

Koper, 24. aprila 1990

Št. 17

Občina Izola

– ODLOK o ureditvenem načrtu »Pošta« v Izoli

Občina Koper

– PRAVILNIK o oddajanju poslovnih prostorov v najem

OBČINA IZOLA

Na podlagi 39., 40 in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84 in 37/84 in 37/85), 21. in 44. člena Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85) in 158. lene statuta občine Izola (Ur. objave št. 21/87 in 26/87), je skupščina občine Izola na seji zбора združenega dela in družbenopolitičnega zbora dne 5. aprila 1990 in zбора krajevnih skupnosti dne 11. aprila 1990 sprejela

ODLOK O UREDITVENEM NAČRTU "POŠTA" V IZOLI

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt "Pošta" v Izoli za ureditveno območje C 2/3 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000, Ur. objave št. 5/89 in 11/89).

Dokument je izdelal LIZ inženiring Ljubljana, Enota Studio Izola pod št. 2684 v Izoli, marca 1990.

2. člen

Ureditveni načrt "Pošta" vsebuje:

A. BESEDNI DEL

- 1.0. Besedilo odloka
- 2.0. Soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti
- 3.0. Splošni podatki o projektu
- 4.0. Seznam zakonskih in podzakonskih predpisov in navodil s področja ekološke preventive in zdravja prebivalstva
- 5.0. Območja ureditve
- 5.1. Meja območja
- 5.2. Inventarizacija in spomeniškovarstveni pogoji in smernice
- 5.3. Funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve
- 5.4. Pogoji za urbanistično oblikovanje območja
- 5.5. Pogoji za arhitektonsko oblikovanje objektov oz. posegov v prostor
- 5.6. Prostorske ureditve (namenska raba površin)
- 5.7. Zasnova prometne ureditve in komunalne opreme
- 5.8. Načrt gradbenih parcel
- 5.9. Etapnost izvajanja načrta
- 5.10. Ocena stroškov za izvedbo načrta

B. URBANISTIČNO - ARHITEKTONSKI DEL

1.0. OBSTOJEČE STANJE

- 1.1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola
- 1.2. Varstvo naravne in kulturne dediščine: območja in stopnje zaščite
- 1.3. Geodetska podlaga z mejo ureditve in kontaktnim območjem 1:200
- 1.4. Mapna kopija z oznako lastništva 1 : 1000
- 1.5. Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 200

2.0. PREDVIDENO STANJE

- 2.1. Geodetsko zazidalna situacija 1 : 200
- 2.2. Prerezi 1 : 200
- 2.3. Arhitektonsko zazidalna situacija 1 : 200
- 2.4. Hortikultura ureditev 1 : 200
- 2.5. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
- 2.6. Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 200
- 2.7. Etapnost izgradnje 1 : 200
- 2.8. Načrt gradbenih parcel in elementi za zakoličenje 1 : 200

C. IDEJNE REŠITVE PROMETNEGA, ENERGETSKEGA, KANALIZACIJSKEGA IN VODOVODNEGA OMREŽJA

1. Prometno omrežje
2. Kanalizacijsko omrežje z odvodnjavanjem

3. Elektro omrežje
4. Vodovodno omrežje
5. PTT omrežje
6. Plinsko omrežje

II. MEJE OBMOČJA

3. člen

Ureditveno območje obsega mestni prostor med Kristanovim trgom, ulico Ob starem zidovju, Trgom padlih, Kosovelovo ulico, Cankarjevim drevoredom in Trgom 29. novembra.

Ozje ureditvenega območja, zajeto z ureditvenim načrtom, obravnava naslednje parcele: 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358/1, 358/2, 359, 360, 361, 362, 363, 364 in 365 vse k.o. Izola. Zajema površino 18 611,20 m².

Kontaktno območje, v katerem veljajo ureditveni pogoji, zajema površine in fasade mejnih ulic in trgov.

Ureditveno in kontaktno območje sta prikazana v grafični prilogi iz 2. člena (1.3.).

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

4. člen

Območje zajema površine med srednjeveško zasnovanim mestnim jedrom in novjšimi predeli, ki so gosteje pozidani od 19. stoletja dalje.

Območje je namenjeno nadaljnjemu razvoju trgovskih, gostinskih, uslužnostnih dejavnosti in dopolnitvi stanovanjskega fonda.

Izhodišče ureditve je v razvoju centralnih mestnih funkcij, s poudarkom na odpiranju pritličij javnim programom in izboljšanju bivalnih pogojev.

