

Občina Izola

- ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za "Podeželje občine Izola"

OBČINA IZOLA

Na podlagi 25., ter 39. in 40. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS. št. 18/84, 37/85 in 29/86) ter 11. člena navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Uradni list SRS št. 14/87) in 158. člena statuta občine Izola (Uradne objave št. 21/87 in 26/87) je Skupščina občine Izola na seji zboru združenega dela, zboru krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne 5. oktobra 1989 sprejela

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA "PODEŽELJE OBČINE IZOLA"

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Prostorske ureditvene pogoje, grafični in tekstualni del, ki je sestavni del tega odloka je izdelala VTOZD Arhitektura, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo, Univerze Edvarda Kardelja v Ljubljani, pod št. 1/88, septembra 1989.

2. člen

Elaborat obsega:

I. Besedni del

1.1. Odlok

1.2. Soglasja pristojnih organov in organizacij

1.3. Povzetki planskih določil in usmeritev

1.4. Katalog posebnih strokovnih podlag

1.5. Posebna merila in pogoji

1.6. Inventarizacija in idejne rešitve odvajanja odplak

1.7. Seznam vodnih virov

II. Grafični del

2.1. Pregledna karta prostorskih in notranjih ureditvenih enot PKN v merilu 1:5000

2.2. Prostorsko ureditveni pogoji za ruralno območje planskih celot 7, 8, 9, 11, 12, in 13 v občini Izola PKN merilo 1:5000

2.3. Zbirna karta komunalne infrastrukture in rezervatov TTN v merilu 1:5000

2.4. Inventarizacija in idejne rešitve odvajanja odplak

2.5. Katastrske situacije za naselja Malija (v M=1:2880 in M=1:1000), Cetore (v M=1:2880 in M=1:1000), Korte (v M=1:2000 in M=1:1000), Medoši (v M=1:2000) in Draga (v M=1:2000).

II. MEJE OBMOČJA IN NOTRANJA DELITEV

3. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za podeželje občine Izola. Območje ureditve omejuje proti vzhodu meja z občino Koper, proti jugu in zahodu meja z občino Piran, proti severu meja z ureditvenim območjem mesta Izola.

4. člen

Prostorski ureditveni pogoji za podeželje občine Izola zajemajo planske celote 7, 8, 9, 11, 12 in 13, ki so členjene v notranja ureditvena območja, notranja ureditvena območja so členjena v ureditvene enote, ureditvene enote pa v morfološke enote in sicer:

I. PLANSKA CELOTA 7 - Strunjan se deli v notranja ureditvena območja:

1. Z 7/2 - Belvedere klif

2. Z 7/3 - Strunjan, ki se deli v ureditvene enote:

Z 7/3K - pretežno kmetijske površine

Z 7/3G - gozd s posebnim pomenom

Z 7/3KG - kmetijske in gozdne površine

II. PLANSKA CELOTA 8 - podeželje zahod se deli v notranja ureditvena območja:

1. Z 8/2 - podeželje zahod, ki se deli v ureditvene enote:

Z 8/2K - pretežno kmetijske površine

Z 8/2G - pretežno gozd (lesno proizvodni)

Z 8/2KG - kmetijske in gozdne površine

III. PLANSKA CELOTA 9 - LIVADE-POLJE se deli v notranja ureditvena območja:

1. Z 9/1 Livade - Polje, ki se deli v ureditvene enote:

Z 9/1K - pretežno kmetijske površine

Z 9/1G - pretežno gozd

Z 9/1KG - kmetijske in gozdne površine

IV. PLANSKA CELOTA 11 - MALIJA se deli v notranja ureditvena območja:

1. S 11/1 - Malija, ki se deli v ureditvene enote:

S 11/1A - vaško jedro z morfološkima enotama S 11/1Aa in S 11/1Ab

S 11/1B - območje razpršene nove gradnje z možnostjo širitve

Z 11/2 - Malija, funkcionalne zelene površine

S 11/3D - Malija, potencialni prostor za poselitev

Z 11/4 - Malija, potencialni prostor za športne in rekreac. površ.

