

# UREDITVENI NAČRT PRI SVETILNIKU

## REFERENDUM - ODLOK - OBVESTILO

Mandrač št. 382

Izola, 28. september 2000

stran 1

Na podlagi 34. člena Zakona o referendumu in ljudski iniciativi (Ur.l. RS, št. 15/94, 13/95-odločba US, 38/96, 43/96-odločba US, 57/96 in 82/98-odločba US) Občinska volilna komisija objavlja

### I.

#### A/ SKLEP o razpisu naknadnega referenduma o Odloku o ureditvenem načrtu "Pri svetilniku" v Izoli

##### 1.

Razpiše se naknadni referendum o Odloku o ureditvenem načrtu "Pri svetilniku" v Izoli za območje celotne občine Izola.

##### 2.

Na referendumu se glasuje o naslednjem referendumskem vprašanju:

"Ali ste za to, da se uveljavi Odlok o ureditvenem načrtu "Pri svetilniku" v Izoli, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Izola dne 13.07.2000?"

(ZA)

(PROTI)

##### 3.

Za dan glasovanja na referendumu se določi dan državnoborskih volitev.

Za datum razpisa referenduma, s katerim začnejo teči roki za opravila, ki so potrebna za izvedbo referenduma, se določi 40 dni pred dnevom glasovanja na referendumu.

##### 4.

Točen datum razpisa referenduma in datum glasovanja bo občinski svet določil na prvi naslednji redni ali izredni seji.

##### 5.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

#### B/ SKLEP o dopolnitvi Sklepa o razpisu naknadnega referenduma o Odloku o ureditvenem načrtu "Pri svetilniku" v Izoli

##### 1.

Dopolni se 3. točka Sklepa o razpisu naknadnega referenduma o Odloku o ureditvenem načrtu "Pri svetilniku" v Izoli (Uradne objave Občine Izola št. 15/2000) tako, da sedaj glasi:

"Za dan glasovanja na referendumu se določi dan državnoborskih volitev, to je 15. oktober 2000.

Za dan razpisa referenduma se šteje 5. september 2000 in s tem dnevom začnejo teči roki za opravila, ki so potrebna za izvedbo referenduma."

##### 2.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Ž u p a n j a  
Breda PEČAN

In virtu' dell'articolo 34 della Legge sul referendum e l'iniziativa popolare (Gazzetta Ufficiale RS nn. 15/94, 13/95 - Delibera CC, 38/96, 43/96 - Delibera CC, 57/96 e 82/98 - Delibera CC) la Commissione elettorale comunale pubblica:

### I

#### A/ la DELIBERA di indizione del referendum sul Decreto sul Piano Regolatore "Punta Gallo" a Isola

##### 1

Si indice il referendum di conferma del Decreto sul Piano Regolatore "Punta Gallo" ad Isola, per l'intero territorio del Comune di Isola.

##### 2

Il quesito della consultazione referendaria e' il seguente:

"Siete favorevoli all'entrata in vigore del Decreto sul Piano Regolatore "Punta Gallo" a Isola, accolto dal Consiglio del Comune di Isola in data 13/07/2000?"

(FAVOREVOLE)

(CONTRARIO)

##### 3

La consultazione referendaria si svolgera' lo stesso giorno delle elezioni per la Camera di Stato.

Come data di indizione del referendum dalla quale decorrono i termini delle operazioni necessarie per l'attuazione del referendum si calcola 40 giorni prima della consultazione referendaria.

##### 4

La data esatta di indizione del referendum e la data della consultazione referendaria saranno definite a posteriori dal Consiglio del Comune di Isola nella sua prossima seduta ordinaria o straordinaria.

##### 5

La presente Delibera entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

#### B/ DELIBERA di integrazione alla Delibera di indizione del referendum sul Decreto sul Piano Regolatore "Punta Gallo" a Isola

##### 1

Il punto 3 della Delibera di indizione del referendum sul Decreto sul Piano Regolatore "Punta Gallo" a Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 15/2000) e' integrato e recita cosi' come segue:

"La consultazione referendaria si svolgera' lo stesso giorno delle elezioni alla Camera di Stato e cioe' il 15 ottobre 2000.

E' ritenuto data di indizione del referendum dalla quale decorrono i termini delle operazioni necessarie per l'attuazione del referendum il giorno 5 settembre 2000."

##### 2

La presente Delibera entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Il sindaco  
Breda PEČAN

## II.

## ODLOK

## o ureditvenem načrtu Pri svetilniku v Izoli

## I. SPLOŠNE DOLOČBE

## 1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt Pri svetilniku v Izoli (ureditveno območje Z 2/2 - Dolgoročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 - 2000 /Ur. objave št. 5/89 in 11/89/; Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 - 1990 /Ur.objave št.19/90 in 22/90/; Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986-1990- 2000 /Ur. objave Občine Izola, št. 13/95, 14/98, 9/99, 1/00), ki ga je izdelal Investbiro Koper d.d. (št. dokumentacije 92-35) v oktobru 1998.

## 2. člen

(1) Ureditveni načrt vsebuje besedni in grafični del z naslednjimi elementi:

- \* odlok o ureditvenem načrtu,
- \* soglasja pristojnih institucij,
- \* izhodišča, planske odločitve in program,
- \* inventarizacijo obstoječega stanja s prikazi pogojev realizacije,
- \* urbanistično in arhitektonsko zasnovo (funkcionalne in oblikovalske rešitve),
- \* določbo o namembnosti objektov in površin,
- \* določbo o zelenih površinah z njihovo ureditvijo,
- \* prometno in komunalno infrastrukturo z idejnimi rešitvami (promet, vodovod, elektrika, telefonija, odplake, plin),
- \* načrt gradbenih parcel - numerični izračun,
- \* tehnične elemente za zakoličenje,
- \* etapnost izvajanja načrta,
- \* funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in
- \* oceno stroškov za izvedbo ureditvenega načrta.

## II. MEJA OBMOČJA

## 3. člen

(1) Meja območja ureditvenega načrta je prikazana v grafičnem delu in poteka:

- \* na severu obsega parceli št. 1 in 2, (Petelinji rt - Punta Gallo v nadaljevanju Punta)
  - \* na vzhodni strani obsega parceli št. 39 (Levstikova ulica) in 547 (Trg sv. Mavra),
  - \* na južni strani obsega parcele št. 547, 656, 737, 726, 714 in 1112 (sega od Trga sv. Mavra, zajame Tartinijevo in Smareglijevo ulico ter sega do carinskega pomola),
  - \* na zahodni strani obsega parcele št. 1112, 4 in 3 (del Velikega trga in obalo do svetilnika na Punti)
- Vse parcele so v k.o. Izola - mesto.

(2) Ureditveno območje vključuje tudi ožji pas obalnega morja v širini 30 m na severni in zahodni strani.

## III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETNO GRADNJO ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

## 4. člen

(1) Območje je namenjeno predvsem odprtim zelenim parkovnim in rekreacijskim površinam in ureditvi obale (sprehajališče, kopanje). Ob sanaciji in dopolnilnih stanovanjskih gradnjah se v območju v omejenem obsegu uredi še zdravstveno-turistične zmogljivosti in spremljajoče poslovne dejavnosti.

(2) Zaradi namenske rabe, se območje po funkciji in izoblikovanosti prostora deli na sledeče morfološke celote:

- A. območje ožjega priobalnega pasu, ki je namenjeno ureditvi obalne promenade in plaže,
- B. območje stanovanjske in poslovne zazidave (dograditev in zaključitev starega mestnega jedra),
- C. območje Doma Dva topola (namenjeno zdraviliškemu turizmu), ki se lahko dopolni z rekreacijskimi in javnimi programi ter vključi ureditev Trga sv. Mavra,
- D. območje zelenih površin (namenjenih rekreaciji, igri, sprehajanju in zadrževanju), ki tvorijo tri funkcijsko-oblikovne enote: arhitektonsko oblikovani park, naravni park in parkovne površine namenjene rekreaciji, igri in plaži.

## 5. člen

(1) V območju ureditvenega načrta so predvideni posegi:

## (2) A. v območju ožjega priobalnega pasu:

- \* na zahodni strani razširitev obalne promenade, ureditev obale, razširitev površin za kopalce in gradnja plažnih objektov, na severu ureditev obalne promenade, ureditev obale in površin za kopalce, postavitev plažnega objekta,
- \* zagotovitev delovanja služb mejne policije, carine in pristaniške izpostave v objektu carinarnice.

## (3) B. v območju stanovanjske in poslovne zazidave:

- \* dograditev starega mestnega jedra z novimi objekti za stanovanja in s poslovnimi prostori v pritličjih,
- \* odstranitev neustreznih stavbnih delov in pomožnih objektov ter objektov, predvidenih za rušenje,
- \* gradnja podzemne garaže,
- \* sprememba namembnosti pritličij obstoječih objektov,
- \* adaptacije, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in nadomestne gradnje obstoječih objektov,
- \* ureditev površin za pešce, notranjih dvorišč, trga in jugovzhodnega dostopa v park.

## (4) C. območje Doma Dva topola:

- \* ureditev trga ob cerkvi v enotni tržni ploskvi do objekta Doma Dva topola,
- \* rekonstrukcija in dozidava obstoječih objektov Doma,
- \* nadomestna gradnja in novogradnja objekta ob Levstikovi ulici.

## (5) D. območje zelenih površin:

- \* sanacija in ureditev arhitektonsko oblikovanega parka ob domu Dva topola,
- \* sanacija in ureditev naravnega parka na jugozahodnem delu zelenih površin,
- \* ureditev zelenih rekreacijskih površin otroškega igrišča in gradnja plažnih objektov na severnem delu zelenih površin,
- \* odstranitev neustreznih montažnih in začasnih objektov,
- \* adaptacije in dozidave ter zunanja ureditev obstoječih objektov.

## IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN ZA DRUGE POSEGE

## Splošni pogoji oblikovanja objektov

## 6. člen

(1) Pri oblikovanju gabaritov objektov se morajo upoštevati elementi naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, glede na prostorske danosti in v skladu z racionalno izrabo prostora.

V ureditvenem načrtu prikazani tlorisni in višinski gabariti



predvidenih objektov vključujejo nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in dostopna stopnišča.

(2) Oznaka etažnosti je opredeljena z višinami:

\* za stanovanjske prostore: 2,80 do 3,00 m,

\* za poslovne in servisne prostore: 3,00 do 3,50 m.

