | |
| 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 - Portorose  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 | ZN 1/2015 | |
|  |  | |
| Podatek o objavi v uradnem listu: | Sklep o začetku priprave (Uradne objave Občine Izola št. 21/2015 z dne 26. 10. 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 zazidalnem načrtu za območje »Kajuhova - hudournik Morer« v Izoli izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju odloka ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

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

ZAPS 0107 A

**KAZALO VSEBINE**

**A) TEKSTUALNI DEL**

I. ODLOK

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

**B) GRAFIČNI DEL**

**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-ZUPUDPP-A, 70/2012), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS – UPB2, Uradni list RS, št. 94/07) 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 ZAZIDALNEM NAČRTU

ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

**I . UVODNE DOLOČBE**

člen

(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN.

člen

(Sestavni deli ZN)

Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah ZN obsega tekstualni in grafični del.

Tekstualni del dokumentacije obsega:

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

Grafični del dokumentacije obsega:

* 1. Izsek planskih dokumentov – namenska raba - VZHOD 2016, merilo 1:5000
* 2. Digitalni katastrski načrt območja z mejo območja - VZHOD 2016, merilo 1:1000
* 3. Ureditvena situacija varianta 1 - VZHOD 2016, merilo 1:500
* 4. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture - VZHOD 2016, merilo 1:500
* 5. Zasnova prometne ureditve - VZHOD 2016, merilo 1:1000

**II . DOLOČBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH**

člen

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

Besedilo odloka o zazidalnem načrtu Obrtna cona za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN se spremeni tako, da se spremeni 4. in 5. točka 2. odstavka 6. člena, ki se glasita: "

* PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

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

Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbeni parceli kot tudi objekta E in F, ukine avtopralnica ob objektu E, iz gradbene parcele in objekta F nastaneta gradbeni parceli in objekta F1 in F2, sama interna dostopna pot do objekta F2 pa se premakne proti severovzhodu.

* POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE OB PREŠERNOVI CESTI (V)

To območje zajema pas obstoječih in predvidenih objektov ob Prešernovi cesti med novopredvideno osrednjo povezovalno cesto na JZ in križiščem z Industrijsko cesto na SV, ter kompleksom Polimer na JV.

Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbene parcele 6,7,8 in 9 ob Prešernovi cesti kot tudi objekte na le-teh, tako da se namesto štirih gradbenih parcel in objektov predvidita dve gradbeni parceli in dva poslovna objekta s parkirnimi površinami. "

Spremeni se 2. točka 1. odstavka 11. člena, ki se glasi: "

»V PROIZVODNO INDUSTRIJSKEM OBMOČJU (IV) je predvideno:

* Predvidi se gradnja treh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska in živilska trgovska dejavnost), in sicer stavbe E, F1 in F2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016.
* Na gradbeni parceli E je možna gradnja stavbe E maksimalne tlorisne velikosti 44,00 m x27,80 mna lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 9,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 16,80 m n.m.

* Na gradbeni parceli F1 je možna gradnja stavbe F1 maksimalne tlorisne velikosti44,00 m x 29 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 10,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 17,80 m n.m.

* Na gradbeni parceli F2 je možna gradnja stavbe F2 maksimalne tlorisne velikosti 34 m x 43 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 10,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 17,80 m n.m.

Južni del objekta F2 in njegove gradbene parcele je predviden tudi na povezovalni cesti, katere gradnja se skladno s to spremembo odloka ne predvideva več, ni potrebna.

Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb E, F1 in F2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m.

Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb E, F1 in F2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca.

Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb E, F1 in F2 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. "

Na koncu 1. odstavka 11. člena se doda 10. točka, ki se glasi: "

* Preoblikuje se notranja napajalna cesta, ki poteka vzhodno od objektov E, F1 in F2 ter južno od objekta M, in sicer tako da postane enosmerna. Vzhodno od objektov E, F1 in F2 in enosmerne ceste se predvidi manipulacijska ploščad. "

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

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

(3)Predvidi se gradnja dveh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (pritlične prostore je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve), in sicer stavb PRC1 in PRC2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, iz risbe:Ureditvena situacija VZHOD 2016.