S 11/5D - Malija, dopolnitev obstoječe individ. stanov. gradnje

Z 11/5D - Malija, funkcionalne zelene površine

2. Z 11/6 - Malija varovalne zelene površine, ki se deli v ureditvene enote:

Z 11/6 K - pretežno kmetijske površine

Z 11/6 G - gozdne površine

Z 11/6 KG - kmetijske in gozdne površine

3. S 11/7 - Cetore, ki se deli v ureditvene enote:

S 11/7C - Cetore, strnjen zaselek z možnostjo širitve

S 11/7D - Cetore potencialni prostor za pozidavo

V. PLANSKA CELOTA 12 - PODEŽELJE - osrednji del se deli v notranja ureditvena območja:

Z 12/1 - podeželje - osrednji del, ki se deli v ureditvene enote.

Z 12/JK - pretežno kmetijske površine

Z 12/1G - lesno proizvodni in varovalni gozd

Z 12/1KG - kmetijske in gozdne površine

Z 12/1S - Baredi - pretežno kmetijske površine

VI. PLANSKA CELOTA 13 - Korte - Medoši se deli v notranja ureditvena območja:

1. S 13/1 - Korte, ki se deli v ureditvene enote:

S 13/1A - vaško jedro z morfološkimi enotami:

S 13/1Aa, S 13/1Ab in S 13/1Ac

S 13/1P - pokopališče

S 13/1D - potencialni prostor za novogradnjo

2. S 13/2 - Čedalje, ki se deli v ureditvene enote:

S 13/2B - zaselek z možnostjo širitve

S 13/2D - potencialni prostor za poselitev in za širitev osnovne šole (S 13/2D1; s 13/2D2; S 13/2D3; S 13/2D4; 13/2D5) S 13/2B - območje za centralne dejavnosti

Z 13/2 - funkcionalne zelene površine

3. Z 13/3 - podeželje, ki se deli v ureditvene enote:

Z 13/3G - pretežno gozdne površine

Z 13/3KG - kmetijske in gozdne površine

4. Z 13/4 - podeželje, ki se deli v ureditvene enote:

Z 13/4 KG - gozdne in kmetijske površine

5. Z 13/5 - podeželje, ki se deli v ureditvene enote:

Z 13/5 K - pretežno kmetijske površine

Z 13/5G - pretežno gozdne površine

6. Z 13/6 - podeželje, ki se deli v ureditvene enote:

Z 13/6K - pretežno kmetijske površine

Z 13/6G - pretežno gozdne površine

Z 13/6 KG - gozdne in kmetijske površine

7. S 13/7 - Medoši, ki se deli v ureditvene enote:

S 13/7C - zaselek z možnostjo širitve

S 13/7D - potencialni prostor za pozidavo (S13/7D1; S13/7D2)

8. S 13/8 - Draga, območje razpršene zazidave z možnostjo zgojitve (S13/8 B)

5. člen

S tem odlokom se sprejemajo prostorski ureditveni pogoji s katerimi se:

1. trajno urejajo planske celote in notranja ureditvena območja:

Z 7/2 Belvedere-klif (naravni rezervat in krajinski park)

Z 7/3 Strunjan - kmetijske in gozdne površine

Z 8/2 podeželje - zahod - kmetijske in gozdne površine

Z 9/1 Livade-Polje - kmetijske in gozdne površine

Z 11/6 varovalne zelene površine

Z 12/1 podeželje - osrednji del - kmetijske in gozd. površine
 Z 13/3 kmetijske in gozdne površine
 Z 13/4 kmetijske in gozdne površine
 Z 13/5 kmetijske in gozdne površine
 Z 13/6 kmetijske in gozdne površine

2. Začasno urejajo notranja ureditvena območja:
 S 11/1 Malija, vaško jedro, dopolnilna gradnja
 Z 11/2 Malija, funkcionalne zelene površine
 Z 11/3 Malija, potencialni prostor za poselitev
 Z 11/4 Malija, potencialni prostor za šport in rekreacijo
 Z 11/5D Malija, funkcionalne zelene površine
 S 11/7 Cetore, dopolnitev obstoječe stanovanjske gradnje
 S 13/1 Korte, vaško jedro, dopolnilna gradnja
 S 13/2 Korte - Čedlje, zaselek z možnostjo širitve
 S 13/7 Medoši, zaselek z možnostjo širitve
 S 13/8 Draga, dopolnitev obstoječe stanovanjske gradnje

6. člen

Prostorski ureditveni pogoji skladno s planskimi usmeritvami določajo:

- funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugega posega;
- splošne pogoje za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje;
- posebne pogoje za območja, ki se začasno urejajo s tem dokumentom;

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGEGA POSEGA

7. člen

Na obravnavanem območju občine Izola prevladuje kmetijska funkcija prostora ter naselja in zaselki pretežno ruralnega značaja. Temu bodo podrejeni vsi bodoči posegi v prostor. Za potrebe avtohtonega prebivalstva bomo usmerjali novogradnje, v z dolgoročnim planom določena zazidalna območja, v zapolnitev vrzeli v obstoječih naseljih in v rekonstrukcijo in adaptacijo obstoječega gradbenega fonda. Posegi v prostor bodo podrejeni planskim usmeritvam kmetijske dejavnosti in načinu bivanja lokalnega prebivalstva.

