

PRILOGA 3

Posebni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora MI 05

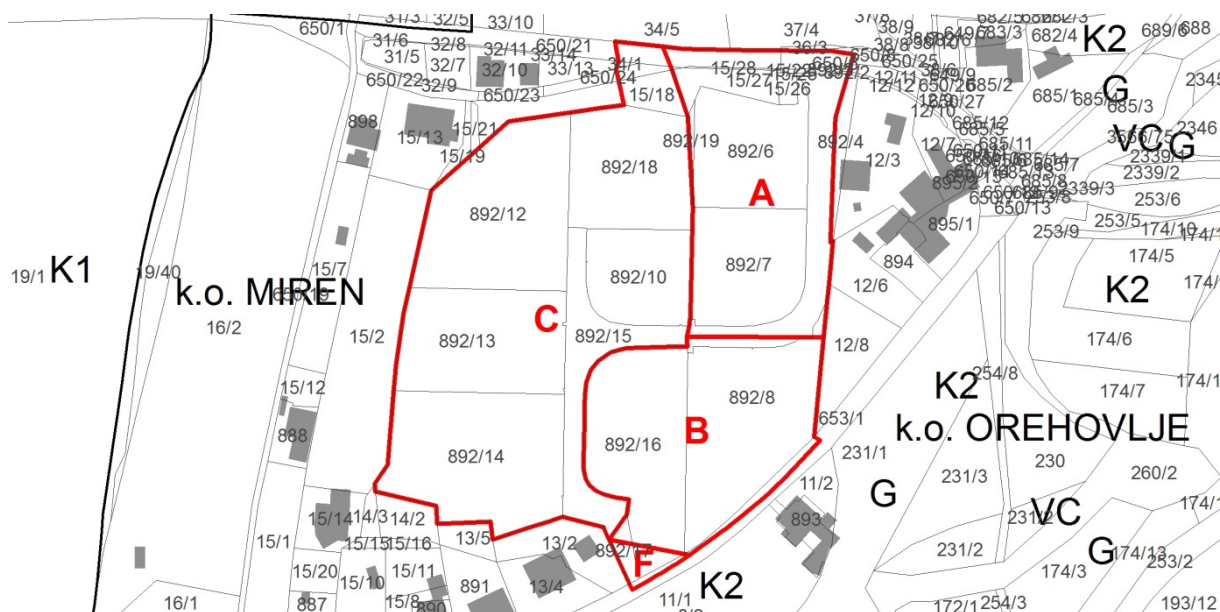
I. MEJA OBMOČJA IN DELITEV NA FUNKCIONALNE POVRŠINE

Območje zajema urejevalno enoto MI – 05.

Območje je razdeljeno v funkcionalne površine, in sicer:

- funkcionalna površina »A« obsega najvišji, severovzhodni del gramoznice ob priključku na regionalno cesto s povprečno višinsko koto 50.00 m n.v.,
- funkcionalna površina »B« obsega jugovzhodni del gramoznice, površino s povprečno višinsko koto 49.00 m n.v.,
- funkcionalna površina »C« obsega zahodni del gramoznice oziroma najnižjo teraso dna gramoznice s predvideno povprečno višinsko koto 47.00 m n. v.,
- funkcionalna površina »F« obsega območje med brežino gramoznice in javno enosmerno potjo čez območje »Lasec«.

Slika 1: Delitev na funkcionalne površine



II. NAMEMBNOST OBMOČJA IN DOPUSTNE GRADNJE

Območje je po opravljeni tehnični sanaciji dna gramoznice in brežin namenjeno gradnji za potrebe proizvodnih, obrtnih in servisnih dejavnosti.

Dopustne so gradnje objektov, podpornih zidov, infrastrukture ter zunanje ureditve za dejavnosti v gramoznici. V bližini transformatorske postaje je dopustna postavitve konstrukcije z enotno oblikovanimi usmerjevalno-reklamnimi tablamami za potrebe dejavnosti na območju gramoznice. V kolikor bodo objekti na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« (vzhodno od namišljenega podaljška interne poti proti severu) izkoristili možnost fizične – višinske navezave na površino ob državni cesti, je temu potrebno prilagoditi tudi program v severnem delu zgornjih etaž, primerne so trgovske, storitvene, poslovne in podobne dejavnosti, ki vključujejo ponudbo za zunanje obiskovalce.