5. člen

V kontaktnem območju se vsi morebitni posegi izvajajo po splošnih določilih tega odloka, kot začasnimi ureditvenimi pogoji, do izdelave ustreznega prostorskega izvedbenega akta.

6. člen

Ureditveno območje je z Ulico svobode deljeno v dva kareja, vzhodni in zahodni.

Pod pogojem skladnega urejanja celotnega območja je v teh predvideno: - odstranitev obstoječih objektov in naprav za potrebe priprave stavbnega zemljišča;

- delne odstranitvene stavbe s ciljem odstranitve nefunkcionalnih sestavin;
- tekoča vzdrževalna dela, adaptacije in dozidave obstoječih objektov;
- prenova in izgradnja nadzemnih in podzemnih objektov, naprav in opreme;
- dopolnilna gradnja in novogradnja objektov;
- kompleksna ureditev zunanjih površin in ozelenitev;

7. člen

V zahodnem kareju so predvideni naslednji posegi:

Dozidave in adaptacije objektov:

- Ob starem zidovju št. 2 in Kristanov trg št. 2 in št. 3;
- Ureditve cerkvenega prostora in prehoda med Kristanovim trgom in predvideno tržnico v kareju;

Pri tem je spoštovati predvideno širitev banke (Kristanov trg 1) in zagotoviti najmanj enake površine galerijski dejavnosti (Alga). Varianta omogoča ureditev galerije v cerkvenem objektu na parceli št. 361.

- Dozidave in adaptacije objektov Kristanov trg št. 1 in Trg 29. novembra št. 4 za celovito funkcionalno, prostorsko in programsko prenovu;

Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege na objektih Kristanov trg št. 1 in št. 2, na cerkvenem objektu in objektu Trg 29. novembra št. 4, je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko usklajitev posegov.

- Dozidave, nadzidave in adaptacije objektov Cankarjev drevored št. 1, 3, 5 in 7;

S tem se pritičja uredijo v poslovne prostore z vhodom iz Cankarjevega drevoreda. Z dozidavami ob severnih fasadah se odstranijo oblikovno in funkcionalno neustrezni prizidki in omogoči ureditev vhodov v stanovanjska nadstropja.

8. člen

V zahodnem kareju so predvideni naslednji objekti:

- Pokrita odprta tržnica - objekt A;
- Poslovni objekt - objekt B;
- Površine za nujno potrebne skladiščne prostore tržnice in drugi poslovni prostori - objekt C;

9. člen

V vzhodnem kareju so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije, dozidave in nadzidave objektov: Kosovelova št. 11, Trg padlih št. 7 - 11 in Ob starem zidovju št. 8 - 10 a. Tem objektom se določi funkcionalno zemljišče na jugu, katero se od interventnega dovoza in javnih površin loči z enotno obdelano zidavo ograjo s tipskimi vhodi za eventuelne garažne, shrambene in druge prostore. Navedene površine znotraj določenih gabaritov in funkcionalnega zemljišča uporabniki uredijo kot interne vrtno površine in delno ali v celoti pozidajo, glede na potrebe in na zasnovo osnovnega objekta.

V širini cca 6m od zidu so praviloma intimne vrtno površine, dozidave pa samo pritlične.

- Dozidave, nadzidave in adaptacije objektov Cankarjev drevored št. 9, 11 in 13, pod enakimi pogoji kot veljajo v členu 7. za Cankarjev drevored št. 1 - 7.

- Vzdrževanje in adaptacije za objekte Kosovelova št. 3, 5, 7 in 9.

10. člen

V vzhodnem kareju so z dopolnilno gradnjo in novogradnjo predvideni naslednji objekti:

- Niz poslovnih stanovanjskih objektov ob Ulici svobode in Ob starem zidovju s podhodom in podvozom, ki omogočata povezavo z notranjostjo kareja (parkirišče in trg s parkovno površino). V grafični prilogi so to objekti: D, E, F, G in H;

- Poslovno turistični objekt (J) na vogalu Cankarjevega drevoreda in Kosovelove ulice;

- Parkirni prostor v dveh nivojih, kateri se navezuje na severno fasado obstoječih in predvidenih programov SGP Stavbenika (Cankarjev drevored 17). Na vzhodu pa omogoča gradnjo niza garaž za stanovalce Kosovelove 5 in 7.

Za dozidave in adaptacije na obstoječih objektih Cankarjev drevored št. 17 in novopredvidene posege za objekt J, je pred izdajo lokacijskega dovoljenja izdelati celoviti idejni projekt skupaj z dvonivojskim parkiriščem.