3.1. Urejanje in varovanje zemljišč pretežno kmetijskega značaja:

8. člen

V območju zemljišč namenjenih kmetijstvu so predvideni naslednji ukrepi:

- zavarovanje najkvalitetnejših zemljišč
- izboljšanje zemljišč s hidromelioracijskimi posegi
- združevanje zemljišč v strnjene kmetijske površine, ki jih zahteva sodobna kmetijska proizvodnja
- maksimalno možno varovanje strnjenih kmetijskih površin pred razkosanjem zaradi gradnje infrastrukturnih objektov in naprav

9. člen

Posegi v območje kmetijskih površin morajo spoštovati značilnosti kulturno krajinskega vzorca, tako da upoštevajo:

- naravne in antropogene elemente prostora (kulturne terase, drenažne sisteme v dolinah, sisteme parcelacije in komunikacij, dominantne kulture itd)
- značilne oblike podpiranja terena in ograjevanja prostora
- morfologijo prostora (relief, sistem poljskih površin, strukturo vegetacijskega vzorca, strukturo vodotokov, značilne pejsažne in mikroambientalne poglede

Pri vseh posegih v kmetijska zemljišča je treba v maksimalni možni meri ohraniti terasasto oblikovano konfiguracijo terena. Posegi, ki bi zahtevali rušenje in odstranjevanje teras, so možni le v izjemno utemeljenih primerih na tistih terenih, kjer naklon zemljišč ne bo povzročil erozije plodnih površin. Za posege, ki spreminjajo obstoječi sistem teras, je potrebno pridobiti lokacijsko dovoljenje.

Pri melioracijah je treba poleg hidrotehničnih in kmetijsko proizvodnih pogojev upoštevati tudi pogoje ohranjanja in varovanja naravne dediščine. Varovanje naravne dediščine se pri melioraciji odraža v ohranjanju značilne krajinske podobe, ohranjanju obstoječega vodotoka, v ohranjanju kvalitete obvodne vegetacije in v naravnem urejanju brežin strug.

V območju kmetijskih površin so dovoljeni:

- kmetijski prostorsko ureditveni posegi
- gradnja objektov in naprav, namenjenih izključno kmetijski dejavnosti
- ureditev športno rekreacijskih poti

3.2. Urejanje in varovanje gozdnih površin:

10. člen

Vse obstoječe gozdne površine pomembne za gospodarski in družbeni razvoj ter za ohranitev okolja je treba izkoriščati in varovati v skladu s smotri urejanja prostora.

Na vseh za gozdove primernih zemljiščih, predvsem pa na erozijskih področjih in strmih pobočjih neprimernih za drugo kmetijsko dejavnost je potrebno izvršiti pogozdovanje.

Do vseh večjih gozdnih površin je treba ali urediti obstoječe poti ali urediti nove z možnostjo dovoza z intervencijskimi vozili v primeru požara.

11. člen

Posegi v območja gozdov morajo vzdrževati značilnosti kulturno krajinskega vzorca in njegovih posameznih elementov tako da ohr-

njajo značilno razporeditev gozdnih mas v prostoru, značilnosti oblikovanja gozdnega roba, značilni vzroci gozdnih sestojev in gozdnih komunikacij ter ostalih antropogenih elementov prostora.

V območju gozdnih površin so dovoljeni:

- gozdnogospodarski ureditveni posegi
- gradnja gozdarskih objektov in naprav namenjenih izključno za gozdnogospodarske dejavnosti
- gradnja in ureditev gozdnih cest in poti
- ureditev športno rekreacijskih poti

3.3. Varovanje vodnih virov, hudournikov in tal

12. člen

Vsi obstoječi vodni viri in zbiralniki na obravnavanem območju so zavarovani in ni možen noben gradbeni poseg v taki bližini vira ali zbiralnika, da bi le-ta bil ogrožen. Pri tem je upoštevati Odlok o zaščiti, vzdrževanju in koriščenju vodnih virov v občini Izola (Ur. objave št. 19/88)

Vzporedno s poseganjem v prostor je potrebno urejati struge vodotokov in predvideti prosti pas (4 m) za opravljanje vzdrževalnih del.

