

Koper, 19. novembra 1991

Št. 40

Občina Izola
– ODLOK o ureditvenem načrtu »Malija«

Občina Ilirska Bistrica
– OBJAVA nadomestnih volitev delegata v Zbor združenega dela
Skupščine občine Ilirska Bistrica

OBČINA IZOLA

Na podlagi 39., 40. 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), 21. in 44. člena Navodil o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85), 151. člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87 in 26/87) ter 5. člena odloka o začasnem ureditvi vprašanj v zvezi s sestavo in pristojnostmi zborov občinske skupščine ter o volitvah funkcionarjev občinske skupščine ter izvršnega sveta (Uradne objave, št. 16/90) je Skupščina občine Izola na seji zboru združenega dela, zboru krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne 24. oktobra 1991 sprejela

ODLOK O UREDITVENEM NAČRTU »MALIJA«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt za naselje Malija, ki obravnava Plansko celoto 11 - Malija z naslednjimi ureditvenimi območji S 11/1, Z 11/2, S 11/3, S 11/5, Z 11/4 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 - prostorski del - Ur. objave št. 5/89 in 11/89, družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 - prostorski del, Ur. objave št. 19/90 in 22/90 ter Prostorski ureditveni pogoji za podeželje občine Izola (Ur. objave št. 35/89).

Ureditveni načrt je izdelal FAGG Oddelek za arhitekturo v novembru 1990 pod št. 22/90.

2. člen

Ureditveni načrt vsebuje:

A. BESEDNI DEL

1. BESEDILO ODLOKA
2. SOGLASJA PRISTOJNIH ORGANOV IN INSTITUCIJ
3. PROSTORSKO URBANISTIČNA IZHODIŠČA
 - 3.1. Opis ureditvene zasnove za celotno naselje Malija
 - 3.2. Funkcionalna in oblikovna izhodišča za staro vaško jedro in druga obstoječa pozidana območja naselja
 - 3.3. Funkcionalne in idejne rešitve v območjih namenjenih novo gradnjam in drugim kompleksnim ureditvam
4. PROMETNE, KOMUNALNE IN ENERGETSKE NAPRAVE IN UREDITVE TER OMREŽJE ZVEZ
 - 4.1. Cestne in prometne površine
 - 4.2. Meteorna kanalizacija
 - 4.3. Fekalna kanalizacija
 - 4.4. Elektroenergetsko, vodovodno in omrežje zvez
5. ETAPE IZVAJANJA NAČRTA

B. GRAFIČNI DEL

PROSTORSKI POGOJI:

1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola
2. Izsek iz strokovnih podlag območja varstva kulturne in naravne dediščine
3. Izsek iz PUP za podeželje občine Izola (list 2.5-4a in 2.5-4b)

OBSTOJEČE STANJE:

4. Fotonačrt M = 1:1000
5. Kopija katastrskega načrta z vrisom meje območja in koridorji komunalnih naprav M 1:1000
6. Situacija obstoječega stanja M 1:1000
7. Zbirna karta komunalnih naprav M 1:1000

PREDVIDENO STANJE - PROSTORSKI VIDIK:

8. Coniranje in zasnova zelenih površin M 1:1000
9. Geodetsko zazidalna situacija M 1:1000
10. Parcelacija in funkcionalna zemljišča M 1:1000
11. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in okolice

INFRASTRUKTURNO OMREŽJE

12. Zbirna karta komunalnih naprav M 1:1000
13. Idejna rešitev prometnega omrežja
14. Idejna rešitev meteorne kanalizacije
15. Idejna rešitev fekalne kanalizacije

3. člen

II. MEJA OBMOČJA

1. Meja območja je prikazana na listu št. 5 (iz 2. člena odloka)

Meja območja ureditvenega načrta poteka: izhodiščna točka je najsevernejši vogal ureditvenega območja na parc. št. 6421/2, poteka proti vzhodu in prečka parc. št. 6425/1, 6426, 6428/2; poteka po južnem robu parc. št. 6430/3, 6429/5, 6429/7, prečka parc. št. 6436/1, v nadaljevanju prečka cesto Malija-Mala Seva in poteka po njenem vzhodnem robu proti jugu, zajema parc. št. 6635/1 in 6633/2, kjer pride do ceste Malija - Izola in poteka ob njenem sev. robu, prečka cesto in parc. št. 6622/2, poteka po vzhodnem in severnem robu parc. št. 6629, 6626, 6625/1, 6624, 6611/46, 6611/22, kjer se obrne proti jugu in zajame parc. št. 6611/24 in 6611/25 do obstoječe ceste. Po njenem južnem robu zavije proti zahodu preko parc. št. 6611/35 do stičišča s cesto - parc. št. 9476/9, po njenem vzhodnem robu proti jugu, zajame parc. št. 9277/26, do ceste Izola-Nožed, ob njenem južnem robu do parc. št. 9312/11, kjer se obrne proti severu, prečka parc. št. 9293/3, 9293/4 in poteka po vzhodnem in severnem robu parc. št. 9277/37, jugovzhodnem robu parcel 9277/30, 9279/39, 9279/19, 926, 927, 928, 929, prečka parc. št. 9279/12, zajame parc. št. 9279/50, 9279/51, preko parc. št. 9279/13, izvzame parc. št. 9279/16 in se obrne proti severozahodu in poteka po zahodnem robu parc. št. 6512/3, 6512/2, 6512/4, 6512/1, zajame parc. št. 6511/5 in 6510. V nadaljevanju poteka proti zahodu po severnem robu parc. št. 6511/6, 6511/3, 6511/2, 6511/1, 6502, 6501/1, 6500, se obrne proti severu in poteka po vzhodnem robu parc. št. 6496/2, 6486/9, se obrne proti zahodu in poteka po sev. robu parc. št. 6486/6, 6486/5, 6486/3, 6486/2 do ceste Malija-Lucija, po njenem južnem robu, jo prečka in poteka proti severu ob vzhodnem robu parc. št. 6461/8, 6461/10, 6461/12, 6461/2, 6461/1, se obrne proti zahodu in poteka po sev. robu parc. 6461/2, prečka pot in zavije proti vzhodu po jugovzhodnem robu parc. št. 6406/6, 6412/2, 6413/2 in 6420 do izhodiščne točke.

Vse parcele so v k.o. Izola III.

2. Meja območja po neuveljavljeni izmeri (prikazana na grafičnem listu št. 6 in 2. člena tega odloka)

Območje ureditvenega načrta se nahaja v k.o. Malija.

Meja območja ureditvenega načrta poteka takole: Izhodiščna točka je najsevernejši vogal ureditvenega območja in sicer zahodni vogal parcele št. 4680. Od tod poteka meja po zahodnem robu parcel: 4680, 4678, preko parcele 4674, zahodnem robu parcele 4651, južnem robu parcel: 4651, 4649, 4648, prečka parcelo št. 4644/1, 4037, nato prečka cesto proti Mali Sevi in se drži vzhodnega roba parcel: 4614, 4632, 4634 in 4635. Od tod se meja obrne proti vzhodu in poteka ob cesti Malija-Izola držec se južnega roba parcele št. 4635. Nato prečka cesto

in poteka po zahodnem robu parcele št. 4635. Nato prečka cesto in poteka po zahodnem robu parcel: 5794, 5793, 5792, 5791, 5795, 5790, 5799, 5857, 5872, 5873, 5871, 5874, 5078, 5879, 5880, 5881, 5882, 5892/1, 5892/2 in 5891 (v tem poteku sledi rob ureditvenega območja južni obodni cesti št. 6). Nato meja prečka cesto št. 1 Izola - Nožed in ji sledi po njenem južnem robu in sicer po severnem robu parcele št. 5894/1 in parcele 5897, nato prečka parcele 5388, 5899, 5900, sledi severnemu robu parcel 5384, 5366, 5364, 5363, ponovno prečka cesto št. 1 in se obrne proti severu, tako da sledi vzhodnemu in severnemu robu parcel št. 5198, 5199/1, jugovzhodnemu robu parcel št. 5443, 5455, vzhodnemu robu parcele 5454 in jugovzhodnemu robu parcel 5458, 5466/2, 5465, 5474, 5470/1, južnem vzhodnem in severnem robu parcele 5478, prečka parcelo 5473 in se obrne proti zahodu sledeč južni rob parcele 5703, nato se obrne proti jugu in poteka po vzhodnih robovih parcel: 5682 in 5659. Tukaj se meja ponovno obrne proti zahodu in poteka po severnih robovih parcel: 5514, 5516, 5517, 5519, 5512 nato prečka parcelo št. 5520 in sledi južni rob parcel 5632, 5521 prečka parcelo 5529 ter sledi zahodnemu robu parcele 5542 in 5543, se ponovno obrne proti zahodu tako, da sledi južni rob parcel: 5546, 5547, 5548 in ceste, nato prečka cesto št. 5 Malija-Lucija, se obrne proti severu ter seka parcele št.: 5110, 5115 in 5072, teče po zahodnem robu parcel št. 5079/2, 5708/4, 5077, se ob južnem robu ceste št. 4 usmeri proti zahodu sledeč severni rob parcel 5076 in 5075. Na severozahodnem vogalu parcele 5075 se meja obrne proti severovzhodu, tako da sledi vzhodne robove parcel št.: 4663, 4664/1, 4659/1, 4667, 4669. Od tu se poveže z izhodiščno točko na zahodnem vogalu parcele št. 4680.

FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO

4. člen

Celotno ureditveno območje z naseljem in njegovo ožjo okolico predstavlja pomemben element kulturne krajine Šavriških gričev. Območje ima pretežno ruralni značaj s tendenco po intenziviranju kmetijske proizvodnje, hkrati pa omogoča tudi uresničitev bivalnih potreb za urbano prebivalstvo, ki delovno gravitira v bližnja večja naselja Izola, Piran in Koper. Območje ureditvenega načrta Malija ima po dolgoročnem planu opredeljeno kmetijsko in stanovanjsko funkcijo s tem, da so posamezne funkcije protorsko določene po posameznih notranjih ureditvenih območjih oz. ureditvenih enotah.

