OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-282/2013
Datum: 12.09.2013

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnine s parc. št. 2413/1, 2413/2, 2414/1, 2416/1, 2423/1, 2424/1 in 2427/1, vse k.o. Izola

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDPO o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 17/12) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrti odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Nepremičnine (po izvedeni parcelaciji) s parc. št. 2413/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 256 m2, parc. št. 2413/2, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 1 m2, parc. št. 2414/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 754 m2, parc. št. 2415 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 471 m2, parc. št. 2416/1 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 889 m2, s parc. št. 2423/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 854 m2, s parc. št. 2424/1, po geodetskih podatkih ekstenzivni sadovnjak v izmeri 894 m2 in s parc. št. 2427/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 136 m2, vse k.o. Izola, so uvrščene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2013 s spremembami in dopolnitvami, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko od 47 do 49 in od 53 do 56.

Obravnavane nepremičnine ležijo na območju, ki se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za območje vzhodnega območja industrijske cone v Izoli (v nadaljevanju: OPPN). Razdeljeno je na prostorske enote. Obravnavani prostorski enoti G (po

izvedeni parcelaciji parc. št. 2411/1, 2423/1, 2424/1 in 2427/1, vse k.o. Izola) in I (po izvedeni parcelaciji parc. 605/18 k.o. Cetore, parc. št. 2412/1, 2413/1, 2413/2, 2414/1, 2415 in 2416/1, vse k.o. Izola) sta poleg še ostalih D, E, F in H namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za proizvodne, trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti. Parcelacija, ki še ni izvedena po GURS-u in v zemljiški knjigi, je bila na terenu izvedena skladno s predlogom parcelacije po OPPN-ju, tako sta predmetni parceli naslednjih površin: parcela G s površino 1.913 m2 in parcela I s površino 2.384 m2.
Na območju OPPN so možne naslednje gradnje: novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami, rekonstrukcije in odstranitve obstoječih objektov in naprav, vzdrževalna dela, gradnja enostavnih in manj zahtevnih objektov, spremembe namembnosti objektov, sanacija in priprava zemljišč za gradnjo, urejanje odprtih površin, vodnogospodarske ureditve ter gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture. V območju OPPN je načrtovana gradnja proizvodnih, skladiščnih in obrtnih hal, poslovnih in trgovskih objektov (tudi kombinacije) s spremljajočimi tehničnimi, servisnimi in energetskimi objekti.

Etažnost objektov G in I je predvidena K+P+1 z višino maksimalno 10 metrov do kote strešnega venca. Faktor zazidanosti je določen kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele in je za območje OPPN max. 0,7. Lega objektov znotraj posamezne zemljiške enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov. Najmanjši odmik osnovnih objektov od meje sosednje parcele znaša 5 m. Možen je manjši odmik s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. V primeru, da zemljišče meji na javne površine, je najmanjši odmik objekta od parcelne meje 3 m.

V nadaljevanju bo potrebno zagotovi komunalno opremo in dovoz, kar je že predvideno z OPPN.
Za parc. št. 2411/1 k.o. Izola, po geodetskih podatkih vodotok v izmeri 29 m2, kot sestavni del prostorske enote G ter parc. št. 605/18 k.o. Cetore, po geodetskih podatkih cesta v izmeri 12 m2 in parc. št. 2412/1 k.o. Izola, po geodetskih podatkih pot v izmeri 1 m2, kot sestavni del prostorske enote I, kjer Občina Izola še ni zemljiškoknjižna lastnica, se bo premoženjsko pravno razmerje urejalo naknadno.
Glede na to, da so predmetne nepremičnine premoženjsko pravno urejene, jih je smiselno prodati z namenom zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave ter prenovo dela naselja ter delovanja in razvoja gospodarskih dejavnosti na tem območju.
Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnine bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

Kot izbrano metodo se v konkretnem primeru, skladno z 22. členom ZSPDSLS, izbere metodo javnega zbiranja ponudb, saj je tako zagotovljena preglednost postopkov ter se upošteva cilj ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem.

Predmetne nepremičnine so bremen proste. Njen zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Občina Izola. Nepremičnine niso komunalno opremljene in še nimajo urejenega dostopa.

Vrednost nepremičnin, ki jih je ocenil sodni cenilec gradbene stroke Bojan Drevenšek, Cenitveno poročilo z dne 03.09.2013, znaša 147,65 EUR/m2 in predstavlja izhodiščno ceno.

Po izvedenem javnem zbiranju ponudb bo strokovna služba dopolnila besedilo pravnega posla, ki je predmet odločanja, in sicer z osebnimi podatki najugodnejšega ponudnika oz. kupca, s katero bo izvedena prodaja predmetne nepremičnine.

Glede na navedeno predlagam članom občinskega sveta, da potrdi besedilo pravnega posla v predlagani obliki in pooblasti župana za sklenitev pravnega posla.

Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višji svetovalec III
Stefanija Rajčić Sedlarević

Vodja Urada za upravljanje z
občinskim premoženjem:
Patricija Fabijančič Močibob

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcel
- zemljiškoknjižni izpiski
- Cenitveno poročilo z dne 03.09.2013
- predlog pravnega posla
- predlog sklepa
- OPPN za CMI - vzhod

Osnutek!

OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC, (v nadaljevanju: prodajalka)
matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801

in

_____, EMŠO: _____, davčna številka:_____
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013 v nadaljevanju Uredba), naslednjo

P R O D A J N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin s parc. št. 2413/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 256 m2, parc. št. 2413/2, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 1 m2, parc. št. 2414/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 754 m2, parc. št. 2415 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 471 m2, parc. št. 2416/1 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 889 m2, s parc. št. 2423/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 854 m2, s parc. št. 2424/1, po geodetskih podatkih ekstenzivni sadovnjak v izmeri 894 m2 in s parc. št. 2427/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 136 m2, vse k.o. Izola;
- so nepremičnine, ki so predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2013 s spremembami in dopolnitvami, vpisana pod točko B - zemljišča, zap. št. od 47 do 49 in od 53 do 56;
- je Občinski svet občine Izola na svoji 21. redni seji dne 26.09.2013 potrdil pravni posel v predlagani obliki;
- je prodajalka za prodajo nepremičnin iz prve alineje tega člena objavila javno zbiranje ponudb, ki je bilo objavljeno v Uradnem listu RS št. _____ z dne _____;
- je kupec na razpisu uspel kot najugodnejši ponudnik.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen proste nepremičnine s parc. št. s parc. št. 2413/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 256 m2, parc. št. 2413/2, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 1 m2, parc. št. 2414/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 754 m2, parc. št. 2415 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 471 m2, parc. št. 2416/1 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 889 m2, s parc. št. 2423/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 854 m2, s parc. št. 2424/1, po geodetskih podatkih ekstenzivni sadovnjak v izmeri 894 m2 in s parc. št. 2427/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 136 m2, vse k.o. Izola, kupec pa kupuje navedene nepremičnine do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje ponudbe, ki jo je podal uspeli ponudnik oz. kupec in znaša _____ EUR (brez DDV).

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne_____ že plačal varščino v višini 10 % izklicne cene, kar znaša_____EUR.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 30 dneh od podpisa prodajne pogodbe na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na dan podpisa pogodbe izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz prvega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški postopka znašajo 300,00 EUR (brez DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

5. člen

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, le-temu izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da velja ta pogodba 30 dni od podpisa. V primeru, da kupec v tem roku ne poravna kupnine v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

7. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov.
V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare.
Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžen po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

8. člen

Stranki sta soglasni, da se na nepremičnini, ki je predmet pogodbe, ustanovi predkupna pravica za dobo 10 let v korist Občine Izola, Sončno nabrežje 8, Izola.

9. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davek na dodano vrednost ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

10. člen

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka 3 izvode, kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-282/2013
Datum:

Prodajalka: Kupec:

Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 17/12), je Občinski svet občine Izola na svoji 21. redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in najugodnejšim ponudnikom, kot kupcem za nepremičnine, kot sledi:

Nepremičnine s parc. št. 2413/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 256 m2, parc. št. 2413/2, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 1 m2, parc. št. 2414/1, po geodetskih podatkih njiva v izmeri 754 m2, parc. št. 2415 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 471 m2, parc. št. 2416/1 po geodetskih podatkih njiva v izmeri 889 m2, s parc. št. 2423/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 854 m2, s parc. št. 2424/1, po geodetskih podatkih ekstenzivni sadovnjak v izmeri 894 m2 in s parc. št. 2427/1, po geodetskih podatkih vinograd v izmeri 136 m2, vse k.o. Izola, se prodajajo za izhodiščno ceno **147,65 EUR/m2**.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, da pravni posel dopolni z manjkajočimi podatki.

3.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

4.

Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih od sprejema tega sklepa.

V primeru, da v tem času ne pride do sklenitve pravnega posla na strani kupca, se šteje, da je le-ta od svoje namere odstopil.

5.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

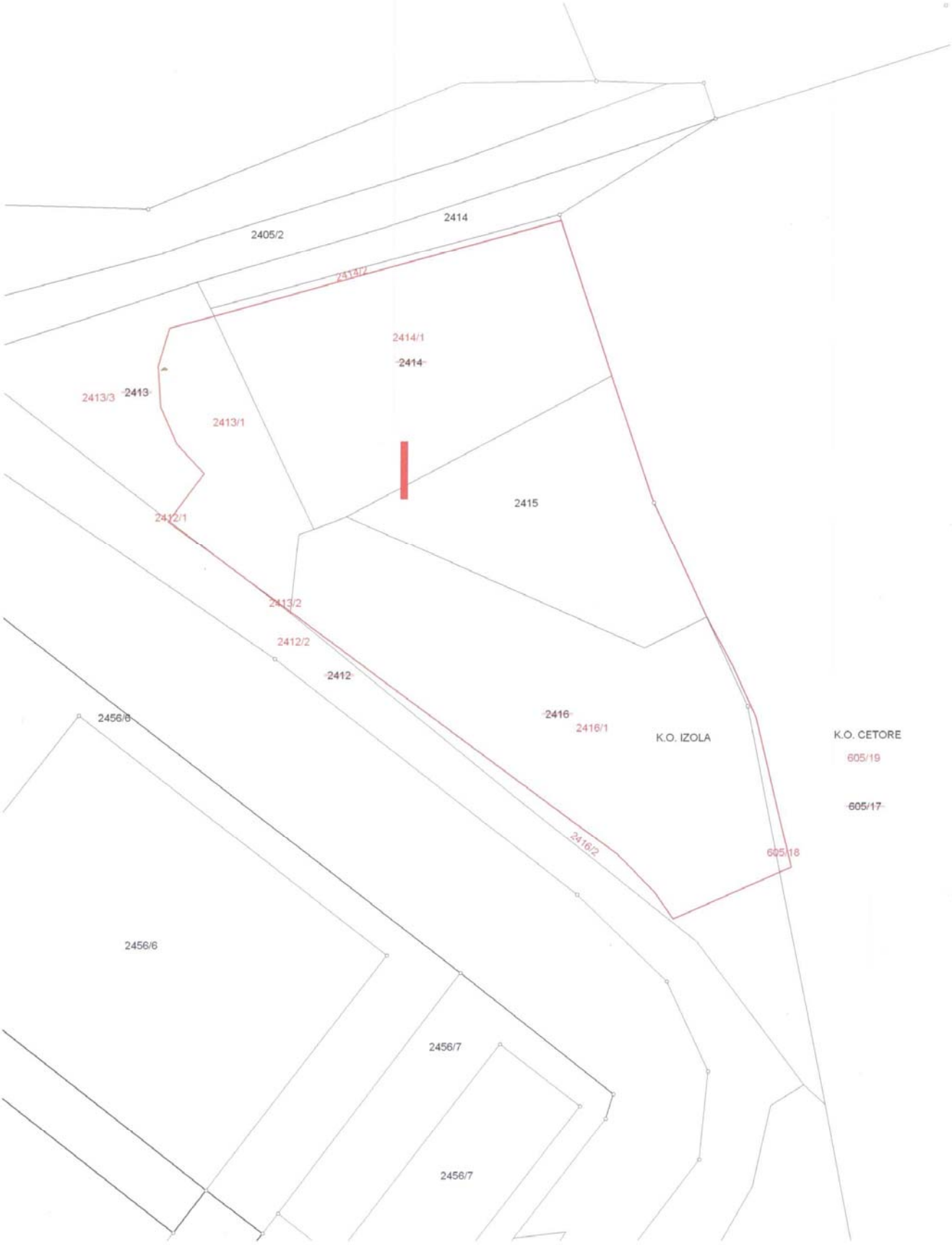
- zadeva št. 478-282/2013

GEOTIM
www.geotim.si
GEOTIM – GEODETSKE STORITVE, IGOR BERTOK S.P.

Katastrska občina 2626-IZOLA

SKICA

merilo: ~ 1 : 400



Katastrska občina 2626-IZOLA

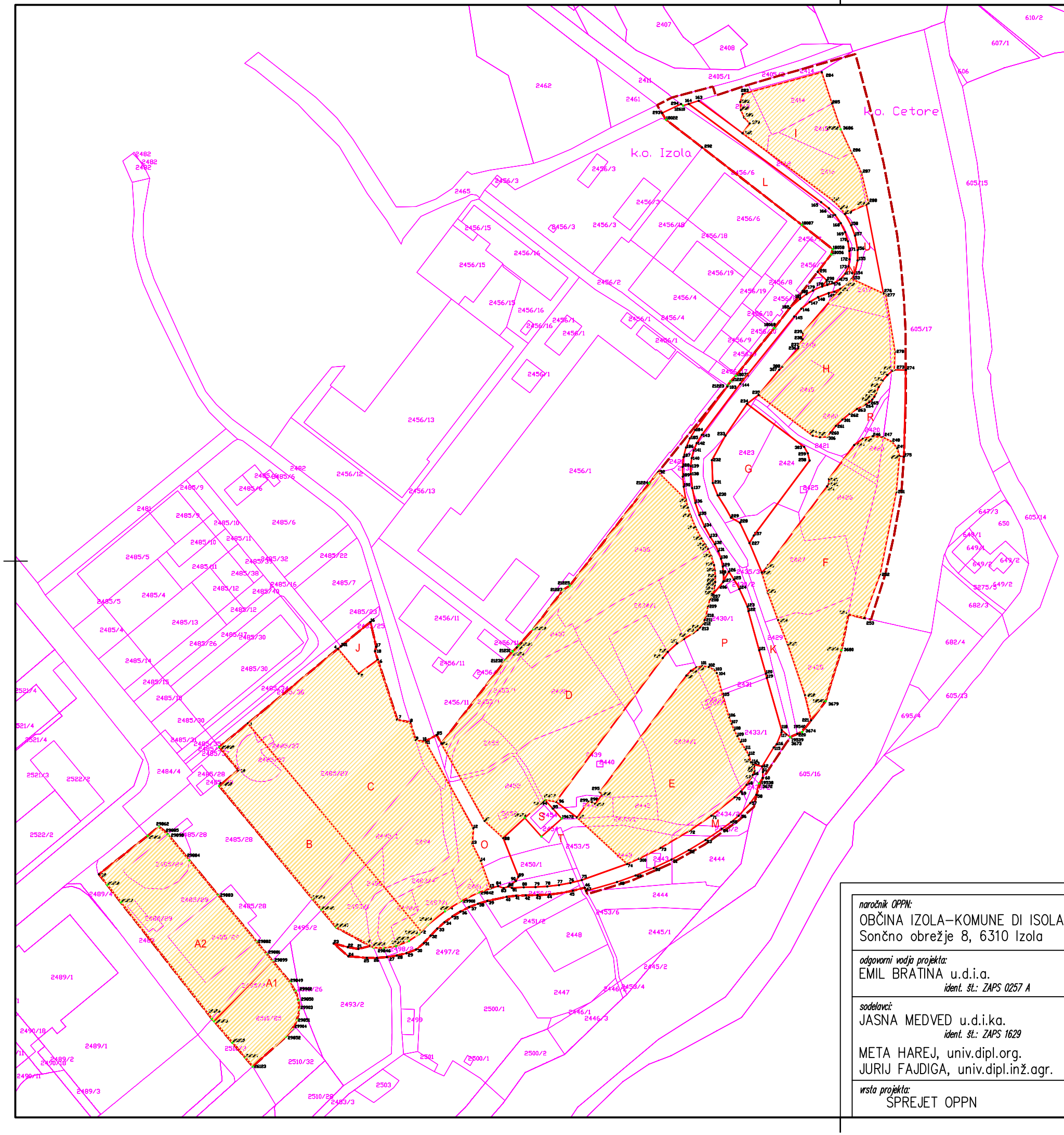
SKICA

merilo: ~ 1 : 350



A3: 297x420
A: 0.125 m²

08.10.2012
8_parcelacija.dwg



S

LEGENDA

- parcele za gradnjo načrtovanih objektov
- D — oznaka prostorske enote
- meja območja OPPN
- parcelna meja
- meja k.o.
- 28 — ZK točka - nova
- 21231 — ZK točka - obstoječa

naročnik OPPN: OBČINA IZOLA–KOMUNE DI ISOLA Sončno obrežje 8, 6310 Izola	*investbiro koper d.d.* podjetje za inženiring, projektiranje urbanizem in geodezijo Obrtniška ul. 15, 6000 koper; tel 05 66 303 00; fax 05 627 31 78 ident. št. podjetja: 0441			*ime projekta:* OPPN ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI	
odgovorni vodja projekta: EMIL BRATINA u.d.i.a. *ident. št.: ZAPS 0257 A*					
sodelavci: JASNA MEDVED u.d.i.ka. *ident. št.: ZAPS 1629* META HAREJ, univ.dipl.org. JURIJ FAJDIGA, univ.dipl.inž.agr.				*ime načrta:* NAČRT OBODNE PARCELACIJE IN PARCELACIJE ZEMLJIŠČ	
vrsta projekta: SPREJET OPPN	*št. projekta:* 1089–1	*datum:* OKTOBER 2012	*spremembe:* –	*merilo:* 1:2000	*št. načrta* 8

