

Koper, 12. novembra 1991

Št. 39

Občina Izola

– ODLOK o zazidalnem načrtu »Kajuhova ulica–hudournik Morer« v Izoli

OBČINA IZOLA

Na podlagi 39., 40. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS št. 18/84, 29/86 in 26/90), 21. in 44. člena Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. l. SRS št. 14/85), 151. člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87 in 26/87) in 5. člena odloka o začasnih ureditvah v zvezi s sestavo in pristojnostmi zborov občinske skupščine ter o volitvah funkcionarjev občinske skupščine in izvršnega sveta (Uradne objave, št. 16/90) je skupščina občine Izola na seji zboru združenega dela, zboru krajevnih skupnosti in družbeno-političnega zbora, dne 24. oktobra 1991 sprejela

ODLOK

O ZAZIDALNEM NAČRTU "KAJUHOVA ULICA - HUDOURNIK MORER" V IZOLI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt "Kajuhova ulica-hudournik Morer" za ureditveni območji OZ 5/3 in I 5/5 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000, Ur. objave št. 5/89, 11/89 in družbenim planom občine Izola za obdobje 1986-1990 Ur. objave št. 19/90 in 22/90; Zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju U.I.RS 48/90).

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

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. BESEDNI DEL

- A.1.0. Besedilo odloka
- A.2.0. Soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti
- A.3.0. Seznam predpisov in navodil s področja ekološke preventive in zdravja prebivalstva
- A.4.0. Splošni podatki o projektu
 - 4.1. Meja območja
 - 4.2. Inventarizacija območja
 - 4.3. Programska izhodišča
 - 4.4. Urbanistična in arhitektonska zasnova
 - 4.5. Namenska raba površin
 - 4.6. Načrt gradbenih parcel
 - 4.7. Komunalna ureditev
 - 4.8. Ocena stroškov za izvedbo načrta
 - 4.9. Etape izvajanja načrta

B. GRAFIČNI DEL

- B.1.0. Urbanistično arhitektonski del:
 - 1.1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola

OBSTOJEČE STANJE

- 1.2. Topografsko-katastrska podloga z vrisano mejo ureditvenega območja v M 1:500
- 1.3. Mapna kopija v M 1:1000 z vrisano mejo
- 1.4. Zbirna karta obstoječih komunalnih naprav

PREDVIDENO STANJE

- 1.5. Geodetsko zazidalna situacija v M 1:500
- 1.6. Arhitektonsko zazidalna situacija v M 1:500
- 1.7. Prikaz drugih prostorskih ureditev (hortikultura)
- 1.8. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
- 1.9. Zbirna karta komunalnih naprav
- 1.10. Etapnost izgradnje
- 1.11. Načrt gradbenih parcel in elementi za zakoličenje

B.2.0. Idejne rešitve prometnega, energetskega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja in omrežja zvez:

- 2.1. Cestno omrežje
- 2.2. Kanalizacijsko omrežje z odvodnjavanjem
- 2.3. Elektro omrežje
- 2.4. Vodovodno omrežje
- 2.5. PTT omrežje in omrežje zvez
- 2.6. Plinsko omrežje
- 2.7. Ureditev hudournika

II. MEJE OBMOČJA

3. člen

Območje velikosti 140.325,00 m² je omejeno (vključno) z naslednjimi prostorskimi elementi:

- na jugu: Industrijska cesta
- na zahodu: Kajuhova ulica
- na severu: Prešernova cesta
- na vzhodu: območji obrata Polimer - Iplas Koper in IMP Koper

Območje zajema naslednje parcelne številke:

1854, 1853, 1852, 1851, 1855/2, 1855/1, 1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1846/1, 1846/2, 1847/1, 1847/2, 1849, 1843/1, 1844, 1845, 1841, 1836/1, 1836/2, 1838, 1839, 1840, 1843/2, 1842, 1837, 1834, 1835, 1833, 1832/1, 1832/2, 1831, 1830/1, 1830/2, 1828, 1829, 1827, 1826, 1825, 1813, 1814, 1815, 1812, 1808/1, 1808/2, 1810, 1809, 1811, 1802, 1801, 1807, 1806, 1805, 1804, 1803/1, 1803/2, 1795, 141, 142, 1794, 1797, 1798, 1793, 1792, 1850, 1791, 1790, 1796, 1788, 1789, 1800/1, 1800/2, vse k.o. Izola - mesto in