Glede na navedene funkcije območja in omejitvene pogoje so v ureditvenem načrtu predlagani sledeči posegi v prostor:

- sanacija in revitalizacija vaškega jedra
- revitalizacija zelenih funkcionalnih površin v območju ureditvenega načrta in hortikultura ureditev novih delov naselja
- izboljšanje oz. ureditev novega cestnega in komunalnega omrežja za potrebe obstoječega naselja in predvidene nove pozidave
- gradnja enodružinskih stanovanjskih objektov na površinah, predvidenih z dolgoročnim planom
- gradnja novega večnamenskega trgovsko-uslužnostnega objekta in oblikovanje manjšega lokalnega družbenega jedra v naselju
- ureditev športnega parka v območju stadiona
- ureditev avtobusnega prometa skozi naselje in pripadajočih postajališč (obstoječega in novopredvidenega)

5. člen

Območje ureditvenega načrta se deli na notranja ureditvena območja in sicer:

1. S 11/1 - Malija - stanovanja, centralne dejavnosti:
S 11/1A - vaško jedro, ki se deli na
S 11/1Aa - morfološka enota sklenjenih uličnih nizov
S 11/1Abc - morfološka enota razpršenih domačij, centralne dejavnosti
S 11/1B - območje razpršene gradnje z možnostjo zgostitve
2. Z 11/2 - Malija - funkcionalne zelene površine
3. S 11/3 Malija - stanovanja, zelene površine (potencialni prostor za poselitve), ki se deli v ureditvene enote:
S 11/3D1 - obstoječa gradnja z možnostjo zgostitve
S 11/3D2 - obstoječa gradnja z možnostjo zgostitve. V območju se nahajajo zaščitene kmetijske površine kot potencialni prostor za lokacijske potrebe kmečkega prebivalstva, praviloma iz naselja Malija.
4. Z 11/4 - Malija - prostor namenjen športnim in rekreacijskim površinam
5. S 11/5D - obstoječe novogradnje z možnostjo dopolnitve. V območju se nahajajo zaščitene kmetijske površine, kot potencialni prostor za lokacijske potrebe kmečkega prebivalstva, praviloma iz naselja Malija.
6. Z 11/5D - funkcionalne zelene površine

6. člen

V notranjih ureditvenih območjih, ki so namenjena za večje število novogradenj in druge kompleksne posege, je predpogoj za izdajo lokacijskih dovoljenj lokacijska informacija, ki bo izdelana na podlagi ureditvene situacije, ki je sestavni del tega ureditvenega načrta in ažurnega topografsko katastrskega posnetka območja (1:500), ki bo zagotovila prostorsko in funkcionalno uskladitev posegov.

Za ureditvena območja, kjer gre za posege za posamični objekt (dopolnilno gradnjo) v obstoječem že pozidanem delu naselja je predpogoj za izdajo lokacijskega dovoljenja lokacijska informacija, ki bo izdelana na podlagi izhodišč ureditvenega načrta in ažurnega topografskega katastrskega posnetka.

IV. SPLOŠNI POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV

7. člen

Naselje mora ohraniti jasno členitev med posameznimi morfološkimi enotami, ki so plod zgodovinskega razvoja in različne vsebine in funkcij v prostoru.

Potrebno je ohraniti konsistentnost starega vaškega jedra, ki mora ohraniti značilna prostorska razmerja in značilno arhitektonsko obdelavo objektov in materialno obdelavo.

Območja razpršene zazidave je mogoče zgoščevati in sicer z objekti, ki se stilno vežejo na tip večinske pozidave v posameznem otoku.

Nove otoke je mogoče zazidati z novim tipom objektov, vendar tako, da tvorijo v celoti smiselno in harmonično oblikovano skupino, ki bo pejsažno usklajena s proporcij celotnega naselja. Tudi pri novogradnjah je potrebno uporabljati avtohtone materiale in spoštovati enotnost strešne kritine v naselju.

Med posameznimi morfološkimi enotami je potrebno puščati zelene cezure kot meje med grajenimi otoki oz. kot vizurna okna iz naselja v širše krajinsko zaledje.

Posamezne morfološke enote povezuje v celoto drevoredna zasaditev ob cestah, ki potekajo vzdolž plastnic. Na ta način je potrebno izoblikovati vezni element, ki se bo naslanjal na že prisoten kompozicijski princip v prostoru.

Pri določanju meril in pogojev za oblikovanje objektov, funkcionalnih zemljišč in naprav se smiselno uporabljajo določila odloka o PUP za podeželje občine Izola (23. - 31. člen).

8. člen

1.0. Lega objektov

Nove stanovanjske stavbe morajo biti odmaknjene od parcelne meje najmanj 4.00 m, odmik med objekti pa praviloma 8 m, razen v primeru dvojčkov in gradnje v nizu in kadar se lastniki dogovorijo za drugačne odmike.

Za manjše razdalje si mora investitor pridobiti pisna soglasja eventualno prizadetih sosedov. Enako velja za prizidke in adaptacije.

9. člen

2.0. Oblikovanje objektov

2.1. velikost in oblika novih enodružinskih stanovanjskih objektov je pogojena s karakteristikami naravnega in grajenega okolja, v katerem je predvidena novogradnja. Objekti so po gabaritih, obliki in materialni izvedbi prilagojeni kvalitetni večinski gradnji v posamezni morfološki enoti oz. v posamezni ureditveni enoti in sicer:

2.2. V morfološki enoti S 11/A vaško jedro je potrebno prilagoditi velikost in obliko novogradenj skladno z določili 26. člena Prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje občine Izola in 4., 14. in 15. člena posebnih meril in pogojev za ruralno območje planskih celot 7, 8, 9, 11, 12 in 13 za podeželje občine Izola (Ur. objave št. 35/89).

2.3. V ureditvenih enotah: S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 in v notranjem ureditvenem območju 11/5D je velikost objektov prilagojena obstoječi enodružinski gradnji - objekti velikosti 10 x 14 m² z višino venca 5.60 m nad okoliškim terenom.

2.4. Na izpostavljenih slemenskih legah, ki so vidne iz dolinskega sveta kot meje horizonta, je mogoče graditi le pritlične objekte, razen v primeru, ko je potrebno novogradnje oblikovno in gabaritno prilagoditi obstoječi višji gradnji.

2.5. Gradnja po tipskih projektih je mogoča le na podlagi kataloga tipskih projektov, ki so skladni z zasnovami podanimi v ureditvenih situacijah in funkcionalnih in oblikovalskih rešitvah objektov in okolice, ki so sestavni del tega ureditvenega načrta.

S tem so določene tudi tolerance pri preoblikovanju tlorisov in zamikov posameznih objektov.

2.6. Pomožne objekte in garaže se praviloma gradi v sklopu gabarita stanovanjskih objektov, na oblikovni način, kot je prisoten pri avtohtonih objektih. V razgibanem terenu je mogoče postaviti samostojne garaže v primeru, če jih je mogoče prisloniti ali vkopati v brežino, tako da tvorijo s svojo streho terase oz. razširitev višjega nivoja funkcionalnega zemljišča.

10. člen

3.0. Zunanja ureditev objektov

Zunanja ureditev objektov:

Višina zemljišča ob parcelni meji ne sme odstopati od višine naravnega terena. V primeru teras morajo biti podporni zidovi prikazani v načrtu zunanje ureditve in praviloma ne smejo presegati 1,5 m. Oporni zidovi morajo biti obloženi s kamnom. Ograje ob parcelni meji so dopustne z zidanim delom iz lokalnega kamna do višine 50 cm in zasajene z živo mejo.

Vsi objekti zunanje ureditve (žive meje, parapetni in obodni zidovi, ozelenitve ...) morajo biti postavljeni tako, da ni ovirana preglednost cest, poti in njihova funkcionalna ureditev.

Vzdolž glavnih cest (št. 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 9) se zasadi drevored. Tej zahtevi se prilagaja zasaditveni načrt javnih površin in načrti zunanjih ureditev individualnih objektov ob teh poteh.

V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

5.1. Fekalna in meteorna kanalizacija

11. člen

Komunalno opremljanje z meteorno in fekalno kanalizacijo obravnava celotno območje ureditvenega načrta z izvedbo v ločenem sistemu.

Za naselje je predvidena nova fekalna kanalizacija, koncipirana na obodnem kanalizacijskem kanalu, na katerega se bodo radialno priključevali fekalni kanali iz posameznih ureditvenih območij. Obodni kanalizacijski kanal je speljan do zbirnega jaska in od tu v dolino, kjer se v dnu združi s kolektorjem iz Male Seve in od tu do prvega obstoječega jaska kanalizacijskega omrežja občine Piran oz. do lokalne čistilne naprave.

Meteorni kanali zbirajo deževnico in podtalnico iz notranosti območja predvidene pozidave in odvajajo vodo v hudourniške grape po najkrajših poteh. Globine fekalnih in meteornih kolektorjev so projektirane tako, da omogočajo priključevanje kletnih prostorov.

12. člen

Končno čiščenje odpadkov bo urejeno skupno za naselji Malija in Mala Seva. Možni sta varianti: a) z lokalno čistilno napravo in b) z navezavo na kanalizacijsko omrežje občine Piran. V tem primeru se bo kanalizacijsko omrežje preneslo v upravljanje upravljavcu javne kanalizacije v občini Piran. Skladno s tem za območje velja odlok o uporabi kanalizacije in opravljanju kanalizacijskih storitev na območju občine Piran (Ur. objave, št. 3/75).

13. člen

Investitor, upravljalec, lastnik - uporabnik zgradbe je dolžan novozgrajeni objekt priključiti na javno kanalizacijo pred pričetkom uporabljanja zgradbe, sicer pa, ko se javna kanalizacija zgradi.

Obstoječe zgradbe, ki so priključene na greznice ali imajo kako drugače urejeno odvajanje odpadnih vod, se morajo priključiti na javno kanalizacijo najkasneje v 6 mesecih po tem, ko je zgrajena javna kanalizacija.

Za gradnjo priključka in za spremembo priključka na javno kanalizacijo ter za priključitev sosednjih stavb in drugih objektov na obstoječo hišno kanalizacijo si mora investitor priskrbeti soglasje upravljavca.

14. člen

5.2. Elektroenergetsko omrežje

Ureditveno območje napajajo z električno energijo naslednji pomembnejši elektroenergetski objekti:

Transformatorska postaja:	lokacija:
TP Malija I	ob poti proti Nožedu
TP Malija II	na Puntali Maliji
TP Nožed I	Nožed

Na območju UN potekajo 10 oz. 20 kV daljnovodi Lucija-Korte in odcepi za TP Malija II in TP Nožed.