(3) Strehe objektov na tem območju imajo naklon 18°-22°, kritina pa so korci.

(4) Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice se uporabi kvalitetne detajle, proporce in ozelenitev, značilna za sredozemsko podnebje in tradicijo mediteranskih mest ter avtohtonega stavbarstva.

(5) Posebno pozornost je posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi orientiranim na ulice, glavne peš in sprehajalne poti, morje in poglede s površin javnega značaja (Levstikova, Trg sv. Mavra, ulice, park, novi trg v park in parkovne površine).

(6) Specifike namembnosti se urejajo znotraj podanih gabaritov za posamezne objekte.

Znotraj gabaritov obstoječih objektov, ki jih ta načrt ohranja, in podanih širitev znotraj funkcionalnega zemljišča so možne adaptacije, spremembe namembnosti, rekonstrukcije, nadzidave in nadomestne gradnje. Pri tem se upoštevajo splošni pogoji in predpisi, namembnost območja, terenske razmere in drugi pogoji, podani v lokacijskem postopku.

(7) Projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja morajo vsebovati barvne študije fasad in oblikovanje izveskov in reklamnih tabel.

#### 7. člen

(1) Gradnja pomožnih objektov: drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov za shrambo strojev in orodja ter drugih objektov - samostojnih reklamnih panojev in prostorskih struktur, ki niso skladne s programi ureditvenega načrta, ni dovoljena. Vsi prostori morajo biti vključeni v osnovne objekte znotraj prikazanih gabaritov.

(2) Gradnja pomožnih objektov na funkcionalnem zemljišču individualnih in večstanovanjskih hiš je možna samo, kadar gre za pomožne objekte, ki sodijo v mestno stanovanjsko sosestvo. Takšni objekti so: nadstreški teras, letne kuhinje, vetrolovi, pergole, nadstreški za parkirne prostore, garaže, vrtno ute, kleti, shrambe ipd.

(3) Vsi posegi morajo upoštevati določila o kvalitetni zasnovi in kvalitetnem oblikovanju objektov, o obveznih odmikih in o pozidanih površinah funkcionalnega zemljišča.

(4) Oblikovanje pomožnih objektov mora biti usklajeno s kvalitetnimi detajli arhitekture osnovnega objekta, z objekti v soseščini ter z značajem območja. Upoštevati mora potek komunalne infrastrukture, elemente zunanje ureditve in prometno ureditev.

(5) Postavitev drugih prostorskih struktur za javne namene (parkovna in plažna oprema, otroška igrala ipd.) je možna le, če gre za sestavni del celostne zunanje ureditve posamezne zaključene prostorske celote (načrt zunanje ureditve s prikazom hortikulture ureditve, tlakovanja in z barvno študijo).

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

(7) Postavitev tehnoloških konstrukcij in naprav (klimatske naprave, antene, cevi, provizoriji, ...) na fasadah, izpostavljenih pogledom, ni dopustna, če le-te niso sestavni del kvalitetnega načrta za izvedbo ali prenovo objekta oz. celotne fasade. Način postavitve teh naprav in konstrukcij mora biti razviden v izvedbeni dokumentaciji.

#### Dom Dva topola

##### 8. člen

(1) Pri predvidenemu objektu Doma Dva topola ob Levstikovi ulici je streha nad severnim delom objekta lahko ravna in urejena kot pohodna terasa.

(2) Etažnost južnega dela nadomestnega objekta ob Levstikovi ne sme presegati P+1 (K1+K2+P+1). Kleti so namenjene izključno garažam in servisnim prostorom in ne povečanju nastanitvenih kapacitet. Etažnost severnega dela objekta ob Levstikovi ulici je do K+VP. Objekt je namenjen bazenu in terapevtskim programom in v njem ni mogoče urediti nastanitvenih kapacitet. Te so predvidene v objektu ob Trgu sv. Mavra (max. etažnosti do P+1+M).

(3) Maksimalni tlorsni in višinski gabariti so razvidni iz grafičnih prilog.

##### 9. člen

(1) Pri zasnovi prenovitvenih posegov, razširitvah in nadomestni gradnji kompleksa Doma Dva topola je potrebno upoštevati zahteve po mestotvornem oblikovanju fasade ob Levstikovi ulici, označitvi, javnosti in vhodu v park iz Levstikove ulice. Potrebno je opredeliti programe, ki niso moteči za sosednje objekte.

(2) Namembnost objektov Doma Dva topola poleg specializiranih zdravstveno turističnih in Društvu distrofikov Slovenije prirejenih programov omogoča tudi druge javne rekreacijske, gostinske, trgovske in poslovne dejavnosti.

(3) Zmogljivosti in obseg programov morajo biti usklajeni s splošnimi pogoji in pogoji tega ureditvenega načrta.

#### Stanovanjska in poslovna zazidava

##### 10. člen

(1) Pri oblikovanju objektov stanovanjskega dela je potrebno upoštevati drobno členjenost stavbnih mas in strešin, značilnih za pozidavo starega mestnega jedra.

(2) Etažnost novih in nadomestnih objektov stanovanjskega dela je do P+2, delno K+P+2. Oblikovanje pritličij mora v odnosu do ulic in trgov upoštevati terensko konfiguracijo.

(3) Višinski in tlorsni gabariti ter možnosti njihovih sprememb pri obstoječih objektih, ki jih ureditveni načrt ohranja, se smiselno podrejajo in usklajujejo s pogoji zunanje ureditve javnih površin in višinskimi gabariti objektov v neposredni soseščini znotraj funkcionalnega zemljišča oz. znotraj skrajne gradbene linije.

(4) Maksimalni tlorsni in višinski gabariti so razvidni iz grafičnih prilog.

#### Plažni objekti

##### 11. člen

(1) Obstoječe plažne in pomožne objekte ter provizorije se

odstrani. Te programe, se prenese v po ureditvenem načrtu predvidene objekte, izključno namenjene kopališču.

(2) Upravljallec kopališča je dolžan zagotoviti ustrezne programe v teh objektih in zagotoviti celovitost njihove funkcionalne, gradbeno-tehnične in estetske zasnove.

#### 12. člen

(1) V območju so predvideni naslednji plažni objekti:

\* PO 1 - na zahodnem vходу v park,

\* PO 2 - vzhodno za gostinskim objektom v parku (za potrebe kopalcev garderobe, tuši, sanitarije ipd.),

\* PO 3 - na severnem robu parka.

(2) Plažni objekti so enoetažni.

V konstrukcijskem, funkcionalnem in estetskem pomenu morajo biti zasnovani kot celostni pojav v prostoru. Za izdajo dovoljenja je poleg ostalega potrebno predložiti načrt zunanje ureditve in barvno študijo detaljev in fasad.

(3) Programi in kapacitete plažnih objektov morajo biti prednostno namenjeni potrebam kopališča in sprehajališča s sanitarijami, tuši, prostori za vzdrževanje in izposoj opreme, s prostori za vzdrževanje, prvo pomoč, reševanje iz vode ipd.. Ob teh programih je v PO1 in PO3 možno urediti še manjšo gostinsko ponudbo in programe za prodajo pijače, sadja, pripravljene hrane, časopisov, razglednic ipd..

(4) Drugi trgovski, gostinski in poslovni programi se v večjem obsegu lahko po splošnih pogojih urejajo znotraj sosednjih objektov in površin.

(5) Na izteku Levstikove ulice je pod razgledno ploščadjo možno urediti prostore za vodne športe.

#### Obstoječi gostinski lokal na Punt

#### 13. člen

(1) Za izboljšanje funkcionalnih in tehnoloških pogojev izvajanja programa obstoječega objekta je predvidena njegova razširitev v širini cca 5 m vzdolž vzhodne fasade.

(2) Znotraj določenega funkcionalnega zemljišča se predvidi tudi spremembe ureditve povezav programov osnovnega objekta in zunanje ureditve tako, da so tehnološko in oblikovno najustreznejše in najmanj moteče za soseščino (lokacije zunanjega plesišča in podesta ali paviljona za glasbila, sedežev na prostem; vhodi, dovozi).

(3) Dostava bo urejena samo z zahodne obalne promenade brez možnosti dovoza na parkovne površine.

(4) Pred pridobitvijo dovoljenj se izpolnjevanje zgoraj omenjenih pogojev prikaže tudi v načrtu zunanje ureditve.

#### Urejanje zunanjih prostorov in površin

#### 14. člen

(1) Oblikovanje priobalnega pasu mora izhajati iz njegovega osnovnega namena - za promenado in kopanje, čemur mora biti ob upoštevanju delovanja morja podrejen tudi izbor ustreznih materialov.

(2) Parkovne površine in obala, prirejena za kopanje, so odprte javne mestne površine in jih ni možno zapirati. Pravice in dolžnosti upravljalcev in uporabnikov teh površin se določi s posebno občinsko odredbo ali aktom.

(3) Zasnova in urejanje poti na območju odprtih zelenih površin naj bo prilagojena ohranitvi večjih kvalitetnih dreves. Vse ureditve na območju zelenih površin morajo biti oblikovane tako, da upoštevajo obstoječe kvalitetno zelenje. Obstoječega zelenja ni dovoljeno odstranjevati, razen ko gre za sanacijo in nadomestitev zelenja z novim. Nova ozelenitev mora upoštevati značilnosti obstoječega hortikulturnega fonda, funkcijo zunanjih površin in arhitekturo objektov ter trase komunalnih omrežij. Izvedena naj bo z avtohtonim rastlinjem.

#### 15. člen

(1) Visoke zidane ograje med parcelami, razen v strjeni stanovanjsko-poslovno-mestni pozidavi, niso dopustne. Možna je saditev grmovnic in drevja in parapetni zidovi pod pogojem celostnega oblikovanja in tako, da ne ovirajo preglednosti in varnosti prometa.

(2) Zunanje površine ob objektih morajo biti oblikovane upoštevaje funkcionalno in oblikovno zasnovo celega območja in kontaktnih površin.

(3) Arhitektonsko urejen park, ki je v upravljanju Društva distrofikov Slovenije, je možno iz varnostnih razlogov z načrtom zunanje ureditve zasnovati tako, da ga je ponoči možno zapreti. V tem primeru morajo biti vsaj poglobitve peš smeri od Levstikove proti zahodni obali in od Trga Sv. Mavra skozi park na sever zasnovane tako, da so izven režima zapiranja.

(4) Območje carinskega pomola se za dejavnost pristanišča in mejnega prehoda uredi s posebnim projektom, in ob preventivi z lokacijskim postopkom.