Na severnem delu funkcionalne površine »A« je poleg naštetih možno tudi umeščanje gostinske dejavnosti, pri čemer bruto tlorisna površina vseh gostinstvu namenjenih prostorov ne sme presegati 190 m².

Funkcionalna površina »F« je namenjena ureditvi parkirnih mest ob javni poti in ureditvi peš dostopa do gramoznice. Do izgradnje so površine »A«, »B« in »C« lahko uporabljane kot deponije nenevarnih in neškodljivih materialov in izdelkov, kolikor se s tem ne ogroža načrtovana.

Na funkcionalni površini »F« je dopustna gradnja javne infrastrukture (rekonstrukcija poti, javna parkirišča, peš dostop, ureditev mesta za zbiranje odpadkov).

V varovalnem pasu državne ceste je postavljanje tabel, napisov ali drugih objektov in naprav za slikovno ali zvočno obveščanje ter oglaševanje prepovedano.

III. TEMELJENJE IN STABILIZACIJA ZEMLJIŠČ

Pri projektiranju in gradnji objektov, dostopne poti in komunalnih naprav na funkcionalni površini »C« je potrebno upoštevati usmeritve za gradnjo na terenu z neenakomernim posedanjem, ki so podani v okviru posebnih strokovnih podlag, v »Geomehanskem poročilu za potrebe priprave prostorskih ureditvenih pogojev za posege v prostor na območju opuščene gramoznice »Primorje d.d.« v Mirnu, izdelal IRGO v juniju 1999, št. ip 509/99.

V fazi načrtovanja in gradnje objektov je potrebno pridobiti podrobnejše pogoje geomehanika za vsak posamezni objekt. Investitor je v primeru predvidenega temeljenja na pilotih v sklopu geomehanskega poročila za gradnjo objekta dolžan v poročilu obdelati morebitne vplive izvedbe pilotov na bližnje objekte in če je potrebno predvideti omilitvene ukrepe. Pri izvajanju pilotiranja je dolžan z meritvami preverjati morebitno škodo na sosednjih objektih, kar ne velja v primerih, ko meritev lastniki sosednjih objektov ne dovolijo.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

Odmiki:

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekte na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« je potrebno upoštevati naslednje regulacijske elemente:

- objekti bodo postavljeni vzporedno s kraki prometne poti,
- odmiki stavb od roba cestnega telesa interne poti bodo v začetnem severnem delu poti (do prvega ovinka) znašali najmanj 10 m, sicer pa najmanj 8 m,
- odmiki novo predvidenih nestanovanjskih objektov od stanovanjskih hiš, zgrajenih do julija 2000, bodo znašali najmanj 30 m,
- odmik objektov od podpornega zidu med brežino in ravnim delom parcele bo znašal vsaj 3 m,
- objekti, razen ograj in zidov, morajo biti od parcelnih mej med funkcionalnimi parcelami objektov oddaljeni vsaj 4m, ob soglasju lastnika sosednje parcele ter upoštevanju požarnovarstvenih predpisov se ta razdalja lahko zmanjša na 2 m,
- odmik objektov na funkcionalni površini »A« od rekonstruirane regionalne ceste bo znašal vsaj 15 m,
- tlorisna velikost posameznega objekta se prilagaja velikosti in obliki parcele ter funkcionalnim zahtevam dejavnosti,
- faktor pozidanosti zemljišča je največ 0,5, pri čemer se pri izračunu upošteva ravni del parcele po izgradnji podpornega zidu, opredeljenega v členu o zunanji ureditvi;
- v primeru funkcionalne navezave objektov na severnem delu funkcionalne površine »A« in severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« v smeri proti državni cesti je faktor pozidanosti zemljišča največ 0,5, upoštevajoč celotno zemljišče objekta.