* Na gradbeni parceli PRC1 je možna gradnja stavbe PRC1 maksimalne tlorisne velikosti 67,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

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

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 15,00 m n.m.

* Na gradbeni parceli PRC2 je možna gradnja stavbe PRC2 maksimalne tlorisne velikosti 54,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

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

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 16,00 m n.m.

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

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

Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb PRC1 in PRC2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m.

Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb PRC1 in PRC2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca.

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

Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb PRC1 in PRC2 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.

Ne glede na druge določbe tega odloka, morajo biti vse fasade stavb PRC1 in PRC2, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Prešernove ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016. "

člen

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

Na koncu 3. odstavka 14. člena se doda naslednje besedilo: "

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

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

1. Ne glede na druge določbe tega odloka je pri legi stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče parcele, namenjene gradnji, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer risbi: Ureditvena situacija VZHOD 2016. "

člen

(Dopolnitev s področja pogojev glede urejanja zunanjih površin)

Doda se nov, 6. odstavek 17. člena, ki se glasi: "

(8)Ne glede na druge določbe tega odloka se gradbene parcele stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 ne more preoblikovat, združevat ali delit, tako da bi bile drugačne od tistih določenih v grafičnem delu odloka, in sicer risbi: Ureditvena situacija VZHOD 2016."

člen

(Dopolnitev s področja pogojev glede komunalnega urejanja območja)

Spremeni se 24. člen, ki se glasi: "

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin

1. V območju ZN Kajuhova - Hudournik Morer je organizirano zbiranje in odvoz mešanih komunalnih odpadkov ter ločeno zbranih frakcij. Odvoz odpadkov se vrši na zbirni center.
2. Na podlagi 6. člen Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list. RS, št. 21/01) je potrebno na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja, na vsakih 500 prebivalcev urediti zbiralnico za odpadke.
3. Na podlagi določil 3. točke 5. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave 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.
4. V skladu s 13. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave 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.
5. Zbiralnice morajo biti tipsko oblikovane. Tipsko obliko in dimenzije zbiralnice določi izvajalec javne službe in Občina.
6. Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.
7. Vozna pot smetarskega vozila je glavna cesta (I., II. in III. kategorije). Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem.
8. Na javnih površinah naj se uporabljajo za zaključni sloj materiali, ki so odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenje, zmrzal, ter mehansko oz. strojno čiščenje in pometanje javnih površin.
9. Pri ozelenitvi območja in zasaditvah drevoredov ter posamičnih dreves, naj se upoštevajo minimalni odmiki od cest, javne infrastrukture ter fasad objektov. Drevesa in drevesne žive meje se ne smejo zasajati nad vkopanimi infrastrukturnimi omrežji in objekti. "

Spremeni se 25. člen, ki se glasi: "

Javno vodovodno omrežje

**Priključitev objektov na vodovodno omrežje:**

1. Območje ZN se z vodo oskrbuje preko RZ Pivol II., 1000 m3 na koti 54.82 m.n.m..
2. Predvideni objekti se bodo na javno vodovodno omrežje lahko priključili po zgraditvi zgoraj navedenega vodovoda NL DN 150 mm.
3. Dimenzioniranje novih priključnih vodov 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.
5. Lokacija odjemnega mesta (lokacija vodomera) mora biti v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča in da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode ter vzdrževanje vodomerov izjavne površine.
6. Tip jaška, dimenzije in tip vodomerov ter sama montaža je predpisana s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list 16/2013 z dne 2.2.2013).
7. Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo možna priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji ustreznega soglasja.

**Vodna oskrba in požarna varnost:**

1. Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja je potrebno dograditi obstoječe javno vodovodno omrežje, ki mora potekati v javnih površinah ter biti vzankano za zagotavljanje zunanje požarne varnosti predmetnega območja urejanja.
2. Dograditev vodovoda se izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, februar 2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož. Ob izgradnji predvidenega vodovoda je treba obstoječi vodovodni priključek, za objekt na naslovu Industrijska cesta 10, prestaviti. Priključek, ki je sedaj izveden na vodovodu AC DN 400 mm se ukine in se prestavi oziroma izvede na novem vodovodu NL DN 150 mm.

