

OBČINA IZOLA  
Sončno nabrežje 8  
6310 IZOLA

**ZADEVA : Pripombe na predlog sprememb ZN Kajuhova- hudournik Morer (Uradne objave 39/91, 16/01 in 15/02)-skrajšano ZN KHM**

Smo investitorji gradnje stanovanjsko poslovnega dvojčka (v ZN KHM sta objekta označena s številko 1 in 2) na parcelah št. 1797/15, 1797/16, 1797/17, 1797/18, 1797/19, in 1797/20 vse k.o. Izola za katerega so bila pridobljena gradbena dovoljenja 351-62/2016/29 G-16/38 z dne 24.08.2016 .

Objekta sta v ZN KHM določena z velikostjo tlorisa 10x14 m in etažnosti P+1 (z možnostjo podkletitve) in z višino venca na 6,20 m. Z dovoljeno toleranco znaša višina venca 6,82 m.

Z izrabo te tolerance je možna pridobitev podstrešja kot tehnične etaže z višino ob kapi od 1,0– 1,5 m. Ker je predpisana etažnost P+1 v podstrešju ni možna ureditev mansarde, kar je neracionalno in nesprejemljivo. To je spoznala tudi Občina Izola in v predlogu sprememb upoštevala povišanje etažnosti z mansardo.

Kot smo pred časom v pobudi za spremembo in dopolnitev ZN KHM že pojasnili, gre še za en problem, ki bi ga v tej spremembi lahko rešili, a ni upoštevan v tem predlogu sprememb in dopolnitve. Gre za enodružinske hiše, ki je določen kot tip gradnje v nizu dvojčkov ob Prešernovi ulici, a njegov pomen določa 2 odstavek 2. člena Stanovanjskega zakona » Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.«. Glede na izrazito mestni značaj lokacije in omogočeno velikost stavbe od 420,00 m2 bruto površine (3x140 m2) ter določila o oblikovanju mestne fasade, je tip enodružinske hiše neprimeren. Zato še enkrat predlagamo, da se z dopolnitvijo sprememb določi večstanovanjski tip stavbe po enotni klasifikaciji (11220) ali vsaj dvostanovanjske stavbe (11210). S tem ciljem predlagamo, da se spremeni tretja alineja 8. člen Odloka :

#### 8. člen

V STANOVANJSKEM OBMOČJU (I) so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije in nadomestne gradnje za vse stanovanjske objekte, ki so na tem območju
- Večje dozidave in nadzidave objektov Prešernova cesta 3, 5, 5a, 7, 9, 11 in Kajuhova ulica 1.  
Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko vskladitev posegov
- Novogradnja stanovanjskih objektov/ enodružinskih ali večstanovanjskih (oziroma dvostanovanjskih) hiš št. 1 in 2 (dvojček) št. 3 in 4 (dvojček), št. 5 in 6 (dvojček), št. 7 in 8 (dvojček), št. 9, 10, 11, 12, 13 in stanovanjska hiša št. 14 (dvojček)



Novo predvideni objekti 5-8 so namenjeni nadomestnim stanovanjskim objektom. Objekti 9-12 so namenjeni za stanovanjsko gradnjo članov SZ Jagodje.

- Vzdrževalna dela na objektu začasnega značaja (Kajuhova 11) v obstoječih gabaritih in programu.
- predvidena je uskladitev trase ceste in parcelacije na gradbenih parcelah št. 38, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59.

Gradnja večstanovanjskih stavb bi bila možna ob pogoju, da se parkiranje (2pm po enoti) zagotovi na gradbeni parceli. S to spremembo bi bil mestni značaj lokacije dosežen in poudarjen, a gradnja na tako dragi lokaciji za investitorje sprejemljivejša.

Za razumevanje se zahvaljujemo.

S spoštovanjem,

Direktor :

Fikon David

  
fiklon  
FIKON STUDIO d.o.o.

