ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU

ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

Na podlagi 268. člena ZUreP-2

OBČINA IZOLA, OKTOBER 2020

|  |  |
| --- | --- |
| NAZIV PROSTORSKEGA AKTA | **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH****ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU****ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER****(skrajšano: ZN KHM)** |
| POBUDNIK IN PRIPRAVLJAVEC | **Občina Izola**Sončno nabrežje 86310 Izola – IsolaMŠ: 5874190000DŠ: SI 16510801Župan: Danilo Markočič |
| IZDELOVALEC SPREMEMBE | **marasovic arhitekti d.o.o.**Pristaniška ulica 8 6000 Koper – CapodistriaMŠ: 8638861000DŠ: SI 17732069Direktor: Igor Marasović, mag.inž.arh. |
| POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC | **Igor Marasović**, mag.inž.arh., A-2030 |
| EVIDENČNA ŠTEVILKA | **077-20** |
| DATUM | **Oktober 2020** |

**Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca**

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Igor Marasović**, mag.inž.arh

izjavljam, da je Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje »Kajuhova - hudournik Morer« v Izoli izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju odloka ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

 **Igor Marasović**, mag.inž.arh.

ZAPS 2030 A

**KAZALO VSEBINE**

**A) TEKSTUALNI DEL**

I. ODLOK

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

**B) GRAFIČNI DEL**

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

 **Ž U P A N – I L S I N D A C O**

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola

(Uradne objave št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

R A Z G L A Š A M

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH**

**ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU**

**ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER**

 Ž u p a n

 **Danilo Markočič**

Številka:

Datum:

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

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 in 76/16 – odl. US), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) ter 137. člena Poslovnika Občinskega sveta občine Izola (Uradne objave občine Izola 2/00, 3/01 in 5/05) je Občinski svet Občine Izola na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sprejel naslednji

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH**

**ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU**

**ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER**

**I . UVODNE DOLOČBE**

 člen

(Sestavni deli ZN)

Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah ZN obsega tekstualni in grafični del.

Tekstualni del dokumentacije obsega:

* odlok, ki obsega naslednja poglavja:
* uvodne določbe,
* določbe o spremembah in dopolnitvah,
* prehodne in končne določbe;
* smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
* obrazložitev odloka.

Grafični del dokumentacije obsega:

* 1. Izsek planskih dokumentov – namenska raba 2020, merilo 1:5000,
* 2. Digitalni katastrski načrt območja z mejo območja 2020, merilo 1:2000,
* 3. Ureditvena situacija 2020, merilo 1:500,
* 4. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture 2020, merilo 1:500,
* 5. Zasnova prometne ureditve 2020, merilo 1:1000,
* 6. Načrt parcelacije 2020, merilo 1:2000.

**II . DOLOČBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH**

 člen

(Dopolnitev s področja funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali druge posege v prostor)

Besedilo odloka o zazidalnem načrtu Obrtna cona za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019), v nadaljevanju ZN se spremeni tako, da se spremeni 2. odstavek 6. člena, ki se glasi: "

Območje, ki ga ureja celotni zazidalni načrt, je razdeljeno na:

* STANOVANJSKO OBMOČJE (I)

Tega omejujejo Kajuhova ulica, Prešernova cesta in hudournik Morer.

* ZELENI PAS (II)

Območje omejujeta na zahodu hudournik Morer, na vzhodu predvidena dostavna/servisna cesta, na JV meji z gradbenimi parcelami št. 16A, 16B in 16D.

* POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE (III)

Območje na Z meji z zelenim pasom, na SV z osrednjo povezovalno cesto in na JV z Industrijsko cesto.

* PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

To območje je omejeno na JZ z osrednjo povezovalno cesto, na JV z Industrijsko cesto, na SV s kompleksoma IMP – JP Komunala in Polimer in na SZ z območjem poslovno obrtnih objektov v Prešernovi cesti.

* POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE OB PREŠERNOVI CESTI (V)

To območje zajema pas obstoječih in predvidenih objektov ob Prešernovi cesti med novo predvideno osrednjo povezovalno cesto na JZ in križiščem z Industrijsko cesto na SV, ter kompleksom Polimer na JV. "

Spremeni se 2. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

* gradnja (dokončanje gradnje) poslovnega objekta 15 na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega proizvodni, skladiščni, trgovski in drugi poslovni dejavnosti, nepravilne oblike, maksimalne tlorisne velikosti 72,70 m x 42,30 m in 24,04m x 9,23m, na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija 2020, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je P+2, pri čemer se šteje kot pritličje obstoječa etaža, ki je iz ene strani v celoti odkopana, kot 1. nadstropje pa etaža, ki se nahaja na nivoju Industrijske ceste.

Maksimalna absolutna višinska kota praga (pritličja) stavbe je + 14,07 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota 1. nadstropja osrednjega dela stavbe je + 20,35 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca osrednjega dela stavbe je + 31,85 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca dela stavbe (podaljška), ki se nahaja na severni strani gradbene parcele je + 26,00 m.n.m..

Na jugozahodni, jugovzhodni in severovzhodni strani fasade je dovoljena izvedba komunikacijskih elementov (stopnišč in dvigal), maksimalne tlorisne velikosti 10,00m x 4,50m, katerih okvirna lokacija je razvidna iz risbe: Ureditvena situacija 2020. Le-ti lahko segajo preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov.

Na jugozahodni in jugovzhodni strani fasade je nad pritlično etažo, po celotni dolžini fasade, dovoljen nadstrešek v maksimalni širini 4m, ki lahko sega preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov.

Ne glede na druge določbe tega odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/- 1,0 m.

Na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti je predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste."

Spremeni se 3. odstavek 10. člena, ki se glasi: »

* gradnja poslovnega objekta 16B na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega skladiščni dejavnosti, maksimalne tlorisne velikosti 47,40 m x 42,50 m in maksimalne dovoljene etažnosti P, pri čemer bo imela streha objekta, tudi funkcijo dela parkirišča, ki bo namenjeno tako objektu 16B, kot tudi objektu 15 (le-to je predvideno na taki nadmorski višini, da bo možen uvoz iz Industrijske ceste).

Maksimalna absolutna višinska kota pritličja stavbe je + 13,35 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe (ravne strehe, na kateri bo parkirišče), je + 20,35 m.n.m..

Ne glede na druge določbe tega odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/- 1,0 m.

Na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti je predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste."

Spremeni se 4. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

* zaradi usklajevanja in izboljšanja tehnološke, prometne in oblikovne zasnove objektov in dejavnosti na gradbenih parceli 15 je možna združitev sosednjih objektov. "

Spremeni se 5. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

* gradnja novega poslovnega objekta 16D na gradbeni parceli 16D, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 18,50 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 2.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 8,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 19,00 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 27,00 m.n.m..

Namesto stavbe 16D je na gradbeni parceli 16D alternativno dopustno predvideti tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 16D. "

Spremeni se 6. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

* gradnja poslovnega objekta GMD na gradbeni parceli št. 14A: proizvodnja, trgovina, poslovni in upravni prostori, stanovanjske za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu; območje pozidljivosti je 42 x 24 m, maks. višinski gabarit K+P+2. "

Spremeni se 7. odstavek 10. člena, ki se glasi: »

* gradnja dveh poslovnih objektov, in sicer objekta 14B/1 na gradbeni parceli 14B/1 ter objekta 14B/2 na gradbeni parceli 14B/2, namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost).
* Na gradbeni parceli 14B/1 je možna gradnja stavbe 14B/1 maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 14,50 mna lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 11,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 19,00 m n.m.

