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.

- ZELENI PAS (II)
  Območje omejujeta 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 prehrambeno 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 sosednjimi 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 sosednjih 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 drobni proizvodni in uslužnostni dejavnosti, 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 proporci, 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 prostostoječih 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 zaželene. 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 m^2 brutto poslovne oz. trgovske površine,
- 1 parkirni prostor na 60 m^2 brutto površine za večje trgovine,
- 1 parkirni prostor na 120 m^2 brutto 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) Dovozne 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 meteornih 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 meteornega odvodnega sistema.

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

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

(5) V hudourniško strugo se lahko spuščajo le čiste meteorne vode, ki po kvaliteti ustrezajo predpisom in strokovnim navodilom. Za vsak izpust meteorne 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, upoštevaje 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 posamezno 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 (priključitev 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 prehrambni industriji, ki se lahko dopolnjuje s programi, ki nimajo negativnih in škodljivih vplivov na prehrambno industrijo oz. z objekti, ki s svojo gradbeno in tehnološko zasnovo zagotavljajo neoporečne okoljske razmere prehrambni industriji.

31. člen

(1) Sedanje in predvidene proizvodne oz. obrtne dejavnosti, ki onesnažujejo okolje oz. povzročajo hrup, so možne, če se v lokacijskem postopku zanjo pridobi mnenje pooblaščene strokovne institucije, 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 uporablja 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 pričeti 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 specifiko 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 z 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 besedili 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)

RAZGLAŠAM

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

Županja
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.

Županja
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)

R A Z G L A Š A M

OBVEZNO RAZLAGO

določil 7. odstavka 14. člena in 1. odstavka 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. odstavka 14. člena in 1. odstavka 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. odstavka 14. člena in 1. odstavka 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 gabaritih, 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
I L S I N D A C O

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 sostituiva", 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/

I l S i n d a c o
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 sostituiva", 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, poiche' 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 edificabilita' e le aree edificabili, nell'ambito delle quali fosse possibile trasformare i parametri planivolumetrici di detti stabili.

Občina · Comune di
IZOLA · ISOLA

URADNE OBJAVE
OBČINE IZOLA
BOLLETTINO UFFICIALE
DEL COMUNE DI ISOLA

www.uradne-objave.izola.si e-pošta: urednik.UO@izola.si

Št. **14/2017** **Izola, ponedeljek, 9. 10. 2017** **Uradne objave** Občine Izola, leto **IV**

VSEBINA

- ODLOK o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare "Dante Alighieri" Isola - Osnova šola "Dante Alighieri" Izola - uradno prečiščeno besedilo
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova - Hudournik Morer
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o organizaciji in delovnem področju Občinske uprave Občine Izola

CONTENUTO

- DECRETO di fondazione dell'istituto pubblico di educazione e istruzione Scuola elementare "Dante Alighieri" Isola - Osnovna šola "Dante Alighieri" Izola - testo unico ufficiale
- DECRETO di modifica e integrazione del Decreto sul piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer"
- DECRETO i modifica e integrazione del Decreto sull'organizzazione e sulle attribuzioni dell'amministrazione comunale del Comune di Isola

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta občine Izola
(Uradne objave občine Izola, št. 15/99, 17/12 in 6/14)

R A Z G L A Š A M

O D L O K
o ustanovitvi
javnega vzgojno izobraževalnega zavoda
Scuola Elementare "Dante Alighieri" Isola -
Osnovna šola "Dante Alighieri" Izola
- uradno prečiščeno besedilo -

(Uradne objave Občine Izola, št. 14/97, 10/99, 10/05, 14/06, 2/08 in 9/17)

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C

Številka: 600-27/2016
Povezava: 316-8/96
Datum: 9. 10. 2017

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 15/99, 17/12 in 6/14) in 119. b člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 2/00, 3/01 in 5/05) je Občinski svet Občine Izola na 21. redni seji, dne 21. 9. 2017, potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola, ki obsega:

- Odlok o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 14/97 z dne 17. 7. 1997),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 10/99 z dne 23. 7. 1999),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 10/05 z dne 13. 5. 2005),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 14/06 z dne 4. 8. 2006),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 2/08 z dne 25. 1. 2008) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega vzgojno izobraževalnega zavoda Scuola Elementare »Dante Alighieri« Isola – Osnovna šola »Dante Alighieri« Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 9/17 z dne 7. 7. 2 017)