Etažnost:

Etažnost objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« bo P do P+1. Objekti so lahko podkleteni, kolikor imajo urejeno prečrpavanje odpadnih in drenažnih vod v greznico oziroma skupno kanalizacijo. Klet je lahko največ enoetažna in mora biti vodotesne izvedbe.

Višina:

Maksimalna dopustna višina objektov, merjena od urejenega dvorišča do zgornjega zaključka konstrukcije, vključno z morebitnimi napravami za izkoriščanje sončne energije, znaša na funkcionalnih površinah »B« in »C« praviloma 10,5 m, na funkcionalnih površinah »A« pa praviloma 8,5 m.

Za oblikovanje in maksimalne višine objektov na funkcionalnih površinah »B« in »C« veljajo tudi naslednje omejitve:

- streha je lahko ravna, škatlasta in zakrita z atiko kolikor sega do višine 8,5 m nad koto dvorišča,

- naprave za izkoriščanje sončne energije in naprave, ki povzročajo hrup (npr. ventilatorji) lahko segajo največ do 10,5 m nad koto dvorišča,
- streha lahko sega do višine največ 10,5 m nad koto dvorišča, vendar v tem primeru ne sme biti škatlasta (lahko je ločna, dvokapna, enokapna, sestavljena iz več delov različno visokih ravnih ali drugače oblikovanih streh) in ne sme biti zakrita z atiko.

Maksimalna dopustna višina objekta na severnem delu funkcionalne površine »A« je lahko izjemoma večja od 8,5 m pod naslednjimi pogoji:

- da je objekt deloma funkcionalno vezan na površino ob državni cesti,
- da streha objekta ni zasnovana škatlasto in da ob obodu streha ni zakrita z atiko,
- da najvišji del strehe objekta vključno z elementi za izkoriščanje sončne energije in napravami, ki povzročajo hrup, sega največ 10,5 m nad koto urejenega spodnjega dvorišča objekta,
- da najnižji del strehe sega največ 8,5 m nad koto urejenega spodnjega dvorišča objekta.«

Kota pritličja posameznega proizvodnega objekta bo prilagojena koti okoliškega terena in ceste v točki priključevanja. Nad koto terena oziroma ceste bo dvignjena za najmanj 20 cm in največ 80 cm.

Oblikovanje fasade in volumna:

Proizvodni objekti bodo praviloma pravilnih geometričnih oblik in z bolj skrbno oblikovanimi fasadnimi pasovi v obcestnem delu. Pri gradnji proizvodnih objektov bodo uporabljeni sodobni materiali za industrijske zgradbe.

Objekti oziroma pripadajoče zunanje ureditve na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu površine »C« lahko na brežino in površino ob državni cesti posegajo le pod pogojem, da je program v zgornji etaži ali delu zgornje etaže dostopen za obiskovalce s severne strani ter da je severni del objekta s poudarkom na fasadi vzdolž državne ceste oblikovan estetsko, na način objekta javne oziroma splošne rabe, oblikovanje v smislu skladiščnih ali proizvodnih fasad je v tem primeru prepovedano.

V. PROMET

Cestno omrežje enote je izgrajeno.

V okviru posamezne funkcionalne parcele objekta je potrebno zagotoviti prostor za parkiranje osebnih in kolikor tehnologija to zahteva tovornih vozil.

Normativi za minimalno potrebna parkirna mesta za osebna vozila so:

- za proizvodne, obrtne in servisne dejavnosti: 1PM/zaposlenega v izmeni + vsaj 3PM za obiskovalce, če se v objektih vrši neposredna prodaja še dodatno 1PM/30 m² koristne površine prodajnega prostora, vendar ne manj kot 2PM,
- za skladišča: 1PM/100–120 m² bruto površine ali na 1 zaposlenega v izmeni,
- za dejavnosti osebnih storitev: 1PM/30–50 m² koristnih etažnih površin, vendar ne manj kot 2PM,
- za poslovne dejavnosti: 1PM/30–50 m² koristnih etažnih površin,
- za trgovine: 1PM/30–40 m² koristne prodajne površine, vendar ne manj kot 2PM,
- za slaščičarne: 1PM/5 sedežev, vendar ne manj kot 2PM.

