ČOPIČ arhitekt d.o.o.

SPEMEMBE IN DOPOLNITVE ELABORATA:
LOKACIJSKA PREVERITEV
NA OBMOČJU PUP ZA PODEŽELJE OBČINE IZOLA

NAROČNIK:
ROBERT MINGOTTI
KORTE 135
6310 IZOLA

Ajdovščina, januar 2019 - DOPOLNITEV JULIJ 2019

Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, Slovenija, telefon: 05 99 21 862, e-mail: andrej@copic.si
Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici, matična številka: 3329704000, ID št. za DDV: SI88528472

NAZIV LOKACIJSKE PREVERITVE:
LOKACIJSKA PREVERITEV NA OBMOČJU PUP ZA PODEŽELJE OBČINE IZOLA

INDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA:
1141

NAROČNIK: **ROBERT MINGOTTI**
KORTE 135
6310 IZOLA

PRIPRAVLJALEC: **OBČINA IZOLA**
SONČNO NABREŽJE 8
6310 IZOLA

IZDELOVALEC: **ČOPIČ arhitekt d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina**

ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA:

ANDREJ ČOPIČ,univ.dipl.inž.arh.

ČOPIČ arhitekt d.o.o.
Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

URŠKA MUŽINA RODMAN, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-1208

URŠKA
MUŽINA RODMAN
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščena arhitektka
ZAPS 1208 A

ŠTEVILKA ELABORATA: **356-1/2018**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE: **Ajdovščina, januar 2019**

KAZALO VSEBINE

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE
2. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA
3. UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PUP-A
    3.1 Objektivne okoliščine
    3.2 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine
    3.3 Skladnost s trajno načrtovano ureditvijo v prostorsko izvedbenem aktu
    3.4 Skladnost s pravnimi režimi
4. POGOJI V ZVEZI Z INDIVIDUALNIM ODSTOPANJEM OD PUP-A OBČINE IZOLA
5. PRILOGE
6. VIRI

OPOMBA:
Vse spremembe in dopolnitve elaborata so označene z modro barvo!

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor želi na območju veljavnega odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje občine Izola (Ur. Objave PN, št. 35/89, Ur. Objave občine Izola, št. 12/03, Ur. list RS, št. 112/04, Ur. Objave občine Izola 24/04, Ur. List RS št. 76/08, Ur. Objave Občine Izola št. 10/12 in 16/2014) kjer je predvidena VI. PLANSKA CELOTA 13 - Korte-Medoši, notranje ureditveno območje S13/7D-Medoši, v **ureditveni enoti S13/7D1** – potencialni prostor za pozidavo, zgraditi oljarno za pridobivanje olivnega olja iz oljk in tako rešiti prostorski problem svoje dopolnilne dejavnosti.

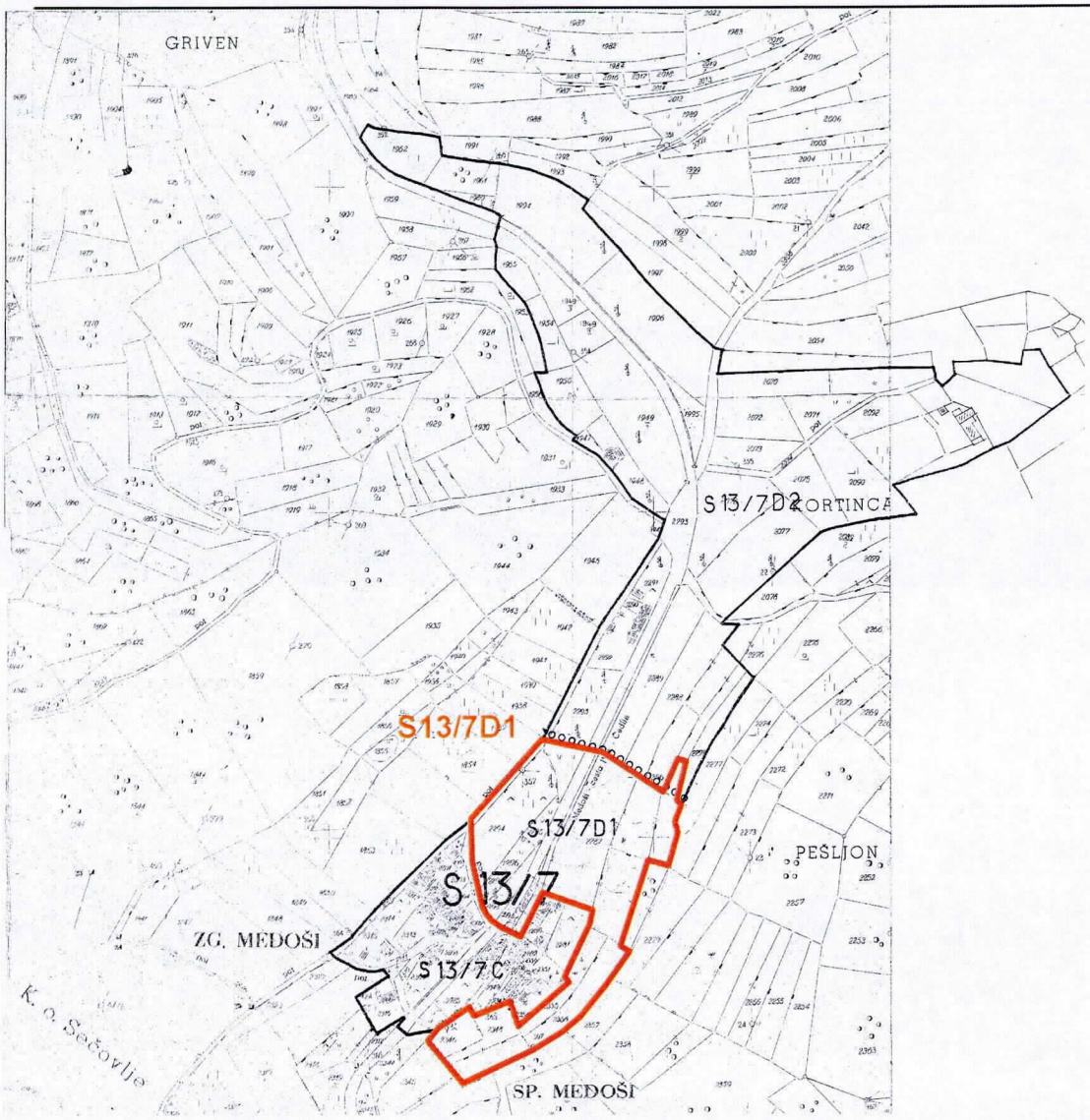
Po veljavnem PUP-u (Posebna merila in pogoji za ruralno območje planskih celot 7,8,9,11,12 in 13 za podeželje občine Izola) je v notranje ureditveni enoti S13/7D1 – potencialni prostor za pozidavo, možna gradnja pomožnih in začasnih objektov.

