URADNE OBJAVE
OBČINE IZOLA

Številka 19 Izola, četrtek, 17.november 1994 cena 0 Sit leto 3

Vsebina:

- ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih 'OB MOROVI'
- ODLOK o spremembi odloka o ustanovitvi javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Osnovna šola Livade
- ODLOK o dopolnitvi odloka o potrditvi javnega reda
- SKLEP o ukinitvi JAVNEGA DOBRA
- SKLEP o dopolnitvah pravilnika o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem

Na podlagi 39., in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in 26/90 ter Ur. list RS 18/93 in 47/93), 21. in 44. člena Navodil o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85) ter 151. člena Statuta občine Izola (Ur. objave št. 21/87, 26/87 in 13/93) in 5. člena odloka o začasni ureditvi vprašanj v zvezi s sestavo in pristojnostmi zborov občinske skupščine ter o volitvah funkcionarjev občinske skupščine in izvršnega sveta (Uradne objave št. 16/90 in 5/92) je Skupščina občine Izola na seji Družbeno- političnega zbora dne 27.oktobra 1994, Zbora krajevnih skupnosti dne 2.novembra 1994 in Zbora združenega dela dne 10.novembra 1994 sprejela

ODLOK
o prostorskih ureditvenih pogojih "OB MOROVI"

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za stanovanjsko območje "Ob Morovi" v Izoli (Ureditveno območje S3/1-DDP občine Izola Ur. obj. št. 5/89 in 11/89), ki jih je izdelal Investbiro Koper (št. projekta 94-39) v juniju 1994.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji "Ob Morovi" (v nadaljevanju PUP) vsebujejo:

a) Besedni del:
- odlok o PUP
- soglasja pristojnih soglasodajalcev
- inventarizacija obstoječega stanja z izhodišč urejanja
- merila in pogoji za posege v prostor

b) Grafični del:
- izris iz planskih aktov občine
- katastrski in topografski načrt
- ureditvena situacija
- zbirna karta komunalne infrastrukture

3. člen

Odlok o PUP skladno s planskimi usmeritvami določa:

II. Mejo območja
III. Funkcijo območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugih posegov v prostor
IV. Merila in pogoje za urbanistično oblikovanje območja ter arhitektonsko oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor
V. Urejanje zunanjih površin
VI. Merila in pogoje za prometno urejanje
VII. Merila in pogoje za urejanje komunalne infrastrukture
VIII. Merila in pogoje za varovanje in izboljšanje okolja

II. MEJA OBMOČJA

4. člen

Meja območja PUP poteka:
- na severni strani po parcelah št. 2257 in 1493 (Morova in Dantejeva ulica)
- na vzhodni strani po parcelah št. 1621, 2354 in 1603 (Leninova ulica)
- na južni strani po parceli št. 2355 (Prešernova cesta)
- na zahodni strani po parceli št. 2274.

Vse parcele so k.o. Izola - mesto.

Grafično je meja prikazana na katastrskem in topografskem načrtu iz 2. člena tega odloka.

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

5. člen

Obravnavano območje je stanovanjsko. Lahko se dopolnjuje z oskrbno storitvenimi in uslužnostnimi funkcijami.

Glede na stavbno strukturo in oblikovanje prostora, se območje deli na sledeči celoti:

A območje blokovne zazidave
B območje individualne stanovanjske zazidave.

6. člen

- dopolnilna gradnja
- nadomestna gradnja objektov
- dozidave, nadzidave in rekonstrukcija obstoječih objektov
- rušenje dotrajanih objektov in odstranitev neustreznih stavbnih delov
- spreminjanje namembnosti
- gradnja pomožnih objektov
- urejanje javnih površin
- gradnja in vzdrževalna dela na infrastrukturnih objektih in napravah

IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

SPLOŠNI POGOJI OBLIKOVANJA OBJEKTOV

7. člen

Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati značilnosti kvalitet in tradicije gradnje na tem območju. Naklon strešin je 18 - 22 stopinj in kritina korci. Fasadne odprtine naj bodo praviloma senčene s polkni.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitetnih detajlov, proporcev in materialov značilnih za klimo in tradicijo mediteranskih mest.

Gabariti novih objektov ali delov objektov se morajo oblikovati glede na velikost in obliko funkcionalnega zemljišča ter odnosa do sosednjih obstoječih objektov in prevladujočo kvalitetno zasnovo zunanjih površin.

Posegi na fasadah večstanovanjskih objektov (npr. zasteklitve balkonov, ograje ipd.) so dopustni, če je zagotovljena kvalitetna zasnova, usklajena s celostno podobo objekta oz. fasade.

DOPOLNILNA GRADNJA

8. člen

Dopolnilna gradnja je možna samo na lokacijah, ki so prikazane v ureditveni situaciji iz grafičnega dela 2. člena odloka.

NADOMESTNA GRADNJA OBJEKTOV

9. člen

Nadomestni objekt se lahko upošteva v primerih, ko nov objekt pokriva 2/3 površine obstoječega objekta in izpolnjuje ostale splošne pogoje.