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 11:49:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2626-2412/0-0

parcela št. 2412/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 5273245)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083173
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Javno dobro
   naslov:
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 11:03:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2626-2413/0-0

parcela št. 2413/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 4214193)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083029
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 27.01.2000 08:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 11:05:04

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2626-2414/0-0

parcela št. 2414/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 3647464)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083050
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 11:49:55

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2626-2415/0-0

parcela št. 2415/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 2303506)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083051
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 11:05:36

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2626-2416/0-0

parcela št. 2416/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 4822574)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083052
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 10:55:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2626-2411/0-0

parcela št. 2411/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 3475307)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8268049
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Republika Slovenija
   naslov:
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.11.2006 09:00:00

omejitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11545095	03.11.2006 09:00:00	609 - zaznamba javnega dobra

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11545095
čas začetka učinkovanja 03.11.2006 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 609 - zaznamba javnega dobra
glavna nepremičnina: **parcela št.** 2411/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 3475307)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi odločbe o lastninjenju vodnega zemljišča in določitvi statusa javnega dobra RS Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje, Ljubljana, z dne 25.9.2006, št. 35513-51/2006, dokončne in pravnomočne dne 11.10.2006se zaznamuje naravno vodno javno dobro.
imetnik:

1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
   osebno ime: Glej dodatni opis
   naslov:
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.11.2006 09:00:00

zveza - ID osnovnega položaja:
8268049

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 10:57:04

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2626-2423/0-0

parcela št. 2423/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 4990034)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083055
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 10:52:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2626-2424/0-0

parcela št. 2424/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 2702733)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083030
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 27.01.2000 08:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.9.2013 - 10:57:53

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2626-2427/0-0

parcela št. 2427/0 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 1128011)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6083057
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina Izola
   naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

BOJAN DREVENŠEK
Sodni cenilec gradbene stroke
Kosmačeva ul. 15, 6320 Portorož

CENITVENO POROČILO

O TRŽNI VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE
DO NEPREMIČNINSKE POSETI
PARCEL V OBMOČJU OPPN CMI
Z OZNAKO D, E, F, G IN I K.O. IZOLA



2.00 POVZETEK POROČILA :

OBČINA IZOLA
Urad za upravljanje z občinskim premoženjem
Sončno nabrežje 8
6310 Izola

Spoštovani !

Izvršil sem naročeno cenitev tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičninske posesti v območju OPPN CMI del D, E, F, G in I k.o. Izola. Dne 02.09.2013 sem si območje v ta namen osebno ogledal in od naročnika pridobil dokumentacijo in podatke, ki so navedeni v nadaljevanju poročila, ter z analizo podatkov, ki sem jih imel na razpolago in uporabo metodologije ocenil naslednje :

Predmet cenitve :	tržna vrednost lastninske pravice na nepremičnini
Nepremičninska pravica:	popolna lastninska pravica
Katastrska občina:	Izola
Parcelna številka:	območje D, E, F, G in I OPPN CMI
Lastništvo:	Občina Izola
Obremenitve :	/
Naročnik cenitve:	Občina Izola
Datum poročila :	03.09.2013

Z upoštevanjem vsebine tega poročila, znaša moja ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice do m2 predmetne nepremičninske posesti na dan veljavnosti poročila :

147,65 EUR/m2
==========

Zahvaljujem se za izkazano zaupanje in naročilo. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, sem vam na voljo.

Lep pozdrav !

Sodni cenilec gradbene stroke:
Drevenšek Bojan

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADNJE OBJEKTOV
BOJAN DREVENŠEK
Kosmačeva 15
PORTOROŽ-PORTOROSE

3.00 NAMEN VREDNOTENJA :

Namen vrednotenja je ocena tržne vrednosti lastninske pravice.

4.00 UPORABA POROČILA :

Poročilo bo uporabljeno pri postopku odtujitve nepremičnin.

5.00 DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI :

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem trgu, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in v dobri veri, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pogoji so predvsem naslednji:

- Kupec in prodajalec sta motivirana;
- Kupec in prodajalec sta dobro obveščena in delujeta v skladu z najboljšimi interesi;
- nepremičnina je dovolj časa izpostavljena na odprtem trgu;
- plačilo se izvrši z gotovino ali ekvivalentom;
- morebitno finansiranje se izvaja po splošno veljavnih pogojih in običajih za vrsto posesti na predmetnem območju;
- ceno predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni zneski financiranja, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije;

6.00 PRISTOPI H VREDNOTENJU :

Tradicionalni načini ocenjevanja predmetnih nepremičnin so :

- način tržnih primerjav;
- metoda zemljiškega ostanka

6.10 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Pristop predstavlja metodo neposredne primerjave prodaj , ki je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih posesti z obravnavano posestjo, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med posestmi. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

Pri uporabi metode so običajni naslednji koraki :

- izbor primerljivih prodaj in ponudb nepremičnin na ustreznem trgu;
- preveritev podatkov;
- izvedba prilagoditev;
- analiza prilagojenih vrednosti in presoja tržne vrednosti;

Prilagoditev se opravi zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavano posestjo. Prilagoditve se opravi na prodajnih in ponudbenih cenah tako, da se ugotovi, kakšna bi bila verjetna cena posesti, če bi imela primerljiva prodana posest enake lastnosti kot ocenjevana posest. Prilagoditve se opravi z vidika, kako bi razlike na trgu ovrednotil tipičen kupec.

Na splošno ima proces prilagajanja eno izmed treh osnovnih oblik: absolutne prilagoditve v denarnih zneskih, odstotne prilagoditve in vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve se lahko opravijo na osnovi neodvisnih pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne odstotne prilagoditve se uporabljajo, če gre za lastnosti, ki jih najemniki ocenjujejo kot neodvisne od drugih prilagoditev, odstotne prilagoditve na kumulativni osnovi pa pri prilagajanju lastnosti, ki vplivajo ena na drugo.

6.20 METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA:

Po tej metodi ocenjujemo vrednost zemljišča na temelju principa presežne produktivnosti. Ocenjujemo vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička, ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu. Vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Pri tem se upošteva najboljša uporaba zemljišča v skladu s prostorskim aktom.

7.00 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI :

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta.

Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.

8.00 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI :

Cenitev je izvedena na osnovi :

Načina tržnih primerjav, in metode zemljiškega ostanka, ker cenilec razpolaga s zadostnimi in kvalitetnimi podatki o transakcijskih cenah podobnih nepremičnin na predmetnem območju

Poročilo je napisano v skladu s točko 3.6 standarda MSOV 3.

8.10 POSTOPEK DELA:

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje postopke:

- Pregled dokumentacije in informacij v zvezi z predmetnimi nepremičninami;
- Ogled nepremičnine;
- Preučitev omejitev, ki se nanašajo na nepremičninske pravice drugih do uporabe in dana jamstva;
- Preučitev veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe in najboljšo uporabo nepremičnin;

9.00 IZJAVA CENILCA :

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

So v poročilu podatki in informacije, preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;

So prikazane osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisane v tem poročilu;

Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa in pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče;

Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dohodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj ali sklepov tega poročila;

Sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;

Mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z zahtevami, priporočili in usmeritvami pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in premičnin, ki jih je sprejela komisija za podeljevanje licenc.

10.00 OPIS POSTOPKA VREDNOTENJA :

Pri izvedbi cenitve sem izvedel naslednje :

Definicija problema :
- identifikacija nepremičnine;
- opredelitev pravic, ki jih vrednotimo;
- datum vrednotenja;
- namen , obseg in nameravana uporaba cenitve;
- posebni pogoji;
- definicija vrednosti ;

Oblikovanje načrta vrednotenja:
- predhodni pregled nepremičnine;
- seznam potrebnih podatkov;
- načrt in delovni razpored;

Izbira in analiza primernih podatkov :
- podatki o regiji, mestu in soseski;
- podatki o obravnavani nepremičnini;
- podatki o primerljivih nepremičninah;

Uporaba najbolj primernega pristopa :
- uporaba pristopa primerljivih prodaj;
- stroškovnega pristopa;
- pristopa donosov;

Sklep o končni vrednosti :
- uskladitev primernosti pristopov;
- skladnost in zanesljivost podatkov;
- razpon indikacijskih vrednosti;

Poročilo o končni vrednosti:
- pisno ali ustno poročilo;

11.00 OPIS IN ANALIZA PREDMETA VREDNOTENJA :

11.10 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV :

11.20 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI :

Je nastal po osamosvojitvi Slovenije po letu 1991. Do takrat smo bili priča družbeni lastnini, ki je skozi institucije takratnega sistema globoko posegla v pojmovanje lastnine in s tem tudi prometa nepremičnin.

Po letu 1991 pride do velikih sprememb na vseh področjih in tako tudi na področju nepremičnin in trga z nepremičninami. Po postopku privatizacije stanovanjskega fonda in družbenih podjetij nastanejo pogoji za rastoč trg nepremičnin, ki so v tem obdobju zamenjale lastnika.

Ob nastajanju trga nastaja tudi zakonska podlaga za izvajanje trga nepremičnin (Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o graditvi objektov in urejanju prostora ...) Ponovno prevzema važno vlogo institut Zemljiške knjige, dobimo Notariat, nepremičninska podjetja, interesna združenja za nepremičninsko dejavnost ... Na dogajanja se odzovejo tudi banke, zavarovalnice, podjetja in fizične osebe. Nepremičnine ne pomenijo samo osnovne namembnosti, temveč postanejo predmet investicij, podjetništva, hipotekarnih zavarovanj.

Osnovne značilnosti na sedanjem trgu nepremičnin so glede na regije v Sloveniji različne, prevladujejo pa naslednje značilnosti :

Relativno visoko razmerje stanovanjskega fonda v zasebni lasti. Promet s stanovanji je zelo živahen. Ponudba na nekaterih področjih ne dosega povpraševanja. Na splošno primanjkuje stanovanj, predvsem manjših in zelo velikih nad standardnih .

Malo je urejenih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo. Povpraševanje je večje od ponudbe.

Podobno stanje je tudi na področju trga z ostalimi zemljišči. Država oziroma lokalne skupnosti, so relativno počasne pri urejanju zemljišč za raznovrstno rabo, tako da je trg bistveno izven ravnovesja.

Na področju objektov za počitek je veliko povpraševanje predvsem v področjih ob morju in jezerih, ter ostalih turističnih destinacijah.

Na področju poslovnih objektov se kaže umiritev povpraševanja po manjših poslovnih prostorih in relativno povpraševanje po poslovnih objektih večjih površin, ki omogočajo sodobno poslovanje primerno današnjim trendom.

Veliko je starih industrijskih objektov, ki ne ustrezajo sodobnim normam. Ti objekti so v fazi prenove ali nadomestnih gradenj. Povpraševanje po tovrstnih objektih je umirjeno.

Konec leta 2008 se trg nepremičnin vsled gospodarske krize začenja spreminjati. Dostop do investicijskega denarja je težak. Kupna moč gospodarskih družb in fizičnih oseb pade. Na trgu nepremičnin se pojavi kopica dokončanih in nedokončanih nepremičninskih projektov, ki so bili razvijani v obdobju 2005-2008 kot posledica ugodnih razmer na trgu. Cene nepremičnin začnejo padati, kupoprodajnih transakcij je bistveno manj. Cene v obdobju od novembra 2008 nepremičninam padejo od cca 10-35 % odvisno od nepremičnine in lokacije.

11.30 TRG NEPREMIČNIN NA SLOVENSKI OBALI :

Po nastalih spremembah leta 1991 je slovensko obalno območje v primerjavi z ostalim delom Slovenije razen Ljubljane z okolico prestalo relativno manj prizadeto. Gospodarsko stanje je relativno o spremenjeno, ostali so samo tisti gospodarski subjekti, ki se lahko enakopravno kosajo z nastajajočim globalnim trgom.
Lokacija obale je vplivala na veliko povpraševanje slovenskega prebivalstva po tako imenovanih »vikend« stanovanjskih objektih. Pojavi se večje število podjetij in fizičnih oseb, ki investirajo v ta tip stanovanjskega in poslovnega fonda.
Občutno naraste število obrtnih in drugih manjših podjetij, ter samostojnih podjetnikov. Zmanjša se število industrijskih podjetij. Vidna je rast bančnih in zavarovalniških institucij na predmetnem območju.

Za trg z nepremičninami je izstopajoče povpraševanje po stanovanjskih objektih vseh tipov in zazidljivih zemljiščih. Ostalo povpraševanje je umirjeno in razen nekaterih specifičnih področij stabilno. Obstaja povpraševanja tudi iz tujine predvsem evropske unije in Rusije.

Konec leta 2008 se trg nepremičnin vsled gospodarske krize začenja spreminjati. Dostop do investicijskega denarja je težak. Kupna moč gospodarskih družb in fizičnih oseb pade. Na trgu nepremičnin se pojavi kopica dokončanih in nedokončanih nepremičninskih projektov, ki so bili razvijani v obdobju 2005-2008 kot posledica ugodnih razmer na trgu. Cene nepremičnin začnejo padati, kupoprodajnih transakcij je bistveno manj. Cene nepremičnam od novembra 2008 padejo od cca 10-25 % odvisno od nepremičnine in lokacije.

11.40 ANALIZA OKOLJA, MESTA IN SOSEKE :

Nepremičnine na območju OPPN CMI del D, E, F, G in I vse k.o. Izola se nahajajo v občini Izola, naselju Izola, v zahodnem delu industrijske cone v Izoli. Pozidava na tem območju pomeni zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave, ter prenovo dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola. Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, kot jih določa Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990. Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.

Občino Izola predstavlja teritorij 28,60 km^2 , s približno 14.600 prebivalci. Je obmorska občina, ki ji pripada 17,9 km morske obale. Naselja v občini so Baredi, Cetore, Dobrava, Izola, Jagodje, Korte, Malija, Šared, Nožed.

Občina je predvsem turistična občina . Pomembnejše dejavnosti tvorijo in ustvarjajo hotelska podjetja, marina, Droga, Obrtno poslovna cona Izola, storitvena in trgovska dejavnost, ki je vezana predvsem na turizem in storitve prebivalstva.

Naselje Izola predstavlja največjo izmed krajevnih skupnosti občine Izola . V njej prebiva cca 6000 prebivalcev. V poletnih mesecih se le to poveča zaradi turistične dejavnosti. Soseska je sestavljena predvsem iz stanovanjske in poslovne poselitve. Skozi naselje vodi cesta , ki povezuje naselje z mestnim jedrom, Piranom, Koprom, ter manjšimi okoliškimi kraji. Najbližji mesti sta Piran in Koper . Geografsko je orientacija severna. Lokacija je večinoma na rahlem pobočju. Mejo soseske predstavlja na zahodu naselje Jagodje, na vzhodu Polje, na jugu Livade, na severu staro mestno jedro in morje.

11. 41 PROFIL SOSESKE :

Odstotek razpoložljive zemlje za izgradnjo je relativno majhen. Stopnja rasti v naselju je v upadanju. Trendi vrednosti nepremičnin so za stanovanjske nepremičnine v rahlem upadanju, za poslovne nepremičnine pa ravno tako. Ponudba dosega povpraševanja predvsem na stanovanjskem področju. Prodajni čas za stanovanjske nepremičnine in zazidljiva zemljišča je daljši, za poslovne nepremičnine pa ravno tako. Trend je v povpraševanju po stanovanjskih objektih in zazidljivih parcelah. Sedanja uporaba zemlje je v razmerju približno 90 % industrijski in gospodarski objekti 10 % stanovanjski objekti in objekti javne infrastrukture. Spremembe uporabe zemljišč se vidijo predvsem skozi obnovo obstoječega fonda, precej je tudi novogradnje. Prevladujoči uporabniki so lastniki, deloma tudi najemniki predvsem v poslovnem sektorju. Obstoječi objekti so bili pozidani v obdobju 1947-2013.

11.42 KAKOVOST SOSESKE :

Ekonomski faktorji :
Standard uporabnikov soseske je povprečen glede na povprečje občine Izola. Stabilnost zaposlitve je relativna.

Socialni faktorji :
Izobraženost prebivalstva je povprečna, starostna struktura kaže prevlado starejše generacije, kvaliteta obstoječih šol ustreza nivojem izobraževalnih procesov, ki je osnovnošolska, srednješolska, kvaliteta komunalnih storitev je slabša.

Fizični faktorji :
Soseska je večinoma na severnem in zahodnem pobočju. Stabilnost zemljine je normalna. Temperaturne razlike so značilne ta mediteransko podnebje. Padavine so neizrazite. Poplav, potresov in večjih meteornih sprememb ni . Toksičnih onesnaženosti ni zaznati. Splošen videz nepremičnin ne izstopa. Tržna privlačnost je v upadanju. Odnos države in lokalne skupnosti do zgoraj navedenega je normalen in v skladu z možnostmi.

11.50 OPIS OBRAVNAVANE NEPREMIČNINE :

Parcele v območju OPPN CMI v delu označene z D, E, F, G in I vse k.o. Izola se nahajajo v občini Izola, naselju Izola neposredno ob bodoči hitri cesti Izola – Koper ob obratih gospodarske družbe Stavbenik v stečaju in predstavljajo nepozidano stavbno zemljišče, poselitveno območje. Obličnost parcel je uravnotežena. Dostop do parcele bo možen po cesti iz centra mesta ali s strani novo nastajajočega cestnega priključka hitre ceste normalnih zmožnosti prometa. Osvetljenost in vidnost nepremičnin je normalna. Komunalno opremljenost področja predstavljajo : elektrika, voda, kanalizacija, cesta. Velikost parcele omogoča samostojno gradnjo. Na obravnavanem področju je predvidena pozidava proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim objektov karakteristike K+P+1.

11.60 ANALIZA NAJBOLJŠE UPORABE :

Po definiciji pomeni najboljša uporaba verjetno in legalno uporabo prostora, zemljišča ali izboljšane posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Obstoječi predpisi :
Parcele je se ne uporablja v namene, ki jih predvideva obstoječa urbanistična dokumentacija.

Možnosti sprememb:

Parcele se nahajajo v območju naselja Izola v območju , ki ga ureja prostorska zakonodaja OPPN CMI in je namenjena stavbnim zemljiščem za proizvodno, storitveno, trgovsko, servisno, poslovno in skladiščno dejavnost.

Fizična prilagoditev lokacije : optimalna uporaba je uporaba po planskih aktih. Trenutno stanje ni optimalna uporaba.

Gospodarsko povpraševanje in ponudba :

Glede na to, da je na parcelah ob možnosti preoblikovanja možna gradnja proizvodnih, storitvenih, trgovskih, servisnih, poslovnih in skladiščnih dejavnosti , so parcele tržno zanimive.

Trendi :
Ocenjujem, da bo vrednost predmetne nepremičnin še vsaj nekaj let razumno padala.

Površine in možnost pozidave:

Področje	površina m2	pozidljivost m2	skupaj m2
parcela D	10.977,00	5900,00	14.000,00
parcela E	4.593,00	2900,00	7.000,00
parcela F	5.009,00	1900,00	4.500,00
parcela G	1.950,00	780,00	1.800,00
parcela I	2.435,00	770,00	1.800,00
skupaj	24.964,00	12250,00	29.100,00

12.00 OCENJEVANJE VREDNOSTI :

12.10 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

12.20 IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH POSESTI (PRODAJ IN PONUDB)

Glede na nabor podatkov cenilca so vse primerljive posesti izbrane v primerljivih soseskah:
Posest št. 1 :

Velikost zemljišča 121,00 m2
Mikro lokacija : Polje
Vidnost in dostopnost : normalna
Cena 163,35 EUR/m2
Prodano v decembru 2011

Posest št. 2 :

Velikost zemljišča 172,00 m2
Mikro lokacija : Jagodje
Vidnost in dostopnost : normalna
Cena 171,50 EUR/m2
Prodano v januarju 2011

Posest št. 3 :

Velikost zemljišča 68,00 m2
Mikro lokacija : Livade
Vidnost in dostopnost : normalna
Cena 145,80 EUR/m2
Prodano: marec 2012

12.40 PRILAGODITVE :

Elementi	Referenčne prodaje		
ocenjevana	posest 1	posest 2	posest 3
Indikativna prodajna cena	163,35	171,50	145,80
datum prodaje	12 / 2011	1 / 2011	3 /2012
časovna prilagoditev	0,90	0,84	0,91
pogoji prodaje	gotovina	gotovina	gotovina
prilagoditev za pogoje	1,00	1,00	1,00
lokacija	podobna	podobna	podobna
prilagoditev za lokacijo	0,99	0,95	1,05
površina	121,00	172,00	68,00
prilagoditev	1,10	1,10	1,10
namembnost	podobna	podobna	podobna
prilagoditev	1,00	1,00	1,00
kom. opremljenost	podobna	podobna	podobna
prilagoditev	1,00	1,00	1,00
namembnost	podobna	podobna	podobna
prilagoditev	1,00	1,00	1,00

Elementi	Referenčne prodaje		
ocenjevana	posest 1	posest 2	posest 3
prilagoditev za lastnosti skupaj	0,98	0,88	1,05
cena / enoto s prilagoditvijo	160,08	150,92	153,09
Uteži	0,70	0,10	0,20
Del cene	106,33	14,40	29,16
Cena / m2			149,89 EUR / m2

12.50 METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA:

V skladu s prostorsko dokumentacijo, je na območju D, E, F,G in I k.o. Izola predvidena gradnja proizvodnih, storitvenih, trgovskih, servisnih, poslovnih in skladiščnih dejavnosti. Karakteristika objektov je lahko K+P+I .

Na osnovi navedenih dokumentov, študij in odlokov menim, da je na predmetnem območju možno zgraditi trgovsko poslovni objekt v naslednji izboljšavni obliki :

Skladiščni prostori	9700,00 m2
Trgovski in drugi prostori III.g.f.	9700,00 m2
Pisarne	9700,00 m2

Podobne nepremičnine, ki se na trgu prodajajo v novozgrajenih objektih dosegajo ceno:

Skladiščni prostori	1.000,00 EUR/ m2
Trgovski in drugi prostor III.g.f.	1.500,00 EUR/m2
Pisarne	1.500,00 EUR/ m2

Izračun prodajne vrednosti kompleksa :

9700,00 m2	x	1.000,00 EUR	=	9.700.000,00 EUR
9700,00 m2	x	1.800,00 EUR	=	17.460,000,00 EUR
9700,00 m2	x	1.800,00 EUR	=	17.460.000,00 EUR

Skupaj prodajna vrednost objekta 44.620.000,00 EUR

Odbitki :

Stroški graditve objekta :

9700,00 m2	x	800,00 EUR	=	7.760.000,00 EUR
9700,00 m2	x	900,00 EUR	=	8.730.000,00 EUR
9700,00 m2	x	1000,00 EUR	=	9.700.000,00 EUR

Skupaj 26.190.000,00 EUR

- dokumentacija, prodaja,vodenje projekta 1.000.000,00 EUR

- komunalni prispevek 3.500.000,00 EUR

- dobiček 15,00 % 6.600.000,00 EUR

- financiranje 8,00% 3.700.000,00 EUR

Skupaj 3.630.000,00 EUR

Izračun vrednosti m2 zemljišča :

3.630.000,00 EUR : 24.964,00 m2 = 145.40 EUR/m2

13.00 ZAKLJUČEK

Na podlagi obravnavanih pristopov cenitve tržne vrednosti, ter ustreznih in razpoložljivih informacij, ter ob upoštevanju vsebovanih predpostavk , ocenjujem tržno vrednost m2 obravnavanih nepremičnin v kompleksu OPPN CMI območje D, E, F, G in I na dan cenitve:

147,65 EUR/m2

==========



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Ž U P A N

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

R A Z G L A Š A M

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI

Ž u p a n

mag. Igor KOLENC

Številka: 3505-2/2006
Datum: 13. 10. 2012

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 61. člena v povezavi z 99. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09 ZPNačrt-A, 80/10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10 in 40/2012-ZUJF) ter 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 15/1999, 8/2000 in 8/2005) je Občinski svet občine Izola na svoji 14. redni seji dne 27. 9. 2012, sprejel naslednji

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje vzhodnega območja industrijske cone v Izoli (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom;
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje prostorske ureditve na vzhodnem delu Industrijske cone v Izoli. Načrtovane prostorske ureditve in pozidava bodo pomenile zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave ter prenovo dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola ob podaljšku Industrijske ceste (kompleks Stavbenik).

(2) Glavni namen OPPN je določitev prostorskih in infrastrukturnih pogojev za umeščanje, delovanje in razvoj gospodarskih dejavnosti na obravnavanem območju. Območje se ne načrtuje za že znane investitorje, zato so z OPPN določena le osnovna vsebinska, strukturna, tehnološka in okoljska merila ter pogoji za načrtovane objekte in ureditve.

(3) Na območju OPPN se načrtujejo gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno delovanje, skupne zelene in prometne površine, gradnja okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter vodnogospodarske ureditve na območju hudournikov Mehanotehnika I in Mehanotehnika II.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Sestavni deli OPPN so:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL z naslednjimi načrti:

1.	Izsek iz kartografskega dela prostorskih planskih aktov Občine Izola	M 1:2500
2.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2000
3.	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:2000
4.	Ureditvena situacija	M 1:1000
5.	Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:1000
6.	Zasnova ureditve zelenih površin	M 1:1000
7.	Načrt odstranitve objektov	M 1:2000
8.	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:2000
9.	Karakteristični prerez območja OPPN	M 1:1000

C. PRILOGE OPPN

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
   - "Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12
   - Poročilo o arheoloških ekstenzivnih terenskih pregledih na območju OPPN za industrijsko cono CMI – Vzhod (občina Izola), izdelal: ZVKDS, Center za preventivno arheologijo, OE Piran
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev
6. Okoljsko poročilo

(2) OPPN je izdelal Investbiro Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, septembra 2011.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen
(območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, Z 5/10, kot jih določa Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur.objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03). Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.

(2) Meja ureditvenega območja OPPN:

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

(3) Ureditveno območje OPPN velikosti 6,66 ha obsega parcele oz. dele parcel s parc.št.: 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430/1, 2430/2, 2431, 2432, 2433/1, 2433/2, 2434/1, 2434/2, 2435/1, 2435/2, 2435/3, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2450/1, 2450/2, 2451/1, 2451/2, 2452, 2453/1, 2453/5, 2453/6, 2454, 2455, 2482, 2483/3, 2483/4, 2485/27, 2485/29, 2493/1, 2493/2, 2494, 2495/1, 2495/3, 2496, 2497/1, 2497/2, 2498/1, 2498/2, 2510/25 vse k.o. Izola in 605/16, 605/17 k.o. Cetore.

(4) Meja OPPN je prikazana na grafičnem načrtu št. 3 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

(5) Komunalna in energetska infrastruktura potekata znotraj območja OPPN po naslednjih parcelah št.: 2422, 2456/4, 2456/17, 2484/3, 2484/4, 2485/28, 2485/29, 2485/30, 2485/31, 2485/33, 2485/35, 2485/36, 2485/37, 2488 vse k.o. Izola.

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Pri urbanističnem, arhitekturnem in krajinskem oblikovanju na območju OPPN naj se upoštevajo urbanistične in krajinske značilnosti širšega prostora in vizualna izpostavljenost. Predvsem je pomembna vzpostavitev novega urbanega roba vzdolž Obalne ceste in oblikovanje ulične poteze ob podaljšku Industrijske ceste.

(2) Kontaktno območje Mehano:

OPPN dopušča ureditev prometnih povezav in novih dostopov na širše območje kompleksa Mehano. Vzpostavljajo se nove lokacijske danosti za reurbanizacijo kompleksa v smeri razvoja gospodarske cone.

(3) Kontaktno območje Obalna cesta z navezavo na Južno cesto:

Glavni dostopi na območje OPPN so predvideni z obstoječe glavne Obalne ceste. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper–Izola postane glavna Obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu (v nadaljevanju: DLN) za hitro cesto na odseku Koper-Izola (Uradni list RS, št. 112/04). Izgradnjo cestnih priključkov na obstoječe prometno omrežje je potrebno lokacijsko in časovno prilagoditi faznosti izgradnje in odprtja hitre ceste in spremljajočih ureditev.

(4) Kontaktno območje v podaljšku Industrijske ceste - kompleks Stavbenik:

Podaljšana Industrijska cesta bo z navezavo na novo krožišče K1 in priključkom na hitro cesto Koper-Izola postala nova glavna mestna vpadnica. Trasa podaljška Industrijske ceste bo razpolovila obstoječi kompleks betonarne.

6. člen

(posegi v območju DLN za hitro cesto na odseku Koper-Izola)

(1) Za načrtovane prostorske ureditve na območju DLN za hitro cesto na odseku Koper-Izola je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste in Družbe za avtoceste v RS.

(2) Pri načrtovanju vodnogospodarskih ureditev na hudourniku Mehanotehnika II je treba upoštevati rešitve, ki so načrtovane v sklopu izgradnje hitre ceste in spremljajočih ureditev ter upoštevati študijo "Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

7. člen

(posegi v varovalnem pasu Obalne ceste)

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

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

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

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

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

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

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

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

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

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

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

9. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

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

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

10. člen

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

(1) Območje je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

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

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

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

11. člen

(vrste dopustnih gradenj)

(1) Na območju OPPN so možne naslednje gradnje:

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

- gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture.

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

12. člen
(regulacijski in funkcijski elementi)

(1) Tipologija zazidave

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

(2) Parcele za gradnjo

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

(3) Regulacijske črte in koridorji drugih ureditev

Maksimalna gradbena linija kleti, pritličja, nadstropja je črta, do katere je dovoljen največji razvoj objekta v različnih etažah.
Regulacijska linija združevanja objektov je črta, znotraj katere je možno združevanje posameznih zazidalnih sklopov ne glede na maksimalno gradbeno linijo znotraj ureditvenega območja OPPN.
Maksimalna gradbena linija na zunanjih robovih območja OPPN se ne glede na regulacijsko linijo združevanja ohranja.
Prometni koridor (PK) vključuje cesto s pločniki in kolesarsko stezo ter zelenico. Območje prometnega koridorja je javna površina in meji na zemljišča individualnih investitorjev.

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

(4) Višinski gabariti objektov

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

Največja dovoljena etažnost objektov:

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

Absolutna kota venca objektov A1, B1 in C je 29,00 m.n.v.
Objekti D, E, F, G, H in I etažnosti K+P+1 z višino maksimalno 10 metrov do kote strešnega venca.«

(5) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

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

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

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

13. člen
(višinska regulacija terena)

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

14. člen
(lega objektov na zemljiščih)

(1) Lega objektov znotraj posamezne zemljiške enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov.

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

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

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

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

15. člen
(pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov)

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

(2) Konstrukcijska zasnova objektov je svobodna.

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

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

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

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

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

(8) Objekt A1 in A2: maksimalna širina objekta na južni strani obsega tudi gabarite bencinskega servisa; maksimalna širina etaž je enaka objektu B.

16. člen

(odstranitev objektov)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev dveh objektov betonarne, vratarnica, proizvodna hala, skladišče in del proizvodnih hal na območju Stavbenika z vsemi pripadajočimi komunalnimi in drugimi napravami ter ureditvami. Treba je odstraniti tudi vse manjše objekte na skrajnem severnem delu obravnavanega območja.

(2) Do odstranitve so na objektih dopustna investicijsko-vzdrževalna dela.

(3) Objekti za odstranitev so prikazani na grafičnem načrtu št. 7 »Odstranitev objektov«.

17. člen

(urejanje zunanjih površin)

(1) Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne objekte oziroma sklope objektov se mora zagotoviti v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč.

(2) Pri urejanju zunanjih površin je potrebno uporabljati kakovostne materiale in detajle.

(3) Ureditve ob objektih in dostope do objektov je treba načrtovati in izvesti v skladu z določili pravilnika, ki določa zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.

(4) Posamezne individualne komplekse oziroma zemljišča je dopustno ograditi s transparentnimi mrežastimi ali žičnatimi ograjami do višine 2,5 m. Ograje se lahko ozeleni. Zidovi in ograje ob preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov na glavno obalno cesto ne smejo presegati višine 0,75 m glede na nivo višine glavne obalne ceste in morajo biti od zunanjega roba pločnika odmaknjene najmanj 2,0 m oziroma postavljene zunaj parcele ceste.

(5) Zasajene zelene meje ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah, njihova višina pa tudi ob največji razraščenosti ne sme presegati 0,75 m.

(6) V zasnovo zunanje ureditve posameznega kompleksa ali objekta se lahko vključijo informativni panoji, ki pa morajo biti ustrezno kakovostno oblikovani in skladno vključeni v celostno podobo ureditve.

(7) Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno.