V primeru nadaljnje pozidave Malije bo potrebno izdelati idejno rešitev elektroenergetskega omrežja. Predvidoma bo potrebno rekonstruirati obstoječo TP Malija I in zgraditi novo nizkonapetostno omrežje ter javno razsvetljavo.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati predpisane odmike novogradenj od obstoječega elektroenergetskega omrežja po zahtevah tehničnih predpisov, predvideti prestativne obstoječega elektroenergetskega omrežja zaradi novih objektov, predvideti sanacijo obstoječega elektroenergetskega omrežja, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmogljivosti tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev, uskladiti potek obstoječega in novega elektroenergetskega omrežja z ostalimi komunalnimi napravami.

15. člen

5.3. Vodovodno omrežje

Območje Malije ima vodooskrbo iz obstoječega rezervoarja prostornine 750 m³ na Malijskem hribu preko obstoječega dovodnega cevovoda AC 0 60 mm in razdelilnega vaškega omrežja.

Idejna rešitev vodne oskrbe tega območja je delno podana v projektu Rižanskega vodovoda - vodovodno omrežje Malija-Vinjole-Lucan, številka 393/83.

Projekt obravnava dovod vode iz obstoječega malijskega rezervoarja preko predvidenega cevovoda AC 0 250 mm, ki bo potekal vzporedno s traso obstoječega cevovoda AC 0 60 mm, katero se kasneje opusti. Predvideno notranje razdelilno omrežje je obdelano po tem projektu za zahodni del Malije (proti Vinjolam), za ostala območja je prikazan le predlog trase, ki pa bo detajlnejše obdelan s posebnim projektom.

5.4. Prometno urejanje območja

Prometna ureditev predvideva štiri tipe prometnic:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| - Dvosmerni promet s pločnikom | 2 x 2.50 m + 1.50 m |
| - Dvosmerni promet brez pločnika | 2 x 2.40 m |
| - Okrnjen profil za dvosmerni promet | 2 x 2.00 m |
| - Enosmerni promet | 3.00 m |

Parkiranje je predvideno na funkcionalnih zemljiščih objektov in bočno ob cestah. Parkinge izvajajo koristniki po potrebi vzdolž in na svojih parcelah.

Za individualno gradnjo je obvezno zagotoviti najmanj 1,2 garažnega ali parkirnega mesta na stanovanjsko enoto v objektu oz. znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča. Ureditev tega se prikaže v projektu za gradnjo objekta oz. njegovo zunanjo ureditev.

Za proizvodne, obrtne 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.

Potrebna parkirna mesta za upravne, proizvodne in trgovske prostore so po eno parkirno mesto na:

- 30 m² bruto površine za pisarne
- 60 m² bruto površine za trgovine
- 100-120 m² bruto površine za skladišča in delovne (proizvodne prostore)
- 3 sedeže v gostinskem lokalu

Vse prometne površine so obdelane z asfaltom, parkirišča pa s travnimi ploščami.

Vse instalacije imajo predviden koridor v cestišču ali vzdolž cestišča. Potrebne širine za izvajanje komunalnih naprav so razvidne iz priloženih karakterističnih profilov cest z vrisanimi komunalnimi napravami.

Na koridorjih komunalnih naprav ni dovoljeno graditi nobenih objektov, ograjnih ali podpornih zidov. Ta prostor se lahko uredi za potrebe parkiranja, kot zelenica ali vrt z enoletnimi rastlinami ali grmovnicami.

VI. DRUGI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVEDBO UREDITVENEGA NAČRTA

16. člen

Komunalni prispevek

Sredstva za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja Malija (komunalni prispevki) se namenijo za izgradnjo in izvedbo ustreznega kanalizacijskega sistema.

17. člen

Varovanje bivalnega in delovnega okolja.

Pri projektiranju in gradnji objektov in razmejitvi prostorov morajo investitorji, projektanti in izvajalci gradbenih del upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja bivalnega okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati in pod.).

18. člen

Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe. Rešitve in lokacije se točno določijo v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve. Odvoz smeti se vrši na komunalno deponijo.

Pri kmečkih gospodarstvih je dopustno individualno odlaganje odpadkov kmetijske proizvodnje (kompostiranje na za to urejenih mestih).

Urejanje gnojišč mora biti izvedeno v skladu s strokovnim navodilom Ur. list SRS 10/85.

Pri novogradnji ali spremembi namembnosti objektov je potrebno opredeliti odlaganje in dispozicijo morebitnih nevarnih odpadkov (mineralna olja, pesticidi, herbicidi in podobno).

19. člen

Za požarno varnost je pri projektiranju in izvedbi ureditvenega načrta nujno upoštevati in zagotoviti ustrezne intervencijske poti, zadostne odmike od objektov in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

VII. ETAPE IZVAJANJA

20. člen

Prvo etapo izvajanja UN Malijskega predstavlja izgradnja glavnega kanalizacijskega kanala za fekalne odplake in navezava na ustrezen sistem čiščenja.

Ostale etape izvedbe ureditvenega načrta se bodo izvajale po posameznih notranjih ureditvenih območjih.

VII. KONČNE DOLOČBE

21. člen

Ureditveni načrt naselja Malijskega in ureditvene situacije so stalno pod pogled na Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola, Cankarjev drevored 16b in sedežu KS Korte.

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Sekretariat za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

22. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352-3/90

Izola, 24. oktobra 1991

Predsednik

ZVONKO GRAHEK, l.r.

OBČINA ILIRSKA BISTRICA

OBJAVA NADOMESTNIH VOLITEV DELEGATOV V ZBOR ZDRUŽENEGA DELA SKUPŠČINE OBČINE ILIRSKA BISTRICA, DNE 4. NOVOBRA 1991

V volilni enoti številka 14 – Upravni organi Občine Ilirska Bistrica, ki ima 1 (eno) delegatsko mesto v ZZD Skupščine občine Ilirska Bistrica, je bil izvoljen:

Emil Vrh, roj. 6. 2. 1956, iz Harij št. 74 a, zaposlen v Sekretariatu za notranje zadeve Skupščine občine Il. Bistrica

Št. 02/91

Ilirska Bistrica, 5. novembra 1991

Predsednik

MIRO URBANČIČ



URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

BOLLETTINO UFFICIALE

DEL COMUNE DI ISOLA

Št. 22

Izola, 6. december 2007

ISSN 1580 - 0121

leto 16

VSEBINA

- RAZGLAS in OBVEZNA RAZLAGA določil Odloka o ureditvenem načrtu »Malija« glede oblikovanja, dimenzij objektov in števila enot v stanovanjskih objektih (Ur objave PN št 40/91)
- RAZGLAS in OBVEZNA RAZLAGA določb o tolerancah pri številu etaž v Odloku o zazidalnem načrtu "IKOR" v Izoli (Uradne objave občina Izola, št 2/2002)

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

RAZGLAŠAM

OBVEZNO RAZLAGO

določil Odloka o ureditvenem načrtu »Malija«
glede oblikovanja, dimenzij objektov in števila
enot v stanovanjskih objektih
(Ur objave PN št 40/91)

Župan
Dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Številka: 352-3/90
3505-13/2007
Datum: 6.12.2007

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo-UPB2) ter 30. in 100. člena Statuta občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 8/00 in 8/05), je Občinski svet občine Izola na svoji 10. redni seji dne 29.11.2007 sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

določil Odloka o ureditvenem načrtu »Malija«
glede oblikovanja, dimenzij objektov in števila
enot v stanovanjskih objektih
(Ur objave PN št 40/91)

S to obvezno razlago se razlaga:

A.

Določila 9. člena Odloka o ureditvenem načrtu »Malija«:

- v točki 2.3. je navedba dimenzij 10x14m podana, kot podatek o večinski enodružinski gradnji, ki je izhodišče za prilagajanje in niso edine možne dimenzije. To pomeni, da je objekte znotraj podanih gabaritov in drugih pogojev ureditvenega načrta možno preoblikovati tudi v drugačnih dimenzijah.
- v točki 2.1. in 2.5. določila o tolerancah za objekte v območjih pod režimi varovanja in urejanja kulturne dediščine; Zaradi ohranjanja identitete, upoštevanja kvalitetnih značilnosti urbanistične in arhitektonskih zasnov, usklajevanja ambientalnih ureditev gruč hiš, prilagajanju vzorcu nizanja objektov in plastnicam, se za dopustne tolerance šteje tudi preoblikovanja in rešitve, ki smiselno upoštevajo pravila za urejanje prostora ter se pridobi pozitivno soglasje pristojne službe za varstvo in razvoj kulturne dediščine.

B.

Pojem »enodružinskih«, »individualnih« stanovanjskih objektov, stavb in gradenj (v členih 4., 9., 10. in 15. ter vseh ostalih besednih in grafičnih delih obravnavanega ureditvenega načrta); To so objekti, ki imajo do tri enote.

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

Župan
Dr. Tomislav Klokočovnik

Številka: 352-3/90
3505-13/2007
Datum: 29.11.2007

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (B.U. nn. 15/99, 8/2000 e 8/05)

P R O M U L G O

la

INTERPRETAZIONE OBBLIGATORIA
delle disposizioni del Decreto sul piano regolatore
"Malija", riferite all'ideazione e alle volumetrie
degli edifici, ed al numero di unità abitative
contenute negli stabili residenziali
(Bollettino Ufficiale delle "Primorske novice" n. 40/91)

Il Sindaco
dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Prot. nn.: 352-3/90
3505-13/2007
Data: 06. 12. 2007

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
CONSIGLIO

In virtù dell'art. 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazz. Uff. n. 94/07 - testo unico ufficiale 2) e degli artt. 30 e 100 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 8/2000 e 8/05), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 29. 11. 2007 alla sua 10ª seduta ordinaria, accoglie la seguente

INTERPRETAZIONE OBBLIGATORIA
delle disposizioni del Decreto sul piano
regolatore "Malija", riferite all'ideazione e alle
volumetrie degli edifici, ed al numero di unità
abitative contenute negli stabili residenziali
(Bollettino Ufficiale delle "Primorske novice" n. 40/91)

Con il presente atto si interpretano:

A.