- Na mestu obstoječega objekta Cankarjev drevored št. 15 sta možni dve varianti:

a. novogradnja poslovno turističnega objekta (objekt I);
b. adaptacija, razširitev (na vzhod, zahod in sever) obstoječega objekta, po programu strokovnih služb stanovanjskega gospodarstva;

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

SPOŠNI POGOJI

11. člen

Oblikovanje objektov:

Naklon streh je praviloma 18 - 22 stopinj in kritina korci ali po materialu in teksturi njim podobna.

Pri večjih razponih so izjemoma dopustne ravne strehe, ki so urejene kot pohodne terase.

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

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitativnih detajlov, proporcij in ozelenitev ki je značilna za tradicijo Istre in mediteranskih mest ter primerna klimatskim razmeram.

Posebno pozornost je posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi, orientiranosti na ceste, poti in poglede iz površin javnega značaja (Cankarjev drevored, Ul. Svobode, tržnica, zeleni trg in parkirišče).

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

Gradnja pomožnih objektov, drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov za shrambo strojev in orodja ni dovoljena. Vsi prostori morajo biti vključeni v osnovne objekte, oz. morajo biti znotraj za to določenega funkcionalnega zemljišča po pogojih iz 1. alineje 9. člena.

Projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja morajo vsebovati barvne študije fasad za posamezne objekte in izhodišča za oblikovanje izveskov in reklamnih tabel.

12. člen

Oblikovanje zunanjega prostora mora upoštevati:

- enotno oblikovanje dvorišne ograje ob interventni poti na jugu parcel stanovanjskih objektov Ob starem zidovju in Trgu padlih (belo pleskan zid višine 2,30 m s tipsko odprtino za vrata do širine 2,30 m);

- prilagajanje terenskim razmeram;

- zasaditev drevja in pergol za sončno zaščito in maksimalno ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin;

- ureditev novih javnih hortikulturnih površin;

POSEBNI POGOJI

13. člen

Dimenzije predvidenih objektov so:

- Objekt A - pokrita odprta tržnica tlorisnih dimenzij max. 34,00 x 29,00 m, višinski gabarit P;

- Objekt B - poslovni objekt tlorisnih dimenzij max. 35,00 x 11,00 m, s pasajo širine 3,00 m, višinski gabarit P + 2;

- objekt C - poslovno skladiščni objekt tlorisnih dimenzij max. 33,00 x 16,50 m, višinski gabarit P + 1;

- Objekt D - poslovno stanovanjski objekt s podvozom tlorisnih dimenzij 17,00 x 13,50 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt E - poslovno stanovanjski objekt s podhodom tlorisnih dimenzij 16,00 x 13,50 m, višinski gabarit je P + 2;

- Objekt F - poslovno stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij 13,50 x 13,00 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt G - poslovno stanovanjski vogalni objekt tlorisnih dimenzij max. 13,50 x 15,00 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt H - poslovno stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij 11,00 x 13,50 m, višinski gabarit P + 1 + M;

- Objekt I - poslovno turistični objekt tlorisnih dimenzij 33,50 x 18,50 m, višinski gabarit P + 2 (ali varianta b iz 10. člena);

- Objekt J - poslovno turistični vogalni objekt max. tlorisnih dimenzij 36,00 x 26,00 m, višinski gabarit P + 2 + M;

14. člen

Večji posegi na obstoječih objektih:

- Cankarjev drevored št. 1, 3, 5 in 7: dozidava vertikalnih komunikacij in spremljajočih prostorov v širini 4,00 - 4,50 m od obstoječega objekta, višinski gabarit P + 1 + M;

- Cankarjev drevored št. 9, 11 in 13: dozidava vertikalnih komunikacij in spremljajočih prostorov v širini 3,50 - 4,50 m, višinski gabarit P + 1 + M;

- Trg 29. novembra št. 4: nadzidava pritličnega dela orientiranega proti PTT, višinski gabarit P + 1 + M;

- Kristanov trg 1 in Kristanov trg 2: ureditev pritličij ob cerkvi sv. Dominika za ureditev prehoda (variantne rešitve glej pogoje iz 7. člena);

- Cankarjev drevored 15 - variantna možnost za dozidavo v pritličju (na vzhodno, severno in zahodno stran) in adaptacijo v celoti;

- Kosovelova 3: adaptacija objekta v tlorisnem gabaritu obstoječega;

- Kosovelova 9 in 11, Trg padlih 11: dopustna nadzidava za eno etažo;

- Kristanov trg 1, 2 in 3, Ob starem zidovju 2, 8 in 10, Trg padlih 7, 8, 9, 10, 10a in 11: odstranitev pomožnih objektov na dvorišni fasadi, adaptacije in dozidave v mejah dopustnih tlorisnih in višinskih gabaritov;

V. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

15. člen

Motorni promet poteka po mejnih ulicah in trgih: po Cankarjevem drevoredu in Kosovelovi ulici dvosmerno, po Ulici svobode, Ulici ob starem zidovju in Trgu padlih enosmerno.

Ob Cankarjevem drevoredu je predvidena ureditev avtobusnega postajališča.

Dostava je urejena režimsko.

Mirujoči promet je lociran vzdolžno ob enosmernih ulicah in na zanj predvidenih površinskih objektih.

Peš promet je speljan skozi oba kareja ločeno od motornega prometa. Primarna peš pot mora biti izvedena brez arhitektonskih ovir.

16. člen

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

17. člen

Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe. Rešitve in lokacije se točno določijo v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve. Odvoz smeti se vrši na komunalno deponijo.

VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH UREDITEV IN POSEGOV

18. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

Celotno območje ureditvenega načrta "Pošta" je znotraj površin urbanističnega spomenika in pod nadzorom Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine (v nadaljevanju MZVNKD Piran) (1.7.2. nasebinsko območje).

Objekti in posegi znotraj tega morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom mesta. Za vse posege znotraj zavarovanega območja je potrebno predhodno soglasje MZVNKD Piran.

Pri zemeljskih delih bo MZVNKD Piran izvajal arheološki nadzor.

Trg padlih za svobode je varovan kot oblikovana zelena površina (2.5.4.3.). To je potrebno trajno in strokovno vzdrževati. Za spremembo vrtno-arhitektonske zasnove in posege v drevesni inventar je potrebno pridobiti soglasje MZVNKD Piran.

19. člen

Varovanje bivalnega in delovnega okolja.

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

20. člen

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami dima iz lokalnih virov, za objekte, ki bodo celoletno v poslovanju, je treba zmanjšati število kurišč, racionalizirati njihovo število in izvesti tehnološke posodobitve, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

21. člen

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

VII. ETAPNOST IZVEDBE UREDITVENEGA NAČRTA

22. člen

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

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

Pogoj za izvajanje večjih vzdrževalnih del, novogradenj, dozidav in sprememb namembnosti je istočasna sanacija, rekonstrukcija ali novogradnja nujno potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav. Ta se za vsak posamezni primer ugotavlja v predložitvenem postopku z zahtevami in ugotovitvami obveznih soglasodajalcev.

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

23. člen

Izvedba ureditvenega načrta je predvidena po gradbenih celotah oz. skupinah objektov katerih gradnja je medsebojno časovno povezana, pogojena zaradi gradbeno tehničnih razlogov ali funkcionalnih razlogov delovanja dejavnosti v območju.

Nadomestne gradnje in novogradnje:

I - Izgradnja tržnice, objekt A, izgradnja skladiščno-poslovnega objekta C in izgradnja poslovnega objekta B;

II - Izgradnja nadomestnih stanovanjsko - poslovnih prostorov objekta G in H, ter izgradnja poslovno-stanovanjskih D, E, in F;

III - Izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta I;

IV - Izgradnja poslovno-turističnega objekta J in dvonivojskega parkirišča; Adaptacije in dozidave;

I - Niz objektov s programi ob Kristanovem trgu med Ulico ob starem zidovju, Trgom 29. novembra in Cankarjev drevored, z ureditvijo prehoda;

II - Objekti Cankarjev drevored 1 - 7;

III - Objekti Cankarjev drevored 9 - 13;

IV - Objekti z vrtovi Ob starem zidovju in Trgu padlih;

V - Cankarjev drevored št. 17 v povezavi s programi in novopredvidenim objektom J;

VI - Drugi obstoječi objekti katere ureditveni načrt ohranja znotraj obstoječih gabaritov;

Vsaka od predvidenih etap vključuje izvedbo objektov, manipulativnih in parkirnih površin, hortikulturno in drugo zunanjo ureditev ter ustrezne komunalne naprave in priključke.

24. člen

Do pričetka pripravljalnih del, rušitev in izselitev so možna vzdrževalna dela na vseh objektih, za zagotavljanje standardnih bivalnih pogojev.