**Umestitev objektov v prostor:**

1. Predvidene objekte in njihovo zunanjo ureditev je treba na parcelah umestiti tako, da se bodo vsi gradbeni posegi (izkop gr. jame, temelji, kanalizacija, jaški, stopnišča, zidovi, napušči) izvajali izven varovalnega pasu vodovoda.
2. Hortikulturne ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu jih ni dovoljeno zasaditi.
3. Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati, tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
4. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
5. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
6. Križanja vodovoda z komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper. "

Za 25. členom se doda 25.a člen, ki se glasi: "

Kanalizacijsko omrežje

1. Območje ZN Kajuhova - Hudournik Morer je v večjem delu opremljeno z javno kanalizacijo. V zahodnem delu, v območju Kajuhove ulice, je javna kanalizacija starejša in izvedena pretežno v mešanem sistemu, vzhodno od hudournika Morer, pa je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu.
2. Pri projektiranju in gradnji nove javne kanalizacije v območju, je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Ločevanje kanalizacije naj se izvaja tudi pri obnovi obstoječe mešane kanalizacije.
3. Javno kanalizacijsko omrežje ločenega sistema mora biti izvedeno ob upoštevanju ukrepov iz 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015-v nadaljevanju Uredba).
4. Vsi objekti in dejavnosti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.
5. Vse dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.
6. 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.
7. 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. "

Za 25.a členom se doda 25.b člen, ki se glasi: "

Alternativno zagotavljanje vodooskrbe in energetskih potreb

1. 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.
2. Za pokrivanje energetskih potreb ter za tehnološke procese je treba prednostno uporabljati obnovljive vire energije. Za ogrevanje objektov morajo objekti uporabljati obnovljive vire energije, ali pa se priključijo na javno plinovodno omrežje. "

Za 25.b členom se doda 25.c člen, ki se glasi: "

Elektroenergetsko omrežje

1. Za napajanje predvideno območje obdelave je v neposredni bližini zgrajena transformatorska postaja TP Morer. V omenjeni TP je možnost vgraditev dodatne transformatorske enote. V primeru povpraševanja po večji priključni moči. kot je omogoča omenjana TP Morer je potrebno predvideti novo ali več transformatorskih postaj na območju obdelave z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Morer - TP Izola 8. Zgraditi je potrebno novo kabelsko NN omrežje bodisi iz obstoječe TP Morer ali iz novo predvidenih TP-jev v kabelski izvedbi.
2. Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DK Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
3. 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.
4. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
5. 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.
6. Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
7. 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.
8. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
9. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
10. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
11. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15.maj a 15,6000 Koper posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo. "

Za 25.c členom se doda 25.d člen, ki se glasi: "

(Telekomunikacijsko omrežje)

1. Obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije na obravnavanem območju je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in zemeljski izvedbi.
2. Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.
3. Traso TK naprav je potrebno 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 dostop na omrežja Koper - Nova Gorica, Kolodvorska cesta 9. "

člen

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

Spremeni se 32. člen, ki se glasi: "

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

vključno z varstvom pred požarom

1. Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
2. V projektni dokumentaciji je potrebno 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 potrebno 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 potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.
6. Za stavbe je potrebno 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 tehničnimi rešitvami.
9. V primeru, da se bo v objektih uporabljalo požarno nevarne snovi ali izvajalo požarno nevarne tehnološke postopke je potrebno v projektni dokumentaciji ustrezno opredeliti požarna tveganja ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja. "

Za 1. odstavkom 34. člena se dodata nova 2. in 3. odstavek, ki se glasita: "

1. Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.
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. "

člen

(Dopolnitev s področja toleranc pri izvedbi zazidalnega načrta)

Za 51. členom se doda še 51.a člen, ki glasi: "

Ne glede na druge določbe iz poglavja XI. Tolerance pri izvedbi zazidalnega načrta, veljajo glede stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 naslednje tolerance:

