



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

**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: 3505-49/2020

Datum: 25.11.2020

## ČLANOM OBČINSKEGA SVETA

**Zadeva: Spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova-Hudournik Morer  
- osnutek**

### **(1. obravnava za javno razgrnitev)**

#### **– Naslov splošnega akta:**

---

Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer v Izoli (Ur. objave občine Izola, št. 15/2002, 11/04-Sklep o obvezni razlagi, 17/10-Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019) – v nadaljevanju ZN KHM

#### **– Razlogi za sprejem**

---

- (1) Obravnavano notranje ureditveno območje se ureja z obstoječim prostorskim izvedbenim načrtom : Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019) - skrajšano ZN KHM, ki je bil sprejet leta 2002. Za vzhodni del območja je bil sprejet in objavljen Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-hudournik Morer (E-Uradne objave Občine Izola št. 14/2017 z dne 09.10.2017). Za zahodni del, pa je bil nedavno sprejet in objavljen Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova-hudournik Morer (E-Uradne objave Občine Izola št. 22/2019 z dne 23.9.2019).
- (2) V obdobju po sprejetju zadnje spremembe prostorskega akta je prišlo do intenzivnih preučevanj glede potencialnih lokacij za gradnjo novega Izolskega gasilskega doma. Nov objekt bi v prvi vrsti uporabljali člani Prostovoljnega gasilskega društva Izola za izvajanje nalog javne gasilske službe, gasilska zveza Izola ter pripadniki občinske civilne zaščite Izola. Po daljšem razmisleku in več izvedenih sestankih, je bilo dogovorjeno, da je najprimernejša lokacija za gradnjo novega gasilskega doma s pripadajočimi zunanjimi manipulativnimi površinami, na zemljišču s parcelno št. 1801/10 k.o. Izola, ki je v lasti Občine Izola in katera se nahaja na območju, ki ga ureja ZN KHM, natančneje delno na gradbeni parceli 14D in delno na zelenih površinah. Predvideni gabariti novega gasilskega doma 35 m x 16,50 m, minimalna višina pa 10 m. Glede na to, da veljavni prostorski akt, na območju gradbene parcele 14D, dovoljuje samo gradnjo novega poslovnega objekta, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 20,50 m x 14,50 m in maksimalne relativne višinske kote venca stavb (merjene od najnižje kote terena

ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) + 7,50 m, je nujno potrebna sprememba veljavnega prostorskega akta - ZN KHM. Poleg tega je tudi gradbena parcela 14D premajhna, saj ne dopušča zadostnih manipulativnih površin. Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018) spadajo gasilski domovi pod podrazred 12740 – Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, katere skladno z veljavnim odlokom ni dovoljeno zidati. Razlogov, ki narekujejo spremembo veljavnega prostorskega akta zato, da je omogočena gradnja novega gasilskega doma, je torej več.

- (3) Poleg potrebe po spremembi prostorskega akta zaradi gradnje novega gasilskega doma, je občina dne 22.6.2020 prejela tudi pobudo s strani podjetja Ansitra, nepremičnine d.o.o., Lava 42, 3000 Celje, kot lastnika parcel s parcelnimi številkami 1812/9, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/13, 1812/14, 1812/15, 1812/16 in 1815/3, vse k.o. Izola, na katerih sta skladno z veljavnim prostorskim aktom predvidena objekt Delmar, ki se nahaja na gradbeni parceli z oznako 15 in objekt Frigomar, ki se nahaja na gradbeni parceli z oznako 16B. Iz pobude izhaja, da veljaven odlok ZN KHM ne obravnava zadosti natančno območja parcel z oznako 15 in 16B (slednje niso bile zajete v zadnjih dveh spremembah Odloka iz leta 2017 in 2019).

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

Na območju se nahaja že delno zgrajeni objekt (hladilnice), ki ga investitor namerava nadzidati. S predmetnim odlokom se uskladi besedilo odloka z zatečenim stanjem in s sedaj veljavno terminologijo.



