



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
ŽUPAN – IL SINDACO  
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8  
6310 Izola – Isola  
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110  
E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)  
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 3505-26/2015  
Datum: 07.06.2019

**ZADEVA: ZBRANE PRIPOMBE IN PREDLOGE**, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer

#### **A KNJIGA PRIPOMB**

V Knjigi pripomb iz prostorov občinske uprave Občine Izola, Postojnska ulica 3, Izola, ni bilo zapisanih vsebinskih pripomb. Bilo je zapisano le sporočilo v obliki obvestila o podani pripombi ustno na zapisnik s strani S.B.

#### **B PRIPOMBE, PREJETE PO POŠTI in ELEKTRONSKI POŠTI ter OSEBNO NA URADU**

*Opomba: pripombe so zapisane kot povzetek.*

##### **B-1 PRIPOMBA:** ga. Ružica Šabić (po pooblaščenju Odvetniški pisarni Starman/Velkaverh)

Kot lastnica nepremičnin s parc. št. 2585 in 2588, obe k.o. 2626 Izola ima interes za podajo pripomb in dopolnitev saj navedeni osnutek Odloka znatno posega v njene pravice in pravne koristi, saj predstavlja predlog spremembe dosedanjega ZN Kajuhova - hudournik Morer iz leta 2001 in s tem spremembo dosedanjih pravic za nepremičnini, ki sta njena last in se nahajata na območju predlagane spremembe Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova - hudournik Morer. Naročila je izdelavo mnenja izvedenca in cenilca gradbene stroke g. Salka Pivača, ki je izdelal primerjavo in oceno manjvrednosti njenih nepremičnin v primeru, da bo predlagani osnutek Odloka sprejet. Iz mnenja izhaja, da znaša manjvrednost zaradi novih omejitev več kot 460.000,00 EUR.

Interes ima, da do predvidenih sprememb Odloka v delu, ki se nanaša na njene nepremičnini parc št. 2585 in 2588, obe k.o. 2626 Izola ne pride, saj to pomeni grob in nesorazmeren poseg v njeno lastninsko pravico, ki obenem tudi ni utemeljen, glede na že doslej dovoljene in izvedene gradnje na območju, kjer se že nahajajo poslovno-upravni in stanovanjski objekti. V okviru javne razgrnitve zato podaja predlog, da se za njene nepremičnini ohrani v veljavi ureditev, ki je skladna z dosedanjim ZN Kajuhova - hudournik Morer iz leta 2001, saj bi sprememba kot je predlagana predstavljala nesorazmeren poseg za katerega ni izkazanih utemeljenih razlogov ter s tem neenako obravnavo lastnikov nepremičnin na istem območju na katerem doslej ni bilo omejitev, ki bi jih prinesla uveljavitev osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova - hudournik Morer in Okoljskega Poročila, ki sta predmet javne razgrnitve. Predlaga, da se njen predlog in pripomba upoštevata v nadaljnjem postopku, sicer bo za preprečitev nastanka nedopustne manjvrednosti njenih nepremičnin prisiljena uporabiti vsa razpoložljiva pravna sredstva in obenem zahtevati povrnitev manjvrednosti, če bi do spremembe odloka v predlagani vsebini prišlo.

Ocena manjvrednosti v prilogi.

**STALIŠČE:** Pripombe se ne upoštevajo.

Na območju parcel s številkami 2585 in 2588, obe k.o. 2626 Izola ne veljajo več določbe iz Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave št. 15/2002), temveč veljajo določbe iz Odloka o spremembah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave št. 14/2017), kateri je nadomestil Odlok iz leta 2002. V slednjemu je določeno, da je

na območju PRC1 in PRC2 (na PRC2 se nahajata parceli 2585 in 2588, obe k.o. 2626 Izola) dovoljena naslednja gradnja:

Predvidi se gradnja dveh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (prilgične prostore je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve), in sicer stavb PRC1 in PRC2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016.

- Na gradbeni parceli PRC1 je možna gradnja stavbe PRC1 maksimalne tlorisne velikosti 67,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.  
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.  
Minimalna dovoljena etažnost stavbe 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 + 7,50 m n.m.  
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 15,00 m n.m.
- Na gradbeni parceli PRC2 je možna gradnja stavbe PRC2 maksimalne tlorisne velikosti 54,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.  
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.  
Minimalna dovoljena etažnost stavbe 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 + 8,50 m n.m.  
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 16,00 m n.m.