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem da ne vplivajo motilno na bivalne in delovne pogoje in ne ovirajo izvajanja načrtovanega.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

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

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

Ureditve zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine.

Ureditve internih zelenih površin naj ne odstopa od javnih. To je obvezujoče za površine, ki mejijo na Cankarjev drevored, Kosovelovo ulico, novopredvideni trg s parkiriščem in druge površine izpostavljene pogledom iz javnih poti.

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

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

V kolikor po 2. letih ne zaprosijo in pridobijo lokacijsko in gradbeno dovoljenje, objekte namenjene za rušenje, po svojih programih uredi strokovna služba stanovanjskega gospodarstva, oz. se te odproda ustreznim interesentom.

IX. TOLERANCE PRI IZVEDBI UREDITVENEGA NAČRTA

27. člen

Pri izvedbi ureditvenega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem, zaradi prilagajanja terenskim razmeram in ekonomičnosti izvedbe gradnje, dovoli povečanja tlorisnih in višinskih gabaritov do 10 %, vendar višina in tloris objektov ne smejo presegati gabaritov določenih v grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

Z uporabo tolerance se ne smejo slabšati in spreminjati vplivi objektov in naprav na sosednja zemljišča ter bivalne in delovne razmere v območju.

X. KONČNE DOLOČBE

28. člen

Ureditveni načrt "Pošta" je delovnim ljudem, občanom, podjetjem in skupnostim stalno na vpogled pri Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola, v krajevni skupnosti Izola I - Staro mestno jedro in v krajevni skupnosti Izola II.

29. člen

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

30. člen

Ta odlok prične veljati osmi dan od dneva objave v Uradnih objavah.

Št.: 351-9/87

Datum: 11. april 1990

Predsednik
OSKAR JOGAN

OBČINA KOPER

Na podlagi 273. člena Statuta občine Koper je Izvršni svet skupščine občine Koper na seji dne 6. aprila 1990 sprejel

PRAVILNIK

O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM
I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa pogoje in pogoje za oddajo poslovnih prostorov, katerih imetnik pravice razpolage je Občina Koper.

2. člen

- Namembnost poslovnih prostorov je določena:
- z Odlokom Skupščine občine Koper o namembnosti poslovnih prostorov v mestnem jedru (Uradne objave, št. 22/86)
 - s prostorskim izvedbenim aktom (zazidalni načrt, ureditveni načrt) in
 - lokacijskim dovoljenjem.

3. člen

Za oddajo poslovnih stavb in poslovnih prostorov (v nadaljevanju: poslovni prostor) v najem izvršni svet imenuje komisijo za oddajo poslovnih prostorov (v nadaljevanju: komisija).

Komisija odloča o oddaji poslovnih prostorov v najem; njena odločitev je dokončna.

Komisija je za svoje delo odgovorna izvršnemu svetu in mu mora poročati o svojem delu.

4. člen

Strokovno, administrativno - tehnična in druga pomožna dela za komisijo opravlja Podjetje za stanovanjsko gospodarstvo "DOM" Koper.

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

5. člen

Komisijo sestavljajo predsednik in 6 članov. Mandat traja 4 leta.

Predsednik komisije ima namestnika.

Komisija odloča z večino glasov vseh članov.

6. člen

- Naloge komisije so:
- vodi evidenco o poslovnih prostorih, s katerimi razpolaga Občina Koper;
 - predlaga pristojnim organom spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov;

- sklepa o razpisu javnega natečaja za oddajo poslovnih prostorov;

- odloča o oddaji poslovnih prostorov;

- obravnava ugovor zoper sklep o oddaji poslovnih prostorov po izvedbi javnega natečaja;

- obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovne prostore.

III. NAČIN ODDAJE POSLOVNEGA PROSTORA

7. člen

Poslovni prostor se odda v najem z ustno javno licitacijo.