DOZIDAVE, NADZIDAVE IN REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČIH OBJEKTOV

10. člen

1. Dograjuje se lahko vse individualne stanovanjske objekte in druge objekte na funkcionalnem zemljišču, tako da je priporočljiva pozidana tlorisna površina celotnega objekta in vseh na funkcionalnem zemljišču zgrajenih pomožnih objektov 1/3 pripadajočega funkcionalnega zemljišča. Ob tem je upoštevati, da so širitve omejene tudi z odmiki od parcelnih meja in z drugimi splošnimi pogoji tega odloka. 2. Pri individualnih stanovanjskih objektih je dovoljena sprememba višinskih gabaritov do etažnosti največ K + P + 2. Vse nižje stavbe je možno nadzidati do te višine, pod pogojem, da se s tem ne poslabšajo bivalni pogoji v sosednjih objektih. Gabariti dograjenih (ali podkletenih) delov objekta morajo biti usklajeni z obstoječim objektom, zunanjo ureditvijo in potekom komunalnih naprav. 3. Novi objekti ali dozidave obstoječih morajo biti oddaljeni od meje pripadajočega funkcionalnega zemljišča min. 4,00 m.

Odmiki so lahko tudi manjši, vendar si v tem primeru mora investitor pridobiti soglasje sosednjega lastnika. Povečanje gabaritov objektov ne sme slabšati pogojev osončenja sosednjih objektov.

11. člen

1. Stanovanjski bloki se lahko dograjujejo v pritličju, kot sestavni del spremembe namembnosti (nadstreški, vhodi in podobno), pri čemer se ne smejo poslabšati bivalni pogoji bližnjih sosedov in okrniti celovite oblikovne zasnove.

2. Obstoječa podstrešja stanovanjskih blokov je možno nameniti za razširitev sosednjih obstoječih stanovanjskih enot, ki se na ta lahko navežejo. Pri tem je dopustno minimalno preoblikovanje strehe za vstavitev novih strešnih oken, frčad, poglobljenih teras, kar mora biti po proporcih, barvah in detajlih usklajeno z osnovno fasado.

3. V smernicah MZVNKD so natančno podani pogoji za ureditev podstrešij za posamezno vrsto blokov. Smernice in pogoji so sestavni del PUP-a in odloka.

RUŠENJE DOTRAJANIH OBJEKTOV IN ODSTRANJEVANJE NEUSTREZNIH DELOV

12. člen

Vse dotrajane in neustrezne objekte ali dele objektov je potrebno odstraniti in jih nadomestiti z novimi v skladu s predpisi in z določili tega odloka.

SPREMINJANJE NAMEMBNOSTI

13. člen

1. Pri vseh individualnih stanovanjskih objektih je dovoljena sprememba namembnosti dela objekta ali objekta v celoti v poslovne prostore (mirna uslužnostna obrt, gostinstvo, trgovina, poslovne storitve) in turistične nastanitvene površine.
2. Pri blokih je dovoljena sprememba namembnosti v pritličju, praviloma v poslovne prostore za storitvene dejavnosti in osnovno preskrbo. Izjemoma so v pritličju dopustne spremembe namembnosti garaž tudi v bivalne enote. Dovoljena je sprememba namembnosti stanovanj v nadstropjih v mirne poslovne prostore, pri katerih je minimalna frekvenca obiskovalcev.
3. Zgoraj navedene spremembe namembnosti so možne pod pogojem, da te dejavnosti ne povzročajo škodljivih vplivov na okolje nad dopustnimi vrednostmi za stanovanjsko območje.

GRADNJA POMOŽNIH OBJEKTOV

14. člen

Gradnja pomožnih objektov na funkcionalnem zemljišču individualnih stanovanjskih hiš je možna samo, kadar gre za takšne vrste pomožnih objektov, ki sodijo v mestno stanovanjsko sosesko. To so: nadstreški teras, letne kuhinje, vetrolovi, pergole, nadstreški za parkirne prostore, garaže, vrtne ute, kleti, shrambe.
Vsi posegi morajo upoštevati določila glede kvalitetne zasnove in oblikovanja objektov, obveznih odmikov in pozidane površine funkcionalnega zemljišča. Oblikovanje pomožnih objektov mora biti usklajeno z kvalitetnimi detajli arhitekture osnovnega objekta, hišami v sosesčini in značajem območja.

VZDRŽEVALNA DELA

15. člen

Vzdrževalna dela se lahko izvajajo na vseh objektih v ureditvenem območju. Vzdrževalna dela so dela, pri katerih se omogoča normalna uporaba objektov in naprav tako, da se ne spreminja zunanjost, zmogljivost, velikost in namembnost ter se z njimi ne posega v konstrukcijske elemente.

FUNKCIONALNA ZEMLJIŠČA

16. člen

Parcele ali njihovi deli, za katere namenska raba s tem PUP-om ni posebej določena, se lahko priključijo funkcionalnim zemljiščem sosednjih objektov. Te možnosti so v pasu neposredno ob javnih cestah omejene; Tu mora biti raba zemljišč podrejena ureditvi peš in kolesarskih poti ter drevoredni zasaditvi.
Možnosti zaokrožitve funkcionalnih zemljišč se skladno s pogoji tega odloka preverijo v lokacijskem postopku.

V. UREJANJE ZUNANJIH POVRŠIN

17. člen

1. Ob vseh obodnih mestnih cestah obravnavanega območja, se skladno s prostorskimi možnostmi in potekom komunalnih vodov, zasadi drevoredno drevje. Javne površine naj se opremijo z ustrezno mestno ulično opremo (klopi, smetnjaki, javna razsvetljava...).
Deli funkcionalnih zemljišč objektov, ki mejijo na javne ceste in površine naj bodo parkovno urejeni. Ozelenitve naj bodo izvedene z avtohtonim rastlinjem.
Funkcionalna zemljišča stanovanjskih blokov naj bodo parkovno urejena.
Pridelovanje hrane v tem območju, zaradi onesnaženosti, ni priporočljivo. Na javnih površinah kjer so zemljišča družbene lastnine in na površinah z drugače opredeljeno namensko rabo pridelovanje hrane ni dovoljeno.
Ograje med parcelnimi mejami stanovanjskih objektov so lahko zidane do višine največ 90 cm nad koto terena. Ograje proti javnim površinam pa največ 60 cm oz. v skladu s celostno zasnovo javne površine.
2. Otroško igrišče med bloki v ulici Oktobrske revolucije se parkovno dopolni in opremi z otroškimi igrali.
Parkovna ureditev ob Dantejevi ulici, označena v grafičnem delu, se načrtuje celovito z možnostjo ureditve dopolnilnih rekreativnih programov.

VI. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

18. člen

Dokončna ureditev prometa se predvidi po posebnem načrtu. Izhodišča za posebni načrt prometne ureditve območja obravnavanega PUP naj izhajajo iz ugotovitev prometne študije celega mesta, za samo območje pa podrobneje in enakovredno razčleni:
- tehnične elemente prometnih površin (dimenzije površin, profili, radiji, gradbenotehnično stanje,...)
- obremenitve območja in potrebne kapacitete (prometna obremenitev z motornimi vozili, razdalje in obremenitve glede peš in ev kolesarskega prometa, razdalje in število potrebnih parkirnih mest,.....)
- možne variante poteka prometa ob upoštevanju stanovanjskega značaja območja (enosmerni in dvosmerni promet v ulicah, lociranje in dimenzioniranje pločnikov in kolesarskih stez,..)
- prometno signalizacijo in ulično opremo za izbrano rešitev posebnega prometnega načrta.

19. člen

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih mora investitor upoštevati pogoje cestnega upravljalca.
Objekti morajo biti oddaljeni od javnih cest min. 5,00 m.
Pri zasnovi, načrtovanju in ureditvi parkirišč je potrebno upoštevati dostope in dovoze do objektov na sosednjih parcelah.
Vsako funkcionalno zemljišče mora imeti javen dovoz širine min. 3,00 m.

20. člen

Ob vseh javnih cestah je glede na prostorske in terenske možnosti predvidena ureditev peš in kolesarskih poti.
Ob Prešernovi cesti je po opustitvi magistralnega vodovoda možno predvideti izvedbo garažnih nizov s pohodno streho za namene peš in kolesarskega koridorja oz. druge zasnove, ki upoštevajo terenske razmere in izhajajo iz rešitev za ureditev Prešernove ceste v mestno ulico (natečaj iz leta 1991/92 za območje Prešernova - Drevored 1. maja).
Preko obravnavanega območja je v smeri Livade - obala predvidena peš in kolesarska pot.

21. člen

V ureditvenem območju je potrebno znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča zagotoviti ustrezno število parkirnih ali garažnih mest (v nadaljevanju: PM), in sicer:
- za stanovanjske objekte minimalno eno PM na vsako stanovanjsko enoto (priporočilo 1,6 PM na stanovanjsko enoto)
- za turistične kapacitete minimalno 1,6 PM na vsako turistično bivalno enoto
- pri ostalih programih je potrebno zagotoviti tudi dodatno število parkirnih mest za obiskovalce (po 1 PM na 3 sedeže v gostinskem lokalu, po 1 PM na 30 m2 trgovskega ali drugega poslovnega prostora)
Pri spremembi namembnosti in dozidavah obstoječih objektov so to obvezni pogoji.

22. člen

V območju je možna izvedba parkirnih mest tudi na lokacijah, ki so kot parkirne površine opredeljene v grafičnem delu.
Med blokoma Oktobrske revolucije 18-c in 18-d je zaradi konfiguracije terena možna izvedba dvonivojskega parkiranja.
Parkirna mesta se lahko izvedejo s pergolo, ustrezno oblikovano nadstrešnico ali kot garažni niz. Oblikovanje nadstrešnic ter oblikovna in konstrukcijska zasnova ev garažnega niza mora biti enotno zasnovana in izvedena.

VII. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

23. člen

Območje je komunalno opremljeno. Predvidena je izgradnja in rekonstrukcija
tistih komunalnih naprav, ki so vezane na izgradnjo širšega omrežja. Predvidena je izgradnja plinovodnega omrežja.
Predvidena je dograditev omrežja javne razsvetljave ob vseh javnih cestah in drugih javnih površinah.

24. člen

Pogoj za izvajanje dopolnilne gradnje, 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 glede na pogoje pristojnih soglasodajalcev in upravljalcev.

25. člen

Preko območja poteka trasa magistralnega vodovoda Lž 300 mm. Po Dantejevi ulici je predviden magistralni cevovod San Simon - Iris. V varstvenem pasu 3,0 m od osi magistralnega vodovoda ni dovoljena gradnja ali legalizacija nobenega objekta.
Za urejanje površin v varstvenem območju tega cevovoda 6,0 m je potrebno pridobiti ustrezno soglasje.
Po Morovi ulici je predvidena gradnja povezovalnega cevovoda.
Za vse posege v varstvenem območju 1.5 m od osi cevovodov je potrebno pridobiti ustrezno soglasje.

26. člen
Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe. Lokacije zbirnih mest se določijo v projektih zunanje ureditve. Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo.

27. člen
Pri načrtovanju ogrevanja objektov je priporočljiva taka zasnova kurišč in uporaba energij, ki povzročajo čim manjše emisije v ozračje in omogočajo združevanje kurilnih mest.
Vse naprave, napeljave in priključki za plin morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da ustrezajo tudi končnemu stanju, to je priključitvi na mestno plinovodno omrežje.
Ob izgradnji plinovodnega omrežja se predvidi priključke za ogrevanje objektov v območju.
V roku 6 mesecev po izgradnji plinovodnega omrežja se odstrani individualne plinske kontejnerje, objekte pa priključi na omrežje.

VIII. MERILA IN POGOJI
ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen
Celotno območje je znotraj vplivnega območja urbanističnega spomenika mesta Izola.
Poseben varstveni režim velja za drevored ob Prešernovi ulici (spomenik oblikovane narave).
Za vse posege v območju, ki se ureja s tem odlokom, je potrebno pridobiti predhodno soglasje MZVNKD Piran.

VARSTVO OKOLJA
29. člen
V objektih in poslovnih prostorih se smejo opravljati le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo škodljivih vplivov na okolje nad dovoljenimi mejami za stanovanjsko območje.
Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov, je potrebno upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za stanovanjsko območje.

30. člen
Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov, je treba racionalizirati število kurišč, izvesti tehnološke posodobitve in uporabljati ekološko ustreznejše energije (plin, lahko kurilno olje, elektrika,...).

31. člen
Potrebno je sanirati in zaščititi morebitne vodne vire.
Vse prometne površine morajo biti izvedene za olje nepropustno prevleko in odvodnjavane preko lovilcev olj v kanalizacijo.
Vsa skladišča goriv morajo biti izvedena tako, da je onemogočen izliv v kanalizacijo ali podtalje.

32. člen
Za požarno varnost je potrebno zagotoviti zadostno količino požarne vode in izvesti ustrezno hidrantno omrežje. Do vseh objektov mora biti zagotovljen intervencijski dovoz minimalne širine 3,00 m.

33. člen
Ob načrtovanju posegov je potrebno upoštevati določila odloka o graditvi in vzdrževanju zaklonišč v občini Izola.

IX. KONČNE DOLOČBE
34. člen
Z dnem uveljavitve tega odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih "Ob Morovi" prenehajo veljati določila zazidalnega načrta "Ob Morovi ulici" (Uradni glasnik, št. 14/65)

35. člen
Prostorski ureditveni pogoji "Ob Morovi" so stalno na vpogled na Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola in v Krajevni skupnosti Izola II.
Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Sekretariat za inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

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

Številka: 352-7/93
Datum: 10.november 1994

Predsednik: Zvonko Grahek

Visti gli artt. 39 e 43 della Legge sull'assetto di abitati e su altri interventi nell'ambiente (Gazz.Uff.RSS, nn. 18/84, 29/86, 26/90, e Gazz.Uff.RS, nn. 18/93 e 47/93), gli artt. 21 e 44 delle Istruzioni sui contenuti delle basi professionali particolari e sui contenuti degli atti urbanistici esecutivi (Gazz.Uff.RSS, n. 14/85), l'art. 151 dello Statuto del Comune di Isola (Foglio ann.uff., nn. 21/87, 26/87 e 13/93) e l'art. 5 del Decreto sulla regolazione provvisoria delle questioni relative alla composizio- ne, alle competenze delle camere dell'assemblea comunale e alle elezioni dei funzionari dell'assemblea comunale e del consiglio esecutivo (Foglio ann.uff., nn. 16/90 e 5/92), l'Assemblea del comune di Isola ha approvato, nelle sedute della Camera politico- sociale del 27 ottobre 1994, della Camera delle comunita locali del 2 novembre 1994 e della Camera del lavoro associato del 10 novembre 1994, il

D E C R E T O
sulle Condizioni di assetto ambientale "VIA MORO"

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE
Art. 1
Sono approvate con il presente Decreto le Condizioni di assetto ambientale per la zona residenziale "Via Moro" a Isola (Zona di assetto S 3/1- Piano a lungo termine del comune di Isola, Foglio ann.uff., nn. 5/89 e 11/89), elaborato dall'azienda Invest Biro di Capodistria (progetto n. 94-39, giugno 1994).
Art. 2
Le Condizioni di assetto ambientale "Via Moro" (nel testo seguente: CAA) comprendono:
a) la parte testuale:
- decreto sulle CAA
- consensi delle istituzioni competenti
- inventariazione dello stato attuale con indirizzi di assetto - criteri e condizioni degli interventi nell'ambiente
b) la parte grafica:
- disegni estratti dai documenti di pianificazione del comune - mappa catastale e mappa topografica
- situazione di assetto - mappa collettiva dell'infrastruttura comunale.
Art. 3
In conformita degli indirizzi di pianificazione il Decreto sulle CAA determina quanto segue: II. Confini della zona III. Funzione della zona e condizioni di utilizzo e della qualita dell'edificazione o altri interventi nell'ambiente

IV. Criteri e condizioni della progettazione urbanistica della zona e della progettazione architettonica delle costruzioni e di altri interventi nell'ambiente V. Assetto delle superfici esterne VI. Criteri e condizioni della regolazione del traffico VII. Criteri e condizioni dell'assetto dell'infrastruttura comu- nale VIII. Criteri e condizioni della tutela e del miglioramento del- l'ambiente.

