



URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

BOLLETTINO UFFICIALE

DEL COMUNE DI ISOLA

Št. 15

Izola, 18. julij 2002

ISSN 1580 - 0121

leto 11

VSEBINA

- RAZGLAS in Odlok o Zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-Hudournik Morer

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
Županja

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 8/00)

RAZGLAŠAM

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE KAJUHOVA - HUDOURNIK MORER (ZDRUŽENO BESEDILO) - skrajšano: ZN KHM

Županja:
Breda Pečan

Številka: 350-05-1/99
Datum: 13. julij 2002

Na podlagi 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Ur. objave Občine Izola št. 15/99, 8/00) ter 39. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90 ter Ur. list RS št. 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), je Občinski svet Občine Izola 27. junija 2002 sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE KAJUHOVA - HUDOURNIK MORER (ZDRUŽENO BESEDILO) - skrajšano: ZN KHM

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) Za ureditveni območji OZ 5/3 in I 5/5 (Dolgoročni plan Občine Izola za obdobje 1986 - 2000: Ur. objave št. 5/89, 11/89; Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 - 1990: Ur. objave št. 19/90 22/90; Spremembe in

dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana za obdobje 1986 - 1990 - 2000: Ur. objave Občine Izola št. 13/95, 14/98, 9/99, 1/00, 15/00) je bil sprejet:

- Odlok o zazidalnem načrtu Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli je dne 24. oktobra 1991 sprejela skupščina občina. Odlok je bil objavljen v Uradnih objavah PN, št. 39/91.

Zazidalni načrt je izdelal LIZ inženiring Ljubljana, Enota Studio Izola, pod št. 2924 v Izoli, junij 1991.

- Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Kajuhova ulica - Hudournik Morer (skrajšano ZN KHM 2001) je Občinski svet sprejel 27. septembra 2001. Odlok o spremembah in dopolnitvah je bil objavljen v Uradnih objavah Občine Izola, št. 16/01.

ZN KHM 2001 je izdelal projektivni biro Studio Arhitektura d.o.o., Izola, pod številko 2011.

Spremembe in dopolnitve ZN obravnavajo osrednji in severni del območja Zazidalnega načrta Kajuhova ulica - hudournik Morer.

2. člen

Besedilo obeh odlokov je prečiščeno, združeno in zajeto v tem odloku z imenom: *Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova - hudournik Morer* (skrajšano: ZN KHM). Grafični deli zazidalnih načrtov ostajajo v celoti nespremenjeni.

3. člen

(1) Zazidalni načrt vsebuje besedni in grafični del:

A. v besednem delu:

- Odlok,
- Soglasja pristojnih organov in institucij,
- Obrazložitev z opisi in utemeljitvami pogojev in rešitev.

B. v grafičnem delu: merila, pogoje in rešitve objektov, naprav in omrežij, kar je prikazano na topografskih in katastrskih načrtih, situacijah in načrtih idejnih zasnov.

(2) Besedni in grafični del se dopolnjujeta v naslednjih sklopih:

1. Izseki iz dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana
2. Podatki o sedanjem stanju in pogojih
3. Zazidalna situacija
 - razporeditev, namembnost in velikost objektov
 - razporeditev, namembnost in velikost odprtih površin
 - dopustni gabariti in usmeritve za oblikovanje objektov in naprav ter smeri glavnih dostopov in dovozov
 - usmeritve za ureditev funkcionalnih zemljišč objektov in naprav ter drugih zunanjih površin
4. Zasnova ureditve zelenih površin
5. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
6. Idejne rešitve prometnega, elektroenergetskega, vodovodnega, telefonskega, plinovodnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije ter drugih

- infrastrukturnih omrežij in naprav
7. Rešitve v zvezi z varovanjem in izboljšanjem bivalnega in delovnega okolja s poročilom o vplivih na okolje
 8. Prostorske ureditve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
 9. Načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličenje objektov in parcel
 10. Ocena stroškov izvedbe ureditvenega načrta
 11. Etape izvajanja načrta.

II. MEJE OBMOČJA

4. člen

(1) Celotno območje ZN, velikosti cca 140.325,00 m², ureja površine, ki jih omejuje:

- na JV Industrijska cesta,
- na JZ Kajuhova ulica,
- na SZ Prešernova cesta,
- na SV Industrijska cesta in območji IMP - JP Komunala in ZN Iplas - Polimer.

(2) Območje sprememb in dopolnitev (ZN KHM 2001) omejujejo:

- na JV Industrijska cesta,
- na JZ in na Z hudournik Morer,
- na SZ Prešernova cesta,
- na SV Industrijska cesta in na V območje kompleksov ZN Iplas - Polimer in PUP IMP-JP Komunala. Od tod poteka meja, proti zahodu, preko parcel št.: 2595/2, 2594, 2590, 2589, 2591, 2592, 2595/3, delno poseže v parceli št. 2596/7 in 2596/5.

Območje, ki ga ureja zazidalni načrt Kajuhova ulica - hudournik Morer, se s spremembami zmanjša za gradbeno parcelo št.1, ki se priključi območju, ki ga ureja PUP IMP-JP Komunala.

(3) Grafično je meja (vključno z območjem (ZN KHM 2001) prikazana na katastrskih in topografskih načrtih iz 3. člena tega Odloka.

(4) Topografsko katastrske podlage za prikaze iz 3. člena tega Odloka so posnetek obstoječega stanja v prostoru in zato prikazani obstoječi objekti in zunanje ureditve niso vedno tudi odraz pravnega stanja oz. izdanih dovoljenj. Po tem odloku je možno izvajati (tudi legalizirati) le tiste posege, ki so skladni z določili tega Odloka in doslej izdanimi dovoljenji, kar je predmet postopkov pridobitve dovoljenj za vsak primer posebej.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGE POSEGE V PROSTOR

5. člen

(1) Zazidalno območje je v nadaljnjem razvoju namenjeno proizvodnim in uslužnostnim dejavnostim ter poslovnim in trgovskim dejavnostim ob dopolnitvi stanovanjskega fonda.

(2) Izhodišče ureditve tega prostora je v razvoju vseh naštetih funkcij s poudarkom na odpiranju pritličij javnim programom, izboljšanju bivalnih pogojev s postopnim prehodom od čisto stanovanjskega območja (ob Kajuhovi ulici na zahodu) v industrijski kompleks na vzhodu ter na ureditvi Prešernove ceste v reprezentančno, drevoredno, mestno ulico.

6. člen

(1) Hudournik Morer deli območje na dva dela:

- na zahodu je pretežno bivalni (stanovanjski) predel
- na vzhodu je pretežno poslovni (obrtno - proizvodni) predel

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

- STANOVANJSKO OBMOČJE (I)

Tega omejujejo Kajuhova ulica, Prešernova cesta in hudournik Morer.

Na tem območju se s spremembami ZN uskladi traso slepega kraka ceste, ki je vzporedna s Prešernovo.

- ZELEN PAS (II)

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

- POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE (III)

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

Zasnove objektov, tehnologij in opravljanje dejavnosti v tem območju morajo biti združljive z živilsko predelovalno in prehrabeno industrijo.

- PROIZVODNO - INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

To 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.

Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbeni parceli št. 4 in 5 ter objekte na teh parcelah.

- POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE OB PREŠERNOVI CESTI (V)

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

V tem območju je predmet sprememb ZN: zgostitev gradnje in možnost sprememb namembnosti objektov ter povezava notranje ceste.