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

**III. 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., Cesta Zore Perello Godina 2, 6000 Koper.

člen

(Pričetek veljavnosti)

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

Številka:  
Datum:

ŽUPAN

mag. Igor Kolenc

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

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4 OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

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

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

Odlok o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), - skrajšano ZN KHM, je bil sprejet leta 2002, v okviru katerega se je poizkušalo na vzhodnem delu tega območja, na katerega se s predmetnim odlokom posega, vzpodbuditi gospodarsko dejavnost (proizvodno, obrtno in drugo poslovno dejavnost). 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, in ker del območja, kjer so bile predvidene nove poslovne stavbe ni zaživel (realiziran je bil le v manjši meri), 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. Občina si želi optimizirati območje obdelave, s ciljem zagotoviti optimalen izkoristek zemljišč za poslovne dejavnosti. Z delno raci­onalizacijo komunikacij v območju zaradi kvalitetnejše izrabe pro­stora bodo ustvarjeni boljši pogoji za umestitev poslovne dejavnosti in torej nova delovna mesta na območju.

S predmetnim odlokom se posega samo na del VZHODNEGA dela območja ZN KHM, ki je namenjeno proizvodni in drugi poslovni dejavnosti.

Predmet odloka je preoblikovanje nekaterih objektov, v Proizvodno – industrijskem območju (V), ki je omejeno na JZ z osrednjo povezovalno cesto, na JV z Industrijsko cesto, na SV s kompleksoma IMP – JP Komunala in Polimer in na SZ z območjem poslovno obrtnih objektov v Prešernovi cesti. Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbeni parceli kot tudi objekta E in F, ukine avtopralnica ob objektu E, iz gradbene parcele in objekta F nastaneta gradbeni parceli in objekta F1 in F2, sama interna dostopna pot do objekta F2 pa se premakne proti severovzhodu.

Poleg posegov v delu Proizvodno – industrijskega območja (IV) se predvideva tudi spremembe v delu Poslovno obrtnega območja ob Prešernovi cesti (V), ki zajema pas obstoječih in predvidenih objektov ob Prešernovi cesti med novopredvideno osrednjo povezovalno cesto na JZ in križiščem z Industrijsko cesto na SV, ter kompleksom Polimer na JV. Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbene parcele 6,7,8 in 9 ob Prešernovi cesti kot tudi objekte na le-teh, tako da se namesto štirih gradbenih parcel in objektov predvidita dve gradbeni parceli in dva poslovna objekta s parkirnimi površinami.

Spremeni pa se tekstualni in grafični del odloka.

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

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN 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)-ZUPUDPP-A),
* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 (Ur. objave občine Izola, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);
* Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10)
* Statut Občine Izola – UPB (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