Slika 1: Območje urejanja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer v Izoli

Izvedejo se tudi popravki določb zaradi tehničnih prilagoditev ob obstoječem objektu in novem objektu (vertikalne povezave,) in načinom rabe obstoječih delov (manipulativno dvorišče,...) ter dopustnimi tolerancami. Prav tako se uskladi programska zasnova bodočega objekta s programskimi smernicami iz predvidenega OPN-ja občine Izola, ki na tem delu predvideva mešano urbano rabo. Pri tem se ohranja tudi sedanja raba že zgrajenih delov (hladilnice v kleti) in se zagotavlja da se z novimi programi v nadzidavi deloma izpolni tudi bodoče programske smernice iz OPN-ja.



- (4) Poleg obravnavnih sprememb se na podlagi želje lastnice zemljišča, ki predstavlja gradbeno parcelo 14B/1, podjetja Venere d.o.o. s predmetnim odlokom dopušča, da se lahko namesto predvidenega poslovnega objekta 14B/1 predvidi tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 14B/1.
- (5) Z odlokom se popravijo tudi manjše napake, ki so nastale v dosedanjih spremembah in dopolnitvah odloka.
- (6) Spremembe in dopolnitve se nanašajo na tekstualni in grafični del odloka. Na pripravljeno gradivo sprememb in dopolnitev ZN KHM, so bile pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora. Dne 17.11.2020 so bile poslane vloge za pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora. V mnenjih se ugotavlja skladnost osnutka z pridobljenimi smernicami.
- (7) Po pridobitvi 1. mnenj bo osnutek odloka, skupaj z grafičnimi prilogami, javno razgrnjen za čas trideset (30) dni.
- (8) Ministrstvo za okolje in prostor je ugotovilo, da za predmetne spremembe in dopolnitve Odloka ZN KHM, ni potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje (odločba št. 35409-241/2020/8, z dne 17.11.2020)

#### – Priloge:

1. Predlog sklepa
2. Besedilo dopolnjenega osnutka odloka – Tekstualni in grafični del
3. Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer v Izoli (Ur. objave občine Izola, št. 15/2002, 11/04-Sklep o obvezni razlagi, 17/10-Obvezna razlaga, 14/2017, 22/2019)

#### Pripravila:

- Marko Starman, vodja urada za prostor in nepremičnine
- Teura Raschini, višji svetovalec za urbanizem



Župan  
Danilo MARKOČIČ



**OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA  
OBČINSKI SVET**



**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
OBČINSKI SVET**

*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/>*

Na podlagi 30. in 100. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave občine Izola, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo) in 136 a. člena Poslovnika Občinskega sveta občine Izola (E-Uradne objave občine Izola, št. 15/18 – uradno prečiščeno besedilo-UPB1) je Občinski svet občine Izola na svoji \_\_. redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel naslednji

**SKLEP**

1.

Občinski svet Občine Izola je obravnaval in sprejel osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova-Hudournik Morer, v prvi obravnavi.

Pripombe in predlogi, podani v razpravi, se upoštevajo kot predlogi in pripombe iz javne razgrnitve.

2.

Osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova-Hudournik Morer v Izoli, skrajšano: spremembe ZN KHM, se po pridobitvi vseh 1.mnenj nosilcev urejanja prostora, javno razgrne za čas 30 dni.

3.

Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi, ki ga sprejme Župan, se objavi najmanj sedem dni pred začetkom javne razgrnitve v elektronskih Uradnih objavah Občine Izola, na spletni strani občine Izola <http://www.izola.si/> in na občinskih oglasnih deskah, z naslednjimi podatki:

- kraj in čas javne razgrnitve ter o spletnem naslovu, kjer je razgrnjeno gradivo dostopno
- kraj in čas njegove javne obravnave
- način ter rok dajanja mnenj in pripomb javnosti.

4.

Sklep velja takoj.

**Župan**

**Danilo MARKOČIČ**

Številka:

Datum: