

Šared Izola

»Po razgled na Šared«

GRADBENE PARCELE 77, 80, 82, 84, 86



OBČINA IZOLA
COMUNE DI ISOLA

Sončno nabrežje / Riva del sole 8
SI-6310 Izola / Isola
Slovenija
ID za DDV SI1651080

www.izola.si
www.facebook.com/obcinaizola



»Po razgled na Šared«
Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**OBMOČJE
ŠARED**



1.

LOKACIJA

Obravnavano zemljišče leži v osrednjem delu naselja Šared, na slemenski legi, neposredno ob cesti, ki vodi od igrišča do cerkve sv. Jakoba. Namenska raba območja je določena v planskem aktu: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 za območje Šared – SD DDP (Ur.o. OI, št. 18/04) – v nadaljevanju: *plan Šared*. Zemljišče sodi v območje z oznako S10/2-MS2: **mešana območja (območja urbanih središč)**. Območje se ureja z izvedbenim aktom Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared (Uradne objave Občine Izola, št. 1/2018- uradno prečiščeno besedilo, E-uradne objave Občine Izola, št. 2/2022-spr. in dop.) – v nadaljevanju: *OPPN Šared*. Skladno s slednjim sodi gradbena parcela s predvidenim objektom št. 77 v podrobnejšo enoto urejanja prostora 2-073 SS(e), **površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi**, gradbeni parceli s predvidenima objektoma št. 80 in 82 v podrobnejšo enoto urejanja prostora 2-079 CU(e), **površine za centralne dejavnosti**, gradbeni parceli s predvidenima objektoma št. 84 in 86 v podrobnejšo enoto urejanja prostora 2-081 CU(e), **površine za centralne dejavnosti**.

Občinski prostorski načrt Občine Izola, sprejet na 17. redni seji Občinskega sveta Občine Izola, neuveljavljen zaradi naknadne zavrnitve na referendumu januarja 2021, ne predvideva novega prostorskega izvedbenega akta, obstoječi ostaja v veljavi.



2.

VARSTVENI REŽIMI V OBMOČJU UREJANJA

Zemljišče se nahaja na območju varstva kulturne dediščine: Šared – Arheološko najdišče Grublje, EŠD 21662, režim: registrirano arheološko najdišče (Vir podatkov: Strokovne podlage – Območja varstva kulturne in naravne dediščine izdelal MZVN-KD Piran, april 1985 in Posebne strokovne podlage – MZVNKD Piran, oktober 1995; Besedilo sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 za območje naselja Šared, Osnovna in podrobnejša območja varovanj in omejitev; OPPN Šared, Grafični prikaz obrazložitve OPPN, Varstvo kulturne dediščine, november 2014, list 07).

V OPPN Šared so v 54. členu podana določila upoštevanja varstva kulturne dediščine.

3.

KOMUNALNE NAPRAVE

sedanje stanje

Zemljišče je delno komunalno opremljeno.

Ob južnem robu, znotraj parcel s predvidenim objektom, št. 84 in 86, poteka trasa opuščene vodovoda.

Telekomunikacijski vod poteka ob vzhodni meji parcele s predvidenim objektom št. 86, znotraj parcele št. 2959/11 k. o. Cetore.

V cestnem telesu (zemljiške parcele št. 2990/2, 5290/6, 2959/9, 5290/1, 3227/3, vse k. o. Cetore), ki na obravnavano zemljišče meji na južni strani, potekata vodovodno omrežje, podzemno telekomunikacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in omrežje javne razsvetljave.

Cesta, ki na južnem delu meji na obravnavano zemljišče, je javna pot JP 640240, Baredi – po slemenu – Sv. Jakob – Šared.

Na obravnavani lokaciji je komunalno omrežje potrebno dopolniti.



— OMREŽJE JAVNEGA VODOVODA — OMREŽJE JAVNE RAZSVETLJAVE — OMREŽJE METEORNE KANALIZACIJE
— TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE — OMREŽJE FEKALNE KANALIZACIJE — ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Informativni prikaz poteka naprav gospodarske javne infrastrukture na barvnem digitalnem ortofoto načrtu iz leta 2017)

4.