(3) Na SV se območje ZN pokriva z območjem lokacijskega načrta za hitro cesto Koper - Izola. Načrtovanje in izvedba nove glavne mestne vpadnice na trasi obstoječe Industrijske ceste predvideva razširitev cestišča ter preoblikovanje in zmanjšanje števila uvozov/ priključkov.

7. člen

(1) Z namenom, da bo celotno območje skladno urejeno, zazidalni načrt predvideva:

- odstranitev ali delne rušitve obstoječih objektov in naprav za potrebe priprave stavbnega zemljišča, novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije objektov in naprav ali zunanje ureditve;
- novogradnje objektov;
- nadomestne gradnje objektov;
- tekoča vzdrževalna dela, adaptacije, dozidave in nadzidave, spremembe namembnosti obstoječih objektov ter saniranje stanja pri dejavnosti s škodljivimi vplivi na okolje;

- prenova in izgradnja nadzemnih in podzemnih objektov, naprav in opreme;
- gradnja pomožnih objektov, ki sodijo v mestno območje (po občinskem odloku o pomožnih objektih);
- kompleksno urejanje zelenih in drugih javnih površin, peš in kolesarskih poti ter funkcionalna in oblikovna povezava s soslednjimi območji;
- ureditev Prešernove ceste, Industrijske ceste in osrednje povezovalne ceste v mestno ulico s poudarkom na vzpostavitvi mestotvornih uličnih fasadnih nizov.

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 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)
Novopredvideni 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.

9. člen

V OBMOČJU ZELENEGA PASU (II) so predvideni naslednji posegi:

- adaptacije, razširitve in nadomestne gradnje stanovanjskih objektov Polje št. 2, 3 in 6 (sedaj Prešernova 5b, 5c in 5d)
- ureditev in sanacija hudournika Morer.
- pokritje hudournika je predvideno ob Prešernovi cesti ter za potrebe zunanje ureditve parkovnih in individualnih površin
- zasaditev in ureditev javnih parkovnih in drugih zelenih površin
- ureditev peš in intervencijskih poti

10. člen

V POSLOVNO OBRTNEM OBMOČJU (III) je predvideno:

- gradnja poslovnega objekta Pergar na gradbeni parceli št. 16A: montaža strojnih instalacij, trgovina, upravni prostori, eno stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu; Območje pozidljivosti je 33 x 42 m, višinski gabarit K+P+1,
- gradnja poslovnega objekta Frigomar na gradbeni parceli št. 16B: hladilnice, predelava živil, upravni prostori. Območje pozidljivosti je 31x42 m, maks. višinski gabarit K+P+1,
- dokončanje gradnje poslovnega objekta Delmar na gradbeni parceli št. 15: hladilnice, prodajni in upravni prostori v obstoječem tlorisnem gabaritu z maksimalnim višinskim gabaritom objekta K+P+1,
- zaradi usklajevanja in izboljšanja tehnološke, prometne in

oblikovne zasnove objektov in dejavnosti na gradbenih parcelah št.16B in 15 je možna združitev soslednjih objektov znotraj določenih meja pozidljivosti ob upoštevanju določil tega odloka,

- gradnja poslovnega objekta GMD na gradbeni parceli št. 14A: proizvodnja, trgovina, poslovni in upravni prostori, stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu; območje pozidljivosti je 42 x 24 m, maks. višinski gabarit K+P+2,
- gradnja 2 poslovnih objektov Moro sport in Salladia na gradbeni parceli št 14B, skupno območje pozidljivosti je 42 x 34 m, maks. višinski gabarit K+P+1+M, s programi:
 - Moro sport: zaprte športne površine, trgovina, upravni prostori, stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu;
 - Salladia: proizvodnja morskih delikates in trgovina, stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu;
- gradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme,
- izvedba kolesarske steze (š = min. 2 m), pločnika (š = min. 2 m) in zelenice z drevoredom ob Industrijski cesti in osrednji povezovalni cesti.

11. člen

V PROIZVODNO INDUSTRIJSKEM OBMOČJU (IV) je predvideno:

- Rušenje stanovanjskega objekta Polje 4 (sedaj Prešernova 3a)
- Novogradnja objekta E in F ter avtopralnice; objekta E in F sta tlorisne atrijske zasnove, namenjena drobnim proizvodnim in uslužnostnim dejavnostim, manjši del prostorov je možno nameniti trgovski in gostinski dejavnosti. Objekt avtopralnice na severu se lahko zaradi tehnoloških zahtev preoblikuje znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča po splošnih pogojih.
- Novogradnja večjih objektov O in P, ki sta v sklopu delovne organizacije ALG in sta namenjena pretežno proizvodnji in spremljajoči trgovski dejavnosti
- Novogradnja objekta R, ki je v sklopu delovne organizacije "ALG" in namenjen poslovno-upravni dejavnosti;
- Avtobusno postajališče ob industrijski cesti z ustrezno opremo;
- Izgradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme in zunanje ureditve.
- rekonstrukcija in dozidava proizvodnega objekta (Steklo Izola) na gradbeni parceli št. 5A; maks.višinski gabarit objektov je P+1; maksimalni tlorisni gabarit dozidave (sprememba objekta N) je 48,50 x 12 m; objekt je namenjen proizvodnji, obrti in trgovini;
- gradnja objekta na gradbeni parceli št.4: proizvodnja, trgovina, upravni prostori; maksimalni tlorisni gabarit objekta (M) je 48,5 x 30 m, maks. višinski gabarit K+P+1 (jugovzhodni in jugozahodni del) oz. P (severni del),
- povezava notranje ceste, vzporedne s Prešernovo cesto, med območjema IV in V (na gradbenih parc. št. 60 in št. 10); med osrednjo povezovalno cesto in Industrijsko cesto.

12. člen

POSLOVNO-OBRTNO OBMOČJE (V) ob Prešernovi cesti:

(1) Vsi obstoječi objekti na tem delu so namenjeni drobni proizvodnji, storitveni obrti, poslovnim dejavnostim in stanovanjem (praviloma eno stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v posameznem objektu).

Za te objekte je predvidena možnost adaptacij, rekonstrukcij, dozidav in nadzidav ter sprememb namembnosti ter tudi možnost združevanja v nize znotraj maks. gradbene linije oz. linije preoblikovanja objektov. Pri tem je potrebno upoštevati proporce in členjenost osnovnih objektov ter zagotoviti možnost servisiranja oz. vzdrževanja posameznega objekta z lastnega funkcionalnega zemljišča.

(2) Dozidave obstoječih obrtnih delavnic v nizu ob meji s Polimerjem so možne pod pogojem, da se predhodno sprejme obveza in dogovor o skupnem vzdrževanju ograj objektov na meji. Pri širitvah obstoječih obrtnih delavnic je potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost.

(3) Predvidena je gradnja niza poslovno stanovanjskih objektov na gradbenih parcelah št. 6, 7, 8, 9 ob Prešernovi cesti.

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

Maksimalni tlorisni gabarit celotnega niza je: dolžina 165,7 (na JV, ob notranji cesti) oz. 144 m (ob Prešernovi) x širina 24,0 m.

Etažnost:

- objekt na gradbeni parceli 6 (trikotnik): (K)+P,
- objekti na parcelah 7, 8 in 9: (K)+P ob Prešernovi cesti in maks. (K)+P+2 ob notranji cesti, na JV.

V pritličju so trgovine in storitvena obrt, v zgornjih dveh etažah so poslovno-upravni prostori in stanovanja. Znotraj objektov so tudi parkirni prostori ter kleti in shrambe za programe v objektu.

(4) Predvidena je izvedba kolesarske steze (š = min. 2 m), pločnika (š = min. 2 m) in zelenice z drevoredom ob Prešernovi cesti.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

Splošni pogoji oblikovanja objektov

13. člen

(1) Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, po prostorski danosti in glede na izrabo prostora.

(2) Tlorisni gabarit objekta vključuje vetrolove, nadstreške, pokrite terase, balkone in zunanja stopnišča.

(3) Pri oblikovanju fasad objektov naj se uporabi kvalitetne materiale, izvedejo kvalitetni detajli in proporciji, ki so značilni za klimo in tradicijo mediteranskih mest. Posebno pozornost je potrebno posvetiti mestotvornemu oblikovanju fasad, orientiranih proti Industrijski in Prešernovi cesti ter predvideni osrednji povezovalni cesti.

(4) Naklon streh je praviloma 18 - 22° kritina korci ali po materialu in teksturi podobna kritina. Pri večjih razponih (proizvodne hale) se strehe objektov lahko prilagajajo zasnovi in namenu objekta ter oblikam strešnih konstrukcij (ravne, dvokapne, loki).

(5) Urbanistična in arhitektonska zasnova individualnih stanovanjskih objektov mora upoštevati kvalitetne detajle sosednjega stanovanjskega območja in tipologijo bogato ozelenjenih vrtov in dvorišč.

(6) Posebno pozornost je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi objektov ob Industrijski in Prešernovi cesti ter osrednji povezovalni cesti.

(7) Za proizvodne in poslovne objekte je v projektih obvezno razčleniti in prikazati skupaj z načrtom zunanje ureditve tudi barvno študijo fasad, oblikovanje ograj, ulične opreme, reklamnih in označevalnih tabel ter izveskov.

(8) Gradnja prostostojećih provizoričnih objektov, lop, kioskov, drugih začasnih objektov, naprav in prostorskih struktur, ki niso predvidene z zazidalnim načrtom, ni dovoljena. Vsi prostori (dejavnosti in naprave) morajo biti vključeni v osnovne objekte in načrte za objekte in zunanje ureditve.

14. člen

(1) Maksimalna območja pozidljivosti in vertikalni gabariti stavb, ki so opredeljeni v 8., 9., 10., 11. in 12. členu tega Odloka, vključujejo vetrolove, dostopna stopnišča, nadstreške, terase, ekonomska dvorišča. Znotraj maksimalnega gabarita je možno preoblikovanje glede na potrebe posameznih programov.

(2) Višinski gabariti morajo upoštevati konfiguracijo terena, pogoje priključitve na komunalne naprave ter z ZN določeno etažnost objektov.

(3) Klet je 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 izdelati tudi načrt zunanje ureditve in zagotoviti ustrezno odvajanje odpadnih voda.

(4) Oznaka etažnosti je opredeljena z višino poslovnega prostora, ki je 3,00 m do 4,50 m; za proizvodne dejavnosti je v ZN opredeljena z maks. koto venca.

(5) Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja je za izrabo sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (za postavitev kolektorjev ipd.)

(6) Znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča, praviloma znotraj območja pozidljivosti, je možna postavitev pomožnih objektov v skladu z občinskim odlokom.

(7) Na grafičnih prikazih iz 3. člena so podane meje gradbenih parcel, fiksna gradbena linija in območje pozidljivosti. Ob upoštevanju fiksne gradbene linije je možno preoblikovanje objektov znotraj določenega območja pozidljivosti.

15. člen

Oblikovanje zunanjega prostora mora upoštevati:

- prilagajanje terenskim razmeram z uporabo zelenja in max. 1,5 m visokimi podpornimi zidovi;
- zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin;
- ohranitev kvalitetnega zelenja in ureditev novih hortikulturno urejenih površin;
- drevored ob Prešernovi cesti, ki se varuje kot oblikovana zelena površina, je potrebno obnoviti, trajno in strokovno vzdrževati ter manjkajoča drevesa nadomestiti z novimi.

Posebni pogoji

16. člen

(1) Določila tega člena veljajo le v delu, ki obravnava stanovanjsko območje (I) ter objekte O, P in R v proizvodno industrijskem območju (IV). Gabariti predvidenih objektov:

(2) V območju (I):

Prizidani objekti k obstoječim stanovanjskim objektom:

- Prešernova cesta 3, tlorisnih dimenzij max. 14,00x10,00 m
- višinski gabarit (K) + P + 1
- Prešernova cesta 7, 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1
- Prešernova cesta 9, 14,00 x 10,00 m, P + 1
- Prešernova cesta 11, 7,00 x 13,00 m, P + 1
- Kajuhova ulica 1, 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1

Novozgrajeni objekti: stanovanjski objekt št. 1, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1

- št. 2, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1
- št. 3, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1
- št. 4, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1
- št. 5, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 6, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 7, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 8, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 9, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 10, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 11, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 12, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 13, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1, garaža P
- št. 14, 14,00 x 10,00 (x2), (K) + P + 1, garaža P

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

(3) Novozgrajeni objekti v proizvodno industrijskem območju (IV):

- proizvodni objekt O (nov objekt "ALG"), tlorisnih dimenzij max. 72,00 x 15,00, višinski gabarit P + 1.
- proizvodni objekt P (nov objekt "ALG"), 72,00 x 15,00m, P + 1
- poslovno upravni objekt R (nov objekt "ALG"), 61,00x20,00m P+2

V. POGOJI GLEDE UREJANJA ZUNANJIH POVRŠIN

17. člen

Funkcionalna zemljišča

(1) Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov. Pri realizaciji posegov se meje posameznih gradbenih parcel ter tudi drugih parcel (na stiku funkcionalnih zemljišč tega ZN in sosednjih PIA in pod.) lahko preoblikuje, združuje ali deli, pri čemer pa se ne sme spreminjati koncepta pozidave in

predvidene ureditve odprtih in javnih površin.

(2) Možnost ureditve funkcionalnih zemljišč (določitev, zaokrožitve, delitve ipd.) se skladno z določili tega odloka preveri z načrtom zunanje ureditve, ki vsebuje tudi predlog usklajene parcelacije oz. delitve zemljišč.

(3) Za komunalne naprave javnega značaja na zasebnih zemljiščih je potrebno zagotoviti vpis služnosti.

(4) Raba zemljišč v pasu neposredno ob koridorjih komunalnih vodov, ulic in poti je omejena. Raba zemljišč mora biti podrejena ureditvi peš- in kolesarskih poti, drevoredni zasaditvi, zelenicam in ureditvi manjkajočih prometnih in drugih javnih površin (prehodi, parkirišča, postajališča javnega potniškega prometa). Ob predhodni preveritvi in razčlenitvi teh prioritet je dopustno preoblikovanje funkcionalnih zemljišč sosednjih gradbenih parcel.

(5) Na funkcionalnem zemljišču mora biti glede na namembnost in kapaciteto objekta zagotovljeno ustrezno število parkirnih ali garažnih mest, manipulativne površine in dovozi. Slednje je tudi predpogoj za preveritev možnosti izrabe toleranc glede gabaritov, delitve ali združevanja funkcionalnih zemljišč in spremembe namembnosti objektov.