Pogoj za širjenje vodooskrbe in priključitev porabnikov na vodovodno omrežje je urejena kanalizacija z dispozicijo odplak na lokalno čistilno napravo ali centralno čistilno napravo mesta Izola.

Izjema so le primeri, ko je možna gradnja individualnih ali skupinskih greznic, ki jih dovoljuje dispergirana in velikost gradbenih parcel in neprisotnost vodnih virov.

V vodotoke ali podtalje se lahko spuščajo le čiste vode, ki ustrezajo določilom Strokovnega navodila o tem katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list SRS št. 18/85).

Posege v raščen teren predvsem na strmih in terasastih območjih je potrebno izvesti tako, da bo preprečena erozija zemljišča.

3.4. Promet:

13. člen

Za boljšo prometno povezavo podeželja z mestom Izola ter za povezavo proti zaledju je poleg rekonstrukcije obstoječih lokalnih cest predvidena tudi ureditev novih prometnih povezav in sicer Šared-Jagodje in Šared-Podpadna.

Pri določanju lokacije novih objektov naj se poizkuša zagotoviti, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot.

Na vsaki gradbeni parceli je obvezno predvideti in izvesti najmanj en parkirni prostor na število gospodinjstev v objektu. Pri objektih, v katerih je predvidena obrtna dejavnost je treba dodatno znotraj parcele zagotoviti ustrezno število parkirnih, kar se skladno z dejavnostjo predpiše v lokacijski dokumentaciji.

Načrtovanje in izvajanje novega ter preurejanje in sanacija obstoječega prometnega omrežja in naprav mora biti usklajena s predpisi, ki urejajo to področje in odlokom o nekategoriziranih cestah v občini Izola (Ur. objave št. 13/86).

3.5. Komunalne naprave:

14. člen

Z namenom, da se zagotovi na območju podeželja primerne bivalne pogoje je potrebno pri vseh posegih v prostor upoštevati minimalne norme komunalnega urejanja in sicer:

- da je za objekte možno zagotoviti najmanj dostopno pot, električni priključek, pitno vodo, higiensko sprejemljiv način dispozicije odplak in odlaganje odpadkov.

15. člen

Vodovod:

Na območjih z javnim vodovodom se morajo vsi novozgrajeni objekti in objekti, ki se prenavljajo, priključiti na to omrežje. V naseljih, kjer vodovodno omrežje ne zagotavlja zadostne rezerve požarne vode, je potrebno urediti požarne bazene ali zagotoviti dostop k naravnim vodnim virom.

16. člen

Odvajanje odplak:

V strnjenih naseljih, v katerih odplake ne bo možno priključiti na že zgrajeno kanalizacijsko omrežje, naprave za kondicioniranje in skupno dispozicijo odplak ter bodo oz. štejejo več kot 50 prebivalcev, je treba zgraditi zbirno kanalizacijo za odplake, ustrezno dimenzionirano lokalno čistilno napravo z dispozicijo odplak, s tem da se predhodno opravi strokovna analiza možnosti dispozicije prečiščenih odplak glede na geološke in hidrološke pogoje in določiti sistem dispozicije. Določiti je tudi mejno število objektov, ki bodo lahko priključeni na lokalno čistilno napravo.

Gradnja lokalnih individualnih ali skupinskih greznic je sprejemljiva ob prehodno dokumentirani oceni, da niso v nevarnosti vodni viri, vodovodne napeljave, da gre za manjše število objektov (z manj kot 50 enotami - prebivalci), da so objekti dispergirani na zemljišču tako, da bo možno izdelati trajnejšo lokalno dispozicijo odplak v teren brez nevarnosti, da bo prišlo do onesnaževanja sosednjih objektov in naprav.

Individualne greznice so sprejemljive le v krajih, kjer ni javnega vodovoda s tem, da so nepretočne, da v kraju ni predviden vodovod ali pa da so za to podani terenski pogoji (disperzija gradnje).

Sestavni del elaborata Prostorskih ureditvenih pogojev je inventarizacija in idejne rešitve kanalizacijskega omrežja podeželja občine Izola, katere je izdelal LIZ inženiring Studio v marcu 1989. Elaborat

vsebuje idejne in variantne rešitve ter faznost urejanja odvajanja odpadkov.