(8) Na celotnem območju je treba predvideti ustrezno urbano opremo (koše za smeti, kandelabre, klopi, stojala za kolesa...) ter način pritrjevanja te opreme.

18. člen

(urejanje zelenih površin)

(1) Zelene površine obsegajo zelenice, robne zelene pasove in zelene površine na območju koridorjev hudournikov.

(2) Predvidene ozelenitve zelenic naj bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno danim klimatskim in drugim lokacijskim razmeram ter primerno za javne nasade s poudarkom na izboru sredozemskih vrst.

(3) Oblikuje naj se zelene cone, kjer naj se zasadi mediteranske drevesne vrste, ki bodo nadomestili izgubo travniških sadovnjakov.

(4) Zasnova zelenih površin se podrobneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije, v načrtu krajinske arhitekture.

(5) Robni zeleni pasovi se vzpostavijo na stiku območja OPPN s kontaktnim območjem glavne obalne ceste in predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Robni zeleni pasovi so deloma predvideni na javnih zemljiščih, deloma pa v okviru zasebnih zemljišč. So obvezni sestavni del zunanjih ureditev. Koreninski sistem zasaditve ob vozišču glavne obalne ceste ne sme ogrožati varnosti prometa in stabilnosti ceste. Krošnje dreves tudi ob največji razraščenosti ne smejo posegati v prosti profil glavne obalne ceste.

(6) Ozelenitve na območju hudournikov naj se izvede po načelih sonaravnega urejanja s poudarkom na izboru avtohtonih rastlinskih vrst in vzpostaviti (kvazi)naravnih zasaditvenih vzorcev.

(7) V okviru posameznih individualnih ureditev, če to dopuščajo ali zahtevajo prostorske in funkcionalne razmere, se lahko predvidijo zelene površine, pri čemer se njihovo urejanje podredi pogojem in usmeritvam urejanja javnih zelenih površin.

(8) Ureditev zelenih površin je prikazana na grafičnem načrtu št. 6 »Zasnova ureditev zelenih površin«.

19. člen

(vodnogospodarske ureditve)

(1) Hudournik Mehanotehnika I ohranja obstoječi potek. Odprto strugo vodotoka naj se pri nadaljnjemu urejanju obnovi s sonaravnimi tehnikami. Kjer je možno in dopustno naj se vodotok prepusti naravnim procesom, na ogroženih območjih pa je potrebno izvesti tehnične ukrepe glede na stopnjo poplavne nevarnosti, ki jo navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12. Izvede se vse predvidene ukrepe na odseku med profili P8 in P23:

- zamenjava treh obstoječih cevnih prepustov Φ140 na območju P8, P13 in P16 s škatlastimi prepusti dimenzij 2,0 x 2,0 m,
- nad P19 se zaradi prečkanja s cesto predvideno po OPPN izvede dodaten prepust dimenzij 2,0X2,0m. Obstoječa stopnjo se poruši, izvede se nadomestna stopnja gorvodno od novega prepusta,
- na območju med P20 in P23 je predvideno nadvišanje brežin,
- na območju med P12 in P13 je predvideno nadvišanje desne brežine,
- sproščeni material, ki se v strugi odlaga kot posledica obsežnega gradbišča HC (zlasti na območju nad) prvo stopnjo je potrebno odstraniti. Prav tako je potrebno (zlasti po močnejši burji) redno čistiti naplavine iz prepusta na iztoku v morje.

(2) Odsek hudournika Mehanotehnika II je na območju OPPN delno kanaliziran. Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati rekonstrukcijo kanala, kot je predvidena z načrtom regulacije hudournika Mehanotehnika II (št. projekta 498/2007, GLG Koper d.o.o., julij 2010) v sklopu projekta navezave Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto (izgradnja

novega krožišča, št. projekta NG/079-2006). Načrtovan pokriti odsek nad priključnim krakom Obalne ceste na novo krožišče K1 je treba podaljšati za izvedbo kolesarske steze.

(3) Za zagotovitev poplavne varnosti na Q100 na območju OPPN je potrebno izvesti ukrepe, ki jih navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

- zamenjava obstoječega prekritja ϕ140 na območju Stavbenika in izvedba regulacije struge po načrtu: »Navezava Južne ceste na obstoječo Obalno cesto ter bodočo HC; regulacija hudournika Mehanotehnika 2; GLG d.o.o. št. 498/2007«.

(4) Za odsek hudournika Mehanotehnika II je za zagotavljanje poplavne varnosti na območju tovarne Mehanotehnika ter na območju OPPN ter na nižje ležečih območjih predlagana izvedbo sledečih omilitvenih ukrepov, ki jih navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12:

- z namenom ohranjanja oz. izboljšanja odtočnih razmer nizvodno od OPPN, se na območju krožišča izvede zadrževalni bazen V=11.000 m^3.

(5) Ureditev hudournikov ne sme ogrožati stabilnosti in varnosti državnih cest in njihovih elementov.

(6) Na priobalnih zemljiščih se ohranja javna dostopnost.

(7) V skladu s 5. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02, 2/2004, 41/04, 57/08, 57/2012) je treba rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča ter zemljišča varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

(8) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
- gradnjo objektov javnega dobra po tem in drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode),
- gradnjo objektov, namenjenih varstvu vode pred onesnaženem,
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

(9) Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani.

(10) V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti oz. stavbne pravice skladno z zakonodajo iz področja upravljanja voda.

2. Merila za parcelacijo zemljišč

20. člen

(parcelacija zemljišč)

(1) Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN na grafičnem načrtu št. 8 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

(2) Parcelacija prostorskih enot obsega površine posameznih parcel in sicer:

- parcela A1 s površino 1.263 m^2,
- parcela A2 s površino 3.793 m^2,
- parcela B s površino 3.973 m^2,
- parcela C s površino 8.152 m^2,
- parcela D s površino 10.977 m^2,
- parcela E s površino 4.593 m^2,
- parcela F s površino 5.009 m^2,
- parcela G s površino 1.950 m2,
- parcela H s površino 3.158 m2,
- parcela I s površino 2.453 m^2,
- parcela J s površino 285 m^2,
- parcela K s površino 3.163 m^2,
- parcela L s površino 1.751 m^2,
- parcela M s površino 1.455 m^2,
- parcela M s površino 1.383 m^2,
- parcela O s površino 812 m^2,
- parcela P s površino 3.722 m^2,
- parcela R s površino 2.242 m^2,
- parcela S s površino 176 m^2,
- parcela T s površino 1.521 m^2,
- parcela U s površino 423 m^2.

(3) Parcelacijo znotraj zazidalnih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investitorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov.

21. člen

(javno dobro)

(4) Na območju OPPN so površine javnega dobra prostorske enote: K, L, N, M, O, P, R, S in T.

IV. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen

(skupne določbe)

(1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju OPPN je potrebno upoštevati obstoječe in že načrtovane infrastrukturne objekte in naprave. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da z vidika infrastrukturne oskrbe ne poslabšujejo pogojev delovanja obstoječih objektov na sosednjih območjih.

(2) Obstoječo okoljsko, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dovoljeno prestavljati, zaščititi, obnavljati, dograjevati in jim povečati kapacitete v skladu s prostorskimi možnostmi in programskimi zahtevami območja.

(3) Vsi načrtovani objekti bodo priključeni na javno vodovodno, kanalizacijsko, cestno in elektroenergetsko omrežje. Lahko se priključijo na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev objektov se mora izvesti v skladu s pogoji posameznih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

(4) Infrastrukturne vode se načrtuje v območju infrastrukturnih koridorjev na/v javnih površinah. Za vse infrastrukturne objekte in naprave izven javnih površin je potrebno urediti služnostne pravice za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora gospodarske javne infrastrukture v korist posameznih upravljavcev.

(5) Detajlni pogoji glede priključevanja objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije PGD za posamezni objekt.

(6) Gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati časovno in lokacijsko usklajeno z upoštevanjem potrebnih medsebojnih odmikov (vzporedni poteki, križanja...). Zasnove komunalnih omrežij morajo upoštevati zasnovo drevorednih ureditev. Ob komunalnih vodih je obvezna izvedba protikoreninskih zaščit. V izogib nepotrebnim in dodatnih prekopom je smotrno pri načrtovanju in izvedbi omrežij preveriti in izvesti tudi napeljave za kasnejše uporabnike.

(7) Vsa prečkanja komunalnih vodov z glavno obalno cesto morajo biti v projektni dokumentaciji ustrezno evidentirana in grafično prikazana. Vsa nova prečkanja morajo biti praviloma izvedena s podvrtavanjem. Če podvrtavanje ni izvedljivo, si mora investitor pridobiti pisno izjavo pooblaščenega in registriranega izvajalca del.

(8) Vsi pokrovi jaškov in naprave komunalnih vodov in naprav morajo biti locirani izven vozišča glavne obalne ceste.

(9) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v zvezi z omrežji gospodarske javne infrastrukture in priključevanjem nanje se morajo upoštevati vsa določila veljavnih področnih predpisov in smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del OPPN.

(10) Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo je prikazan na grafičnem načrtu št. 5 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

23. člen
(prometna infrastruktura)

(1) Motorni promet

Osrednji del ureditvenega območja z objekti D – H se navezuje na traso glavne obalne ceste preko dveh priključkov. Priključek na bodočo hitro cesto bo omogočen preko krožnega križišča K1, ki bo predvidoma urejen na jugozahodnem robu območja obravnavane industrijsko obrtne cone.

Območje OPPN se bo prometno napajalo s priključevanjem na traso obalne ceste iz severovzhodne in jugovzhodne strani.

Priključka na severovzhodni in jugovzhodni strani sta predvidena kot T križišči prednostne in neprednostne ceste z izvoznim lijakom in ločilnimi otoki (kaplja in trikotni otok).

Glavna zbirna cesta kompleksa poteka skozi osrednji del območja OPPN v smeri vzhod – jugovzhod in povezuje oba priključka na obalno cesto. Predvidena širina glavne zbirne ceste znaša 2 x 3,5 m oziroma 7 m.

Na zbirno cesto se priključujeta dve navezavi. Na severnem robu zbirne ceste je predvidena priključna cesta širine 5 m, ki bo omogočala povezavo med območjem OPPN in kontaktnimi območji industrijske cone v zaledju.

Na zahodnem robu zbirne ceste je predvidena cestna navezava do objektov predvidenih na zahodni strani kompleksa. Priključna cesta se uredi kot slepi priključek v širini 2 x 3,5 m.

Skrajno severni predel cone z objektom I bo navezan na obstoječo lokalno cesto, ki poteka na severni strani objekta.

Objekti A1, A2, B, B1 in C se navezujejo na prometno omrežje preko obstoječih priključkov. Priključevanje območij A1, A2 in B na Industrijsko cesto je možno s soglasjem upravljavca ceste. Natančno lokacijo priključevanj na Industrijsko cesto se določi na podlagi strokovne preverbe mikrosimulacije prometnih tokov s kalibracijo in upoštevanjem faktorjev rasti prometa in generatorjev prometa v območju mesta Izole.

Vse prometnice znotraj območja OPPN se opremi z javno razsvetljavo ter ustrezno horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.

Padavinska odpadna voda s parcel objektov in cestnih priključkov ne sme pritekati na državno cesto ali na njej zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa.

(2) Površine za manipulacijo in mirujoči promet

Površine za manipulacijo, intervencijo, urgenco in invalide se predvidi za posamezne objekte v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč. Parkirna mesta je potrebno zagotavljati v podzemnih etažah posameznih objektov. Zunanje površine parcel, na katerih ni dosežen faktor zazidanosti se uredi zunanja parkirna mesta. Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila je treba upoštevati naslednje normative:

- trgovski, servisni, poslovni in storitveni prostori: 1 PM na 40 m² neto tlorisne površine,
- proizvodni prostori: 1PM na 70 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene,
- skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene.

Za trgovske in poslovne dejavnosti je potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe skladno s predpisi.

(3) Površine za pešce in kolesarje

Vzdolž glavne zbirne ceste in zahodne priključne ceste je načrtovan obojestranski hodnik za pešce širine 1,6 m, ki je od cestišča ločen z zelenico širine 1,8 m. Preko predvidenih cestnih navezav so urejeni nivojski prehodi za pešce.

Načrtovana je ureditev dvosmerne kolesarske steze širine 2,5 m. Kolesarska steza poteka ob strugi reguliranega potoka »Mehanotehnika I« do prečkanja zahodne priključne ceste kompleksa, vzdolž glavne zbirne ceste do priključka na obalno cesto, kjer se vzporedno z njo usmeri proti Industrijski cesti.

Kolesarske poti in hodniki za pešce morajo biti na območju priključevanja na državne ceste dvignjeni od cestišča in od njega fizično ločeni z dvignjenim robnikom višine najmanj 12 cm.

Dostop do površin za pešce mora biti zagotovljen tudi funkcionalno oviranim osebam.

Na lokacijah, kjer obstaja nevarnost padcev pešcev, je treba na zunanji strani pločnikov postaviti varovalno ograjo v skladu s področnimi predpisi.

24. člen

(vodovod)

(1) Zasnova načrtovanega vodovodnega omrežja mora biti skladna z veljavnimi predpisi in tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (v nadaljevanju: tehnični pravilnik RVK). S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.

(2) Oskrbo z vodo je možno zagotoviti iz vodohrana RZ Pivol II na koti 54,82 mnv. Zgraditi je potrebno razdelilno vodovodno omrežje po predvidenih dostopnih cestah z navezavo na odcepni jašek Pivol. Upoštevati je treba zadostne količine vode z upoštevanjem končne porabe in zahtev požarne varnosti objektov.

(3) Za nemoteno oskrbo širšega območja z vodo so načrtovani naslednji posegi na vodovodnem omrežju:

- nadomestitev vodovoda LŽ DN 350 mm, ki oskrbuje večji del mesta Izola, z novim NL DN 300 mm;
- prestavitev vodovodov JE DN 150 mm, AC DN 250 mm in LŽ DN 250 mm, ki oskrbujejo kompleks Mehana, izven območja načrtovanega objekta D.

(4) Za oskrbo objektov D, E, F, G in H s sanitarno in požarno vodo je predvidena izgradnja sekundarnega vodovoda. Priključek na obstoječe omrežje se izvede v obstoječem jašku ob severozahodni fasadi objekta F.

(5) Objekti A1, A2, B, B1, C in I se navežejo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka v neposredni bližini načrtovanih objektov.

(6) Vodomere se predvidi v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomerov. Izvedba je tipska po tehničnem pravilniku RVK, pri čemer morajo biti vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode.

(7) Pred zaključkom gradnje potrebnih vodovodnih naprav priključitev objektov znotraj obravnavanega območja na javno vodovodno omrežje ni možna.

(8) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

25. člen
(kanalizacija)

(1) Komunalna odpadna voda se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaja na Centralno čistilno napravo v Kopru.

(2) Vsi načrtovani kanalizacijski vodi znotraj in na obrobju obravnavanega območja morajo biti izvedeni v ločenem sistemu. Fekalne in ostale onesnažene vode ni dovoljeno odvajati v meteorni odvodni sistem. Kanalizacijski vodi naj potekajo v največji možni meri izven vozišč. Pokrovi jaškov morajo biti na zaklep in protihrupne izvedbe.

(3) Na mestih drevoredne ureditve ob prometnicah je potrebno izvesti koreninske zaščite, da se prepreči poškodovanje kanalizacijskega sistema zaradi vraščanja korenin.

(4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere fekalne in meteorne vode. Pri načrtovanju rešitev odvajanja odpadnih vod je potrebno upoštevati vse sosednje vplive na območje (tranzitne fekalne in meteorne vode), njihov pretok preko obravnavanega območja in odtok skupnih količin meteorne in fekalne vode do recipienta ali do priključnega jaška obstoječega odvodnika.

(5) V mestno kanalizacijo je dovoljeno spuščati samo nepreobremenjene komunalne odplake. Odpadne vode iz proizvodnih procesov morajo biti nevtralizirane znotraj proizvodnega procesa, to je pred priključkom na mestno fekalno kanalizacijo. Vsaka dejavnost na območju OPPN, bo

morala znotraj svojega kompleksa poskrbeti za vse stranske produkte, ki bodo nastajali v procesih predvidene dejavnosti. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

(6) Za območje objektov D – H sta predvidena dva fekalna kanala, ki se združita na severozahodni strani kompleksa in se navežeta na obstoječi kanal DN 300 mm, ki poteka v znotraj obstoječe industrijske cone. Sušni odtok širšega območja industrijske cone gravitira proti čistilni napravi mesta Izola. Objekti A1, A2, B, B1 in C se navezujejo na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje vzdolž Industrijske ceste. Priključke vzdolž industrijske ceste je treba prestaviti na rob javnih površin bodočega križišča povezovalne ceste z Industrijsko cesto. Objekt I se naveže na obstoječ kanal ob lokalni cesti.

(7) Odvodnja utrjenih površin osrednjega dela kompleksa in objekta I se preko mreže meteornih kanalov usmeri proti strugi hudournika »Mehanotehnika I«. Objekti A, B, B1 in C se priključijo na obstoječi sistem meteorne kanalizacije, ki poteka vzdolž Industrijske ceste.