#### Trg sv. Mavra, navezava na park

#### 16. člen

(1) Zaradi položaja, pomena in funkcije se za ureditev trga ob cerkvi sv. Mavra izdelata poseben projekt zunanje ureditve. Pri tem se upošteva zaporo za motorni promet. Vse izjeme za dostop se opredeli v posebnem načrtu zunanje ureditve.

(2) Za vsak poseg, načrtovan ob Trgu in na njegovih kontaktnih površinah, mora biti izdelan načrt zunanje ureditve, iz katerega je razvidno, da se podreja celostni zasnovi enotne ploščadi in konceptu ureditve Trga sv. Mavra.

(3) Ureditev prehoda med Trgom sv. Mavra in parkom ima prioriteto, kateri se morajo podrežati zasnove novopredvidenih, dozidave obstoječih objektov in njihove zunanje ureditve. Vsi posegi, načrtovani ob in na kontaktnih površinah prehoda, morajo poleg drugega vsebovati načrt zunanje ureditve, ki vključuje in zagotavlja ureditev prehoda v širini min 5 m oziroma ne manj, kot je višina najvišjega sosednjega objekta ob prehodu.

(4) Zgoraj omenjene zahteve veljajo tudi za projekte in rešitve (adaptacije, dozidave), predvidene kot začasne za čas do izvedbe posegov, predvidenih z ureditvenim načrtom.

#### V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE

#### 17. člen

(1) Od carinarnice je do stika z Levstikovo ulico obalna promenada zaprta za motorni promet z izjemo intervencije in režimsko urejene dostave do objektov.

(2) Trg sv. Mavra je v celoti zaprt za motorni promet.



Na območju stanovanjske in poslovne zazidave je dovoljena le režimsko urejena dostava in intervencija.

(3) Levstikova ulica ostane dvosmerna z obračališčem pred razgledno ploščadjo ob morju. Spremembe režima in dostopa so dopustne le na osnovi izdelane podrobne preveritve in potrditve prometnega režima.

(4) Mirujoči promet

Parkiranje se uredi v podzemni garaži na območju stanovanjske zazidave, za uporabnike doma v kletnih etažah Doma Dva topola in ob Levstikovi ulici za uporabnike plaže.

#### **Podzemna garaža na območju stanovanjske in poslovne zazidave**

##### 18. člen

(1) Predvidena garažna hiša je podzemna. Nahaja se pod objekti in pod javnimi mestnimi površinami. Skladno s predpisi mora biti projektirana in izvedena tako, da zagotavlja prezračevanje podzemnih prostorov in okolju ustrezno nemoteče odvajanje plinov.

(2) V garaži je predvidenih najmanj 142 parkirnih prostorov za predvidene in obstoječe stanovanjske enote, predvidene in obstoječe poslovne enote, apartmajske enote (skupaj cca 106 parkirnih prostorov ter za potrebe obstoječega hotela Marina HTP Belvedere, ki bo soinvestitor izgradnje garaže - cca 36 parkirnih prostorov oz. 1 garažno mesto na bivalno enoto).

(3) Podzemno garažo je možno povezati s podzemno garažo Doma Dva topola in temu prilagoditi lokacije in število uvozov z Levstikove ulice. Za povečanje števila garažnih mest je možno s poglobitvijo izvesti dodatne podzemne etaže ali ustrezne tehnološke rešitve sistema parkiranja (regalno parkiranje...).

##### 19. člen

(1) Novopredvideni programi in dejavnosti ne smejo zmanjševati obstoječega števila garažnih in parkirnih mest v območju.

(2) Pri načrtovanju novih programov, objektov in pri njihovih zunanjih ureditvah je poleg splošnih pogojev in predpisov potrebno zagotoviti naslednji standard za (dolgotrajno oz stalno) parkiranje:

- \* po 1,6 parkirnega ali garažnega prostora na bivalno enoto,
- \* po 1 parkirni ali garažni prostor na 3 postelje drugih specializiranih turističnih in zdravstveno-turističnih programov,
- \* po 1 parkirni ali garažni prostor na 3 sedeže v gostinskem lokalu,
- \* po 1 parkirni ali garažni prostor na 30 m<sup>2</sup> bruto površine poslovnega prostora ali manjše trgovine.

(3) Za dolgotrajno parkiranje je maksimalna razdalja od parkirnega prostora do bivalne enote ali drugega objekta praviloma do 150 m in izjemoma do 300 m, kadar to zahtevajo okoliščine.

(4) Ureditev kratkotrajnega, občasnega in parkiranja v posebnih pogojih (prireditve na prostem, kopalna sezona) se prikaže v načrtih zunanje ureditve za tovrstne dejavnosti, objekte in površine, oziroma v posebnem načrtu prometnega režima. Priporočilo za dimenzioniranje je po 1 parkirni prostor na 8-12 gledalcev oziroma kopalcev.

##### 20. člen

(1) Urejanje komunalne opreme (kanalizacija, vodovod, elektroenergetika, telefon CATV in plinska napeljava) je razčlenjeno in prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

(2) Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje ureditvenega območja je predvidena gradnja nove transformatorske postaje s pripadajočim visokonapetostnim omrežjem in gradnja nizkonapetostnega razdelilnega omrežja. TP je lahko locirana v sklopu podzemne garaže. Obstoječo TP Marina je tudi možno prestaviti v podzemno garažo.

Ob vseh javnih površinah je predvidena izvedba ustrezne javne razsvetljave. Tipi svetil morajo biti enotni svetilom, ki jih nameščajo v starem mestnem jedru.

(3) Vodooskrba

Vodooskrba in požarna varnost bosta zagotovljena iz rezervoarja Pivol II. Pri gradnji vodovodnih naprav je možna faznost gradnje, ki mora biti usklajena s faznim izvajanjem na območju.

Za posamezne objekte znotraj območja urejanja bo Rižanski vodovod Koper izdal ločena soglasja k lokacijskim in gradbenim dovoljenjem.

##### 21. člen

(1) Zaporedje gradnje, 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.

(2) Pogoj za izvajanje 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.

##### 22. člen

(1) Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe in na za to pripravljenih ekoloških otokih. Lokacije je potrebno točno določiti v izvedbenih projektih za objekte in njihovo zunanjo ureditev. Odpadki se odvažajo na komunalno deponijo.

#### **VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV IN UREDITEV**

##### 23. člen

(1) **Varstvo naravne in kulturne dediščine:**

Celotno območje ureditvenega načrta je znotraj površin kulturnega spomenika Naselbinsko območje Izola in znotraj arheološkega območja Izola.

Za vse posege v območju ureditvenega načrta je potrebno upoštevati kulturnovarstvene pogoje in pridobiti kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Stroške arheološkega nadzora in arheoloških izkopavanj v arheološkem območju nosijo investitorji.

(2) Za opravljanje dejavnosti in izvajanje posegov v naravo na naravnih vrednotah, ekološko pomembnih območjih in posebnih varstvenih območjih (morje, morska obala, oblikovana narava) je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje, ki ga izda organizacija, pristojna za ohranjanje narave.

**Varstvo okolja****24. člen****(1) Varstvo pred hrupom:**

V poslovnih prostorih se smejo opravljati le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo škodljivih vplivov v okolje nad za stanovanjsko okolje dovoljenimi mejami in so v skladu z značajem območja.

(2) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o najvišjih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja bivalnega okolja pred izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati) v skladu s predpisi II. in III. stopnjo varstva pred hrupom.

**25. člen****(1) Varstvo zraka:**

Za varstvo zraka pred prekomernimi izpusti iz lokalnih virov je treba racionalizirati število kurišč in načrtovati priključitev na plinovodno omrežje. Možno je izvesti tehnološke posodobitve z uporabo ekološko ustrežnejše energije (plin, lahko kurilno olje, elektrika, alternativni viri energije).

**26. člen****(1) Podtalje:**

Potrebno je sanirati onesnaženo morje in podtalje, ščititi pred onesnaženjem in preprečevati onesnaženja morja, podtalja in morebitnih vodnih virov. Morebitni izpusti meteoritnih vod v morje morajo biti urejeni izven območja akvatorija kopališča. Vse prometne površine morajo biti ustrezno prevlečene in odvodnjavane z lovilci olj v kanalizacijo. Vsa skladišča goriv morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v kanalizacijo ali podtalje.

**27. člen****(1) Varovanje pred požarom:**

Zagotoviti je potrebno zadostne odmike od objektov oziroma ustrezne tehnične ukrepe za preprečitev širjenja ali prenosa požara z objekta na objekt, zadostne količine požarne vode in izvesti ustrezno hidrantno omrežje. Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3,5 m.

**28. člen**

(1) Za kakršnekoli posege v priobalno morje, obstoječo prirodno ali utrjeno obalo in zaobalni kopneni pas je pred izdajo lokacijske odločbe in gradbenega dovoljenja ali odločbe o priglasitvi del k predloženim projektnim elaboratom potrebno predhodno soglasje Uprave RS za pomorstvo, da so v njih upoštevane vse potrebne mere za zagotovitev varnosti plovbe na morju ter varnosti objektov in njihovih uporabnikov.

(2) Za kakršnekoli posege v priobalna zemljišča in morje je potrebno pridobiti ustrezno soglasje pristojne službe Uprave RS za varstvo narave ter naravovarstveno soglasje, ki ga izda organizacija, pristojna za ohranjanje narave.

**VII. ETAPNOST IZVEDBE****29. člen**

(1) Faznost izgradnje je pogojena s komunalno opremljenostjo območja in bo potekala glede na dinamiko pobud posameznih investitorjev.

(2) Površine in zemljišča, na katera se v posamezni fazi še ne posega, morajo lastniki urediti in vzdrževati kot zelenice ali za druge primerne namene.

(3) Vsaka od predvidenih etap vključuje izvedbo objektov, parkirnih, manipulativnih površin, hortikulturno in drugo

zunanjo ureditev ter ustrezne komunalne naprave in priključke.

**30. člen**

(1) V območju novogradnje je faznost pogojena s splošnimi zahtevami urejanja območja ter določena z zahtevo, da je posamezna faza izvedljiva kot funkcionalna celota, ki začne samostojno delovati v roku 3 let od pridobitve lokacijskega dovoljenja.

(3) Del stanovanjske zazidave, ki se tlorisno pokriva s podzemno garažo, se s slednjo izvaja v eni fazi.