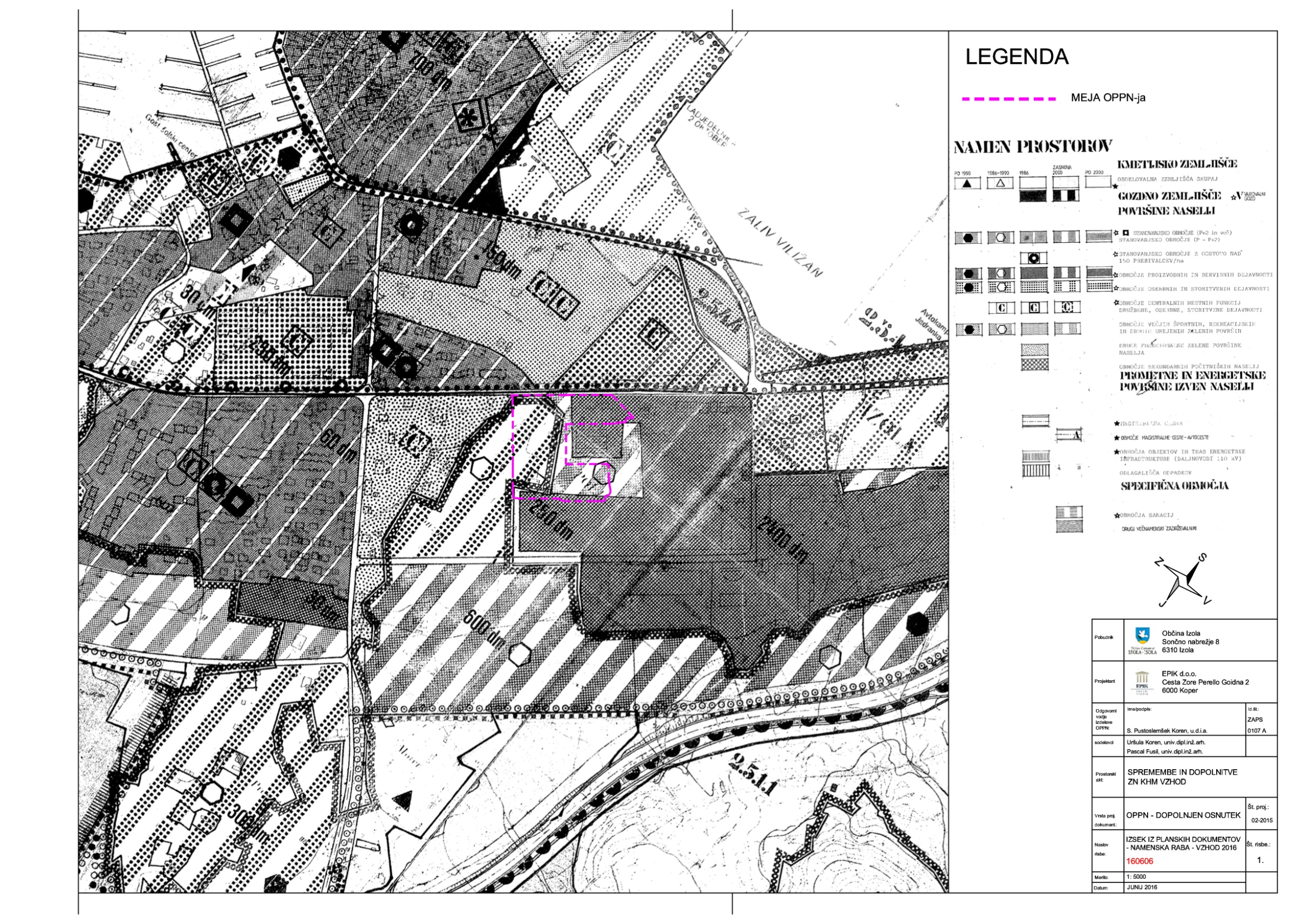
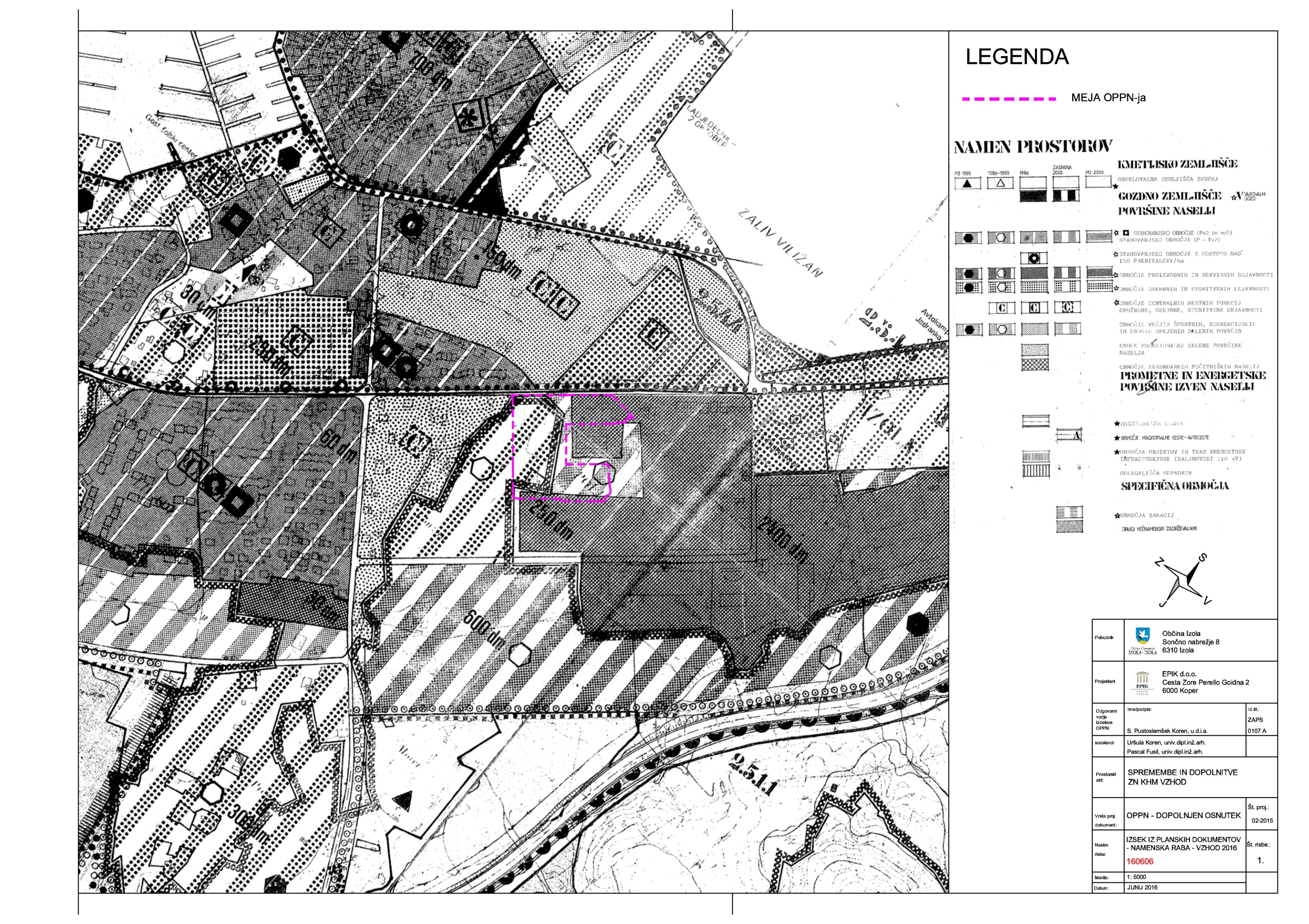
2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