Urejanje zunanjih površin

18. člen

(1) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih.

(2) Komunalno omrežje in naprave ter zunanje ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo zasaditev drevoredov, predvidenih s tem zazidalnim načrtom.

(3) Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene z avtohtonim rastlinjem.

(4) Pred izdajo dovoljenj je potrebno izdelati celovite načrte zunanje ureditve z zasaditvenim načrtom za posamezna območja, posamezne gradbene posege oz. za celostno potezo posamezne ulice.

(5) Načrtovati in izvesti je zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin.

(6) Ograje med parcelami proizvodnih in obrtnih objektov naj bodo praviloma obojestransko ozelenjene, če gre za mrežo ali ograjo iz betonskih, a primerno oblikovanih montažnih elementov.

(7) Zidane ograje med parcelami individualne gradnje niso zaželeni. Možna je saditev grmovnic in drevja in največ do 80 cm visoki parapetni zidovi, pod pogojem, da ne onemogočajo preglednosti in ne ovirajo prometa.

(8) Ob posegih v območje Prešernove ceste (bodoče mestne ulice) je poleg drugih ureditvenih posegov v načrtih

predvideti vzdrževanje, sanacijo in dopolnitev manjkajočih dreves.

19. člen

Ob načrtovanju in urejanju zunanjih površin je potrebno:

- z uporabo zelenja in maks.1,5 m visokimi podpornimi zidovi prilagajati se terenskim razmeram,
- prilagoditi se stavbne strukture oblikovanju uličnih ambientov,
- zasaditi drevesa ob primarnih prometnicah in primarnih pešpoteh,
- zasaditi drevesa ali pergole za zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov pred soncem
- preoblikovati Prešernovo cesto v ulico mestnega značaja, kjer je poleg drugih ureditvenih posegov predvidena zasaditev drevoreda, izvedba pločnika in kolesarske steze,
- upoštevati predpise o zunanjem videzu in urejenosti mesta in podeželja.

20. člen

Pomembnejše zelene površine so:

- ozelenitev območja II - zeleni pas, med hudournikom in objekti v proizvodno industrijskem območju III,
- park med hudournikom in osrednjo povezovalno cesto,
- drevoredna ureditev ob Prešernovi cesti, Industrijski cesti in ob osrednji povezovalni cesti (Industrijska - Prešernova).

VI. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

21. člen

Motorni promet

(1) Motorni promet poteka po mejnih cestah in ulicah: Prešernovi cesti, Kajuhovi ulici, Industrijski cesti, ter po obstoječih in novih cestah do vseh stanovanjskih objektov, po novi osrednji povezovalni ulici, ki povezuje Industrijsko cesto s Prešernovo cesto in preko križišča s Kraško ulico na sever proti mestnemu jedru Izole ter po notranji cesti v območju V, ki vzporedno s Prešernovo povezuje Industrijsko cesto in osrednjo povezovalno cesto, ter po novih servisnih, intervencijskih in dostavnih cestah.

(2) Nova osrednja povezovalna ulica, ki je opremljena z obojestranskim pločnikom, se izteče v semaforizirano križišče na Prešernovo ulico.

(3) Načrti prometnih površin morajo prikazati in zagotavljati prometno-tehnične, varnostne in oblikovne rešitve za peš-, kolesarski, mirujoči, dostavni, tovorni in intervencijski promet.

(4) Morebitne spremembe prometnega režima ter uvozov iz javnih površin na funkcionalna zemljišča so dopustne ob predhodni preveritvi splošnih prometno-tehničnih in posebnih pogojev tega ZN, ki se jih razčleni in prikaže v načrtu zunanje ureditve.

(5) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih mora investitor upoštevati pogoje cestnega upravljavca.

22. člen

Mirujoči promet:

(1) Vsak nov objekt ali dejavnost mora imeti znotraj funkcionalnega zemljišča zagotovljeno zadostno število parkirnih ali garažnih mest. Ureditev tega se prikaže v projektu za gradnjo objekta oz. njegovo zunanjo ureditev.

(2) Glede na namembnost je potrebno zagotoviti naslednje število parkirnih ali garažnih prostorov:

- 2 mesti na stanovanjsko enoto, v objektu oz. na funkcionalnem zemljišču, kar se prikaže v projektu za gradnjo objekta oz. njegovo zunanjo ureditev,
- 1 parkirni prostor na 30 m² bruto poslovne oz. trgovske površine,
- 1 parkirni prostor na 60 m² bruto površine za večje trgovine,
- 1 parkirni prostor na 120 m² bruto skladiščne površine in delovne površine (proizvodni prostori),
- 1 parkirni prostor na 2 sedeža v gostinskem lokalu,
- vendar najmanj 3 parkirna mesta na poslovni prostor.

(3) Za proizvodno, obrtno in druge poslovne dejavnosti je tekom lokacijskega postopka ugotoviti potrebe in ev. odstopanja od ocenjenega števila parkirnih mest. Ev. dodatna potrebna parkirna mesta je zagotoviti znotraj funkcionalnih površin, določenih za posamezno dejavnost oz. objekt. Ureditev teh ne sme spreminjati koncepta zunanje ureditve in razmerja pozidanih in nepozidanih površin, kar se prikaže v načrtu zunanje ureditve.

23. člen

Pešpoti in kolesarski promet

(1) Peš poti potekajo po pločnikih Prešernove ceste, Kajuhove ulice, Industrijske ceste, nove osrednje povezovalne ulice in po poteh, ki tečejo v smeri JZ - SV med objekti. To območje je povezano preko novega križišča s Kraško ulico in potjo ob stadionu z mestnim jedrom Izole. Glavne pešpoti potekajo preko parka in po pločnikih ob vseh cestah.

(2) Kolesarska steza poteka ob Prešernovi cesti, Industrijski cesti in ob osrednji povezovalni cesti.

(3) Pešpoti in pločniki morajo biti izvedeni brez arhitektonskih ovir.

24. člen

Zbiranje odpadkov:

(1) Zbiranje odpadkov je predvideno v standardnih smetnjakih. Odpadke se odvaža na komunalno deponijo. Rešitve in lokacije se točno določi v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve.

(2) V izvedbenih projektih morajo biti določena mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov; primerno oblikovana, ozelenjena ter zaščitena pred sončno pripeko.

(3) Dovožne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz odpadkov. Slepe ceste morajo imeti ustrezna obračališča.

(4) Problematiko posebnih odpadkov, v kolikor le ti nastanejo, se preveri v postopku za pridobitev dovoljenj. S

pogoji za urejanje se način rešitve natančno opredeli za vsak posamezni primer posebej.

25. člen

Komunalna oprema in naprave

(1) Komunalna oprema (kanalizacija, vodovod, elektrika, telekomunikacijsko omrežje, ureditev hudournikov in zasnova plinske napeljave) so razčlenjeni in prikazani v besednih in grafičnih delih elaborata iz 3. člena tega odloka.

(2) Priključke in omarice komunalnih naprav za posamezne objekte se izvede na funkcionalnih zemljiščih teh objektov.

(3) Po pogojih upravljalcev posamezne komunalne naprave in s soglasji pristojnih organov in organizacij se izvajajo priključki obstoječih in predvidenih objektov.

(4) Niz stanovanjskih in poslovnih objektov ob Prešernovi cesti nima za morebitno kletno etažo zagotovljenega gravitacijskega odvajanja fekalnih in meteorčnih voda, zato je v tem nizu izvedba kletne etaže pogojena z zahtevnejšo tehnično rešitvijo, ki jo izvede investitor sam.

