



**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
URAD ZA PROSTOR IN NEPREČNINE – UFFICIO TERRITORIO E  
IMMOBILI**

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8

6310 Izola – Isola

Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110

E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)

Internet: [www.izola.si](http://www.izola.si)

št.: 3505-26/2015-47

datum: 09. 04. 2019

**ZAPISNIK JAVNE OBRAVNAVE » Sprememb in dopolnitev ZN KHM« z dne  
08.04.2019 v prostorih Kulturnega doma Izola**

Dne 08.04. 2019 je bila s pričetkom ob 16.00 uri, v klubskih prostorih Kulturnega doma Izola, izpeljana javna obravnava dopolnjenega osnutka ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER (skrajšano »Spremembe in dopolnitve ZN Khm«).

Prisotni so bili predstavniki Občine Izola in predstavnika načrtovalca, podjetja EPIK d.o.o. in Pia Studio d.o.o., ter predstavnik izdelovalca okoljskega poročila, AD svetovanje- Anes Durgutović s.p.

Prisotni iz strani Občine Izola:

- Teura Raschini

Prisotni iz strani projektanta, Epik d.o.o.:

- Simon Bubola (direktor),
- Uršula Koren (arhitekt, PIA Studio d.o.o. Portorož)
- Anes Durgutović (AD svetovanje- Anes Durgutović s.p.)

Prisotni, udeleženci na javni obravnavi:

- David Fikon, Fikon studio d.o.o.
- Boštjan Furlan, Acma studio d.o.o.
- Boris Zuliani, pooblaščenec Fikon studio d.o.o.

Javna obravnava se prične ob 16.05 uri.

Po uvodnem delu in obrazložitvi postopkov pri sprejemanju sprememb in dopolnitev Zn KHM predstavnice Občine Izola Teura Raschini, sledi predstavitev sprememb in dopolnitev Zn Khm. Predstavitev obrazloži predstavica Pia studio, ga Uršula Koren.

Projektantka predstavi meje predmetne lokacije, glavne značilnosti območja in predlagano rešitev. Prikaže razgrnjeno grafično gradivo in podrobno opiše ureditev.

Predmet sprememb in dopolnitev je celostna ureditev zahodnega dela območja ZN KHM.

Po posameznih podobmočjih predstavi predvidene rešitve:

#### STANOVANJSKO OBMOČJE

Na tem območju se predvidi rušitev poslovnega objekta Agrolit na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, enostanovanjskega objekta.

Predvidi se povečanje stanovanjskega objekta K3A.

Popravi se maksimalna etažnost objektov, tako da se dovoli gradnja mansarde. Dovolj se določene spremembe v gabaritih objektov.

#### ZELENI PAS

Na območju zelenih površin se predvidijo javni mestni vrtovi, v okviru katerih se predvidi tudi postavitve enostavnih objektov in nezahtevnih objektov, namenjenih delovanju javnih vrtov.

#### POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE

Na tem območju se namesto enega večjega objekta 14B predvidita dva objekta, in sicer 14B/1 in 14B/2, skupaj s funkcionalnima zemljiščema.

Severozahodno od njiju se predvidi nov objekt 14D skupaj s funkcionalnim zemljiščem.

V jugozahodnem delu se predvidi nov objekt 16C skupaj s funkcionalnim zemljiščem.

Objektoma PRC1 in PRC2, ki se nahajata ob Prešernovi cesti se omogoči etažnost K+P+2, namesto sedaj veljavne etažnosti K+P+1.

#### PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE

Na tem območju se preoblikujejo objekti iz zazidalnega načrta, tako da se namesto le-teh predvidita nova objekta GAV-1 in MET-1, katera se dotikata na eni parcelni meji. Jugozahodno od objekta GAV-1 se predvidi še en objekt GAV-2, med obema objektoma pa se predvidijo parkirne in manipulativne površine.

Parkirišča posameznih objektov so zagotovljena na gradbenih parcelah.

Na celotnem območju je predvidena ureditev pločnikov in parkirišč. Ob pešpoteh in cestah so predvideni drevoredi.

