

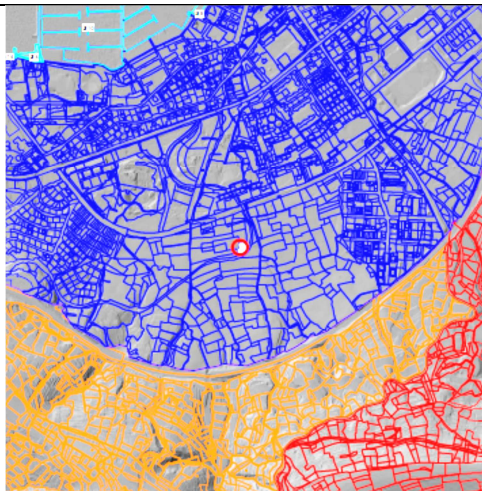
maj 2017

## PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD

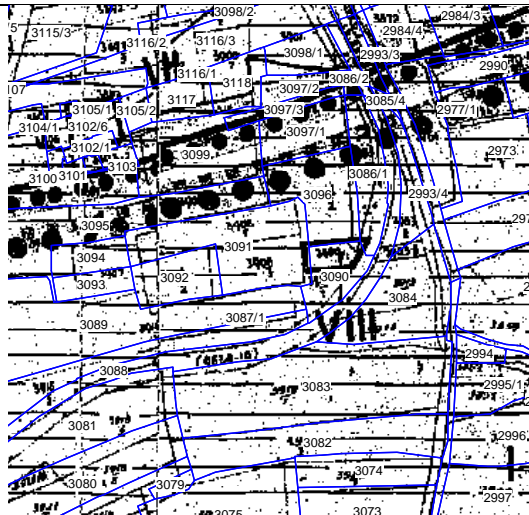
## STROKOVNA STALIŠČA

## OBRAVNAVA POBUDE 03/15

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>03</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>598</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-6/2009.....	
1.	POBUDNIK – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek: – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	Vris (legalizacija) kmetijsko gospodarskega objekta za hrambo kmetijske(vinogradniške) mehanizacije in orodja ter pomožne prostore za zaposlene ter ureditev Hiše Refoška za promocijo in prodajalno vin ob Poti urejeni na trasi stare železniške proge Trst - Poreč;	
3.	Utemeljitev, obrazložitev: – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	– Pobuda z obrazložitvijo in prilogami, 05.05.2014; – Prikaz parcele z dne 12.05.2014; – Aerofotografija iz 1968; – Aerofotografija iz 1971; – Geodetski načrt, sept. 2003,	
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>3090 in 3091</b>	
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2626 - Izola</b>	
6.	<b>Naselje:</b>	Izola	
7.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Livade, Rikorvo	
8.	List TTN 5	2 - B2034	
9.	Slikovni prikazi:		



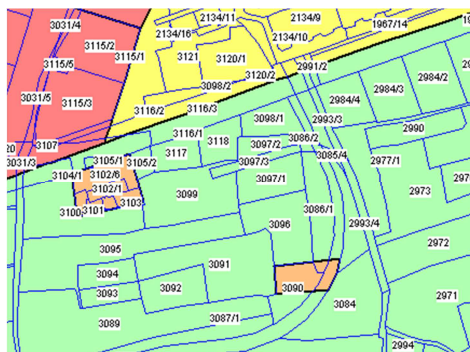
9.1. območje pobude na podlagi: digitalni model reliefa (senčenje) 2011 in ZK (vir: LIweb),



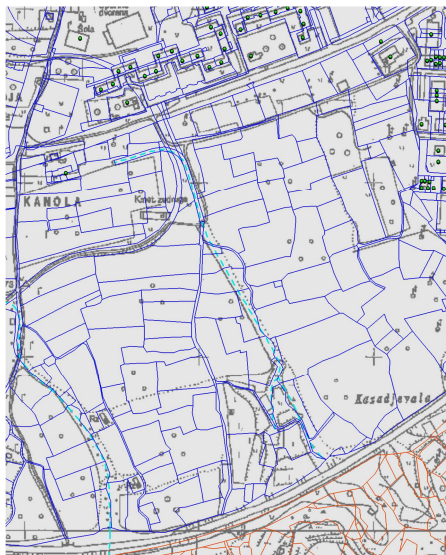
9.2. Izsek iz DDP Občine izola; VIR: LIweb

9.3. Namenska raba prostora kot podlaga za prikaz stanja

(Vir: LIweb);



9.4. TTN 1.5000, ZK in vodotoki (VIR: LIweb)



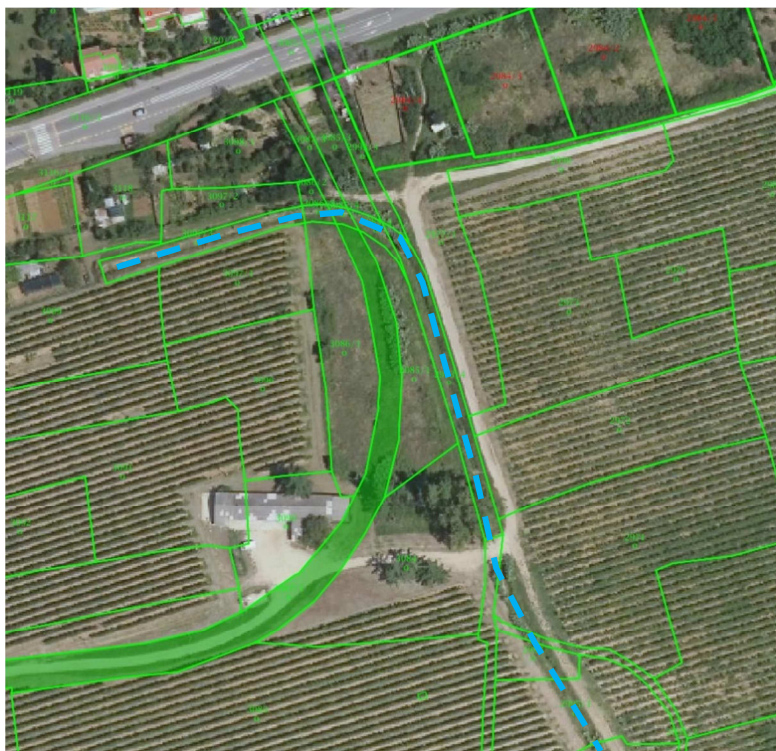
9.5. DOF - 2014, ZK in vodotoki (VIR: LIweb)



9.6. barvni DOF, ZK, z zeleno označeno območje parcele trase železniške proge Parenzane in s plavo potek hudournika (vir: GURS, Prostor);

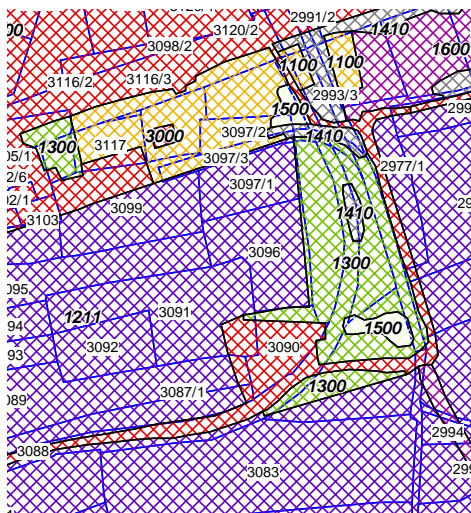
**OPOMBA:**

Iz navedenih prikazov je razvidno da poteki aktualnih javnih poti in zgodovinskih tras ter hudournika, niso skladni z ZK in lastniškimi prikazi. Ureditve je še posebej potrebni trasa železniške proge in pas ob Južni cesti z izteki poti iz juga na Južno cesto;








9.7. Dejanska raba zemljišč:

- 1211 Vinograd
- 3000 Pozidano in sorodno zemljišče
- 1300 Trajni travnik
- 1410 Kmetijsko zemljišče v zaraščanju
- 1500 Drevesa in grmičevje (VIR: Llweb Občina Izola)



10.	<b>Prostorski akt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obstoječi</li> <li>– predvideni</li> </ul>	Predvideni: OPN;
I.1.	<b>Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:</b>	<p>Pobuda vsebuje vhodne podatke o objektu, ki je v kartah vrisan več kot 40 let (kmetijska zadruga) in utemeljitve vezane na obstoječe in predvidene programe.</p> <p>Glede na to da gre za zemljišča, ki so po podatkih Llweb v lasti Občine Izola, da gre za zemljišča, katerega del je v sedanjem DDP in SDP že označeno kot VIII kategorija - stavbno zemljišče, menimo, da bi bilo potrebno opredeliti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ali gre po dimenzijah le za legalizacijo pred leti narejene povečave stavbe,</li> <li>– ali so potrebe in načrti za širitev predmetnega tlorisa objekta oz pripadajočih stavbnih zemljišč in za koliko;</li> </ul>



II.	Fotografije območja
	<div data-bbox="1125 241 1380 275" style="text-align: right;">VIR: PRO URB - 05/2017;</div> <div data-bbox="188 297 986 651">  </div> <div data-bbox="986 629 1294 656" style="text-align: right;">II.1. Pogled iz JZ proti mestu</div> <div data-bbox="229 678 699 1025">  </div> <div data-bbox="724 678 1356 1025">  </div> <div data-bbox="188 1048 699 1355">  </div> <div data-bbox="724 1048 1356 1453">  </div> <div data-bbox="624 1377 699 1406" style="text-align: right;">II.2.-5.</div> <div data-bbox="199 1431 699 1487" style="text-align: right;">Območje ob objektu, trasi Parenzane in mostu čez hudournik;</div>

III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div style="text-align: right;">da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>- agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	Opomba:  V območje najboljših kmetijskih zemljišč so zajete tudi površine trase opuščene železniške proge Trst - Poreč (Parenzana) in hudourniška struga;
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- varovalni gozd</li> <li>- gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Ne	



13.	<b>Varstvo voda:</b> - da / ne – priobalni pas – vodovarstvena območja – poplavna območja	Ne	Cca 40m vzhodno poteka hudourniški potok.  Vir: LIWeb, ARSO-Atlas okolja;
14.	<b>Erozijska in plazovita območja</b> - da / ne		
15.	<b>Ohranjanje narave:</b> - da / ne – Območja Natura 2000 – Ekološko pomembna območja – Območja naravnih vrednot	Ne	VIR: Atlas okolja, ARSO, javno dostopni podatki
16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine:</b> - da / ne – kulturni spomeniki – registrirana arheološka najdišča – varstvena območja dediščine		Na JZ predmetno območje, parcela št. 3090, meji na dediščino: Trasa železniške proge Trst Poreč od Izole do Šaleta, EŠD 28599;  VIR: Ministrstvo za kulturo, Register nepremične kulturne dediščine
17.	<b>Varstveni pasovi GJI:</b> - da / ne – Cesta / Javna cesta – Elektroenergetski vod – Vodovod – Kanalizacija – Drugo (DLN, ...)	Da	Predmetna parcela št. 3090 na JV meji na parcelo JP 640040 - Stara železniška proga Parenzana
III.1.	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b> – pogojno sprejemljivo / nevtravno / nesprejemljivo,... – primerno / nevtravno / neprimerno,..		<p><b>Predmetna zemljišča se nahajajo znotraj kompleksa najboljših kmetijskih zemljišč. Pri kategorizaciji in pri določitvi dejanske rabe zemljišč, so v kmetijska zemljišča vključene tudi površine zemljišč zgodovinske poti, ki poteka po trasi nekdanje ozkotirne železniške proge Trst - Poreč, kar bo potrebno popraviti in uskladiti v prikazu stanja prostora.</b></p> <p><b>Predmetna parcela št. 3090, meji na kulturno dediščino: Trasa železniške proge Trst Poreč od Izole do Šaleta, EŠD 28599. Slednja se ureja kot peš in kolesarska pot in je programsko usklajena s predmetno pobudo.</b></p> <p><b>Ob upoštevanju pravil načrtovanja pobuda primerna in sprejemljiva;</b></p>

<b>IV.</b>	<b>Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo</b>	
	Opremlitve glede možnosti za priključitev oz obstoj in oddaljenost GJI:	UGOTOVITVE, PRIKAZI, OPOMBE – Da - obstoječe, oddaljenost cca 135m;
18.	Javno cestno omrežje	Predmetna parcela št. 3090 se ja JV naslanja na parcelo JP 640040 - Stara železniška proga Parenzana in je cca 135m južno od LZ 141020 - južne ceste ter cca 200m vzhodno od JP 640110

		odsek Livade - Rikorvo - Podstrana;
19.	Vodooskrbno omrežje	Predmetni objekt in zemljišča se nahajajo cca 135m od Južne ceste, kjer potekajo omrežja GJI.
20.	Elektroenergetsko omrežje	
21.	Odvajanje in čiščenje odplak	
22.	Elektronske komunikacije	
IV.1	<b>VREDNOTENJE glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:</b>	<b>Glede na dejstvo da g za nekdanji objekt kmetijske zadruge in relativno majhno oddaljenost od južnega roba mesta Izola, je predmetna pobuda glede možnosti opremljanja z GJI sprejemljiva;</b>