O D L O K
o ustanovitvi
javnega vzgojno izobraževalnega zavoda
Scuola Elementare "Dante Alighieri" Isola -
Osnovna šola "Dante Alighieri" Izola
- uradno prečiščeno besedilo -

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

(1) S tem odlokom Občina Izola, s sedežem v Izoli, Sončno nabrežje 8 in Italijanska samoupravna narodna skupnost Izola, s sedežem v Izoli, Manziolijev trg 1 (v nadaljevanju besedila: soustanovitelja) ustanavljata na področju osnovnega šolstva ter vzgoje in varstva predšolskih otrok v jeziku narodne skupnosti javni vzgojno izobra-

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 17/12 in 6/14)

R A Z G L A Š A M

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C

Številka: 3505-25/2015
Datum: 9. 10. 2017

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi petega odstavka 61. člena in sedmega odstavka 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. list RS, št. Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) ter 137. člena Poslovnika Občinskega sveta občine Izola (Uradne objave občine Izola 2/00, 3/01 in 5/05) je Občinski svet Občine Izola na 21. redni seji, dne 21. 9. 2017, sprejel naslednji

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE KAJUHOVA – HUDOURNIK MORER

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(Predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN.

2. člen
(Sestavni deli ZN)

Dokumentacija o spremembah in dopolnitvah ZN obsega tekstualni in grafični del. Tekstualni del dokumentacije obsega:
- odlok, ki obsega naslednja poglavja:
  - uvodne določbe,
  - določbe o spremembah in dopolnitvah,
  - prehodne in končne določbe;
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- obrazložitev odloka.

Grafični del dokumentacije obsega:
1. Izsek planskih dokumentov – namenska raba - VZHOD 2016, merilo 1:5000,
2. Digitalni katastrski načrt območja z mejo območja - VZHOD 2016, merilo 1:1000,
3. Ureditvena situacija varianta 1 - VZHOD 2016, merilo 1:500,
4. Zbirna karta obstoječe komunalne infrastrukture - VZHOD 2016, merilo 1:500,
5. Zasnova prometne ureditve - VZHOD 2016, merilo 1:1000.

II. DOLOČBE O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH

3. člen
(Dopolnitev s področja funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali druge posege v prostor)

Besedilo odloka o zazidalnem načrtu Obrtna cona za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št 15/2002, 11/2004 – Sklep o obvezni razlagi, 17/2010 – Obvezna razlaga), v nadaljevanju ZN se spremeni tako, da se spremeni 4. in 5. točka 2. odstavka 6. člena, ki se glasita:

- PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

To območje 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 kot tudi objekta E in F, ukine avtopralnica ob objektu E, iz gradbene parcele in objekta F nastaneta gradbeni parceli in objekta F1 in F2, sama interna dostopna pot do objekta F2 pa se premakne proti severovzhodu.

- 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. Na tem območju se s spremembami ZN preoblikuje gradbene parcele 6,7,8 in 9 ob Prešernovi cesti kot tudi objekte na le-teh, tako da se namesto štirih gradbenih parcel in objektov predvidita dve gradbeni parceli in dva poslovna objekta s parkirnimi površinami."

Spremeni se 2. točka 1. odstavka 11. člena, ki se glasi:
"V PROIZVODNO INDUSTRIJSKEM OBMOČJU (IV) je predvideno:
- Predvidi se gradnja treh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska in živilska trgovska dejavnost), in sicer stavbe E, F1 in F2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016.
  - Na gradbeni parceli E je možna gradnja stavbe E maksimalne tlorisne velikosti 44,00 m x 27,80 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe. Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1. Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 9,30 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 16,80 m n.m.

• Na gradbeni parceli F1 je možna gradnja stavbe F1 maksimalne tlorisne velikosti 44,00 m x 29 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 10,30 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 17,80 m n.m.

• Na gradbeni parceli F2 je možna gradnja stavbe F2 maksimalne tlorisne velikosti 34 m x 43 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 10,30 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 17,80 m n.m.

Južni del objekta F2 in njegove gradbene parcele je predviden tudi na povezovalni cesti, katere gradnja se skladno s to spremembo odloka ne predvideva več, ni potrebna.

Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb E, F1 in F2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0 m.
Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb E, F1 in F2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca.
Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb E, F1 in F2 in morajo biti predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno."