V primeru skupnega parkirišča za različne dejavnosti se ob izračunu potrebe po parkiranju upošteva izmenična uporaba parkirnih prostorov in v tem primeru mora zmogljivost parkirišč pokriti le največje potrebe po istočasnem parkiranju.

VI. KOMUNALNE IN ENERGETSKE NAPRAVE

Na območju urejanja je predvidena gradnja komunalnih naprav in objektov ter naprav za energetske napajanje za potrebe napajanja predvidenih objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C«. Za potrebe energetskega napajanja je predvidena gradnja nove transformatorske postaje na severnem delu območja urejanja.

Na vseh parcelah je za lastne potrebe objektov dopustna izvedba rešitev za pridobivanje energije iz obnovljivih virov.

Možna je tudi namestitev zbiralnikov sončne energije na strehe objektov za potrebe proizvodnje energije za zunanje porabnike.

Kolikor je v projektu za gradbeno dovoljenje predvidena toplotna črpalka z uporabo podtalnice, je k projektu potrebno pridobiti soglasje pristojnega ministrstva.

Vodovod:

Vsaka funkcionalna parcela objekta bo imela možnost priključevanja na vodovodno omrežje. Območje bo opremljeno z zunanjim hidrantnim omrežjem.

Kanalizacija:

Fekalne odplake bodo v okviru vsake posamezne parcele začasno zbirane v greznicah ali ustreznih čistilnih napravah.

Greznice morajo biti dvoprekatne, nepretočne, na izpraznjevanje.

Po izgradnji javne kanalizacije v vzhodnem delu naselja Miren in čistilne naprave, so investitorji dolžni zgraditi skupno fekalno kanalizacijo znotraj območja gramoznice, črpališče in priključek do najbližje veje javne fekalne kanalizacije ter se na javno kanalizacijo priključiti.

Obveznost investitorjev do priključevanja na javno kanalizacijo se zagotovi z ustrezno pogodbo, ki jo posamezni investitor sklene z občino Miren – Kostanjevica pred plačilom komunalnega prispevka.

Odvodnjavanje objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« je možno reševati na dva načina, in sicer:

- skupno odvodnjavanje vseh površin s ponikanjem;
- meteorne vode po čiščenju speljati neposredno v Vipavo.

Za potrebe dreniranja brežin na severnem, zahodnem in jugozahodnem delu brežine gramoznice je za krono zaključnega zidu ob vznožju brežin potrebno predvideti nasutje proda.

Elektro omrežje:

Vsaka funkcionalna parcela objekta na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« bo imela možnost priključevanja na NN in TK omrežje. Predvidena je postavitve nove zidane transformatorske postaje, ki bo locirana na skupnih površinah.

Javna razsvetljava:

Funkcionalne površine »A«, »B« in »C« bodo opremljene z javno razsvetljavo ob povezovalni poti.

Ogrevanje:

Ogrevanje objektov je možno z uporabo vseh obnovljivih virov energije, plinastih goriv, tekočih goriv, od trdnih goriv pa z uporabo peletov in lesne biomase. V primeru uporabe tekočih goriv mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojnega ministrstva. Morebitna priključevanja na bodoče plinovodno omrežje bodo reševana po izgradnji le-tega.

Odpadki:

Odpadki bodo zbirani na površini posameznih gradbenih parcel. Mesta za zbiranje odpadkov morajo biti tlakovana in opremljena z lovilec olj.

VII. ZUNANJA UREDITEV

Severna in zahodna brežina oboda gramoznice morata biti sanirani v naklonu 1:2, ostale brežine oboda pa v naklonu 1:1,5, ta naklon se ne sme spreminjati. Severna, zahodna in zahodni del južne brežine gramoznice morajo biti kot vizualna in protiprašna bariera zasajene z avtohtonimi drevesi in grmovnicami ter zasejane s travo. Na brežinah gradnja objektov, razen komunalnih naprav in objektov, ni dopustna.