<b>V.</b>	<b>Prostorska umeščenost in urbanistična merila</b>		
<b>V.1.</b>	<b>Določitev novih stavbnih zemljišč</b>		
23.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaokrožitev naselja,</li> <li>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</li> <li>– dopolnitev funkcije naselja,</li> <li>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</li> </ul>	Ne	
24.	<b>Območje razpršene poselitve:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
25.	<b>Območje sanacije razpršene gradnje:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
26.	<b>Poseg izven naselja za dejavnosti:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kmetijstva,</li> <li>– gozdarstva,</li> <li>– šport, rekreacija, turizem</li> <li>– družbene dejavnosti</li> <li>– drugo</li> </ul>	Da    Da	Predmetna pobuda izhaja iz potrebe po ureditvi (obstoječega) objekta za kmetijsko dejavnost (kompleks vinogradov) ter dopolnitev s programi promocije in prodaje izdelkov, ki se navezujejo na komplementarnost lokacije ob Poti po trasi nekdanje železniške proge Trst - Poreč za programe športa, rekreacije in turizma,
<b>V.2.</b>	<b>Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
27.	Znotraj naselja		
28.	Izven naselja		
<b>V.1.- 2.</b>	<b>VREDNOTENJE in ugotovitve o prostorski umeščenosti:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– potencialni vplivi na</li> </ul>	Realizacija predmetne pobude <ul style="list-style-type: none"> <li>– omogoča izboljšanje delovnih pogojev v kmetijskem kompleksu, vinogradov Rikorvo, na</li> </ul>	



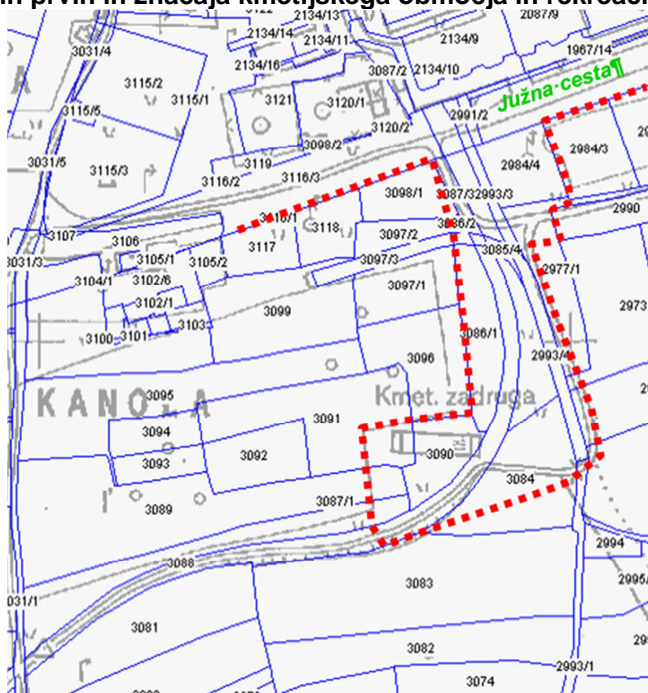
	<p>razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme,</li> <li>– značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,...)</li> </ul>	<p>mestu obstoječega objekta ob zgodovinski trasi nekdanje železniške proge. Sledna deluje in se ureja kot rekreacijska peš in kolesarska pot, kar omogoča povezavo dejavnosti kmetijstva s komplementarnimi programi športa, rekreacije in turizma;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ne bo imela bistvenega vpliva na poselitev in prometne tokove, ker ureja in posodablja obstoječe dejavnosti;</li> <li>– omogoča sanacijo arhitekturne podobe in funkcionalnosti obstoječih objektov ter izboljšanje kvalitete krajinske slike zelenega vinogradniškega kompleksa ter ureditev drugih odprtih površin ob zgodovinskih poteh in potoku;</li> </ul>
--	---	--

## VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve

Gre (za zemljišča v lasti Občine Izola, po podatkih Lfweb), za zemljišča, katerega del je v sedanjem DDP in SDP že označen kot VIII kategorija - stavbno zemljišče. Skupaj s sosednjimi površinami je potrebno celostno opredeliti tudi dovoze in izvoze na Južno cesto, vključno s končnim statusom in ureditvijo Parenzane, hudournika in vmesnih površin. Zaradi navedenega menimo, da bi v vozliščnih točkah, kot je ta, bilo smiselno opredeliti kontaktne površine Parenzane in sosednjih programov, kot svojo EUP;

Ob tem bi bilo smiselno pridobiti podatke oz. programske in prostorske zasnove:

- za preoblikovanje in posodobitev obstoječe stavbe oz. potrebne dodatne površine z njeno širitvijo, vključno z utemeljitvami kapacitet za zaposlene in za obiskovalce;
- opredeliti tudi obseg zunanjih ureditev za obiskovalce, zaposlene in skrb za ohranitev naravnih prvin in značaja kmetijskega območja in rekreacijske zgodovinske poti;



VI. 1. Skica območja za preučitev

Podlaga: TTN 1.5000 in ZK, VIR: Lfweb

## VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo

Pobuda je skladna s cilji prostorskega razvoja občine in izpolnjuje pogoje za nadaljnjo obravnavo v sklopu priprave OPN Izola.

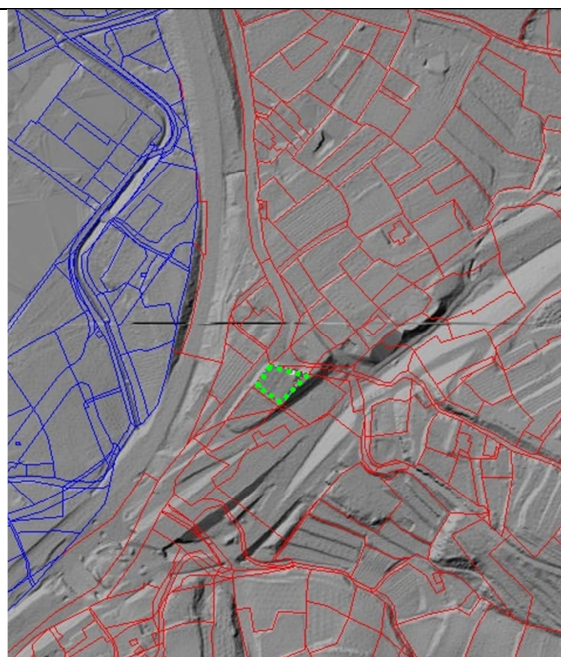
maj - junij 2017

**PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD**  
**STROKOVNA STALIŠČA**

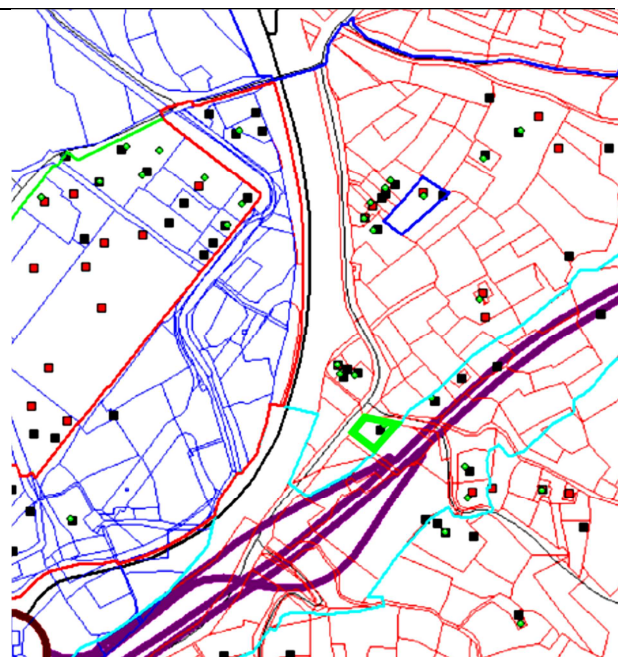
**OBRAVNAVA POBUDE 07/15**

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>07</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>586</b> <b>389</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-10/2007 3505-5/2009	
1.	POBUDNIK – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek: – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	V osnovni pobudi: Postavitev poslovno - stanovanjskega objekta.  Dopolnitev pobude: Postavitev poslovnega objekta 10x15m, K+P+1, (na mestu obstoječega neustreznega gospodarskega objekta Polje 15b) za dejavnosti vezane na podporo avtocestnim in turističnim programom;	
3.	Utemeljitev, obrazložitev: – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	Vloga na obrazcu UOP 30 z dne 30.05.2008;  – Opis stanja in obrazložitev pobude; – Načrt parcele 27.06.2007; – Fotografija objekta na predmetni parceli in gradbišča HC; Dopolnitev pobude 01.05.2012;  – Obrazložitev s prikazom parcele 19.08.2009; – Google Maps prikaz 15.05.2012;	
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>681/3,</b>	
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2715 - Cetore</b>	
6.	<b>Naselje:</b>	Izola	
7.	Krajeno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Na parceli je objekt s hišno številko: Polje 15b;	
8.	List TTN 5	3 - B2035	
9.	Slikovni prikazi:		



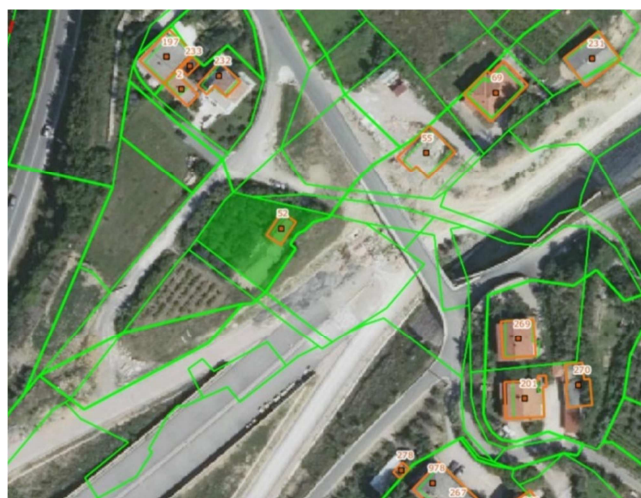


9.1. Območje pobude označeno na podlagi: digitalni model reliefa (senčenje) 2011, ZK- zemljiški kataster (vir: LIweb)

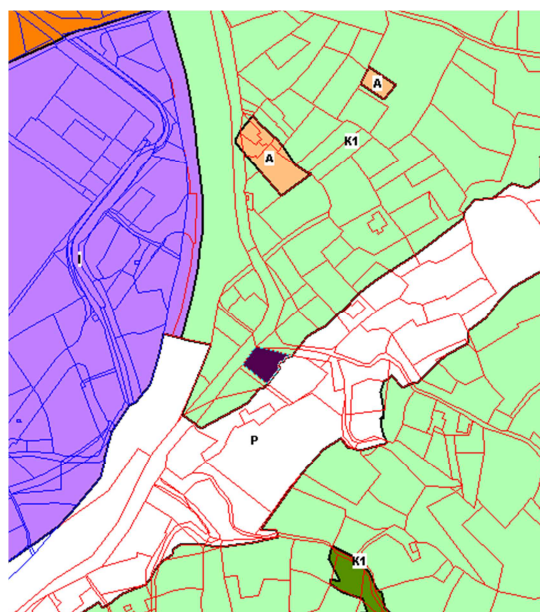


9.2. Območje pobude označeno na podlagi: ZK, meje PIA, stavbe, državne in občinske ceste; (vir: LIweb)

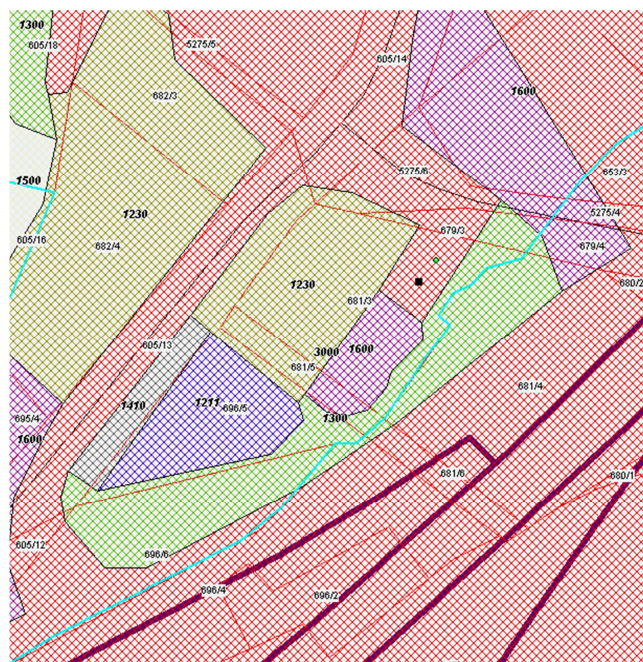
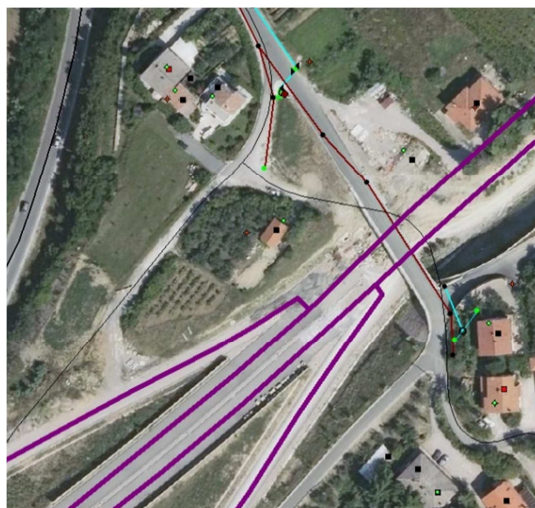
9.3. barvni DOF, ZK; Vir. GURS, Prostor;