Le disposizioni dell'art. 9 del Decreto sul piano regolatore "Malija":

- Al punto 2.3., le dimensioni di 10×14 mq. stanno ad indicare il tipo prevalente di costruzione unifamiliare, e vanno intese come base per adeguamenti e non come le uniche dimensioni ammesse. Cio' significa che gli edifici, nell'ambito delle prestabilite planimetrie, possono essere

progettati anche in dimensioni differenti.

- Ai punti 2.1. e 2.5., le disposizioni riferite alle tolleranze ammesse per le costruzioni ubicate nelle aree soggette a regimi speciali di tutela e di assetto del patrimonio culturale: per conservare l'identità, rispettare le peculiarità qualitative dell'ideazione urbanistica e architettonica, armonizzare le soluzioni ambientali per gli agglomerati di case, ed adattarsi al modello di schieramento delle costruzioni ed alle linee dei ripiani del terreno, rientrano tra le tolleranze ammesse anche trasformazioni e soluzioni che si attengono in senso alle norme di assetto del territorio, e acquisiscono il consenso dell'autorità competente in materia di tutela e sviluppo del patrimonio culturale.

B.

Il concetto di edifici, stabili, costruzioni "unifamiliari", "individuali" (artt. 4, 9, 10 e 15, e le restanti parti testuali e grafiche del piano regolatore in oggetto): il concetto sta ad indicare gli stabili che contengono fino a tre unità abitative.

L'interpretazione obbligatoria entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Il Sindaco
dr. Tomislav Klokočovnik

Prot. nn.: 352-3/90
3505-13/2007
Data: 29. 11. 2007

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

RAZGLAŠAM

OBVEZNO RAZLAGO
določb o tolerancah pri številu etaž
v Odloku o zazidalnem načrtu "IKOR" v Izoli
(Uradne objave občina Izola, št 2/2002)

Župan
Dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Številka: 350-05-3/99
3505-8/2007
Datum: 6.12.2007

Prešeren - Viale 1o Maggio relativo all'area di assetto interna B1 – suola materna sono opera della società ARHITEKT, Aljoša Trebše i.a. – progetto num. U-01/13.

(4) Il Piano di edificazione particolareggiato Strada Prešeren - Viale 1o Maggio, con considerate tutte le modifiche e integrazioni, si compone delle parti testuale e grafica del piano di edificazione base (B.U. nn. 16/94, 13/99, 5/05 e 17/06) e delle modifiche stabilite con il presente decreto. Le parti testuale e grafica dell'atto si completano a vicenda.

Articolo 2°

(1) Le modifiche del piano di edificazione contengono le parti testuale e grafica.

(2) Contenuto della parte testuale:

- decreto,
- motivazione testuale.

(3) La parte grafica contiene i criteri, le condizioni e le soluzioni raffigurate nelle mappe catastali e nei progetti d'ideazione dell'area interessata dalle modifiche:

- Estratto dagli elementi urbanistici del Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1986-2000, in scala 1:5000;
- Estratto dal PEP (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 16/94 e 13/99), in scala 1:500;
- Rappresentazione della linea confinaria dell'area d'intervento nella mappa topografica, in scala 1:1000;
- Rappresentazione delle aree di assetto interne, in scala 1:2000;
- Rappresentazione delle aree interessate dalle modifiche e integrazioni nella mappa topografica, in scala 1:2000;
- Situazione di assetto, in scala 1:500;
- Progetto dei lotti di fabbrica nel Piano catastale nazionale, in scala 1:500.

Articolo 3°

(1) L'area interessata dalle modifiche comprende i seguenti fondi e parti degli stessi: pp. cc. 2048, 2047, 2049/1, 2046, 2044/2 e 2045, tutte C.c. 2626 Isola.

(2) La rappresentazione grafica dei confini figura nelle mappe catastale e topografica di cui all'articolo 2° di questo decreto.

Articolo 4°

(1) Il testo dell'articolo 4° del decreto relativo all'area B1 si depenna e viene sostituito con il seguente nuovo testo:

»Area B1:

Area tra Strada Prešeren, Via Kos, Via Rivoluzione d'Ottobre e il complesso scolastico, destinata alla scuola materna. All'interno dell'area di assetto si preserva l'esistente edificio residenziale, sito sul fondo p.c. 2048, C.c. 2626 Isola.«

Articolo 5°

(1) Il secondo punto del primo comma dell'articolo 5° del decreto è integrato con i seguenti nuovi due alinea:

- »Assetto degli accessi (pedonale e veicolare) da Strada Prešeren, attraverso il fondo p.c. 2049/1, C.c. 2626 Isola, fino allo stabile sito sul fondo p.c. 2048, C.c. 2626 Isola, nella distanza di 3 m dal margine del fondo p.c. 2047, C.c. 2626 Isola.
- Ristrutturazione e risanamento degli esistenti edifici residenziali, nonché demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovi edifici con planimetrie uguali all'originale, con possibilità di sopraelevazione fino allo schema dei piani P+1 (= pianterreno + un piano sovrastante).«

Articolo 6°

L'articolo 20° del Decreto è integrato così come segue:

- il quinto punto è integrato con il seguente nuovo secondo comma:

»durante la progettazione e la costruzione è necessario garantire l'applicazione delle misure per ridurre la quantità di acque piovane smaltite nella rete fognaria a sistema misto e assicurare lo smalti-

mento dell'acqua piovana in un sistema separato, in conformità con le norme di legge.«

- viene aggiunto il nuovo punto otto, che recita come segue:

»(8) Agli automezzi comunali va assicurato e garantito il libero accesso al sistema della rete fognaria pubblica per le esigenze di manutenzione, svuotamento e depurazione della rete. Il diritto di servitù, costituito a tale scopo, deve risultare iscritto nel libro fondiario.«

Articolo 7°

(1) L'articolo 15° del decreto – area B1, viene integrato con il seguente nuovo alinea:

- »edificio residenziale in Via Kos: fino allo schema dei piani P+1 (= pianterreno + un piano sovrastante).«

Articolo 8°

(1) Alla fine dell'ultima frase del terzo comma dell'articolo 24° viene aggiunto il seguente testo:

», o, se altrimenti impossibile, venga assicurato, in considerazione del numero delle unità abitative, un numero appropriato di posti macchina presso il parcheggio pubblico ubicato lungo Strada Prešeren, come disposto dall'articolo 25° del decreto.«

Articolo 9°

(1) Il modificato Decreto è a disposizione degli interessati presso l'ufficio preposto del Comune di Isola.

(2) Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 3505-12/2013

Data: 26. 9. 2013

Il Sindaco
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola
(Uradne objave Občine Izola, št. 15/1999 in 17/2012)

RAZGLAŠAM

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu Maliža

Številka: 3505-3/2012

Zveza: 352-3/1990

Datum: 14.10.2013

Župan
mag. Igor KOLENC

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

Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-IB, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 106/2010 popr., 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) ter 30. in 101. člena Statuta občine Izola (Uradne objave, št. 15/1999 in 17/2012) je Občinski svet Občine Izola na svoji 21. redni seji, dne 26. 9. 2013, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu Malija

1. člen

(1) S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o ureditvenem načrtu Malija (Uradne objave, PN, št. 40/91, Ur. objave občine Izola št. 22 /07), v nadaljevanju: Odlok.

(2) Spremembe ureditvenega načrta Malija se nanašajo le na tekstualni del, in sicer na merila in pogoje glede oblikovanja objektov ter njihove zunanje ureditve, brez spremembe grafičnega dela UN.

2. člen

V poglavju A. »BESEDNI DEL« 2. člena se črtata točki 3.2 in 3.3.

3. člen

Besedilo drugega odstavka 4. člena se v celoti črta.

4. člen

(1) V 3. in 5. točki 5. člena (notranja ureditvena območja S 11/3D2 in S 11/5D) se na koncu odstavka črta besedilo »praviloma iz naselja Malija«, ter vejico nadomesti s piko.

(2) V 5. točki 5. člena se besedilo »obstoječe novogradnje z možnostjo dopolnitve«, črta in nadomesti z besedilom: »obstoječa gradnja z možnostjo zgostitve«.

5. člen

6. člen se spremeni tako, da se glasi:

»6. člen

(1) Za gradnjo v območju UN Malija mora biti projektna dokumentacija izdelana na podlagi izhodišč ureditvenega načrta in ažurnega topografskega katastrskega posnetka. Za notranja ureditvena območja so podana splošna merila in pogoji. Za vsako ureditveno enoto so posebej podana tudi podrobna merila in pogoji glede oblikovanja objektov in njihove zunanje ureditve, določitve parcel namenjenih gradnji ter stopnja izkoriščenosti zemljišča. Za ureditvene enote S 11/1Aa, S 11/1Ab in delno S 11/3D1 je potrebno upoštevati tudi določila varovanja kulturne dediščine navedena v 20. členu odloka.

(2) Grafični del UN-ja prikazuje le predlog idejne zasnove ureditve območja. Objekte je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka, znotraj določenih odmkov od parcelnih meja in cest mogoče razmeščati tudi drugače kot je označeno v grafičnih prilogah, vendar se mora pri tem ohranjati značilnost posameznih ureditvenih enot ali zaključenih karejev ter faktorja zazidanosti. Točna lega ter velikost objektov in infrastrukture se določi v projektni dokumentaciji.

(3) Tekstualni in grafični del UN Malija nista usklajena. Pri izdaji gradbenega dovoljenja se v primeru neskladij upošteva zgolj tekstualni del odloka.«

6. člen

Besedilo IV. poglavja se spremeni, tako da glasi:

»IV. SPLOŠNA MERILA IN POGOJI«.

7. člen

V petem odstavku 7. člena se na koncu stavka doda besedilo: »(grafični del UN Malija, list št. 8)«.