Na koncu 1. odstavka 11. člena se doda 10. točka, ki se glasi:
"- Preoblikuje se notranja napajalna cesta, ki poteka vzhodno od objektov E, F1 in F2 ter južno od objekta M, in sicer tako da postane enosmerna. Vzhodno od objektov E, F1 in F2 in enosmerne ceste se predvidi manipulacijska ploščad. Na eni strani enosmerne ceste se predvidi tudi pločnik."

Spremeni se 3. odstavek 12. člena, ki se glasi:
"POSLOVNO-OBRTNO OBMOČJE (V) ob Prešernovi cesti:
(3) Predvidi se gradnja dveh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (pritlične prostore je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve), in sicer stavb PRC1 in PRC2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016.

• Na gradbeni parceli PRC1 je možna gradnja stavbe PRC1 maksimalne tlorisne velikosti 67,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.
Minimalna dovoljena etažnost stavbe P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 7,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 15,00 m n.m.

• Na gradbeni parceli PRC2 je možna gradnja stavbe PRC2 maksimalne tlorisne velikosti 54,50 m x 24 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je 3K + P + 1.
Minimalna dovoljena etažnost stavbe P + 1.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je + 8,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je + 16,00 m n.m.

Izvedba kleti na tem območju – objekti z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.
Ne glede na druge določbe tega odloka, stanovanja v stavbah PRC1 in PRC2 niso dovoljenja.
Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb PRC1 in PRC2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,0m.
Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb PRC1 in PRC2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,5 m nad koto venca.
Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) na stavbah PRC1 in PRC2 morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti s priključki.
Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb PRC1 in PRC2 in morajo biti predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno.
Ne glede na druge določbe tega odloka, morajo biti vse fasade stavb PRC1 in PRC2, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Prešernove ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016."

4. člen
(Dopolnitev s področja pogojev za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov)

Na koncu 3. odstavka 14. člena se doda naslednje besedilo:
"Pri objektih E, F1, F2, PRC1 in PRC2 je lahko vidna le uvozna rampa (klančina) za dostop vozil v podzemno garažo in stopnišče ob stavbi za dostop do kletne etaže. Ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih parcel, namenjenih gradnji."

Doda se nov, 8. odstavek 14. člena, ki se glasi:
"(8)Ne glede na druge določbe tega odloka je pri legi stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče parcele, namenjene gradnji, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer risbi: Ureditvena situacija VZHOD 2016."

5. člen
(Dopolnitev s področja pogojev glede urejanja zunanjih površin)

Doda se nov, 6. odstavek 17. člena, ki se glasi:

"(6)Ne glede na druge določbe tega odloka se gradbene parcele stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 ne more preoblikovat, združevat ali delit, tako da bi bile drugačne od tistih določenih v grafičnem delu odloka, in sicer risbi: Ureditvena situacija VZHOD 2016."

6. člen
(Dopolnitev s področja pogojev glede komunalnega urejanja območja)

Spremeni se 24. člen, ki se glasi:

"Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin

(1) V območju ZN Kajuhova - Hudournik Morer je organizirano zbiranje in odvoz mešanih komunalnih odpadkov ter ločeno zbranih frakcij. Odvoz odpadkov se vrši na zbirni center.
(2) Na podlagi 6. člen Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list. RS, št. 21/01) je potrebno na območju mestnega jedra ali večjega stanovanjskega naselja, na vsakih 500 prebivalcev urediti zbiralnico za odpadke.
(3) Na podlagi določil 3. točke 5. člena Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave, št. 5/2005) je odjemno mesto ustrezno urejen prostor označen v registru odjemnih mest, s katerega izvajalci redno ali občasno odvažajo odpadke. Ta prostor je lahko na funkcionalni površini, lahko pa je tudi na javni površini in mora biti izvajalcu nemoteno in prosto dosegljiv. Lociran je ob vozni poti smetarskega vozila. Če prevzemno mesto ni hkrati zbirno mesto, morajo uporabniki zagotoviti, da so posode na prevzemnem mestu le v času določenem za prevzem komunalnih odpadkov.
(4) V skladu s 13. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola (Uradne objave, št. 5/2005) morajo načrtovalci in projektanti pri oblikovanju novih zazidljivih območij v projektih določiti mesta za postavitev zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov tako, da bodo primerno oblikovana, ozelenjena in zaščitena pred vremenskimi vplivi.
(5) Zbiralnice morajo biti tipsko oblikovane. Tipsko obliko in dimenzije zbiralnice določi izvajalec javne službe in Občina.
(6) Izvirni povzročitelj, ki ni izvirni povzročitelj iz gospodinjstva, mora v prostorih, kjer deluje ali opravlja dejavnost zagotoviti ločeno zbiranje skladno z zakonodajo.
(7) Vozna pot smetarskega vozila je glavna cesta (I., II. in III. kategorije). Slepe ceste morajo imeti zaključek z obračališčem.
(8) Na javnih površinah naj se uporabljajo za zaključni sloj materiali, ki so odporni na mehanske obremenitve in tlačne poškodbe, soljenje, zmrzal, ter mehansko oz. strojno čiščenje in pometanje javnih površin.
(9) Pri ozelenitvi območja in zasaditvah drevoredov ter posamičnih dreves, naj se upoštevajo minimalni odmiki od cest, javne infrastrukture ter fasad objektov. Drevesa in drevesne žive meje se ne smejo zasajati nad vkopanimi infrastrukturnimi omrežji in objekti."