9.5. barvni DOF 1:2500 – 2014, ZK, stavbe, ceste - državne in občinske, kanalizacijsko omrežje stanje 2014;Vir: LIweb



9.4. Predmetno zemljišče označeno s črno barvo na karti: Namenska raba prostora - Podlaga za prikaz stanja prostora;



9.6. Dejanska raba zemljišč in gozdov, stavbe, Ceste državne in občinske, meje PIA (Vir: Llwab):

3000 - Pozidano in sorodno zemljišče

1600 - Neobdelano kmetijsko zemljišče

1230 - Oljčni nasadi

1300 - Trajni travnik

10.	<b>Prostorski akt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obstoječi</li> <li>– predvideni</li> </ul>	Obstoječi: Odlok o PUP za podeželje OI, UO 35/89 in naslednje; Na jugu predmetna parcela meji na DLN HC KP – IZ, Ur. l. RS 112/2004, ki je spremenil del območja PUP za podeželje; Predvideni: OPN
I.1.	<b>Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:</b>	<b>Pobuda vsebuje podatke in utemeljitve in je formalno ustrezno dokumentirana</b>



<b>II.</b>	<b>Fotografije območja</b>
------------	----------------------------

II.1. Pogled na predmetno lokacijo preko HC KP-Izola (v gradnji)



Google Earth -

07/2013



II.3. Pogled na lokacijo preko gradbišča HC



II.2.- SZ iztek nadvoza nad HC KP-Izola



II.3. Pogled na predmetno lokacijo iz SZ izteka nadvoza nad HC HC KP-Izola

II.4.-5. Pogled na predmetno lokacijo iz SZ izteka nadvoza nad HC HC KP-Izola

VIR: PRO URB - 05/2017;



III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> da / ne: <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da ?	<p>Opomba:</p> <p>Iz primerjave DOF, ZK in stanja na terenu (po izgrajeni HC Koper - Izola) je vidna neusklajenost dejanske rabe in parcelacije, predvsem pri prikazu parcel nekdanjih in novozgrajenih (občinskih) prometnic vezanih na nadvoz preko HC (JP 640160 in JP640180);</p> <p>Glede na lastnosti tal ter razdrobljenost in umeščenost neposredno ob HC ter med občinske ceste, ocenjujemo da predmetno zemljišče ne izpolnjuje pogojev za najboljša kmetijska zemljišča;</p>
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Ne	
13.	<b>Varstvo voda: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>	Ne	
14.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> da / ne		
15.	<b>Ohranjanje narave: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> <li>– Območja naravnih vrednot</li> </ul>		
16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturni spomeniki</li> <li>– registrirana arheološka najdišča</li> <li>– varstvena območja dediščine</li> </ul>		
17.	<b>Varstveni pasovi GJI: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cesta / Javna cesta</li> <li>– Elektroenergetski vod</li> <li>– Vodovod</li> <li>– Kanalizacija</li> <li>– Drugo (DLN, ...)</li> </ul>	Da	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Znotraj trase Obalne ceste (SDP, DDP) ki teče SZ cca 50-60m od predmetnega zemljišča;</li> <li>– Na jugu predmetna parcela meji na HC Koper Izola, (DLN HC KP – IZ, Ur. l. RS 112/2004);</li> <li>– Na severu meji na JP 640160 Ruda vzporednica s 111, ki se po izgradnji HC in priključka Izola, v območju lokacije slepo konca; Na vzhodu meji na zemljišča nasipa nadvoza preko HC Koper - Izola, nekdanje trase JP 640180 Poropat-Matika-Blatnik; Glej opombo ad 9.6.;</li> </ul>
III.1.	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b>	<b>Glede na neskladje planske kmetijske rabe in glede na dejanske razmere nastale z izgradnjo HC Koper - Izola v neposredni bližini ter spremenjene</b>	



		trase občinskih cest, je pobudo smiselno obravnavati v postopku priprave OPN;
--	--	---

IV. Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo		
	Opredelitve glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:	V prometnici, ki poteka SV od predmetnega zemljišča (preko nadvoza nad HC KP-Izola) so umešene napeljave vodovoda, kanalizacije, telekomunikacij;
18.	Javno cestno omrežje	
19.	Vodooskrbno omrežje	
20.	Elektroenergetsko omrežje	
21.	Odvajanje in čiščenje odplak	
22.	Elektronske komunikacije	
IV.1	<b>VREDNOTENJE</b> glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:	Glede na umeščenost predmetnih zemljišč ob javne prometnice, v katerih so napeljave GJI, je nadaljnja obravnava pobude v OPN sprejemljiva;

V. Prostorska umeščenost in urbanistična merila			
V.1. Določitev novih stavbnih zemljišč			
23.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaokrožitev naselja,</li> <li>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</li> <li>– dopolnitev funkcije naselja,</li> <li>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</li> </ul>	Da	V predmetni zadevi gre za zaokrožitev površin, ki se nahajajo med plansko opredeljenimi in izvedenimi ter obstoječimi državnimi in občinskimi cestami. Gre za degradiran prostor in potrebo po sanaciji in opredelitvi površin v oblikovnem in programskem pomenu;
24.	<b>Območje razpršene poselitve:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
25.	<b>Območje sanacije razpršene gradnje:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
26.	<b>Poseg izven naselja za dejavnosti:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kmetijstva,</li> <li>– gozdarstva,</li> <li>– šport, rekreacija, turizem</li> <li>– družbene dejavnosti</li> <li>– drugo</li> </ul>	Da	Glej vrstico 11. in 23.  Glede na lokacijo so smiselne dejavnosti, ki povezujejo sosednja plansko opredeljena območja: promet, kmetijstvo, proizvodnja in turizem;
V.2.	<b>Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		

27.	Znotraj naselja	
28.	Izven naselja	
<b>V.1.- 2.</b>	<b>VREDNOTENJE</b> in ugotovitve o prostorski umeščenosti: <ul style="list-style-type: none"> <li>– potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje,</li> <li>– potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme,</li> <li>– značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,..)</li> </ul>	<p>V predmetni zadevi gre za možnost in potrebo po sanaciji in ureditev površin, ki so ujete med državnimi in občinskimi cestami.</p> <p>Gre za del površin v pasu ob (opuščeni) Obalni cesti ki povezuje priključek Izola in vzhodno območje mesta ob morju. Ta pas povezuje programe mesta (proizvodnja, turizem, posebna območja) s kmetijskimi površinami ter programsko in prostorsko, oblikuje rob mesta Izola.</p>

#### **VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve**

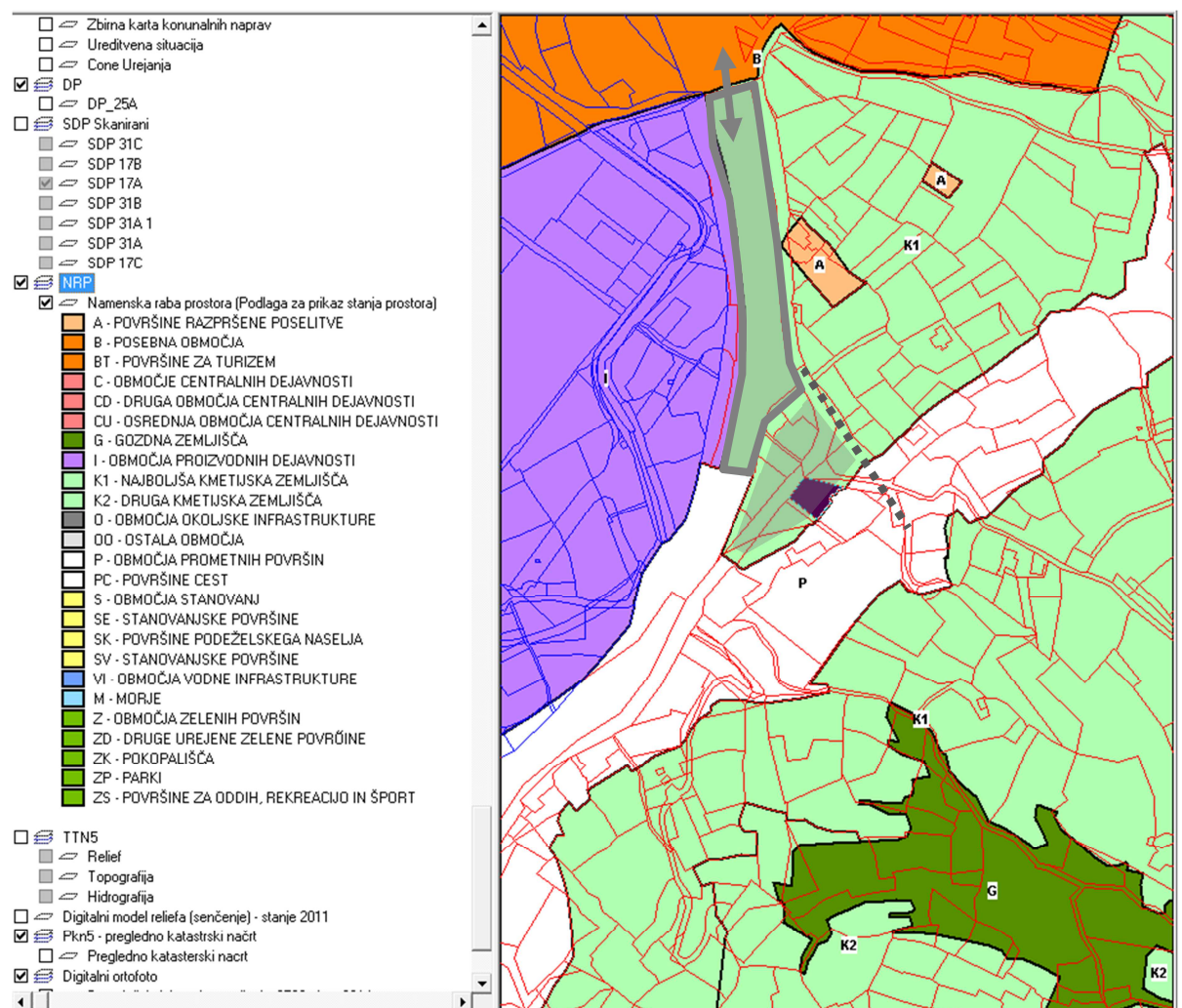
**Pobuda obravnava del površin robnega območja mesta Izola, za katere se kaže potreba po ureditvi in uskladitvi parcelnega stanja z dejanskim potekom prometnic ter preveritvijo in uskladitvijo prikaza kmetijskih in stavbnih zemljišč v prikazu stanja prostora.**

**Opredelitev namenske rabe in oblikovanje površin v pasu s prometnicami med priključkom Izola na HC in priključkom Ruda (ceste 111 in paralelne JP) je izrednega pomena za oblikovanje roba mesta. V tem pasu je smiselno opredeliti tudi robne oblikovne pogoje (višine, volumni) Zaradi vsega prej navedenega se, kot možnost in potencialno ustrezen planski okvir, kaže opredelitev namenske rabe: B - posebna območja;**

#### **VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo**

**Ob upoštevanju pravil urejanja prostora in zgoraj navedenih izhodišč in meril menimo, da pobuda izpolnjuje pogoje za nadaljnjo obravnavo v sklopu priprave OPN Izola.**