**31. člen**

(1) Za objekte in dejavnosti, za katere je predvidena rušitev oz. izselitev iz območja, ni možnosti širitve ali večanja kapacitet. Do pričetka pripravljalnih del, rušitve in izselitve neustreznih programov so možna vzdrževalna dela za zagotavljanje standardnih bivalnih in delovnih pogojev za objekte oz. mora biti obseg le-teh razčlenjen v elaboratu o izselitvi in rušitvi.

(2) Za objekte, ki so predvideni za rušenje ali temeljito spremembo, se obseg pripadajočega zemljišča in zagotovitev zgoraj navedenih pogojev ugotavlja v lokacijskem postopku ter z ustrezno lokacijsko dokumentacijo.

**32. člen**

(1) Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, če ne motijo bivalnih in delovnih pogojev in ne ovirajo ter prejudicirajo izvajanja načrtovanega.

(2) Na teh zemljiščih se lahko postavijočasni pomožni objekti v skladu z občinskim odlokom o pomožnih objektih, če gre:

- za zagotavljanje oz. izboljšanje obstoječih bivalnih in delovnih pogojev,

- se s postavitvijo le-teh ne prejudicira oz. drugače ovira posegov, predvidenih z ureditvenim načrtom.

(3) Če gre za postavitev časnih pomožnih objektov (tudi izven funkcionalnih zemljišč), mora biti v lokacijskem postopku:

- določena časnost zaradi izvedbe z ureditvenim načrtom predvidenih posegov in

- določen način in obveznost odstranitve teh objektov na stroške investitorja / uporabnika.

**VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA****33. člen**

(1) Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave.

(2) Pri projektiranju in izvedbi garaž, pritličnih in kletnih prostorov je potrebno upoštevati predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

(3) S predvidenimi objekti se ne smejo poslabšati bivalni pogoji stanovalcev v obstoječih objektih, ki jih UN ohranja. Če se poslabšanju ni možno izogniti, je obstoječim enotam potrebno zagotoviti možnost širitve v gabarite novopredvidenih objektov, ki mejijo na te obstoječe stavbe.

(4) Investitorji morajo urediti zunanje površine v skladu z ureditvenim načrtom v roku treh let od pridobitve zemljišča.

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



## 34. člen

(1) Za gradnjo in posege na površinah, na katerih so obstoječi objekti predvideni za rušenje ali spremembe namembnosti, morajo investitorji oziroma lastniki:

- \* v roku 2 let pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje,
- \* v roku 3 let zagotoviti nadomestne stanovanjske in poslovne površine,
- \* v roku 5 let zaključiti z ureditvenim načrtom predvideno gradnjo.

Če po 2 letih ne zaprosijo in pridobijo lokacijskega in gradbenega dovoljenja, zemljišča in objekte, namenjene za spremembo namembnosti ali rušenje, po svojih programih uredi strokovna služba občine oziroma se jih z navedbo pogojev iz ureditvenega načrta odproda drugim interesentom.

(2) Stanovanjske površine objektov, predvidenih za rušenje, se nadomesti v novo predvidenih objektih. Predkupno pravico do njih imajo stanovalci iz objektov, predvidenih za rušenje.

## 35. člen

(1) Zaradi zahtevnosti posegov na območju zaščitenih zelenih površin, na območju obalne promenade, kopališča in mestnega predela - urbanističnega spomenika, je potrebno organizacijo in lokacije glavnega gradbišča v območju stanovanjsko poslovne zazidave (nakladanje, razkladanje, vhodna mesta za gradbene stroje) usmeriti na Trg sv. Mavra. Za odvoz materialov, ki nastanejo ob izkopu za garažne hiše, naj se prioriteto prouči možnost odvoza po morju ali njihova uporaba za nasipavanje v območju.

(2) Elaborat za pripravljala dela in elaborat za ureditev gradbišča za posege v območju stanovanjsko-poslovne zazidave morata poleg drugega 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, turistične sezone, v času cerkvenih svečanosti ipd.).

(3) K elaboratom je potrebno pridobiti mnenja občinskih strokovnih služb za stavbna zemljišča, javne površine in urbanizem ter mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

**IX. TOLERANCE PRI IZVEDBI UREDITVENEGA NAČRTA**

## 36. člen

(1) Pri izvedbi ureditvenega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem zaradi prilagajanja terenskim razmeram, ekonomičnosti gradnje in tehnološkim zahtevam dovoli preoblikovanje tlorisnih in višinskih gabaritov znotraj gabaritov, določenih v grafičnem delu elaborata. Za gradbene linije uličnih črt ni toleranc.

(2) Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov. Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme spreminjati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin. Ob upoštevanju teh določil je dopustno preoblikovanje in zaokrožitev posameznih funkcionalnih zemljišč, a se njihova velikost ne sme spremeniti.

## 37. člen

(1) V pritličjih objektov je poleg poslovnih dopustna tudi izvedba stanovanjskih prostorov. Razmerje v številu in velikosti

površin se prilagaja potrebam v korist stanovanjskih površin - vse pod splošnimi določili odloka.

(2) Če se pri objektih stanovanjske zazidave, ki se stikajo z obstoječimi objekti, ugotovijo potrebe in možnosti po funkcionalnem usklajevanju, je dovoljeno prilagajanje tlorisnega gabarita z obveznim upoštevanjem gradbene linije ulične črte.

(3) S projektno dokumentacijo za zunanjo ureditev kopališča in ob preveritvi v lokacijskem postopku je možno povečati število pomolov, predvideti dodatno ureditev obale in drugih plažnih površin.

## 38. člen

(1) V celoti vkopani prostori, funkcionalno vezani na obstoječe objekte, ki so pohodni (tlakovani ali ozelenjeni) in so s tem del zunanje ureditve, lahko odstopajo od pozidanih površin, predvidenih po tem ureditvenem načrtu. Za pridobitev dovoljenja za njihovo gradnjo je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve.

(2) Zgoraj navedeni vkopani prostori in morebitne dodatne podkletitve objektov so dopustne, če ne ovirajo, prejudicirajo ali spreminjajo urbanistične zasnove, razmerja javnih in zasebnih površin ter bistveno ne spreminjajo obremenitve in zasnovo komunalnih naprav in njihovih priključkov.

## 39. člen

(1) Pri gradnji komunalne infrastrukture so dovoljena manjša odstopanja, če se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovi tehnično ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabšuje obstoječega oziroma predvidenega stanja.

**X. KONČNE DOLOČBE**

## 40. člen

(1) Ureditveni načrt Pri svetilniku v Izoli je stalno na vpogled na Uradu za prostorsko načrtovanje Občine Izola in na sedežu Krajevne skupnosti Izola - Staro mestno jedro.

## 41. člen

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 352-4/91

Datum: 13. julij 2000

Županja:  
Breda PEČAN

## II

## D E C R E T O

## sul Piano Regolatore "Punta Gallo" a Isola

## I. DISPOSIZIONI GENERALI

## articolo 1

(1) Con il presente decreto e' approvato il Piano regolatore "Punta Gallo" a Isola (zona di assetto Z 2/2 - Piano sociale del Comune di Isola a lungo termine, relativo al periodo 1986-2000 /Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 11/89/; Piano sociale del Comune di Isola a medio termine, relativo al periodo 1986-1990 /Bollettino Ufficiale nn. 19/90 e 22/90/; Modifiche e integrazioni alle componenti ambientali del Piano a lungo termine e del Piano sociale del Comune di Isola relativi al periodo 1986-1990-2000 /Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 13/95, 14/98, 9/99, 1/2000/), elaborato dalla societa' Invest Biro Capodistria S.p.A. (progetto n. 92-35) nell'ottobre del 1998.

## articolo 2

(1) Il piano regolatore si compone della parte testuale e della parte grafica, con i seguenti elementi:

- \* decreto sul piano regolatore,
- \* consensi delle autorita' competenti,
- \* indirizzi, decisioni di pianificazione e programma,
- \* inventariazione dello stato attuale con presentazione delle condizioni di realizzazione,
- \* ideazione urbanistica e architettonica (soluzioni funzionali e progettistiche),
- \* norme disciplinanti la destinazione d'uso delle costruzioni e delle superfici,
- \* norme disciplinanti le aree a verde e l'assetto delle stesse,
- \* infrastrutture comunali e del traffico con soluzioni di massima (traffico, acquedotto, elettricit', rete telefonica, rete fognaria, gasdotto),
- \* piano dei lotti di fabbrica - calcolo numerica,
- \* elementi tecnici per la picchettazione,
- \* attuazione del piano per fasi,
- \* soluzioni funzionali e progettistiche per gli edifici, e
- \* valutazione delle spese di attuazione del piano.

## II. CONFINI DELLA ZONA

## articolo 3

(1) Il confine della zona del piano regolatore e' rappresentato nella parte grafica ed ha il seguente corso:

- \* a nord comprende le particelle nn. 1 e 2 (Punta Gallo),
  - \* ad est comprende le particelle nn. 39 (Via Levstik) e 547 (Piazza San Mauro),
  - \* a sud comprende le particelle nn. 547, 656, 737, 726, 714 e 1112 (inizia a Piazza San Mauro, racchiude Via Tartini e Via Smareglia e si estende fino al molo doganale),
  - \* ad ovest comprende le particelle nn. 1112, 4 e 3 (parte di Piazza Grande e riva fino al faro a Punta Gallo).
- Tutti i fondi fanno parte del C.c. Isola - Citta'.

(2) E' inclusa nella zona di assetto anche la fascia adiacente alla costa dello specchio marino, della larghezza di 30 m a nord e ad ovest.

## III. FUNZIONE DELLA ZONA, CONDIZIONI DI UTILIZZO E DELLA QUALITA' DELL'EDIFICAZIONE O DI ALTRI INTERVENTI NELL'AMBIENTE

## articolo 4

(1) La zona e' destinata in prevalenza ad aree scoperte, aree verdi assestate a parchi e superfici ricreative, nonche' all'assetto della costa (passeggio, balneazione). Oltre al risanamento e alla realizzazione di capienze residenziali integrative, all'interno della zona viene provveduto, ad estensione limitata, a capienze turistico-sanitarie e ai servizi ad esse connessi.