(8) Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin se morajo odvajati v meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz prometnih površin morajo biti pred priključevanjem na meteorno kanalizacijo očiščene preko standardiziranih lovilcev olj skladno s predpisi. Vtoki iz cest in cestni požiralniki morajo imeti zapore za preprečevanje vtoka večjih kosov odpadkov v kanalizacijo.

26. člen

(plinovod)

(1) Oskrba s plinom je možna preko obstoječega plinovoda PE 225 po Industrijski cesti. Izveden mora biti ločen odjem za vsakega potrošnika preko samostojnih obračunskih plinomerov.

(2) Trasa plinovoda naj v čim večji možni meri poteka izven cestišča, vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi.

(3) Do izgradnje plinskega omrežja so za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne vode dopustne individualne rešitve z vkopanimi rezervoarji za utekočinjen naftni plin oziroma izraba obnovljivih virov energije.

(4) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse posege v elektrodistribucijsko omrežje pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca plinovodnega omrežja.

27. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za oskrbo območja z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljevanju: TP) za napetost 20/0,4 kV. Glede na energetsko zahtevnost predvidenih objektov je možna gradnja druge TP severno od objekta D.

(2) Obstoječa TP v objektu vratarnice betonarne se v skladu s predpisi odstrani in prestavi na novo primerno lokacijo.

(3) Iz obstoječega jaška pri Mehanotehniki je treba za napajanje novih TP zgraditi SN kabelsko kanalizacijo in NN kabelsko kanalizacijo od novih TP do načrtovanih razdelilno-merilnih mest ob posameznih objektih.

(4) Do TP mora biti urejen dostop za tovornjak skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in neposredno dostopna od zunaj.

(5) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse posege v elektrodistribucijsko omrežje pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

(6) Posamezni objekti oz. kompleksi lahko v okviru tehnološkega procesa ali z vgradnjo ustrezne opreme samostojno pridobivajo energijo za delovanje iz alternativnih virov. Za vse novogradnje, katerih uporabna površina presega 1000 m², je potrebno skladno z Energetskim zakonom izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.

(7) Razvod za JR na obravnavani zazidalni lokaciji se izvede s podzemnimi kabli, ki bodo priključeni na TP.

(8) Ob glavni cesti se izvede javno razsvetljavo na pocinkanih jeklenih kandelabrih višine 10m od tal, v skladu s predpisi, ki veljajo za tovrstne objekte.

28. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju se načrtuje s sistemom kabelske kanalizacije. Novo načrtovano telefonsko omrežje se naveže na obstoječi sistem v kabelskem jašku št. 318 v Industrijski cesti.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

29. člen

(varstvena, varovana in zavarovana območja)

(1) Na območju OPPN ni evidentiranih vodovarstvenih območij, poplavnih, potresnih, erozijskih in plazljivih območij. Prav tako na območju urejanja ni najboljših kmetijskih zemljišč in evidentiranih varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Na območju OPPN tudi ni naravnih vrednot, zavarovanih območij narave ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

30. člen

(varovanje okolja in trajnostna raba naravnih virov)

(1) V območje OPPN naj se umeščajo le proizvodni in poslovni objekti ekološko čistih dejavnosti, ki s svojo velikostjo ali dejavnostjo ne povzročajo čezmerne obremenitve, oziroma morajo biti izvedeni vsi ukrepi za preprečevanje in zmanjšanje onesnaženja tako, da po pridobitvi uporabnega dovoljenja njihove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednost v okolje.

(2) V območje urejanja naj se prednostno umeščajo objekti, naprave in dejavnosti, ki uporabljajo obnovljive vire energije, energetsko učinkovite in varčne rešitve.

(3) Objekte, naprave in ureditve je treba zasnovati z uporabo sodobnih gradiv in tehnoloških rešitev skladno z načeli zasnove energetsko varčnih in pasivnih objektov.

31. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Znotraj območja urejanja z OPPN se nahaja območje registrirane kulturne dediščine Izola-Arheološko najdišče Poropad, EŠD 29423.

(2) Na območju arheološkega najdišča Poropad se pred kakršnimkoli gradbenim posegom v tla zahteva izvedba predhodnih arheoloških raziskav. Predhodne arheološke raziskave se izvedejo v obliki intenzivnega terenskega pregleda celotne površine najdišča in v obliki arheološkega dokumentiranja strojno izkopanih jarkov, ki se izvedejo na 3% površine najdišča.

(3) V skladu z določili 27. odstavka 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine predhodne raziskave vključujejo tudi poizkopavalno obdelavo arhiva arheološkega najdišča.

(4) Med predhodnimi raziskavami se lahko metodologija arheoloških raziskav ob ugotovitvah novih okoliščin in v skladu z dogovorom z odgovornim konservatorjem tudi spremeni. Na osnovi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Piran sprosti teren za gradnjo ali predpiše nadaljnje arheološke raziskave oz. drugačne ukrepe varovanja kulturne dediščine.

(5) Predhodne arheološke raziskave lahko izvede le oseba, ki je strokovno usposobljena za opravljanje arheoloških raziskav. Investitor ali od njega pooblaščeni izvajalec mora pred pričetkom raziskave pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine (31. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine), ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

(6) Sredstva za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav je dolžan zagotoviti investitor (34. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine).

(7) Ne glede na določbe drugega odstavka tega člena, je gradnja objektov na že poprej pozidanih zemljiščih dovoljena brez predhodnih arheoloških raziskav.

(8) Za gradnjo na območju registrirane kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vlogi mora biti priloženo kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

32. člen

(okoljsko poročilo)

(1) V vseh fazah (načrtovanje, gradnja in obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz okoljskega poročila, ki je sestavni del tega OPPN in študijo Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

33. člen

(varstvo tal)

(1) V času gradnje se mora vrhnji rodovitni sloj prsti ustrezno odstraniti in deponirati tako, da se ohranita rodovitnost in količina, ter se uporabi za rekultivacijo poškodovanih in manj kakovostnih tal v okolici območja OPPN.

(2) Prepreči naj se mešanje živice z mrtvico, rodovitna zemlja pa naj se začasno odlaga na največ 1,2 m visoke nasipe.

(3) Površine, ki bodo med urejanjem občinskega podrobnega prostorskega načrta razgaljene, je treba ponovno zasuti, površinsko komprimirati, humusirati in zatraviti, če na teh površinah ni predvidena pozidava (zelene površine).

(4) V primeru razlitja nevarnih snovi naj se izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo.

(5) Za vnos viškov zemeljskega materiala v tla izven območja urejanja, mora investitor pridobiti okoljevarstveno dovoljenje za predelavo odpadkov po postopku z oznako R10 oziroma izpolniti vse obveznosti kot jih določa Uredba o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Ur.l. RS, št. 34/2008, 61/2011).

34. člen

(varstvo voda)

(1) Varstvo voda je treba zagotavljati z ustreznim odvajanjem in čiščenjem komunalnih, industrijskih in padavinskih odpadnih vod skladno z veljavno zakonodajo.

(2) V času gradnje in obratovanja naj se uporabljajo transportna sredstva, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni, dovoljena je uporaba samo tistih materialov, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(3) V skladiščnih prostorih, v katerih se bodo skladiščile morebitno nevarne snovi, in strojnicah (objekti) morajo biti tla vodotesna, neprepustna ter odporna proti oljem in drugim nevarnim snovem. Dejavnosti na območju obravnave morajo imeti skladišča različnih nevarnih snovi, potrebnih za tehnološke postopke, grajena tako, da sta onemogočeni razlivanje in izcejanje le-teh v tla.

(4) Vozne in parkirne površine ter površine za skladiščenje naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

(5) Za zagotavljanje poplavne varnosti območja naj se čiste padavinske vode prioritetno zadržuje na območju urejanja oziroma ponika. Čiste padavinske vode naj se zajemajo (npr. z obodnimi jarki na obrobju območja) za potrebe zagotovitve požarne vode.

35. člen

(varstvo zraka)

(1) Skupna obremenitev zraka ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo.

(2) Med gradnjo in obratovanjem morajo investitorji in izvajalci del upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
- prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem,
- ugašanje motorjev prevoznih sredstev v stanju mirovanja.

(3) Za ogrevanje vode ali prostorov naj se primarno uporabijo energenti z visoko stopnjo zgorevanja oziroma izkoristi možnost uporabe zemeljskega plina, razen v primeru, da se uporabi obnovljive vire energije.

(4) Proizvodne dejavnosti, ki se bodo umeščale na območje cone morajo imeti zagotovljene najboljše dostopne tehnologije za zmanjšanje emisij onesnaževal v zrak. Vsi izpusti iz objektov

(klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na strehe objektov (če je to le mogoče). Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri za zmanjšanje emisij v skladu z zakonskimi zahtevami in zadnjim stanjem tehnike.

(5) Ob začetku obratovanja posamezne dejavnosti je treba izvesti prve meritve emisij snovi v zrak skladno z zakonodajo.

36. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Obremenjevanje okolja s hrupom ne sme presegati mejnih vrednosti hrupa, določenih z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008, 62/2010).

(2) Pri samem oblikovanju objektov je treba uporabiti kakovostne materiale, ki bodo služili kot protihrupna zaščita. Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejše naprave, naj se protihrupno izolirajo (protihrupna fasada).

(3) Eksplozij ali takih dejavnosti, ki hipno povzročijo močan hrup, na območju OPPN ni dovoljeno izvajati. Dejavnosti, ki povzročajo večji hrup je treba umestiti čim bolj stran od stanovanjskih objektov.

(4) Ob začetku obratovanja posamezne dejavnosti je treba izvesti prve meritve hrupa skladno z zakonodajo. Meritve hrupa je treba izvesti v času polne obremenitve.

(5) V primeru, da zaradi izvajanja dejavnosti na območju OPPN nastanejo čezmerne obremenitve, je treba izdelati načrt sanacije razmer in preveriti aktivne ukrepe: protihrupne ograje, nasipe, omejitev hitrosti vožnje ali druge pasivne zaščite.

(6) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državnih cest mora biti sestavni del komunalne opreme območja, ki ga izvaja zavezanec za izvedbo. Upravljavci državnih cest ne bodo zagotavljali nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje OPPN, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državnih cest na tangiranem odseku.

(7) Pet let po izvedbi OPPN je treba znotraj obravnavanega območja izvesti štetje prometa preko državnega monitoringa (PLDP).

37. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) V času gradnje je treba zagotoviti ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Na gradbišču se mora ločeno zbirati tudi nevarne odpadke, ki se jih preda pooblaščeni organizaciji za zbiranje ali obdelavo teh odpadkov.

(2) V času obratovanja se mora nevarne odpadke zbirati ločeno v ustreznih zabojnikih. Uredi naj se primeren prostor za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov in embalaže pred predajo pooblaščeni organizaciji.

(3) Različnih skupin nevarnih odpadkov ali nevarnih in nenevarnih odpadkov po Uredbi o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 34/2008, 61/2011) ni dovoljeno mešati.

(4) Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditev je potrebo predvideti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov. Predvideti je potrebno odjemna mesta, pri katerih mora biti zagotovljeno dovolj prostora za obračanje in manipulacijo transportnih vozil za odvoz odpadkov.

38. člen

(svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zunanjo razsvetljavo naj se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%. Upravljavec razsvetljave mora zagotoviti, da je v dnevnem času od jutra do večera razsvetljava ugasnjena. Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

(2) Pri proizvodnih objekti in poslovnih stavbah povprečna električna moč svetilk razsvetljave proizvodnega objekta ali poslovne stavbe (vključno z razsvetljavo za varovanje) izračunana na vsoto zazidane površine stavb in osvetljene nepokrite zazidane površine gradbenih inženirskih objektov (namenjeni proizvodnemu procesu na območju proizvodnega objekta), ne sme presegati naslednjih mejnih vrednosti:

- 0,090 W/m^2 pri proizvodnih objektih oziroma 0,075 W/m^2 pri poslovnih stavbah med izvajanjem proizvodnega procesa ter 30 minut pred začetkom in po koncu obratovalnega časa ter
- 0,015 W/m^2 zunaj časa za izvajanje proizvodnega procesa.

(3) Ne glede na izračun povprečne električne moči svetilk se lahko za razsvetljavo proizvodnega objekta uporabi ena ali več svetilk, katerih celotna električna moč ne presega 300 W oziroma 180 W pri poslovnih stavbah. Povprečna osvetljenost površin delovnih mest na prostem ne sme presegati standardne osvetljenosti delovnega mesta na prostem za več kot 10%.

(4) Svetlost osvetljenega dela fasade, izračunana kot povprečna vrednost celotne površine osvetljenega dela fasade, ne sme presegati 1 cd/m^2.

(5) V času urejanja območja so lahko površine gradbišča osvetljene s svetilkami, ki sevajo nad vodoravnico, vendar le do 30 minut po prenehanju izvajanja gradbenih, vzdrževalnih ali drugih obnovitvenih del. Po tem je lahko gradbišče osvetljeno samo svetilkami, ki ne sevajo nad vodoravnico.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati potresno ogroženost območja in temu prilagoditi način gradnje.

(2) Upoštevati je potrebno predpise glede gradnje zaklonišč. V objektih, ki so določeni s predpisi se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

40. člen

(varstvo pred poplavami)

(1) Vse ureditve s področja upravljanja z vodami morajo biti usklajene s študijo Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12, ki so navedene v 19. členu.

(2) Vodnogospodarske ureditve morajo zagotoviti oz omogočiti ustrezno dostopnost za vzdrževanje vodnih ureditev. Za podzemne objekte in kletne etaže je treba zagotoviti varnost pred preplavitvijo. Pri projektiranju meteorne kanalizacije je treba preveriti in upoštevati možnost povratnega vpliva visokih voda.

(3) Za zagotavljanje poplavne varnosti na območju tovarne Mehanotehnika ter na območju ter na nižje ležečih območjih je potrebna izvedba sledečih omilitvenih ukrepov:

- zadrževalnega bazena V=11.000 m^3, lociranega na zelenih nepozidanih površinah območju krožišča in nizvodno od krožišča. Namen bazena je reducirati visokovodne konice na raven prevodnosti prepusta dolžine 40,0 m, ki poteka pod državno cesto in avtokampom Jadranka,

41. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Zagotoviti je treba ustrezen odmik med objekti oziroma protipožarne ločitve in dostope za intervencijska vozila ter varen umik ljudi, živali in premoženja.

(2) V okviru ukrepov pri načrtovanju izgradnje objektov je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s potencialno uporabo požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v novih objektih na območju OPPN, v obstoječih industrijskih objektih na sosednjih območjih in širjenjem požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarna zaščita objektov se zagotavlja z izgradnjo javnega in internega hidrantnega omrežja. Za zagotovitev zadostne količine požarne vode se lahko zajemajo čiste meteorne vode.

(4) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektu.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(1) Ureditve, načrtovane s tem OPPN, se lahko izvedejo v več etapah. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del, ki lahko samostojno funkcionira.

(2) V prvi etapi je predvideno izvajanje vseh ukrepov na podlagi študije Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

(3) V drugi etapi je predvidena višinska regulacija terena, gradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture. V ostalih etapah so predvidene ostale prostorske ureditve območja OPPN.

(4) Na obravnavanem območju je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

VIII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

43. člen

(1) Dopustna so odstopanja ± 0,5 m od kote pritličja objekta, pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova objekta in zunanje ureditve posameznega zazidalnega sklopa ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Dopustni so premiki tras komunalnih vodov in naprav ter prometnih ureditev, če gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšave tehničnih, funkcionalnih ali oblikovalskih rešitev ob pogoju, da se ne poslabšajo prostorski in okoljski pogoji za druge ureditve, in ob upoštevanju veljavnih predpisov. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(3) Dopustna so odstopanja umestitve priključevanj na Industrijsko cesto za območji A in B, glede na 23. člen tega odloka.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen
(vpogled OPPN)

(1) OPPN za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli je stalno na vpogled na Občinski upravi Občine Izola, Oddelek za okolje in prostor.

45. člen
(uveljavitev odloka)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 3505-2/2006
Datum: 27. 9. 2012

Župan
mag. Igor KOLENC

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

1000 Ljubljana, Župančičeva 3
Tel.: 01/369 52 11
Fax: 01/369 5596

Številka: 165-04-474/00
Datum: 20.01.2004

Minister za pravosodje izdaja, na podlagi 87. člena Zakona o sodiščih (Ur. l. RS 19/94, 45/95, 38/99,28/00, 26/01 in 56/02) ter 15. člena Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS, št. 7/02, 75/03) in 19. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS, št. 75/03), naslednjo

O D L O Č B O

DREVENŠEK Bojan, Kosmačeva 15, PORTOROŽ - PORTOROSE, je imenovan/a za sodnega cenilca za strokovno področje:

GRADBENIŠTVO - VISOKE GRADNJE

O b r a z l o ž i t e v:

19. člen Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS, št. 75/03) med drugim določa, da izvedence oziroma cenilce, imenovane v skladu s predpisi, ki so veljali do 15. 4. 1995, minister za pravosodje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika po uradni dolžnosti imenuje za strokovna področja, za katera izpolnjujejo pogoje. Imenovanje se opravi na podlagi ministrstvu priloženih dokazil o izpolnjevanju pogojev iz petega odstavka 87. člena zakona o sodiščih.