Sedmi odstavek 7. člena se črta in se nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»(7) Ob ustrezni komunalni opremljenosti je znotraj že pozidanih in za pozidavo predvidenih ureditvenih območij možna zgostitev pozidave in s tem oblikovanje novih parcel namenjenih gradnji v skladu s faktorjem zazidanosti, ki velja za posamezno ureditveno enoto. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča glede velikosti gradbene parcele, določila glede oblikovanja objektov, zunanjih in prometnih ureditev ter priključevanja na gospodarsko infrastrukturo.«

8. člen

Besedilo 8., 9. in 10. člena se črta in nadomesti z novim besedilom, ki glasi:

»8. člen**Vrste posegov**

(1) V ureditvenem območju so dovoljeni naslednji posegi, če za posamezno ureditveno območje s tem odlokom ni določeno drugače:

- novogradnje objektov, skladno z namensko rabo, gabariti in določili za posamezna ureditvena območja;
- za obstoječe objekte: prenove, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve in novogradnje objektov, vzdrževalna dela, sprememba namembnosti in rabe za dejavnosti, skladno z namensko rabo območja, gabariti in določili za posamezna ureditvena območja;
- gradnja pomožnih objektov navedenih v 17. členu odloka;
- gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture, kot so prometno omrežje in naprave ter ulična oprema - ceste, kolesarske steze, poti za pešce, avtobusna postajališča ipd., komunalni in energetski objekti, omrežja in naprave, omrežja in naprave za zveze, odvodniki in drugo;
- ureditev javnih površin in vrtov;
- gradnja pomožnih in drugih objektov v javni rabi;
- postavitev in obnove spomenikov, spominskih plošč in drugih obeležij;
- ureditve in obnove javnih, parkovnih površin, zelenih površin, poti, otroških in športnih igrišč;
- ureditve za zavarovanje pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- ureditve in drugi posegi, ki izhajajo iz zahtev preprečevanja erozije in plazenja ter varstva okolja.

(2) Na celotnem območju naselja Malija ni dovoljeno postavljati oz. graditi baznih postaj in anten mobilne telefonije ter radijskih in televizijskih oddajnikov brez predhodnega soglasja krajevne skupnosti in občine.

9. člen**Lega objektov**

(1) Novi objekti, dozidave in nadzidave objektov morajo biti odmaknjeni od parcelne meje najmanj 4,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, vendar ne manj kot 1,50 m.

(2) V primeru, ko je del objekta najmanj iz ene strani popolnoma vkopan in obsega zgolj eno etažo, je ob soglasju sosednega odmika lahko tudi manjši. Združevanje objekta iz odprte strani ni dovoljeno.

(3) Izjema je gradnja v območju S 11/1Aa – vaško jedro, kjer se lahko objekti stransko naslanjajo na sosednje zgradbe.

(4) Ne glede na zgornja določila so lahko pomožni objekti navedeni v 17. členu oddaljeni od parcelne meje manj kot 4,00 m v primeru če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

(5) Ne glede na zgornja določila, v primeru ko gre za odstranitev in novogradnjo obstoječega, legalno zgrajenega objekta, v istih gabaritih, in je obstoječi odmik manjši kot je določeno v tem aktu, ni potrebno pridobiti soglasja lastnika oz. lastnikov sosednjih zemljišč za obstoječi odmik, tudi v primeru gradnje na parcelni meji.

(6) Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni s predpisi iz področja cest, varnosti cestnega prometa ter projektiranja cest. Na podlagi navedenih predpisov morajo lastniki zemljišč ob javni cesti dopustiti vse posege, ki so nujno potrebni za nemoteno uporabo javne ceste.

10. člen

Velikost gradbene parcele

(1) Gradbena parcela, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel in/ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt (stavba, gradbeno inženirski objekt) in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi ali gradbeno inženirskemu objektu.

(2) Velikosti gradbenih parcel se določa s projektiranjem na podlagi:

- namembnosti in velikosti objekta na parceli, konfiguracije terena, poteka komunalne infrastrukture, odmikov od ceste,...
- dostopov in dovozov, potrebnih parkirnih mest in manipulativnih površin, interventnih poti,
- zdravstveno - tehničnih zahtev.

(3) Omejitve glede velikosti gradbene parcele in izkoristka zemljišča ne veljajo v primeru kadar gre za gradnjo novega objekta na parceli, kjer je bil odstranjen obstoječi objekt.

(4) Območja dvojne rabe – kjer se prekrivata namenska raba podzemne etaže in namenska raba na nivoju terena, morajo biti določene v projektu za gradnjo (projekt zunanje ureditve, načrt parcelacije) ter po končani gradnji v projektu za vpis v uradno evidenco, tako, da je možen vpis dvojne rabe v zemljiško knjigo.

(5) Geodetska dela (parcelacije posameznih zemljišč, projekti etažne lastnine) v območju urejanja se lahko izvajajo le skladno z določili ureditvenega načrta. Projekti etažne lastnine se lahko izvedejo samo skladno z izdanimi gradbenimi dovoljenji in tem UN.«

9. člen

Za 10. členom se doda novo V. poglavje, ki glasi:

»V. PODROBNA MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO OBJEKTOV PO POSAMEZNIH UREDITVENIH ENOTAH«.

10. člen

Doda se nov 11. člen ter naslednji členi vključno do 19. člena, ki glasijo:

»11. člen

(1) V notranjih ureditvenih območjih S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 in S 11/5D:

a) Izhodišča za določitev velikosti gradbenih parcel:

- Gradbene parcele so velikosti od minimalno 400 m² do maksimalno 1800 m².
- Na gradbeni parceli velikosti od 400 m² do 500 m² je možna postavitev objekta z eno stanovanjsko enoto in z enim priključkom na posamezno komunalno infrastrukturo.
- Na gradbeni parceli velikosti nad 500 m² do 800 m² je možna postavitev objekta z največ 3 stanovanjskimi enotami od katerih je lahko 1 poslovna.
- Na gradbeni parceli velikosti nad 800 m² do 1800 m² je možna postavitev objekta z največ 4 stanovanjskimi enotami od katerih sta lahko 2 poslovni.

b) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo:

- Je določena s faktorjem zazidanosti gradbene parcele (Fz), ki pri stanovanjskih oz. stanovanjsko poslovnih objektih znaša minimum 0,2 – maksimum 0,35, razen pri gradbenih parcelah večjih od 1300 m², kjer znaša Fz minimum 0,2 – maksimum 0,3.
- Na parcelah večjih od 1300 m² morajo biti višinski in tlorsni gabariti objekta oz. objektov členjeni.
- V površine, ki so določene s faktorjem zazidanosti se štejejo tudi objekti in deli objektov: nadstreški, vetrolovi, pokrite

terase, balkoni, zunanja stopnišča.

- V faktor zazidanosti se štejejo tudi vsi pomožni objekti navedeni v 17. členu tega odloka, zgrajeni znotraj gradbene parcele objekta, razen spodaj navedenih. V faktor zazidanosti se ne štejejo:

- v celoti vkopani objekti, ki so zatavljeni oz. so nad njimi urejene pohodne površine zunanjih ureditev;
- v celoti odprti bazeni;
- pergola (popolnoma odprta konstrukcija namenjena senčenju z možnostjo ozelenitve);
- začasni objekti;
- kapnice.

c) Oblikovanje stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov:

- Velikost stavb je v osnovi 10 x 14 m, pod pogoji ureditvenega načrta pa jih je možno preoblikovati tudi v drugačnih dimenzijah ter proporcijah.

- Tloris stavbe je podolgovat, lahko členjen v obliki črke L oziroma njenih večkratnikov, s funkcionalnim dvoriščem ali atrijem.

- Maksimalna etažnost objektov je K+P+1, pri tem višinski gabariti stavbe ne smejo presegati 5,90 m merjeno od najnižje kote terena ob objektu do spodnje kote venca objekta, pri tem pa maksimalna kota slemena ne sme presegati 8,00 m. Možna je gradnja v medetažnih zamikih.

- V primeru zelo razgibanega terena, ko je pritličje najmanj iz ene strani popolnoma vkopano, je lahko objekt etažnosti do maksimalno K+P+1+M, pri tem višinski gabariti stavbe ne sme presegati 8,70 m merjeno od najnižje kote terena ob objektu do spodnje kote venca objekta, pri tem pa maksimalna kota slemena ne sme presegati 10,80 m.

- Klet je etaža pod pritličjem, pritličje ima koto praga do največ 1,40 m nad terenom.

- Za kletno etažo se šteje etaža tudi v primeru, ko je v celoti vkopana in ima iz ene strani urejen uvoz in dostop (delno odprta ena fasada, v širini maksimalno 3,5 m). Za dovoz in dostop se štejeta uvozna cesta in navpična zunanja komunikacija do kletne etaže (npr. stopnišče, klančina, dvigalo). V tem primeru se najnižja kota terena ob koti praga kleti ne šteje za najnižjo koto terena ob objektu.

- Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

- Strehe so v osnovi simetrične dvokapnice (lahko tudi eno ali večkapnice) naklona od 18 – 22 stopinj, krite s korci, ali po materialu in teksturi podobna kritina, če to opravičuje arhitekturna zasnova in volumenska členjenost ob upoštevanju lokalne arhitekturne identitete. V višjih etažah niso dovoljene ravne strehe, prav tako niso dovoljene frčade.

- Smer slemena objekta oz. osnovnega dela objekta mora biti vzporedna s plastnicami na terenu, oziroma usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka.

- Ravno, pohodno streho je možno uporabiti samo v nižjih etažah stavbe, kot podaljšek bivalnega prostora (nepokrita ali s pergolo urejena bivalna terasa), velikost ravne pohodne strehe je največ 50% velikosti bruto tlorisnega gabarita stavbe.

- Večje steklene površine (npr. zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu stavbe, kar mora biti prikazano in obrazloženo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Pri določanju meril in pogojev za oblikovanje kmetij na območju zaščitene kmetijskih površin (del območja S 11/3D2), se smiselno uporabljajo določila veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje občine Izola (PUP za podeželje).«

»12. člen

(1) V notranjem ureditvenem območju S 11/1Aa- Vaško jedro, morfološka enota sklenjenih uličnih nizov:

a) Izhodišča za določitev velikosti gradbenih parcel:

- ohranjati je potrebno značilno parcelacijo stavbnih zemljišč in

tipologijo obstoječih kvalitetnih objektov, ki oblikujejo ulični in javni prostor trga;

- možno je združevanje in razdruževanje objektov v posameznem nizu v programske celote, če se pri tem ohrani značilna členitev uličnega gabarita na posamezne sekvence;

b) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

- ohranjati je potrebno značilno urbanistično strukturo sklenjenih uličnih nizov, ki se prilagajajo naravnim danostim (orientaciji objektov proti jugu in oblikovanju nizov po plastnicah) in oblikujejo na eni strani javno ulico, na drugi strani pa definirajo z nasproti ležečimi gospodarskimi objekti pojavnost dvorišča ali interne ulice;

c) Oblikovanje stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov

- dopustna so vzdrževalna dela, dozidave, rekonstrukcije, odstranitve objektov in na mestu odstranjenih objektov gradnja novih objektov ter nadzidave do max. P+2, če se s tem ne poruši kompozicijska kvaliteta obravnavane morfološke enote;
- v primeru novogradnje je dovoljena gradnja popolnoma vkopane kleti, v primeru poševnega terena je klet lahko vidna do višine 1,40 m;
- ob upoštevanju določil ureditvenega načrta je novogradnje potrebno smiselno vključevati v obstoječe celote;
- ohranjati je potrebno oblikovne značilnosti in proporce arhitekturnih členov. Pri potrebnem nameščanju novih oken so odprtine klasičnih dimenzij ter so razmeščene po kompozicijskem principu simetrije;
- ohranjati je potrebno značilno ograjevanje in popločenje notranjih ulic ali dvorišč;
- tlorisi objektov morajo biti podolgovati v enakem ali podobnem razmerju kot ostali objekti v vaškem jedru;
- strehe so v osnovi simetrične dvokapnice (lahko tudi eno ali večkapnice), krite s korci naklona 18-20 stopinj;
- smer slemena objekta oz. osnovnega dela objekta mora biti vzporedna s plastnicami na terenu, oziroma usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka;
- ne glede na določila 17. člena, na površino streh ali fasad ni možno namestiti sončnih zbiralnikov ali sončnih celic.