Namesto stavbe 14B/1 je na gradbeni parceli 14B/1 alternativno dopustno predvideti tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 14B/1. "

* Na gradbeni parceli 14B/2 je možna gradnja stavbe 14B/2 maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x20,00 mna lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 11,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 19,00 m n.m.«

Spremeni se 10. odstavek 10. člena, ki se glasi: "

* gradnja novega objekta 14D na gradbeni parceli 14D, namenjenega gasilskemu domu (Druge stavbe, ki niso uvrščene druge), oziroma, alternativno, proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), ter maksimalne tlorisne velikosti 35,00 m x 16,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija 2020, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je K + P + 1.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 11,25 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 22,25 m.n.m..

Na zahodni strani gradbene parcele, ob dostopni cesti hudourniku »Morer« je poleg ozelenitve predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.

Ne glede na druge določbe tega odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/- 1,0 m.

Ne glede na druge določbe tega odloka, je dopustno odstopanje od maksimalno določene tlorisne velikosti za + 1 m."

Briše se 11. odstavek 10. člena.

 člen

(Dopolnitev s področja funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali druge posege v prostor)

Spremeni se zadnji stavek 4. odstavka 13. člena, ki se glasi: "

Ne glede na druge določbe Odloka, so strehe stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°). Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe. "

Spremeni se 9. odstavek 13. člena, ki se glasi: "

1. Ne glede na druge določbe tega odloka morajo biti oznake, reklame in morebitni oglasi na fasadah stavb PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno. "

Spremeni se 3. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

1. V kolikor ni v odloku določeno drugače, je klet delno ali v celoti vkopana etaža, ki je pod nivojem ceste. V celoti vkopani prostori, ki so tlakovani ali ozelenjeni in so s tem del zunanje ureditve, se ne štejejo v razmerje pozidanih površin. Za pridobitev dovoljenja za njihovo gradnjo je potrebno zagotoviti ustrezno odvajanje odpadnih voda.

Pri objektih E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 je lahko vidna le uvozna rampa (klančina) za dostop vozil v podzemno garažo in stopnišče ob stavbi za dostop do kletne etaže. Ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih parcel, namenjenih gradnji."

Na koncu 4. odstavka 14. člena se doda stavek, ki se glasi: "

Ne glede na navedeno, višina posameznih etaž pri stavbah E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 ni določena ali omejena, saj je višina stavb omejena z maksimalnimi višinskimi kotami. "

Spremeni se 8. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

1. Ne glede na druge določbe tega odloka je pri legi stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče gradbe parcele ali skupne gradbene parcele, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016, Ureditvena situacija ZAHOD 2018 oziroma Ureditvena situacija 2020."

Spremeni se 9. odstavek 14. člena, ki se glasi: "

1. Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m."

 člen

(Dopolnitev s področja pogojev glede urejanja zunanjih površin)

Spremeni se 6. odstavek 17. člena, ki se glasi: "

1. Ne glede na druge določbe tega odloka se gradbene parcele stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 ne more preoblikovati, združevati ali deliti, tako da bi bile drugačne od tistih določenih v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016, Ureditvena situacija ZAHOD 2018 oziroma Ureditvena situacija 2020."

 člen

(Dopolnitev s področja drugih pogojev, ki so pomembni za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev in posegov)

Na koncu 1. odstavka 33.a člena se dodata nova stavka, ki se glasita: "

Pri pripravi hidrološko hidravlične presoje oz. ustrezne podlage je potrebno upoštevat Hidrološko hidravlični elaborat za območje vodotokov amfiteatra Izola za potrebe OPN občine Izola številka P375/19, marec 2020, dopolnitev junij 2020, ki ga je pripravil Inštitut za vodarstvo d.o.o.. V kolikor se kasneje izdela in sprejme nov Hidrološko hidravlični elaborat, ki nadomesti prej navedenega, se upošteva le-tega. "

 člen

(Dopolnitev s področja toleranc pri izvedbi zazidalnega načrta)

Spremeni se 51.a člen, ki glasi:"

Ne glede na druge določbe iz poglavja XI. Tolerance pri izvedbi zazidalnega načrta, veljajo glede stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 naslednje tolerance:

* Ne glede na določbe tega odloka je lahko tloris posamezne stavbe manjši od maksimalno določenega tlorisa za 25%. Gradnja stavb, ki so manjše od 75% maksimalno določenih tlorisov ni dopustna (določba ne velja za objekte 14D, 15 in 16B).
* Dopustna so odstopanja ± 0,5 m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.
* Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je treba upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje, določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča in podobne ureditve.
* Dovoljeno je preoblikovanje gradbenih parcel od tistih predvidenih v prostorskem aktu, vendar je lahko odstopanje največ 5%.