84. člen zakona o sodiščih določa, da so dolžni sodni izvedenci in sodni cenilci po preteku petih let od dneva imenovanja in ob preteku vsakih nadaljnjih pet let, predložiti ministru, pristojnemu za pravosodje, dokazila o strokovnem izpopolnjevanju in aktivnem sodelovanju na posvetovanjih in strokovnih izobraževanjih.

Sodni cenilec lahko vsak čas predlaga zoženje ali razširitev za eno ali več strokovnih področij, za katera je imenovan oziroma želi biti imenovan.

Iz dokumentacije, ki jo je imenovani/a predložil v zvezi s svojim imenovanjem, je razvidno, da izpolnjuje pogoje za v izreku navedeno imenovanje.

Glede na navedeno je minister po uradni dolžnosti odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

PRAVNI POUK:
Zoper to odločbo je dovoljen upravni spor v roku 30 dni od dneva vročitve odločbe. Tožba, s katero se sproži upravni spor, se vloži pri Upravnem sodišču Republike Slovenije.

mag. Ivan BIZJAK
minister

Vročiti:
1. DREVENŠEK Bojan, Kosmačeva 15, 6320 PORTOROŽ - PORTOROSE
2. arhiv, tu

REPUBLIKA SLOVENIJA * MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE * LJUBLJANA 20

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Ž U P A N

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

R A Z G L A Š A M

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI

Ž u p a n

mag. Igor KOLENC

Številka: 3505-2/2006
Datum: 13. 10. 2012

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 61. člena v povezavi z 99. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09 ZPNačrt-A, 80/10), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10 in 40/2012-ZUJF) ter 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 15/1999, 8/2000 in 8/2005) je Občinski svet občine Izola na svoji 14. redni seji dne 27. 9. 2012, sprejel naslednji

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje vzhodnega območja industrijske cone v Izoli (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom;
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje prostorske ureditve na vzhodnem delu Industrijske cone v Izoli. Načrtovane prostorske ureditve in pozidava bodo pomenile zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave ter prenovo dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola ob podaljšku Industrijske ceste (kompleks Stavbenik).

(2) Glavni namen OPPN je določitev prostorskih in infrastrukturnih pogojev za umeščanje, delovanje in razvoj gospodarskih dejavnosti na obravnavanem območju. Območje se ne načrtuje za že znane investitorje, zato so z OPPN določena le osnovna vsebinska, strukturna, tehnološka in okoljska merila ter pogoji za načrtovane objekte in ureditve.

(3) Na območju OPPN se načrtujejo gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno delovanje, skupne zelene in prometne površine, gradnja okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter vodnogospodarske ureditve na območju hudournikov Mehanotehnika I in Mehanotehnika II.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Sestavni deli OPPN so:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL z naslednjimi načrti:

1.	Izsek iz kartografskega dela prostorskih planskih aktov Občine Izola	M 1:2500
2.	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2000
3.	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:2000
4.	Ureditvena situacija	M 1:1000
5.	Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:1000
6.	Zasnova ureditve zelenih površin	M 1:1000
7.	Načrt odstranitve objektov	M 1:2000
8.	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:2000
9.	Karakteristični prerez območja OPPN	M 1:1000

C. PRILOGE OPPN

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
   - "Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12
   - Poročilo o arheoloških ekstenzivnih terenskih pregledih na območju OPPN za industrijsko cono CMI – Vzhod (občina Izola), izdelal: ZVKDS, Center za preventivno arheologijo, OE Piran
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev
6. Okoljsko poročilo

(2) OPPN je izdelal Investbiro Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, septembra 2011.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen
(območje OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN obsega območja planskih celot I 5/7, I 5/8, Z 5/9, Z 5/10, kot jih določa Družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Ur.objave št. 19/90 in 22/90, 19/95, 22/99, 13/95, 14/98, 9/99, 1/00 in 15/00, 18/03). Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim.

(2) Meja ureditvenega območja OPPN:

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

(3) Ureditveno območje OPPN velikosti 6,66 ha obsega parcele oz. dele parcel s parc.št.: 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430/1, 2430/2, 2431, 2432, 2433/1, 2433/2, 2434/1, 2434/2, 2435/1, 2435/2, 2435/3, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2450/1, 2450/2, 2451/1, 2451/2, 2452, 2453/1, 2453/5, 2453/6, 2454, 2455, 2482, 2483/3, 2483/4, 2485/27, 2485/29, 2493/1, 2493/2, 2494, 2495/1, 2495/3, 2496, 2497/1, 2497/2, 2498/1, 2498/2, 2510/25 vse k.o. Izola in 605/16, 605/17 k.o. Cetore.

(4) Meja OPPN je prikazana na grafičnem načrtu št. 3 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

(5) Komunalna in energetska infrastruktura potekata znotraj območja OPPN po naslednjih parcelah št.: 2422, 2456/4, 2456/17, 2484/3, 2484/4, 2485/28, 2485/29, 2485/30, 2485/31, 2485/33, 2485/35, 2485/36, 2485/37, 2488 vse k.o. Izola.

III. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

5. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Pri urbanističnem, arhitekturnem in krajinskem oblikovanju na območju OPPN naj se upoštevajo urbanistične in krajinske značilnosti širšega prostora in vizualna izpostavljenost. Predvsem je pomembna vzpostavitev novega urbanega roba vzdolž Obalne ceste in oblikovanje ulične poteze ob podaljšku Industrijske ceste.

(2) Kontaktno območje Mehano:

OPPN dopušča ureditev prometnih povezav in novih dostopov na širše območje kompleksa Mehano. Vzpostavljajo se nove lokacijske danosti za reurbanizacijo kompleksa v smeri razvoja gospodarske cone.

(3) Kontaktno območje Obalna cesta z navezavo na Južno cesto:

Glavni dostopi na območje OPPN so predvideni z obstoječe glavne Obalne ceste. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper–Izola postane glavna Obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu (v nadaljevanju: DLN) za hitro cesto na odseku Koper-Izola (Uradni list RS, št. 112/04). Izgradnjo cestnih priključkov na obstoječe prometno omrežje je potrebno lokacijsko in časovno prilagoditi faznosti izgradnje in odprtja hitre ceste in spremljajočih ureditev.

(4) Kontaktno območje v podaljšku Industrijske ceste - kompleks Stavbenik:

Podaljšana Industrijska cesta bo z navezavo na novo krožišče K1 in priključkom na hitro cesto Koper-Izola postala nova glavna mestna vpadnica. Trasa podaljška Industrijske ceste bo razpolovila obstoječi kompleks betonarne.

6. člen

(posegi v območju DLN za hitro cesto na odseku Koper-Izola)

(1) Za načrtovane prostorske ureditve na območju DLN za hitro cesto na odseku Koper-Izola je potrebno pridobiti soglasje Direkcije RS za ceste in Družbe za avtoceste v RS.

(2) Pri načrtovanju vodnogospodarskih ureditev na hudourniku Mehanotehnika II je treba upoštevati rešitve, ki so načrtovane v sklopu izgradnje hitre ceste in spremljajočih ureditev ter upoštevati študijo "Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

7. člen

(posegi v varovalnem pasu Obalne ceste)

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

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

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

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

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

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

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

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

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

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

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

9. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

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

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

10. člen

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

(1) Območje je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

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

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

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

11. člen

(vrste dopustnih gradenj)

(1) Na območju OPPN so možne naslednje gradnje:

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

- gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture.

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

12. člen
(regulacijski in funkcijski elementi)

(1) Tipologija zazidave

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

(2) Parcele za gradnjo

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

(3) Regulacijske črte in koridorji drugih ureditev

Maksimalna gradbena linija kleti, pritličja, nadstropja je črta, do katere je dovoljen največji razvoj objekta v različnih etažah.
Regulacijska linija združevanja objektov je črta, znotraj katere je možno združevanje posameznih zazidalnih sklopov ne glede na maksimalno gradbeno linijo znotraj ureditvenega območja OPPN.
Maksimalna gradbena linija na zunanjih robovih območja OPPN se ne glede na regulacijsko linijo združevanja ohranja.
Prometni koridor (PK) vključuje cesto s pločniki in kolesarsko stezo ter zelenico. Območje prometnega koridorja je javna površina in meji na zemljišča individualnih investitorjev.

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

(4) Višinski gabariti objektov

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

Največja dovoljena etažnost objektov:

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

Absolutna kota venca objektov A1, B1 in C je 29,00 m.n.v.
Objekti D, E, F, G, H in I etažnosti K+P+1 z višino maksimalno 10 metrov do kote strešnega venca.«

(5) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

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

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

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

13. člen

(višinska regulacija terena)

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

14. člen

(lega objektov na zemljiščih)

(1) Lega objektov znotraj posamezne zemljiške enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov.

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

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

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

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

15. člen

(pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov)

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

(2) Konstrukcijska zasnova objektov je svobodna.

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

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

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

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

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

(8) Objekt A1 in A2: maksimalna širina objekta na južni strani obsega tudi gabarite bencinskega servisa; maksimalna širina etaž je enaka objektu B.

16. člen

(odstranitev objektov)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev dveh objektov betonarne, vratarnica, proizvodna hala, skladišče in del proizvodnih hal na območju Stavbenika z vsemi pripadajočimi komunalnimi in drugimi napravami ter ureditvami. Treba je odstraniti tudi vse manjše objekte na skrajnem severnem delu obravnavanega območja.

(2) Do odstranitve so na objektih dopustna investicijsko-vzdrževalna dela.

(3) Objekti za odstranitev so prikazani na grafičnem načrtu št. 7 »Odstranitev objektov«.

17. člen

(urejanje zunanjih površin)

(1) Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne objekte oziroma sklope objektov se mora zagotoviti v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč.

(2) Pri urejanju zunanjih površin je potrebno uporabljati kakovostne materiale in detajle.

(3) Ureditve ob objektih in dostope do objektov je treba načrtovati in izvesti v skladu z določili pravilnika, ki določa zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.

(4) Posamezne individualne komplekse oziroma zemljišča je dopustno ograditi s transparentnimi mrežastimi ali žičnatimi ograjami do višine 2,5 m. Ograje se lahko ozeleni. Zidovi in ograje ob preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov na glavno obalno cesto ne smejo presegati višine 0,75 m glede na nivo višine glavne obalne ceste in morajo biti od zunanjega roba pločnika odmaknjene najmanj 2,0 m oziroma postavljene zunaj parcele ceste.

(5) Zasajene zelene meje ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah, njihova višina pa tudi ob največji razraščenosti ne sme presegati 0,75 m.

(6) V zasnovo zunanje ureditve posameznega kompleksa ali objekta se lahko vključijo informativni panoji, ki pa morajo biti ustrezno kakovostno oblikovani in skladno vključeni v celostno podobo ureditve.

(7) Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno.

(8) Na celotnem območju je treba predvideti ustrezno urbano opremo (koše za smeti, kandelabre, klopi, stojala za kolesa…) ter način pritrjevanja te opreme.

18. člen

(urejanje zelenih površin)

(1) Zelene površine obsegajo zelenice, robne zelene pasove in zelene površine na območju koridorjev hudournikov.

(2) Predvidene ozelenitve zelenic naj bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno danim klimatskim in drugim lokacijskim razmeram ter primerno za javne nasade s poudarkom na izboru sredozemskih vrst.

(3) Oblikuje naj se zelene cone, kjer naj se zasadi mediteranske drevesne vrste, ki bodo nadomestili izgubo travniških sadovnjakov.

(4) Zasnova zelenih površin se podrobneje določi v fazi izdelave projektne dokumentacije, v načrtu krajinske arhitekture.

(5) Robni zeleni pasovi se vzpostavijo na stiku območja OPPN s kontaktnim območjem glavne obalne ceste in predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Robni zeleni pasovi so deloma predvideni na javnih zemljiščih, deloma pa v okviru zasebnih zemljišč. So obvezni sestavni del zunanjih ureditev. Koreninski sistem zasaditve ob vozišču glavne obalne ceste ne sme ogrožati varnosti prometa in stabilnosti ceste. Krošnje dreves tudi ob največji razraščenosti ne smejo posegati v prosti profil glavne obalne ceste.

(6) Ozelenitve na območju hudournikov naj se izvede po načelih sonaravnega urejanja s poudarkom na izboru avtohtonih rastlinskih vrst in vzpostaviti (kvazi)naravnih zasaditvenih vzorcev.

(7) V okviru posameznih individualnih ureditev, če to dopuščajo ali zahtevajo prostorske in funkcionalne razmere, se lahko predvidijo zelene površine, pri čemer se njihovo urejanje podredi pogojem in usmeritvam urejanja javnih zelenih površin.

(8) Ureditev zelenih površin je prikazana na grafičnem načrtu št. 6 »Zasnova ureditev zelenih površin«.

19. člen

(vodnogospodarske ureditve)

(1) Hudournik Mehanotehnika I ohranja obstoječi potek. Odprto strugo vodotoka naj se pri nadaljnjemu urejanju obnovi s sonaravnimi tehnikami. Kjer je možno in dopustno naj se vodotok prepusti naravnim procesom, na ogroženih območjih pa je potrebno izvesti tehnične ukrepe glede na stopnjo poplavne nevarnosti, ki jo navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12. Izvede se vse predvidene ukrepe na odseku med profili P8 in P23:

- zamenjava treh obstoječih cevnih prepustov Φ140 na območju P8, P13 in P16 s škatlastimi prepusti dimenzij 2,0 x 2,0 m,
- nad P19 se zaradi prečkanja s cesto predvideno po OPPN izvede dodaten prepust dimenzij 2,0X2,0m. Obstoječa stopnjo se poruši, izvede se nadomestna stopnja gorvodno od novega prepusta,
- na območju med P20 in P23 je predvideno nadvišanje brežin,
- na območju med P12 in P13 je predvideno nadvišanje desne brežine,
- sproščeni material, ki se v strugi odlaga kot posledica obsežnega gradbišča HC (zlasti na območju nad) prvo stopnjo je potrebno odstraniti. Prav tako je potrebno (zlasti po močnejši burji) redno čistiti naplavine iz prepusta na iztoku v morje.

(2) Odsek hudournika Mehanotehnika II je na območju OPPN delno kanaliziran. Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati rekonstrukcijo kanala, kot je predvidena z načrtom regulacije hudournika Mehanotehnika II (št. projekta 498/2007, GLG Koper d.o.o., julij 2010) v sklopu projekta navezave Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto (izgradnja

novega krožišča, št. projekta NG/079-2006). Načrtovan pokriti odsek nad priključnim krakom Obalne ceste na novo krožišče K1 je treba podaljšati za izvedbo kolesarske steze.

(3) Za zagotovitev poplavne varnosti na Q100 na območju OPPN je potrebno izvesti ukrepe, ki jih navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

- zamenjava obstoječega prekritja ϕ140 na območju Stavbenika in izvedba regulacije struge po načrtu: »Navezava Južne ceste na obstoječo Obalno cesto ter bodočo HC; regulacija hudournika Mehanotehnika 2; GLG d.o.o. št. 498/2007«.

(4) Za odsek hudournika Mehanotehnika II je za zagotavljanje poplavne varnosti na območju tovarne Mehanotehnika ter na območju OPPN ter na nižje ležečih območjih predlagana izvedbo sledečih omilitvenih ukrepov, ki jih navaja študija Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12:

- z namenom ohranjanja oz. izboljšanja odtočnih razmer nizvodno od OPPN, se na območju krožišča izvede zadrževalni bazen V=11.000 m^3.

(5) Ureditev hudournikov ne sme ogrožati stabilnosti in varnosti državnih cest in njihovih elementov.

(6) Na priobalnih zemljiščih se ohranja javna dostopnost.

(7) V skladu s 5. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02, 2/2004, 41/04, 57/08, 57/2012) je treba rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča ter zemljišča varstvenih in ogroženih območjih ter kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča programirati, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

(8) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
- gradnjo objektov javnega dobra po tem in drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode),
- gradnjo objektov, namenjenih varstvu vode pred onesnaženem,
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

(9) Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani.

(10) V primeru, da se s predvideno gradnjo posega na vodna zemljišča v lasti RS, mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti oz. stavbne pravice skladno z zakonodajo iz področja upravljanja voda.