Investitor želi na parceli **št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo** (površina parcele 621m^2) zgraditi oljarno za pridobivanje olivnega olja iz oljk z opravljanjem storitve stiskanja oljk (SKD 10.410 Proizvodnja olja in maščob) za kar je pridobil 21.9.2018 Dovoljenje za opravljanje dopolnilne dejavnosti kmetiji s strani UE Izola in tako rešiti prostorski problem svoje dopolnilne dejavnosti, ki jo trenutno opravlja v prostorih stanovanjske hiše na parceli št. 2280 k.o. Dvori nad Izolo.

Glede na potrebe investitorja bi svojo dopolnilno dejavnost razširil na sosednje zemljišče v njegovi lasti (**št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo)** z gradnjo novega objekta, ki bi mu omogočil povečanje obsega dejavnosti na 1500kg oljk/uro v obratovalni sezoni (november in oktober).

Investitor meni, da je nameravana gradnja, takšna, da izpolnjuje pogoje za individualno odstopanje od PUP-a ter aktivacije zemljišča v njegovi lasti, ki ni v uporabi, zato je naročil elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od PUP-a (131. člen ZUreP-2, Ur.l., št. 61/2017).
Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti odstopanja od PUP-a občine Izola z določbami 129.člena ZUrep-2.

Slika 1: Prikaz območja lokacijske preveritve



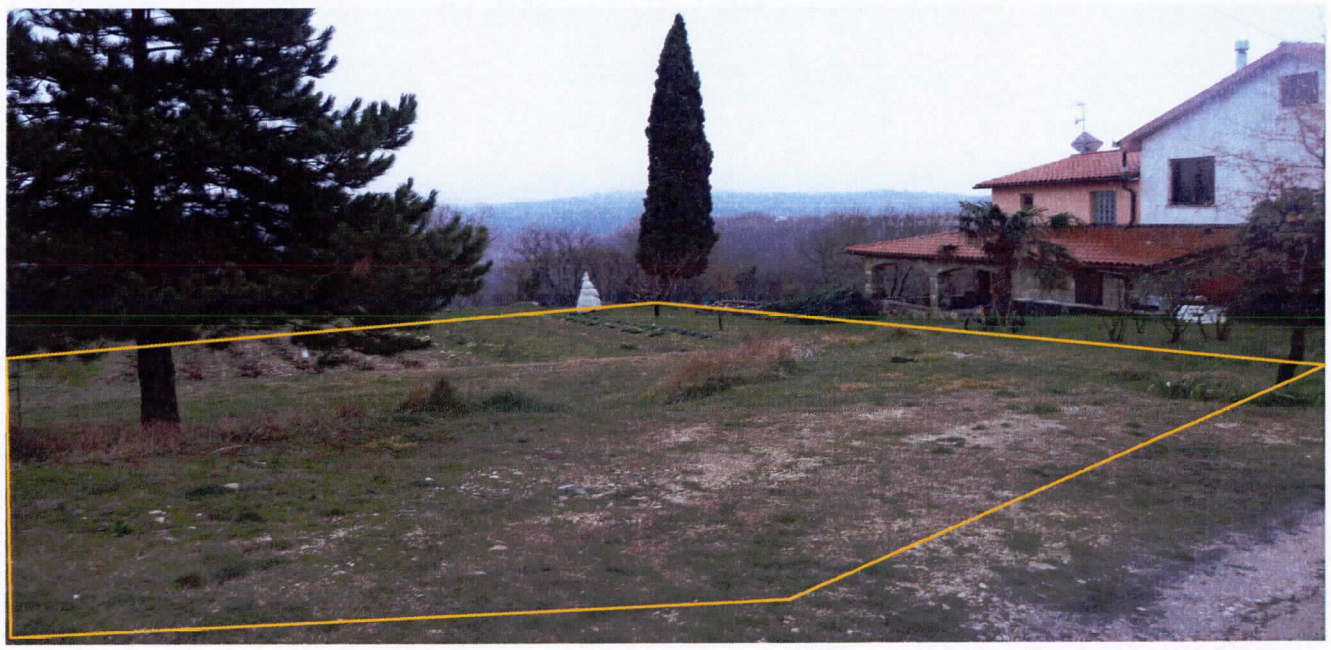
Slika 2: Prikaz notranjega ureditvenega območja S13/7 - Medoši in ureditvene enote S13/7D1 – potencialni prostor za pozidavo

2. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Območje veljavnega PUP-a občine Izola, notranje ureditveno območje S13/7D – potencialni prostor za pozidavo, **ureditvena enota S13/7D1**, obsega zemljišča s parcelnimi številkami št.: 2346, 2348, 2355, 2356, 2287/14, 2287/8, 2287/7, 2287/4, 2287/2, 2793, 2284, 2294/2, 2295, 2294/1, 2296, 2297, 2298, 2286, 2793, 2287/6, 2287/11, 2287/12, **2287/13**, 2287/10, vse k,o. Dvori nad Izolo.