(2) In considerazione dell'uso finalizzato, alle funzioni e alla progettazione spaziale, la zona si divide nelle seguenti unita' morfologiche:

- A. fascia costiera con il lungomare assestate a passeggio e superfici destinate alla balneazione,
- B. zona edificata, con capienze residenziali e locali d'esercizio (integrazione e completamento del centro storico),
- C. zona dell'Istituto "Dva topola" (destinata al turismo medico sanitario) con possibilita' di integrazione con programmi ricreativi e pubblici e di assetto di Piazza San Mauro,
- D. aree assestate a verde (destinate ad attivita' ricreative, giochi, passeggiate e trattenimento); la zona e' formata da tre unita': il parco assestate secondo progetti architettonici, il parco naturale e le aree a verde destinate alla ricreazione, al gioco e alla balneazione.

## articolo 5

(1) All'interno della zona del piano regolatore sono previsti i seguenti interventi:

**A. Fascia costiera:**

- \* ad ovest: allargamento del lungomare, assetto della costa, ampliamento delle superfici destinate ai bagnanti e costruzione degli impianti balneari; a nord: assetto del lungomare, assetto della costa e delle superfici ad uso dei bagnanti, costruzione di un edificio all'interno dello stabilimento balneare,
- \* viene assicurato il funzionamento dei servizi della polizia di frontiera, della dogana e della capitaneria di porto, all'interno dei locali della dogana.

**B. Zona edificata residenziale e di affari:**

- \* completamento dell'edificazione del centro storico con nuove capienze residenziali, con locali d'esercizio al pianterreno,
- \* rimozione delle parti inadatte di edifici e delle costruzioni ausiliarie, nonche' degli edifici destinati a demolizione,
- \* costruzione di un parcheggio sotterraneo,
- \* modifiche della destinazione d'uso dei vani al pianterreno degli edifici esistenti,
- \* adattamenti, ristrutturazioni, costruzioni annesse e sopraelevate nonche' costruzioni sostitutive agli edifici esistenti
- \* assetto delle aree pedonali, dei cortili interni, della piazza e dell'accesso sud-orientale al parco.

**C. Zona dell'Istituto "Dva topola":**

- \* assetto della piazza adiacente alla chiesa in un unico piazzale che si estende fino all'edificio sede dell'Istituto "Dva topola",
- \* interventi di ristrutturazione e costruzioni annesse agli edifici esistenti dell'Istituto "Dva topola",
- \* costruzione sostitutiva e costruzione ex novo in Via Levstik.

**D. Zona delle aree a verde:**

- \* risanamento e assetto del parco foggato secondo i progetti



- adiacente alla Casa "Dva topola",
- \* risanamento e assetto del parco naturale nella parte sud-occidentale della zona a verde,
- \* assetto delle superfici ricreative, del parco giochi, costruzione delle strutture balneari nella parte nord della zona assestata a verde,
- \* rimozione di tutti gli edifici prefabbricati e provvisori inadatti,
- \* adattamenti e costruzioni annesse, assetto delle aree scoperte degli edifici esistenti.

#### IV. CONDIZIONI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA DELLA ZONA, DELLE COSTRUZIONI E DI ALTRI INTERVENTI

##### Condizioni generali per la progettazione degli edifici

###### articolo 6

(1) Le dimensioni esterne degli edifici devono tenere conto degli elementi dell'illuminazione naturale e dell'assolamento dei vani abitabili, in conformita' delle possibilita' di spazio e dell'utilizzo opportuno dello stesso.

Le volumetrie degli edifici rappresentati nel piano regolatore includono pensiline, verande, terrazze coperte, balconi e scale di accesso.

(2) Altezze dei singoli piani degli edifici:

- \* vani residenziali: da 2,80 a 3,00 m
- \* locali d'esercizio e servizi: da 3,00 a 3,50 m

(3) All'interno della zona l'inclinazione dei tetti e' tra i 18° e i 22°; la copertura prescritta e' il coppo (la tegola curva).

(4) Nella progettazione delle facciate e dei dintorni degli edifici vanno applicati i dettagli qualitativi, le proporzioni e la vegetazione tipica del clima mediterraneo e della tradizione delle citta' mediterranee e dell'edilizia autoctona.

(5) Particolare cura va dedicata alla disposizione interna dei programmi nonche' all'ideazione delle facciate, delle volumetrie, degli ingressi principali e delle aree scoperte, orientati verso le vie, le principali vie pedonali, i passeggi o il mare, come pure alle vedute dalle aree pubbliche (Via Levstik, Piazza San Mauro, le vie, il parco, la nuova piazza presso il parco e le aree a verde).

(6) Le caratteristiche della destinazione vanno regolate nell'ambito dei parametri volumetrici determinati per la singola costruzione.

Nell'ambito dei parametri volumetrici degli edifici esistenti, conservati dal piano regolatore, e dei previsti ampliamenti, eseguiti nell'ambito del terreno funzionale, sono ammessi adattamenti, modifiche della destinazione d'uso, ristrutturazioni, costruzioni sopraelevate o costruzioni sostitutive. I suddetti interventi vanno eseguiti nel rispetto delle condizioni e norme generali, della destinazione della zona, delle caratteristiche del terreno e di altre condizioni stabilite nel procedimento di determinazione dell'ubicazione.

(7) I progetti per l'acquisizione della licenza edilizia devono contenere le analisi dei colori delle facciate e i disegni delle insegne e dei cartelli pubblicitari.

###### articolo 7

(1) E' vietata l'edificazione di costruzioni ausiliarie come legnaie, ripostigli, garage provvisori, pensiline ovv. tettoie autonome per la custodia di macchinari e attrezzi, e di altre costruzioni - cartelli pubblicitari autoportanti o altre strutture

volumetriche non conformi ai programmi del piano regolatore. Tutti i vani devono essere compresi nei parametri volumetrici dell'edificio principale.

(2) La realizzazione di costruzioni ausiliarie sui terreni funzionali di edifici residenziali individuali e plurifamiliari e' ammessa solo nel caso in cui il tipo della costruzione ausiliaria sia conforme al carattere residenziale e urbano della zona. Si tratta di: pensiline sopra le terrazze, cucine estive, verande, pergole, pensiline e tettoie sopra i parcheggi, rimesse auto, casotti da giardino, cantine, dispense e sim. .

(3) Tutti gli interventi devono attenersi alle norme riguardanti la qualita' di ideazione e di progettazione delle costruzioni, le distanze prescritte e l'estensione delle superfici edificate del terreno funzionale.

(4) L'ideazione della costruzione ausiliaria deve essere armonizzata con i dettagli architettonici dell'edificio principale, con le forme degli edifici circostanti e con il carattere della zona, e rispettare i corsi delle reti d'infrastruttura, gli elementi dell'assetto esteriore e il regime di traffico.

(5) La realizzazione di altre costruzioni, ad uso pubblico (strutture negli stabilimenti balneari e nei parchi, attrezzi dei parchi giochi per bambini e sim.) e' ammessa solo a condizione che faccia parte dell'assetto esteriore globale di un'unita' spaziale completa (piano di assetto delle aree scoperte comprendente soluzioni per la vegetazione e la pavimentazione, e l'analisi dei colori).

(6) In considerazione dell'integrita' di progettazione del singolo edificio e della zona, al fine di sfruttare l'energia solare e' possibile eseguire invetriamenti o altri interventi progettistici o strutturali (collocazione di pannelli solari e sim.).

(7) La collocazione di strutture e impianti tecnologici (impianti di climatizzazione, antenne, tubature, strutture provvisorie, ...) sulle facciate in vista non e' ammessa, a meno che non faccia parte del progetto di appropriata qualita' per l'attuazione o la ristrutturazione dell'edificio ovv. dell'intera facciata. Il modo di collocazione dei detti impianti e strutture deve essere rappresentato nella documentazione per l'attuazione del progetto.

##### Istituto "Dva topola"

###### articolo 8

(1) Nel pianificato edificio dell'Istituto "Dva topola" in Via Levstik, il tetto sopra la parte nord dell'edificio puo' essere piatto e usato come terrazza.

(2) La disposizione dei piani nella parte sud dell'edificio sostitutivo in Via Levstik non deve superare lo schema  $P^1 + I^2$  ( $KI^3 + K2^4 + P + I$ ): i due piani interrati vanno destinati esclusivamente a garage e servizi e non all'aumento delle capienze della casa di villeggiatura. La disposizione dei piani nella parte nord dell'edificio in Via Levstik e' limitata allo schema  $K^5 + VP^6$ , l'edificio e' destinato all'assetto della piscina e dei programmi terapeutici, senza senza possibilita' di assetto di vani residenziali. Le capienze residenziali sono previste nell'edificio in Piazza San Mauro (schema dei piani max.  $P + I + M^7$ ).

(3) Le misure planimetriche limite e le altezze limite figurano negli allegati grafici.

## articolo 9

(1) L'ideazione degli interventi di ristrutturazione, degli ampliamenti e dell'edificazione sostitutiva del complesso dell'Istituto "Dva topola" deve attenersi alla richiesta di realizzazione della facciata in Via Levstik come parte integrante della città, alla richiesta di contrassegno, del carattere pubblico e dell'accesso al parco da Via Levstik ed alla richiesta di determinazione di programmi che non rechino disturbo agli edifici circostanti.

(2) La destinazione degli edifici componenti il complesso "Dva topola" prevede, oltre ai programmi specializzati turistico-sanitari ed a quelli adattati alle esigenze dell'Associazione Distrofici della Slovenia, la possibilità di altre attività ricreative, alberghiere e commerciali.

(3) Le capienze e l'estensione dei programmi devono essere conformi alle condizioni generali nonché alle condizioni di cui al presente piano regolatore.

**Edifici con capienze residenziali e d'affari**

## articolo 10

(1) La progettazione degli edifici nella zona residenziale deve rispettare la frastagliatura minuta dei volumi e dei tetti, tipica delle costruzioni nel centro storico.

(2) Lo schema limite della disposizione dei piani negli edifici componenti la zona esidenziale, sia per quelli nuovi che per le costruzioni sostitutive, è  $P + 2^s$ , in parte  $K + P + 2$ . La progettazione dei pianterreni va adattata alla configurazione del terreno in relazione alle vie e alle piazze.

(3) Le altezze e le misure planimetriche consentite degli edifici esistenti conservati nel piano regolatore, nonché le possibilità di modificazione delle stesse, vanno subordinate conformate alle condizioni di assetto delle aree pubbliche ambientali ed alle altezze degli edifici circostanti, comunque nell'ambito del terreno funzionale ovvero all'interno delle linee estreme di edificabilità dello stesso.

(3) Le misure planimetriche limite e le altezze limite figurano negli allegati grafici.