»13. člen

(1) V notranjem ureditvenem območju S 11/1Ab– Vaško jedro, morfološka enota razpršenih domačij, centralne dejavnosti:

a) Določila glede velikosti in stopnje izkoriščenosti gradbenih parcel so podana v 11. členu, odstavek a) in b) (za območja S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 in S 11/5D).

b) Oblikovanje stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov:

- Območje je namenjeno kmečki stanovanjski zazidavi s spremljajočimi gospodarskimi poslopiji.
- Dopustna so vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov, dopolnilna gradnja istovrstnih stanovanjskih objektov, oz. kmečkih gospodarskih poslopij, nadzidave in dozidave do intenzivnosti izrabe, ki ne presega faktorja zazidanosti.
- Dopustna je umestitev poslovnih objektov; prodajnih lokalov za trgovino na drobno (osnovna oskrba); prostori za storitvene dejavnosti, gostinski objekti, objekti za potrebe lokalne skupnosti, objekti za šport in rekreacijo, otroška igrišča, parkiri in garažni objekti, gasilski dom.
- Gradnja gospodarskih poslopij za kmetovalce je dovoljena na zemljiščih, ki omogočajo zadostne površine za dovoz, manipulacijo in organizacijo kmečkega dvorišča ter dopuščajo zahtevane odmike od sosednjih objektov.
- Dovoljena je gradnja in dvig objektov do maksimalno K+P+I+M, pri tem višinski gabarit stavbe ne sme presegati 8,70 m, merjeno od najnižje kote terena ob objektu do spodnje kote venca objekta, pri tem pa maksimalna kota slemena ne sme presegati 10,80 m.

- Za kletno etažo se šteje etaža tudi v primeru, ko je v celoti vkopana in ima iz ene strani urejen uvoz in dostop (delno odprta ena fasada, v širini do maksimalno 3,5 m) Za dovoz in dostop se štejeta uvozna cesta in navpična zunanja komunikacija do kletne etaže (npr. stopnišče, klančina, dvigalo). V tem primeru se najnižja kota terena ob koti praga kleti ne šteje za najnižjo koto terena ob objektu.

- Strehe so v osnovi simetrične dvokapnice (lahko tudi eno ali večkapnice), krite s korci naklona 18-20 stopinj.
- Smer slemena objekta oz. osnovnega dela objekta mora biti vzporedna s plastnicami na terenu, oziroma usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka.«

»14. člen

(1) V notranjem ureditvenem območju Z 11/4 – prostor namenjen športnim in rekreacijskim dejavnostim:

- Dovoljeni so naslednji posegi:
 - ureditve večjih zelenih parkovnih površin z mikrourbano opremo,
 - gradnja športnih in rekreacijskih objektov, naprav in ureditve površin za množične športne prireditve in rekreacijo,
 - gradnja spremljajočih objektov in naprav, ki dopolnjujejo osnovno športno-rekreacijsko dejavnost (parkirišča, sanitarije, gostinski lokali, manjši nastanitveni objekti za športne priprave,...),
 - začasni in vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji.
- Predvidi se ureditev tribun ob obstoječem nogometnem igrišču. Pred igriščem je urejen parkirni prostor za obiskovalce športnega parka. V sklopu športnega parka je predvidenih troje teniških igrišč, paviljon in razgledna ploščad na robu grebena. Navedene površine se lahko preuredi v večnamensko športno igrišče.
- Na površinah ob športnih objektih ali v sklopu le-teh se lahko izvedejo servisni objekti, namenjeni športnim aktivnostim in spremljajočim dejavnostim (garderobe, klubski in skladiščni prostori, ipd.).
- Posamezne rešitve iz grafičnega dela UN Malija je možno znotraj območja, glede na posamezna tehnične zahteve športnih dejavnosti s pripadajočimi objekti in racionalizacijo prostora, preoblikovati.«

»15. člen

(1) V notranjem ureditvenem območju Z 11/2 in Z 11/5D – funkcionalne zelene površine:

- Funkcionalne zelene površine imajo funkcijo vaškega roba ter predstavljajo potencialni prostor za intenziviranje vrtno proizvodnje.
- Območje Z 11/5D predstavlja v prihodnosti potencialni prostor za poselitev.«

»16. člen

(1) Na izpostavljenih slemenskih legah, ki so vidne iz dolinskega sveta kot meje horizonta, je mogoče graditi le pritlične objekte. Na razgibanem terenu je možna gradnja dvoetažnih objektov (P+1), pri čemer mora biti etaža pritličja najmanj iz ene strani popolnoma vkopana (maksimalna kota venca KV= 5,90 m, maksimalna kota slemena KSL=8,00 m). Pri tem mora biti iz višje ležečega terena (slemena) vidna zgolj zadnja etaža objekta.

(2) Gradnja po tipskih projektih je mogoča le na podlagi kataloga tipskih projektov, ki so skladni z zasnovami podanimi v ureditvenih situacijah in funkcionalnih in oblikovalskih rešitvah objektov in okolice, ki so sestavni del tega ureditvenega načrta. S tem so določene tudi tolerance pri preoblikovanju tlorisov in zamikov posameznih objektov. Izdelani so trije tipi stanovanjskih objektov in sicer:

- A – tip atrijske hiše, namenjene gradnji na slemenskih izravninah, kjer je potrebno ohranjati slemensko črto brez

večjih posegov v vertikalni gabarit,

- B – tip objekta s cestnim priključkom na nivoju etaže, za objekte v terenu z naklonom,
- C – tip objekta s cestnim priključkom v pritličju, za objekte v terenu z naklonom.«

»17. člen

Pomožni objekti

1. Pomožni objekti k stanovanjskim in stanovanjsko poslovnim objektom

(1) V notranjih ureditvenih območjih (S 11/1Aa, S 11/1Ab, S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2, S 11/5D), ki so namenjena stanovanjem in centralnim dejavnostim, je dovoljeno graditi pomožne objekte, ki po namembnosti služijo kot dopolnitev k osnovnemu legalno zgrajenemu objektu in niso namenjeni bivanju ter omogočajo njegovo normalno funkcioniranje in sicer:

- garaže in pergole, do maksimalne tlorisne površine 50 m²;
- nadstreški, lope, ute, senčnice, drvarnice, letne kuhinje, zimski vrtovi, steklenjaki, savne, fitnesi, kleti (shramba, vinska klet in podobno) do maksimalne tlorisne površine 35 m²;
- zamreženo skladišče za shranjevanje (jeklenk, embalaž in podobno) pri trgovinah, v kolikor je to skladno z urbanistično zasnovo območja. Mrežna ograja mora biti ozelenjena;
- bazeni za kopanje, okrasni bazeni in ribniki;
- objekti za rejo malih živali in drobnice do maksimalne tlorisne površine 12 m²;
- ograje in podporni zidovi-škarpe, skladno z določili 19. člena tega odloka.

(2) V območju ni dovoljena gospodarska reja živali.

(3) Navedenih pomožnih objektov ni možno ločeno priključevati na objekte gospodarske javne infrastrukture, lahko se priključijo le na priključke obstoječih osnovnih stanovanjsko oz. stanovanjsko-poslovnih objektov.

(4) Zgoraj navedeni objekti so v osnovi pritlični, lahko so tudi delno oz. povsem vkopani.

2. Pomožni kmetijski objekti v sklopu kmetij

(1) V območjih, kjer se nahajajo zaščitene kmetijske površine (S 11/3D2 in S 11/5D) je v sklopu kmetij možna gradnja pomožnih objektov, kot so:

- rastlinjaki, do maksimalne tlorisne površine 100 m²;
- seniki, skednji, kmečke lope, kleti (shrambe, vinske kleti in podobno), kašče, sušilnice sadja, oljarne in objekti za rejo živali, do maksimalne tlorisne površine 50 m².

(2) V območju ni dovoljena gospodarska reja živali.

(3) Navedenih pomožnih objektov ni možno ločeno priključevati na objekte gospodarske javne infrastrukture, lahko se priključijo le na priključke obstoječih osnovnih kmetijsko-stanovanjskih objektov.

(4) Oblikovanje pomožnih objektov iz 1. in 2. točke tega člena mora biti usklajeno s kvalitetnimi detajli arhitekture osnovnega objekta, značajem območja in drugimi določili tega odloka. Objekti ne smejo biti izdelani iz odpadnih materialov. Streha je lahko krita s korci ali po materialu in teksturi podobni kritini oz. izvedena kot zelena streha. V primeru, ko je objekt povsem vkopan je lahko nad njim urejena pohodna površina zunanjih ureditev (zatravljena oz. tlakovana površina).

(5) V primeru ko je pomožni objekt dozidan k obstoječemu objektu, je nad njim možna ureditev pohodne terase, oz. strehe z istim naklonom in kritino, kot pri osnovnemu objektu.

3. Pomožni objekti za šport in rekreacijo ter začasni objekti

(1) V območju za šport in rekreacijo (Z11/4) in na obstoječih igriščih je možna gradnja športnih igrišč na prostem ter igriščnih (žičnih) ograj v skladu s področnimi normativi.