Za dispozicijo gnoja in gnojevke je treba zagotoviti lokalne objekte (pokrita gnojišča, gnojnične jame - nepretočne).

Odpadki: 17. člen

Za vsa naselja in tudi zaselke je treba določiti obvezno zbiranje gospodinjskih odpadkov in nadziran in organiziran odvoz na sanirano mestno odlagališče. Lokalna odlagališča niso dopustna. Obstoječa črna odlagališča je treba sanirati tako da se odpadki odstranijo in deponirajo na za to določeno odlagališče v občini Izola, zemljišče pa uredi v prvotno stanje in namembnost.

Določiti je način, opremo in naprave za zbiranje odpadkov. Pri kmečkih gospodarstvih je dopustno individualno odlaganje odpadkov kmetijske proizvodnje (kompostiranje na za to urejenih mestih).

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

3.6. Varstvo pred hrupom: 18. člen

Ob vseh prometnicah, skozi naselja je treba predvideti usrezen odmik novih stanovanjskih objektov oz. predvideti ustrezno protihrupno zaščito. Ob trasiranju novih prometnic skozi ali ob obstoječih naseljih, je iskati take alternativne možnosti, ki bodo v najmanjši možni meri povzročale prekomerno obremenitev stanovanjskih naselij s hrupom.

V stanovanjskih območjih (obstoječih in predvidenih) so dopustne le take spremljajoče dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa. Objekti za obrt in proizvodnjo morajo biti locirani in zasnovani tako, da se emisije ne širijo v stanovanjska območja. Po zakonu o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Ur. list SRS št. 15/76 in 29/86) mora biti sestavni del dokumentacije pisna izjava projektanta, da so pri načrtih upoštevani pogoji za varstvo pred prekomernim hrupom (7. člen). Če je protihrupna zaščita potrebna, mora biti grajena sočasno z izgradnjo objekta.

3.7. Varstvo pred požarom: 19. člen

V obstoječih strnjenih naseljih je potrebno pri programih sanacije predvideti take gradbene ukrepe, ki bodo omogočali ločitve naselij na posamezne požarne sektorje.

- vsaka nova stanovanjska enota mora biti glede na soseščino ločen požarni sektor

- kmetijski objekti, ki so požarno občutljivi ali nevarni, se smejo graditi le na površinah, do katerih je urejena komunikacija za možnost dostopa z intervencijskimi vozili in kjer je možno zagotoviti ustrezen vodni vir za gašenje v primeru požara.

- ob urejanju večjih gozdnih površin je treba zagotoviti primerne dovozne poti za intervencijska vozila

V lokacijskih postopkih bo požarna inšpekcija predpisala dodatne pogoje varstva pred požarom, upoštevajoč obremenitev objekta in lokacijske pogoje.

IV. SPLOŠNI POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

4.1. Varovanje in urejanje naravne in kulturne dediščine:

20. člen

Za posege na območjih za katere veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, je potrebno pridobiti soglasje in izvajati pod pogoji MZVNKD Piran.

Območja, režimi in razvojne usmeritve so opredeljeni v strokovnih podlagah za družbeni plan občine Izola 1986-2000 (Območja varstva kulturne in naravne dediščine, izdelal MZVNKD Piran v aprilu 1985)

Predeli z arheološkimi najdišči:

- izkopi gradbenih jam, gradnja prometnih in komunalnih vodov na terenih, ki so zavarovani z varstvenim režimom, morajo potekati pod nadzorstvom pristojne varstvene službe

- na podlagi ugotovitev dobljenih pri raziskovanju območja je to možno prekvalificirati v višjo ali nižjo stopnjo varovanja, kar opravi pristojna spomeniška služba

- stavbna zemljišča, ki ležijo na arheološkem območju - na katerih je možna gradnja, se oddajo investitorjem v skladu s 34. in 36. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list SRS št. 18/84).

Umetnostna stavbna dediščina:

- gradnja novih stavb v vidnem polju sakralne arhitekture, če zapira njeno veduto ali ruš prostor ob njej, ni možna;

- pri gradnji nadomestnih in novih stavb je treba v vaških jedrih upoštevati ulično linijo;

- z novogradnjami in dozidavami ni dovoljeno spreminjati značilnega sistema pozidave vaških jeder (ritem in lego stavb z ozirom na ulico, trg itd.);

- tloris stanovanjskega objekta je podolgovat, razmerje med osnovnima stranicama je pri samostojnih objektih: 2:3; 1:1; 1:1; 5 ali 1:2; pri objektih v nizu pa 1:1; 1:1; 2:3; 1:2;

- tloris gospodarskega objekta je podolgovat, razmerje med osnovnima stranicama je 2:3; ali 1:1,5; ali 1:2 pri samostojno stoječih objektih in 2:3; 1:1; 1:5; 1:2; pri objektih v nizu.