KOMUNALNE NAPRAVE

predvideno stanje

V OPPN Šared je cesta, ki se nahaja na južni meji območja, označena kot cesta

»F« in je skladno z grafično prilogo OPPN Šared št. 6: Načrt prometne ureditve predvidena za ureditev. Ob vzhodni meji gradbene parcele je za stavbo št. 80 in stavbo št. 86 predvidena ureditev pešpoti.

V trasi urejene ceste »F« je poleg obstoječih omrežij javne komunalne infrastrukture predviden še potek javne fekalne in meteorne kanalizacije, električnega omrežja ter plinovod.



Načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske ureditve, september 2021 (izsek), št. lista 0.7

»Po razgled na Šared«

Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**Za natančnejše informacije glede poteka cestnega omrežja in omrežja javne razsvetljave se lahko obrnete na Urad za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj Občine Izola. Podatki o ostalih komunalnih vodih se vodijo v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture Geodetske uprave RS, oziroma se lahko za natančne podatke o poteku določenega omrežja javne infrastrukture obrnete na upravljavca posameznega voda.*

5.

DOLOČILA OPPN ŠARED

5.1.

NAMENSKA RABA

Skladno z 10. in 11. členom OPPN Šared je določena podrobnejša namenska raba zemljišča: na parceli s predvidenim objektom št. 77 **SS** površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi, na preostalih parcelah pa **CU** površine za centralne dejavnosti. Na tem območju so dopustne tako namembnosti oz. dejavnosti **stanovanj** kot tudi **terciarne** (trgovina, gostinstvo in storitve, prometne in komunalne dejavnosti, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami) in **kvartarne dejavnosti** (zdravstvo, socialno in otroško varstvo, izobraževanje, šport in rekreacija, kultura, javna uprava, društva, cerkev in svobodni poklici).



OPPN Šared, grafična priloga št. 4.0: Podrobnejša namenska raba prostora in note urejanja prostora, september 2021 (izsek)

5.2.

VRSTE POSEGOV

Skladno z 12. členom OPPN Šared so med drugimi dopustne vrste posegov **novogradnje objektov, postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ureditve potrebne komunalne infrastrukture in vodnogospodarske ureditve.**

Določila za postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov so natančno navedena v 13. členu OPPN Šared.

Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

5.3.

POGOJI ZA OBLIKOVANJE

V območju (e) **enodružinska zazidava** veljajo naslednja merila in pogoji:

- faktor zazidanosti največ 0,3 (opis izračuna FZ je v 23. členu OPPN Šared),
- faktor zelenih površin najmanj 0,3,
- v posamezni stavbi sta lahko največ dve stanovanji,
- odmiki: 4 m od regulacijske linije (določena v 24. členu OPPN Šared) in od meje gradbene parcele; manjši odmik (do 1,5 m) je dovoljen s pisnim soglasjem sosedu (ostala določila v zvezi z odmiki so navedena v 18. in 26. členu OPPN Šared),
- dopustna etažnost: K+P+1, kota venca do 5,90 m, kota slemena do 8,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob objektu, možna je gradnja v medetažnih zamikih, kota praga pritličja do 1,40 m nad urejenim terenom; (etaža kleti je opisana v 18. in 28. členu);
- v primeru nagnjenega terena, ko je pritličje najmanj z ene strani popolnoma vkopano: dopustna etažnost: K+P+1+M, kota venca pri tem do 8,70 m, kota slemena do 10,80 m, merjeno od najnižje kote terena ob objektu, nad najvišjo točko (koto) terena na gradbeni parceli lahko sega samo najvišja etaža objekta ali del najvišje etaže objekta,
- streha: naklon od 18° do 22° ravna streha je dopustna le na sekundarnih strehah, do 50 % vseh strešnih ploskev; nad osnovnim tlorisom: dvokapnica najmanj 50 % strešnih ploskev, alternativno je dopustna zelena (nepohodna) ravna streha; kritina opečne barve z drobno teksturo (29. člen),
- parkirišča morajo biti zagotovljena na gradbeni parceli.



OPPN Šared, grafična priloga št. 5.0: Ureditvena situacija, september 2021 (izsek)

5.4.