1825/1=2375, 1402/15, 1402/16=2367, 1402/43=2356, 1402/20=2368, 1402/26=2365, 1402/27=2365, 1402/28=2366, 1402/34=2357/1, 1402/29=2357/1, 1402/40=2357/1, 1402/18=2370, 1402/17=2372, 1402/31=2373, 1402/32=2374, 1402/24=2363/2, 1402/30=2371, 1402/22=2359, 1402/25=2364, 1402/33=2360, 1402/35=2357/1, 1402/36=2363/1, 1402/42=1363/1, 1402/38=2357/1 1364=2357/3, 1402/45=2357/4, 1402/44=2357/2, 1402/3=2357/2, 1402/2=2361, 1402/19=2369, 1402/13=2376, 1402/41=2357/1

Navedene so parcele po podatkih iz zemljiške knjige.

Za del območja so, za enačajem, navedene še številke parcel, ki so označene na topografsko-katastrski karti in mapni kopiji (obstoječega stanja) za katere je v postopku prenos parcel iz k.o. Vinica v k.o. Izola-mesto.

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

4. člen

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

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

5. člen

Območje deli hudournik Morer na dva dela:

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

Območje zazidalni načrt deli na:

STANOVANJSKO OBMOČJE (I)

Tega omejujejo Kajuhova ulica, Prešernova cesta in hudournik Morer.

ZELENI PAS (II)

Omejujeta ga na zahodu-hudournik Morer, na vzhodu-predvidena intervencijska cesta.

POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE (III)

To je omejeno na zahodu z zelenim pasom in intervencijsko cesto, na SV - s povezovalno cesto in na JV - z industrijsko cesto.

PROIZVODNO-INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

To je omejeno na JZ - s povezovalno cesto, na JV z Industrijsko cesto, na SV s kompleksoma IMP in Polimer in na SZ z območjem poslovno obrtnih objektov v Prešernovi cesti.

POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE OB PREŠERNOVI CESTI (V)

To območje zajema pas obstoječih in predvidenih objektov ob Prešernovi cesti med novopredvideno povezovalno cesto na JZ in križiščem z Industrijsko cesto na SV.

6. člen

Pod pogojem skladnega urejanja celotnega območja zazidalni načrt predvideva:

- Odstranitev ali delno rušitve obstoječih objektov in naprav za potrebe priprave stavbnega zemljišča, novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije objektov in naprav ali zunanje ureditve;
- Tekoča vzdrževalna dela, adaptacije in dozidave obstoječih objektov ter saniranjem stanja pri dejavnostih z neizbežnimi škodljivimi vplivi na okolje;
- Prenova in izgradnja nadzemnih in podzemnih objektov, naprav in opreme;
- Dopolnilna gradnja objektov;
- Novogradnja objektov;
- Kompleksna ureditev zunanjih površin in ozelenitev ter funkcionalna in oblikovna povezava s soslednjimi območji;
- Ureditev Prešernove ceste v drevoredno mestno ulico s poudarkom na vspostavitvi mestotvornega uličnega fasadnega niza.

7. člen

I. V stanovanjskem območju so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije za vse stanovanjske objekte, ki so na tem območju
- Večje dozidave in nadzidave objektov: Prešernova cesta 3, 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.

8. člen

(II.) V območju zelenega pasu so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije obstoječih stanovanjskih objektov Polje št. 2, 3 in 6
- Ureditev hudournika Morer. Pokritje hudournika je predvideno ob Prešernovi cesti ter za potrebe dostopov, dovozov, prehodov in možne variante za potrebe zunanje ureditve parkovnih in individualnih površin.
- zasaditev in ureditev javnih parkovnih in drugih zelenih površin;

9. člen

(III.) V poslovno obrtnem območju so predvideni naslednji posegi:

- Novogradnja objekta D, G, in H
- Novozgrajeni objekt D je tlorisne atrijske zasnove (dva atrija), je tudi poslovno stanovanjski; v pritličju je drobna proizvodnja in uslužnostna obrt v zgornjih dveh etažah so poslovno upravni prostori in manjša stanovanja. Stanovanja so namenjena lastnikom poslovnih prostorov;
- Novozgrajena objekta G, H sta tudi tlorisne atrijske zasnove. Namenjena sta drobni proizvodnji in uslužnostni dejavnosti, manjši del prostorov pa tudi trgovski in gostinski dejavnosti;

- Izgradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme in zunanje ureditve.