Naravna dediščina:

Vedute in silhuete

- območja s karakterističnimi pogledi na naselja, oziroma posamezne lokacije so nezazidljive (izjemoma s sodelovanjem pristojne varstvene službe)

- novogradnje in stavbe, ki se nadzidajo ne smejo izstopati iz silhuete naselja.

Površinske, geomorfološke in hidrološke naravne znamenitosti in karakteristike naravne krajine se varuje s posebnim režimom.

23. člen

Urejanje prostora za splošno ljudsko obrambo in družbeno samozaščito:

Prostor se ureja na podlagi veljavnih predpisov in v skladu s Srednjeročnim družbenim planom občine Izola in odlokom o graditvi, vzdrževanju in uporabi zaklonišč (Ur. objave št. 32/88 in 35/88).

Za zaščito prebivalstva pred zračnimi napadi in drugimi vojnimi učinki se morajo na tem območju predvideti zaklonišča v vseh šolskih in vzgojno varstvenih objektih, objekih družbenega standarda ter v proizvodnih objektih s številom zaposlenih nad 30 oseb, skladno s pogoji, ki jih v lokacijskem postopku predpiše pristojni upravni organ.

Pri vseh ostalih objektih mora biti v okviru parcele podana možnost naknadne ureditve zaklonov ali zaklonišč.

22. člen

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav določajo:

- velikost funkcionalnega zemljišča

- lego objektov

- oblikovanje objektov

- dograjevanje in prenavljanje obstoječih stavb

- urejanje okolice

23. člen

1.0. Velikost funkcionalnega zemljišča:

Velikost funkcionalnega zemljišča se določi z lokacijsko dokumentacijo na osnovi namembnosti in velikosti stavbe, naravnih danosti z upoštevanjem predvidenega modela zazidave in predvidenega razvoja.

1.1. Za stanovanjske stavbe:

- širina funkcionalnega zemljišča okrog stavbe je praviloma 4.00 m

- v strnjeni vaški pozidavi se lahko objekti stransko naslanjajo na sosednje zgradbe

- vsak objekt mora imeti dovoz z javne ceste šir. 3-3,5 m

- gradbena parcela je največ 500 m² na ravnini in rahlo nagnjenem terenu in največ 800 m² v hribovitem predelu

- izkoristek zemljišča je največ 0,3

- izkoristek zemljišča v vaškem jedru in strnjenem obstoječem zaselku je lahko večji

- na funkcionalnem zemljišču je obvezno predvideti in izvesti najmanj en parkirni prostor na število gospodinjstev v objektu.

1.2. Za kmetije:

Za kmetije se velikosti funkcionalnega zemljišča določi z upoštevanjem lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja proizvodnje, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije

- širina okrog gospodarskega poslopja je praviloma od 4.00 do 5.00 m

- velikost manipulativnega prostora mehanizacije v max. radiju 15.00 m

- širina dovoza 3,5 m

- velikost funkcionalnega zemljišča največ do 2.000 m²

1.3. Za delavnice in gospodarska poslopja:

- širina ob objektu najmanj 4,00 m

- dovozna pot širine 3,5 m

- izkoristek zemljišča do 0,5

- na funkcionalnem zemljišču morajo biti predvideni parkirni prostori (glede na število zaposlenih in velikost delavnice) najmanj 3 parkirna mesta

24. člen

Lega objektov:

Nove stavbe, stanovanjske in druge morajo biti odmaknjene od parcelne meje najmanj 4.00 m. Za manjšo razdaljo si mora investitor pridobiti soglasja eventualno prizadetih sosedov. Enako velja za prizidke in adaptacije.

Smer slemena stavb mora biti usklajena z obstoječo zasnovo oz. ambientalno ureditvijo gruče hiš oz. zaselka, praviloma vzporedno s plastnicami na terenu, če je ta nagnjen.

Odmiki od javnih cest morajo biti usklajeni z zakonom o javnih cestah odmiki od nekategoriziranih cest in poti so min. 6.00 m, razen v vaških jedrih koder gre za strnjen stavbni niz in je pridobljeno soglasje upravljalca cest.