II. CONFINI DELLA ZONA
Art. 4
Il confine della zona delle CAA scorre: - a nord sulle part. nn. 2257 e 1603 (Via Moro, Via Dante), - ad est sulle part. nn. 1621, 2354 e 1603 (Via Lenin), - a sud sulla part. n.2355 (Strada France Prešeren), - ad ovest sulla part. n.2274,
tutte incluse nel C.c. Isola - citta.
La rappresentazione grafica dei confini e compresa nelle mappe catastale e topografica di cui all'art. 2 del presente Decreto.

III. FUNZIONE DELLA ZONA E CONDIZIONI
DI UTILIZZO E DELLA QUALI- TA' DELL'EDIFICAZIONE
O DI ALTRI INTERVENTI NELL'AMBIENTE
Art. 5
La zona in questione e una zona residenziale. La destinazione principale puo essere completata con attivita di fornimento e prestazioni di servizio nonche altre funzioni di servizio.
In base alla struttura degli stabili e l'assetto ambientale la zona si divide nelle seguenti due unita:
A zona di condomini B zona di edifici residenziali individuali.
Art. 6
Sono concessi secondo le presenti CAA i seguenti interventi: - edificazione integrativa - edificazione sostitutiva - costruzioni annesse e sopraeleate, ricostruzione degli edifici esistenti - demolizione degli edifici deteriorati e rimozione delle parti inadatte degli edifici - cambiamento della destinazione d'uso - edificazione di costruzioni ausiliarie - assetto delle superfici pubbliche - interventi di costruzione e manutenzione sugli impianti e le attrezzature di urbanizzazione primaria.

IV. CONDIZIONI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA
E ARCHITETTONICA DELLA ZONA,
DELLE COSTRUZIONI E DI ALTRI INTERVENTI
CONDIZIONI GENERALI DI PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI
Art. 7

Nella costruzione delle facciate e dei dintorni degli edifici va tenuto conto dell'applicazione dei dettagli, delle proporzioni e dei materiali tipici del clima e della tradizione delle citta mediterranee.
Le dimensioni esterne degli edifici risp. delle parti di edifici vanno progettate in rapporto alle dimensioni e alla forma del terreno funzionale nonche agli edifici adiacenti e dell'idea- zione prevalente dell'assetto delle superfici esterne.
Sono concessi interventi sulle facciate di edifici plurifamiliari (e.g. invetriamenti dei balconi, ringhiere e sim.) a condizione che la qualita della loro ideazione sia conformata all'aspetto generale dell'edificio risp. della facciata.

EDIFICAZIONE INTEGRATIVA

Art. 8

La possibilita dell'edificazione integrativa e limitata alle ubicazioni rappresentate nella situazione di assetto della parte grafica di cui all'art. 2 del presente Decreto.

EDIFICAZIONE SOSTITUTIVA

Art. 9

La costruzione sostitutiva puo essere considerata tale quando il nuovo edificio occupa 2/3 della superficie dell'attuale edificio e adempie alle rimamnenti condizioni generali.

COSTRUZIONI ANNESSE E SOPRAELEVATE, RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Art. 10

1. Possono essere aggiunte costruzioni annesse a tutti gli edifici residenziali individuali nonche ad altri edifici all'interno del
terreno funzionale. La superficie edificata consigliata dell'in- tero edificio e di tutte le costruzioni ausiliarie annesse
all'interno del terreno funzionale e di 1/3 della superficie del terreno funzionale, considerando che la possibilita di ampliamen- to e limitata anche dalle distanze prescritte dai confini della particella e dalle altre condizioni generali del presente Decreto.
2. E' permesso sopredificare gli edifici residenziali individuali fino ad uno schema di piani pari a K + P + 2 (piano interrato + + pianterreno + 2 piani). Tutti gli edifici piu bassi possono essere rialzati fino a questa altezza, a patto che il rialzamento non peggiori le condizioni di alloggio negli edifici adiacenti. Le dimensioni delle parti annesse a (risp. interrate sotto) gli edifici esistenti devono essere conformate con l'edificio esis- tente, l'assetto esteriore e la disposizione degli impianti di urbanizzazione primaria.
3. La distanza minima prescritta tra gli edifici neocostruiti risp. aggiunti a quelli esistenti e il confine del terreno funzionale e 4,00 m.
Le distanze possono essere diminuite previa acquisizione, da parte dell'investitore, del consenso del proprietario del terreno funzionale limitrofo.
L'aumento delle dimensioni degli edifici non deve compromettere le condizioni di assolamento degli edifici vicini.

Art. 11

1. Ai pianterreni di edifici plurifamiliari possono essere aggiunte costruzioni annesse, come parte integrante del cambiamento di destinazione (pensiline, ingressi e sim.); le modifiche non devono compromettere le condizioni di alloggio degli immediati vicini o l'aspetto integrale dell'edificio.
2. Le soffitte esistenti dei condomini possono essere destinate all'ampliamento delle capienze delle unita abitative vicine, nelle quali la connessione con i vani della soffitta e possibile. In casi del genere sono concesse minori modificazioni alla configurazione dei tetti per l'inserimento di lucernari, abbaini, terrazze innestate; le modificazioni dei tetti devono essere conformate alle proporzioni, i colori e i dettagli della facciata principale.
3. Sono specificate negli indirizzi dell'IITBNC le condizioni del- l'assetto delle soffitte per i vari tipi di condomini. Gli indirizzi e le condizioni sono parte integrante delle CAA e del presente Decreto.

DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI DETERIORATI E RIMOZIONE DELLE PARTI INADATTE DI EDIFICI

Art. 12

Tutti gli edifici deteriorati e inadatti, risp. parti di edifici, vanno rimossi e sostituiti da nuove costruzioni conformi alle prescrizioni e alle disposizioni di cui al presente Decreto.

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE

Art. 13

1. Sono permesse trasformazioni parziali risp. complete degli edifici residenziali individuali in locali d'esercizio (per prestazioni di artigianato non rumorose, attivita alberghiere e commerciali, prestazioni professionali) e in capienze turistiche.
2. E' permesso cambiare la destinazione dei pianterreni di condomini, di regola in locali d'esercizio per prestazioni di servizio e fornimento base. Eccezionalmente le autorimesse al pianterreno possono essere trasformate in unita abitative. E' permessa la trasformazione in locali d'esercizio anche degli alloggi ai piani superiori, per l'esercizio di attivita professionali non rumorose con una bassa frequenza dei visitatori.
3. I cambiamenti di destinazione di cui sopra sono possibili a condizione che non disturbino l'ambiente eccessivi oltre i limiti consentiti per le zone residenziali.

EDIFICAZIONE DI COSTRUZIONI AUSILIARIE

Art. 14

L'edificazione di costruzioni ausiliarie sui terreni funzionali degli edifici residenziali individuali e possibile solo se il tipo della costruzione ausiliaria e compatibile con le caratteristiche delle zone urbane residenziali. Si tratta di pensiline sopra le terrazze, cucine estive, verande, pergole, pensiline sopra i posti di parcheggio, padiglioni, cantine, ripostigli.
Tutti gli interventi vanno eseguiti nel rispetto della qualita dell'ideazione e della progettazione degli edifici, delle distanze obbligatorie e delle dimensioni delle singole costruzioni e del carattere della zona.

LAVORI DI MANUTENZIONE

Art. 15

E' possibile eseguire lavori di manutenzione su tutti gli edifici della zona di assetto. Sono considerati lavori di manutenzione gli interventi con i quali e reso possibile l'uso normale degli edifici e degli impianti senza cambiarne l'aspetto esterno, le capienze, le dimensioni o la destinazione, e senza interventi sugli elementi della costruzione.

TERRENI FUNZIONALI

Art. 16

Le particelle risp. parti di esse, la cui destinazione non e specificata nelle presenti CAA, possono essere annesse ai terreni funzionali degli edifici vicini. Le suddette possibilita sono limitate nelle fascie lungo le strade pubbliche; questi terreni vanno destinati all'assetto di marciapiedi, corsie per i ciclisti, e alla piantagione di alberi a forma di viale.
In conformita delle condizioni di cui al presente Decreto, le possibilita di completamento dei terreni funzionali vengono verificate nel procedimento di determinazione dell'ubicazione.

V. ASSETTO DELLE SUPERFICI ESTERNE

Art. 17

1. In conformita delle possibilita di spazio e del corso dei condot- ti degli impianti di urbanizzazione primaria, lungo tutte le vie urbane attorno alla zona in questione vengono piantati alberi a forma di viale.
Le superfici pubbliche vanno attrezzate con quanto necessario (panchine, cesti per i rifiuti, illuminazione, ...).
Le parti dei terreni funzionali, confinanti con strade o superi- fici pubbliche, vanno assestate come parchi. L'inverdimento va eseguito con l'utilizzo di piante autoctone.
I terreni funzionali dei condomini vanno assestati come parchi.
A causa del grado di inquinamento della zona in questione, la produzione di viveri in questa zona e sconsigliabile. Sulle superfici pubbliche dove si trovano terreni di proprieta sociale e sulle superfici destinate ad altre finalita la produzione di viveri non e permessa.
L'altezza massima dei muri di recinzione sui confini delle parti- celle degli edifici residenziali e di 90 cm sopra la quota del terreno, mentre i muri di recinzione orientati verso le superfici pubbliche, in conformita dell'ideazione globale delle superfici pubbliche, non devono superare i 60 cm di altezza.
2. Il campo giochi per i ragazzi in mezzo ai condomini in Via rivo- luzione d'ottobre viene assestato a forma di parco e attrezzato con attrezzi da gioco.
L'assetto del parco in Via Dante Alighieri, segnato nella parte
grafica, viene assestato secondo un progetto globale, con possi- bilita di assetto di programmi complementari ricreativi.

VI. CRITERI E CONDIZIONI DELLA REGOLAZIONE DEL TRAFFICO

Art. 18

La regolazione definitiva del traffico viene prevista in un progetto particolare. Gli indirizzi per questo progetto particolare della regolazione del traffico nella zona di cui alle CAA in questione si basino sulle constatazioni dello studio sul traffico dell'intera citta; per la zona in questione venga eseguita un'analisi dettagliata dei seguenti fattori:
- caratteristiche tecniche delle superfici di circolazione (dimensioni, profili, raggi delle circonferenze, situazione tecnico-edilizia, ...)
- densita del traffico e capienze necessarie (densita del traf- fico motorizzato, distanze e densita della circolazione di pedoni eventualmente ciclisti, distanze e numero necessario di parcheg- gi, ...)
- possibili varianti del corso del traffico, in considerazione del carattere residenziale della zona (vie a senso unico risp. a doppio senso, ubicazione e larghezza dei marciapiedi e delle corsie per i ciclisti, ...)
- segnaletica stradale e attrezzamento delle vie a seconda della scelta del progetto particolare per la regolazione del traffico.

Art. 19

Tutti gli interventi nell'amiente vanno eseguiti tenendo conto delle fascie di protezione lungo le strade pubbliche. Gli even- tuali interventi da parte dell'investitore all'interno delle fascie di protezione vanno eseguiti alle condizioni dell'istitu- zione addetta alla gestione delle strade.
La distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche e 5,00 m.
Nell'ideazione, la progettazione e l'assetto dei parcheggi vanno assicurati gli accessi per i pedoni risp. veicoli agli edifici collocati nelle particelle adiacenti.
Ogni terreno funzionale deve disporre di un pubblico accesso della larghezza minima di 3,00 m.

Art. 20

Lungo tutte le strade pubbliche e prevista, a seconda della possibilita di spazio e del terreno, la costruzione di marciapie- di e corsie per ciclisti.
Lungo Stada F. Prešeren potrebbe essere prevista, dopo l'abbando-
no dell'acquedotto magistrale, la realizzazione di alcune file di garage con tetti traversabili destinati a marciapiedi e corridoi ciclistici risp. ad altre finalita che rispettino le caratteri- stiche del terreno e derivino dalle soluzioni per la trasforma- zione di Strada F. Prešeren in via urbana (concorso del 1991/92 relativo alla zona Strada F. Prešeren - Viale I maggio).
Sono previsti, nella zona in questione, in direzione Livade - riva, un passeggio e un corridoio per i ciclisti.

di:
- 1 posteggio / garage per ogni unita residenziale (consigliati 1,6 posteggi / unita)
- 1,6 posteggi / garage per ogni unita turistica
- altri programmi: posteggi aggiuntivi per i visitatori (1 posteggio / autorimessa per ogni 3 posti nei locali alberghieri, 1 posteggio / autorimessa per ogni 30 m2 di superficie del negozio o altro locale d'esercizio).

Le suddette condizioni sono obbligatorie nei procedimenti di cambiamento di destinazione risp. edificazione di costruzioni annesse agli edifici principali.

Art. 22

Nella zona e possibile collocare parcheggi anche nelle ubicazioni determinate come superfici di parcheggio nella parte grafica delle CAA.
In conformita della configurazione del terreno, tra gli edifici plurifamiliari Via rivoluzione d'ottobre 18/c e 18/d e possibile costruire un parcheggio a due piani.
Le superfici di parcheggio possono essere realizzate con pergolati o pensiline risp. garage a schiera. La progettazione delle pensiline e l'ideazione della forma e della struttura dei garage a schiera vanno realizzate in modo unitario.

VII. CRITERI E CONDIZIONI DELL'ASSETTO DELL'INFRASTRUTTURA COMUNALE

Art. 23

La zona e attrezzata con gli impianti di urbanizzazione primaria. E' prevista la costruzione risp. ristrutturazione degli impianti, indispensabile per l'ampliamento dell'infrastruttura.
E' prevista la costruzione del gasdotto.
E' previsto il completamento della rete dell'illuminazione lungo tutte le strade risp. superfici pubbliche.

Art. 24

Costruzioni integrative o annesse e modifiche alla destinazione d'uso possono essere eseguite a condizione che contemporaneamente si esegua il risanamento, la ristrutturazione o la costruzione ex novo dei necessari impianti e attrezzature d'infrastruttura. L'adempimento alla suddetta condizione viene verificato, caso per caso, nel procedimento precedente la determinazione dell'ubicazione, alle condizioni degli addetti al rilascio delle autorizzazioni risp. alla gestione degli impianti di cui sopra.

Art. 25

Attraverso la zona passa l'acquedotto magistrale (tubi in ghisa del diametro di 300 mm). E' prevista lungo via Dante Alighieri la costruzione del condotto magistrale San Simon - Iris. Nell'area di salvaguardia, a 3,0 m dall'asse del condotto idrico, e vietata la costruzione risp. la legalizzazione di qualsiasi edificio. L'assetto dell'area di salvaguardia, nella larghezza di 6,0 m, e possibile solo con l'acquisizione del relativo consenso.
Lungo Via M. Moro e prevista la costruzione del condotto di collegamento.
Qualunque intervento nell'area di salvaguardia, a 1,5 m dall'asse del condotto idrico, puo essere eseguito solo con l'acquisizione del relativo consenso.

Art. 26

Per la raccolta dei rifiuti e previsto l'utilizzo di recipienti standard. I luoghi precisi di raccolta vengono determinati nei piani esecutivi dell'assetto delle superfici esterne. I rifiuti raccolti vengono asportati nella discarica comunale.

Art. 27

Nella progettazione degli impianti di riscaldamento per gli edifici si consiglia di scegliere i punti di combustione e le fonti energetiche che inquinano l'aria il meno possibile e offro- no la possibilita di congiungimento degli impianti di riscalda- mento.
Tutti gli impianti, i condotti e i raccordi dell'impianto gas vanno progettati ed eseguiti cosi da corrispondere alla situa- zione finale ossia al loro allacciamento al gasdotto urbano.
Vengono previsti nell'esecuzione del gasdotto gli allacciamenti per il riscaldamento degli edifici all'interno della zona. Entro 6 mesi dalla costruzione della rete gas vanno eliminati i serbatoi domestici ed eseguiti gli allacciamenti degli edifici al gasdotto.

VIII. CRITERI E CONDIZIONI DELLA TUTELA E DEL MIGLIORAMENTO DELL'AMBIENTE
TUTELA DEI BENI NATURALI E CULTURALI

Art. 28

L'intera zona si trova all'interno del territorio del monumento urbanistico Citta di Isola.
E' sottoposto a regime particolare di tutela il viale lungo Strada France Prešeren (monumento di natura foggiata).
Per qualunque intervento all'interno della zona di cui al pre- sente Decreto va ottenuto il consenso dell'IITBNC di Pirano.

SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Art. 29

All'interno degli edifici e dei locali d'esercizio sono ammesse solo attivita che non producono effetti nocivi superiori ai valori massimi consentiti nelle zone residenziali.
Nella progettazione, la costruzione e il funzionamento degli edifici vanno considerate le disposizioni sui valori massimi consentiti di rumore in

Art. 30

Per proteggere l'aria dall'inquinamento da scarichi eccessivi provvenienti dalle fonti locali, si dovra provvedere alla riduzione risp. alla razionalizzazione del numero dei punti di combustione e all'utilizzo di fonti di energia ecologicamente piu idonee (gas, oli leggeri, elettricita, ...).

Art. 31

Va provveduto al risanamento e alla protezione delle eventuali fonti idriche.
Tutte le superfici destinate al traffico vanno eseguite con l'utilizzo di materiali impermeabili agli oli e con adeguati sistemi di scarico, attraverso collettori di oli, nella rete fognaria.
Tutti i magazzini di carburante vanno eseguiti nel modo da rendere impossibile un eventuale scolo delle sostanze nella cana- lizzazione risp. il loro trapelamento nel sottosuolo.

Art. 32

Va provveduto a quantita sufficienti di acqua per l'estinzione degli incendi e pianificato un adeguato sistema di idranti.
Va assicurato un accesso a tutti gli edifici, largo almeno 3,00 m, per i veicoli dei vigili del fuoco.

Art. 33

Gli interventi vanno progettati nel rispetto delle disposizioni del Decreto sulla costruzione e la manutenzione dei rifugi nel comune di Isola.

IX. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 34

Il giorno dell'entrata in vigore del presente Decreto sulle Condizioni di assetto ambientale "Via Moro" cessa l'effetto delle disposizioni del Piano di costruzione "Via Moro" (Messaggero Ufficiale, n. 14/65).

Art. 35

Le Condizioni di assetto ambientale "Via Moro" sono permanentemente esposte alle sedi dell'Istituto per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia del comune di Isola risp. della Comunita locale Isola II.
E' incaricato del controllo dell'applicazione del presente Decre- to il Segretariato dei servizi ispettivi presso la Comunita dei comuni costieri di Capodistria.

Art. 36

Il presente Decreto entra in vigore l'ottavo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Foglio annunci ufficiali.

Numero: 352-7/93
Data: 10 novembre 1994

Il presidente Zvonko Grahek

Na podlagi 202.člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87, 26/87 in 13/93)) in 1. in 10. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, 18/84 in 34/88), je izvršni svet skupščine občine Izola na svoji seji dne 15.novembra 1994 sprejel

SKLEP O
DOPOLNITVAH PRAVILNIKA O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

1. člen

V 31. členu Pravilnika o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem (Uradne objave, št. 2/94 z dne 27.01. 1994) se doda nov 31.a člen, ki se glasi:
"Pri določanju vrednosti poslovnega prostora se ne upoštevajo dodatne točke glede na namembnost poslovnega prostora za naslednje skupine:
- organizacije, ki se v celoti financirajo iz proračuna
- društva, ki se delno ali v celoti financirajo iz proračuna
- politične organizacije, ki se delno ali v celoti financirajo iz proračuna

Za skupine dejavnosti, ki tu niso navedene, bo odločal lastnik poslovnega prostora za vsak primer posebej."

2. člen

Za 32. členom zgoraj navedenega pravilnika se doda nov 32.a člen, ki se glasi:
" Za skupine dejavnosti iz novega 31.a člena se pri določanju vrednosti poslovnega prostora ne upoštevajo dodatne točke za lokacijsko ugodnost poslovnega prostora."

3. člen

Za novim 32.a členom se doda nov odstavek, ki se glasi:
" Seznam uporabnikov poslovnih prostorov, pri katerih se ne upoštevajo dodatne točke glede na namembnost poslovnega prostora in glede na lokacijsko ugodnost poslovnega prostora, letno potrjuje lastnik poslovnega prostora."

4. člen

Za 34. členom se doda nov 34.a člen, ki se glasi:
"Za poslovne prostore, ki se financirajo neposredno iz proračuna občine Izola, določa o oprostitvi deleža najemnine za poslovni prostor, ki se nanaša na investicijsko vzdrževanje, izvršni svet skupščine občine Izola in sicer za vsak primer posebaj.

5. člen

Sklep o dopolnitvi pravilnika začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah, uporablja pa se od 01.novembra 1994 dalje.

Številka: 363-16/93
Datum: 15. november 1994

Predsednik IS SO
Davorin ADLER