10. člen

(IV.) V proizvodno industrijskem območju je predvideno:

- Rušenje stanovanjskega objekta Polje 4
- 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.
- Objekti avtopralnice na severu se lahko zaradi tehnoloških zahtev preoblikuje znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča o splošnih pogojih.

- Novogradnja manjših objektov K in L, ki sta namenjena proizvodni obrti.

- Manjši objekt M, ki je namenjen proizvodni obrti.
- Novogradnja večjega objekta N, ki je v sklopu delovne organizacije Stoklo Izola, je namenjen proizvodni obrti.
- 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 je namenjen poslovno-upravni dejavnosti.
- Avtobusno postajališče ob industrijski cesti z ustrežno opremo
- Izgradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme in zunanje ureditve.

11. člen

(V) Poslovno obrtno območje ob Prešernovi cesti

- Vsi obstoječi objekti na skrajnem vzhodnem delu so namenjeni drobni proizvodnji, uslužnostni obrti in poslovnim dejavnostim. Objekte je možno: adaptirati, dozidati in nadzidati, kot je prikazano v grafičnem delu, do višine $K + P + 1$.
- Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko uskladitev posegov.
- Novozgrajeni objekti z oznako A, A1, B in C, ki ležijo vzporedno s Prešernovo cesto, so poslovno-stanovanjski: v pritličju so trgovine in uslužnostna obrt, v zgornjih dveh etažah so poslovno upravni prostori in manjša stanovanja. Stanovanja so namenjena lastnikom poslovnih prostorov: v kleti so parkirna mesta in shrambe.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV**SPLOŠNI POGOJI****12. člen**

Oblikovanje objektov:

Naklon streh je praviloma 18 - 22 stopinj in kritina korci ali njim podobna po materialu in teksturi. Pri večjih razponih (proizvodne hale) je izjemoma dopustna druga kritina in drugačna oblika.

Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, glede na prostorske danosti in izrabo prostora.

Tlorisni gabarit objekta vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in dostopna stopnišča.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitetnih detajlov, proporcev in ozelenitev, ki je značilna za klimo in tradicijo Istre in mediteranskih mest.

Posebno pozornost je posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi objektov ob Prešernovi cesti in glavnih notranjih prometnicah.

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 izvskov.

Urbanistična in arhitektonska zasnova individualnih stanovanjskih objektov mora izhajati iz upoštevanja kvalitetnih detajlov soslednega stanovanjskega območja in tipologije bogato ozelenjenih vrtov in dvorišč.

13. člen

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 gradnjo teh je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve.

Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja za potrebe izrabe sončne energije je možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (za postavitev sončnih kolektorjev in pod.).

Gradnja pomožnih objektov, drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov za shrambo strojev in orodja ni dovoljena. Vsi ti prostori morajo biti vključeni v osnovne objekte.

Ograje med parcelami proizvodnih in obrtnih objektov so praviloma obojestransko ozelenjene, v kolikor gre za izvedbo z mrežo, ali iz betonskih primerno oblikovanih prefabriciranih elementov.

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

14. člen

Oblikovanje zunanje 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

15. člen

Gabariti predvideni objektov:

V območju (I):

Prezidani objekti k obstoječim stanovanjskim objektom:

- Prešernova cesta 3, tlorisnih dimenzij max. 14,00 x 10,00 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 objekti 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.

Novozgrajeni objekti: poslovno - stanovanjski, proizvodni in uslužnostno obrtni v območju III, IV in V

- poslovno stanovanjsko objekti A, tlorisnih dimenzij 48x24mK+P+2

- poslovno stanovanjski objekti A1, tlorisnih dimenzij max. trikotnik 22mx20m, višinski gabarit K + P

- poslovno stanovanjski objekti B, 24,00 x 24,00 m, K + P + 2

- poslovno stanovanjski objekti C, 48,00 x 24,00 m, K + P + 2

- poslovno stanovanjski objekti D, atrijska zasnova, tlorisnih dimenzij max. 72,00 x 42,00 m, P + 2

- proizvodno in uslužnostno obrtni objekti E, max. 42,00 x 42,00m, P + 2 in 18,00 x 8,00 m, P