(5) Faznost izgradnje vodovodnih naprav mora biti usklajena s faznim izvajanjem ureditve območja. Za posamezne objekte znotraj območja bo Rižanski vodovod Koper izdajal ločena soglasja k lokacijam in gradbenim dovoljenjem. Sestavni del ZN je soglasje s predhodnimi pogoji Rižanskega vodovoda, ki se pri načrtovanju in izvedbi upošteva po veljavnih predpisih.

26. člen

Ureditev hudournika:

(1) Preko območja poteka hudournik Morer, za katerega so predvideni ukrepi za ureditev struge: nadomestitev obstoječih in izvedba novih mostnih konstrukcij s povečanjem pretočnih profilov mostov in struge hudournika; nadvišanje čelnih sten mostnih konstrukcij; nadvišanje terena oz. bočnih zidov ob vrhu brežin struge kot ukrep proti preplavljanju okoliškega terena).

(2) Vsi posegi v območju hudournika in na njegovem poplavnem območju so pogojeni z ureditvijo primarnega meteorčnega odvodnega sistema.

(3) Meteorčni odvodni sistem mora zagotavljati poplavno varnost na Q100.

(4) Ob odprtih meteorčnih odvodnikih je potrebno zagotoviti prost in prehodni pas širine 4.0 m za izvajanje potrebnih vzdrževalnih del s težko gradbeno mehanizacijo. Ravno tako mora biti omogočen dostop do vseh objektov meteorčne odvodnje.

(5) V hudourniško strugo se lahko spuščajo le čiste meteorčne vode, ki po kvaliteti ustrezajo predpisom in strokovnim navodilom. Za vsak izpust meteorčne vode v strugo hudournika je potrebno izdelati ustrezno tehnično dokumentacijo. Na mestih izpustov mora biti možno jemanje vzorcev vode za analizo kvalitete.

Vse fekalne odpadne vode, ki se stekajo v sedanjo strugo, je potrebno priključiti na sistem fekalne kanalizacije.

(6) Za posege ob in na trasah odprtih ali pokritih delov

hudournika je v načrtih za pridobitev dovoljenj potrebno prikazati tudi: zagotovitev ustreznih odtočnih razmer in drugih vodnogospodarskih pogojev ter ustrezno gradbeno-tehnično in urbanistično- arhitektonsko zasnovo dna, brežin ter morebitnega prečkanja ali prekritja hudourniške struge.

(7) Če je v skladu s celostno ureditvijo območja (predvsem za zaokrožitev funkcionalnih ureditev javnih in zelenih površin, dovozov, dostopov, zunanjo ureditev objektov..), je prekritje delov hudourniške struge dopustno, upošteva veljavne predpise in pogoje javne vodnogospodarske službe. V primeru prekritja ali kanaliziranja struge je potrebno pred izdajo dovoljenj določiti bodočega upravljalca in investitorja vzdrževalnih del.

(8) Za vse posege v območje hudournika je potrebno predhodno pridobiti vodnogospodarske smernice, pred izdajo gradbenega dovoljenja pa vodnogospodarsko soglasje.

(9) Poleg gradbenih in varnostnotehničnih elementov je pri načrtovanju posegov in urejanja hudournika treba upoštevati in ohranjati kvalitetno krajinsko oblikovanje.

VII. DRUGI POGOJI, KI SO POMEMBNI ZA IZVEDBO PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV IN POSEGOV

27. člen

Varstvo narave

(1) Na obravnavanih lokacijah ni opredeljenih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali ekološko pomembnih območij. Z vidika varstva narave so na vplivnem območju pomembne predvsem zelene površine, skupine dreves in posamezne drevje.

(2) Pri načrtovanju in izvajanju posegov je treba upoštevati naravovarstvene smernice, ki jih izda pristojna služba za varstvo narave. Za vse posege, za katere so v aktu o naravovarstvenih smernicah predpisani določeni pogoji, je potrebno v postopku pridobivanja dovoljenj pridobiti naravovarstveno soglasje pristojne službe za varstvo narave.

28. člen

Hrup:

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati, proizvodnja ..). Maksimalna dovoljena mejna dnevna in nočna raven hrupa v posameznih območjih, navedenih v 6. členu, mora biti usklajena z določili Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju:

- (I) - stanovanjsko območje (stanovanjsko območje),
- (II) - zeleni pas (stanovanjsko območje),
- (III) - poslovno obrtno območje (mešano območje),
- (IV) - proizvodno industrijsko območje (proizvodno območje),
- (V) - poslovno-obrtno območje ob Prešernovi (mešano območje).

29. člen

(1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov za objekte, ki bodo celoletno v poslovanju, je treba zmanjšati število kurišč, racionalizirati njihovo število in izvesti tehnološke posodobitve (priklučitev na plinsko omrežje ipd), da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

(2) Ogrevanje s plinskega omrežja se izvede tudi za novopredvidene stanovanjske objekte v bližini plinovoda.

30. člen

Varstvo zraka

(1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe.

(2) Ogrevanje objektov v območju je predvideno iz plinovodnega omrežja; lahko se izvede tudi na drugi, okoljsko in energetsko enak ali ugodnejši način tako, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

(3) Območje ob Industrijski cesti je pretežno namenjeno prehrabni industriji, ki se lahko dopolnjuje s programi, ki nimajo negativnih in škodljivih vplivov na prehrabno industrijo oz. z objekti, ki s svojo gradbeno in tehnološko zasnovo zagotavljajo neoporečne okoljske razmere prehrabni industriji.

31. člen

(1) Sedanje in predvidene proizvodne oz. obrtne dejavnosti, ki onesnažujejo okolje oz. povzročajo hrup, so možne, če se v lokacijskem postopku zanje pridobi mnenje pooblaščenih strokovnih institucij, da ne presegajo dovoljenih vrednosti po predpisih o varstvu zraka, vode in maksimalno dovoljenih ravneh hrupa ter drugih predpisih o varstvu okolja in objektih pod sanitarnim varstvom.

(2) Vrste okolij so opredeljene v 6. in 28. členu odloka ter besednem delu elaborata.

32. člen

Varstvo pred požarom:

(1) Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3,5m.

Zagotovljena mora biti zadostna količina požarne vode in ustrezno hidrantno omrežje.

(2) Objekti morajo biti projektirani in zgrajeni z odmiki z ustreznimi tehničnimi ukrepi za preprečitev širjenja ali prenosa požara z objekta za objekt. Zagotovljen mora biti varen umik ljudi na varno.

33. člen

Varstvo tal in voda:

(1) Vse prometne površine morajo biti izvedene z ustrezno prevleko in odvodnjavane preko lovilcev olj v kanalizacijo.

(2) Fekalnih in ostalih onesnaženih voda ni dovoljeno razbremenjevati v meteorni odvodni sistem. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodozdržno.

34. člen

Zaklanjanje:

(1) Obravnavano območje je znotraj območja obvezne izgradnje zaklonišč. Pri načrtovanju se upoštevajo predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

VIII. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

35. člen

(1) Zaporedje izgradnje, prenove in rekonstrukcije prometnega in komunalnega omrežja je prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 3. člena tega odloka.

(2) Skladno s tem se izvajajo priključki na obstoječe in predvidene objekte po pogojih iz soglasij pristojnih organov in organizacij.