Nameravana gradnja je predvidena na parceli št. **2287/13, k.o. Dvori nad Izolo** in sicer severno od obstoječe stanovanjske hiše v lasti investitorja v kateri opravlja tudi dopolnilno dejavnost pridelave olivnega olja iz oljk.

Slika 3: območje ureditvena enota S13/7D1 in parcela s predvideno gradnjo št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo.



Slika 4: Pogled na obstoječo parcelo in stanovanjsko hišo (desno) v lasti investitorja, št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo

Obravnavana parcela za gradnjo se nahaja na južnem delu naselja Korte nad Izolo. Obravnavano območje obsega parcelno št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo, ki je v naravi travnik in vrt. Teren je ravninski v dveh terasah. Na SZ parcelo omejuje zemljišče lokalne ceste s par. št. 2793, k.o. Dvori nad Izolo, na SV strani parcela meji na parcelo z nasadom oljk, na JV strani na travnike in njive, ter na JZ strani na pozidano zemljišče in travnik.

OPIS NAMERAVANE GRADNJE OBJEKTA OLJARNE

Opis variantne rešitve 01 (Slika 5) nameravane gradnje objekta, ki sledi v nadaljevanju, je informativne narave. Možna je tudi drugačna lega, velikost, tloris, višina, oblika, zunanja ureditev, konstrukcija in materiali tako, da se upošteva splošne pogoje PUP za podeželje Občine Izola (*Ur. objave občine Izola št. 35/89)* in je skladno s trajno načrtovano ureditvijo v prostorsko izvedbenem aktu, skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine ter skladno s pravnimi režimi (npr. variantna rešitev 02 – Slika 6).

OPIS

Investitor namerava na parceli št. 2287/13, k.o. Dvori nad Izolo zgraditi oljarno, oporne zidove in parkirišče za osebna vozila ter tako rešiti prostorski problem svoje dopolnilne dejavnosti.

Obravnavano območje bo na novo načrtovano tako, da v največji meri izkorišča mikro danosti parcele in zagotavlja maksimalno izkoriščenost glede na investitorjeve potrebe. Uvoz na parcelo bo na severnem vogalu parcele. Novi objekt Oljarne bo lociran tako, da dostava poteka nemoteno do objekta. V objektu bo potekala mehanska predelava oljk z mletjem in stiskanjem, brez segrevanja. Predvidena so 3 parkirišča za osebna vozila. Dostavna vozila se bodo ustavljala na platoju ob objektu.

Objekt bo zasnovan kot pravokotna podolgovata stavba. Po višini bo objekt obsegal klet in pritličje. Kletni del, ki je vkopan, je predviden za zbiranje mokrega dela odpadkov ali meteorne vode, pritličje pa bo v celoti namenjeno mehanskim postopkom predelave oljk s stroji.

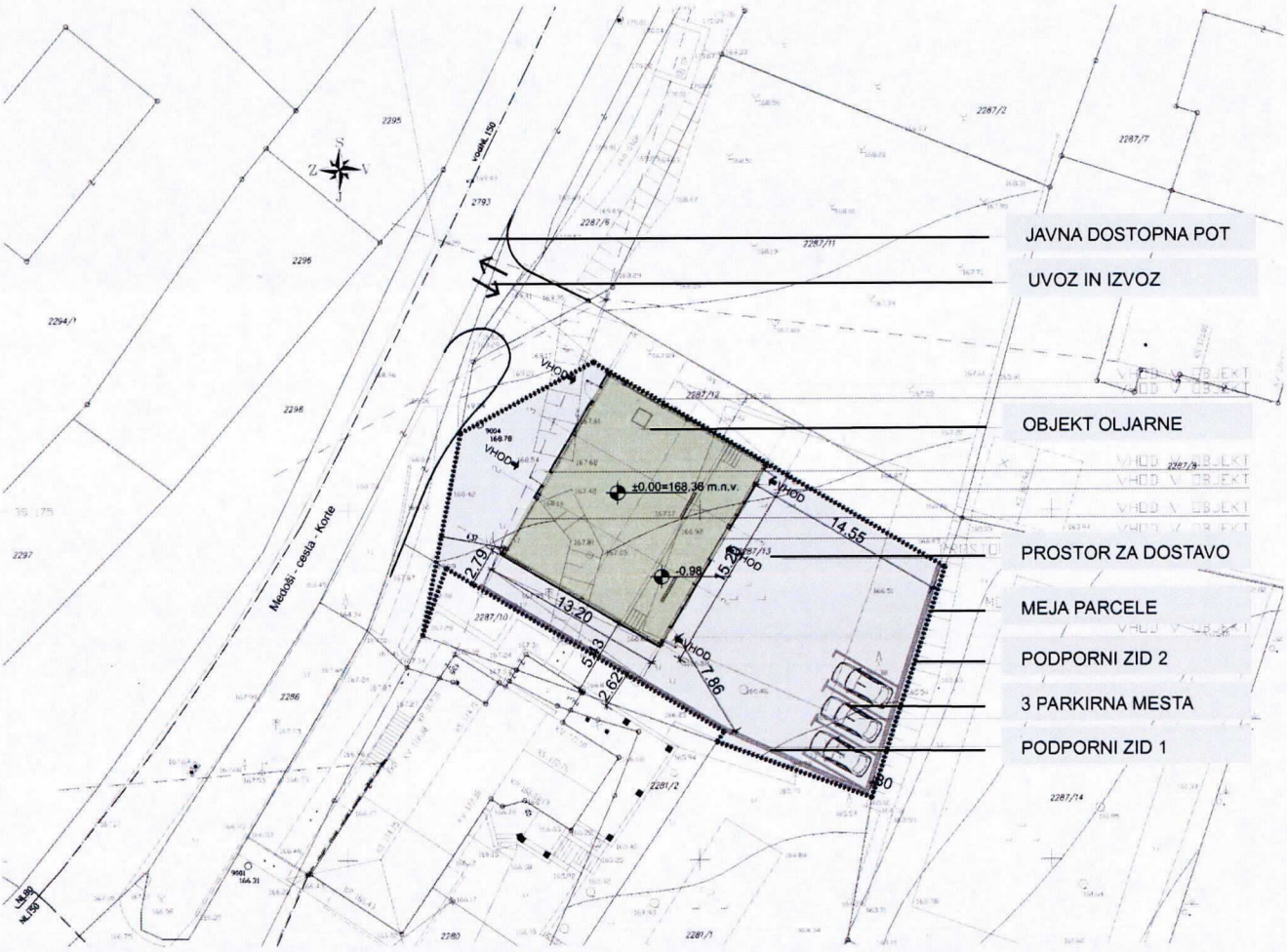
Po pretežnem namenu se bo objekt klasificiral kot industrijska stavba.