Poleg zgoraj navedenih toleranc, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta GMD (gradbena parcela 14A), določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/- 1,0 m."

**III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

 člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

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

 člen

(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka se odločbe o nujnih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

 člen

(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je gospodarska družba Marasovič arhitekti d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper.

 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**

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE OBRAVNAVA S SPREMEMBAMI ZAZIDALNEGA NAČRTA**

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1 UTEMELJITEV NAČRTOVANIH POSEGOV IN PRAVNA PODLAGA

Odlok o zazidalnem načrtu Obrtna cona za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019) - skrajšano ZN KHM je bil sprejet leta 2002. Za vzhodni del območja je bil sprejet in objavljen Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-hudournik Morer (E-Uradne objave Občine Izola št. 14/2017 z dne 09.10.2017). Za zahodni del, pa je bil nedavno sprejet in objavljen Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-hudournik Morer (E-Uradne objave Občine Izola št. 22/2019 z dne 23.9.2019).

V obdobju po sprejetju zadnje spremembe prostorskega akta je prišlo do intenzivnih preučevanj glede potencialnih lokacij za gradnjo novega Izolskega gasilskega doma, ki je prepotreben. Nov objekt bi v prvi vrsti uporabljali člani Prostovoljnega gasilskega društva Izola za izvajanje nalog javne gasilske službe, gasilska zveza Izola ter pripadniki občinske civilne zaščite Izola. Po daljšem razmisleku in več izvedenih sestankih, je bilo dogovorjeno, da je najprimernejša lokacija za gradnjo novega gasilskega doma s pripadajočimi zunanjimi manipulativnimi površnimi, na zemljišču s parcelno št. 1801/10 k.o. Izola, ki je v lasti Občine Izola in katera se nahaja na območju, ki ga ureja ZN KHM, natančneje delno na gradbeni parceli 14D in delno na zelenih površinah. Predvideni gabariti novega gasilskega doma 35 m x 16,50 m, minimalna višina pa 10 m. Glede na to, da veljavni prostorski akt, na območju gradbene parcele 14D, dovoljuje samo gradnjo novega poslovnega objekta, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 20,50 m x 14,50 m in maksimalne relativne višinske kote venca stavb (merjene od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) + 7,50 m, je nujno potrebna sprememba veljavnega prostorskega akta - ZN KHM. Poleg tega je tudi gradbena parcela 14D premajhna, saj ne dopušča zadostnih manipulativnih. Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018) spadajo gasilski domovi pod podrazred 12740 – Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, katere skladno z veljavnim odlokom ni dovoljeno zidati. Razlogov, ki narekujejo spremembo veljavnega prostorskega akta zato, da je omogočena gradnja novega gasilskega doma, je torej več.

Poleg potrebe po spremembi prostorskega akta zaradi gradnje novega gasilskega doma, je občina dne 22.6.2020 prejela tudi pobudo s strani podjetja Ansitra, nepremičnine d.o.o., Lava 42, 3000 Celje, kot lastnika parcel s parcelnimi številkami 1812/9, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/13, 1812/14, 1812/15, 1812/16 in 1815/3, vse k.o. Izola, na katerih sta skladno z veljavnim prostorskim aktom predvidena objekt Delmar, ki se nahaja na gradbeni parceli z oznako 15 in objekt Frigomar, ki se nahaja na gradbeni parceli z oznako 16B.

Iz pobude izhaja, da veljaven odlok ZN KHM ne obravnava zadosti natančno območja parcel z oznako 15 in 16B (slednje niso bile zajete v zadnjih dveh spremembah Odloka iz leta 2017 in 2019).

Nadalje izhaja, da so določila veljavnega odloka za lastnika (pobudnika) v smislu gabaritov sicer v večji meri ustrezna, vendar so podana dokaj nejasno, saj so bila napisana za konkretne investicijske namere za objekt družbe Delmar, ki niso več aktualne. Prav tako je neustrezna vrsta namenske rabe.

Na območju se nahaja že delno zgrajeni objekt (hladilnice), ki ga investitor namerava nadzidati.

S predmetnim odlokom se uskladi besedilo odloka z zatečenim stanjem in s sedaj veljavno terminologijo.

Izvedejo se tudi popravki določb zaradi tehničnih prilagoditev ob obstoječem objektu in novem objektu (vertikalne povezave,) in načinom rabe obstoječih delov (manipulativno dvorišče,…) ter dopustnimi tolerancami.

Prav tako se uskladi programska zasnova bodočega objekta s programskimi smernicami iz predvidenega OPN-ja občine Izola, ki na tem delu predvideva mešano urbano rabo.

Pri tem se ohranja tudi sedanja raba že zgrajenih delov (hladilnice v kleti) in se zagotavlja da se z novimi programi v nadzidavi deloma izpolni tudi bodoče programske smernice iz OPN-ja.

Odlok torej obravnava le zelo majhen del območja ZN KHM, in sicer le:

* gradbeno parcelo 14D in del zelenih površin okoli le-te, kjer je že sedaj predvidena gradnja stavbe, katera pa ni ustrezne oblike in velikosti, da bi zadostil potrebam novega gasilskega doma ter
* gradbeni parceli 15 (Delmar) in 16B (Frigomar), na katerih sta predvideni gradnji dveh stavb (Delmar – hladilnice v okviru slednjega so že zgrajene in Frigomar).

Ker je na vseh obravnavanih gradbenih parcelah že predvidena gradnja stavb, se spremenijo le določbe glede lege in oblikovanja stavb ter zunanjih ureditev, namembnosti stavb in velikosti gradbenih parcel.

Poleg obravnavnih sprememb se na podlagi želje lastnice zemljišča, ki predstavlja gradbeno parcelo 14B/1, podjetja Venere d.o.o. s predmetnim odlokom dopušča, da se lahko namesto predvidenega poslovnega objekta 14B/1 predvidi tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 14B/1.

Z odlokom se popravijo tudi manjše napake, ki so nastale v dosedanjih spremembah in dopolnitvah odloka.

Župan Občine Izola je na podlagi Izhodišč za pripravo sprememb in dopolnitev ZN KHM, št. 077/20, julij 2020, ki so bila objavljena na spletni strani Občine Izola dne 10. 7. 2020, dne 20.7.2020 sprejel **sklep spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019), v nadaljevanju** ZN KHMs katerim so se potrdila izhodišča, določile aktivnosti in postopki priprave, izdelave in sprejemanja sprememb in dopolnitev ZN KH

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN je:

* Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017);
* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 (Ur. objave občine Izola, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);
* Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB/2, 76/08, 79/09 in 51/10)
* Statut Občine Izola – UPB (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

2 IZVLEČEK IZ PLANSKIH AKTOV

Za območje Občine Izola veljajo naslednji prostorski planski akti (strateški planski akti):

* Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986-2000 – Prostorski del (Ur. Objave št. 5/89 in 11/89, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 - Prostorski del (Ur. Objave št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS 112/04, 76/08);
* Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 (Ur. objave občine Izola, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04 - prevod, Ur. List RS št. 112/04, 76/08, Ur. Objave občine Izola št. 7/10);

Obravnavano ureditveno območje leži v planski celoti OZ 5/3 (lokalni naziv: industrijska cona, pretežna namenska raba: varovalne zelene površine, obrtne dejavnosti).

Prostorski izvedbeni akt, ki velja v navedeni enoti urejanja prostora, omejuje načrtovane posege, zato je potrebno sprejeti spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta.