- proizvodno in uslužnostno obrtni objekt F, 72,00 x 42,00 m, P + 2

- proizvodno in uslužnostno obrtni objekt G, 72,00 x 72,00 m, P + 2

- proizvodno in uslužnostno obrtni objekt H, 72,0 x 42,00 m, P + 1

- proizvodni objekt K, 24,00 x 20,00 m, P in P + 1

- proizvodni objekt L, 36,00 x 20,00 m, P in P + 1

- proizvodni objekt M, 60,00 x 15,00 m, P + 1

- proizvodni objekt N (nov objekt "Steklo") 60,00 x 20 m P + 1

- 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 15,00 m, P + 1

- poslovno upravni objekt R (nov objekt "ALG"), 61,00 x 20,00 m P + 2

- dozidave obstoječih obrtnih objektov v območju V. Gradbene linije teh so prikazane v grafičnem delu elaborata.

Oznaka etažnosti je opredeljena z višino poslovnega prostora, ki je 3,00 m in 4,00 do 4,50 m za proizvodne dejavnosti, odvisno od proizvodne tehnologije.

V. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

16. člen

Motorni promet

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 povezovalni ulici, ki povezuje Industrijsko cesto s Prešernovo cesto in preko križišča s Kraško ulico na sever proti mestnemu jedru Izole in po dveh novih dostavnih oz. intervencijskih cestah, ki obkrožata nove poslovne objekte.

Nova povezovalna ulica je opremljena z obojestranskim pločnikom in se izteče v semaforizirano križišče na Prešernovo ulico.

Mirujoči promet (parkirni prostori) je lociran ob novih cestah na posebnih mestih, ki so razporejena po celotni zazidavi. Novi parkirni prostori so predvideni na odprtem in v objektih.

Za individualno gradnjo je obvezno zagotoviti najmanj 1,5 garažnega ali parkirnega mesta na stanovanjsko enoto v objektu oz. znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča. Ureditev tega se prikaže v projektu za gradnjo objekta oz. njegovo zunanjo ureditev.

Za 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 sem spreminjati koncepta

zunanje ureditve in razmerja pozidanih in nepozidanih površin, kar se prikaže v načrtu zunanje ureditve.

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

- 30 m² bruto površine za poslovne prostore (manjše trgovine, pisarne)

- 60 m² bruto površine za večje trgovine

- 100-120 m² bruto površine za skladišča in delovne (proizvodne prostore)

- 3 sedeže v gostinskem lokalu

17. člen

Peš poti

Primarne peš poti morajo biti izvedene brez arhitektonskih ovir. Glavne peš poti potekajo po pločnikih Prešernove ceste, Kajuhove ulice, Industrijske ceste, nove 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.

18. člen

Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe. Rešitve in lokacije se točno določijo v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve.

19. člen

Komunalna oprema (kanalizacija, vodovod, električna, PTT, ureditev hudournikov, zasnova plinske napeljave in omrežja zvez) so razčlenjeni in prikazani v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

Priključki in omarice komunalnih naprav za posamezne objekte se izvede na funkcionalnih zemljiščih teh objektov.

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

20. člen

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

Maksimalno dovoljena ekvivalentna raven hrupa dB(A) v območjih iz 5. člena so:

	dan	noč
(I) - stanovanjsko območje	55	45
(II) - zeleni pas	55	45
(III) - poslovno obrtno območje	65	50
(IV) - proizvodno industrijsko območje	70	70
(V) - poslovno - obrtno območje ob Prešernovi	65	50

Raven hrupa dB(A) v konicah:

	L10	L5
(I)	65	75
(II)	65	75
(III)	70	75
(IV)	80	90
(V)	70	85

Povzeto po odloku o max. dovoljenih ravneh hrupa (Ur. l. SRS 29/80).

21. člen

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.

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

22. člen

Obstoječe in predvidene proizvodne oz. obrtne dejavnosti, ki onesnažujejo okolje oz. povzročajo hrup, so možne v kolikor se v lokacijskem postopku za te, od pooblaščenih strokovnih institucij pridobi mnenje, da ne posegajo dovoljenih vrednosti po predpisih o varstvu zraka, vode in maksimalno dovoljenih ravneh hrupa ter drugih predpisih o varstvu okolja in objektih pod sanitarnim varstvom.