Oblikovno bo nov objekt pravilnih pravokotnih oblik, ki sledi iz funkcionalne zasnove prostora.

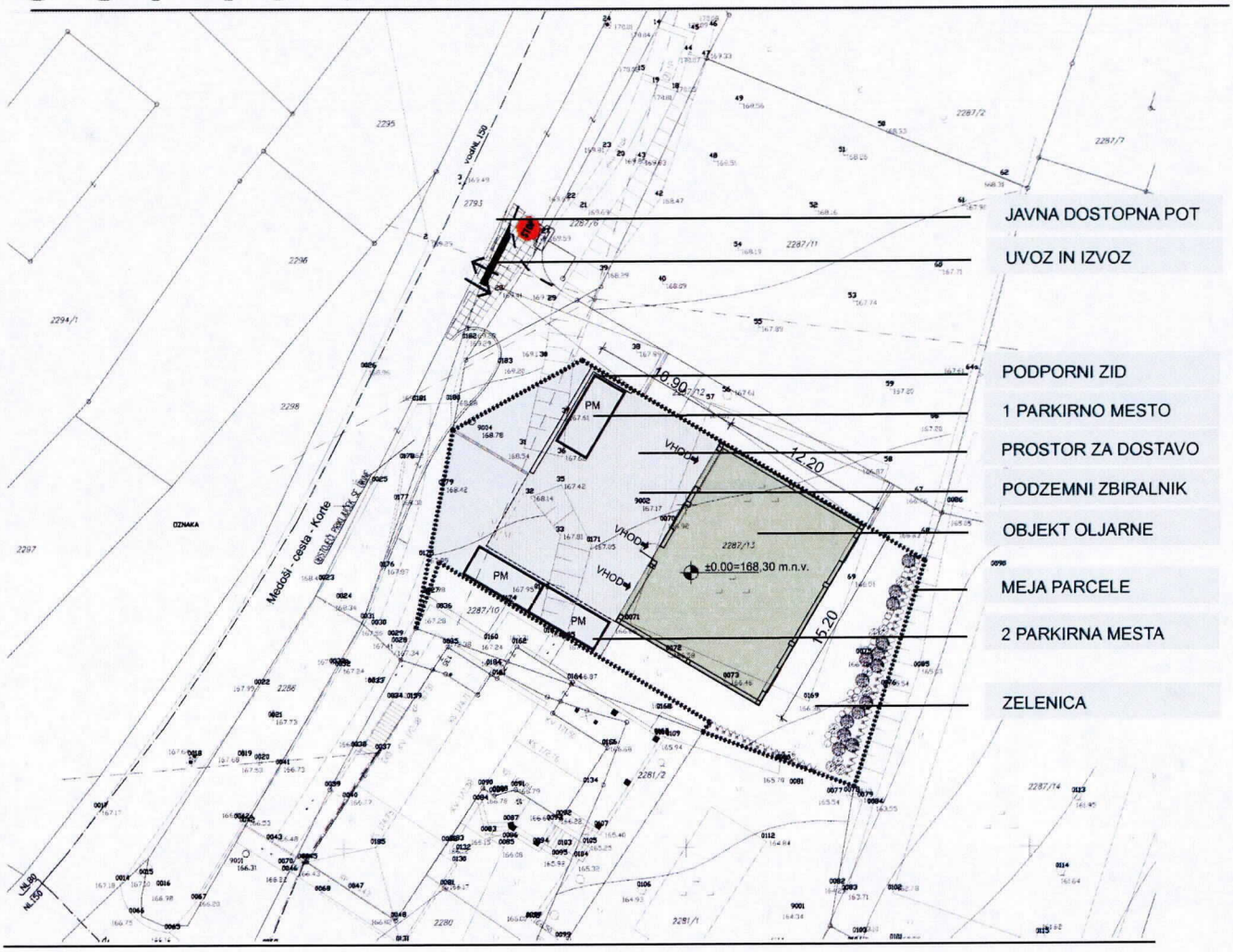
Fasada bo narejena montažno kot kovinski sendvič v horizontalnih pasovih ali zidana stavba s klasičnim ometom ter odprtinami-vrati za osebni prehod in dostavo ter posamičnimi odprtinami-steklenimi površinami za svetlobo in tehnologijo. Barva fasade in cokla bo v naravnem pastelnem tonu, ki ne bo izstopala iz okolice.