PRIKAZ ZASNOVE NAMENSKE RABE PROSTORA IN ORGANIZACIJE DEJAVNOSTI OBČINE IZOLE (SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE IZOLA ZA OBDOBJE 1986-200 in DRUŽBENEGA PLANA OBČINE IZOLA ZA OBDOBJE 1986-1990)

Spremembe in dopolnitve ZN KHM ne spreminjajo namenske rabe prostora in so v skladu z družbenim planom Občine Izola ter s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

Predvideni posegi na ureditvenem območju s svojimi vplivi ne posegajo izven območja urejanja.

Obravnavano območje je obkroženo z očitnimi in močnimi nastavki prometnic, na katere se navezuje. Prometno se območje napaja iz Industrijske ceste, Prešernove ceste in Kajuhove ulice, iz katerih so speljane interne ceste z uvozi na posamezno parkirišče oziroma do posameznega objekta. Peš povezave so omogočene z vzpostavitvijo sistema pločnikov in pešpoti.

Območje obdelave

Območje obdelave je na severozahodu omejeno s Prešernovo cesto, na jugozahodu s Kajuhovo ulico, na jugovzhodu z Industrijsko cesto, na severovzhodu pa delno z Industrijsko cesto, delno z drugim območjem. Območje obdelave je na severozahodu omejeno z osrednjo linijo Prešernove ceste oziroma seže vse do območja, ki ga obravnava prostorski akt PUP ob mestnem Stadionu (skrajno levo pri krožišču pa ZN Prešernova-Drevored 1. Maja), jugozahodno je omejeno z osrednjo linijo Kajuhove ulice oziroma seže vse do območja, ki ga obravnava PUP Livade-Kajuhova, jugovzhodno do območja, ki ga obravnava ZN Cona mestne industrije jug (vzhodni del južne meje seže do meje območja, ki ga obravnava PUP Oprema). Severovzhodno je območje delno zaključeno z območjem, ki ga obravnava prostorski akt ZN Iplas Polimer, delno pa z območjem, ki ga obravnava PUP Imp-Komunala.

POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

Koncept ureditve

Zazidalni koncept za območje temelji na umeščanju objektov v strnjen in urejen sistem, ki se navezuje na obstoječe zazidave v okolici območja.

Predmet sprememb in dopolnitev odloka za obravnavano območje so prostorske ureditve in gradnje, prilagojene današnjim potrebam v prostoru. Spremembe in dopolnitve upoštevajo povpraševanje po manjših popravkih v tekstualnem delu prostorskega akta, predvsem v delu, ki se nanaša na arhitekturno oblikovanje ter racionalizacijo izrabe prostora na parcelah, namenjenih gradnji v obrtnem območju.

Program, dejavnosti

Prostorske sestavine planskih dokumentov občine Izola območje, predvideno za spremembe in dopolnitve, namenjajo industrijski coni.

Območje zahodnega dela ZN KHM je razdeljeno na pet podobmočij:

* Stanovanjsko območje
* Zeleni pas
* Poslovno - obrtno območje
* Proizvodno – industrijsko območje
* Poslovno obrtno območje ob Prešernovi cesti.

Oblikovalski pogoji

Urbanistični pogoji so določeni z odlokom.

Višinski gabariti predvidenih objektov so omejeni z etažnostjo in s kotami, ki so podane kot maksimalne absolutne kote.

S predmetnim odlokom so predvidene samo spremembe v Poslovno - obrtnem območju, ki na Z meji z zelenim pasom, na SV z osrednjo povezovalno cesto in na JV z industrijsko cesto.