(3) Pogoji za izvajanje večjih vzdrževalnih del, novogradenj, dozidav in sprememb namembnosti je istočasna sanacija, rekonstrukcija ali novogradnja nujno potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav. Ta se za vsak posamezni primer ugotavlja v predlokacijskem postopku z zahtevami in ugotovitvami obveznih soglasodajalcev.

(4) Posegi večjega obsega so pogojeni z dograditvijo primarnega sistema vodovoda in kanalizacije mesta Izola ter sanacijo občinskega smetišča.

36. člen

(1) Faznost izgradnje je odvisna od komunalne opremljenosti območja.

(2) Posegi se izvajajo usklajeno znotraj območij, ki so opredeljena v 6. členu tega odloka.

(3) Izvedba zazidalnega načrta je predvidena po gradbenih celotah oz. skupinah objektov, katerih gradnja je medsebojno časovno povezana, pogojena zaradi gradbeno tehničnih razlogov ali funkcionalnih razlogov delovanja dejavnosti v območju.

37. člen

(1) Zazidalni načrt se izvaja v zaključenih sklopih. Vsak poseg v prostor mora biti zaključena celota s komunalno opremo, priključki, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov, in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih z zazidalnim načrtom predvidenih objektov in ureditev.

(2) Faznost izgradnje je pogojena s komunalno opremljenostjo območja in bo glede na to potekala po dinamiki pobud posameznih investitorjev.

38. člen

(1) Gradnja stanovanjskih objektov in drugi posegi v območju I in II so možni takoj po izpolnitvi splošnih pogojev.

(2) Novogradnja objektov in drugi posegi v območjih III, IV in V so možni po izgradnji skupnih primarnih komunalnih naprav in omrežja.

IX. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

39. člen

(1) Do pričetka pripravljalnih del, rušitev in izselitev, so možna vzdrževalna dela na vseh objektih za zagotavljanje standardnih bivalnih in delovnih pogojev brez večanja kapacitet, razen če to ni predvideno s tem zazidalnim načrtom.

(2) Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednje obstoječe ohranjene in predvidene programe ter urejenost območja.

(3) Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja, da ne vplivajo motilno na bivalne in delovne pogoje in da ne ovirajo izvajanja načrtovanega.

40. člen

(1) Površine in zemljišča, na katera se v posamezni fazi ne posega, morajo lastniki urediti in vzdrževati kot zelenice ali za drugo primerno rabo.

(2) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to nima motečega vpliva na sosednja zemljišča, na funkcijo in urejenost območja in ne ovira ali prejudicira načrtovanih posegov.

(3) Na zemljiščih iz prejšnjega odstavka se lahko postavijo začasni pomožni objekti v skladu z občinskim odlokom o pomožnih objektih, pod pogojem:

- da gre za zagotavljanje oz. izboljšanje sedanjih bivalnih in delovnih pogojev ter urejenosti območja,
- da se z njihovo postavitvijo ne prejudicira oz. drugače ovira posegov, predvidenih z zazidalnim načrtom.

(4) Če se začasne pomožne objekte postavlja izven funkcionalnih zemljišč, mora biti v lokacijskem postopku:

- določena začasnost zaradi izvedbe z zazidalnim načrtom predvidenih posegov in
- določen način in obveznost odstranitve teh objektov na stroške investitorja oz. uporabnika.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

41. člen

(1) Znani investitorji na območju ZN Kajuhova - hudournik Morer so:

- Pergar Dušan s.p., Industrijska cesta 2d, Izola - trgovinska dejavnost in montaža strojnih instalacij,
- Frigomar d.o.o., Tovarniška 13, Izola - konfekcioniranje ribe,
- GMD gradbeništvo in izvajalski inženiring, Milanič Dušan s.p., Malija 114, Izola - obdelava unikatnih in serijskih izdelkov kamnoseške stroke (proizvodno-stanovanjski objekt),
- Moro sport d.o.o., Milanič Aleš & Krmac Valter - objekt športno-rekreacijskega centra.
- Salladia d.o.o. Izola, Dantejeva 2, Izola - proizvodnja morskih delikates in trgovina

(2) Z zazidalnim načrtom opredeljeni znani investitorji pridobijo zemljišče za lastne potrebe oz. dejavnosti. Tako pridobljenih zemljišč brez poprejšnjega soglasja Občine kot predkupnega upravičenca po revalorizirani nakupni ceni ne smejo odtujiti 5 let. V nasprotnem primeru zemljišče in objekte prevzame Občina.

(3) Predkupna pravica občine se določi v kupoprodajni pogodbi za zemljišča.

(4) Investitorji so dolžni pridobiti zemljišča najkasneje v šestih (6) mesecih po uveljavitvi odloka. V kolikor investitor v tem roku ne pridobi zemljišča, izgubi status znanega investitorja.

(5) Investitor je dolžan v 6 mesecih pričeiti urejati kontaktne površine.

(6) Če investitor v roku 1 leta od pridobitve zemljišča ne pridobi lokacijskega in gradbenega dovoljenja in prične z gradnjo predvidenih posegov, bo občina ta zemljišča prevzela, uredila in jih oddala z javnim razpisom. Ta pogoj je sestavni del kupoprodajne pogodbe.

42. člen

(1) Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave po pogojih iz VI., VII. in VIII. poglavja tega odloka.

(2) Investitorji so dolžni urediti zunanje površine v skladu z zazidalnim načrtom v treh letih od pridobitve zemljišča.

(3) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih zelenih površin naj ne odstopa od javnih.

43. člen

(1) Lastniki in uporabniki neprimernih objektov, dejavnosti, provizorijev, pomožnih in drugih površin ter posegov, izvedenih brez dovoljenj oz. v nasprotju s predpisi, so dolžni najkasneje v enem letu od sprejema tega odloka oz. pred pričetkom izvajanja posegov na tem delu te objekte odstraniti oziroma stanje uskladiti z določili tega odloka.

(2) Investitorji so dolžni pristopiti k urejanju zunanjih površin po zazidalnem načrtu najkasneje v šestih (6) mesecih po pridobitvi zemljišča in pred pričetkom del pridobiti tudi projekte ureditve zunanjih površin s hortikulturno ureditvijo.

44. člen

(1) Zahtevnejša izvedba meteorne in fekalne kanalizacije, ki bi omogočila izgradnjo oz. odvodnjavanje kleti objektov v območju (I) in niza objektov ob Prešernovi (16. in 4. odstavek 25. člena tega odloka) je predvidena kot alternativna možnost.

(2) Za načrtovanje in izvedbo te morajo investitorji novogradenj (in ev. sanacij in dozidav obstoječih objektov) o tem predhodno skleniti dogovor o financiranju.

(3) Predpogoj za gradnjo objektov v območju I. je izgradnja dostopnih poti do parcel, kot je predvideno z zazidalnim načrtom.

45. člen

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo o načrtovanju in izvedbi posegov na tak način, da so čim manj moteči ter da ohranijo ali celo izboljšajo gradbenotehnične in prometno varnostne ter okolje varstvene razmere.

(2) Pred pričetkom del je potrebno evidentirati in upoštevati stanje objektov in komunalne infrastrukture s specifikom konfiguracije terena; navesti dokumentacijo, po kateri se ali se bodo urejala kontaktna in vplivna območja. Na osnovi teh

se uskladijo in izdelajo projekti, vključno z ureditvijo zunanjih površin in hortikulturno ureditvijo.