Stavbno pohištvo objekta bo aluminijasto, s termopan zasteklitvijo.

Streha objekta bo dvokapnica v naklonu 19° z žlebovi krita s kovinskim strešnim panelom polnjenim s toplotno izolacijo. Zgornji sloj kritine bo v izgledu korcev in bo sledila barvi korcev (opečnata-rjavkasto rdeča) v nekričeči mat izvedbi. Na vzdolžni strani bo imela napušče širine 30cm, po krajši strani pa bo brez napušča.
Navezava na javno prometno površino se na novo uredi prav tako tudi zunanji tlaki in površine.
S projektirano zunanjo ureditvijo se ne bodo zmanjšali prometno tehnični in vozni pogoji na cesti in s tem tudi varnost na cesti.



Slika 5: Prikaz variantne rešitve 01 postavitve objekta Oljarne na parcelo.



Slika 6: Prikaz variantne rešitve 02 postavitve objekta Oljarne na parcelo.

3. UTEMELJITEV SPREJEMLJIVOSTI ZA INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PUP-A

3.1. Objektivne okoliščine

Skladno z 2. odstavkom 129.člena ZUreP-2, je podana utemeljena objektivna okoliščina in sicer:

- *Medsebojna neskladnost prostorsko izvedbenih pogojev, določenih v prostorsko izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.*

PUP (Ur. objave občine Izola št. 35/89), določa v 4. člen (posebna merila in pogoji za ruralno območje planskih celot za podeželje občine Izola)
»V območjih, namenjeni novi poselitvi, ki se urejajo le začasno s PUP, je možna le postavitev pomožnih in začasnih objektov. Postavitev trajnih objektov je mogoča le na osnovi ureditvenega načrta ali izjemoma na osnovi ureditvene situacije«.

Investicija v oljarno pomeni posodobitev tehnološkega postopka z izborom najsodobnejših tehnologij, ki so okolju prijazne. Zmanjšujejo porabo energentov, prav tako porabo vode pri postopku predelave.
Na območju lokacije investicije (Korte oziroma ožja in širša okolica slovenske Istre) predstavlja oljarstvo ključno kmetijsko panogo, ki ima pomemben vpliv na izgled krajine, lahko rečemo kulturne krajine. Poleg tega pomena pa pomembno vpliva na diverzifikacijo kmetijskih dejavnosti na podeželju, kar podpira tako Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano kot ostala resorna ministrstva in Evropska unija. Diverzifikacija prispeva k ohranjanju prebivalstva na podeželju, prav tako delovnih mest, kar je izrednega pomena za ekonomijo podeželja. Prav zato tako EU, kot država Slovenija z razpisi podpirata tovrstne investicije. V kolikor pa gledamo mikrolokacijo in investicijo, pa pomeni uporabo lokalnih resursov (oljk) v proizvodnji, saj se v neposredni bližini nahaja veliko oljčnikov, tudi mladih nasadov, ki prispevajo k ohranjanju podeželja. Investitor ima tudi certifikat za ekološko predelavo, kar je velikega pomena za okolje. Okoliške kmetije tako lahko zasledujejo cilj, da imajo lahko že isti dan predelane oljke v oljčno olje vrhunske kakovosti, kar zlasti omogoča nova tehnologija nove predvidene tehnološke opreme. Zato menimo da je oljarna upravičena.

Občina v navedeni **ureditveni enoti S13/7D1**, v kateri je tudi parcela nameravane gradnje, ni sprejela ureditvenega načrta, ki je bil predviden v prostorskem aktu v letu 1989. Obravnavano poselitveno območje je večinoma pozidano, saj so investitorji preko ureditvene situacije ter lokacijske dokumentacije pridobivali gradbeno dovoljenje za posamične objekte. Že zakon o prostorskem načrtovanju, ni predvideval določanja prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi t.i »ureditvene situacije«, ki jo potrjuje občinska uprava, kar je tudi ustavnopravno sporno, saj iz postopka izključen tako predstavniški organ kot javnost. Občina bi morala urediti nastalo neskladnost s sprejemom ustreznih sprememb PUP oziroma sprejemom OPPN za to »novo« poselitveno območje. Tega občina ni storila in sedanje stanje onemogoča izvedbo upravičene investicijske namere.

Občina je sicer pristopila k izdelavi OPN-ja, kjer na tem območju, predvideva gradnjo na podlagi splošnih določil PIP, ugotavlja namreč, da posebni OPPN za to območje ni potreben, saj je to območje že sedaj skoraj v celoti pozidano. Do sprejema OPN, zato ostajajo prostorski izvedbeni pogoji za to območje medsebojno neusklajeni, saj predvidevajo sprejem ureditvenih situaciji, ki jih zakon ne predvideva oziroma ne dopušča, zato je investitor omejen pri nameravani investiciji širitve kmetijske dejavnosti na lastni parceli, ker ne more postaviti stalnega objekta.