(2) V območju je dovoljena postavitvev oz. gradnja začasnih objek-

tov: - namenjenih sezonski turistični ponudbi ali prireditvam (kot so: odprti sezonski gostinski vrt, pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru, oder z nadstreškom, pokriti prireditveni prostor, začasna tribuna za gledalce na prostem); - kiosk oziroma zabojnik (maksimalne tlorisne površine do 30 m² in višine do 4,00 m, lahko namenjen sanitarni enoti, prodajalni pijače in hrane, časopisov in podobno). Začasni objekti se lahko gradijo na površinah, ki so s prostorskimi akti določene za ta namen (Z11/4), ali na površinah v lasti države ali občine, na katerih takšno gradnjo in dobo postavitve dovoli upravljalec teh nepremičnin. Začasni objekt je treba odstraniti po poteku časa, za katerega je bil zgrajen. Po odstranitvi je treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem je bil zgrajen.

4. Drugi pomožni objekti in posegi

(1) Ne glede na zgornja določila je na celotnem območju UN Mali-je dovoljeno graditi:

- rezervoarje za utekočinjeni naftni plin ali nafto, s priključkom na osnovni objekt, in je zgrajen v skladu s predpisi, ki urejajo področje naprav za vnetljive tekočine in pline, ter v skladu s pogoji njegovega dobavitelja. Rezervoarji morajo biti ustrezno zakriti z arhitekturnimi elementi ali z zelenjem oz. drugačnimi tehničnimi rešitvami, lahko so tudi vkopani ali znotraj objekta, kar mora biti pri pridobivanju gradbenega dovoljenja prikazano v projektni dokumentaciji;
- rezervoarje za vodo – kapnica;
- klimatske naprave: se lahko namešča v objektu ali pa na balkonih stavb, na podstrešju ali kot sestavni del oblikovane fasade. Ni jih dopustno vidno nameščati na fasade objektov, naprave morajo biti ustrezno zakrite z arhitekturnimi elementi oz. drugačnimi tehničnimi rešitvami, kar mora biti pri pridobivanju gradbenega dovoljenja prikazano v projektni dokumentaciji;
- oz. namestiti sončne zbiralnike ali sončne celice, namenjene za proizvodnjo energije, vključno električne, na površino strehe ali fasade stanovanjskih stavb in drugih objektov
- priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture v primeru, ko se jih gradi na/v obstoječemu objektu zgrajenemu na podlagi gradbenega dovoljenja oz. znotraj gradbene parcele tega objekta;
- pomožne objekte v javni rabi;
- pomožne komunalne objekte;
- samostojna javna parkirišča ter samostojna parkirišča (do maksimalno 5 parkirnih mest) za potrebe vaškega jedra (določeno v 12. členu);
- pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov;
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti, tematske poti in tekaške poti;
- objekte za oglaševanje, skladno z določili občinskega odloka o Zunanjem videzu in urejenosti mesta, naselij in podeželja v občini Izola.

(2) Z namenom zagotovitve uporabe deževnice in varčevanja s pitno vodo je priporočljiva izvedba zbiralnikov za kapnico.«

»18. člen

(1) Spremembe namembnosti objektov:

- V notranjem ureditvenem območju S 11/1Aa so dopustne spremembe namembnosti objektov v stanovanjski ali turistični program;
- V notranjem ureditvenem območju - S 11/1Ab so dopustne spremembe namembnosti objektov v oskrbne, storitvene, upravne in družbene dejavnosti; (vključno z gasilskim domom) ter proizvodno-servisne dejavnosti (avtomehanične, mizarске in podobne delavnice);
- V notranjih ureditvenih območjih S 11/1B, S 11/3D1, S 11/3D2 in S 11/5D so dopustne spremembe namembnosti delov stanovanjskih objektov v mirne poslovne dejavnosti (npr. pisarne, mirne storitvene dejavnosti);
- Vse potrebne manipulativne površine in parkirna mesta za te dejav-

nosti je potrebno zagotoviti na pripadajoči gradbeni parceli.«

»19. člen

(1) Zunanja ureditev objektov:

- Višina zemljišča ob parcelni meji ne sme odstopati od višine naravnega terena. V primeru teras morajo biti podporni zidovi prikazani v načrtu zunanje ureditve in ne smejo presegati 1,5 m, večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Podporni zidovi morajo biti obloženi oz. zidani s kamnom (videz suhozida) ali ozelenjeni. Nad podpornimi zidovi se lahko predvidijo ustrezne varovalne ograje skladno z določili naslednjega odstavka.
- Ograje so dopustne v skupni višini do 1,50 m, z zidanim delom iz lokalnega kamna ali oblogo iz lokalnega kamna (v videzu suhozida) do maksimalno 50 cm (za zgornji del velja priporočilo živa meja ali ozelenela ograja).
- Ograje se lahko gradijo največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Medsosedska ograja se lahko gradi na meji v kolikor se lastniki zemljišč o tem pisno sporazumejo.
- Vsi objekti zunanje ureditve (ograje, škarpe, podporni zidovi, ozelenitve,...) morajo biti od javnih površin odmaknjeni najmanj 1,0 m, če ni pločnika ob cesti, sicer pa najmanj 0,5 m, ob pogoju, da ni ovirana preglednost cest, poti in njihova funkcionalna ureditev, kar je potrebno prikazati v projektni dokumentaciji.
- Postavljanje drogov z reklamnimi tablami, totemov, zastavnih drogov ter drugih objektov za obveščanje in oglaševanje v pasu za postavitev prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku in območju križišč in cestnih priključkov ni dovoljeno.
- Vzdolž glavnih cest (št. 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 9) se zasedi drevored, razen na lokacijah, kjer prostor in pogoji tega ne dopuščajo. Tej zahtevi se prilagaja zasaditveni načrt javnih površin in načrti zunanjih ureditev individualnih objektov ob teh poteh. Ozelejitve naj bodo izvedene z manj alergogenim in mediteranskim rastlinjem.

(2) Fasade:

- Pri oblikovanju fasad se je potrebno naslanjati na tradicijo arhitekturnega oblikovanja z upoštevanjem sodobno interpretiranih arhitekturnih elementov.
- Steklene fasade niso dovoljene.
- Materiali in barvni toni fasad se morajo zgledovati po tradicionalnih primerih. Dovoljeni so naravni zemeljski toni (npr. barva listja, zemlje, peska, neba, morja) v svetlih ali zamolklih prašnih odtenkih.
- Prepoveduje se uporaba izrazito motečih in neavtohtonih barv, kot so citronasto rumena, vijoličasta, živo zelena, živo modra in turkizno modra ter podobne.
- Barvni toni fasad morajo biti določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

11. člen

Za novim 19. členom se doda novo šesto poglavje, ki se glasi:

»VI. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE«.

Ostala poglavja se zaporedno preštevilčijo.

Doda se nov 20. člen, ki se glasi:

»20. člen

(1) V območju urejanja z ureditvenim načrtom Malija se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Malija-cerkev Karmeleske Matere božje EŠD 3639;
- Malija- Vaško jedro, EŠD 14151;
- Malija -arheološko najdišče Malijski hrib EŠD21661;
- Malija-Stara šola EŠD28134.

(2) Za dediščino se uveljavlja režim:

- V območjih kulturne dediščine, opredeljenih v strokovnih zasno-

vah, pravni režim predpisuje:

- prepovedana je odstranitev (rušenje) registrirane kulturne dediščine,
- prepovedani so posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote območja ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot,
- v okolici območij kulturne dediščine se uveljavlja nadzor nad posegi v prostor, ki bi utegnili negativno vplivati na območje kulturne dediščine (vplivno območje dediščine).
- Dovoljeni so posegi v prostor in prostorske rešitve, ki:
 - prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
 - dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).
- Izjemoma je dovoljeno na podlagi soglasja ministra kulturne dediščine odstraniti in sicer ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
 - če se ugotovi njena dotrajanost ali poškodovanost, ki je ni mogoče odpraviti z običajnim sredstvi, ali če dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje,
 - če je bila pred tem opravljena raziskava objekta in
 - če raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija.
- Soglasje je za registrirano dediščino potrebno pridobiti, če obveznost soglasja določa prostorski akt.

Dodatni pravni režim določa:

Območje naselbinske dediščine:

- V območjih naselbinske dediščine velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje naslednjih zgodovinskih značilnosti naselij:
 - naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
 - odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
 - prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
 - prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
 - naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
 - podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
 - odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
 - stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.).

Območje stavbne dediščine:

- V območjih stavbne dediščine velja dodatni pravni režim varstva, ki predpisuje ohranjanje naslednjih značilnosti objektov:
 - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
 - gradivo (substancia) in konstrukcijska zasnova,
 - oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli), funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
 - komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
 - prostorski kontekst, pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd),
 - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),

- varujejo se naslednji objekti: domačije s stanovanjskimi in gospodarskimi poslopji in sestavinami, kot so dvoriščni zidovi s portali, kamnit tlak, kamnite mize in klopi, latniki in druga zasaditev, kapele, vodnjaki, obcestne kamnite škarpe in podporni zidovi, originalen nivo in tekstura uličnega tlaka,
- varuje se florisna mreža naselja z razmerjem med pozidanimi in nepozidanimi površinami ter potek komunikacij,
- ohraniti se morajo obstoječe stavbe in drugi objekti: dvorišča z vso opremo, tlakom in zidovi, škarpe, kapele, vodnjaki, tradicionalna zasaditev.

(3) Pravni režim za arheološko najdišče:

Na registriranih arheoloških najdiščih velja pravni režim varstva, ki zahteva, da se njihova ohranitev obvezno upošteva v prostorskih aktih in v prostorskih ukrepih, izdanih na podlagi predpisov o urejanju prostora.

Dodatni pravni režim varstva

Dodatni pravni režim varstva na registriranih arheoloških najdiščih prepoveduje:

- posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati najdišče (npr. odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake, poglobljati rečno, jezersko in morsko dno, postavljati reklamne in druge table oziroma napise, itd.),
- postavljati zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte,
- graditi nadzemno in podzemno infrastrukturo,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine,
- izvajati takšno rabo tal, ki najdišču škoduje.

Izjemoma so dovoljeni posegi v najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev, in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

(4) Pri izdaji kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja se upošteva poleg varstvenih režimov določenih v tem členu tudi določila ostalih členov tega odloka, ki se nanašajo na območja in objekte varovane kot kulturna dediščina.