Izvedba kleti na tem območju – objekti z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.

Ne glede na druge določbe tega odloka, stanovanja v stavbah PRC1 in PRC2 niso dovoljena.

Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb PRC1 in PRC2, 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.

Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb PRC1 in PRC2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca.

Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) na stavbah PRC1 in PRC2 morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti s priključki.

Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb PRC1 in PRC2 in morajo biti 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.

Ne glede na druge določbe tega odloka, morajo biti vse fasade stavb PRC1 in PRC2, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Prešernove ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016."

S predmetnim odlokom se spreminja Odlok iz leta 2017 tako, da se dopušča na objektih eno etažo več, torej namesto 3K+P+1 se dopušča gradnjo objektov 3K+P+2 in namesto maksimalne višine 7,50m se dopušča objekte višine 12,00m. Dodatno pa se s predmetnim odlokom dopušča še da sta lahko tlorisa v celoti vkopanih podzemnih garaž objektov PRC1 in PRC2 večja od maksimalno določenih tlorisnih velikosti objektov.

Glede na to da odlok dopušča večje objekte gre vsekakor za pridobitev na vrednosti, ne pa izgubo vrednosti.

Glede pripombe, da bi bilo potrebno v objektih PRC1 in PRC2 dopustiti umestitev stanovanja, je bilo naročeno pripravljavcu Okoljskega poročila, da preveri to možnost. Slednji je izdelana Okoljska poročila pregledal in ugotovil, da umeščanje stanovanjske rabe v območje ni bilo predvideno. Glede na izdelano gradivo se lahko pričakuje potencialne vplive iz vidika varovanja zdravja ljudi in potencialnih konfliktov, tako da glede na predvideno rabo umeščanje stanovanjske rabe v območje ni najbolj zaželeno in bi bilo potrebno ponovno izvesti postopek Celovite presoje vplivov na okolje, kar bi zelo podaljšalo postopek sprejemanja Odloka in povečalo stroške sprejemanja le-tega. Slednje pa ni sprejemljivo.

## **B-2 PRIPOMBA: Ga. Besima Budimlić**

Podan je predlog:

Kot lastnica zemljišča 1791/1 k.o. 2626 Izola, na katerem stoji objekt (enodružinska hiša) št. stavbe 5719 podaja predlog, s katerim želi, da se z novim zazidalnim načrtom na območju hudournik Morer omogoči:

- Pridobitev gradbenega dovoljenja za dvostanovanjski objekt, kajti na zemljišču imajo možnost za vsa dodatna parkirišča katera so potrebna za dvostanovanjski objekt ter izpolnjujejo vse potrebne pogoje.
- Pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma spremembo namembnosti podstrešja v mansardo.

## **STALIŠČE: Pripombi se upoštevata.**

1) Pripomba se upošteva tako, da se:

Na koncu 1. točke 2. odstavka 6. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Dovoli se gradnja dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih objektov.«

Spremeni se 3. odstavek 8. člena ki se sedaj glasi:

»Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali 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). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji.«

2) Pripomba je bila že upoštevana v razgrnjenem Odloku o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer.

## **B-3 PRIPOMBA: S. B.**

Ustno na zapisnik poda pripombo oziroma predlog in sicer:

»1) Niveleta ceste, ki poteka po zemljiških parcelah št. 1791/6, 1797/7 ter 1797/8, vse k.o. Izola, naj ostane na višini, kot je na svojem zahodnem delu, vse do meje s sosednjo zemljiško parcelo št. 1797/10 k.o. Izola, na katero meji na svojem južnem robu. Tudi od tega mesta dalje v smeri proti vzhodu naj se cesta ne spušča.

Pločnik ob južnem delu iste ceste naj se ohrani.

2) V grafični prilogi št. 3 Ureditvena situacija – zahod 2018 razgrnjenega gradiva naj se popravita navedbi »fekalni izpust«, navedeni na južnem delu zemljiške parcele št. 1797/14 k.o. Izola; pravilna navedba je »meteorni izpust«.

3) Osebnih podatkov stranke (imena, priimka in naslova) naj se v stališčih do pripomb ne navaja.«

**STALIŠČE:** Pripombe se delno upoštevajo.

- 1) Pripomba se ne upošteva, saj se niveleta ceste praviloma določa v dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja oziroma v projektu za izvedbo in ne v prostorskem aktu.
- 2) Pripomba se ne upošteva, saj je navedba »fekalni izpust« navedena v geodetskem posnetku, kot podlagi grafičnega dela Odloka. S prostorskim aktom se ne na novo ne ureja komunalnih vodov na obravnavanem območju. V kolikor se bo en dan na obravnavanem območju urejala gospodarska infrastruktura, bo geodet moral ponovno na teren in izmeriti tudi globine vseh objektov gospodarske javne infrastrukture, tedaj se bo morala ta napaka odpraviti.
- 3) Pripomba se upošteva, tako da so navedene le začetnice stranke.

**B-4 PRIPOMBA:** g. Urban Grošelj (Agrolit d.o.o.)

Podan je predlog:

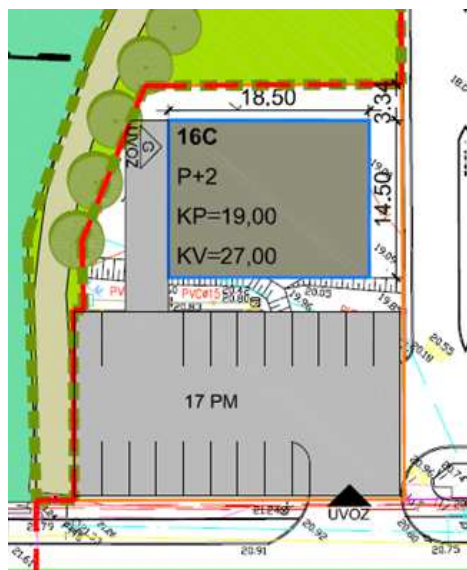
Za parcele št. 1826/ 2 vse k.o. 2626 Izola v načrtu označeno kot KI, vas prosimo in predlagamo naslednjo spremembo:

Predlagana določila za prostorsko enoto:

- rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, enostanovanjskega ( VEČSTANOVANJSKEGA) objekta KI na gradbeni parceli KI, maksimalne tlorisne velikosti 16,00 m x 9,00 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.

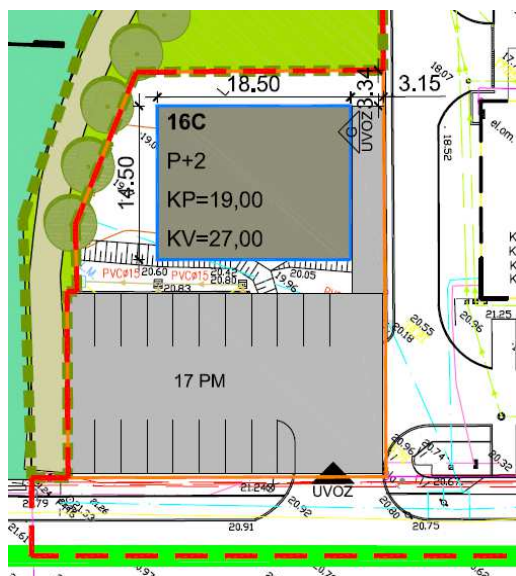
Želene spremembe:

- sprememba besede enostanovanjskega objekta v večstanovanjski objekt
- Prav tako bi predlagali dopolnitev-spremembo risbe za prostor 16C ( predvideni objekt), kjer je zarisani dovoz za tovornjake po levi strani. Glede na to da bo tovornjak težko vijugal med parkirišči in to vzvratno, bi predlagali vris še desnega uvoza za razklad. V primeru da je ta dovoz postavljen na desno stran je to dosti bolj logično in lažje speljati prometno ureditev na parceli 16C, ob tem bi bilo potrebno objekt 16c rahlo premakniti v levo in zarisati oba uvoza. Vemo, da tukaj mi nimamo besede, ampak, ker smo to opazili vam samo omenjamo, da je mogoče smiselno razmišljati v tej smeri.



**STALIŠČE:** Pripombi se delno upoštevata.

- 1) Prva pripomba se upošteva in sicer se v prvi alineji 7. odstavka 8. člena nadomesti beseda enostanovanjskega z besedo dvostanovanjskega, tako da se le-ta glasi: »rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, dvostanovanjskega objekta KI na gradbeni parceli KI, maksimalne tlorisne velikosti 16,00 m x 9,00 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.«
- 2) Druga pripomba se delno upošteva, tako da se v grafičnem delu odloka premakne objekt 16c proti zahodu, uvoz (oziroma rampa) pa se prestavi iz zahodne strani objekta na vzhodno stran objekta. Dveh uvozov oziroma izvozov se v grafičnem delu odloka ne bo prikazalo, kar pa ne pomeni da jih ni mogoče preko toleranc v prostorskem aktu izvesti. Le objekt bo nekoliko manjši.