8. člen

Brez ustne javne licitacije z neposredno pogodbo se odda poslovni prostor v najem v naslednjih primerih:

1. Če je sedanji najemnik v stečaju ali redni likvidaciji oz. preneha z dejavnostjo, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje oziroma, če novi najemnik na licitaciji odkupi celotno opremo;
2. Če se razširi poslovni prostor v isti stavbi ali v neposredni bližini na dejavnost, ki se že nahaja v isti stavbi;
3. Družbenim organizacijam, strankam, zvezam in društvom;
4. Podjetjem in posameznikom, ki nameravajo ali opravljajo deficitarne dejavnosti ali dejavnosti, opredeljene z veljavnim občinskim planskim aktom;
5. V primeru odpovedi poslovnega prostora zaradi rušenja, prenove, razširitve, prilagoditve zgradbe veljavnemu urbanističnemu dokumentu ipd;
6. V primeru, da najemnik zamenja ali odstopi drug poslovni prostor;
7. V primeru sklenitve pogodbe z ožjim družinskim članom (zakonec, otroci) sedanjega najemnika, najemnik pa preneha opravljati dejavnost (upokojitve, zdravstveni razlogi ipd.);
8. V primeru sklenitve pogodbe s snaho, zetom ali vnukom sedanjega najemnika, ki so pri njem v rednem delovnem razmerju, sedanji najemnik pa preneha z opravljanjem dejavnosti (upokojitve, zdravstveni razlogi ipd.) s tem, da nadaljuje z isto dejavnostjo;
9. V primeru, da se najemna pogodba sklepa z delavcem oziroma delavci sedanjega najemnika, pri katerem so bili v rednem delovnem razmerju najmanj 5 let s tem da nadaljuje z isto dejavnostjo;
10. V primeru, da najemnik poslovnega prostora ustanavlja skupno obratovalnico oziroma v primeru prenehanja obstoja skupne obratovalnice po sporazumu med ustanovitelji.

V teh primerih komisija odda poslovni prostor z neposredno pogodbo.

9. člen

Sklep o javnem natečaju sprejme komisija. Javni natečaj se opravi z ustno javno licitacijo. Komisija imenuje 3-člansko komisijo izmed članov komisije za izvedbo ustne javne licitacije.

10. člen

Ustna javna licitacija se javno objavi najmanj 15 dni pred dnevom licitacije. Objava se opravi v glasilu Primorske novice in na oglasnih deskah Skupščine občine Koper in Podjetje za stanovanjsko gospodarstvo "DOM" Koper.

11. člen

- Razpis mora vsebovati:
- kraj, ulico in hišno številko poslovnega prostora;
 - površino poslovnega prostora;
 - namembnost poslovnega prostora;
 - natančna opredelitev dejavnosti;
 - izključno ceno najemnine;
 - varščino v višini tri-mesečne najemnine, ki jo morajo udeleženci plačati pred pričetkom javne licitacije z navedbo žiro računa;
 - čas, za katerega se oddaja poslovni prostor v najem;
 - čas in kraj ustne javne licitacije;
 - navedbo, kje se lahko interesi predhodno seznani s podrobnejšimi pogoji;
 - druge pomembne podatke za oddajo poslovnega prostora v najem.

12. člen

Komisija za izvedbo ustne javne licitacije prične z dražbo ob napovedanem času. Prisotne seznani s pogoji, in sicer:

- zastopniki oziroma pooblaščenici morajo predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje;
- najnižji znesek, s katerim dražitelj povečuje izključno ceno najemnine, znaša 100 din;
- na licitaciji uspe dražitelj, ki zadnji ponudi najvišjo ceno za poslovni prostor kot mesečno najemnino;
- draži samo tisti udeležene, ki je vplačal varščino;
- dražiteljem, ki na licitaciji ne uspejo, se varščina vrne;
- dražitelju, ki na dražbi uspe, se varščina obračuna pri plačilu najemnine za I. mesec najema.

13. člen

Komisija za izvedbo javne licitacije evidentira dražitelja in ugotovi ali so plačali varščino in izpolnjujejo tudi druge razpisne pogoje ter začne z dražbo.

Izključitelj javno objavi izključno ceno za posamezni poslovni prostor. V primeru, da draži poslovni prostor en dražitelj, ki nedvomno izjavi, da se z izključno ceno strinja, mora izključitelj glasno ponoviti izključno ceno, nato pa razglasiti dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno.

V primeru, da draži poslovni prostor več dražiteljev, začne izključitelj dražbo na ta način, da izključno ceno in vpraša pripravljenega dražitelja, kdo sprejme izključno ceno. Nato izključno ceno prvi ponudi in vpraša dražitelja "kdo da več". Če kdo od dražiteljev ponudi višjo ceno, nadaljuje izključitelj dražbo tako, da prvi ponudi novo višjo ceno in vpraša ostale dražitelje "kdo da več" - ta postopek nadaljuje vse dotlej, dokler noben dražitelj slednje ne poviša.