**Strutture dello stabilimento balneare**

## articolo 11

(1) Le esistenti costruzioni principali, ausiliarie e provvisorie dello stabilimento balneare vengono rimosse. I relativi programmi vengono trasferiti nelle costruzioni previste in base al piano regolatore e destinate esclusivamente allo stabilimento balneare.

(2) L'amministratore dello stabilimento balneare ha il dovere di provvedere ad adeguati programmi per gli edifici in questione e all'integrità della loro ideazione funzionale, tecnico-edilizia ed estetica.

## articolo 12

(1) All'interno della zona è prevista la costruzione dei seguenti edifici:

- \* PO 1, presso l'accesso occidentale al parco,
- \* PO 2, ad est, dietro il locale alberghiero nel parco, destinato ai bagnanti (guardaroba, docce, servizi igienici e sim.),
- \* PO 3, al margine settentrionale del parco.

(2) Gli edifici dello stabilimento balneare consistono di un unico piano.

Dai punti di vista strutturale, funzionale ed estetico, gli edifici devono essere progettati in modo da apparire nell'ambiente come un'unità spaziale integrale. Per il rilascio della licenza è necessario presentare, oltre agli altri documenti prescritti, il progetto dell'assetto delle aree scoperte e l'analisi dei colori dei dettagli e delle facciate.

(3) I programmi e le capienze delle costruzioni nello stabilimento balneare devono coprire in prima linea le esigenze dello stabilimento balneare e del lungomare, e comprendono: gli impianti igienici, le docce, i depositi per la manutenzione e il noleggio delle attrezzature da spiaggia, i locali del personale (manutenzione, pronto soccorso, operazioni di salvataggio in mare e sim.). Ai suddetti programmi è possibile aggiungere, negli stabili PO1 e PO3, un piccolo locale alberghiero e programmi di vendita di bevande, frutta, pasti pronti, giornali, cartoline e sim.,

(4) Altri programmi commerciali, alberghieri o d'affari più esigenti possono essere organizzati, in ottemperanza delle condizioni generali, nei locali e sulle superfici circostanti.

(5) Allo sbocco di Via Levstik, sotto il piazzale panoramico è possibile allestire locali per gli sport acquatici.

**Locale esistente in Punta Gallo**

## articolo 13

(1) Al fine di migliorare le condizioni funzionali e tecnologiche di esercizio del programma dell'attuale edificio è previsto un suo ampliamento di circa 5 m lungo la facciata est.

(2) All'interno del singolo terreno funzionale sono inoltre previste modifiche nell'assetto dei collegamenti tra i programmi dell'edificio principale e le aree scoperte, eseguite, dal punto di vista tecnologico e dell'ideazione, nel modo più appropriato, e in modo da compromettere quanto meno il vicinato (collocazione del podio da ballo esterno e del podio o padiglione per l'orchestra, dei posti a sedere all'aperto, degli accessi pedonali e veicolari).

(3) Le consegne si effettueranno solo dal lato occidentale del lungomare, senza possibilità di accesso dei veicoli al parco.

(4) L'adempimento delle condizioni di cui sopra va rappresentato, prima dell'acquisizione delle licenze, anche nel piano di assetto delle aree scoperte.

**Assetto delle aree scoperte**

## articolo 14

(1) L'ideazione della fascia costiera deve basarsi sulla sua funzione primaria di lungomare e stabilimento balneare, e ad esso deve essere subordinata, tenendo conto dell'azione del mare, anche la scelta di materiali appropriati.

(2) Le aree assestate a parco e la costa destinata alla balneazione sono superfici urbane pubbliche aperte a tutti e quindi non possono essere chiuse. I diritti ed i doveri degli amministratori e degli utenti delle suddette superfici vengono determinati con un'apposita ordinanza o altro atto comunale.

(3) L'ideazione e l'assetto dei sentieri nelle aree assestate a verde devono adattarsi alla conservazione degli alberi sani più grandi. Tutti gli interventi di assetto nelle aree verdi devono essere



eseguiti in considerazione della vegetazione esistente. La rimozione dell'attuale vegetazione non e' permessa, esclusi gli interventi di risanamento risp. sostituzione delle piante, dettati da un diverso progetto di disposizione della vegetazione. Le superfici piantate a nuovo devono tenere conto della vegetazione tipica della zona, della funzione delle aree scoperte, dell'architettura degli edifici e dei corsi delle reti d'infrastruttura. Vanno usate piante autoctone.

#### articolo 15

(1) Non sono ammessi muri alti di recinzione tra le particelle, eccetto nelle zone residenziali fittamente edificate. E' possibile piantare siepi e alberi od erigere parapetti conformemente all'ideazione globale della zona ed in modo che le dette strutture non riducano la visibilita' e la sicurezza del traffico.

(2) Le aree scoperte adiacenti alle costruzioni devono essere progettate nel rispetto dell'ideazione funzionale e figurativa dell'intera zona e delle superfici a contatto con la stessa.

(3) Per ragioni di sicurezza, in base al piano di assetto delle aree scoperte il parco architettonicamente assestato, amministrato dall'Associazione Distrofici della Slovenia, puo' essere ideato in modo da poter essere chiuso durante le ore notturne. In questo caso i principali passeggi, e cioe' quello tra Via Levstik e la riva occidentale e quello che inizia in Piazza San Mauro e attraversa il parco in direzione nord, devono essere progettati in modo da essere esclusi dal regime di chiusura notturna del parco.

(4) L'assetto del molo doganale per le esigenze del porto e del valico di frontiera e' oggetto di uno speciale progetto e delle verifiche previste nell'ambito del procedimento di determinazione dell'ubicazione.

#### Piazza S.Mauro, collegamento con il parco

#### articolo 16

(1) Data la sua posizione, la sua importanza e la sua funzione, Piazza San Mauro viene assestata in base ad un apposito progetto di assetto esteriore. Va rispettato il divieto di circolazione dei veicoli motorizzati. Tutte le eccezioni al divieto di accesso vengono determinate nell'ambito del progetto speciale di assetto delle aree scoperte.

(2) In caso di qualsiasi intervento nella piazza e nelle aree a contatto con la stessa e' necessario elaborare uno speciale progetto di assetto esteriore, dal quale risulti che lo stesso e' conforme all'ideazione globale del piazzale e al concetto di assetto di Piazza San Mauro.

(3) L'assetto del collegamento di Piazza San Mauro con il parco e' prioritario e ad esso devono essere adattati i progetti per le neopreviste costruzioni, per le costruzioni annesse a quelle esistenti nonche' per l'assetto delle aree scoperte adiacenti agli stessi. Tutti i pianificati interventi, relativi alla zona lungo il collegamento, devono contenere tra l'altro anche il piano di assetto esteriore, il quale provvede e assicura un passaggio largo almeno 5,0 m risp. della larghezza non inferiore all'altezza dell'edificio piu' alto lungo il passaggio.

(4) Le sopracitate richieste vanno applicate anche in caso di progetti e soluzioni (ristrutturazioni, costruzioni annesse) previste come soluzioni temporanee, limitate al periodo fino all'attuazione degli interventi previsti dal piano regolatore.

### V. CONDIZIONI DELLA REGOLAZIONE DEL TRAFFICO E DELL'URBANIZZAZIONE DELLA ZONA

#### articolo 17

(1) Il tratto di lungomare tra l'edificio doganale e Via Levstik e' chiuso al traffico, ad eccezione degli interventi urgenti e delle consegne effettuate secondo il relativo regime.

(2) Piazza San Mauro e' completamente chiusa al traffico. Nella zona residenziale e d'affari la circolazione e' limitata ai veicoli di intervento e delle consegne.

(3) Via Levstik rimane percorribile in entrambi i sensi, con uno spiazzo che acconsente ai veicoli di girare vicino al piazzale panoramico in riva al mare. Modifiche del regime di circolazione e dell'accesso sono ammesse solo in base alla precedentemente elaborata e confermata verifica del regime di circolazione.

#### (4) Sosta

La sosta dei veicoli viene organizzata nel garage sotterraneo nella zona residenziale, nel garage interrato dell'Istituto "Dva topola" per le esigenze degli ospiti della struttura sanitaria, e lungo Via Levstik per i bagnanti.

#### Garage sotterraneo nella zona residenziale e d'affari

#### articolo 18

(1) Il pianificato garage e' sotterraneo; e' ubicato sotto gli edifici e sotto le superfici urbane ad uso pubblico. Conformemente alle prescrizioni, esso deve essere progettato e costruito cosi' da permettere l'areazione dei vani sotterranei e lo smaltimento non inquinante dei gas di scarico.

(2) Sono previsti nel garage sotterraneo minimo 142 posteggi, di cui circa 106 per gli alloggi e i locali d'esercizio pianificati ed esistenti e per gli alloggi di villeggiatura, e circa 36 posteggi ovvero 1 posto macchina a unita' abitativa per le esigenze del cofinanziatore del garage, l'Hotel Marina - HTP Belvedere.

(3) Il garage sotterraneo puo' venir collegato con il garage sotterraneo dell'Istituto "Dom Dva topola" ed adattare alla detta possibilita' le ubicazioni e il numero degli accessi da Via Levstik. Per aumentare il numero dei posti macchina nel garage e' possibile approfondirlo e aggiungervi piani sotterranei aggiuntivi, oppure prevedere appropriate soluzioni tecnologiche del parcheggio (parcheggio a piu' ripiani, ...).

#### articolo 19

(1) I neoprogettati programmi e attivita' non devono ridurre il numero dei posteggi nella zona, nel garage o all'aperto.

(2) Nella progettazione dei nuovi programmi e fabbricati, e del loro assetto esteriore va considerata, oltre alle condizioni e prescrizioni generali, la richiesta di garantire i seguenti standard di parcheggio (duraturo ovv. permanente):

- \* 1,6 posteggio / autorimessa a unita';
- \* 1 posteggio / autorimessa ogni 3 posti letto degli altri programmi turistico-sanitari specializzati;
- \* 1 posteggio / autorimessa ogni 3 posti a sedere dei locali alberghieri;
- \* 1 posteggio / autorimessa ogni 30 m.q. di superficie di un locale d'esercizio o un piccolo negozio.

(3) Di regola, la distanza massima tra il posto di parcheggio permanente e l'unita' residenziale o altro edificio e' 150 m, eccezionalmente fino a 300 m se cosi' dettato dalle circostanze.

(4) La regolazione delle soste brevi e occasionali, del parcheggio a tempo limitato e del parcheggio in condizioni particolari (in occasione di manifestazioni all'aperto, per la balneazione, ...) viene rappresentata nei piani di assetto esteriore delle relative attivita', costruzioni e superfici risp. nel progetto speciale di regolazione del traffico. Si raccomanda 1 posteggio ogni 8 - 12 spettatori risp. bagnanti.