**POTREBNO ŠTEVILO
PARKIRNIH MEST,
SKLADNO S
40. ČLENOM
OPPN ŠARED**

stanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
počitniška stanovanja	2 PM/stanovanje oz. počitniški objekt
poslovni prostori	1 PM/30 m ² neto površine
poslovni prostori - delo s strankami	1 PM/20 m ² neto površine
trgovina	1 PM/30 m ² koristne/prodajne površine oz. min. 2 PM na posamezni lokal/trgovino v primeru posamične lokacije
hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni ...)	1 PM/3 postelje, vendar najmanj 1 PM
gostilne, restavracije, točilnice	1 PM/5 m ² površin za strežbo gostov + 1 PM/30 m ² na vsakih začetih ostalih površin lokala, ne manj kot 3 PM
športno-rekreacijska igrišča	1 PM/250 m ² igralne površine in 1 PM/10 obiskovalcev
obrt, storitve, proizvodnja	1 PM/70 m ² neto površine ali 1 PM/3 zaposlene

**Opomba: izsek iz izvedbenega prostorskega akta za obravnavana zemljišča je informativne narave. Za gradnjo na območju urejanja z OPPN Šared je merodajen odlok v celoti.*

GRADBENA PARCELA 77

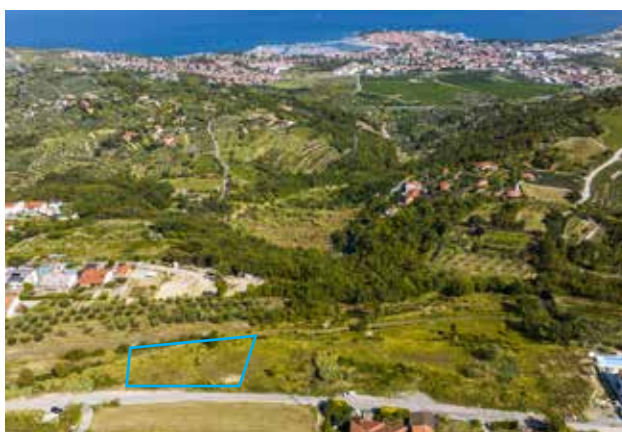
Parcelna
2990/4 in 2959/13
k. o. Cetore



Površina: **1.164 m²**

Cena: **408.000,00 EUR**

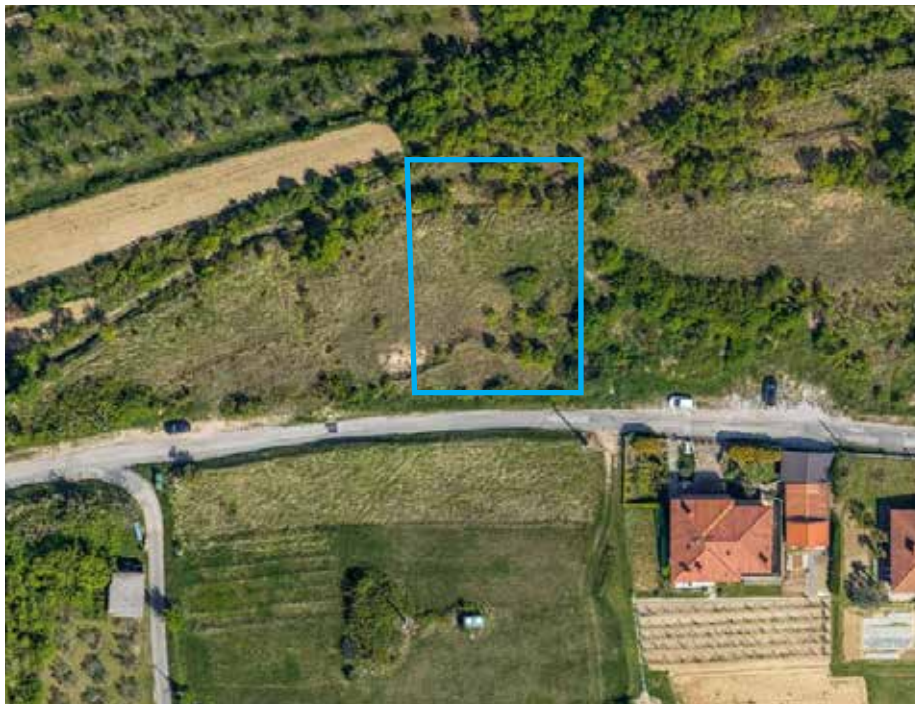
Akontacija komunalnega prispevka: **10.000 EUR**