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

* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 (Ur. objave občine Izola, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);

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

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



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

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

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

Obravnavano območje je obkroženo z očitnimi in močnimi nastavki prometnic, na katere se mora navezati. Prometno se območje napaja iz Industrijske ceste, iz katere je speljana interna cesta z uvozi na posamezno parkirišče oziroma do posameznega objekta. 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 ZN-ja KHM je celostna ureditev območja. Predvidena je možnost gradnje treh poslovnih objektov ob Industrijski cesti ( E, F1 in F2) ter dveh poslovnih objektov ob Prešernovi cesti (PRC 1 in PRC2) , ureditev prometa, parkiranja, infrastrukture in odprtega prostora.

Program, dejavnosti

V obravnavanih objektih so predvidene proizvodne in druge poslovne dejavnosti. Pritlične prostore objektov PRC1 in PRC2 je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve.

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. Ob Prešernovi cesti je določena tudi gradbena linija.

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 ureditev pločnikov in parkirišč. Ob Prešernovi cesti je predviden drevored.

4 OPIS ZASNOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA IN MIRUJOČI PROMET

Iz Industrijske ceste je predvidena ureditev nove interne dovozne ceste v območje. Ob interni cesti je nanizanih 15 javnih parkirnih mest. Iz te ceste so organizirani dovozi do posameznih poslovnih objektov . Objektu PRC1 pripada 11 PM, objektu PRC2 pa 9 PM. Objekt E ima predvidenih 11 PM, objekt F1 13 PM ter objekt F2 19 PM.

4.2 VODOOSKRBA

**Priključitev objektov na vodovodno omrežje:**

Območje ZN se z vodo oskrbuje preko RZ Pivol II., 1000 m3 na koti 54.82 m.n.m..