Spremeni se 25. člen, ki se glasi:

"Javno vodovodno omrežje

Priključitev objektov na vodovodno omrežje:

(1) Območje ZN se z vodo oskrbuje preko RZ Pivol II., 1000 m3 na koti 54.82 m.n.m..
(2) Predvideni objekti se bodo na javno vodovodno omrežje lahko priključili po zgraditvi zgoraj navedenega vodovoda NL DN 150 mm.
(3) Dimenzioniranje novih priključnih vodov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
(4) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem.
(5) Lokacija odjemnega mesta (lokacija vodomera) mora biti v zunanjem tipskem vodomernem jašku Rižanskega vodovoda Koper, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča in da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode ter vzdrževanje vodomerov izjavne površine.
(6) Tip jaška, dimenzije in tip vodomerov ter sama montaža je predpisana s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list 16/2013 z dne 2. 2. 2013).
(7) Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo možna priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil pri izdaji ustreznega soglasja.

Vodna oskrba in požarna varnost:

(8) Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja je potrebno dograditi obstoječe javno vodovodno omrežje, ki mora potekati v javnih površinah ter biti vzankano za zagotavljanje zunanje požarne varnosti predmetnega območja urejanja.
(9) Dograditev vodovoda se izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, februar 2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož. Ob izgradnji predvidenega vodovoda je treba obstoječi vodovodni priključek, za objekt na naslovu Industrijska cesta 10, prestaviti. Priključek, ki je sedaj izveden na vodovodu AC DN 400 mm se ukine in se prestavi oziroma izvede na novem vodovodu NL DN 150 mm.

Umestitev objektov v prostor:

(10) Predvidene objekte in njihovo zunanjo ureditev je treba na parcelah umestiti tako, da se bodo vsi gradbeni posegi (izkop gr. jame, temelji, kanalizacija, jaški, stopnišča, zidovi, napušči) izvajali izven varovalnega pasu vodovoda.
(11) Hortikulturne ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu jih ni dovoljeno zasaditi.
(12) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati, tako obstoječe kot predvidene vodovodne naprave.
(13) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
(14) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.
(15) Križanja vodovoda z komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevah tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper."

Za 25. členom se doda 25.a člen, ki se glasi:

"Kanalizacijsko omrežje

(1) Območje ZN Kajuhova - Hudournik Morer je v večjem delu opremljeno z javno kanalizacijo. V zahodnem delu, v območju Kajuhove ulice, je javna kanalizacija starejša in izvedena pretežno v mešanem sistemu, vzhodno od hudournika Morer, pa je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu.
(2) Pri projektiranju in gradnji nove javne kanalizacije v območju, je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Ločevanje kanalizacije naj se izvaja tudi pri obnovi obstoječe mešane kanalizacije.
(3) Javno kanalizacijsko omrežje ločenega sistema mora biti izvedeno ob upoštevanju ukrepov iz 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015- v nadaljevanju Uredba).
(4) Vsi objekti in dejavnosti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.

(5) Vse dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.
(6) Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje, praznjenje in čiščenje kanalizacije ter zemljiškoknjižno urejene s tem v zvezi povezane služnosti.
(7) Javno kanalizacijo naj se načrtuje tako, da trase ne bodo v vozišču, ampak kolikor je to možno izven vozišč, na pločnikih, kolesarskih stezah ali vmesnih zelenicah. Pokrovi kanalizacijskih jaškov morajo biti dovolj nosilni ter opremljeni z dvojnim zaklepom in protihrupnim vložkom."