Kolikor se izkaže za potrebno, je na vrhu brežin dopustna postavitve protihrupne bariere. Brežine, ki zidu še nimajo, je ob vznožju potrebno opremiti z največ 1 m visokim armiranobetonskim zidom, ki bo razmejeval območje brežin od ravnega dela parcel. Zid mora ohraniti predpisani naklon brežine.

Investitorji so dolžni na lastnih parcelah vzdolž skrajno zahodnega roba in vzdolž južnega roba interne poti zasaditi drevored, pri čemer morajo upoštevati potrebne odmike od infrastrukture in izbrati drevesa z neagresivnimi koreninami.

Na nezazidanih delih funkcionalnih parcel objektov na funkcionalnih površin »A«, »B« in »C« je dopustno locirati tehnološke naprave in urediti zunanje deponije.

Zunanje deponije so lahko tudi pokrite z nadstreški, v kolikor to ne ovira rabe sosednjih zemljišč. Ureditev zunanjih deponij in postavitve tehnoloških naprav ni dopustna na severnem delu funkcionalne površine »A« in na isti površini v pasu 10 m ob dostopni cesti.

Postavitev ograj na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« je možna po obodu funkcionalnih parcel objektov razen v območju brežin in dostopov do hidrantov. Ograje morajo biti oblikovno poenotene, višina ograj ne sme presegati 2 m. Odmik ograj od cestnega telesa dostopne poti mora biti vsaj 0,75 m.

Gradnja podpornih zidov, ki so potrebni zaradi višinskih razlik med posameznimi gradbenimi parcelami, je dopustna na parcelnih mejah, višina zidu lahko koto višjega terena presega za največ 0,5 m. Gradnja podpornih zidov, ki so potrebni zaradi višinskih razlik med interno dostopno cesto in površinami funkcionalnih parcel objektov je dopustna v minimalnem odmiku 0,75 m od cestnega telesa poti, višina zidov lahko koto višjega terena presega za največ 0,5 m.

Projektna dokumentacija za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor mora v fazi, ko je določena namembnost objekta, obsegati tudi zunanjo ureditev celotne parcele z zasaditvenim načrtom.

VIII. VARSTVO OKOLJA

Na območju gramoznice so dopustne le dejavnosti, ki ne bodo kvarno vplivale na bivalno in delovno okolje sosednjih objektov in površin ter ne bodo prekoračevale z zakoni in predpisi dovoljenih emisij škodljivih snovi v zrak, vodo in tla.

Za posege v prostor, ki bi lahko imeli škodljive vplive na okolje, je potrebno v postopkih za pridobivanje gradbenega dovoljenja izdelati strokovno oceno o vplivih na okolje. Pred izdelavo projektne dokumentacije za posamezen poseg v prostor na območju gramoznice je investitor dolžan pridobiti predhodno mnenje Občine Miren - Kostanjevica o primernosti dejavnosti.

Na območju gramoznice ni dovoljeno locirati dejavnosti kot so na primer:

- vse dejavnosti, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje; kamionski terminali, samostojna parkirišča težke mehanizacije in gospodarskih vozil; proizvodnja in konzerviranje mesa; proizvodnja mesnih izdelkov; strojenje in dodelava usnja in krzna; proizvodnja lakov, barv; proizvodnja toksičnih kemičnih sredstev; metalurgija; asfaltna baza, proizvodnja cementa; proizvodnja apna; proizvodnja orožja in streliva; proizvodnja krmil; proizvodnja furnirja, vezanega in slojastega lesa, ivernih, vlaknenih in drugih plošč; proizvodnja mil in pralnih sredstev, čistilnih in polirnih sredstev; proizvodnja akumulatorjev, primarnih členov in baterij...

Dejavnosti na območju gramoznice ne smejo imeti značilnosti kontinuirane in avtomatizirane proizvodnje, temveč morajo imeti značilnosti obrtne dejavnosti v smislu določil s področja obrtnega zakona.