Nato drugi ponovi najvišjo zdraženo ceno in vpraša ponovno dražitelja "kdo da več". Če noben dražitelj ne ponudi višje cene, v roku ene minute izključitelj najvišjo ceno poslovnega prostora in razglasi najboljšega ponudnika. Ostale dražitelje se seznani, da lahko dvignejo varščino in o pravicah in postopku pritožbe.

14. člen

O poteku ustne javne licitacije se vodi zapisnik.

Zapisnik mora vsebovati: kraj in datum ustne javne licitacije, imena članov komisije, imena dražiteljev, ki so vplačali varščino, višino varščine, predmet licitacije, ime in priimek dražitelja, ki je uspel in višino cene dosežene najemnine poslovnega prostora, kot mesečne najemnine in obvestilo dražiteljem, kje in kdaj lahko dvignejo varščino. V zapisnik se vpišejo tudi eventualne

Na podlagi 158. člena statuta občine Izola (Ur. objave, št. 21/87 in 26/87) je Skupščina občine Izola na sejah zbora združenega dela zbora krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora dne 8. maja 1990 sprejela

ODLOK O PRENEHANJU VELJAVNOSTI ODLOKA O DRUŽBENIH SVETIH V OBČINI IZOLA

1. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o družbenih svetih občine Izola (Ur. objave, št. 25/80).

2. člen

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

Št.: 021-8/80
Izola: 8. maja 1990

Predsednik
OSKAR JOGAN

Na podlagi 69. člena odloka o davkih občanov občine Izola (Uradne objave, št. 39/88) in 200. člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87 in 26/87) je Izvršni svet Skupščine občine Izola na seji, dne 24. aprila 1990, sprejel naslednji

SKLEP O VALORIZACIJI DAVČNIH OSNOV PO ODLOKU O DAVKIH OBČANOV V OBČINI IZOLA

1.

Lestvica davčnih osnov iz 59. člena odloka o davkih občanov v občini Izola (v nadaljnjem besedilu: odlok) za odmero davka na dohodke od premoženja valorizirana za leto 1987–1990, znaša:

osnova din	stopnja v %
do 1.549,00	15
nad 1.549,00 do 3.098,00	24
nad 3.098,00 do 4.647,00	33
nad 4.647,00 do 6.196,00	42
nad 6.196,00 do 7.744,00	50
nad 7.744,00 do 9.293,00	58
nad 9.293,00	65

2.

Lestvica davčnih osnov iz 65. člena odloka za odmero davka od premoženja na posest stanovanjske stavbe, stanovanja in garaže, valorizirana za leto 1987–1990, znaša:

osnova din	stopnja v %
do 27.483,00	0,10
nad 27.483,00 do 57.651,00	0,20
nad 57.651,00 do 99.440,00	0,30
nad 99.440,00 do 153.643,00	0,45
nad 153.643,00 do 211.575,00	0,65
nad 211.575,00 do 274.831,00	0,85
nad 274.831,00	1,00

3.

Lestvica davčnih osnov iz 66. člena odloka za odmero davka od premoženja na posest prostorov in stavb, ki se v sezoni ali od časa do časa uporabljajo za počitek in oddih valorizirana za leto 1987–1990, znaša:

osnova din	stopnja v %
do 27.483,00	0,60
nad 27.483,00 do 57.651,00	0,80
nad 57.651,00 do 99.440,00	1,00
nad 99.440,00 do 153.643,00	1,20
nad 153.643,00 do 211.575,00	1,30
nad 211.575,00 do 274.831,00	1,40
nad 274.831,00	1,50

4.

Lestvica davčnih osnov iz 67. člena odloka za odmero davka od premoženja na posest poslovnih prostorov valorizirana za leto 1987–1990, znaša:

osnova din	stopnja v %
do 27.483,00	0,15
nad 27.483,00 do 50.375,00	0,35
nad 50.375,00 do 80.600,00	0,55
nad 80.600,00 do 125.937,00	0,70
nad 125.937,00 do 133.494,00	0,90
nad 133.494,00 do 137.415,00	1,00
nad 137.415,00	1,25

5.

Pavšalni letni znesek davka od plovnih objektov iz 68. člena odloka se valorizira z letno stopnjo rasti povprečnega mesečnega čistega dohodka na zaposlenega delavca v SR Sloveniji, ki znaša 165,5% (Uradni list SRS, št. 9 in 10/89), na tej podlagi ugotovljen količnik za preračun pa 2,655 tako, da znaša pavšalni letni znesek davka za leto 1990:

– za plovne objekte od 8 do 9 m dolžine	din 78,80
– za vsak nadaljnji začetni meter dolžine še	din 31,10

6.