Vrste okolij so opredeljene v 5. in 20. členu odloka ter besednem delu elaborata.

23. člen

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

VII. ETAPNOST IZVEDBE ZAZIDALNEGA NAČRTA

24. člen

Zaporedje izgradnje, prenove in rekonstrukcije prometnega in komunalnega omrežja je prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

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

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.

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

25. člen

Faznost izgradnje je odvisna od komunalne opremljenosti območja. Posegi se izvajajo usklajeno znotraj območij, ki so opredeljena v 5. členu tega odloka.

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.

26. člen

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

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

27. člen

Do pričetka pripravljanih 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.

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.

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.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU

ZAZIDALNEGA NAČRTA

28. člen

Soinvestitorji tega zazidalnega načrta so:

- Sklad stavbnih zemljišč občine Izola za celotno območje,

za območje z oznako II., III., IV., V.:

- GIP Stavbenik Koper

- Splošno podjetje Galeb Izola

- Proizvodno obrtno podjetje Steklo Izola

za območje z oznako I.:

- Stanovanjska zadruga Jagodje Izola

oziroma pravni nasledniki zgoraj navedenih investitorjev.

Znanim soinvestitorjem zazidalnega načrta se v skladu z zakonom o stavbnih zemljiščih (Ur.l.SRS, št. 18/84) odda zemljišče družbene lastnine v lasti občine z javnim razpisom in imajo prednost pod enakimi pogoji.

29. člen

Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave po pogojih iz V. in VII. poglavja tega odloka.

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

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

30. člen

Za gradnjo in posege na površinah, na katerih so obstoječi objekti predvideni za rušenje, morajo investitorji oz. lastniki zemljišč:

- v roku 2. let pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje

- v roku 3. let zagotoviti nadomestne stanovanjske in poslovne površine

- v roku 5. let morajo zaključiti z zazidalnim načrtom predvideno gradnjo

V kolikor po 2. letih ne zaprosijo in pridobijo lokacijskega in gradbenega dovoljenja, objekte namenjene za rušenje, in tiste, ki se jim spremeni namembnost, uredi strokovna služba stanovanjskega gospodarstva po svojih programih, oz. se te odproda ustreznim interesentom z navedbo pogojev ureditve po tem zazidalnem načrtu.

31. člen

Zahtevnejša izvedba meteorne in fekalne kanalizacije, ki bi omogočila izgradnjo oz. odvodnjavanje kleti objektov v območju I (člen 15 tega odloka) je predvidena kot alternativna možnost.

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

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

32. člen

Prekritje hudournika Morer se lahko izvede upravljalca (Hidro Koper). Investitorji gradnje so zainteresirani upravniki tega prostora.

IX. TOLERANCE PRI GABARITIH IN NAMEMBNOSTI OBJEKTOV IN NAPRAV

33. člen

Pri izvedbi zazidalnega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem zaradi prilagajanja terenskim razmeram in ekonomičnosti izvedbe gradnje in tehnološkim zahtevam, dovoli preoblikovanje tlorisnih in višinskih gabaritov znotraj gabaritov določenih v grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

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

Za objekte A, A1, B, C, E, F, G, H, K in L ni toleranc pri povečavi tlorisnega gabarita.

Pri objektih M, N, O, P in R je dopusten 10 % premik zaradi prilagajanja terenskim razmeram.

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 potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost in splošnih pogojev zazidalnega načrta.

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 sosednim objektom.

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

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.

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

34. člen

Spremembe faznosti programov, namembnosti objektov in investitorstva, ki ne vplivajo na bistvene spremembe v dimenzioniranju infrastrukturnih objektov in naprav, predvidenih s tem dokumentom in so v skladu z urbanistično zasnovano Zazidalnega načrta Kajuhova ulica - hudournik Morer in osnovno namensko rabo, določeno s programskimi izhodišči družbenega plana občine, so dopustne in ne predstavljajo odstopanja od tega dokumenta.

Z uporabo toleranc se ne sme slabšati in spreminjati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljišča ter bivalne in delovne razmere v območju.

X. KONČNE DOLOČBE

35. člen

Zazidalni načrt Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli je delovnim ljudem, občanom, organizacijam in skupnostim stalno na vpogled na Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola in v krajevni skupnosti Izola III - Livade.

36. člen

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

37. člen

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