25. člen

Nadomestne gradnje:

Nadomestni objekt se lahko upošteva samo takrat, če nova zgradba pokriva vsaj 50 % površine starega objekta. Izjemoma se objekt lahko zgradi tik ob stari zgradbi, ta pa se mora porušiti pred izdajo uporabnega dovoljenja za nadomestni objekt oz. en mesec po vselitvi v novi objekt. Obveznost odstranitve je pogoj v lokacijskem dovoljenju in se vknjiži v bremenskem listu zemljiško knjižnega vložka, pri katerem je nepremičnina vpisana.

4.2. Oblikovanje stavb:

26. člen

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati značilnosti urbanistične in arhitektonske tradicije lokalnega graditeljstva.

Stanovanjski objekti:

Tradicionalne primorske stanovanjske hiše so pritlične ali enonadstropne, običajno brez kleti, pač pa so kletni prostori v pritličju ali v samostojnem objektu na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše.

- tloris objekta je podolgovat,
- velikost stanovanjskega objekta je določena s širino objekta, ki praviloma ne sme presegati 8.00 m. Tlorisni gabarit objekta vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase in stopnišča. Preko maksimalnega tlorisnega gabarita so dovoljene izvedbe enoravnih zunanjih stopnic z nadkritim vhodom (t.im.baladurji) ter izvedbe gankov do maksimalne širine 1.30 m
- po višini obsegajo največ pritličje in nadstropje
- če je objekt podkleten višina venca nad terenom ne sme biti višja kot 5.50 m
- strehe so praviloma simetrične dvokapnice naklona od 18 - 22°, krite s korci. Izvedbe ravnih streh niso dovoljene. Maksimalna širina strešnih vencev je 30 cm. Če je strešni venec lesen in profiliran je maksimalno širok 50 cm.
- smer slemena strehe poteka praviloma vzporedno s plastnicami terena. Ograje zunanjih stopnišč, balkonov ali teras so ploskovno polne. Okenske odprtine so pokončni pravokotniki, razmeščeni po kompozicijskem principu simetrije. Zasteklitve gankov, pokritih teras in pokritih vhodov (baladurjev) niso zaželenje, razen v primerih izrabe posivne sončne energije.

27. člen

Gospodarska poslopja in hlevi:

- tloris objekta je podolgovat
- velikost objekta je odvisna od funkcije
- po višini največ dve etaži, pri čemer višina kapa ne sme biti višja od 5,50 m nad koto terena
- streha je simetrična dvokapnica naklona 18-22°, krita z opečnimi korci

28. člen

Novo kmetije:

Izjemoma se dovoli oz. obravnava lokacije nove samostojne kmetije izven ureditvenega območja naselja (na kmetijskih površinah) na predlog kmetijske zemljiške skupnosti, ko gre za nadomestno lokacijo za rušeno kmetijo zaradi posegov v prostor, ki so predvideni s srednjeročnim oz. dolgoročnim planom.

29. člen

Ohranjevanje starih vaških jeder:

Za ohranjevanje starih vaških jeder je potrebno upoštevati tipologijo in lego stavb ter ohranjevati karakteristično silhueto naselij in zaselkov.

1. Merila in pogoji na novogradnjo, adaptacije in dozidavo:

- tlorisi objektov morajo biti podolgovati v enakem ali podobnem razmerju kot ostali objekti v vaškem jedru
- po višini obsegajo pritličje in nadstropje, odvisno od ostalih objektov v nizu vaše pozidave
- strehe so praviloma simetrične dvokapnice, krite s korci ali mediteran strešnikom, naklona 18-25°, ali celo s kamnitimi ploščami v posebnih primerih
- objekti naj ohranijo oz. posnemajo ambientalne značilnosti in arhitektonske detajle, značilne za vaška jedra (predhodi, zunanja stopnišča, dvorišča)
- v vaških jedrih naj se ohrani strnjena vaška aglomeracija z notranjimi zaprtimi in optimi dvorišči

30. člen

Dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov:

Dograjujejo in prenavljajo se lahko vse vrste stavb (stanovanjske in gospodarske) razen pomožnih objektov, v okviru območij naselij in zaselkov. Izven naselij smo tisti, ki so stalno naseljeni in os bili zgrajeni na podlagi lokacijskega in gradbenega dovoljenja.

Dograditev in prenavljanja objektov mora biti v skladu z določili tega odloka.