(3) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.

46. člen

(1) Med gradnjo je potrebno zagotoviti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin kar mora biti razčlenjeno v načrtih ureditve gradbišč.

(2) Elaborati za pripravljalna dela in elaborati za ureditev gradbišča za posege v območjih, ki mejijo na stanovanjsko zazidavo, morajo vsebovati tudi presojo motečih ali škodljivih vplivov gradbenih del na obstoječe objekte, omrežja, naprave in prebivalce, ustrezne ukrepe za njihovo preprečitev in zmanjšanje ter časovno opredelitev poteka del (v času nočnega počitka, ipd.).

(3) Po izgradnji objektov je investitor dolžan po posameznih karejih oz. funkcionalnih sklopih izvesti in zaključiti tudi vse predvidene ureditve in posege (zaključna cestna in komunalna ureditev, parkirna in garažna mesta, ozelenitev, druge obveznosti, pričete za gradnjo...).

(4) Dovoljenja in projekti za izvedbo morajo vsebovati elemente, v katerih so upoštevani zgoraj navedeni pogoji.

XI. TOLERANCE PRI IZVEDBI ZAZIDALNEGA NAČRTA

47. člen

(1) Pri izvedbi zazidalnega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem zaradi prilagajanja terenskim razmeram, ekonomičnosti izvedbe gradnje in tehnološkim zahtevam dovoli preoblikovanje tlorisnih in višinskih gabaritov znotraj gabaritov, določenih v grafičnih delih elaborata iz 3. člena tega odloka.

(2) V kolikor terenske razmere omogočajo, je vse objekte možno podkletiti.

(3) Dozidave obstoječih obrtnih delavnic (niz proti Polimerju) proti meji s Polimerjem so možne pod pogojem, da se predhodno sprejme obveza in dogovor o skupnem vzdrževanju ograj - objektov na meji.

Pri širitvah obstoječih obrtnih delavnic je potrebo zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost in izpolnitev splošnih pogojev zazidalnega načrta.

(4) Pri obstoječi in predvideni individualni pozidavi so morebitne tlorisne širitve objektov omejene z velikostjo funkcionalnega zemljišča in razmerjem 2/3 proste površine: 1/3 pozidane. Pri tem se praviloma upošteva 4 m odmik od parcelne meje s sosednjim objektom. Odmiki so lahko tudi manjši, ob soglasju sosednjega lastnika ali v primeru združevanja v nize ali gradnje dvojčkov.

(5) Etažnost individualnih objektov je (K)+P+1, pri čemer višina venca ne sme presegati višine okoliških objektov oz. višine 6.20m nad koto terena v neposredni bližini. Izjemoma je možna povečava višinskega gabarita teh objektov do max. 10%, kar določi upravni organ z lokacijskim dovoljenjem.

(6) V obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektih je možno urediti manjše poslovne prostore. Pri tem je upoštevati zahtevo, da te ne povzročajo škodljivih vplivov v območju nad dovoljenimi standardi.

(7) Pogoj za spremembo namembnosti in izrabo drugih toleranc je tudi zagotovitev dodatnih garažnih ali parkirnih mest znotraj objekta oz. pripadajočega funkcionalnega zemljišča.

48. člen

(1) Po splošnih pogojih je možno preoblikovati tlorisne in višinske gabarite znotraj gradbenih linij objektov, prikazanih v grafičnem delu in opredeljenih v 8. do 12. členu tega odloka.

(2) Izvedbe podzemnih etaž in objektov ter poglobitve so dopustne, če ne spreminjajo urbanistične in prometne zasnove, ne slabšajo okoljevarstvenih razmer ter bistveno ne spreminjajo obremenitev in zasnove komunalnih naprav in njihovih priključkov. S tem povzročene morebitno zahtevnejše izvedbe priključkov na posamezna omrežja so strošek investitorja.

(3) Dopustne so spremembe namembnosti prostorov v objektih za dejavnosti, ki so skladne z značajem območja. Ob spremembi namembnosti in večanju kapacitet je predpogoj tudi zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest ali garaž.

(4) Če obstoječi objekt in funkcionalno zemljišče ne omogočata izvedbe ustreznega števila parkirnih ali garažnih mest, je te, ob izpolnitvi splošnih pogojev odloka, izjemoma možno trajno urediti na sosednjih površinah ali prostorih, ki so oddaljeni največ od 100 do 150 m.

49. člen

(1) Dovoljena so:

- manjša odstopanja pri gradnji komunalne infrastrukture (omrežja in naprave vodovoda, elektrike idr. ter površine za mirujoči promet), če se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okolje varstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane zasnove pozidanih in odprtih površin ter ureditve območja in prometnih površin in
- odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

50. člen

(1) Za poslovno-stanovanjski niz objektov ob Prešernovi cesti ni toleranc pri povečavi tlorisnega gabarita. Ob upoštevanju fiksne gradbene linije je možno preoblikovanje znotraj območja pozidljivosti.

(2) Etažnost obstoječih objektov v območju (V) in objektov v območju (I) in (II) je možno povečati iz P+1 še za mansardo. S tem se višina venca lahko dvigne za 1.5 m. Predpogoj za uporabo te tolerance je razčlenitev in prikaz izpolnitve splošnih zahtev, predvsem glede bivalnih pogojev sosednjih objektov in če je za vse kapacitete in programe v objektu možno zagotoviti ustrezne parkirne in manipulativne površine.

51. člen

(1) Spremembe faznosti programov, namembnosti objektov in investitorstva, ki ne povzročajo bistvenih sprememb v dimenzioniranju infrastrukturnih objektov in naprav, predvidenih s tem dokumentom in so v skladu z urbanistično zasnovo zazidalnega načrta in osnovno namensko rabo, določeno s programskimi izhodišči družbenega plana občine, so dopustne in ne predstavljajo odstopanja od tega dokumenta.

(2) Z uporabo toleranc se ne sme poslabšati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljišča, na urejenost območja ter na bivalne in delovne razmere v območju.

XII. KONČNE DOLOČBE

52. člen

(1) Zazidalni načrt Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli in ZN KHM 2001 je stalno na vpogled pri strokovni službi Občine Izola, pristojni za prostor, in na Krajevni skupnosti Livade.

(2) S tem *Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova - hudournik Morer (ZN KHM)*, ki v celoti nadomesti besedilo odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli (Uradne objave PN, št. 39/91) in Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Kajuhova ulica - Hudournik Morer (ZN KHM 2001 - Uradne objave občine Izola št. 16/01), določila zgoraj navedenih odlokov prenehajo veljati.

53. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

54. člen

Ta Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 350-05-1/99

Datum: 27. junij 2002

Županja:
Breda Pečan

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA

Il Sindaco

In virtu' dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99 e 8/2000)

P R O M U L G O

il
D E C R E T O
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA "VIA
KAJUH - TORRENTE MORER"
(TESTO CONGIUNTO) - abbreviato in: **PEP KHM**

Il Sindaco
Breda Pečan

Prot. n.: 350-05-1/99

Data: 13 luglio 2002

In virtu' degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99 e 8/2000) e degli articoli 39.e 43 della Legge sull'assetto di abitati ed altri interventi nell'ambiente (Gazzetta Ufficiale RSS nn. 18/84, 37/85, 29/86 e 26/90; Gazzetta Ufficiale RS nn. 18/93, 47/93, 71/93 e 44/97), in data 27 giugno 2002 il Consiglio del Comune di Isola ha approvato

DECRETO SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA "VIA
KAJUH - TORRENTE MORER"
(TESTO CONGIUNTO) - abbreviato in: **PEP KHM**

I. NORME INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Per le zone di assetto OZ 5/3 e I 5/5 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1886 - 2000, Bollettino Ufficiale nn. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986 - 1990, Bollettino Ufficiale nn. 19/90, 22/90; Modifiche ed integrazioni alle componenti urbanistiche del Piano a lungo termine e del Piano sociale per il periodo 1986 - 1990 - 2000, Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 13/95, 14/98, 9/99, 1/2000, 15/2000) sono stati accolti:

- il Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer", approvato il 24 ottobre 1991 dall'Assemblea comunale. Il Decreto e' stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale n- 39/91 delle "Primorske novice".