Za 25.a členom se doda 25.b člen, ki se glasi:
"Alternativno zagotavljanje vodooskrbe in energetskih potreb
(1) Vse stavbe morajo imeti urejeno zbiranje padavinske strešne vode v rezervoarjih za vodo ter sistem za ponovno uporabo te vode za potrebe splakovanja sanitarij, proizvodnje, čiščenja, zalivanja okolice in za podobne namene, za katere ni potrebna uporaba pitne vode.
(2) Za pokrivanje energetskih potreb ter za tehnološke procese je treba prednostno uporabljati obnovljive vire energije. Za ogrevanje objektov morajo objekti uporabljati obnovljive vire energije, ali pa se priključijo na javno plinovodno omrežje."

Za 25.b členom se doda 25.c člen, ki se glasi
"Elektroenergetsko omrežje
(1) Za napajanje predvideno območje obdelave je v neposredni bližini zgrajena transformatorska postaja TP Morer. V omenjeni TP je možnost vgraditev dodatne transformatorske enote. V primeru povpraševanja po večji priključni moči. kot je omogoča omenjana TP Morer je potrebno predvideti novo ali več transformatorskih postaj na območju obdelave z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Morer - TP Izola 8. Zgraditi je potrebno novo kabelsko NN omrežje bodisi iz obstoječe TP Morer ali iz novo predvidenih TP-jev v kabelski izvedbi.
(2) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DK Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
(3) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
(4) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
(5) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
(6) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
(7) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
(8) Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
(9) Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
(10) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur.l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
(11) Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15. maj a 15, 6000 Koper posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo."

Za 25.c členom se doda 25.d člen, ki se glasi:
"(Telekomunikacijsko omrežje)
(1) Obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije na obravnavanem območju je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in zemeljski izvedbi.
(2) Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.
(3) Traso TK naprav je potrebno načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo in upoštevati vse veljavne predpise.
(4) Podrobne podatke o TK omrežju dobijo projektanti na Telekomu Slovenije d.d., Center za dostop na omrežja Koper - Nova Gorica, Kolodvorska cesta 9."

7. člen
(Dopolnitev s področja drugih pogojev, ki so pomembni za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev in posegov)

Spremeni se 32. člen, ki se glasi:
"Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
(1) Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
(2) V projektni dokumentaciji je potrebno opredeliti ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
(3) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
(4) Pri pripravi dokumentacije je potrebno upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.
(5) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

(6) Za stavbe je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
(7) Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdela zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.
(8) Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnimi rešitvami.
(9) V primeru, da se bo v objektih uporabljalo požarno nevarne snovi ali izvajalo požarno nevarne tehnološke postopke je potrebno v projektni dokumentaciji ustrezno opredeliti požarna tveganja ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja."

Za 1. odstavkom 34. člena se dodata nova 2. in 3. odstavek, ki se glasita:

"(2) Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.
(3) Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:
- javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
- vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
- redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
- javne telekomunikacijske in poštne centre,
- nacionalno televizijo in radio,
- javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
- pomembno energetsko in industrijsko dejavnost, kjer se bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
- delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi."

8. člen
(Dopolnitev s področja toleranc pri izvedbi zazidalnega načrta)

Za 51. členom se doda še 51.a člen, ki glasi:

"Ne glede na druge določbe iz poglavja XI. Tolerance pri izvedbi zazidalnega načrta, veljajo glede stavb E, F1, F2, PRC1 in PRC2 naslednje tolerance:

• Ne glede na določbe tega odloka je lahko tloris posamezne stavbe manjši od maksimalno določenega tlorisa za 25%. Gradnja stavb, ki so manjše od 75% maksimalno določenih tlorisov ni dopustna.
• Dopustna so odstopanja ± 0,5 m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.
• Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je treba upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje, določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča in podobne ureditve."

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

9. člen
(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)

Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlokih.

10. člen
(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka se odločbe o nujnih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

11. člen
(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je EPIK d.o.o., Cesta Zore Perello Godina 2, 6000 Koper.

12. člen
(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka:3505-25/2015
Datum: 21. 9. 2017

Ž u p a n
mag. Igor K O L E N C

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN - IL SINDACO

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola
(Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/99, 17/12 e 6/14)

P R O M U L G O

il

DECRETO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL DECRETO SUL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO »VIA KAJUH – TORRENTE MORER«

I l S i n d a c o
mag. Igor K O L E N C

Prot. n.: 3505-25/2015
Data: 9. 10. 2017