**B-5 PRIPOMBA:** ANSITRA d.o.o.(po pooblaščenju ACMA d.o.o ▪ družba za projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti)

Podaja se predlog za spremembo besedila in grafičnega dela, ki se nanaša na območje parcel označenih s oznako 15 in 16B. Predlog se podaja, ker predlagani odlok o spremembah in dopolnitvah ZN KHM ni obravnaval območja parcel z oznako 15 in 16B. Tako veljajo določila osnovnega odloka, ki so za investitorja v smislu gabaritov in namenske rabe sicer ustrezna, vendar so podana dokaj nejasno, saj so bila napisana za konkretne investicijske namere za objekt družbe Delmar, ki niso več aktualne.

Na območju se nahaja že delno zgrajeni objekt (hladilnice), ki ga investitor namerava nadzidati. Potrebna je torej uskladitev besedila odloka z zatečenim stanjem s sedaj veljavno terminologijo.

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

Prav tako bi investitor želel, kot je bilo tudi izpostavljeno v pogovorih z občino, uskladiti programsko zasnovo bodočega objekta s programskimi smernicami iz predvidenega OPN-ja občine Izola, ki na tem delu predvideva mešano urbano rabo. Pri tem je potrebno upoštevati, da je potrebno ohraniti tudi sedanjo rabo že zgrajenih delov (hladilnice v kleti) in da se lahko le z novimi programi v nadzidavi deloma izpolni tudi bodoče programske smernice iz OPN-ja.

**Objekt na parceli 15**

Predvideni objekt na območju parcele 15 naj bi bil sestavljen iz obstoječih že zgrajenih delov objekta, ki ga tvorijo podzemne hladilnice in poslovna lamela ter iz novega nadzidanega dela objekta v dopustnih gabaritih iz grafičnega dela 72,20 x 42,30.

Predlaga se, da bi objekt imel mešano rabo; skladišče (obstoječe hladilnice) se ohrani, dodajo se programi trgovskega centra in mešani programi raznih dejavnosti.

Novi nadzidani del naj bi imel poslovno lamelo na vzhodni strani vzdolž povezovalne ceste, podobno kot je to že izvedeno v obstoječem delu. Ta del objekta bi imel etažnost K+P+1, pri čemer je etaža K že izvedena (obstoječe hladilnice). Na nivoju pritličja bi bila širina lamele ca. 9m (enostranska osvetlitev), na nivoju prvega nadstropja pa širša in bi znašala 15m (dvostranska osvetlitev, lokali na obeh straneh hodnika). V tem delu je predviden raznovrstni 'drobni' program, ki ga tvorijo razne oskrbne dejavnosti; poslovni, gostinski lokali, prostori za medicinsko dejavnost, prostori za izvajanje športnih dejavnosti,...

Večji del objekta naj bi imel etažnost K+P. Etažo K tvorijo že obstoječe hladilnice, etaža P naj bi bila višja zaradi umestitve trgovskega centra. Na južni strani je predviden nadstrešek izven gabaritne linije, na severni strani pa je potrebno predvideti prostor za umestitev vertikalnih komunikacij (dvigalna, zunanje stopnice) zaradi možnosti dostave iz obstoječega manipulativnega dvorišča.

Streha nad tem delom je lahko izkoriščena; predvidena je umestitev terase, igrišč in podobnih programov komplementarnih poslovni lameli.

Prometna ureditev na parceli; za potrebe dostave je predvideno, da se uporablja že zgrajeni priključek in manipulativno dvorišče, ki v smislu kapacitet ustreza povečanemu objektu. Na južni strani in ob zahodni strani so predvidena parkirišča in dostopne ceste

#### Objekt na parceli 16B

Predvideni objekt je ustrezen glede na predvidene tlorisne gabarite 42x31m, v predvideni etažnosti K+P+1. Predlaga se etažnost K+P+1 na celotnem tlorisu (v sedanjem odloku omejeno samo na južni del). Skladno z določili bodočega OPN-ja se dejavnost v objektu opredeli kot mešana urbana raba, pri čemer je lahko pritličje lahko namenjeno zgolj trgovski dejavnosti. Proizvodne dejavnosti, kot je opredeljeno v odloku se ukine.

Predlaga se, da se kletna etaža lahko nameni parkiranju in je v sklopu objekta dovoljena uvozna rampa.

Tako kot je že opredeljeno v odloku, je smiselno, da se objekta na parceli 15 in 16B lahko povežeta oziroma združita znotraj meja zazidljivosti.

Predlagamo spremembo 10. člena in sicer;

V poslovno obrtnem območju (III) je predvidena:

(1) ....

Na območju parcele 16B gradnja stavbe za mešano rabo v tlorisnem gabaritu 30,30m x 4,302m tolerance  $\pm 0.25$ m, na južni strani nadstrešek v pasu 3m vzdolž celotne fasade, na vzhodni in zahodni strani pas za dostopno rampo v klet širine do 7m.

Vrsta rabe; CC SI 121, CC SI 122, CC SI 123, CC SI 1264, CC SI 1265, v kleti CC SI 12520 ali CC SI 124 (garaža)

Etažnost; K+P+1

kota kleti: 14,07 mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

kota pritličja: 19,50 mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

kota 1. nadstropja: 23,50mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

kota venca; 27,50 mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

(2) Na območju parcele 15 gradnja – nadzidava stavbe, ki bo z že zgrajenimi hladilnicami in obstoječim poslovnim delom tvorila enovito celoto. Nadzidava v tlorisnem gabaritu dimenzij 72,20m x 42,30m. Izven gabarita dovoljena gradnja vertikalnih komunikacij na severni strani v širini 3m ob že zgrajeni fasadi hladilnic (stopnišča, dvigala,...) ob fasadi hladilnic za povezavo nivoja dvorišča s predvidenim novim delom in gradnja nadstreška širine do 3m vzdolž južne fasade.

Objekt je sestavljen iz lamele z lokali na vzhodni strani in pritličnega trgovskega dela. Oba dela sta povezana.

Lamela;

Vrsta rabe; CC SI 121, CC SI 122, CC SI 123, CC SI 1264, CC SI 1265, v kleti CC SI 12520 (v kleti so obstoječe hladilnice)

Gabarit: 9,20m x 42,30m v pritličju, 17,00m x 42,30m v nadstropju tolerance  $\pm 0.25$ m, na južni strani pa nadstrešek v pasu 3m vzdolž celotne fasade.

Etažnost; K+P+1, etaža K predstavlja že zgrajeno hladilnico

kota pritličja: 19,50 mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

kota 1. nadstropja: 23,50mnv, toleranca  $\pm 0.25$ m



kota venca; 27,50 mnnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

Pritlični del:

Vrsta rabe; pritličje CC SI 123, streha CC SI 121, 241, v kleti CC SI 12520 (obstoječe hladilnice)

Gabarit: 63,50m x 42,30m v pritličju, toleranca  $\pm 0.25$ m, izven gabarita v pasu 3m proti manipulativnemu dvorišču strani možna postavitev vertikalnih komunikacij, na južni strani pa nadstrešek v pasu 3m vzdolž celotne fasade.

Etažnost; K+P, etaža K predstavlja že zgrajeno hladilnico, streha se lahko nameni za uporabne zunanje površine

kota pritličja: 19,50 mnnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

kota venca; 26,50 mnnv, toleranca  $\pm 0.25$ m

(3) ...

V prilogi 1 so podani shematični tlorisi zasnove objekta na parceli 15

#### STALIŠČE: Pripombe se delno upoštevajo.

1) Spremeni se 2. odstavek 10. člena, ki se glasi: "gradnja poslovnega objekta Frigomar (16B) na gradbeni parceli št. 16B, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 31 m x 42 m in maksimalne dovoljene etažnosti K + P + 1. Na južni strani fasade je po celotni dolžini fasade dovoljen nadstrešek v širini 3m."

2) Spremeni se 3. odstavek 10. člena (po spremembi bo 4. odstavek), ki se glasi: "gradnja (dokončanje gradnje) poslovnega objekta Delmar (15) na gradbeni parceli št. 15, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), v maksimalni tlorisni velikosti obstoječega tlorisnega gabarita stavbe in maksimalne dovoljene etažnosti K + P + 1. Na južni strani fasade je po celotni dolžini fasade dovoljen nadstrešek v širini 3m."

3) Odlok se dopolni tako, da veljajo tolerance 51.a člena Odloka tudi za objekte 15 in 16B.