## VI.1.



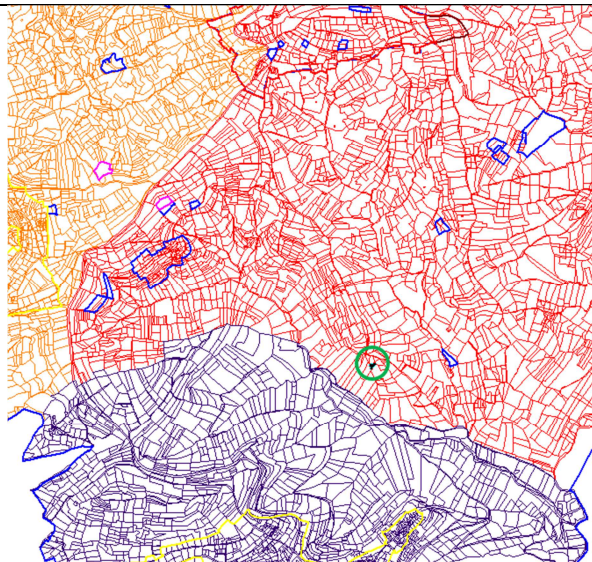
maj 2017

PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD  
STROKOVNA STALIŠČA

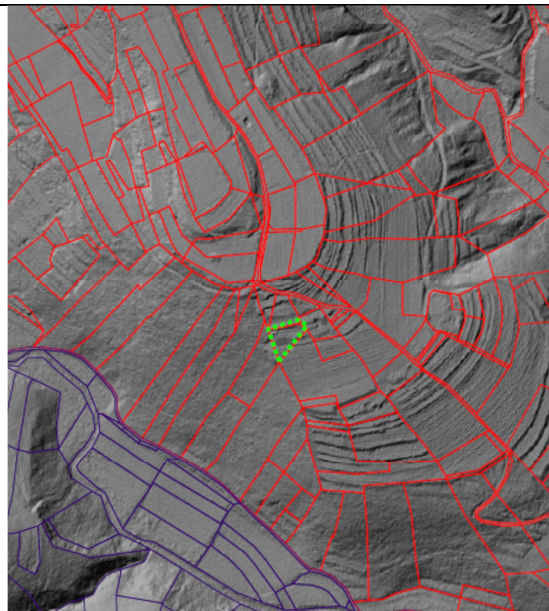
**OBRAVNAVA POBUDE 08/15**

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude: <b>08</b>
		Št. pobude - Občina Izola: <b>471</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-5/2009
1.	POBUDNIK – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:	
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek: – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	<p>Ustanovitev terapevtskega centra za otroke s posebnimi potrebami, ki deluje s pomočjo konj in živali. Za ta namen gradnja gospodarskega poslopja za bivanje živali, shranjevanje krmil in opreme, dimenzij 20x10m; Povezano s stanovanjsko hišo (v gradnji?) na parceli št. 5113 in (kmetijskim) zemljiščem 5119/2 obe k.o. Cetore, na katerem bi stalo gospodarsko poslopje.</p> <p>Iz podatkov v obrazcu za utemeljitev posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije izhaja da bo terapevtski center dopolnilna dejavnost kmetije in ima pozitivno mnenje kmetijske svetovalne službe;</p>
3.	Utemeljitev, obrazložitev: – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vloga za soglasje Občine za postavitve gospodarskega poslopja za bivanje živali, shranjevanje krmil in opreme, za potrebe terapevtskega centra;</li> <li>– Izpolnjen obrazec kmetijske svetovalne službe za utemeljitev posega na najboljše kmetijsko zemljišče v korist kmetije (20.11.2019);</li> <li>– Načrt parcele: K.o. 2715 - Cetore, parc št.: 5113, 5119/1, 5119/2 z dne 27.01.2003;</li> </ul>
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>5119/2 v povezavi z objektom na parc št. 5113</b>
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2715 - Cetore</b>
6.	<b>Naselje:</b>	<b>Cetore</b>
7.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	med Medljanom in Valo, hišni naslov: Cetore 31;
8.	List TTN 5	5 - B2014, 8-B1904
9.	Slikovni prikazi:	

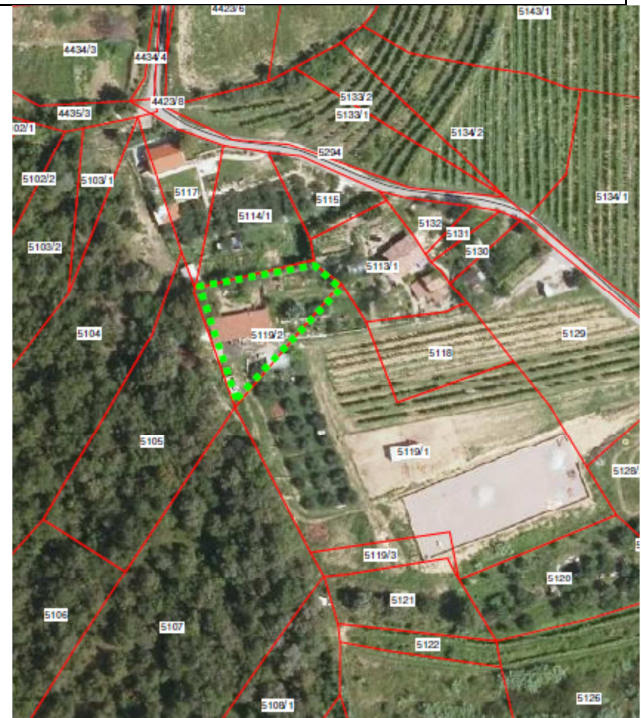




9.1. Predmetna lokacija označena z zelenim krogom;  
podlaga: ZK in meje PIA; Vir Llweb;



9.2. območje pobude na podlagi: digitalni model  
reliefa (senčenje) 2011 in ZK (vir: Llweb);



9.3.

območje pobude na podlagi:  
barvni DOF– 2014 in ZK (vir: Llweb);

#### 9.4.

Dejanska raba zemljišč (Vir: Lfweb):

3000 - Pozidano in sorodno zemljišče

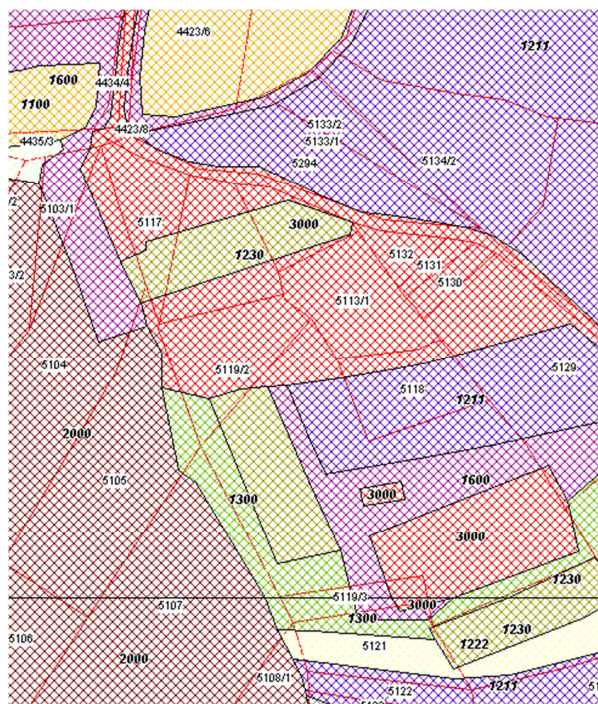
1211 - Vinograd

1222 - Ekstenzivni oz. travniški sadovnjak

1230 - Oljčni nasadi

1300 - Trajni travnik

1600 - Neobdelano kmetijsko zemljišče



10.	Prostorski akt: – obstoječi – predvideni	– Obstoječi: Odlok o PUP za podeželje OI, UO 35/89 in naslednje; – Predvideni: OPN
I.1.	<b>Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:</b>	<b>Pobuda delno vsebuje ustrezne utemeljitve. Je nekoliko pomanjkljivo dokumentirana glede območja pobude. Potrebno dopolniti s formalizirano vlogo ter predvsem s podatki in prikazi o povezavah s sosednjimi površinami in objekti (stanovanjski objekt na parceli št. 5113/1 in morebitno drugo) s katerim predmetno zemljišče in gospodarski objekt iz pobude, tvorijo celovito območje (stavbnih zemljišč) kmetije.</b>

II.	Fotografije območja	VIR: PRO URB - 05/2017
		II.1. Pogled na predmetno lokacijo iz smeri JP Šared - Medljan na SZ



II.2. Pogled na predmetno lokacijo med oljčnikom in vinogradom, v smeri na sever



II.3. Pogled na predmetno lokacijo, v smeri na sever, med oljčnikom in vinogradom

III. Varstvene in varovalne omejitve v prostoru			
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div style="text-align: right;">da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	Po podatkih SDP Občine Izola se predmetna parcela nahaja v meji najboljših kmetijskih zemljišč II in zemljišč označenih s »VI«; (vir: LIweb)
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>		Na JZ predmetna parcela meji na območje požarno ogroženih gozdov; (vir: LIweb)
13.	<b>Varstvo voda: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>		
14.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
15.	<b>Ohranjanje narave: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> <li>– Območja naravnih vrednot</li> </ul>	Da	Po podatkih LIweb se predmetna lokacija nahaja znotraj območja Naravne vrednote: Cetore - Korte - Medoš;

16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine:</b> - da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturni spomeniki</li> <li>– registrirana arheološka najdišča</li> <li>– varstvena območja dediščine</li> </ul>	Da	Po podatkih registra nepremične kulturne dediščine se predmetna lokacija nahaja znotraj območja Kulturne krajine Cetore-Korte, EŠD: 21627;
17.	<b>Varstveni pasovi GJI:</b> - da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cesta / Javna cesta</li> <li>– Elektroenergetski vod</li> <li>– Vodovod</li> <li>– Kanalizacija</li> <li>– Drugo (DLN, ...)</li> </ul>		
<b>III. 1.</b>	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b>	<b>Predmetna pobuda je glede varstvenih in varovanih območij pogojno sprejemljiva in primerna za nadaljnjo obravnavo;</b>	

<b>IV.</b>	<b>Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo</b>		
	Opredelitve glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:	Predmetna lokacija se nahaja cca 80m zahodno od ceste JP 640331 Šared - Medljan, po kateri poteka vodovod;	
18.	Javno cestno omrežje	Do sosednjih objektov na SV pride napeljava telekomunikacijskega omrežja;  Ni podatka o električnem omrežju; (vir: LIweb)	
19.	Vodooskrbno omrežje		
20.	Elektroenergetsko omrežje		
21.	Odvajanje in čiščenje odplak		
22.	Elektronske komunikacije		
<b>IV.1</b>	<b>VREDNOTENJE glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:</b>	<b>Glede na oddaljenost od najbližjega naselja (Šared cca 1800m na severu), oddaljenost o JP in glede na predhodno navedeno, ocenjujemo, da je pobuda pogojno sprejemljiva;</b>	

<b>V.</b>	<b>Prostorska umeščenost in urbanistična merila</b>		
<b>V.1.</b>	<b>Določitev novih stavbnih zemljišč</b>		
23.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaokrožitev naselja,</li> <li>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</li> <li>– dopolnitev funkcije naselja,</li> <li>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</li> </ul>	Ne	
24.	<b>Območje razpršene poselitve:</b> da / ne	Da	
25.	<b>Območje sanacije razpršene</b>		



	<b>gradnje:</b> da / ne		
26.	<b>Poseg izven naselja za dejavnosti:</b> da / ne – kmetijstva, – gozdarstva, – šport, rekreacija, turizem – družbene dejavnosti – drugo	Da	Gre za poseg izven naselja za program, ki povezuje dejavnosti kmetijstva in družbenih dejavnost (zdravstvo, šport, rekreacija);
<b>V.2.</b>	<b>Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč</b> da / ne		
27.	Znotraj naselja		
28.	Izven naselja		
<b>V.1.-2.</b>	<b>VREDNOTENJE</b> in ugotovitve o prostorski umeščenosti: – potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje, – potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme, – značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,...)	Gre za relativno manjši poseg, z možnostjo komplementarnih povezav osnovne kmetijske dejavnosti v območju s specifičnimi znanji pobudnika; Manjša ovira je (ne) dostopnost za JPP in pozitivno dejstvo da se lahko povezuje s programi kmetijske in športno rekreacijske ter turistične ponudbe kmetij v območju;  Glede na vrsto in obseg predlaganih programov in objektov je ob spoštovanju načel in pravil prostorskega načrtovanja upoštevanju možno pričakovati ugodne vplive na oblikovanje in skladnost krajinske podobe;	

## VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve

Zaradi skromnih vhodnih podatkov pobude, jo je potrebno dopolniti z opisi in prikazi umestitve predlaganega programa z gospodarskim objektom v kontekst sosednjih objektov in površin s katerimi predmetno zemljišče tvori celovito območje (stavbnih zemljišč) kmetije, z urejenimi dovozi, parkiranjem in priključki na GJL oz nakazanimi alternativnimi rešitvami (samooskrba,...).

## VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo

Pobuda je skladna s cilji prostorskega razvoja občine in se pogojno vključi v nadaljnjo obravnavo v sklopu priprave OPN Izola.