S spremembami ZN se na tem območju dovoli:

* gradnja (dokončanje gradnje) poslovnega objekta 15 na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega proizvodni, skladiščni, trgovski in drugi poslovni dejavnosti, nepravilne oblike, maksimalne tlorisne velikosti 72,70 m x 42,30 m in 24,04m x 9,23m, na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija 2020, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe, maksimalne dovoljene etažnosti P+2, pri čemer se šteje kot pritličje obstoječa etaža, ki je iz ene strani v celoti odkopana, kot 1. nadstropje pa etaža, ki se nahaja na nivoju Industrijske ceste, maksimalne absolutne višinske kota praga (pritličja) stavbe + 14,07 m.n.m., z maksimalno absolutno višinsko koto 1. nadstropja osrednjega dela stavbe + 20,35 m.n.m., maksimalno absolutno višinsko kota venca osrednjega dela stavbe + 31,85 m.n.m., in maksimalno absolutno višinsko koto venca dela stavbe (podaljška), ki se nahaja na severni strani gradbene parcele + 26,00 m.n.m., pri čemer se na jugozahodni, jugovzhodni in severovzhodni strani fasade dovoli izvedba komunikacijskih elementov (stopnišč in dvigal), maksimalne tlorisne velikosti 10,00m x 4,50m, ki lahko segajo preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov, na jugozahodni in jugovzhodni strani fasade nad pritlično etažo, pa po celotni dolžini fasade, nadstrešek v maksimalni širini 4m, ki lahko sega preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov. Na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti je predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.
* gradnja poslovnega objekta 16B na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega skladiščni dejavnosti, maksimalne tlorisne velikosti 47,40 m x 42,50 m in maksimalne dovoljene etažnosti P, pri čemer bo imela streha objekta, tudi funkcijo dela parkirišča, ki bo namenjeno tako objektu 16B, kot tudi objektu 15 (le-to je predvideno na taki nadmorski višini, da bo možen uvoz iz Industrijske ceste), z maksimalno absolutno višinsko koto pritličja stavbe + 13,35 m.n.m. in maksimalno absolutno višinsko koto venca stavbe (ravne strehe, na kateri bo parkirišče) + 20,35 m.n.m., pri čemer je na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.
* gradnja novega objekta 14D na gradbeni parceli 14D, namenjenega gasilskemu domu (Druge stavbe, ki niso uvrščene druge), oziroma, alternativno, proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 35,00 m x 16,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe, maksimalne dovoljene etažnosti K + P + 1, z maksimalno absolutno višinsko koto praga stavbe + 11,25 m.n.m. in maksimalno absolutno višinsko koto venca + 22,25 m.n.m., pri čemer je na zahodni strani gradbene parcele, ob dostopni cesti hudourniku »Morer« poleg ozelenitve predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.

Namesto poslovnega objekta 14B/1 se na gradbeni parceli 14B/1 se dopusti, da se alternativno predvidi tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 14B/1.

Na gradbeni parceli 14D ter skupni gradbeni parceli 15 je predvidena ureditev pločnikov in parkirišč.

**III. SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Občina Izola je z dopisom dne 20.6.2019, št. 3505-49/2020-21 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 Odloka o zazidalnem načrtu za Območje Kajuhova – Hudournik Morer, 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** | **opomba** |
| --- | --- |
| Rižanski vodovod Koper d.o.o. - s.r.l.št.: SO-20/516**,** z dne4. 9. 2020 |  |
| Komunala Izola d.o.o.št.: 6265/2020 z dne 2. 9. 2020 |  |
| Elektro Primorska, d.d., Distribucijska enota Koperšt.: 2846 z dne 10. 8. 2020 |  |
| Občina Izola, Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvojšt.: 3505-82/2020 z dne 28. 9. 2020 |  |
| Zavod RS za varstvo narave, OE Piranšt.: 7-III-101/2-O-19/TT z dne 3. 7. 2019 |  |
| Telekom Slovenije d.d. št.: 17610203-00161202008070007 z dne 21. 8. 2020 |  |
| Butan Plin d.d. št.: 008/IZ/2020 z dne 29. 9. 2020 |  |
| Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjemšt.: 35020-130/2020-4 z dne 24. 9. 2020 |  |
| Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO Številka: 35409-241/2020/8 z dne 17.11.2020 |  |

**Vse smernice so upoštevane in ustrezno vključene v predmetne spremembe in dopolnitve ZN.**