Upoštevala se je pripomba glede dovoljenih dejavnosti v objektih 15 in 16B, tako da je sedaj dovoljena taka dejavnost, ki je dovoljena tudi v drugih podobnih objektih v območju, ter pripomba glede dopustnosti izvedbe nadstreška na južni strani fasad objektov. Prav tako je mogoče, na podlagi toleranc iz 51. člena, objekte in zunanjo ureditev oblikovati nekoliko drugače kot je določeno v odloku.

Predlog da se členi, ki se nanašajo na objekta 15. in 16B oblikujejo na novo po predlogu vložnika pripombe ni sprejemljiv, saj bi bilo potrebno precej popraviti grafični del odloka in posledično bi se lahko pojavila potreba po ponovitvi javne razgrnitve, kar bi preveč podaljšalo rok za sprejem predmetnega odloka.

## D JAVNA OBRAVNAVA

Skladno z javnim naznanilom o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer je javna obravnavna dopolnjenega osnutka prostorskega akta potekala dne 9.4.2019 v prostorih Kulturnega doma Izola s pričetkom ob 16.

Prisotni:

- Teura Raschini (Občina Izola)
- Simon Bubola (EPIK d.o.o.),
- Uršula Koren (arhitekt, PIA Studio d.o.o. Portorož)
- Anes Durgutović (AD svetovanje- Anes Durgutović s.p.)

Ostali prisotni:

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

Predstavnica Občine je prisotne tudi obvestila, da lahko do izteka roka javne razgrnitve na razgrnjeno gradivo podajo pripombe in predloge, tako da jih vpišejo v knjigo pripomb na mestu razgrnitve, jih pisno posredujejo na naslov Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, ali pa pošljejo po elektronski pošti na naslov: [posta.izola@izola.si](mailto:posta.izola@izola.si).

#### POVZETEK PREDLOGOV IN PRIPOMB Z JAVNE OBRAVNAVE, PODANIH USTNO NA ZAPISNIK:

##### **D-1 FIKON STUDIO d.o.o., pooblaščenec družbe Boris**

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.

#### STALIŠČE: Pripombi se upoštevata.

- 1) Pripomba glede možnosti izvedbe mansardne etaže je bila že upoštevana v razgrnjenem Odloku o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer.
- 2) Pripomba glede možnosti izvedbe dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih se upošteva tako, da se:  
Na koncu 1. točke 2. odstavka 6. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:  
»Dovoli se gradnja dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih objektov.«  
Spremeni se 3. odstavek 8. člena ki se sedaj glasi:  
»Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali 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). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji.«

#### POVZETEK PREDLOGOV IN PRIPOMB Z JAVNE OBRAVNAVE, PODANIH V PISNI OBLIKI:

##### **D-2 PRIPOMBA: G. David Fikon (Fikon studio d.o.o.)**

Podane so pripombe:

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 m<sup>2</sup> bruto površine (3x140 m<sup>2</sup>) 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. člena 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, 1,9, 11 in Kajuhova ulica 1. Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko uskladitev 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.

**STALIŠČE:** Pripomba se upošteva.

Na koncu 1. točke 2. odstavka 6. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Dovoli se gradnja dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih objektov.«

Spremeni se 3. odstavek 8. člena, ki se sedaj glasi:

»Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali 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). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji.«

Javna obravnava je bila zaključena ob 16:30.

## **E PRIPOMBE, PODANE V OBRAVNAVI NA SEJI ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR**

Odbor za okolje in prostor je dne 5.3.2019 na 2. redni seji obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (prva obravnava, za javno razgrnitev) in podal naslednje pripombe in predloge:

### PRIPOMBA

Elvis Čatić je podal pobudo, da bi v objektih, ki so že zgrajeni ob Prešernovi cesti in so namenjeni dvojčkom, lahko preuredili v dvostanovanjske enote.

**STALIŠČE:** Pripomba se upošteva.

Na koncu 1. točke 2. odstavka 6. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Dovoli se gradnja dvostanovanjskih objektov namesto enostanovanjskih objektov.«

Spremeni se 3. odstavek 8. člena, ki se sedaj glasi:

»Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali 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). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji.«

#### **F PRIPOMBE, PODANE V 1. OBRAVNAVI NA 30. SEJI OBČINSKEGA SVETA**

V prvi obravnavi dopolnjenega osnutka Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (3. točka na 3. redni seji Občinskega sveta občine Izola dne 7.3. 2019) niso bile podane pripombe oziroma predlogi.

---

Priloge:

- kopije pripomb in pobud, prejete po pošti in elektronski pošti ter osebno na Uradu
- zapisnik javne obravnave z dne 08.04.2019