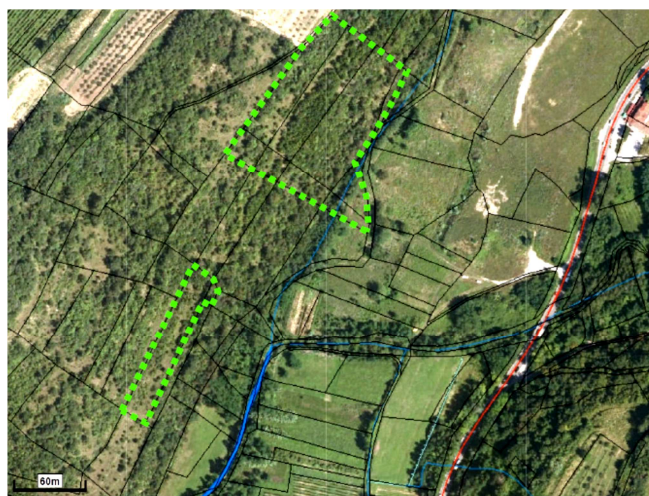
maj - junij 2017

**PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD**  
**STROKOVNA STALIŠČA**

**OBRAVNAVA POBUDE 09/15**

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>09</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>486</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-28/2009.....	
29.	POBUDNIK  – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
30.	POBUDA - kratek opis/povzetek:  – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	Pobuda se nanaša na spremembo rabe zemljišč za postavitev sončne elektrarne; Utemeljitev: južna lega in veliko število sončnih dni ter degradacija zemljišč zaradi načrtovane prometnice in nasutje;  Pobudnik nastopa, kot lastnik nepremičnin in potencialni investitor in ne kot plačnik izdelave PA;	
31.	Utemeljitev, obrazložitev:  – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	– Pobuda na obrazcu Občine Izola U0P-30, za izdelavo ali spremembo prostorskega akta občine, 27.10.2009; – Foto in katastrska situacija z označenimi parcelami (dva območja;	
32.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>4166,4165,4167,4168, 4161/2, 4160/2, 4159/2, 4158/2, 5259/1, 5258 in 41695;</b>	
33.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2715 - Cetore</b>	
34.	<b>Naselje:</b>	<b>Šared</b>	
35.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Kocina, (Škufeljca)	
36.	List TTN 5	6-9 - B2045-B1905	
37.	Slikovni prikazi:		

9.1 - Območje pobude označeno na podlagi: digitalni model reliefa (senčenje) 2011 in ZK (vir: LIweb)



9.2. - Območje pobude označeno na podlagi: DOF, ZK, prikaz vodotokov in državnih cest (vir: ARSO, Atlas okolja)

9.3.

Dejanska raba zemljišč (Vir: LIweb):

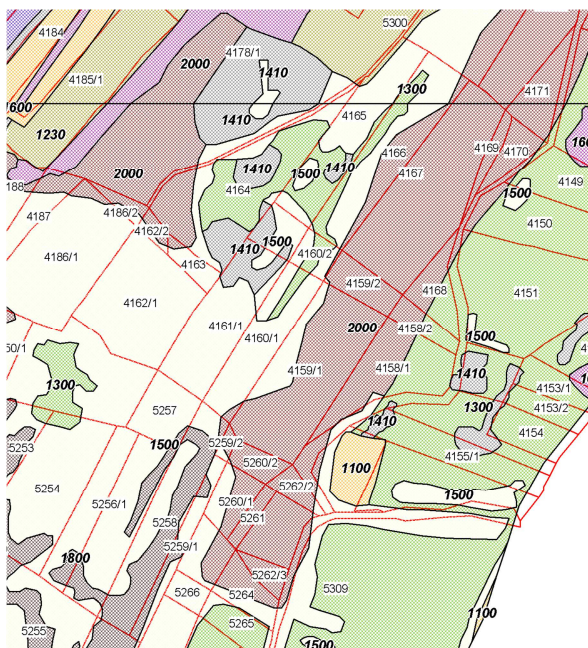
2000 - Gozd

1500 - Drevesa in grmičevje

1300 - Trajni travnik

1410 - Kmetijsko zemljišče v zaraščanju

1800 - Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem



38.	Prostorski akt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obstoječi</li> <li>– predvideni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Obstoječi: Odlok o PUP za podeželje OI, UO 35/89 in naslednje;</li> <li>– Predvideni: OPN, DPN za HC Koper - Dragonja</li> </ul>
I.1.	<b>Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:</b>	<b>Pobuda je le delno dokumentirana in brez podatkov o oblikovanosti, dimenzijah in kapacitetah predlagane sončne elektrarne ter njeni umestitvi v prostor (dva medsebojno ločena sklopa parcel);</b>



II.	Fotografije območja
Pogleda na predmetno območje iz smeri vzhoda proti vasi Korte, ob državni cesti KP-Dragonja;	
	
II.1. Vir: PRO URB - 05/2017;	
	
II.2 - Vir: Google Earth - 09/2013	

III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
39.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div>da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	Pretežni del predmetnih zemljišč se nahaja v III. območju kmetijskih zemljišč, manjši vzhodni del pa v I. območju ter istočasno v trasi predvidene državne ceste Koper - Dragonja; (Vir: Llweb):
40.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div>da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Da	Del predmetnih zemljišč, na SV, je v območju požarno ogroženih gozdov; (Vir: Llweb):
41.	<b>Varstvo voda: -</b> <div>da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>	Da	Preko vzhodnega dela predmetne lokacije poteka vodotok Drnica; (vir: ARSO, Atlas okolja);
42.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> <div>da / ne</div>		
43.	<b>Ohranjanje narave: -</b> <div>da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> </ul>		

	– Območja naravnih vrednot		
44.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine:</b> - da / ne – kulturni spomeniki – registrirana arheološka najdišča – varstvena območja dediščine		
45.	<b>Varstveni pasovi GJI:</b> - da / ne – Cesta / Javna cesta – Elektroenergetski vod – Vodovod – Kanalizacija – Drugo (DLN, ...)	Da	Predmetna zemljišča so v SV delu znotraj območja trase HC Koper - Dragonja (vir: SDP Občine Izola - LIweb), v letu 2016 opravljena javna razgrnitev osnutka DPN za gradnjo HC na odseku Koper - Dragonja;  Preko SZ dela predmetnih zemljišč poteka nadzemni električni vod 110 kV - SM Koper - Buje (vir: SDP Občine Izola - LIweb);
III.1.	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b> – pogojno sprejemljivo / nevtrarno / nesprejemljivo,.... – primerno / nevtrarno / neprimerno,..	<b>Glede na dejstvo da se predmetna zemljišča nahajajo v koridorjih infrastrukture državnega pomena (elektrovod 110kv in HC Koper - Dragonja), je smotrnost nadaljnje obravnave pobude pogojena s strokovnimi podlagami in odločitvami NUP;</b>	

<b>IV.</b>	<b>Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo</b>		
	Opredelitve glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:	Predmetna lokacija je izven poselitvenih površin in te niso komunalno opremljene;  Predmetna zemljišča nimajo priključka na javno cestno omrežje; Državna cesta KP- Dragonja se nahaja cca 160m JV od predmetne lokacije. Glej tudi vrstico 17.;	
46.	Javno cestno omrežje:		
47.	Vodooskrbno omrežje		
48.	Elektroenergetsko omrežje		
49.	Odvajanje in čiščenje odplak		
50.	Elektronske komunikacije		
IV.1	<b>VREDNOTENJE glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:</b>	<b>Pri vrednotenju pobude za nadaljnjo obravnavo, možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo, niso odločilne;</b>	

V.	Prostorska umeščenost in urbanistična merila		
V.1.	Določitev novih stavbnih zemljišč		
51.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b>  da / ne  – zaokrožitev naselja, – nadaljevanje obstoječe pozidave, – dopolnitev funkcije naselja, – prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov	Ne	
52.	<b>Območje razpršene poselitve:</b>  da / ne	Ne	
53.	<b>Območje sanacije razpršene gradnje:</b> da / ne	Ne	
54.	<b>Poseg izven naselja za dejavnosti:</b> da / ne  – kmetijstva, – gozdarstva, – šport, rekreacija, turizem – družbene dejavnosti – drugo	Da	Pobuda obravnava poseg izven naselja za dejavnosti pridobivanja električne energije;
V.2.	Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč  da / ne		
55.	Znotraj naselja	Ne	
56.	Izven naselja		
V.1.-2.	<b>VREDNOTENJE</b> in ugotovitve o prostorski umeščenosti:  – potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje, – potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme, – značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,...)	<b>Glede na skope podatke o kapacitetah predlaganega posega in ev. številu zaposlenih ocenjujemo da bistvenih vplivov na dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, poselitev in prometne tokove ne bi bilo;</b>  <b>Predmetna zemljišča se nahajajo ob JV vznožju hriba, ob dolini po kateri poteka potok, daljnovod, obstoječa in predvidena cesta. Ocenjujemo da bodo predmetna zemljišča zajeta v cesto oz neposredno okolico načrtovane HC Koper - Dragonja, kar bo pogojevalo usmeritve za nadaljnje načrtovanje programov, dejavnosti in fizičnega oblikovanja potencialnih ureditev in gradenj;</b>	



<b>VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve</b>
Pobuda je le delno utemeljena in dokumentirana, brez podatkov o oblikovanosti, dimenzijah in kapacitetah predlagane sončne elektrarne ter njeni o umestitvi v prostor (dva medsebojno ločena sklopa parcel). Iz tega razloga ter dejstva da gre za območje varovanja pomembnih koridorjev državne infrastrukture je dokončno odločitev potrebno vezati predvsem na oblikovanje obcestnega prostora HC Koper - Dragonja in ustrezno preveriti pobudo ter jo dopolniti s strokovnimi podlagami, ki bodo obravnavale navedena dejstva;
<b>VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo</b>
Pobuda je glede rabe oz proizvodnje elektrike iz obnovljivih virov skladna s cilji prostorskega razvoja. Za nadaljnjo obravnavo v sklopu priprave OPN Izola jo je potrebno dopolniti z ustreznimi podatki in strokovnimi podlagami glede tehnične utemeljenosti, umestitve v prostor in skladnosti z zahtevami NUP.

maj 2017

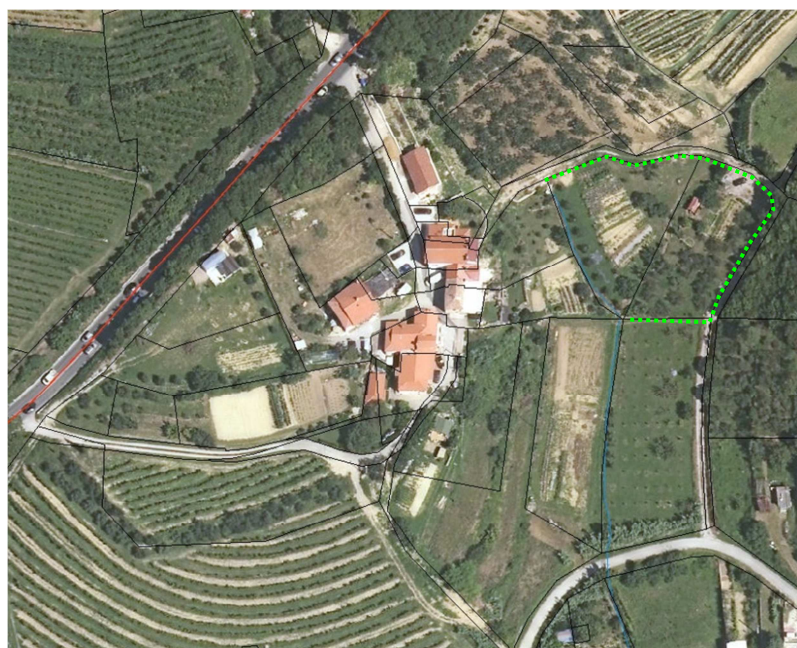
**PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD**  
**STROKOVNA STALIŠČA**

**OBRAVNAVA POBUDE 10/15**

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>10</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>487</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-5/2009 3505-6/2009	
1.	POBUDNIK – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek: – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	Turistična kmetija »Parenzana« z namembnostjo: ekološki turizem, točka za oddih kolesarjev in pohodnikov, biološka pridelava zelenjave z vzorčnimi prikazi in ponudbo, izobraževanje o prehrani in izvajanje alternativnih metod zdravljenja v naravi; Gradnja turistično stanovanjskega objekta (6 objektov in zunanje ureditve) v bližini peš in kolesarske poti za dopolnitev celoletne turistične ponudbe in oživljanja zaledja v občini.	
3.	Utemeljitev, obrazložitev: – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vloga 06.11.2009 z opisom predloga;</li> <li>– Splošni obrazec za obrazložitev izjemnih posegov na najboljša in druga kmetijska zemljišča;</li> <li>– Kopija katastrskega načrta z označenim lastništvom zemljišč;</li> <li>– Dopolnitev vloge z dne 16.06.2014;</li> <li>– Izris parcele in predlaganih objektov;</li> <li>– Idejni opis funkcije objektov;</li> <li>– Fotografije parcel;</li> <li>– Dodatna informacija z dne 23.06.2014 s podatki o možnosti oskrbe s pitno vodo, Rižanski vodovod, (13.06.2014);</li> </ul>	
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>2349/6, 2349/7;</b>	
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2628 - Malija</b>	
6.	<b>Naselje:</b>	<b>Dobrava</b>	
7.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Predmetna zemljišča se nahajajo med stavbo Dobrava 24d (na V) in stavbo Dobrava 21 (na Z);	
8.	List TTN 5	1- B2033	
9.	Slikovni prikazi:		



9.1. območje pobude označeno na podlagi: digitalni model reliefa (senčenje) 2011, meje območij PIA, prometnice, (vir: Lfweb);



9.2. območje pobude (z zeleno) označeno na podlagi: barvni DOF, ZK, državne ceste, vodotoki; (vir: ARSO, Atlas okolja);

### 9.3.

#### Dejanska raba zemljišč

(Vir: Lfweb):

3000 - Pozidano in sorodno zemljišče

1222 - Ekstenzivni oz travniški sadovnjak;