Osnovna namenska raba območja v kateri leži obravnavana parcela po zdajšnjih prostorskih aktih je Poselitveno območje – stanovanja. Po novem prostorskem planu (OPN), ki je v pripravi, ostaja namenska raba enaka.

Predlagano odstopanje, je namreč skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih razrešujejo, saj vzpostavljajo enakopraven položaj investitorja z ostalimi, lastniki zemljišč, ki so na tem ureditvenem območju že gradili na podlagi ureditvenih situacij.

Z nameravano gradnjo se ne bo odstopalo od predpisanih splošnih in novih predvidenih prostorsko izvedbenih pogojev, ker je predviden objekt kot dopolnitev že obstoječi namenski rabi prostora kjer so dovoljene gradnje stanovanjskih stavb in kmetij z gospodarskimi poslopji. Z nameravano gradnjo se ne posega v osnovne namenske rabe in organizacije prostora na podeželju.

Z odstopanjem od posebnih meril in pogojev za ruralno območje planskih celot in upoštevanjem splošnih pogojev PUP za podeželjem Občine Izola za gradnjo stalnega gospodarskega objekta, je nameravana gradnja skladna s prostorskim planom PUP (*Ur. objave občine Izola št. 35/89.*)

Utemeljitev skladnosti s splošnimi pogoji PUP za podeželje Občine Izola:
Utemeljitev skladnosti, ki sledi, se opredeljuje samo do ene od možnosti (variantna rešitev 01 - Slika 5) nameravane gradnje na obravnavami parceli. Možna je tudi drugačna lega, velikost, tloris, višina, oblika, zunanja ureditev, konstrukcija in material tako, da se upošteva splošne pogoje PUP za podeželje Občine Izola (*Ur. objave občine Izola št. 35/89)* **in je skladno s trajno načrtovano ureditvijo v prostorsko izvedbenem aktu, skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine ter skladno s pravnimi režimi (npr. variantna rešitev 02 – Slika 6).**

23.člen
1.0. Velikost funkcionalnega zemljišča:
1.2. Za delavnice in gospodarska poslopja:
- širina ob objektu najmanj 4,00 m
- dovozna pot širine 3,5 m
- izkoristek zemljišča do 0,5
- na funkcionalnem zemljišču morajo biti predvideni parkirni prostori (glede na število zaposlenih in
velikost delavnice) najmanj 3 parkirna mesta

Nameravana gradnja objekta Oljarne ima širino ob objektu min. 4m (investitor je lastnik oz. solastnik sosednjih parcel oz. si bo pridobil soglasje lastnika sosednje parcele. Dovozna pot je širine 3,6m. Izkoristek zemljišča je 0,33. Na funkcionalnem zemljišču so predvidena 3 parkirna mesta.
Nameravana gradnja je skladna s 23. členom PUP za podeželje Občine Izola.

24. člen
Lega objektov:
Nove stavbe, stanovanjske in druge morajo biti odmaknjene od parcele meje najmanj 4,00 m. Za
manjšo razdaljo si mora investitor pridobiti soglasja eventualno prizadetih sosedov. Enako velja za
prizidke in adaptacije.
Smer slemena stavb mora biti usklajena z obstoječo zasnovo oz ambientalno ureditvijo gruče hiš oz.
zaselka, praviloma vzporedno plastnicami na terenu, če je ta nagnjen.
Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni z zakonom o javni cestah odmiki od nekategoriziranih cest
in poti so min. 6,00 m, razen v vaških jedrih koder gre za strnjen stavbni niz in je pridobljeno soglasje
upravljalca cest.

Za odmike manjše od 4,00m si po investitor pridobil soglasja sosedov. Smer slemena je usklajena z obstoječo ureditvijo hiš ter vzporedna s plastnicami. Za odmik od javnih cest si bo investitor pridobil soglasje upravljalca cest.
Nameravana gradnja je skladna s 24. členom PUP za podeželje Občine Izola.

27.člen
Gospodarska poslopja in hlevi:
- tloris objekta je podolgovat
- velikost objekta je odvisna od funkcije
- po višini največ dve etaži, pri čemer višina kapa ne sme biti višja od 5,50 m nad koto terena
- streha je simetrična dvokapnica naklona 18-22, krita z opečnimi korci

Tloris nameravane gradnje je podolgovat, velikost se prilagaja funkciji, po višini obsega klet in pritličje, streha je simetrična dvokapnica naklona 19 stopinj, krita bo z kritino v videzu opečnih korcev. Izgled objekta je usklajen z Zavodom za varstvo kulturne dediščine in je bilo podano pozitivno mnenje.
Nameravana gradnja je skladna s 27. členom PUP za podeželje Občine Izola.

31. člen
Zunanja ureditev objektov:
Višina zemljišča ob parcelni meji ne sme odstopati od višine naravnega terena, če so potrebni podporni zidovi morajo biti prikazani v lokacijski dokumentaciji in praviloma ne smejo presegati 1,5m.
Zemljišče se zazeleni z avtohtonim zelenjem.
Ograje ob parcelni meji so dopustne z zidanim delom do višine 50 cm in zasajene z živo mejo.
Vsi objekti zunanje ureditve (žive meje, parapetni in obodni zidovi ozelenitev ipd.) morajo biti postavljeni tako, da ni ovirana preglednost cest in poti.

Podporni zidovi ne presegajo 1,5m. Zemljišče je zazelenjeno z avtohtonim zelenjem in preglednost cest in poti je omogočena.
Nameravana gradnja je skladna s 31. členom PUP za podeželje Občine Izola.