2. Merila za parcelacijo zemljišč

20. člen

(parcelacija zemljišč)

(1) Predlog parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN na grafičnem načrtu št. 8 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

(2) Parcelacija prostorskih enot obsega površine posameznih parcel in sicer:

- parcela A1 s površino 1.263 m^2,
- parcela A2 s površino 3.793 m^2,
- parcela B s površino 3.973 m^2,
- parcela C s površino 8.152 m^2,
- parcela D s površino 10.977 m^2,
- parcela E s površino 4.593 m^2,
- parcela F s površino 5.009 m^2,
- parcela G s površino 1.950 m2,
- parcela H s površino 3.158 m2,
- parcela I s površino 2.453 m^2,
- parcela J s površino 285 m^2,
- parcela K s površino 3.163 m^2,
- parcela L s površino 1.751 m^2,
- parcela M s površino 1.455 m^2,
- parcela M s površino 1.383 m^2,
- parcela O s površino 812 m^2,
- parcela P s površino 3.722 m^2,
- parcela R s površino 2.242 m^2,
- parcela S s površino 176 m^2,
- parcela T s površino 1.521 m^2,
- parcela U s površino 423 m^2.

(3) Parcelacijo znotraj zazidalnih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investitorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov.

21. člen

(javno dobro)

(4) Na območju OPPN so površine javnega dobra prostorske enote: K, L, N, M, O, P, R, S in T.

IV. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

22. člen

(skupne določbe)

(1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju OPPN je potrebno upoštevati obstoječe in že načrtovane infrastrukturne objekte in naprave. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da z vidika infrastrukturne oskrbe ne poslabšujejo pogojev delovanja obstoječih objektov na sosednjih območjih.

(2) Obstoječo okoljsko, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dovoljeno prestavljati, zaščititi, obnavljati, dograjevati in jim povečati kapacitete v skladu s prostorskimi možnostmi in programskimi zahtevami območja.

(3) Vsi načrtovani objekti bodo priključeni na javno vodovodno, kanalizacijsko, cestno in elektroenergetsko omrežje. Lahko se priključijo na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev objektov se mora izvesti v skladu s pogoji posameznih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

(4) Infrastrukturne vode se načrtuje v območju infrastrukturnih koridorjev na/v javnih površinah. Za vse infrastrukturne objekte in naprave izven javnih površin je potrebno urediti služnostne pravice za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora gospodarske javne infrastrukture v korist posameznih upravljavcev.

(5) Detajlni pogoji glede priključevanja objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije PGD za posamezni objekt.

(6) Gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati časovno in lokacijsko usklajeno z upoštevanjem potrebnih medsebojnih odmikov (vzporedni poteki, križanja…). Zasnove komunalnih omrežij morajo upoštevati zasnovo drevorednih ureditev. Ob komunalnih vodih je obvezna izvedba protikoreninskih zaščit. V izogib nepotrebnim in dodatnih prekopom je smotrno pri načrtovanju in izvedbi omrežij preveriti in izvesti tudi napeljave za kasnejše uporabnike.

(7) Vsa prečkanja komunalnih vodov z glavno obalno cesto morajo biti v projektni dokumentaciji ustrezno evidentirana in grafično prikazana. Vsa nova prečkanja morajo biti praviloma izvedena s podvrtavanjem. Če podvrtavanje ni izvedljivo, si mora investitor pridobiti pisno izjavo pooblaščenega in registriranega izvajalca del.

(8) Vsi pokrovi jaškov in naprave komunalnih vodov in naprav morajo biti locirani izven vozišča glavne obalne ceste.

(9) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v zvezi z omrežji gospodarske javne infrastrukture in priključevanjem nanje se morajo upoštevati vsa določila veljavnih področnih predpisov in smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del OPPN.

(10) Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo je prikazan na grafičnem načrtu št. 5 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

23. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Motorni promet

Osrednji del ureditvenega območja z objekti D – H se navezuje na traso glavne obalne ceste preko dveh priključkov. Priključek na bodočo hitro cesto bo omogočen preko krožnega križišča K1, ki bo predvidoma urejen na jugozahodnem robu območja obravnavane industrijsko obrtne cone.

Območje OPPN se bo prometno napajalo s priključevanjem na traso obalne ceste iz severovzhodne in jugovzhodne strani.

Priključka na severovzhodni in jugovzhodni strani sta predvidena kot T križišči prednostne in neprednostne ceste z izvoznim lijakom in ločilnimi otoki (kaplja in trikotni otok).

Glavna zbirna cesta kompleksa poteka skozi osrednji del območja OPPN v smeri vzhod – jugovzhod in povezuje oba priključka na obalno cesto. Predvidena širina glavne zbirne ceste znaša 2 x 3,5 m oziroma 7 m.

Na zbirno cesto se priključujeta dve navezavi. Na severnem robu zbirne ceste je predvidena priključna cesta širine 5 m, ki bo omogočala povezavo med območjem OPPN in kontaktnimi območji industrijske cone v zaledju.

Na zahodnem robu zbirne ceste je predvidena cestna navezava do objektov predvidenih na zahodni strani kompleksa. Priključna cesta se uredi kot slepi priključek v širini 2 x 3,5 m.

Skrajno severni predel cone z objektom I bo navezan na obstoječo lokalno cesto, ki poteka na severni strani objekta.

Objekti A1, A2, B, B1 in C se navezujejo na prometno omrežje preko obstoječih priključkov. Priključevanje območij A1, A2 in B na Industrijsko cesto je možno s soglasjem upravljavca ceste. Natančno lokacijo priključevanj na Industrijsko cesto se določi na podlagi strokovne preverbe mikrosimulacije prometnih tokov s kalibracijo in upoštevanjem faktorjev rasti prometa in generatorjev prometa v območju mesta Izole.

Vse prometnice znotraj območja OPPN se opremi z javno razsvetljavo ter ustrezno horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.

Padavinska odpadna voda s parcel objektov in cestnih priključkov ne sme pritekati na državno cesto ali na njej zastajati in ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje državne ceste in njenega cestnega telesa.

(2) Površine za manipulacijo in mirujoči promet

Površine za manipulacijo, intervencijo, urgenco in invalide se predvidi za posamezne objekte v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč. Parkirna mesta je potrebno zagotavljati v podzemnih etažah posameznih objektov. Zunanje površine parcel, na katerih ni dosežen faktor zazidanosti se uredi zunanja parkirna mesta. Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.

Pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila je treba upoštevati naslednje normative:

- trgovski, servisni, poslovni in storitveni prostori: 1 PM na 40 m² neto tlorisne površine,
- proizvodni prostori: 1PM na 70 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene,
- skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine ali 1 PM na 3 zaposlene.

Za trgovske in poslovne dejavnosti je potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe skladno s predpisi.

(3) Površine za pešce in kolesarje

Vzdolž glavne zbirne ceste in zahodne priključne ceste je načrtovan obojestranski hodnik za pešce širine 1,6 m, ki je od cestišča ločen z zelenico širine 1,8 m. Preko predvidenih cestnih navezav so urejeni nivojski prehodi za pešce.

Načrtovana je ureditev dvosmerne kolesarske steze širine 2,5 m. Kolesarska steza poteka ob strugi reguliranega potoka »Mehanotehnika I« do prečkanja zahodne priključne ceste kompleksa, vzdolž glavne zbirne ceste do priključka na obalno cesto, kjer se vzporedno z njo usmeri proti Industrijski cesti.

Kolesarske poti in hodniki za pešce morajo biti na območju priključevanja na državne ceste dvignjeni od cestišča in od njega fizično ločeni z dvignjenim robnikom višine najmanj 12 cm.

Dostop do površin za pešce mora biti zagotovljen tudi funkcionalno oviranim osebam.

Na lokacijah, kjer obstaja nevarnost padcev pešcev, je treba na zunanji strani pločnikov postaviti varovalno ograjo v skladu s področnimi predpisi.

24. člen

(vodovod)

(1) Zasnova načrtovanega vodovodnega omrežja mora biti skladna z veljavnimi predpisi in tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (v nadaljevanju: tehnični pravilnik RVK). S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.

(2) Oskrbo z vodo je možno zagotoviti iz vodohrana RZ Pivol II na koti 54,82 mnv. Zgraditi je potrebno razdelilno vodovodno omrežje po predvidenih dostopnih cestah z navezavo na odcepni jašek Pivol. Upoštevati je treba zadostne količine vode z upoštevanjem končne porabe in zahtev požarne varnosti objektov.

(3) Za nemoteno oskrbo širšega območja z vodo so načrtovani naslednji posegi na vodovodnem omrežju:

- nadomestitev vodovoda LŽ DN 350 mm, ki oskrbuje večji del mesta Izola, z novim NL DN 300 mm;
- prestavitev vodovodov JE DN 150 mm, AC DN 250 mm in LŽ DN 250 mm, ki oskrbujejo kompleks Mehana, izven območja načrtovanega objekta D.

(4) Za oskrbo objektov D, E, F, G in H s sanitarno in požarno vodo je predvidena izgradnja sekundarnega vodovoda. Priključek na obstoječe omrežje se izvede v obstoječem jašku ob severozahodni fasadi objekta F.

(5) Objekti A1, A2, B, B1, C in I se navežejo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka v neposredni bližini načrtovanih objektov.

(6) Vodomere se predvidi v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomerov. Izvedba je tipska po tehničnem pravilniku RVK, pri čemer morajo biti vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode.

(7) Pred zaključkom gradnje potrebnih vodovodnih naprav priključitev objektov znotraj obravnavanega območja na javno vodovodno omrežje ni možna.

(8) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.

25. člen

(kanalizacija)

(1) Komunalna odpadna voda se prek centralnega kanalizacijskega sistema odvaja na Centralno čistilno napravo v Kopru.

(2) Vsi načrtovani kanalizacijski vodi znotraj in na obrobju obravnavanega območja morajo biti izvedeni v ločenem sistemu. Fekalne in ostale onesnažene vode ni dovoljeno odvajati v meteorni odvodni sistem. Kanalizacijski vodi naj potekajo v največji možni meri izven vozišč. Pokrovi jaškov morajo biti na zaklep in protihrupne izvedbe.

(3) Na mestih drevoredne ureditve ob prometnicah je potrebno izvesti koreninske zaščite, da se prepreči poškodovanje kanalizacijskega sistema zaradi vraščanja korenin.

(4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere fekalne in meteorne vode. Pri načrtovanju rešitev odvajanja odpadnih vod je potrebno upoštevati vse sosednje vplive na območje (tranzitne fekalne in meteorne vode), njihov pretok preko obravnavanega območja in odtok skupnih količin meteorne in fekalne vode do recipienta ali do priključnega jaška obstoječega odvodnika.

(5) V mestno kanalizacijo je dovoljeno spuščati samo nepreobremenjene komunalne odplake. Odpadne vode iz proizvodnih procesov morajo biti nevtralizirane znotraj proizvodnega procesa, to je pred priključkom na mestno fekalno kanalizacijo. Vsaka dejavnost na območju OPPN, bo

morala znotraj svojega kompleksa poskrbeti za vse stranske produkte, ki bodo nastajali v procesih predvidene dejavnosti. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodotesno.

(6) Za območje objektov D – H sta predvidena dva fekalna kanala, ki se združita na severozahodni strani kompleksa in se navežeta na obstoječi kanal DN 300 mm, ki poteka v znotraj obstoječe industrijske cone. Sušni odtok širšega območja industrijske cone gravitira proti čistilni napravi mesta Izola. Objekti A1, A2, B, B1 in C se navezujejo na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje vzdolž Industrijske ceste. Priključke vzdolž industrijske ceste je treba prestaviti na rob javnih površin bodočega križišča povezovalne ceste z Industrijsko cesto. Objekt I se naveže na obstoječ kanal ob lokalni cesti.

(7) Odvodnja utrjenih površin osrednjega dela kompleksa in objekta I se preko mreže meteornih kanalov usmeri proti strugi hudournika »Mehanotehnika I«. Objekti A, B, B1 in C se priključijo na obstoječi sistem meteorne kanalizacije, ki poteka vzdolž Industrijske ceste.

(8) Padavinske odpadne vode iz utrjenih površin se morajo odvajati v meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz prometnih površin morajo biti pred priključevanjem na meteorno kanalizacijo očiščene preko standardiziranih lovilcev olj skladno s predpisi. Vtoki iz cest in cestni požiralniki morajo imeti zapore za preprečevanje vtoka večjih kosov odpadkov v kanalizacijo.

26. člen

(plinovod)

(1) Oskrba s plinom je možna preko obstoječega plinovoda PE 225 po Industrijski cesti. Izveden mora biti ločen odjem za vsakega potrošnika preko samostojnih obračunskih plinomerov.

(2) Trasa plinovoda naj v čim večji možni meri poteka izven cestišča, vzporedno z ostalimi komunalnimi vodi.

(3) Do izgradnje plinskega omrežja so za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne vode dopustne individualne rešitve z vkopanimi rezervoarji za utekočinjen naftni plin oziroma izraba obnovljivih virov energije.

(4) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse posege v elektrodistribucijsko omrežje pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca plinovodnega omrežja.

27. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za oskrbo območja z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljevanju: TP) za napetost 20/0,4 kV. Glede na energetsko zahtevnost predvidenih objektov je možna gradnja druge TP severno od objekta D.

(2) Obstoječa TP v objektu vratarnice betonarne se v skladu s predpisi odstrani in prestavi na novo primerno lokacijo.

(3) Iz obstoječega jaška pri Mehanotehniki je treba za napajanje novih TP zgraditi SN kabelsko kanalizacijo in NN kabelsko kanalizacijo od novih TP do načrtovanih razdelilno-merilnih mest ob posameznih objektih.

(4) Do TP mora biti urejen dostop za tovornjak skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in neposredno dostopna od zunaj.

(5) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse posege v elektrodistribucijsko omrežje pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

(6) Posamezni objekti oz. kompleksi lahko v okviru tehnološkega procesa ali z vgradnjo ustrezne opreme samostojno pridobivajo energijo za delovanje iz alternativnih virov. Za vse novogradnje, katerih uporabna površina presega 1000 m², je potrebno skladno z Energetskim zakonom izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.

(7) Razvod za JR na obravnavani zazidalni lokaciji se izvede s podzemnimi kabli, ki bodo priključeni na TP.

(8) Ob glavni cesti se izvede javno razsvetljavo na pocinkanih jeklenih kandelabrih višine 10m od tal, v skladu s predpisi, ki veljajo za tovrstne objekte.

28. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju se načrtuje s sistemom kabelske kanalizacije. Novo načrtovano telefonsko omrežje se naveže na obstoječi sistem v kabelskem jašku št. 318 v Industrijski cesti.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

29. člen

(varstvena, varovana in zavarovana območja)

(1) Na območju OPPN ni evidentiranih vodovarstvenih območij, poplavnih, potresnih, erozijskih in plazljivih območij. Prav tako na območju urejanja ni najboljših kmetijskih zemljišč in evidentiranih varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Na območju OPPN tudi ni naravnih vrednot, zavarovanih območij narave ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

30. člen

(varovanje okolja in trajnostna raba naravnih virov)

(1) V območje OPPN naj se umeščajo le proizvodni in poslovni objekti ekološko čistih dejavnosti, ki s svojo velikostjo ali dejavnostjo ne povzročajo čezmerne obremenitve, oziroma morajo biti izvedeni vsi ukrepi za preprečevanje in zmanjšanje onesnaženja tako, da po pridobitvi uporabnega dovoljenja njihove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednost v okolje.

(2) V območje urejanja naj se prednostno umeščajo objekti, naprave in dejavnosti, ki uporabljajo obnovljive vire energije, energetsko učinkovite in varčne rešitve.

(3) Objekte, naprave in ureditve je treba zasnovati z uporabo sodobnih gradiv in tehnoloških rešitev skladno z načeli zasnove energetsko varčnih in pasivnih objektov.

31. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Znotraj območja urejanja z OPPN se nahaja območje registrirane kulturne dediščine Izola-Arheološko najdišče Poropad, EŠD 29423.

(2) Na območju arheološkega najdišča Poropad se pred kakršnimkoli gradbenim posegom v tla zahteva izvedba predhodnih arheoloških raziskav. Predhodne arheološke raziskave se izvedejo v obliki intenzivnega terenskega pregleda celotne površine najdišča in v obliki arheološkega dokumentiranja strojno izkopanih jarkov, ki se izvedejo na 3% površine najdišča.

(3) V skladu z določili 27. odstavka 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine predhodne raziskave vključujejo tudi poizkopavalno obdelavo arhiva arheološkega najdišča.

(4) Med predhodnimi raziskavami se lahko metodologija arheoloških raziskav ob ugotovitvah novih okoliščin in v skladu z dogovorom z odgovornim konservatorjem tudi spremeni. Na osnovi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Piran sprosti teren za gradnjo ali predpiše nadaljnje arheološke raziskave oz. drugačne ukrepe varovanja kulturne dediščine.

(5) Predhodne arheološke raziskave lahko izvede le oseba, ki je strokovno usposobljena za opravljanje arheoloških raziskav. Investitor ali od njega pooblaščeni izvajalec mora pred pričetkom raziskave pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine (31. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine), ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

(6) Sredstva za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav je dolžan zagotoviti investitor (34. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine).