Dograjevanje in prenavljanje objektov, za katere veljajo pogoji varovanje kulturne dediščine se načrtuje in izvaja s sodelovanjem Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran.

31. člen

Zunanja ureditev objektov:

Višina zemljišča ob parcelni meji ne sme odstopati od višine naravnega terena, če so potrebni podporni zidovi morajo biti prikazani v lokacijski dokumentaciji in praviloma ne smejo presegati 1,5 m.

Zemljišče se zazeleni z avtohtonim zelenjem.

Ograje ob parcelni meji so dopustne z zidanim delom do višine 50 cm in zasajene z živo mejo.

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

32. člen

Izven območij naselij in zaselkov gradnja novih stanovanjskih objektov ni dovoljena. Dopustna je le adaptacija, dozidava, nadzidava in nadomestna gradnja starih stanovanjskih in gospodarskih objektov na območjih opredeljenih z VIII. kategorijo zemljišč v sklopu kmečkih dvorišč ali ob njih, kjer se ne posega na kvalitetno zemljišče (I. in II. kategorije oz. I. območje). Nadomesti se lahko samo tiste objekte, ki so trajno naseljeni in se njihovi lastniki oz. imetniki stanovanjske pravice preživljajo s kmetijstvom.

33. člen

Gradnja pomožnih objektov je možna ob smiselni uporabi splošnih pogojev tega odloka in upoštevanju določil občinskega odloka o pomožnih objektih (Ur. objave št. 17/87) in ne sme onemogočati morebitno regulacijo ali razširitev komunikacij in predvideno gradnjo komunalnega omrežja.

34. člen

V ureditvenih območjih, ki se urejajo s tem odlokom, je dovoljena gradnja in vzdrževanje dela na tistih infrastrukturnih objektih in napravah (komunalna energetika, promet, zveze itd), ki so predvideni s tem PUP-om in s srednjeročnim družbenim planom oz. v programih samoupravnih interesnih skupnosti, krajevnih skupnostih in Sklada stavbnih zemljišč občine Izola.

V. POSEBNI POGOJI ZA OBMOČJA, KI SE ZAČASNO UREJAJO S TEM DOKUMENTOM

35. člen

V območju, kjer je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov so dopustni le tisti posegi v prostor, ki ne bodo ovirali kasnejšega izdelovanja in izvajanja rešitev s predvidenimi prostorskimi izvedbenimi načrti.

Če ni v nasprotju z določbami srednjeročnega plana, ali če ne ovira njegovega izvajanja, so dopustne nadzidave, dozidave, adaptacije, nadomestna gradnja in vzdrževalna dela na obstoječih objektih.

Dovoljena je gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, prirava in opremljanje stavbnih zemljišč, urejanje okolice in zelenih površin, če niso v nasprotju z določili Srednjeročnega družbenega plana z upoštevanjem pogojev in meril tega odloka.

36. člen

Spremembe funkcije in namembnosti objektov so dopustne v takšni meri, da se ne spreminja pretežna namembnost območja in poslabšajo bivalni in delovni pogoji, ki bi negativno vplivali na sedanjo funkcijo naselja.

37. člen

Poselitvene površine v območjih naselij predvidene za novo gradnjo, ki se bodo urejale z ureditvenimi načrti, se bodo lahko pozidale šele, ko bodo izdelani ureditveni načrti za posamezne vasi in zaselke, oz. izjemoma na podlagi ureditvenih situacij skladno s faznostjo reševanja komunalnega saniranja in opremljanja zemljišč, ki mora biti prikazano v regulacijskem načrtu.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

Znotraj planskih celot, katere obravnavajo prostorski ureditveni pogoji za podeželje je predvidena tudi izdelava naslednjih prostorskih izvedbenih aktov:

- ureditveni načrt za centralno čistilno napravo
- ureditveni načrt za sanacijo občinskega smetišča
- lokacijski načrt za strelišče
- lokacijski načrt za cestno povezavo Jagodje-Šared in
- strokovne podlage za novo občinsko pokopališče

Pred izdelavo lokacijskega načrta za cestno povezavo Jagodje-Šared se izdela strokovna ocena in primerjava smotrnosti izvedbe nove trase ali rekonstrukcija obstoječe poti.

39. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim na Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve, sedežu KS Korte, KS Jagodje-Dobrava in KS Livade.

40. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Urbanističnega reda za podeželje občine Izola (Ur. objave 31/81, 31/84)

41. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Skupnost obalnih občin Koper - Sekretariat za inšpekcijske službe.

42. člen

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