V povezavi s 4. Odstavkom 129.člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagano individualno odstopanje od PUP-a občine Izola:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorsko izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorsko izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

3.2 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

7. člen (PUP za podeželje Občine Izola)
Na obravnavanem območju občine Izola prevladuje kmetijska funkcija prostora ter naselja in zaselki
pretežno ruralnega značaja. Temu bodo podrejeni vsi bodoči posegi v prostor. Za potrebe avtohtonega prebivalstva bomo usmerjali novogradnje, v z dolgoročnim planom določena zazidalna območja, v zapolnitev vrzeli v obstoječih naseljih in v rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječega gradbenega fonda. Posegi v prostor bodo podrejeni planskim usmeritvam kmetijske dejavnosti in načinu bivanja lokalnega prebivalstva.

Nameravana gradnja objekta Oljarne širi kmetijsko dejavnost oljkarstva in način bivanja, ki je že prisotno na območju, zato **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.**

3.3 Skladnost s trajno načrtovano ureditvijo v prostorsko izvedbenem aktu

3. člen (posebna merila in pogoji za ruralno območje planskih celot za podeželje občine Izola)

V notranjih ureditvenih območjih namenjenih poselitvi, ki se urejajo z začasnimi prostorsko ureditvenimi pogoji je pri novogradnjah, dopolnilnih gradnjah, nadzidavah in prezidavah, postavitvi pomožnih in začasnih objektov in drugih posegih v prostor potrebno upoštevati naslednje oblikovne prvine, značilne za posamezna ureditvena območja:

- *značilen izgled naselja v pokrajini, značilne zunanje gabarite naselja in strukturiranje njegovega roba, izgled strešne krajine, ki je plod zgodovinskega razvoja in jo je spoštovati tako po barvi kot po obliki in teksturi. Posegi v urbanistično strukturo se morajo prilagajati splošnemu izgledu strešin, ne smejo se menjati prevladujoče smeri slemen značilne za posamezne ulice ali dele naselij.*
  Potrebno je upoštevati značilno komunikacijsko strukturo ter ulično razvejanost v naselju;
- *upoštevati se mora členjenost naselja ali delov naselja v značilne morfološke enote ali morfološko homogena območja z vzpostavljeno oblikovno identiteto, značilno urbanistično strukturo in značilnimi elementi strukture.*

V homogenih morfoloških enotah je potrebno:

- *spoštovati značilnost parcelacije stavbnih zemljišč*
- *tip in lego objektov na posamezni parceli*
- *razporeditev stavbnih mas in njihovo medsebojno razmerje*
- *orientacijo objektov, odmike od sosednjih objektov, gradbene črte*
- *arhitekturne elemente in kompozicijske principe oblikovanja fasad ter razporejanje vrat in oken*
- *gradbene materiale in barve arhitektonskih elementov*
- *ureditve okolja objektov ter javnih površin (tlaki, zelenice, ograje, podporni zidovi, cestne površine, poti)*

Območja karakterističnih pogledov na naselja oz. posamezne lokacije so nezazidljiva (izjemoma ob sodelovanju pristojne varstvene službe).
Novogradnje in objekti, ki se nadzidujejo, ne smejo izstopati iz silhuete naselja.
S posegi se ne sme zmanjšati vedutna izpostavljenost sakralnih objektov.

Objekt bo pravokotnik s simetrično dvokapno streho s tradicionalnim zaključkom (venec širine 30cm).
Fasada: Material fasade bo gladek kovinski sendvič, deb. 10 cm, kot npr. Trimoterm z gladkim profilom, zaradi funkcionalnih potreb investitorjeve dejavnosti (veliko pranja, vlage). Stikovanje kovinskih panelov bo tako, da bo objekt optično deloval kot enotna fasada brez optično izpostavljenih stikov kovinskih plošč (glej priložene detajle). Barva fasade bo v naravnem pastelnem tonu svetlo zelene barve npr. kot RAL 6019. Cokel bo izveden kot fino zariban omet v naravnem pastelnem tonu peščenjaka in ne bo izstopal iz okolice. Odprtine bodo večinoma pokončni pravokotniki, odprtine večjih dimenzij bodo optično razdeljene v več pokončnih pravokotnikov. Eno okno na SZ fasadi bo horizontalno zaradi potrebe tehnologije (strojev). Zgornji sloj kritine bo v izgledu korcev in bo sledil barvi korcev (opečnata-rjavkasto rdeča) v nekričeči mat izvedbi. AB oporni zidovi na južnem in jugovzhodnem delu parcele vizualno ne bodo izpostavljeni in bodo zazelenjeni z vzpenjalkami.
V času, ko oljarna ne bo obratovala se ob predvidene podporne zidove predvidi postavitev betonskih korit enotnega izgleda, ki bodo zasajena z nižjimi grmovnicami in pokrovnicami,

okrasnimi trajnicami in okrasnimi travami. Kot zunanji tlak je predviden asfalt zaradi posebnih funkcionalnih zahtev obratovanja objekta (vožnja z viličarji, ki potrebujejo gladko površino).

Z nameravanim posegom **se upošteva oblikovne prvine, značilne za ureditveno območje, ker se ohranja** izgled naselja v pokrajini, identiteta, struktura, značilni elementi, členjenost, gabariti, stavbne mase, razporeditev, orientacija, odmiki, ulice, streha, oblika, tekstura, material, arhitekturni elementi, kompozicijski principi, ureditve okolja ter javnih površin. Objekt tudi ne tvori dominante v naselju in ne izstopa iz silhuete naselja.