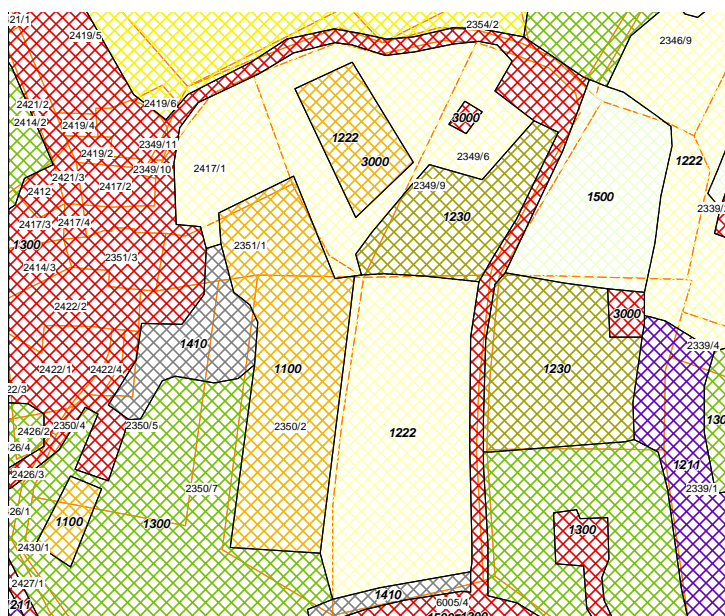
1221 - Intenzivni sadovnjaki;

1230 - Oljčni nasadi

1100 - Njiva

1300 - Trajni travnik

1410 - Kmetijsko zemljišče v zaraščanju





## 1500 - Drevesa in grmičevje



### 9.4. Grafični načrt iz predloga pobudnika, legenda objektov/ureditev:

1. P+1, jedilnica, kuhinja, sanitarije, shramba, soba za predavanja in druženja, 3 sobe za goste, stanovanje za skrbnika posestva ;
2. P+1, hramba za kolesa, servisni prostori, 4 apartmaji;
3. - 4. kmetijski gospodarski objekti;
5. Paviljon — prostor za druženja in oddih;
6. Trgovinica z domačimi dobrotami;
7. 10. zelene vrtnarske in zeliščne obdelovalne površine;
11. Parkirišča za vozila in kolesa;

10.	Prostorski akt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obstoječi</li> <li>– predvideni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Obstoječi: Odlok o PUP za podeželje OI, UO 35/89 in naslednje;</li> <li>– Predvideni: OPN;</li> </ul>
I.1.	Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:	<b>Pobuda vsebuje podatke, je formalno ustrezno dokumentirana in je delno utemeljena;</b>	

## II. Fotografije območja

VIR: PRO URB - 05/2017;

### II.1.-2. Pogled proti JZ in jugu, proti Strunjanski dolini





II.3. Pogled iz smeri SZ, zgornjih objektov na JV

III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div style="text-align: right;">da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	Predmetna zemljišča so znotraj območja v SDP opredeljenih najboljših kmetijskih zemljišč;
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Ne	
13.	<b>Varstvo voda: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>	Da	Na vzhodu parcele 2349/7 poteka (hudourniški) vodotok Vir: ARSO, Atlas okolja
14.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
15.	<b>Ohranjanje narave: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> <li>– Območja naravnih vrednot</li> </ul>	Da	Naravne vrednote Strunjanska dolina (Vir: Liweb)
16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturni spomeniki</li> <li>– registrirana arheološka najdišča</li> <li>– varstvena območja dediščine</li> </ul>	Da	Varstveno območje kulturne dediščine - Strunjanska dolina in Območje kulturne dediščine: Dobrava - Jagodje (zaselki Loret, Montekalvo, kažanova, Kstrlag, Kavarije), VIR: Liweb;
17.	<b>Varstveni pasovi GJI: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cesta / Javna cesta</li> <li>– Elektroenergetski vod</li> <li>– Vodovod</li> <li>– Kanalizacija</li> <li>– Drugo (DLN, ...)</li> </ul>	Ne	

<b>III.1.</b>	<b>VREDNOTENJE</b> glede varstvenih in varovanih območij:	<p>Predmetna pobuda predlaga posege v površine kmetijskih zemljišč, površine, ki so z občinskimi akti opredeljene kot varstveno območje kulturne dediščine in naravnih vrednot.</p> <p>Ob predmetni parceli poteka hudournik.</p> <p>Zaradi navedenega je smiselnost nadaljnje obravnava zelo vprašljiva.</p>
---------------	---	---

<b>IV.</b>	<b>Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo</b>	
	Opredelitve glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:	Glede na izgrajenost GJI in umeščenost na površine, ki so cca 30-40m oddaljene od (stanovanjskih) objektov in cca 70-80m od držane in občinske ceste, predmetna lokacija ima možnosti priključitve na GJI;
18.	Javno cestno omrežje	
19.	Vodooskrbno omrežje	
20.	Elektroenergetsko omrežje	
21.	Odvajanje in čiščenje odplak	
22.	Elektronske komunikacije	
<b>IV.1</b>	<b>VREDNOTENJE</b> glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:	Pobuda je glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo pogojno sprejemljiva za nadaljnjo obravnavo;

<b>V.</b>	<b>Prostorska umeščenost in urbanistična merila</b>		
<b>V.1.</b>	<b>Določitev novih stavbnih zemljišč</b>		
23.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaokrožitev naselja,</li> <li>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</li> <li>– dopolnitev funkcije naselja,</li> <li>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</li> </ul>	Ne	
24.	<b>Območje razpršene poselitve:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>	Da	
25.	<b>Območje sanacije razpršene gradnje:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
26.	<b>Poseg izven naselja za dejavnosti:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kmetijstva,</li> <li>– gozdarstva,</li> </ul>	Da	Pobuda predlaga poseg izven naselja za dejavnosti kmetijstva, rekreacije in turizma;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– šport, rekreacija, turizem</li> <li>– družbene dejavnosti</li> <li>– drugo</li> </ul>		
<b>V.2.</b>	<b>Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč</b>		
	da / ne		
27.	Znotraj naselja		
28.	Izven naselja		
<b>V.1.- 2.</b>	<b>VREDNOTENJE</b> in ugotovitve o prostorski umeščenosti: <ul style="list-style-type: none"> <li>– potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje,</li> <li>– potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme,</li> <li>– značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,..)</li> </ul>	<p>Predlagani poseg se nahaja na kmetijskih površinah v stranskem kraku Strunjanske doline, med državno cesto (G2-111 Jagodje -Valeta) in LC 177111 Belvedere - Strunjan.</p> <p>Gre za območje, kjer so na dvignjenih delih, posamično ali v gručah, skupine stanovanjskih in kmetijskih objektov. Pobuda obravnava zemljišča v nižinskem delu, kar ni ugodno glede na celovitost obdelovalnih površin in potek hudournika.</p>	

## VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve

Glede na razgibano zemljišče in prepletenost javnih in zasebnih poti, vodotoka in sosedstva objektov, se v prostoru kaže potreba po celoviti zasnovi prometnic in urejanju voda (vodotok, meteorne in fekalne vode) ter opredelitvi funkcionalnih sklopov stavbnih zemljišč v širšem območju med državno cesto in traso Parenzane;

V primeru pozitivne obravnave, je smiselno v skupno EUP združiti in obravnavati predmetno pobudo in širše območje pobude št 645, območje, ki se nahaja cca 30m zahodno v gruči objektov ob državni cesti G2-111;

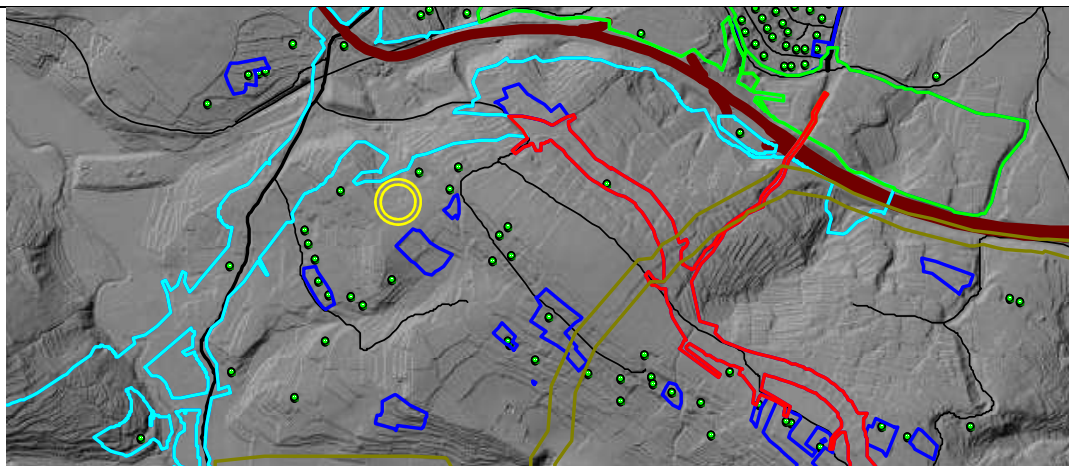
## VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo

**Pobuda je po predlaganih programih skladna s cilji razvoja občine, toda ni skladna z danostmi v prostoru, kar je negativno za uvrstitev v nadaljnjo obravnavo OPN Izola.**

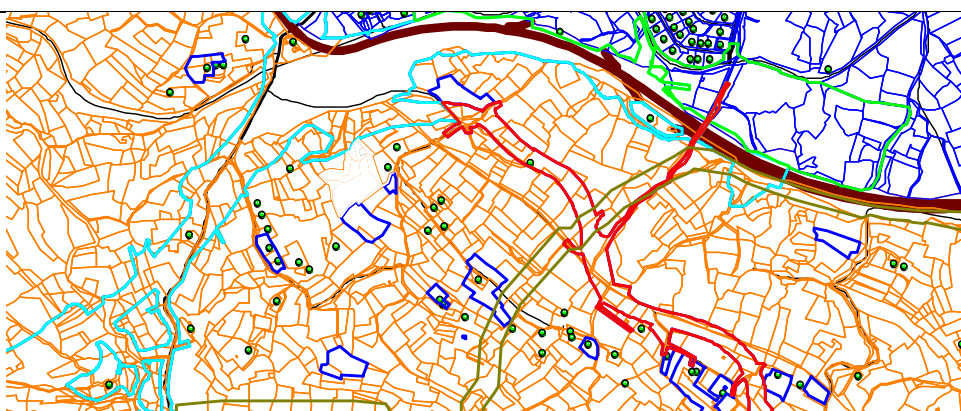


**PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD****STROKOVNA STALIŠČA****OBRAVNAVA POBUDE 12/15**

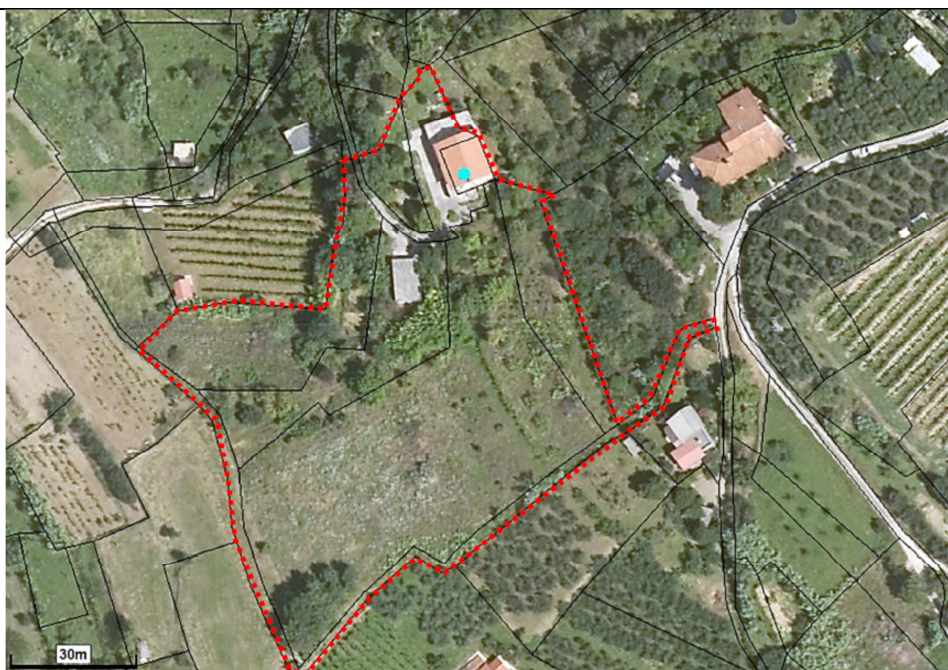
<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>12</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>531</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-5/2009	
1.	POBUDNIK  – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek:  – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	Manjši butični, podeželski, eko motel ali hotel , kapacitete: 10-24 sob; Objekt »L« zasnove 30x20m, 3 etaže; Prenova in sprememba namembnosti obstoječega stanovanjskega objekta in ali izgradnjo hotelsko turističnega objekta (varianta tudi zdravstvena dejavnost) v povezavi z bližino HC Jagodje Lucija in kmetijskim zaledjem ter bližino drugih privlačnih destinacij;	
3.	Utemeljitev, obrazložitev:  – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	– Vloga (28.10.2011) za spremembo OPN za območje hiše Jagodje 36; – Priloga z obrazložitvijo in zazidalnim preizkusom (GregorcVrhovec arhitekti, Ljubljana; september 2011, št. proj.: 009/2011)	
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>1569/1, 1601/1, 1601/2, 1602, 1603/1, 1612/1, 1614/1, 1615, 1616, 1617/3, 1617/4;</b>  Po primerjavi navedenih podatkov iz pobude (označitev zemljišč v zazidalnem preizkusu, glej vrstico 3.) in javno dostopnih prikazov ZK (GURS Prostor, v času priprave predmetne naloge) ugotavljamo da gre za parcele št * <b>1612/1, 1615, 1616, 1617/7, 1602/2, 1601/5;</b> (Opomba: stavba Jagodje 36, v DOF in ZK prikazih GURS Prostor, posega tudi na parcelo 1612/4);	
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2628 - Malija</b>	
6.	<b>Naselje:</b>	Jagodje	
7.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Kažanova, hišni naslov: Jagodje 36	
8.	List TTN 5	<b>2 - B2043</b>	
9.	Slikovni prikazi:		