Na območju gramoznice so ne glede na zgornji odstavek dovoljene tudi dejavnosti z značilnostmi serijske in avtomatizirane proizvodnje brez večjih vplivov na okolje, kot so na primer:

- proizvodnja peciva dejavnost pekarn; proizvodnja kakava, čokolade in sladkornih izdelkov; proizvodnja začimb in dišav; proizvodnja medicinske in kirurške opreme in ortopedskih pripomočkov; proizvodnja merilnih, preizkuševalnih, navigacijskih in drugih instrumentov proizvodnja optičnih instrumentov ...

Hrup, ki ga bodo v sklopu funkcionalnih površin »A«, »B« in »C« locirane dejavnosti povzročale proti sosednjim območjem, ne sme presegati ravni, dovoljene za območja III stopnje varstva pred hrupom skladno z vsakokratno področno zakonodajo.

Zrak, ki se bo izpuščal v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih v vsakokratni področni zakonodaji.

V meteorno kanalizacijo oziroma sistem ponikanja se sme spuščati le:

- vodo s strešin in netlakovanih površin,
- vodo s cest, tlakovanih površin in tlakovanih parkirišč samo preko lovilcev olj.

Morebitne tehnološke odpadne vode se morajo očistiti v obratu, kjer nastajajo.

Pred izpustom tehnoloških vod v fekalno kanalizacijo bo potrebno vode očistiti do zahtevane stopnje in urediti odvod skladno z vsakokratno področno zakonodajo.

IX. VARSTVO PRED POŽAROM

Varstvo pred požarom bo zagotovljeno z izgradnjo hidrantnega omrežja in razporeditvijo nadzemnih hidrantov. V okviru vsake parcele je potrebno zagotoviti prostor za dostop gasilskih in interventnih vozil. Ureditev območja in posameznih parcel mora upoštevati:

- prostorske, gradbene in tehnične ukrepe varstva pred požarom, zlasti pa zagotoviti: pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja; potrebne odmike med objekti ali potrebno protipožarno ločitev; prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje;
- požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara v naseljih zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji;
- vplive obstoječih in novih industrijskih objektov ter obstoječih in novih tehnoloških procesov.

X. PARCELACIJA

Na območju gramoznice je potrebno opredeliti skupne površine, ki morajo obsegati vsaj:

- dostopno pot z bankinami in pločnikom.
- obračališče za požarna in interventna vozila,
- prostor za izgradnjo črpališča fekalnih vod in izgradnjo kanalizacije od črpališča do predvidene javne kanalizacije,
- prostor za gradnjo meteornege izpusta proti Vipavi,
- prostor za transformatorsko postajo s primernim dostopom.

V primeru gradnje komunalnih naprav in postavitev pripadajočih objektov (hidranti, jaški ipd.) v sklopu funkcionalnih parcel objektov je potrebno za izgradnjo in vzdrževanje sistema zagotoviti služnost na tangiranih parcelah.

Vsaki gradbeni parceli ob brežini gramoznice pripada tudi ustrezni del brežine, ki ga je lastnik parcele dolžan vzdrževati. Zasaditev vseh brežin gramoznice mora biti rešena po enotnem zasaditvenem načrtu. Dopustno je združevanje sosednjih parcel ali pripajanje delov sosednjih parcel za potrebe gradnje večjih objektov.

XI. ETAPNOST GRADNJE IN OBVEZNOSTI INVESTITORJEV

Na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C« je možna izgradnja v eni ali več fazah, odvisno od izbranega načina temeljenja.

Vzporedno z gradnjo proizvodnih objektov bo potrebno zgraditi vse predpisane komunalne naprave in objekte, in sicer:

- pripadajoči del interne ceste,
- vodovodno povezavo obeh krakov javnega vodovoda v bližini gramoznice, pripadajoči del skupnega meteornege kanala,
- del skupnega fekalnega kanala na površinah, kjer ni pričakovati posedanja terena,
- novo transformatorsko postajo,
- pripadajoči del NN in TK omrežja in pripadajoči del omrežja JR.

Urejanje ostalih delov komunalnih naprav je lahko postopno glede na lokacije in zaporednost gradenj objektov.