1. člen
(posebna merila in pogoji za ruralno območje planskih celot za podeželje občine Izola, Ureditvena enota S13/7 D – potencialni prostor za pozidavo)
V območjih namenjenih novi poselitvi je mogoče graditi skupine istovrstnih objektov na gradbenih parcelah in funkcionalnih zemljiščih, ki morajo biti prilagojena namembnosti in velikosti objektov.
Oblikovanje novega poselitvenega vzorca mora upoštevati osnovne oblikovne značilnosti naselja kot celote, značilnosti naravne in grajene strukture sosednjih območij, regionalne značilnosti arhitekture ter lokalna gradiva, morfologijo odprtega prostora in značilnosti oblikovanja bivalnega okolja.
V območjih, namenjenih novi poselitvi, ki se urejajo le začasno s PUP-i, je možna le postavitev pomožnih in začasnih objektov.
Postavitev trajnih objektov je mogoča le na osnovi ureditvenega načrta ali izjemoma na osnovi ureditvene situacije.

Nameravani objekt Oljarne **še vedno omogoča širitev trajno načrtovane ureditve po PUP-u**. Objekt bo trajnega značaja, vendar sezonske rabe. Po namembnosti širi obstoječo dejavnost kmetijstva (pridelava in predelava oljk) na območju. Umestitev objekta v prostor upošteva osnovne oblikovne značilnosti naselja kot celote, značilnosti naravne in grajene strukture sosednjih območij in regionalne značilnosti arhitekture, lokalnega gradiva, morfologijo odprtega prostora in značilnosti oblikovanja bivalnega okolja.
Sama nameravana gradnja na sosednja zemljišča nima večjega vpliva kot pomožni ali začasni objekt.
V primerjavi z načrtovanim začasnim ali pomožnim objektom, **je še vedno omogočena možnost pozidave in komunalnega opremljanja sosednjih zemljišč.**

Objekt se bo priključil na obstoječo komunalno infrastrukturo (elektrika, voda, cesta) ter nima predvidene fekalne kanalizacije, ker nima predvidenih sanitarij, investitor bo uporabljal sanitarije v obstoječem stanovanjskem objektu, kjer bo v ta namen obstoječo greznico nadomestil z novo malo biološko čistilno napravo. Očiščene vode in meteorne vode bodo speljane v ponikalnico. Za ostale odpadne vode in odpadke je predvideno ustrezno zbiranje in pogodbeni odvoz s pooblaščenim odjemalcem.

Nameravani objekt se lahko priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, zato **ni potrebe po spreminjanju obstoječe gospodarske javne infrastrukture.**

3.4 Skladnost s pravnimi režimi

a) Varstveni režimi

Na obravnavanem območju ni območij varstva poplavnih in erozijskih, gozdnih območij in območij varovanja vodnih virov.
Na obravnavanem območju je območje kulturne dediščine, območje kulturne krajine "Cetore-Korte-Medoši".

Zavod za varstvo kulturne dediščine je dne 28.1.2019 izdalo pozitivno mnenje št. 35104-0546/2018/4-II na predlagano gradnjo.

b) Prostorski akti

Na obravnavanem območju ni predvidenih ali veljavnih državnih prostorskih načrtov.

Nameravani poseg **je v skladu z veljavnimi pravnimi režimi.**

4. POGOJI V ZVEZI Z INDIVIDUALNIM ODSTOPANJEM OD PUP-A OBČINE IZOLA

V okviru individualnega odstopanja od PUP-a občine Izola se na gradbeni parceli s parcelno št. 2287/13 dopusti gradnja trajnega objekta Oljarne.
Pri gradnji se upošteva splošne pogoje PUP-a za podeželje Občine Izola.
Pri gradnji se upošteva oblikovne prvine, značilne za ureditveno območje in s posegom ne terja izvedbe nove ali povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture.
Poseg omogoča širitev trajno načrtovane ureditve po PUP-u in dopušča možnosti pozidave in komunalnega opremljanja sosednjih zemljišč.

5. PRILOGE

- **Območje LP**
- **Izvorno območje LP (EUP)**
- **Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP**

- **Zgoščenka:**
  - **elaborat v formatu PDF/A-2b,**
  - **območje LP (format SHP)**
  - **območje LP (format TIFF)**
  - **območje LP – EUP (format TIFF)**
  - **Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP (format TIFF)**
  - **podatki o parceli iz portala** https://gis.iobcina.si

6. VIRI

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP), Ur.l. RS 61/17
- Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 (Ur.objave, št. 5/89 in 11/89, Ur.list RS, št. 112/04, 76/08)
- Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur.objave št. 19/90 in 22/90, Ur. List RS št. 112/04,76/08)
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Ur.objave občine Izola št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04-prevod, Ur.list RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10
- Odlok o ugotovitvi usklajenosti prostorsko izvedbenih aktov s prostorskim delom plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Ur. objave občine Izola št. 15/00, 1/03, 13/09, 21/09, 10/11)

Prostorski podrobni načrt občine:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje občine Izola (Ur. objave PN št. 35/89, Ur. objave občine Izola. št. 12/03, Ur. list RS šr. 112/04, Ur. objave občine Izola 24/04, Ur. list RS št. 76/08, Ur. objave Občine Izola št. 10/12 in 16/2014)
- Mnenje ZVKD, OE Piran, št. 35104-0546/2018/4-II, z dne 28.1.2018.
- Prostorsko informacijski sistem občin (https://gis.iobcina.si, januar 2019)
- Prostorski portal RS Geodetske uprave RS (http://prostor3.gov.si)