(5) Investitor mora za poseg v območje ali objekt varovan kot kulturna dediščina navedenih v tem členu (notranja ureditvena območja S 11/1Aa, S 11/1Ab in delno S 11/3D1) pridobiti:

1. Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za vsak poseg v območja ali objekt varovan kot kulturna dediščina.
2. V primeru gradnje na arheološkem najdišču mora investitor k vlogi za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja priložiti tudi kulturno varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za kulturno dediščino.
3. K vlogam za izdajo kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja mora biti priložena projektna dokumentacija, ki jo predpisujejo predpisi o graditvi objektov in morajo biti upoštevani podani varstveni režimi.

12. člen

V 11. členu (ki je preštevilčen v 21. členu) se:

- v drugem odstavku za besedno zvezo: »Za naselje je«, doda naslednje besedilo: »že izvedena in«
- doda nov četrti odstavek, ki glasi: »(4) Povsod mora biti omogočen in zagotovljen neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje, praznjenje in čiščenje

kanalizacije ter zemljiškoknjižno urejene s tem v zvezi povezane služnosti.«

Naslednji členi se ustrezno preštevilčijo.

13. člen

15. člen se preštevilči v 25. člen, v katerem se v podpoglavju »5.4. Prometno urejanje območja« spremeni in dopolni besedilo in sicer:

Besedilo drugega, tretjega in četrtega odstavka se nadomesti z novim besedilom:

»(2) Cestne priključke objektov in drugih zunanjih prometnih površin na prometno omrežje se predvidi skladno s predpisi in načeli zagotavljanja varnega prometa ob upoštevanju števila predvidenih vozil, programov, kapacitet (združevanje priključkov, preglednost, pravokotno priključevanje, izboljšanje sedanjih razmer ipd.) ter tako, da je omogočeno normalno funkcioniranje prometnic. V primeru večanja kapacitet objektov naj ima vsak objekt le en priključek na javno cestno omrežje.

(3) Pri stanovanjski gradnji je potrebno zagotoviti najmanj dve garažni ali parkirni mesti na stanovanjsko enoto v objektu oz. znotraj pripadajoče gradbene parcele. Ureditev tega se prikaže v projektu za gradnjo objekta oz. njegovo zunanjo ureditev.

(4) Za proizvodno-servisne, oskrbne, storitvene in druge poslovne dejavnosti, je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja potrebno ugotoviti potrebno število parkirnih mest. Ev. dodatna potrebna parkirna mesta se zagotovi znotraj gradbene parcele, določene 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.«

Doda se nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Ne glede na zgornja določila v primeru, če za dejavnosti in stanovanja v notranjem ureditvenem območju S 11/1 Aa- Vaško jedro, morfološka enota sklenjenih uličnih nizov, na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je manjkajoče število parkirnih mest možno zagotoviti tudi na drugih ustreznih površinah, ki od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov in ob pogoju, da ima investitor na teh površinah lastninsko pravico oz. stavbno pravico sklenjeno za najmanj 50 let.«

Prejšnji peti odstavek, ki postane šesti, se spremeni tako, da glasi:

»(6) Potrebna parkirna mesta za upravne, proizvodno-servisne, turistične, trgovske in druge poslovne prostore so po eno parkirno mesto na:

- 30 m bruto površine za pisarne in poslovne prostore, razen poslovnih prostorov iz naslednjih alinej
- 60 m bruto površine za trgovine
- 100-120 m bruto površine za skladišča in delovne (proizvodno-servisne prostore)
- 3 sedeže v gostinskem lokalu
- na sobo v objektu turističnega programa.«

Doda se nov sedmi odstavek, ki glasi:

»(7) V primeru dejavnosti mladinskega prenočišča (hostel) parkirnih mest ni potrebno zagotavljati.«

Črta se osmi odstavek, besedilo novega desetega odstavka, pa glasi:

»(10) V območju varovalnega pasu ceste in v koridorjih komunalnih naprav ni dovoljeno graditi nobenih objektov, ograjnih ali podpornih zidov, brez soglasja upravljalcev gospodarske javne infrastrukture.«

Doda se nov enajsti odstavek, ki se glasi:

»(11) Merilnih naprav na priključkih porabnikov ter priključnih vodov uporabnikov na objekt ni dovoljeno urejati na zemljiščih, ki so po statusu javno dobro ali v lasti Občine Izola in v naravi urejena

kot prometne površine ali druge javne površine.«

14. člen

Prejšnji 16. člen se preštevilči v 26. člen, naslednji členi se ustrezno preštevilčijo.

15. člen

Besedilo 18. člena (na novo preštevilčenega 28. člena) se črta in se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»28. člen

(1) V ureditvenem območju naselja Malija je organizirano zbiranje in odvoz mešanih komunalnih odpadkov ter ločeno zbiranje frakcij. Odvoz odpadkov se vrši na odlagališče nenevarnih odpadkov.

(2) Zbiranje odpadkov je predvideno v zabojnikih standardne izvedbe.

(3) Hišno kompostiranje biorazgradljivih odpadkov in odpadkov iz kmetijske proizvodnje, je dovoljeno urejati v skladu z veljavnimi predpisi. Urejanje gnojšč mora biti izvedeno v skladu z veljavnimi predpisi. Pri novogradnji ali spremembi namembnosti objektov je skladno z veljavnimi predpisi potrebno opredeliti zbirno in/ali odjemno mesto za odlaganje odpadkov. Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.

(4) Načrtovalci in projektanti morajo pri oblikovanju novih zadržljivih območij in urejanju gospodarske javne infrastrukture upoštevati poleg splošnih normativov in standardov tudi določbe tega odloka kot tudi tehnologijo, ki jo imajo na razpolago izvajalci ravnanja z odpadki. V omenjenih projektih morajo biti določena mesta za postavitev zabojnikov za mešane komunalne odpadke in ločeno zbrane frakcije. Zbiralnice za ločeno zbiranje frakcij morajo biti primerno oblikovane, ozelenjene in zaščitene pred vremenskimi vplivi.

(5) Na javnih površinah naj se ne uporabljajo za zaključni sloj materiali, ki niso odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenje, zmrzal, ter mehansko oz. strojno čiščenje in pometanje javnih površin.

(6) V manjših strnjenih naseljih, kjer so ozke ulice s klančinami oziroma so težko dostopna komunalnim vozilom (nimajo minim. širine dostopne poti cca. treh metrov) imajo lahko urejeno skupno odjemno mesto, ki je locirano ob vozni poti smetarskega vozila.

(7) Zbiranje in odvoz odpadkov se izvaja na podlagi občinskega odloka o ravnanju z odpadki.«

16. člen

Za 20. členom (nov 30. člen) se doda novo deseto poglavje, ki se glasi: »X. TOLERANCE«.

Doda se nov 31. člen, ki se glasi:

»31. člen

(1) Raba toleranc je dopustna, če so posegi:

- skladni z namensko rabo, funkcijo posamezne ureditvene enote in komunalno opremljenostjo;
- ne ovirajo, prejudicirajo ali ne spreminjajo urbanistične in prometne zasnove, razmerja javnih in zasebnih površin;
- ne slabšajo okoljevarstvenih razmer;
- bistveno ne spreminjajo obremenitev in zasnove omrežij gospodarske infrastrukture in priključkov nanje;
- ne razvrednotijo ali uničijo kulturne dediščine.

(2) Pri gradnji na slemenski legi (določila v 16. členu tega odloka) je izjemoma možna gradnja tudi troetažnih objektov (P+1+M), ob upoštevanju določil iz 4. alineje 11. člena tega odloka ter ob pogoju, da je iz strani višje ležečega terena (slemena) vidna zgolj zadnja etaža objekta.

(3) Možno je povečanje števila podzemnih etaž in podzemnih garaž za potrebe parkiranja. Parkirne površine je možno izvesti

podzemno, kot v celoti vkopan objekt oz. njegov del. Podzemne garaže je možno graditi tudi pod javnimi odprtimi prostori.

(4) Pogoji za spremembo namembnosti in izrabo drugih toleranc je tudi zagotovitev dodatnih garažnih ali parkirnih prostorov za vse programe v objektu (objektih) na pripadajoči gradbeni parceli.

(5) Profili cest za motorni promet se na trasah obstoječih cest zagotavljajo v čim večji možni meri. Na trasah obstoječih cest, ki se rekonstruirajo, so dopustne zožitve, pogojene zaradi zatečenega stanja in terenskih razmer (naseljeni stanovanjski objekti, kjer višine izvedenih zunanjih ureditev okoliškega terena ne dopuščajo izvedbe celotnih profilov cest ipd). V tem primeru mora biti vsaj na eni strani vozišča vedno urejena oz. označena minimalna širina za pešce in kolesarje, samo vozišče pa se zoži ter to označi z ustrezno prometno signalizacijo.

(6) Za reševanje dostopov do gradbenih parcel so možne tudi drugačne rešitve, od načrtovanih in prikazanih v grafičnem delu UN Malija, ob predhodnem soglasju lastnikov obravnavanih parcel ter ob upoštevanju določil iz 2. odstavka podpoglavja »5.4. Prometno urejanje območja« tega odloka. Ob upoštevanju zgornjih pogojev je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste in druge gospodarske javne infrastrukture.«

17. člen

PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

(1) Ne glede na slemensko lego se obstoječi objekti zgrajeni s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem lahko ob rekonstrukciji, dozidavi in novogradnji (rušitev in novogradnja) zgradijo do višine obstoječega objekta, pri čemer je maksimalna kota venca predvidevanega objekta enaka koti venca obstoječega objekta.

(2) Za obstoječe objekte zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja ne veljajo določila glede minimalnega faktorja zazidanosti (določilo v 11. členu b), veljajo pa določila glede maksimalnega faktorja zazidanosti.

(3) V postopkih izdaje gradbenega dovoljenja, začetih pred uveljavitvijo tega odloka, se uporabljajo določila Odloka o ureditvenem načrtu Malija (Uradne objave Občine Izola, št. 40/1991), če je za investitorja to ugodneje.

(4) Ureditveni načrt naselja Malija je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem uradu za urejanje prostora v Občini Izola.

18. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah občine Izola.

Številka: 3505-3/2012

Zveza: 352-3/1990

Datum: 26. 9. 2013

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C