

OSNUTEK

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega
načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89)

(Skrajšano: SD ZN LIVADE I)



IB STUDIO, d.o.o.

Kampel 114

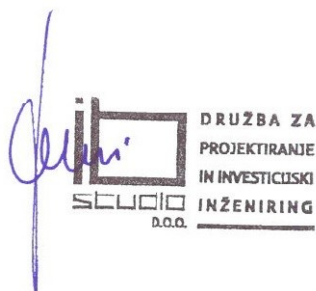
6000 Koper

Koper, november 2020

Naziv naloge:
Spremembe in dopolnitve Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli

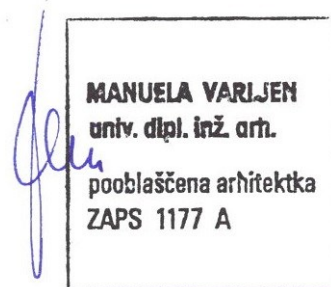
Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:
1990

Naročnik:
OBČINA IZOLA
Sončno nabrežje 8
6310 Izola



Izdelovalci:
IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A



Projektant:
Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge:
18/20

Kraj in datum:
Koper, november 2020

VSEBINA

- Odlok
- Tekstualni del
 1. Opis prostorske ureditve
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- Grafični del:
 1. Izsek iz plana s prikazom lege prostorske ureditve, M 1:2000
 - 2a. Območje Sprememb in dopolnitev ZN Livade I z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500
 - 2b. Območje Sprememb in dopolnitev ZN Livade I na geodetskem posnetku, M 1:500
 3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji, M 1:2000
 4. Ureditvena situacija, M 1:500
 5. Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD, M 1:500
 6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1:1000
 7. Predlog parcelacije, M 1:500

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Predmet Sprememb in dopolnitev Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli, skrajšano SD ZN LIVADE I, je ureditev dela območja med Južno cesto, odsekom občinske ceste 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta«, Ulico Ivana Regenta in Kajuhovo ulico v Izoli.

V sklopu prostorske ureditve so predvideni naslednji posegi:

- Gradnja večstanovanjskega objekta z cca 31 stanovanji,
- Ureditev zunanjih površin,
- Gradnja cestnega priključka in prometnih površin,
- Gradnja komunalne javne infrastrukture za potrebe novega objekta

Obravnavano območje obsega parceli št. 1967/97 in 1967/66, obe k.o. Izola, in meri okvirno 5206 m². Severno meji na individualno stanovanjsko zazidavo, vzhodno na trgovino Hofer, južno in zahodno na blokovsko zazidavo.

Predvidena je gradnja novega večstanovanjskega objekta etažnosti (K)+P+4 z okvirno 31 stanovanji ter parkovno ureditvijo in otroškimi igriščem. Izhodišče pri načrtovanju rešitve je ustvariti prostor, ki bo funkcionalen in harmonično usklajen s kontekstom obstoječe pozidave tako, da bodo ohranjene vizualne značilnosti prostora.

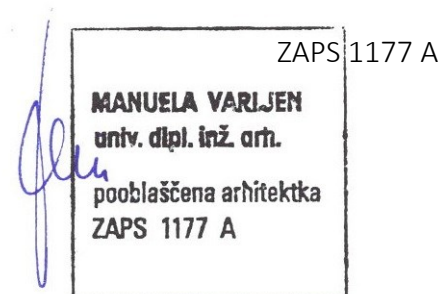
IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Manuela Varljen

izjavljam, da so Sprememb in dopolnitev Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli izdelane v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju sprememb in dopolnitev ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.



OSNUTEK ODLOKA

Na podlagi 115. člena, prvega odstavka 119. člena in tretjega odstavka 268. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 30/18), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave občine Izola, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo) ter 137. člena Poslovnika Občinskega sveta občine Izola (E-Uradne objave občine Izola, št. 15/18 – uradno prečiščeno besedilo-UPB1) je Občinski svet Občine Izola na __. redni seji, dne __. __. 20__, sprejel naslednji

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »LIVADE I« v Izoli

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »LIVADE I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89), (Skrajšano: spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I).

2. člen

(1) Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I vsebuje:

- odlok o spremembah in dopolnitvah ZN LIVADE I,
- mnenja pristojnih organov in institucij in
- obrazložitev.

(3) Grafični del Sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I vsebuje:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom sprememb in dopolnitev prostorske ureditve na širšem območju, M 1:2000
- 2a. Območje sprememb in dopolnitev z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:500
- 2b. Območje sprememb in dopolnitev z geodetskim posnetkom, M 1:500
3. Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:2000
4. Ureditvena situacija sprememb in dopolnitev, M 1:500
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
6. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
7. Načrt parcelacije, M 1:500

II. DOLOČBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

3. člen

V Odloku o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »LIVADE I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89) se na koncu 1.člena doda odstavek, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I je izdelalo podjetje IB Studio d.o.o., št. dokumentacije 18/20 z dne november 2020, pod id.št.1990 .«

4. člen

Na koncu 4.člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I se nanašajo samo na parceli številka 1967/97 in 1967/66 obe k.o. Izola.«.

5. člen

Lega in gabariti objektov:

Na koncu 11.člena se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

»Na parceli št. 1967/66 k.o. Izola je dovoljena gradnja večstanovanjske stavbe (1122 Tri- in večstanovanjske stavbe), tlorisne površine 570 m², etažnosti (K)+P+4. Kota pritličja je lahko maksimalno 1,5m nad koto obstoječega terena. Maksimalna višina objekta je 17 m od kote pritličja do kote venca oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino je možna postavitvev tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij stavbe. Minimalni odmik večstanovanjske stavbe od mej gradbene parcele je 4 m . Odmiki od cest in komunalnih vod so s soglasjem upravljavca lahko drugačni.

Del stavbe se lahko nameni dejavnostim kot so:

122 Upravne in pisarniške stavbe

1230 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

1242 Garažne stavbe

Na parcelah številka 1967/97 in 1967/66 obe k.o. Izola so dopustni še objekti in posegi:

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

211 Ceste

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

21122 Samostojna parkirišča

241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

3111 Trajno reliefno preoblikovanje

3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

6. člen

Oblikovanje objektov

Na koncu 13.člena se doda nov odstavek tako, da se glasi:

»Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice. Strehe se lahko ozelenijo. Fasade naj bodo oblikovane sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov in grajeni s sodobnimi materiali.

7. člen

Zunanja ureditev:

Na koncu 14.členu se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Ureditev zunanjih površin v območju Sprememb in dopolnitev LIVADE I obsega ureditve površine zunanjega igrišča in parka, površine za dostop in parkiranje. V sklopu zunanje ureditve je dopustna postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov.«

8. člen

Na koncu 15.člen se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale. Vse zunanje ureditve naj zato stremijo k čim večjemu zadrževanju padavinske vode. Če je le mogoče naj bodo vsi vhodi v objekte locirani izven smeri poplavnega toka (prevladujoč poplavni tok prihaja iz smeri jugovzhod, to je iz smeri dvigajočega terena). V primeru gradnje na nizkih nasipih, je potrebno upoštevati naravno dinamiko toka poplavne vode, tako da se poplavno stanje okolici ne poslabšuje. Nasipi morajo biti prekinjeni, tako da je omogočen prehod poplavne vode iz višjeležečih območij. Na severnem robu obravnavanega območja naj se predvidi usmerjevalni objekt za zaščito obstoječih objektov (na primer nizek parapetni zid ali kineta) za usmerjanje površinskih tokov v smer predvidenega umetnega odvodnika površinskih voda. Pri projektiranju večstanovsjske stavbe naj se upoštevajo konkretne smernice Direkcije RS za vode št. 35020-150/20220-4 in Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelal Inštitut za vodarstvo d.o.o, pod št.projekta P375/19a, oktober 2020.«

9. člen

Prometna ureditev:

Na koncu 16.členu se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Območje se priključuje na cesto JP št.641760, odsek 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta«. Izvedejo se dodatna parkirišča na parc.št.1967/66 k.o. Izola. Predvidi se eno (1) parkirno mesto (PM) na stanovanjsko enoto in 20% dodatnih PM za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna. V bližini vhodov se uredi parkirna mesta za osebe z invalidskimi vozički. Na ureditvenem območju je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa. Zunanja stojala za kolesa morajo biti smiselno razporejena po ureditvenem območju.

10. člen

Vodovodno omrežje:

Na koncu 17.člen, se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

»Vodooskrba in požarno varnost območja je možno zagotavljati iz vodohrana RZ Livade 1000 m³, KD=70.60 m.n.m. Dimenzioniranje priključka se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

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. Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovno enot znotraj objekta je možno o upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.

Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasadi.

Objekt in njegovo zunanjo ureditev je treba na parcelah umestiti tako, da se bodo vsi gradbeni posegi (izkop gradbene jame, temelji, kanalizacija, jaški, stopnišča, podporni ali mejni zidovi in napušči) izvajali izven varovalnega pasu obstoječega ali predvidenega vodovoda. Najbolj izpostavljeni deli objekta (vključno z napuščmi, nadstreški in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) morajo biti oddaljeni minimalno 3,0 m od osi vodovoda oziroma z soglasjem upravljavca lahko tudi manj.

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

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

Predvideti je potrebno vzankanje vodovoda med Ulico Ivana Regenta in Ulico Zvonimira Miloša, po predvideni dostopni cesti na zahodni strani objekta.«

11. člen

Plinovodno omrežje:

Na koncu 18.členu se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Oskrba z utekočinjenim naftnim plinom (UNP) je možna iz obstoječega plinovoda , ki prečka Ulico Ivana Regenta ter vstopa na parcelo št. 1967/66 k.o.Izola. Priključitev je možna na odseku plinovoda, ki poteka po parc.št. 1967/66 k.o.Izola. Plinski priključek do objekta naj se predvidi za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina. Pri projektiranju naj se upošteva obstoječe komunalne naprave in napeljave ter upoštevati potrebne odmike in pogoje za vzdrževanje naprav. Izveden mora biti ločen odjem za posamezne potrošnike preko samostojnih obračunskih plinomerov.«

12. člen

Kanalizacijsko omrežje:

Na koncu 19.člen, se dodajo novi odstavki, ki se glasijo:

»Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Vsi objekti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote pritličij ali kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje komunalnih odpadnih voda v javno kanalizacijo, z iztokom iz priključka nad temenom javne kanalizacije. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč za odvajanje odpadnih vod, na interni kanalizaciji objekta.

Predvideti je potrebno ponikanje padavinskih vod, prvenstveno iz streh, na lastnem zemljišču. Višek padavinske vode se zadrži v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih in kontrolirano spušča v površinske odvodnike oz. v javni meteorni sistem. Potrebni volumni zadrževanja naj bodo dimenzionirani na padavine s 100-letno povratno dobo. Hišna kanalizacija z vtoki pod koto terena naj bo opremljena s protipovratnimi zaklopkami.

Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje in čiščenje te kanalizacije.«

13. člen

Elektroenergetsko omrežje:

Na koncu 20.členu se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Za napajanje predvidenega obravnavanega območja večstanovanjske stavbe, je do moči 200 kW na razpolago transformatorski postaji TP Livade 5. Zgraditi je potrebno nov NN izvod v kabelski kanalizaciji iz omenjene TP, ki se nahaja na parceli št. 1967/53 k.o. Izola. V primeru, da je potreba po električni energiji večja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo na obravnavanem področju z novim SN kabelskim vzankanjem nove transformatorske postaje v obstoječi kablovod TP Livade 5 - TP Izola 11. Ravno tako je potrebno zgraditi iz nove TP nov NN izvod za napajanje objekta.«

14. člen

Omrežje zvez:

Na koncu 20.člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»V območje je potrebno vključiti telekomunikacijsko infrastrukturo (nadaljevanju: TK), na način, da bodo do ureditvenih enot, ki tako infrastrukturo potrebujejo, speljane TK cevi (kabelska kanalizacija) ustreznih dimenzij in ki bodo zaključene ob ali na fasadah predvidenega objekta. Novo projektirano kanalizacijo je potrebno navezati na obstoječo kabelsko kanalizacijo.«

15. člen

Odlaganje odpadkov:

Na koncu 22.člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov. Prezemna mesta komunalnih odpadkov in ekoloških otokov morajo biti primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi ter dostopna smetarskemu vozilu.«

16. člen

Tolerance pri gabaritih in namembnosti objektov in naprav:

Na koncu 24.člena, se doda nove odstavke, ki se glasijo:

»V območju Sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I so objekti lahko drugače oblikovani od prikazanih ob upoštevanju ostalih določb odloka. Možno je preoblikovanje in zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov ter etaž objektov. Višinski gabarit stavb se lahko poveča za +10%. Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka. Dopustna je drugačna umestitev objektov, igrišč in zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I, se lahko delijo ali združujejo.

Pri realizaciji sprememb in dopolnitev LIVADE I so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in odmiki ter razširitve prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov ter za tehnične rešitve, ki so ustrežnejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika. Dopustno je umestitev bočnih parkirnih mest ob cestah, kjer je to možno z vidika prometno tehničnih in varstvenih zahtev (tudi izven meja ureditvenega območja).«

17. člen

Na koncu 25.člena se doda odstavek, ki se glasi:

»Gradnja lahko poteka etapno po posameznih objektih in funkcionalnih sklopih. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami. Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.«

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začetni pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odločbah.

19. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Sprememb in dopolnitve ZN LIVADE I so na vpogled pri pristojnem organu Občine Izola.

20. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcije.

21. člen

(Pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

Ž u p a n
Danilo Markočič

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

1. Opis prostorske ureditve
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Etapnost in možna odstopanja
5. Smernice nosilcev urejanja prostora

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Spremembe in dopolnitve Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89), skrajšano SD ZN LIVADE I se nanašajo na del območja med Južno cesto, odsekom občinske ceste 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta«, Ulico Ivana Regenta in Kajuhovo ulico. Predmetno območje je trenutno neurejeno in delno namenjeno obdelovalnim površinam. Severno meji na individualno stanovanjsko zazidavo, vzhodno na trgovino Hofer, južno in zahodno na blokovsko zazidavo.

Investitor želi na zemljišču s parcelnima št. 1967/97 in 1967/66, obe k.o. Izola, urediti stanovanjski blok s parkiriščem in parkom ter igriščem. Ureditveno območje obsega okvirno 5206 m² in je del prostorske urejevalne enote S 4/5 z osnovno namensko rabo Poselitveno območje – območje stanovanj (S). Z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih MESTO za ureditveno območje S4/4 in S 4/stanovanjsko območje Livade-Kajuhova v Izoli (Ur. objave št 7/98, spremembe in dopolnitve Ur. objave 9/99)- PUP Livade-Kajuhova je predpisan način urejanja z ZN Livade I.

Za obravnavano območje je v veljavi Odlok o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89), ki predvideva umestitev stanovanjskega bloka ob obstoječe stanovanjske objekte, vendar zaradi že pozidanih sosednjih parcel, tega sedaj ni mogoče izvesti. Za obravnavano območje veljavni akt predvideva ureditev parkovnih površin in igrišč ter umestitev večstanovanjskega objekta.

Spremembe in dopolnitve ZN Livade I predvidevajo drugačno ureditev in postavitev objektov v območju. Predviden večstanovanjski objekt je lociran vzdolž odseka občinske ceste 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta«, in se bo preko cestnega priključka navezoval na omenjeno cesto skladno s pogoji upravljalcev. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezovala na obstoječe omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov. Izven ureditvenega območja se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Prostorski akt Spremembe in dopolnitve ZN Livade I bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novega objekta, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo.

Veljavni prostorski akti na tem območju so:

- Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 (Uradne objave št. 5/89, 11/89, UL RS št. 112/04),
- Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Uradne objave št. 19/90, 22/90, 13/09, UL RS št. 112/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/4, UL RS št. 112/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o usklajenosti prostorskih izvedbenih aktov s prostorskim delom plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/09),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih MESTO za ureditveno območje S4/4 in S 4/stanovanjsko območje Livade-Kajuhova v Izoli (Ur. objave št 7/98, spremembe in dopolnitve Ur. objave 9/99)- PUP Livade-Kajuhova,

- Odlok o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89)-ZN Livade I.

Pravna podlaga priprave Sprememb in dopolnitev ZN Livade I:

Priprava Sprememb in dopolnitev ZN Livade I bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št.61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2), z Izhodišči za pripravo Sprememb in dopolnitev Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89) (objavljena na spletni strani Občine Izola) ter Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89) (Uradne objave Občine Izola št. 18/2020).

1.1 Opis programa dejavnosti

Podatki o namenski rabi območja:

Oznaka namenske rabe prostora: **S**

Opis podrobne namenske rabe prostora: **Poselitveno območje - območje stanovanj**

Enota urejanja prostora (EUP): **S 4/5**

Območje določeno s PUP Livade-Kajuhova : **območje F, katero se ureja z ZN Livade I**

Kontaktne območja predvidene ureditve so območja za poselitev.

Skladno z namensko rabo se v območju predvidi stanovanjsko dejavnost.

1.2 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

Skladno z ZN Livade I želi investitor/pobudnik zgraditi stanovanjski blok, na delu parc. št. 1967/66 k.o. Izola. Objekt bo skladno z veljavnim prostorskim aktom umeščen v prostor ob obstoječe stanovanjske objekte, vendar na drugem delu območja, saj gradnja na prvotnem mestu, zaradi neprimerne pozidave sosednjih zemljišč, ni mogoča.

V grafični prilogi je prikazana izhodiščna zasnova prostorske ureditve, ki se lahko prilagaja pobudam in potrebam v prostoru.

Na območju ureditve je predvidena gradnja stanovanjske stavbe.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

Iz razreda 1 STAVBE

11220	Tri- in večstanovanjske stavbe
122	Upravne in pisarniške stavbe
1230	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti
1242	Garažne stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

211	Ceste
222	Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
21122	Samostojna parkirišča
241	Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
24122	Drugi gradbeni inženirski za šport, rekreacijo in prosti čas

3 DRUGI GRADBENI POSEGI

3111	Trajno reliefno preoblikovanje
3211	Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

Predvidena je gradnja večstanovanjskega objekta z okvirno 31 stanovanji ter parkovno ureditvijo, otroškimi igriščem in pripadajočim parkiriščem. Objekt je pravokotne oblike, maksimalne površine 570 m².

Objekt je etažnosti (K)+P+4, z ozelenjeno streho, kjer je kota pritličja lahko največ 1,5m nad koto terena. Višina objekta je 17m. Dovoljeno je +10% odstopanje od maksimalnih dopustnih višin zaradi ohranjanja funkcionalnosti objekta. Na ravni strehi je nad maksimalno višinsko koto dovoljena gradnja tehničnih strojnih naprav in drugih instalacij za delovanje stavbe. Dovoljena je izvedba kleti.

2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

Območje trenutno ni komunalno opremljeno, vendar se omrežja GJI nahajajo v neposredni bližini, kjer je že obstoječa zazidava.

Potrebno bo dograditi komunalno in energetska infrastrukturo ter urediti dostop do območja.

Obstoječe stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi komunalnih katastrov posameznih nosilcev urejanja prostora in na podlagi geodetskega posnetka.

Objekt bo priključen na obstoječe ali novo omrežje komunalne infrastrukture.

Načrtovana je naslednja infrastrukturna ureditev območja:

PROMETNA UREDITEV

Dostop na območje je preko novega priključka na zahodni strani, z občinske kategorizirane ceste JP št. 641760, odsek 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta« s parcelno št. 1967/24 k.o. Izola. Nov priključek se uredi skladno z veljavnimi predpisi.

Na severnem delu območja je predvideno parkirišče z okvirno 36 PM, od tega 3 PM za potrebe funkcionalno oviranih oseb. Ob odseku 641761 »Povezovalna Livade-Južna cesta« je še 6 PM.

Predvidi se eno (1) parkirno mesto (PM) na stanovanjsko enoto in 20% dodatnih PM za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna. V bližini vhodov se uredi parkirna mesta za osebe z invalidskimi vozički. Na ureditvenem območju je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa. Zunanja stojala za kolesa morajo biti smiselno razporejena po ureditvenem območju.

OSKRBA Z VODO

Vodooskrba in požarno varnost območja je možno zagotavljati iz vodohrana RZ Livade 1000 m³, KD=70.60 m.n.m. Dimenzioniranje priključka se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.

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. Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovno enot znotraj

objekta je možno o upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo preko samostojnih odjemnih mest za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto. Hortikulturene ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega koridorja jih ni dovoljeno zasadi.

Objekt in njegovo zunanjo ureditev je treba na parcelah umestiti tako, da se bodo vsi gradbeni posegi (izkop gradbene jame, temelji, kanalizacija, jaški, stopnišča, podporni ali mejni zidovi in napušči) izvajali izven varovalnega pasu obstoječega ali predvidenega vodovoda. Najbolj izpostavljeni deli objekta (vključno z napušči, nadstreški in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) morajo biti oddaljeni minimalno 3,0 m od osi vodovoda oziroma z soglasjem upravljavca lahko tudi manj.

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

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

Predvideti je potrebno vzankanje vodovoda med Ulico Ivana Regenta in Ulico Zvonimira Miloša, po predvideni dostopni cesti na zahodni strani objekta

ODVAJANJE ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Vsi objekti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote pritličij ali kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje komunalnih odpadnih voda v javno kanalizacijo, z iztokom iz priključka nad temenom javne kanalizacije. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč za odvajanje odpadnih vod, na interni kanalizaciji objekta.

Predvideti je potrebno ponikanje padavinskih vod, prvenstveno iz streh, na lastnem zemljišču. Višek padavinske vode se zadrži v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih in kontrolirano spušča v površinske odvodnike oz. v javni meteorni sistem. Potrebni volumni zadrževanja naj bodo dimenzionirani na padavine s 100-letno povratno dobo. Hišna kanalizacija z vtoki pod koto terena naj bo opremljena s protipovratnimi zaklopkami.

Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje in čiščenje te kanalizacije.

OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO

Za napajanje predvidenega obravnavanega območja večstanovanjske stavbe, je do moči 200 kW na razpolago transformatorski postaji TP Livade 5. Zgraditi je potrebno nov NN izvod v kabelski kanalizaciji iz omenjene TP, ki se nahaja na parceli št. 1967/53 k.o. Izola. V primeru, da je potreba po električni energiji večja je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo na obravnavanem področju z novim SN kabelskim vzankanjem nove transformatorske postaje v obstoječi kablovod TP Livade 5 - TP Izola 11. Ravno tako je potrebno zgraditi iz nove TP nov NN izvod za napajanje objekta.

OSKRBA S PLINOM

Oskrba z utekočinjenim naftnim plinom (UNP) je možna iz obstoječega plinovoda, ki prečka Ulico Ivana Regenta ter vstopa na parcelo št. 1967/66 k.o. Izola. Priključitev je možna na odseku plinovoda, ki poteka po parc.št. 1967/66 k.o. Izola. Plinski priključek do objekta naj se predvidi za kasnejšo morebitno uporabo zemeljskega plina. Pri projektiranju naj se upošteva obstoječe komunalne naprave in napeljave ter upoštevati potrebne odmike in pogoje za vzdrževanje naprav. Izveden mora biti ločen odjem za posamezne potrošnike preko samostojnih obračunskih plinomerov.