9.1. Prikaz območja pobude (rumen krog) na podlagi: digitalni model reliefa 2011, meje območij PIA in EHIŠ (vir: Llweb);



9.2. Prikaz območja pobude označen na podlagi: EHIŠ, zemljiški kataster - ZK, PIA; (vir: Llweb);



9.3. Prikaz območja pobude označen na podlagi: DOF 2014-15 in ZK (Vir: ARSO, Atlas okolja)



(Vir: Llweb):

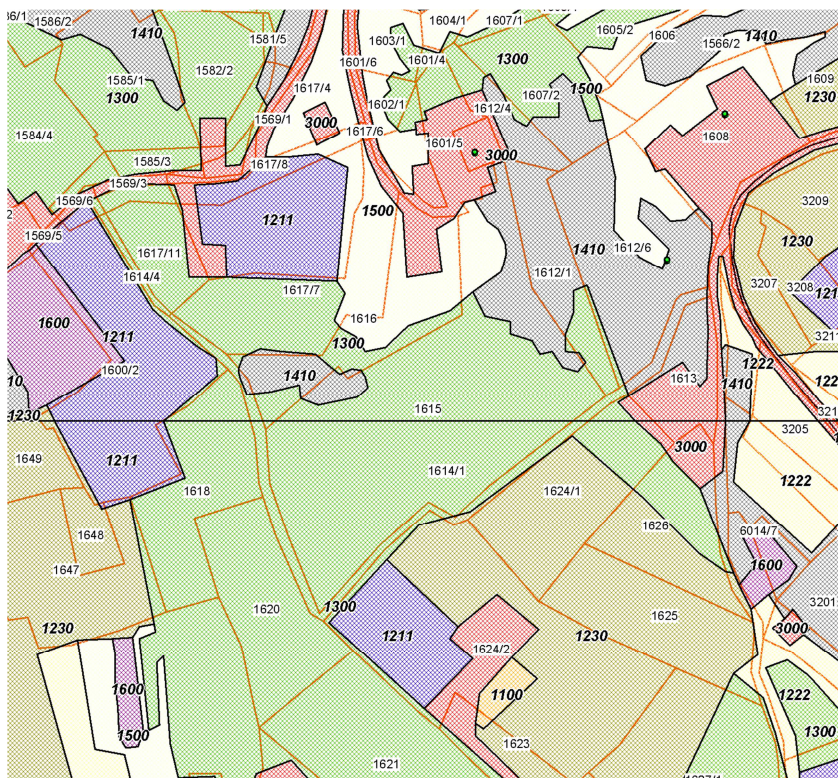
## 1500 - Drevesa in grmičevje

1300 - Trajni travnik

1230 - Oljčni nasadi

1211 - Vinograd

1600 - Neobdelano kmetijsko zemljišče


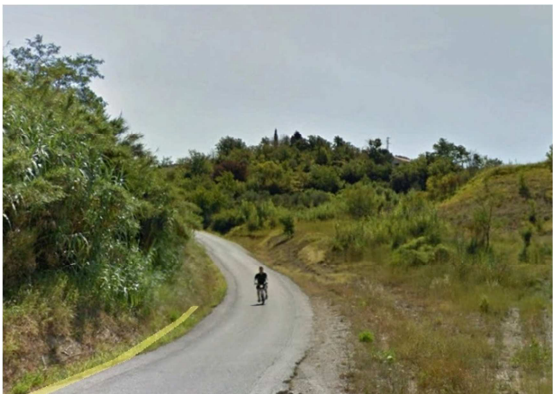



9.5. Situacija iz predloga  
pobudnika: zazidalna situacija, -  
preizkus - varianta 2



10.	Prostorski akt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– obstoječi</li> <li>– predvideni</li> </ul>	Obstoječi: <ul style="list-style-type: none"> <li>– PUP za podeželje OI; UO 35/89 in naslednje;</li> <li>– DLN HC Jagodje - Lucija; Ur. list RS, št. 76/08;</li> </ul> Predvideni: OPN;
I.1.	<b>Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:</b>	<b>V prilogi pobude prikazano območje in navedene parcelne številke se delno razlikujejo od parcel, ki so v tem območju po</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pobuda vsebuje / ne podatke in utemeljitve in je / ni formalno ustrezno dokumentirana.</li> <li>– drugo</li> </ul>	<p><b>podatkih GURS, Prostor;</b></p> <p><b>Pobuda vsebuje podatke in utemeljitve. Ob preveritvi navedbe parcel, ki so predmet pobude je ta formalno ustrezno dokumentirana.</b></p>
--	---	--

II.	Fotografije območja
<p>Vir: Google Earth - 07-09/2013</p> <p>II.2. Pogled na JV iz križišča z občinsko cesto na dostopno pot k objektu Jagodje 36</p>	 <p>II.1. Pogled na predmetno lokacijo iz smeri Izvoza Belvedere (cesta G2-111 Jagodje Valeta) proti JV;</p>   <p>II.3. Pogled na predmetno lokacijo iz smeri Dobrave (na krožišče Jagodje, cesti G2-111 Jagodje Valeta in LC 140010 križišče jagodje - Šared)</p>



## II.4.

Dostopna pot  
na predmetno območje



III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div style="text-align: right;">da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	Predmetna zemljišča so v II območju kmetijskih zemljišč in na delu zemljišča označena VIII kategorija (Vir: Liweb, SDP 17a in b)
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Ne	
13.	<b>Varstvo voda: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>	Ne	
14.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>		
15.	<b>Ohranjanje narave: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> <li>– Območja naravnih vrednot</li> </ul>	Da	Območja naravnih vrednot: Kulturna krajina Izolski amfiteater, EŠD 9761 (Vir: Liweb);
16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturni spomeniki</li> <li>– registrirana arheološka najdišča</li> <li>– varstvena območja dediščine</li> </ul>	Da	Območje dediščine: Kulturna krajina Izolski amfiteater, EŠD 9761 (Vir: Varstveni režimi kulturne dediščine);
17.	<b>Varstveni pasovi GJI: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cesta / Javna cesta</li> <li>– Elektroenergetski vod</li> <li>– Vodovod</li> <li>– Kanalizacija</li> <li>– Drugo (DLN, ...)</li> </ul>	Da	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Na severu se predmetna lokacija stika z DLN za cesto HC Jagodje - Lucija (Ur. list RS, št. 76/08);</li> <li>– Preko predmetnih parcel v smeri V-Z poteka nadzemno električno omrežje;</li> </ul>
III.1.	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b>	<b>Gre za pobudo v območju kmetijskih zemljišč, znotraj katerega se pojavljajo posamični</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>– pogojno sprejemljivo / nevtravno / nesprejemljivo,....</li> <li>– primerno / nevtravno / neprimerno,..</li> </ul>	<b>stanovanjski objekti in kmetije ter obstoječe in načrtovana prometnica; Predmetna zemljišča se nahajajo na izpostavljeni legi v območju varovane kulturne krajine, mejijo na območje predvidene HC Jagodje Lucija in preko njih poteka koridor napeljave električnega omrežja; Upošteva se navedeno in s tem povezane omejitve, je pobuda pogojno sprejemljiva za nadaljnjo obravnavo v postopku priprave OPN;</b>
--	---

IV. Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo	
	<p>Opremljenost glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:</p> <p>Predmetna zemljišča so od obstoječe občinske ceste, ki teče na SV (JP 640130 - odsek križišče Jagodje dolina - rezervoar Šalet - slemenska - Čok) oddaljena cc 80m; Ta cesta se na SZ izteče na krožišče Jagodje na cesti G2 111 Izola - Jagodje - Valeta;</p> <p>Cca 180m SV je z OPPN predvidena cesta in kanalizacijska povezava Jagodje Šared;</p> <p>Na severu se predmetna lokacija stika z območjem DLN za cesto HC Jagodje - Lucija (Ur. list RS, št. 76/08);</p> <p>Po podatkih L1web so v območju v bližini napeljave vodovoda, elektrike in telekomunikacijsko omrežje;</p>
18.	Javno cestno omrežje
19.	Vodooskrbno omrežje
20.	Elektroenergetsko omrežje
21.	Odvajanje in čiščenje odplak
22.	Elektronske komunikacije
IV.1	<b>VREDNOTENJE</b> glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:
	<b>Zgoraj navedeni podatki govorijo, da je predmetna lokacija v območju z možnostjo priključitve na GJI;</b>

V. Prostorska umeščenost in urbanistična merila	
V.1. Določitev novih stavbnih zemljišč	
23.	<b>Širitev obstoječega naselja:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zaokrožitev naselja,</li> <li>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</li> <li>– dopolnitev funkcije naselja,</li> <li>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</li> </ul>
24.	<b>Območje razpršene poselitve:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>
25.	<b>Območje sanacije razpršene gradnje:</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div>
26.	<b>Poseg izven naselja za</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Da</div> <div>Predmetna pobuda govori o posegu s širitvijo</div> </div>

	<b>dejavnosti:</b> da / ne – kmetijstva, – gozdarstva, – šport, rekreacija, turizem – družbene dejavnosti – drugo		stavbnih zemljišč izven naselja za dejavnost: turizem, gostinstvo potencialno zdravstvene dejavnosti;
<b>V.2.</b>	<b>Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč</b> da / ne		
27.	Znotraj naselja		
28.	Izven naselja		
<b>V.1.-2.</b>	<b>VREDNOTENJE</b> in ugotovitve o prostorski umeščenosti: – potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje, – potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme, značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,...)	<p><b>Predmetna pobuda obravnava širitev stavbnih zemljišč na kmetijske površine, v pasu južno ob načrtovani cesti Jagodje - Lucija, v neposredni bližini priključka Jagodje.</b></p> <p><b>Gre za površine širšega območja JZ roba mesta Izola kjer se mesto preko Obalne (državne) ceste stika s kmetijskim zaledjem. Gre tudi za oblikovanje brežine, kjer se stikata kulturna krajina izolskega amfiteatra in širše območje Strunjanske doline (Jagodje - Koštrlag);</b></p> <p><b>Prometna ugodnost lokacije ter možnosti povezav kmetijskih in turističnih dejavnosti na zemljiščih med cestami in ob mestu, so prednosti, ki govorijo v prid pobudi.</b></p> <p><b>Pri podrobnejši razporeditvi površin, arhitekturnem oblikovanju, posebej volumnov ter višin, je potrebno zagotoviti celovitost in oblikovanost posegov, ki upoštevajo tako obcestni prostor, kot oblikovanje krajinske slike;</b></p>	

## VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve

- opredeliti celovito prometno zasnovo mreže obstoječih, zgodovinskih in predvidenih prometnic z upoštevanjem vseh vrst prometa vključno s peš, kolesarskim in JPP;
- Predmetna zemljišča so v širšem območju izteka občinskih cest na priključek Jagodje. Gre za občinske obstoječe in predvidene ceste (Jagodje Šared), ob kateri je razvrščeno večje število objektov (stanovanja in kmetije). Zaradi navedenega je smotno preveriti oblikovanje posebne EUP, ki bi vključevala ureditve mejnih površin priključka HC Jagodje Lucija in izteka občinske ceste Jagodje - Šared skupaj z območjem, ki zajema površine objektov - razpršene poselitve in ev gradenj (glej slike ad 9.2. in 9.- 3.);
- **Dopolniti podatke oz strokovne podlage pobude glede predlaganega obsega širitve stavbnih zemljišč na kmetijske površine. Pobuda vsebuje zasnovo arhitekture in program v objektu in je skromna pri opredelitvi rabe zunanjih površin;**

## VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo

Ob upoštevanju pravil prostorskega načrtovanja je pobuda skladna s cilji prostorskega razvoja občine in se s pogoji (odgovori na vprašanja predhodne točke) obravnava v sklopu nadaljevanja priprave OPN Izola.