Odpre se razprava:

#### **Boris Zuliani, pooblaščenec Fikon studio d.o.o.**

Pooblaščenec podjetja Fikon studio d.o.o. pove, da je bilo za stanovanjska dvojčka 2 in 4 že predlagana možnost izvedbe mansardne etaže ter da bi se objekta prekvalificirala v večstanovanjska oziroma vsaj dvostanovanjska objekta, saj površina objekta je zelo obširna (420m<sup>2</sup> bruto). G. Zuliani predlaga, da bi se v prostorskem aktu uporabila terminologija skladno z novo prostorsko in gradbeno zakonodajo. Za parkirna mesta predlaga, da bi bila zagotovljena na lastnem funkcionalnem zemljišču.

Predstavnici Občine Izola preda pripombo na spremembe in dopolnitve Zn KHM tudi v pisni obliki.

*Predstavniki načrtovalca, Simon Bubola razloži, da je možnost izvedbe mansarde že vključena v spremembi in dopolnitvi prostorskega akta. Ostale pripombe oziroma predloge bo potrebno še dodatno preučiti.*

#### **Boštjan Furlan, Acma studio d.o.o.**

Poda informacijo, da zastopa kupce zemljišč ki so označene s parcelami 16a in 16b, za katera določila ostajajo nespremenjena, oziroma po veljavnem aktu.

Pove, da trenutna določila niso v neskladju z vizijo lastnikov, ampak da obstaja bojazen, da bi lahko kasneje prišlo do težav, saj so ta določila vezana na pretekle lastnike in konkretne želje. Zaradi navedenega bi želeli bolj konkretna in jasna določila in omeni, da je želja lastnikov predvsem ta, da bi na omenjenem območju izvedli trgovski center.

*Predstavnica Občine razloži, da določila vezana na omenjena zemljišča niso bila spremenjena predvsem zaradi dejstva, da ni bilo pridobljenih smernic s strani morebitnih interesentov. Poleg tega pa je na območju že gradnja, ki je vezana na pravnomočno gradbeno dovoljenje.*

*Predstavnica napoti predstavnika lastnika, da v sklopu javne razgrnitve poda bolj konkreten predlog za morebitno spremembo tega območja.*

*Predstavnik načrtovalca, Simon Bubola vpraša ali so določila trenutnega akta skladna z njihovimi željami.*

B.F. pove, da so določila skladna, ampak da bi želel, da se zadeva bolj detajlno napiše oziroma opredeli.

**Boris Zuliani, pooblaščenec Fikon studio d.o.o.**

Pove, da je bil sam projektant objekta na omenjenem območju in da je za to območje bila vedno predvidena proizvodno trgovska dejavnost ter da bi bilo smiselno, da se pri spremembi prostorskega akta točno kvalificira, po veljavni zakonodaji, kateri objekti in namembnosti so dovoljene (po CCSI).

*Predstavnica Občine razloži, da zaradi dolgih rokov postopkov sprememb prostorskih aktov se je že zgodilo, da se je med postopkom zgodila sprememba zakonodaje. Poleg tega obvesti prisotne, da bo v kratkem razgrnjen tudi občinski prostorski načrt, kateri bo v veliki meri uredil in uskladi problematike vezane na ažuriranje dikič, skladno z veljavno prostorsko in gradbeno zakonodajo.*

*Predstavnica Občine napoti predstavnika lastnika, da v sklopu javne razgrnitve poda bolj konkreten predlog za morebitno spremembo tega območja.*

Sledi predstavitev okoljskega poročila s strani predstavnika AD svetovanje- Anes Durgutović s.p., Anes Durgutovič, kateri razloži da je bilo potrebno izvesti postopek celovite presoja vplivov na okolje. V okoljskem poročilu je bilo posebej poudarjen segment obremenitve s hrupom, potencialnega vpliva na arheološke ostaline ter poplavne varnosti območja. V sklopu okoljskega poročila, ni bilo ugotovljenih posebnih težav, le pri segmentu poplavne varnosti območja so bili podani omilitveni ukrepi, ki bodo vneseni v odlok sprememb in dopolnitev ZN KHM.

Razprava se zaključi ob 16.30.

Pripravila:

Višja svetovalka za urbanizem

Teura RASCHINI

Poslati po elektronski pošti:

- [marko.starman@izola.si](mailto:marko.starman@izola.si) (vodja urada za prostor in nepremičnine)
- [skok.aleksej@gmail.com](mailto:skok.aleksej@gmail.com) (odbor za okolje in prostor),
- [simon.bubola@epik.si](mailto:simon.bubola@epik.si) (Epik d.o.o.),