»Po razgled na Šared«
Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**GRADBENA
PARCELA
80**

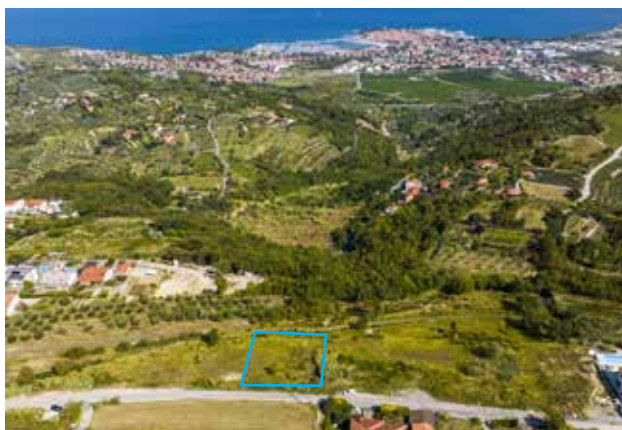
Parcelna
št. 2959/2
k. o. Cetore



Površina: **1.251 m²**

Cena: **438.000,00 EUR**

Akontacija komunalnega prispevka: **10.000 EUR**



»Po razgled na Šared«
Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**GRADBENA
PARCELA
82**

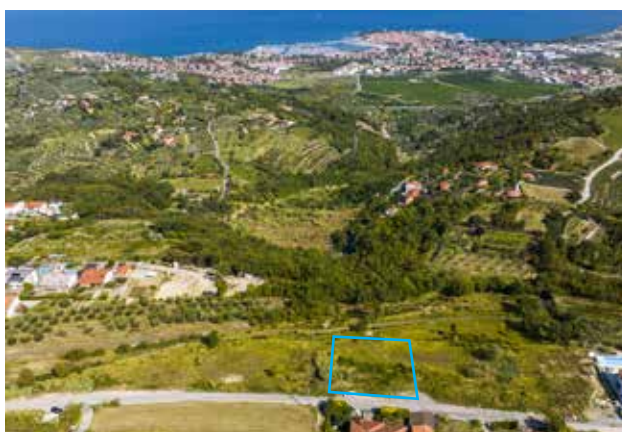
Parcelna
št. 2987/22
k. o. Cetore



Površina: **1.335 m²**

Cena: **468.000,00 EUR**

Akontacija komunalnega prispevka: **10.000 EUR**



»Po razgled na Šared«
Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**GRADBENA
PARCELA
84**

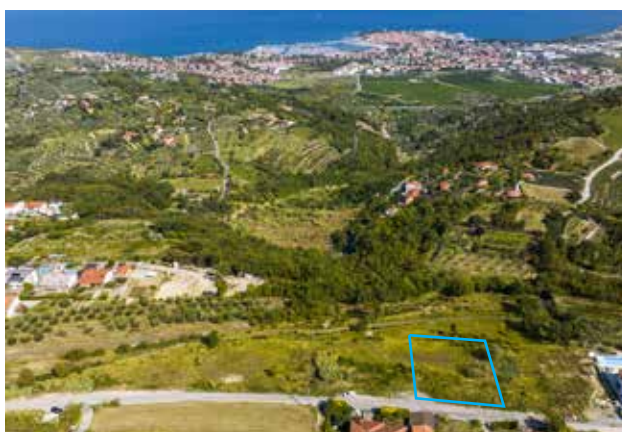
Parcelna
št. 2987/23
k. o. Cetore



Površina: **1.451 m²**

Cena: **508.000,00 EUR**

Akontacija komunalnega prispevka: **10.000 EUR**



»Po razgled na Šared«
Gradbene parcele 77, 80, 82, 84, 86

**GRADBENA
PARCELA
86**

Parcelna
št. 2987/24
k. o. Cetore



Površina: **1.450 m²**

Cena: **508.000,00 EUR**

Akontacija komunalnega prispevka: **10.000 EUR**