(7) Ne glede na določbe drugega odstavka tega člena, je gradnja objektov na že poprej pozidanih zemljiščih dovoljena brez predhodnih arheoloških raziskav.

(8) Za gradnjo na območju registrirane kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vlogi mora biti priloženo kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

32. člen

(okoljsko poročilo)

(1) V vseh fazah (načrtovanje, gradnja in obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz okoljskega poročila, ki je sestavni del tega OPPN in študijo Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

33. člen

(varstvo tal)

(1) V času gradnje se mora vrhnji rodovitni sloj prsti ustrezno odstraniti in deponirati tako, da se ohranita rodovitnost in količina, ter se uporabi za rekultivacijo poškodovanih in manj kakovostnih tal v okolici območja OPPN.

(2) Prepreči naj se mešanje živice z mrtvico, rodovitna zemlja pa naj se začasno odlaga na največ 1,2 m visoke nasipe.

(3) Površine, ki bodo med urejanjem občinskega podrobnega prostorskega načrta razgaljene, je treba ponovno zasuti, površinsko komprimirati, humusirati in zatraviti, če na teh površinah ni predvidena pozidava (zelene površine).

(4) V primeru razlitja nevarnih snovi naj se izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo.

(5) Za vnos viškov zemeljskega materiala v tla izven območja urejanja, mora investitor pridobiti okoljevarstveno dovoljenje za predelavo odpadkov po postopku z oznako R10 oziroma izpolniti vse obveznosti kot jih določa Uredba o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Ur.l. RS, št. 34/2008, 61/2011).

34. člen

(varstvo voda)

(1) Varstvo voda je treba zagotavljati z ustreznim odvajanjem in čiščenjem komunalnih, industrijskih in padavinskih odpadnih vod skladno z veljavno zakonodajo.

(2) V času gradnje in obratovanja naj se uporabljajo transportna sredstva, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni, dovoljena je uporaba samo tistih materialov, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(3) V skladiščnih prostorih, v katerih se bodo skladiščile morebitno nevarne snovi, in strojnicah (objekti) morajo biti tla vodotesna, neprepustna ter odporna proti oljem in drugim nevarnim snovem. Dejavnosti na območju obravnave morajo imeti skladišča različnih nevarnih snovi, potrebnih za tehnološke postopke, grajena tako, da sta onemogočeni razlivanje in izcejanje le-teh v tla.

(4) Vozne in parkirne površine ter površine za skladiščenje naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

(5) Za zagotavljanje poplavne varnosti območja naj se čiste padavinske vode prioritetno zadržuje na območju urejanja oziroma ponika. Čiste padavinske vode naj se zajemajo (npr. z obodnimi jarki na obrobju območja) za potrebe zagotovitve požarne vode.

35. člen

(varstvo zraka)

(1) Skupna obremenitev zraka ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo.

(2) Med gradnjo in obratovanjem morajo investitorji in izvajalci del upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
- prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem,
- ugašanje motorjev prevoznih sredstev v stanju mirovanja.

(3) Za ogrevanje vode ali prostorov naj se primarno uporabijo energenti z visoko stopnjo zgorevanja oziroma izkoristi možnost uporabe zemeljskega plina, razen v primeru, da se uporabi obnovljive vire energije.

(4) Proizvodne dejavnosti, ki se bodo umeščale na območje cone morajo imeti zagotovljene najboljše dostopne tehnologije za zmanjšanje emisij onesnaževal v zrak. Vsi izpusti iz objektov

(klimatski, ostali zračniki) naj se namestijo na strehe objektov (če je to le mogoče). Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri za zmanjšanje emisij v skladu z zakonskimi zahtevami in zadnjim stanjem tehnike.

(5) Ob začetku obratovanja posamezne dejavnosti je treba izvesti prve meritve emisij snovi v zrak skladno z zakonodajo.

36. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Obremenjevanje okolja s hrupom ne sme presegati mejnih vrednosti hrupa, določenih z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008, 62/2010).

(2) Pri samem oblikovanju objektov je treba uporabiti kakovostne materiale, ki bodo služili kot protihrupna zaščita. Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejše naprave, naj se protihrupno izolirajo (protihrupna fasada).

(3) Eksplozij ali takih dejavnosti, ki hipno povzročijo močan hrup, na območju OPPN ni dovoljeno izvajati. Dejavnosti, ki povzročajo večji hrup je treba umestiti čim bolj stran od stanovanjskih objektov.

(4) Ob začetku obratovanja posamezne dejavnosti je treba izvesti prve meritve hrupa skladno z zakonodajo. Meritve hrupa je treba izvesti v času polne obremenitve.

(5) V primeru, da zaradi izvajanja dejavnosti na območju OPPN nastanejo čezmerne obremenitve, je treba izdelati načrt sanacije razmer in preveriti aktivne ukrepe: protihrupne ograje, nasipe, omejitev hitrosti vožnje ali druge pasivne zaščite.

(6) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državnih cest mora biti sestavni del komunalne opreme območja, ki ga izvaja zavezanec za izvedbo. Upravljavci državnih cest ne bodo zagotavljali nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje OPPN, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državnih cest na tangiranem odseku.

(7) Pet let po izvedbi OPPN je treba znotraj obravnavanega območja izvesti štetje prometa preko državnega monitoringa (PLDP).

37. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) V času gradnje je treba zagotoviti ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Na gradbišču se mora ločeno zbirati tudi nevarne odpadke, ki se jih preda pooblaščeni organizaciji za zbiranje ali obdelavo teh odpadkov.

(2) V času obratovanja se mora nevarne odpadke zbirati ločeno v ustreznih zabojnikih. Uredi naj se primeren prostor za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov in embalaže pred predajo pooblaščeni organizaciji.

(3) Različnih skupin nevarnih odpadkov ali nevarnih in nenevarnih odpadkov po Uredbi o ravnanju z odpadki (Ur.l. RS, št. 34/2008, 61/2011) ni dovoljeno mešati.

(4) Pri načrtovanju objektov in zunanjih ureditev je potrebo predvideti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov. Predvideti je potrebno odjemna mesta, pri katerih mora biti zagotovljeno dovolj prostora za obračanje in manipulacijo transportnih vozil za odvoz odpadkov.

38. člen

(svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zunanjo razsvetljavo naj se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%. Upravljavec razsvetljave mora zagotoviti, da je v dnevnem času od jutra do večera razsvetljava ugasnjena. Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

(2) Pri proizvodnih objekti in poslovnih stavbah povprečna električna moč svetilk razsvetljave proizvodnega objekta ali poslovne stavbe (vključno z razsvetljavo za varovanje) izračunana na vsoto zazidane površine stavb in osvetljene nepokrite zazidane površine gradbenih inženirskih objektov (namenjeni proizvodnemu procesu na območju proizvodnega objekta), ne sme presegati naslednjih mejnih vrednosti:

- 0,090 W/m^2 pri proizvodnih objektih oziroma 0,075 W/m^2 pri poslovnih stavbah med izvajanjem proizvodnega procesa ter 30 minut pred začetkom in po koncu obratovalnega časa ter
- 0,015 W/m^2 zunaj časa za izvajanje proizvodnega procesa.

(3) Ne glede na izračun povprečne električne moči svetilk se lahko za razsvetljavo proizvodnega objekta uporabi ena ali več svetilk, katerih celotna električna moč ne presega 300 W oziroma 180 W pri poslovnih stavbah. Povprečna osvetljenost površin delovnih mest na prostem ne sme presegati standardne osvetljenosti delovnega mesta na prostem za več kot 10%.

(4) Svetlost osvetljenega dela fasade, izračunana kot povprečna vrednost celotne površine osvetljenega dela fasade, ne sme presegati 1 cd/m^2.

(5) V času urejanja območja so lahko površine gradbišča osvetljene s svetilkami, ki sevajo nad vodoravnico, vendar le do 30 minut po prenehanju izvajanja gradbenih, vzdrževalnih ali drugih obnovitvenih del. Po tem je lahko gradbišče osvetljeno samo svetilkami, ki ne sevajo nad vodoravnico.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati potresno ogroženost območja in temu prilagoditi način gradnje.

(2) Upoštevati je potrebno predpise glede gradnje zaklonišč. V objektih, ki so določeni s predpisi se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

40. člen

(varstvo pred poplavami)

(1) Vse ureditve s področja upravljanja z vodami morajo biti usklajene s študijo Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12, ki so navedene v 19. členu.

(2) Vodnogospodarske ureditve morajo zagotoviti oz omogočiti ustrezno dostopnost za vzdrževanje vodnih ureditev. Za podzemne objekte in kletne etaže je treba zagotoviti varnost pred preplavitvijo. Pri projektiranju meteorne kanalizacije je treba preveriti in upoštevati možnost povratnega vpliva visokih voda.

(3) Za zagotavljanje poplavne varnosti na območju tovarne Mehanotehnika ter na območju ter na nižje ležečih območjih je potrebna izvedba sledečih omilitvenih ukrepov:

- zadrževalnega bazena V=11.000 m^3, lociranega na zelenih nepozidanih površinah območju krožišča in nizvodno od krožišča. Namen bazena je reducirati visokovodne konice na raven prevodnosti prepusta dolžine 40,0 m, ki poteka pod državno cesto in avtokampom Jadranka,

41. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Zagotoviti je treba ustrezen odmik med objekti oziroma protipožarne ločitve in dostope za intervencijska vozila ter varen umik ljudi, živali in premoženja.

(2) V okviru ukrepov pri načrtovanju izgradnje objektov je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s potencialno uporabo požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v novih objektih na območju OPPN, v obstoječih industrijskih objektih na sosednjih območjih in širjenjem požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Požarna zaščita objektov se zagotavlja z izgradnjo javnega in internega hidrantnega omrežja. Za zagotovitev zadostne količine požarne vode se lahko zajemajo čiste meteorne vode.

(4) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektu.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen

(1) Ureditve, načrtovane s tem OPPN, se lahko izvedejo v več etapah. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del, ki lahko samostojno funkcionira.

(2) V prvi etapi je predvideno izvajanje vseh ukrepov na podlagi študije Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), industrijsko obrtna cona "CMI-vzhod v Izoli " Študija poplavne ogroženosti; št. načrta 100/2010, marec 2011; izdelal: Isan12.

(3) V drugi etapi je predvidena višinska regulacija terena, gradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture. V ostalih etapah so predvidene ostale prostorske ureditve območja OPPN.

(4) Na obravnavanem območju je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

VIII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

43. člen

(1) Dopustna so odstopanja ± 0,5 m od kote pritličja objekta, pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova objekta in zunanje ureditve posameznega zazidalnega sklopa ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Dopustni so premiki tras komunalnih vodov in naprav ter prometnih ureditev, če gre za prilagajanje stanju na terenu, izboljšave tehničnih, funkcionalnih ali oblikovalskih rešitev ob pogoju, da se ne poslabšajo prostorski in okoljski pogoji za druge ureditve, in ob upoštevanju veljavnih predpisov. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(3) Dopustna so odstopanja umestitve priključevanj na Industrijsko cesto za območji A in B, glede na 23. člen tega odloka.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen
(vpogled OPPN)

(1) OPPN za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli je stalno na vpogled na Občinski upravi Občine Izola, Oddelek za okolje in prostor.

45. člen
(uveljavitev odloka)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 3505-2/2006
Datum: 27. 9. 2012

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C

A3: 297x420
A: 0.125 m²

08.10.2012
3_obmocje Na DKN.dwg

k.o. Izola

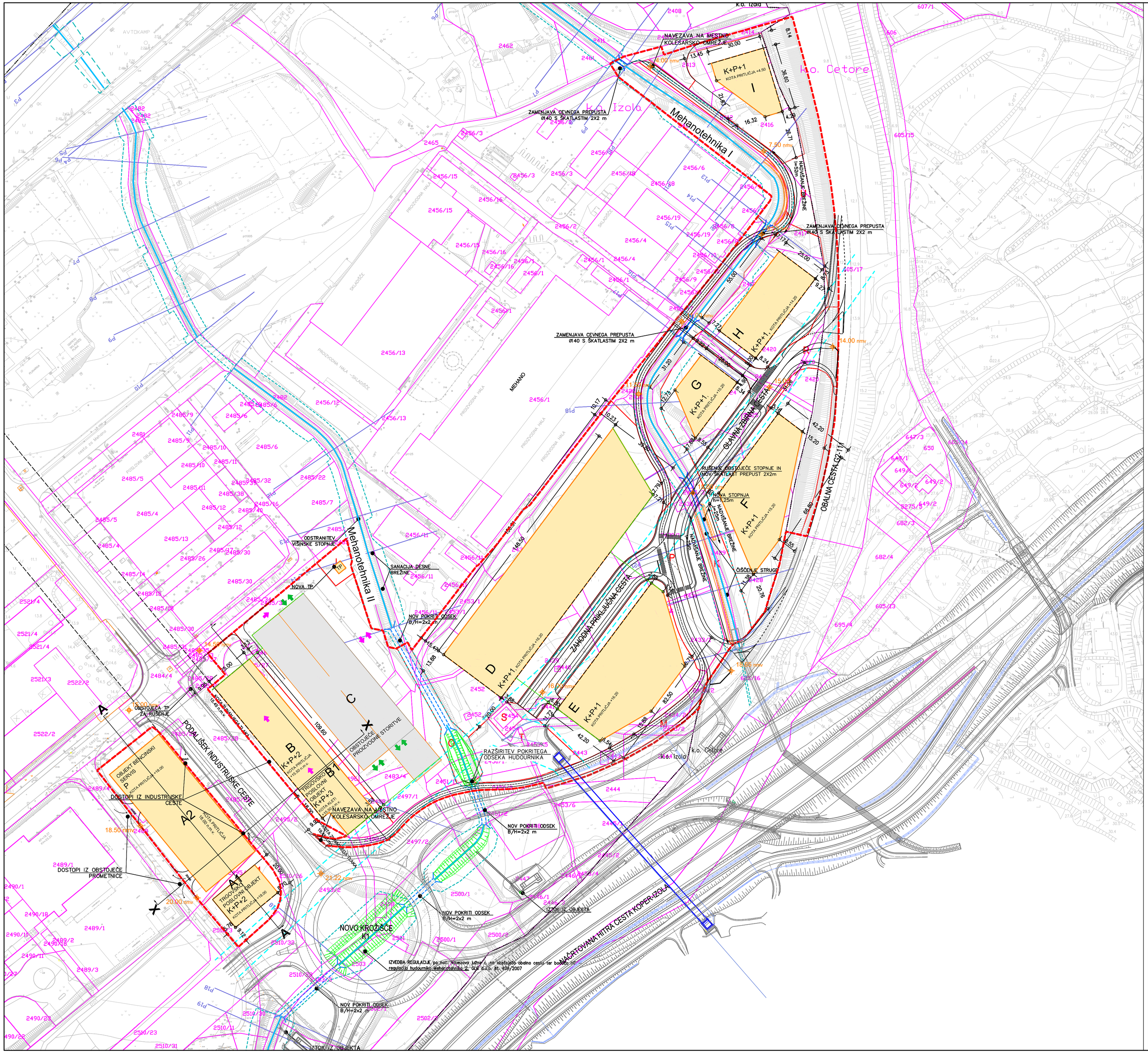
k.o. Cetore

S

LEGENDA:

- meja območja OPPN
- parcelna meja
- meja k.o.

naročnik OPPN: OBČINA IZOLA–KOMUNE DI ISOLA Sončno obrežje 8, 6310 Izola	*investbiro koper d.d.* podjetje za inženiring, projektiranje urbanizem in geodezijo Obrtniška ul. 15, 6000 koper; tel 05 66 303 00; fax 05 627 31 78 ident. št. podjetja: 0441	*ime projekta:* OPPN ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI			
odgovorni vodja projekta: EMIL BRATINA u.d.i.a. *ident. št.: ZAPS 0257 A*		*ime načrta:* KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN			
sodelavci: JASNA MEDVED u.d.i.ka. *ident. št.: ZAPS 1629* META HAREJ, univ.dipl.org.					
vrsta projekta: SPREJET OPPN	*št. projekta:* 1089–1	*datum:* OKTOBER 2012	*spremembe:* –	*merilo:* 1:2000	*št. načrta* 3



naročnik OPPN: OBČINA IZOLA–KOMUNE DI ISOLA Sončno obrežje 8, 6310 Izola	investbiro koper d.d. podjetje za ekonomiko, projektiranje urbanizem in geodezijo Ukmarjeva ul. 15, 6000 Koper; tel 05 66 303 00; fax 05 627 31 78 ident. št. podjetja: 0441			ime projekta: OPPN ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI	
odgovorni vodja projekta: EMIL BRATINA u.d.i.a. ident. št.: ZAPS 0257 A				ime načrta: UREDITVENA SITUACIJA	
JASNA MEDVED u.d.i.ka. ident. št.: ZAPS 1629 META HAREJ, univ.dipl.org.					
vrsta projekta: SPREJET OPPN	št. projekta: 1089–1	datum: OKTOBER 2012	spremembe: –	merilo: 1:1000	št. načrta 4