Predvideni objekti se bodo na javno vodovodno omrežje lahko priključili po zgraditvi vodovoda NL DN 150 mm.

Dimenzioniranje novih priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodooskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem.

Lokacija odjemnega mesta (lokacija vodomera) mora biti v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča in da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode ter vzdrževanje vodomerov izjavne površine.

**Vodna oskrba in požarna varnost:**

Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja je potrebno dograditi obstoječe javno vodovodno omrežje, ki mora potekati v javnih površinah ter biti vzankano za zagotavljanje zunanje požarne varnosti predmetnega območja urejanja.

Dograditev vodovoda se izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, februar 2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož. Ob izgradnji predvidenega vodovoda je treba obstoječi vodovodni priključek, za objekt na naslovu Industrijska cesta 10, prestaviti. Priključek, ki je sedaj izveden na vodovodu AC DN 400 mm se ukine in se prestavi oziroma izvede na novem vodovodu NL DN 150 mm.

**Umestitev objektov v prostor:**

Predvidene objekte in njihovo zunanjo ureditev je treba na parcelah umestiti tako, da se bodo vsi gradbeni posegi (izkop gr. jame, temelji, kanalizacija, jaški, stopnišča, zidovi, napušči) izvajali izven varovalnega pasu vodovoda.

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

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

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

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

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

4.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

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

Pri projektiranju in gradnji nove javne kanalizacije v območju, je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Ločevanje kanalizacije naj se izvaja tudi pri obnovi obstoječe mešane kanalizacije.

Javno kanalizacijsko omrežje ločenega sistema mora biti izvedeno ob upoštevanju ukrepov iz 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015-v nadaljevanju Uredba).

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

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

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

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

4.4 KOMUNALNI ODPADKI

V območju ZN Kajuhova - Hudournik Morer je organizirano zbiranje in odvoz mešanih komunalnih odpadkov ter ločeno zbranih frakcij. Odvoz odpadkov se vrši na zbirni center.

Na podlagi 6. člen Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list. RS, št. 21/01) je potrebno 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 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 št. 5/2005) je predvideno določiti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo primerno oblikovanja, 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.

Na javnih površinah so predvideni kot zaključni sloj materiali, ki so odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenje, zmrzal, ter mehansko oz. strojno čiščenje in pometanje javnih površin.

Pri ozelenitvi območja in zasaditvah drevoredov ter posamičnih dreves, je potrebno upoštevati minimalne odmike od cest, javne infrastrukture ter fasad objektov. Drevesa in drevesne žive meje se ne smejo zasajati nad vkopanimi infrastrukturnimi omrežji in objekti.

4.5 ELEKTROENERGETSKA OSKRBA

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

Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

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 je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in v zemeljski izvedbi.

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

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

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 NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

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 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 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.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

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.

**III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Občina Izola je z dopisom dne 18.4.2016, št. 2505-25/2015-18 na podlagi 58. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08, 108/2009, 80/10, 57/12, 109/12) nosilce urejanja prostora pozvala, da izdajo smernice za izdelavo sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer, ki se nanašajo na obravnavano območje. V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

1. Podane smernice nosilcev urejanja prostora

| **zap. št.** | **nosilci urejanja prostora** | **opomba** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Rižanski vodovod, Koper  št.: SO-16/172-1-KP/kp, z dne 25.5.2016 |  |
| 2 | Komunala Izola d.o.o.  št. 1454/2016 z dne 9.5.2016 |  |
| 3 | Elektro Primorska, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d. Nova Gorica, Distribucijska enota Koper  št.: 2090 z dne 20.4.2016 |  |
| 4 | Občina Izola, Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in razvoj  št.: 3505-10/2016 z dne 9.5.2016 |  |
| 5. | Telekom Slovenije, d.d.  št.: |  |
|  | Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje  št.: 350-107/2016-2 – DGZR z dne 6.6.2016 |  |
| 6 | Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko  št.: 350-30/2016-2 z dne 11.5.2016 |  |
| 8 | Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO  št.: |  |

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