12. člen

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

V območje je potrebno vključiti telekomunikacijsko infrastrukturo (nadaljevanju: TK), na način, da bodo do ureditvenih enot, ki tako infrastrukturo potrebujejo, speljane TK cevi (kabelska kanalizacija) ustreznih dimenzij in ki bodo zaključene ob ali na fasadah predvidenega objekta. Novo projektirano kanalizacijo je potrebno navezati na obstoječo kabelsko kanalizacijo.

ODVOZ ODPADKOV

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov. Prezemna mesta komunalnih odpadkov in ekoloških otokov morajo biti primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi ter dostopna smetarskemu vozilu.

3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

V ureditvenem območju so možne le takšne dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, v času uporabe dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se pri vseh posegih v prostor upoštevajo predpisi področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Na obravnavanem območju ni enot registrirane nepremične kulturne dediščine.

Na območju urejanja ni območij varstva narave.

Na območju ni objektov ali ureditev za potrebe obrambe.

Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale. Vse zunanje ureditve naj zato stremijo k čim večjemu zadrževanju padavinske vode. Če je le mogoče naj bodo vsi vhodi v objekte locirani izven smeri poplavnega toka (prevladujoč poplavni tok prihaja iz smeri jugovzhod, to je iz smeri dvigajočega terena). V primeru gradnje na nizkih nasipih, je potrebno upoštevati naravno dinamiko toka poplavne vode, tako da se poplavno stanje okolici ne poslabšuje. Nasipi morajo biti prekinjeni, tako da je omogočen prehod poplavne vode iz višjeležečih območij. Na severnem robu obravnavanega območja naj se predvidi usmerjevalni objekt za zaščito obstoječih objektov (na primer nizek parapetni zid ali kineta) za usmerjanje površinskih tokov v smer predvidenega

umetnega odvodnika površinskih voda. Pri projektiranju večstanovske stavbe naj se upoštevajo konkretne smernice Direkcije RS za vode št. 35020-150/20220-4 in Hidrološko hidravlični elaborat, ki ga je izdelal Inštitut za vodarstvo d.o.o, pod št.projekta P375/19a, oktober 2020

4 ETAPNOST IN ODPSTOPANJA

4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Gradnja lahko poteka etapno po posameznih objektih in funkcionalnih sklopih. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami. Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

4.2 Dopustna odstopanja

V območju Sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I so objekti lahko drugače oblikovani od prikazanih ob upoštevanju ostalih določb odloka. Možno je preoblikovanje in zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov ter etaž objektov. Višinski gabarit stavb se lahko poveča za +10%. Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka. Dopustna je drugačna umestitev objektov, igrišč in zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I, se lahko delijo ali združujejo.

Pri realizaciji sprememb in dopolnitev LIVADE I so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in odmiki ter razširitve prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov ter za tehnične rešitve, ki so ustreznejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika. Dopustno je umestitev bočnih parkirnih mest ob cestah, ker je to možno z vidika prometno tehničnih in varstvenih zahtev (tudi izven meja ureditvenega območja

5 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Občina Izola je na podlagi 119. in 110. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) nosilce urejanja prostora pozvala, da izdajo smernice za izdelavo Sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I, ki se nanašajo na obravnavano območje.

V spodnji tabeli so navedeni vsi nosilci urejanja prostora. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

Podane smernice nosilcev urejanja prostora nosilci urejanja prostora:

Nosilci urejanja prostora	opombe
Komunala Izola d.o.o. št.: 8172 / 2020 z dne 2.11. 2020	
Rižanski vodovod Koper d.o.o. - s.r.l. št.: SO-20/714, z dne 2.11. 2020	
Elektro Primorska, d.d., Distribucijska enota Koper št.: IP06701/2020 z dne 27.10. 2020	
Občina Izola, Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj št.: 3505-121/2020 z dne 20.11. 2020	

Butan Plin d.d. št.: 009/IZ/2020 z dne 27.11. 2020	
Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem št.: 35020-150/2020-4 z dne 19.11. 2020	
Telekom Slovenije d.d. št: 17610203-00161202010290003 z dne 20.11.2020	