maj-junij 2017

**PREGLED IN VREDNOTENJE RAZVOJNIH POBUD**  
**STROKOVNA STALIŠČA**

**OBRAVNAVA POBUDE 15/15**

<b>I.</b>	<b>Vhodni podatki o pobudi in lokaciji</b>	Zaporedna številka pobude:	<b>15</b>
		Št. pobude - Občina Izola:	<b>645</b>
		Št. spisa- Občina Izola: 3505-7/2016.....	
1.	POBUDNIK – priimek in ime/ naziv pravne osebe: – naslov / sedež:		
2.	POBUDA - kratek opis/povzetek: – namen, program, kapacitete,... – pobudnik je /ni: lastnik nepremičnin, potencialni investitor gradnje, plačnik izdelave PA,...	Motel, oskrbna in info točka za kolesarje ob Parenzani ;  Sprememba kmetijskega zemljišča v stavbno, zaokrožitev funkcionalnega zemljišča, sprememba namembnosti in dokončanje objekta: večnamenski prostor, recepcija, sanitarije, kuhinja, kopalnice in sobe s 6 do 12 posteljami;  Pobudnik nastopa kot lastnik nepremičnin in kot potencialni investitor gradnje. Ne nastopa kot plačnik PA;	
3.	Utemeljitev, obrazložitev: – vloga, – priloge, – strokovne podlage,...:	– Vloga na obrazcu UUP_1, z dne 10.03.2016; – Kopija katastrskega načrta z označenimi predmetnimi parcelami; – Geodetski posnetek z označenimi predmetnimi parcelami; – IDZ, Oblika2, d.o.o. Izola, december 2015;	
4.	<b>Parcelna številka:</b>	<b>2419/2, 2419/3, 2419/4, 2419/5 in 2419/6</b>	
5.	<b>Katastrska občina:</b>	<b>2628 - Malija</b>	
6.	<b>Naselje:</b>	<b>Dobrava</b>	
7.	Krajevno ime območja, ulica in hišna številka objekta oz najbližjega objekta:	Po podatkih pobude: posegi ob stanovanjsko poslovnem objektu Dobrava 21;	
8.	List TTN 5	1 - B2033	
9.	Slikovni prikazi:		

9.1. Označeno območje pobude na podlagi: digitalni model reliefa (senčenje) 2011, meje območij PIA, EHIŠ in zemljiški kataster (vir: Lfweb)

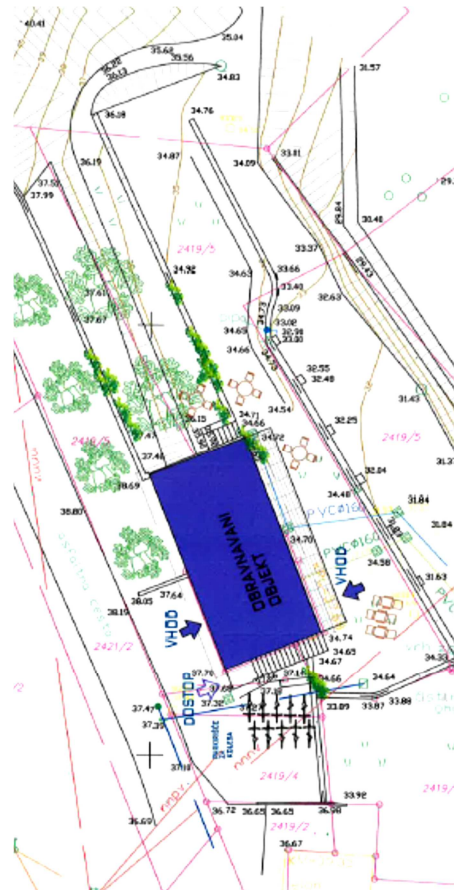


2.



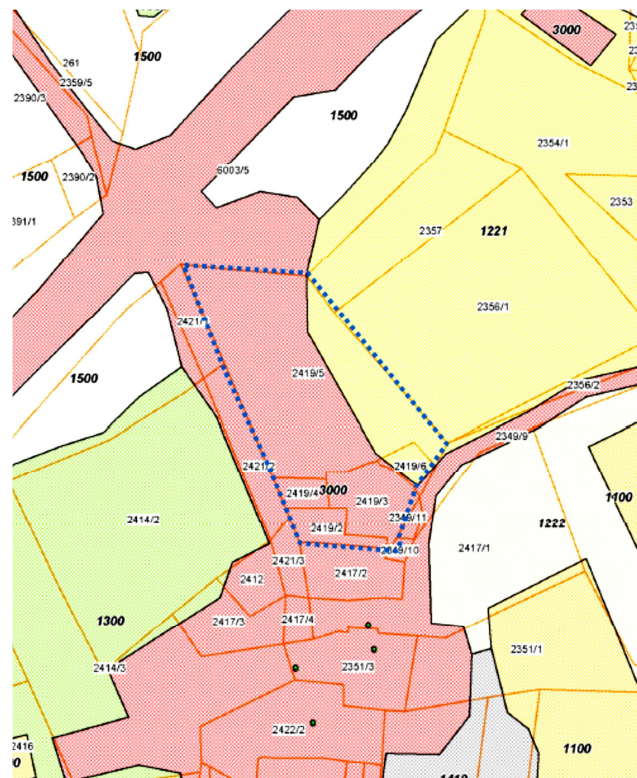
9.2.

Območje predmetne lokacije na podlagi barvni DOF – 2014, EHIŠ in prometnice (vir: Lfweb);



9.3.

Situacijski prikaz objekta, iz gradiva pobude



#### 9.4. Dejanska raba zemljišč

(Vir: Lweb):

3000 - Pozidano in sorodno zemljišče

1221 - Intenzivni sadovnjaki;

1222 - Ekstenzivni oz travniški sadovnjak;

1500 - Drevesa in grmičevje

1230 - Oljčni nasadi

1100 - Njiva

1300 - Trajni travnik

1410 - Kmetijsko zemljišče v zaraščanju

10.	Prostorski akt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Obstoječi: Odlok o PUP za podeželje OI, UO 35/89 in naslednje;</li> <li>– Predvideni: OPN, (OPPN?)</li> </ul>
I.1.	Formalna ustreznost pobude, dokumentiranost in utemeljenost:	<b>Pobuda vsebuje podatke in utemeljitve in je formalno ustrezno dokumentirana.</b>

II.	<b>Fotografije območja</b>
VIR: Google Earth - 07/2013	
II.1.	
Pogled iz državne ceste Izola - Portorož, v ozadju vidna gruča objektov s predmetno stavbo na vzhodu	



### II.2.-3.

Predmetna stavba, pogleda iz  
notranje ceste JZ in SZ



VIR: PRO URB - 05/2017:



II.4.-6. Pogledi na predmetno lokacijo iz doline na  
vzhodu



III.	Varstvene in varovalne omejitve v prostoru		
11.	<b>Varstvo kmetijskih zemljišč -</b> <div style="text-align: right;">da / ne:</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– območje najboljših kmetijskih zemljišč</li> <li>– agrarne operacije in drugo</li> </ul>	Da	
12.	<b>Varstvo gozdov: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– varovalni gozd</li> <li>– gozd s posebnim namenom</li> </ul>	Ne	
13.	<b>Varstvo voda: -</b> <div style="text-align: right;">da / ne</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priobalni pas</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vodovarstvena območja</li> <li>– poplavna območja</li> </ul>		
14.	<b>Erozijska in plazovita območja -</b> da / ne		
15.	<b>Ohranjanje narave: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– Območja Natura 2000</li> <li>– Ekološko pomembna območja</li> <li>– Območja naravnih vrednot</li> </ul>	Da	Območja naravnih vrednot: Strunjanska dolina, in drevored pinij, VIR: Liweb;
16.	<b>Varstvo nepremične kulturne dediščine: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– kulturni spomeniki</li> <li>– registrirana arheološka najdišča</li> <li>– varstvena območja dediščine</li> </ul>		Območje kulturne dediščine: Dobrava - Jagodje (zaselki Loret, Montekalvo, kažanova, Kostrlag, Kavarije), VIR: Liweb;
17.	<b>Varstveni pasovi GJI: -</b> da / ne <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cesta / Javna cesta</li> <li>– Elektroenergetski vod</li> <li>– Vodovod</li> <li>– Kanalizacija</li> <li>– Drugo (DLN, ...)</li> </ul>	Da	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Na severu predmetna zemljišča mejijo na državno cesto Izola - Portorož (G2-111 Jagodje -Valeta) in na zahodu na občinsko cesto, ki zaobjema gručo in se v dveh krakih izteče na G2-111; VIR: Liweb;</li> <li>– Na zahodni strani predmetne lokacije sta napeljava in svetilke JR in vodovodna napeljava;</li> </ul>
III.1.	<b>VREDNOTENJE glede varstvenih in varovanih območij:</b>	<b>Predmetna pobuda predlaga posege v površine kmetijskih zemljišč in površine, ki so z občinskimi akti opredeljene kot varstveno območje kulturne dediščine in naravnih vrednot ter varovalni pasovi cest. Zaradi navedenega je predmetna pobuda za nadaljnjo obravnavo pogojno sprejemljiva;</b>	

<b>IV.</b>	<b>Opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo</b>		
	Opredelitve glede možnosti za priključitev oz. obstoj in oddaljenost GJI:	Gruča sosednjih objektov in občinska notranja cesta so opremljeni z napeljavami vodooskrbnega, elektro in komunikacijskega omrežja. V območju ni napeljav GJI za odvodnjavanje fekalne kanalizacije	
18.	Javno cestno omrežje		
19.	Vodooskrbno omrežje		
20.	Elektroenergetsko omrežje		
21.	Odvajanje in čiščenje odplak		
22.	Elektronske komunikacije		
IV.1	<b>VREDNOTENJE glede možnosti za priključitev na GJI oz. opremljanja zemljišč za gradnjo:</b>	<b>Zgoraj navedeni podatki govorijo, da je predmetna lokacija v območju z možnostjo priključitve na GJI;</b>	

V.	Prostorska umeščenost in urbanistična merila		
V.1.	Določitev novih stavbnih zemljišč		
23.	<div>Širitev obstoječega naselja:</div> <div>da / ne</div> <div><div><div>– zaokrožitev naselja,</div><div>– nadaljevanje obstoječe pozidave,</div><div>– dopolnitev funkcije naselja,</div><div>– prostorske potrebe obstoječih dejavnosti/objektov</div></div></div>	Da	Pri predmetni pobudi gre za zaokrožitev obstoječe gruče stanovanjskih objektov.
24.	<div>Območje razpršene poselitve:</div> <div>da / ne</div>	Da	
25.	<div>Območje sanacije razpršene gradnje:</div> <div>da / ne</div>	Da	
26.	<div>Poseg izven naselja za dejavnosti:</div> <div>da / ne</div> <div><div><div>– kmetijstva,</div><div>– gozdarstva,</div><div>– šport, rekreacija, turizem</div><div>– družbene dejavnosti</div><div>– drugo</div></div></div>	Da	Predmetna pobuda predvideva dokončanje objekta za namembnost šport, rekreacija, turizem.
V.2.	Zmanjšanje območja stavbnih zemljišč		
	da / ne		
27.	Znotraj naselja	Ne	
28.	Izven naselja		
V.1.-2.	<div>VREDNOTENJE in ugotovitve o prostorski umeščenosti:</div> <div><div><div>– potencialni vplivi na razporeditev dejavnosti, demografske in gospodarske značilnosti, okolje,</div><div>– potencialni vplivi na poselitev in prometne tokove ter funkcionalne celote in sisteme,</div><div>– značilnosti in vplivi na temeljne strukture urbane in krajinske slike (oblikovanje, identiteta, skladnost podobe in funkcije,..)</div></div></div>	<div>Predmetne površine se nahajajo ob državni cesti G2 111 - Izola - Portorož, ob križišču severnega kraka občinske ceste, ki obkroža gručo stanovanjskih in kmetijskih objektov na dvignjenem delu zemljišč nad stranskim krakom Strunjanske doline.</div> <div>Prometno sta oba križišča kraka navedene občinske ceste na G2-111 neugodna, zaradi nepreglednosti in relativno gostega prometa na državni cesti, kar bi v nadaljevanju posegov in urejanja v območju bilo potrebno izboljšati.</div> <div>Gre za površine izpostavljene pogledom iz državne ceste, ki mejijo na pas z območjem Strunjanskega drevoreda ter za posege na površinah, ki označujejo brežine nad severnim stranskim krakom Strunjanske doline in so potrebne celovite obravnave in sanacije.</div> <div>Območja varovane dediščine naj bi bila tudi spodbuda za prostorsko ureditev in za izkoriščanje estetskih in programskih potencialov, ki jih nudi umestitev v bližini</div>	

		opuščene proge Trst Poreč in med Krajinskim parkom Strunjan ter Strunjansko dolino.
--	--	---

#### **VI. Posebnosti, zaključne opombe in usmeritve**

Zaradi obstoječega prepleta razpršene poselitve in razpršene gradnje ter lociranosti ob državni cesti menimo, da je celotno območje smiselno zaokrožiti v enovito EUP specifično reliefa, ostankov kmetijskih površin ter izboljšanja prometnega napajanja, JPP in parkirnih ureditev ter sanacije zatečenih razmer glede obstoječih in nedokončanih gradenj v območju.

#### **VII. Ocena skladnosti in primernosti za nadaljnjo obravnavo**

Pobuda je skladna s cilji prostorskega razvoja občine in ob upoštevanju priporočil ter izpolnitvi pogojev je primerna za obravnavo v sklopu priprave OPN Izola.