Pred novogradnjo objektov na funkcionalnih površinah »A«, »B« in »C«, razen v primeru programske povezave severnega dela funkcionalne površine »A« in severovzhodnega dela funkcionalne površine »C« s površino ob državni cesti, bo potrebno zasaditi in zatraviti brežine oboda gramoznice ter zgraditi zid višine 1m med brežinami in ravnimi deli gramoznice.

Vsaj 6 mesecev pred gradnjo na funkcionalni površini »C« bo potrebno urediti odvodnjavanje površine.

Do pričetka uporabe krožišča obvoznice oziroma celotne obvozne ceste mimo Vrtojbe je za potrebe gradnje na funkcionalni površini »A« in severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« (vendar le pod pogojem, da se objekti funkcionalno vežejo na državno cesto) možno urediti začasni priključek za osebna vozila na državno cesto.

Začasni priključek mora imeti vse elemente kasnejšega cestnega priključka na slepi krak sedanje državne ceste. Kot stalni priključek se lahko prične uporabljati šele po pričetku uporabe celotne trase obvozne ceste mimo Vrtojbe.

Investitorji so dolžni:

- vzdrževati skupne površine in skupne komunalne naprave,
- vzdrževati funkcionalni parceli objekta pripadajoči del brežine,
- v primeru posedanja ali zdrsa brežin brežine sanirati,
- postaviti protihrupno zaščito v smeri proti obstoječim stanovanjskim objektom, če se izkaže, da predvidena dejavnost stanovanjsko okolje prekomerno obremenjuje s hrupom,
- omogočiti gradnjo, vzdrževanje in rekonstrukcije skupnih komunalnih naprav, ki potekajo preko gradbenih parcel,
- po izgradnji javne kanalizacije in čistilne naprave dograditi skupno fekalno kanalizacijo in nanjo priključiti fekalne kanale funkcionalnih parcel objektov.

XIII. TOLERANCE

Na funkcionalni površini »A« je izjemoma dopustna gradnja oskrbnih objektov večjih površin (trgovine). Na funkcionalnih površinah »B« in »C« je poleg gradnje za potrebe obrtnih, proizvodnih in servisnih dejavnosti dopustna gradnja tudi za poslovne in oskrbne dejavnosti, vendar le za dopolnilne prostore k osnovni namembnosti.

Minimalne odmike in usmerjenost objektov se lahko krši le s funkcionalnimi elementi manjših dimenzij (nadstreški, stopnice, vetrolovi, balkoni, terase), v kolikor to ni motilno do javnih površin in sosednjih gradbenih parcel. Manjši odmiki so možni tudi od parcele transformatorske postaje s predhodnim soglasjem upravljavca postaje. V primeru predhodno pridobljenega soglasja upravljavca ceste so v sklopu severnega dela funkcionalnih površin »A«, »C« in »E« izjemoma možne gradnje v odmiku od državne ceste, manjšem od 15 m. Višinske omejitve objektov ne veljajo za tehnološke objekte (silosi, dimniki ipd.). V primeru, da bodo objekti na severnem delu funkcionalne površine »A« in na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« izkoristili možnost fizične – višinske navezave na površino od državni cesti za navedene lokacije:

- ni potrebno upoštevati določil o obveznem naklonu brežin kakor tudi ne obveznosti gradnje podpornega zidu med brežino gramoznice in ravnim delom parcel, ampak se lahko teren na mestu brežine oblikuje s podpornimi zidovi oziroma zidovi objektov, objekti v tem primeru lahko posegajo na območje brežine,
- je med objektom na severnem delu funkcionalne površine »A« in objektom na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« ob upoštevanju požarnovarnostnih in drugih predpisov možna gradnja v minimalnem odmiku 2m od parcelne meje,
- je med objektom na severnem delu funkcionalne površine »A« in objektom na severovzhodnem delu funkcionalne površine »C« v pasu 30m od sedanje državne ceste možna gradnja dovoznih ploščadi na nivoju zgornjega dvorišča do parcelne meje.

Površine za izgradnjo skupnih komunalnih vodov so lahko tudi deli funkcionalnih parcel objektov z zagotovljeno služnostjo za izgradnjo in vzdrževanje vodov.