#### articolo 20

(1) L'assetto delle infrastrutture comunali (rete fognaria, acquedotto, rete elettroenergetica, rete telefonica, rete TV cavo e gasdotto) e' analizzato e rappresentato nelle parti testuale e grafica dell'elaborato di cui all'articolo 2 del presente decreto.

#### (2) Rete elettroenergetica

Per l'alimentazione della zona di assetto e' prevista la costruzione di una nuova centrale trasformatori con la relativa rete ad alta tensione, e la realizzazione della rete di distribuzione a bassa tensione. La centrale trasformatori puo' essere compresa nel garage sotterraneo. Anche l'attuale centrale trasformatori "Marina" puo' venir spostata nel garage sotterraneo.

Lungo tutte le aree pubbliche e' prevista la realizzazione dell'illuminazione pubblica. I corpi luminosi devono essere di tipo uniforme, armonizzati con quelli montati nel centro storico.

#### (3) Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico e la sicurezza antincendio della zona in oggetto verranno assicurati dal serbatoio Pivol II. Riguardo agli impianti idrici e' ammessa la realizzazione per fasi, la quale deve essere conforme con le fasi di attuazione dei previsti interventi nella zona.

Per i singoli edifici nella zona di assetto l'Acquedotto del Risano di Capodistria rilascerà consensi separati alle licenze d'ubicazione ed edilizie.

#### articolo 21

(1) La successione delle fasi di costruzione, di rinnovo e di ristrutturazione della rete stradale e delle infrastrutture comunali e' rappresentata nelle parti testuale e grafica dell'elaborato di cui all'articolo 2 del presente decreto. In conformita' alla stessa vengono realizzati gli allacciamenti alle costruzioni esistenti e a quelle pianificati, nel rispetto delle condizioni determinate nei consensi delle autorità e organizzazioni competenti.

(2) Costruzioni ex novo o annesse e modifiche alle destinazioni d'uso possono essere eseguite a condizione che contemporaneamente si svolga il risanamento, la ristrutturazione o la costruzione ex novo delle indispensabili reti d'infrastruttura. L'adempimento di questa condizione viene verificato, caso per caso, nel procedimento precedente la determinazione dell'ubicazione, con le richieste e le constatazioni delle autorità preposte al rilascio dei consensi obbligatori.

#### articolo 22

(1) Per la raccolta dei rifiuti e' previsto l'utilizzo di recipienti standard, collocati nelle appositamente allestite isole ecologiche. I luoghi precisi di raccolta vanno determinati nei piani esecutivi relativi alle costruzioni e all'assetto esteriore degli stessi. I rifiuti vengono depositati alla discarica comunale.

## VI. ALTRE CONDIZIONI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI AMBIENTALI

### articolo 23

#### Tutela dei beni naturali e culturali

(1) L'intera zona interessata dal piano regolatore si trova all'interno dell'area tutelata come monumento culturale - Insediamento di Isola, e all'interno del sito archeologico di Isola.

Per qualsiasi intervento nella zona interessata dal piano regolatore vanno rispettate le condizioni di tutela dei beni culturali ed acquisito il consenso della Soprintendenza ai beni culturali.

Le spese della soprintendenza archeologica e dei relativi scavi all'interno del sito archeologico sono a carico degli investitori degli interventi.

(2) Per l'esercizio di attivita' e per l'attuazione di interventi che concernino la natura ed i beni naturali, aree di particolare interesse ecologico ed aree soggette a regimi speciali di tutela va acquisito l'apposito consenso il cui rilascio compete all'organizzazione preposta alla tutela della natura.

#### Tutela ambientale

### articolo 24

#### (1) Protezione contro il rumore:

Nei locali d'esercizio sono ammesse solo attivita' che non producano all'ambiente effetti nocivi superiori ai valori limite prescritti per le zone residenziali e che siano conformi alle caratteristiche della zona.

(2) Nella progettazione, nella costruzione e nel funzionamento degli edifici i progettisti, gli esecutori e i finanziatori devono rispettare le disposizioni sui valori limite di rumore consentiti. Va assicurata, con provvedimenti antirumore attivi, la protezione dell'ambiente dalle maggiori fonti di rumore (traffico, sale macchine con generatori a compressione e sim.), in conformita' alle norme di II e III grado di protezione dell'ambiente dal rumore.

### articolo 25

#### (1) Protezione dell'aria:

Per proteggere l'aria dall'inquinamento da scarichi eccessivi provenienti dalle fonti locali va provveduto alla riduzione risp. razionalizzazione del numero dei punti di combustione e all'esecuzione di rimodernamenti tecnologici per passare a fonti di energia ecologicamente piu' idonee (gas, oli combustibili leggeri, fonti energetiche alternative).

### articolo 26

#### (1) Sottosuolo:

Va provveduto al risanamento del mare e del sottosuolo inquinati, alla protezione e alla prevenzione dell'inquinamento del mare, del sottosuolo e delle eventuali fonti idriche. Gli eventuali scarichi di acque meteoriche in mare vanno realizzati fuori dall'acquatorio dello stabilimento balneare.

Su tutte le superfici viabili va provveduto ad un appropriato rivestimento e allo smaltimento delle acque meteoriche nella rete fognaria attraverso appositi sistemi di catturazione di sostanze oleose. Tutti i depositi di carburanti vanno eseguiti in modo da impedire lo scolo del contenuto nella rete fognaria oppure nel sottosuolo.



## articolo 27

## (1) Protezione antincendio:

Va provveduto a distanze appropriate dai fabbricati o ad adeguate misure tecniche per prevenire che l'incendio si propaghi da un edificio all'altro; va provveduto a quantità sufficienti di acqua per l'estinzione degli incendi ed eseguito un appropriato sistema di idranti. A tutti gli edifici va assicurato l'accesso dei veicoli d'intervento largo minimo 3,5 metri.

## articolo 28

(1) Per qualsiasi intervento che concerna lo specchio di mare adiacente alla costa, l'esistente riva naturale o consolidata e la fascia costiera, prima del rilascio della decisione sull'ubicazione e della licenza edilizia o la decisione di permesso di esecuzione dei lavori preannunciati e' necessario ottenere il consenso dell'Amministrazione marittima della Repubblica di Slovenia, dal quale risulti il rispetto di tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza della navigazione nonché la sicurezza delle costruzioni e degli utenti delle stesse.

(2) Per qualsiasi intervento che interessi i terreni o lo specchio di mare adiacenti alla costa e' necessario ottenere l'apposito consenso del competente ufficio dell'Amministrazione della Repubblica di Slovenia per la tutela della natura, nonché l'apposito consenso il cui rilascio compete all'organizzazione preposta alla tutela della natura.

**VII. ATTUAZIONE DEL PIANO PER FASI**

## articolo 29

(1) La divisione in fasi della realizzazione e' condizionata dal grado di urbanizzazione della zona; le fasi verranno realizzate conformemente alla dinamica delle iniziative dei singoli finanziatori del progetto.

(2) I proprietari delle superfici e dei terreni non interessati dalla singola fase in corso hanno il dovere di assestarle a verde o in altro modo appropriato, e provvedere alla loro regolare manutenzione.

(3) Ognuna delle fasi comprende la costruzione degli edifici, delle superfici di parcheggio e di maneggio, l'assetto orticolo e generale delle aree scoperte nonché le appropriate reti d'infrastruttura e gli allacciamenti alle stesse.

## articolo 30

(1) Nell'area delle costruzioni ex novo la divisione del progetto in fasi e' condizionata dalle esigenze generali di assetto della zona ed e' determinata dalla richiesta che ognuna delle fasi sia realizzabile come un'unità funzionale che inizia ad operare autonomamente entro 3 anni dall'acquisizione della licenza di ubicazione.

(2) Le costruzioni residenziali sovrastanti il garage sotterraneo vengono realizzate contemporaneamente all'edificazione del garage, in un'unica fase.

## articolo 31

(1) Per gli edifici e le attività per i quali e' stata prevista la demolizione ovv. il trasferimento fuori dalla zona non ci sono possibilità di ampliamento o di aumento delle capienze. Fino all'inizio dei lavori preliminari, della demolizione e del trasferimento dei programmi non adatti sono ammessi gli interventi di manutenzione necessari per conservare le condizioni standard di vita e di lavoro negli edifici; l'estensione degli interventi deve essere analizzata nell'elaborato sul

trasferimento e la demolizione degli edifici.

(2) Nel caso di edifici destinati alla demolizione o alla ristrutturazione globale, l'estensione del terreno necessario e l'adempimento delle condizioni succitate vengono accertate nel procedimento di determinazione dell'ubicazione e con la relativa documentazione di ubicazione.

## articolo 32

(1) Fino all'avvio della costruzione dei pianificati edifici, i terreni possono continuare ad essere usati per le finalità attuali, a condizione che non compromettano le condizioni di vita e di lavoro e che non ostacolino o pregiudichino l'esecuzione dei lavori pianificati.

(2) Sui terreni in oggetto e' possibile collocare costruzioni ausiliarie di carattere temporaneo, in conformità al relativo decreto comunale, a condizione che:

\* si tratti di assicurare o di migliorare le esistenti condizioni di vita e di lavoro,

\* l'erezione di queste costruzioni non pregiudichi od ostacoli in qualsiasi modo gli interventi previsti nel piano regolatore.

(3) Nel caso in cui si tratti della collocazione di costruzioni ausiliarie temporanee (anche fuori dai terreni funzionali), nella procedura di determinazione dell'ubicazione vanno determinati i seguenti parametri:

\* il carattere temporaneo delle stesse, per l'esecuzione degli interventi previsti nel piano regolatore, e

\* le modalità e l'obbligo di rimozione delle dette costruzioni a spese dell'investitore / utente.

**VIII. OBBLIGHI DEI FINANZIATORI E DEGLI ESECUTORI, RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**

## articolo 33

(1) Tutti gli edifici devono essere allacciati alle reti d'infrastruttura.

(2) La progettazione e l'esecuzione dei garage e dei vani collocati nei pianterreni e negli scantinati vanno eseguite nel rispetto delle norme disciplinanti la costruzione e la manutenzione dei rifugi.