Il Piano di edificazione particolareggiato e' opera della societa' "LIZ inženiring Ljubljana, Unita' Studio Isola (progetto n. 2924; Isola, giugno 1991);

II. NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 4°
(validita')

(1) Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale. Il Regolamento si applica a decorrere dal 01.05.2004.

Il Sindaco
Breda Pečan

Prot. N.: 110-02-4/2002
Data: 13.05.2004

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPANJA

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 8/00)

R A Z G L A Š A M

OBVEZNO RAZLAGO

5. odstavka 47. člena Odloka o ZN za območje
Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave,
št.15/2002)

Ž u p a n j a
Breda Pečan

Številka: 351-11/98
(Povezava): 352-4/89
350-05-1/991
Datum: 28.5.2004

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 29.člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odločba US, 45/94 - odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95, 73/95 - odločba US, 9/96 - odločba US, 39/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 26/97 - dopolnitev, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US, 74/98, 12/99 - sklep US, 16/99 - popravek sklepa US, 59/99 - odločba US, 70/00, 100/00, 28/01 - odločba US, 16/2002 - odločba US in 51/02 in 108/03-odločba US) ter 56.člena Statuta Občine Izola

(Uradne objave, št. 15/99 in 8/00), je Občinski svet Občine Izola na svoji 14. redni seji dne 13.5.2004, sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

5. odstavka 47. člena Odloka o ZN za območje
Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave,
št.15/2002)

S to obvezno razlago se razlaga 5. odstavek 47. člena Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Ur. objave, št. 15/2002, prej obravnavan v 8. odstavku 33. členu Odloka o ZN »Kajuhova ulica – hudournik Morer« v Izoli, Ur. objave PN, št. 39/1991), in sicer v delu, ki se nanaša na pojem »neposredna bližina«, ki je vezan na etažnost in oblikovanje v območju obstoječe in predvidene individualne pozidave:

»Etažnost individualnih objektov je (K) +P+1, pri čemer višina venca ne sme presegati višine okoliških objektov oz. višine 6.20m nad koto terena v neposredni bližini. Če ta kota terena ni opredeljena v tekstualnem ali grafičnem delu zazidalnega načrta, jo določa absolutna nadmorska višina po izračunu srednje vrednosti višin tistih plastnic terena, ki potekajo skozi štiri najbolj oddaljene zunanje vogale fasade obravnavanega objekta iz zazidalnega načrta. Podatke o plastnicah se povzame iz grafičnega dela zazidalnega načrta – geodetski posnetek obstoječega stanja.»

Obvezna razlaga začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Izola.

Ž u p a n j a
Breda Pečan

Številka: 351-11/98
(Povezava): 352-4/89
350-05-1/99
Datum: 13.5.2004

15/1999, 8/2000 in 8/2005)

RAZGLAŠAM**OBVEZNO RAZLAGO****določil 7. odstavek 14. člena in 1. odstavek 48.**

člena v povezavi s 4. odstavkom 47. člena ter pojma nadomestna gradnja Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave občine Izola št. 15/2002, Sklep o obvezni razlagi – Uradne objave občine Izola št. 11/04) – skrajšano: ZN KHM

Ž u p a n

dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Številka: 350-05-1/1999

3505-7/2010

Datum: 4.8.2010

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008, 79/2009 in 14/2010) ter 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 8/00 in 8/05), je Občinski svet Občine Izola na svoji 19. redni seji, dne 29.7.2010, sprejel naslednjo

OBVEZNA RAZLAGA**določil 7. odstavek 14. člena in 1. odstavek 48.**

člena v povezavi s 4. odstavkom 47. člena ter pojma nadomestna gradnja Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave občine Izola št. 15/2002, Sklep o obvezni razlagi – Uradne objave občine Izola št. 11/04) – skrajšano: ZN KHM

1.

Določila 7. odstavek 14. člena in 1. odstavek 48. člena ZN KHM veljajo le za z zazidalnim načrtom predvidene objekte, ker obstoječi stanovanjski objekti, ki po zazidalnem načrtu niso predvideni za rušenje, v grafičnih prikazih nimajo prikazane gradbene linije in območja pozidljivosti, znotraj katerih bi bilo možno preoblikovanje tlorisnih in višinskih gabaritov teh objektov.

ZN KHM dopušča nadomestne gradnje, adaptacije, dozidave in nadzidave objektov, zato se šteje, da pojem nadomestna gradnja v odloku pomeni odstranitev obstoječega objekta ter gradnjo novega v gabaritu, ki veljajo za gradnjo v območju urejanja.

2.

Obvezna razlaga začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Ž u p a n

dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Številka: 350-05-1/1999

3505-7/2010

Datum: 29.7.2010

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

In virtu' dell'art. 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 8/2000 e 8/05)

P R O M U L G O

la

INTERPRETAZIONE AUTENTICA delle disposizioni del comma (7) dell'articolo 14, del comma (1) dell'articolo 48 – in relazione al comma (4) dell'articolo 47, e del concetto “edificazione sostitutiva”, nel Decreto sul piano di edificazione particolareggiato per l'area “Via Kajuh - torrente Morer” (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 15/02; Delibera sull'interpretazione autentica – Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 11/04) /in breve: Decreto sul PEP Via Kajuh - torrente Morer/

Il Sindaco

Dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Prot. nn.: 350-05-1/1999

3505-7/2010

Data: 04. 08. 2010

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
CONSIGLIO COMUNALE

In virtu' dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/2007 - testo unico ufficiale, 76/2008, 79/2009 e 14/2010) e dell'articolo 30 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 8/2000 e 8/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunito il 29. 07. 2010 alla sua 19ª seduta ordinaria, accoglie la seguente

INTERPRETAZIONE AUTENTICA delle disposizioni del comma (7) dell'articolo 14, del comma (1) dell'articolo 48 – in relazione al comma (4) dell'articolo 47, e del concetto “edificazione sostitutiva”, nel Decreto sul piano di edificazione particolareggiato per l'area “Via Kajuh - torrente Morer” (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 15/02; Delibera sull'interpretazione autentica – Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 11/04) /in breve: Decreto sul PEP Via Kajuh - torrente Morer/

1

Le disposizioni del comma (7) dell'articolo 14 e del comma (1) dell'articolo 48 del Decreto sul PEP Via Kajuh - torrente Morer sono valide unicamente per gli edifici previsti con il piano di edificazione, poiché per gli esistenti stabili residenziali che il base al piano non sono destinati alla demolizione, nella parte grafica del decreto non sono contrassegnate le linee di edificabilità e le aree edificabili, nell'ambito delle quali fosse possibile trasformare i parametri planivolumetrici di detti stabili.