(3) I previsti edifici non devono compromettere le condizioni di vita degli inquilini degli edifici esistenti conservati dal piano regolatore. Se il peggioramento delle condizioni di vita non può essere evitato, alle esistenti unità residenziali va assicurata la possibilità di ampliamento all'interno delle planimetrie delle costruzioni neopreviste adiacenti agli esistenti edifici.

(4) Gli investitori devono provvedere all'assetto delle aree scoperte, in conformità al piano regolatore, nel termine di tre anni dall'acquisizione del terreno.

(5) L'assetto obbligatorio delle aree a verde concerne sia le superfici pubbliche che quelle private. L'assetto a verde delle superfici private non deve differenziarsi dall'assetto delle superfici pubbliche.

## articolo 34

(1) In caso di costruzioni o interventi nelle zone riguardo alle quali e' stata prevista la demolizione o la modifica della destinazione d'uso degli attuali edifici, gli investitori risp. proprietari hanno l'obbligo di:

\* acquisire, nel termine di 2 anni, la licenza di ubicazione e la

licenza edilizia,

\* provvedere, nel termine di 3 anni, agli alloggi e ai locali d'esercizio sostitutivi,

\* terminare, nel termine di 5 anni, la costruzione prevista con il piano regolatore.

Nel caso che le licenze di ubicazione ed edilizia non vengano richieste e acquisite entro il termine previsto di 2 anni, i terreni e gli edifici destinati alla modifica della destinazione d'uso o alla demolizione vengono assestati dal servizio professionale del comune a seconda dei propri programmi, oppure venduti ad altri interessati idonei, con specificate le condizioni di cui al piano regolatore.

(2) Le superfici abitabili degli edifici destinati alla demolizione vengono sostituite nei neoprevisti edifici. In questi edifici hanno il diritto di prioritá all'acquisto delle unitá abitative gli inquilini degli edifici destinati alla demolizione.

#### articolo 35

(1) Data l'esigenza degli interventi nelle aree a verde protette, nell'area del lungomare, nello stabilimento balneare e nel centro storico - monumento urbanistico, l'allestimento e il collocamento del cantiere principale nell'area a destinazione residenziale e commerciale (carico, scarico, accessi per i macchinari edili, ...) andrebbe orientato verso Piazza San Mauro. Per l'asporto del materiale prodotti dagli scavi per il garage sotterraneo venga studiata, come opzione prioritaria, la possibilitá della sua rimozione con trasporto via mare oppure il suo utilizzo nell'area stessa.

(2) L'elaborato dei lavori preliminari e l'elaborato dell'allestimento del cantiere per gli interventi nella zona residenziale e commerciale devono tra l'altro contenere la valutazione dei fattori disturbanti e degli effetti nocivi degli interventi edili per gli edifici e le reti d'infrastruttura esistenti nonche' per gli abitanti della zona, prevedere le appropriate misure per la loro prevenzione e attenuazione nonche' stabilire l'ordine cronologico dei lavori (durante le ore notturne, la stagione turistica, le funzioni religiose e sim.).

(3) In relazione agli elaborati vanno acquisiti i pareri dei servizi professionali comunali addetti ai terreni fabbricabili, alle superfici pubbliche e all'urbanistica, nonche' il parere della Sovrinetendenza ai beni culturali.

### IX. TOLLERANZE AMMESSE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

#### articolo 36

(1) Nell'esecuzione del piano regolatore, in base alla licenza di ubicazione il competente ufficio amministrativo puo' concedere, per motivi di adattamento della costruzione alla configurazione del terreno, dell'economicita' dell'edificazione e delle esigenze tecnologiche, la modificazione dei valori planimetrici e delle altezze degli edifici, comunque nell'ambito dei valori indicati nella parte grafica del piano regolatore. Non sono ammesse tolleranze per i tracciati delle vie.

(2) Il progetto dei lotti di fabbrica contenuto nella parte grafica del piano regoaltore si basa sulla determinazione dei singoli complessi di operazioni edili. Una volta effettuati gli interventi, i lotti di fabbrica ossia i terreni funzionali possono essere divisi o congiunti, senza comunque modificare il concetto dell'edificazione e dei previsti assetti delle aree pubbliche.

In considerazione delle disposizioni succitate sono ammesse modificazioni e completamenti dei singoli terreni funzionali

senza comunque cambiarne la superficie.

#### articolo 37

(1) Ai pianterreni degli edifici e' ammesso realizzare, oltre a locali d'esercizio, anche vani residenziali. Il rapporto del numero e delle misure delle superfici va adattato alle esigenze a favore delle capienze residenziali - il tutto nel rispetto delle norme generali del decreto.

(2) Se nelle costruzioni residenziali annesse alle costruzioni esistenti viene constatata la necessita' e la possibilitá di coordinamenti funzionali, sono ammessi adattamenti delle planimetrie, eseguite comunque in considerazione delle linee di edificazione dei tracciati delle vie.

(3) Con la documentazione progettistica per l'assetto delle superfici destinate alla balneazione, previa verifica nell'ambito del procedimento di determinazione dell'ubicazione, e' possibile aumentare il numero dei moli o prevedere interventi aggiuntivi di assetto della costa e delle altre aree dello stabilimento balneare.

#### articolo 38

(1) I vani completamente interrati, i quali sono funzionalmente connessi con le costruzioni esistenti e traversabili (pavimentati o assestati a verde), e che pertanto fanno parte dell'assetto delle aree scoperte, superare le superfici edificate previste con il presente piano regolatore. Per l'acquisizione della licenza edilizia per i vani interrati e' necessario elaborare anche il progetto di assetto delle aree scoperte.

(2) I vani interrati di cui sopra e gli eventuali interramenti aggiuntivi sotto gli edifici esistenti sono ammessi a condizione che non ostacolino, pregiudichino o modifichino l'ideazione urbanistica, il rapporto tra le superfici pubbliche e private, e che non aggravino ulteriormente o modifichino il piano degli impianti di urbanizzazione e gli allacciamenti agli stessi.

#### articolo 39

(1) Nella costruzione delle infrastrutture comunali sono ammesse minori deviazioni, qualora nel corso dell'elaborazione della documentazione progettistica si arrivi a una soluzione tecnica piu' appropriata, la quale comunque non deve compromettere lo stato attuale risp. previsto.

### X. DISPOSIZIONI FINALI

#### articolo 40

(1) Il Piano regolatore "Punta Gallo" e' permanentemente esposto presso le rispettive sedi dell'Ufficio per la progettazione ambientale del Comune di Isola, e della Comunitá locale Isola - Citta' Vecchia.

#### articolo 41

(1) Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel bollettino ufficiale.

Numero: 352-4/91

Data: 13 luglio 2000

Il sindaco  
Breda PEČAN

<sup>1</sup> P ... pianterreno

<sup>2</sup> 1 ... primo piano

<sup>3</sup> K1 ... primo piano interrato (sottostante P)

<sup>4</sup> K2 ... secondo piano interrato (sottostante K1)

<sup>5</sup> K ... seminterrato

<sup>6</sup> VP ... mezzanino

<sup>7</sup> M ... mansarda

<sup>8</sup> 2 ... secondo piano



### III. OBVESTILO

Občinska volilna komisija obvešča volivce občine Izola, da imajo možnost glasovanja po pošti.

Na podlagi 47. člena Zakona o referendumu in ljudski iniciativi se za glasovanje po pošti smiselno uporabljajo določbe 81. člena Zakona o volitvah v državni zbor, razen za glasovanje po pošti v tujini in za glasovanje pri diplomatsko konzularnih predstavništvih R Slovenije.

Po pošti lahko glasujejo volivci, ki na dan glasovanja na referendumu niso v kraju svojega stalnega prebivališča, ker služijo vojaški rok; volivci, ki so oskrbovanci domov za starejše, ki nimajo stalnega prebivališča v domu ter volivci, ki so na zdravljenju v bolnišnicah, če vložijo zahtevo za glasovanje po pošti pri Občinski volilni komisiji najkasneje 7 dni pred dnem glasovanja na referendumu.

Volivci, ki se zaradi bolezni ne morejo osebno zglasiti na volišču, v katerem so vpisani v volilni imenik, lahko glasujejo pred volilnim odborom na svojem domu tako, da vložijo zahtevo za glasovanje na domu pri Občinski volilni komisiji najkasneje 3 dni pred glasovanjem na referendumu.

Občinska volilna komisija obvešča volivce, da v primeru odsotnosti 15. oktobra 2000, na dan glasovanja na referendumu, lahko glasujejo predčasno, in sicer 10., 11. in 12. oktobra 2000 od 09.00 do 17.00 ure, na sedežu Občinske volilne komisije, v Izoli, Sončno nabrežje št. 8.

**OBČINSKA VOLILNA KOMISIJA**

**P r e d s e d n i k**

**Mojmir SUHAR, univ.dipl.prav.**

### III A V V I S O

La Commissione elettorale comunale avvisa gli elettori del Comune di Isola che hanno la possibilità di votare per posta.

In virtù dell'articolo 47 della Legge sul referendum e l'iniziativa popolare, riguardo alla votazione per posta vengono applicate in senso le disposizioni dell'articolo 81 della Legge sulle elezioni alla Camera di Stato, tranne che per la votazione per posta all'estero e per la votazione presso le sedi dei consolati della Repubblica di Slovenia.

Possono votare per posta gli elettori che il giorno della consultazione referendaria non si troveranno nel luogo di residenza perché stanno svolgendo il servizio militare, gli elettori in cura presso le case per anziani i quali non hanno residenza stabile all'istituto presso il quale sono in cura, e gli elettori in cura presso gli ospedali. La richiesta di votazione per posta va presentata alla Commissione elettorale comunale entro e non oltre il settimo giorno precedente il giorno della consultazione referendaria.

Gli elettori che per motivi di salute non possono presentarsi personalmente al seggio al quale risultano iscritti nell'elenco elettorale, possono compiere l'operazione di voto a domicilio, in presenza del comitato elettorale. La richiesta di votazione a domicilio va presentata alla Commissione elettorale comunale entro e non oltre il terzo giorno precedente il giorno della consultazione referendaria.

La Commissione elettorale comunale informa gli elettori che, in caso di assenza il giorno della consultazione referendaria (il 15 ottobre 2000), hanno la possibilità di votare in anticipo, e precisamente nei giorni 10, 11 e 12 ottobre 2000, tra le ore 09.00 e le 17.00, presso la sede della Commissione elettorale comunale, Isola, Riva del Sole n. 8.

**COMMISSIONE ELETTORALE COMUNALE**

**Il Presidente**

**Mojmir SUHAR, laur. in legge**