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep Izvršnega sveta SO Izola, št. 422-8/84 in 422-17/85 od 17/11-1989.

7.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah in se uporablja od 1. januarja 1990 dalje.

Številka: 422-8/84
422-17/85

Predsednik
Branko MAHNE, l. r.

Izola, dne 24. aprila 1990

Pri primerjanju objavljenega odloka o ureditvenem načrtu »Pošta« v Izoli (Uradne objave, št. 17/90) z izvirnikom je bila ugotovljena napaka v 3. alineji 14. člena, zato dajemo naslednji

POPRAVEK

ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU »POŠTA« V IZOLI

Tretja alineja 14. člena pravilno glasi:

»Trg 29. novembra št. 4: nadzidava pritličnega dela orientiranega na Kristanov trg in nadzidava pritličnega dela orientiranega proti PTT, višinski gabarit P + 1 + M;«

OBČINA KOPER

Na podlagi drugega odstavka 18. člena Ustavnega zakona za izvedbo ustavnih amandmajev IX do LXXXIX k ustavi SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 32/89), drugega odstavka 4. člena zakona o volitvah v skupščine (Uradni list SRS, št. 42/89) in 138. člena statuta občine Koper je skupščina občine Koper na seji zbora združenega dela, na seji zbora krajevnih skupnosti in na seji družbenopolitičnega zbora dne 10. maja 1990 sprejela

ODLOK

O SPREMEMBI ODLOKA O SESTAVI IN PRISTOJNOSTI ZBOROV, DOLOČITVI VOLILNIH ENOT TER O VOLITVAH FUNKCIONARJEV OBČINSKE SKUPŠČINE IN IZVRŠNEGA SVETA

1. člen

Za dosedanjim drugim odstavkom 34. člena odloka o sestavi in pristojnostih zborov, določitvi volilnih enot ter o volitvah funkcionarjev občinske skupščine in izvršnega sveta (Uradne objave št. 2/90) se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko izvedejo volitve za funkcionarje skupščine in mandatarja izvršnega sveta tudi v primeru, če je za posamezno funkcijo predlagan en sam kandidat.«

2. člen

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

Št.: 008-6/90
Koper, 10. maja 1990

Predsednik
AURELIO JURI, l. r.

OBČINA PIRAN

Na podlagi 1. in 10. člena zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list SRS, št. 35/85) in 221. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86, 21/86), je Skupščina občine Piran na seji zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti dne 24. aprila 1990 sprejela

ODLOK

O SPREMEMBI ODLOKA O DAVKU NA PROMET NEPREMIČNIN V OBČINI PIRAN

1. člen

V odloku o davku na promet nepremičnin v občini Piran (Uradne objave, št. 33/85 in 39/88), se v prvem odstavku 5. člena davčna lestvica za nezazidana stavbna zemljišča in druga zemljišča, ki se ne uporabljajo za kmetijske namene od vrednosti m², valorizirana za leto 1987, 1988, 1989 in 1990 spremeni tako, da se glasi:

violazioni che, pur non influenzando essenzialmente sulla qualità dei servizi prestati, il concessionario è tenuto a rimediare.

art. 21

Avendo constatato che il concessionario ha commesso una violazione grave del decreto, il concedente ha il dovere di avvisarlo indicandogli il termine in cui le irregolarità rilevate vanno eliminate pena la risoluzione del contratto di concessione.

Qualora il concessionario manchi di porre rimedio, entro il termine stabilito, alle irregolarità rilevate, il sindaco ha il dovere di relazionare per iscritto il consiglio comunale proponendogli la risoluzione del contratto di concessione. Il sindaco ha il dovere di presentare la relazione e la proposta di deliberazione al consiglio comunale entro il mese successivo alla scadenza del termine di cui al primo comma di questo articolo.

Il consiglio comunale ha il dovere di deliberare la proposta del sindaco alla prima seduta consiliare successiva.

In base alla deliberazione sulla risoluzione del contratto di concessione, adottata dal consiglio comunale, l'autorità competente rilascia l'apposito atto di delibera.

art. 22

In caso di risoluzione del contratto di concessione in seguito a violazioni gravi di cui all'articolo 20 di questo decreto, il concessionario ha il dovere di rimborsare il comune di tutti i danni derivanti dalla risoluzione del contratto.

Previa sottoscrizione del contratto di concessione, il concessionario scelto ha quindi il dovere di presentare un documento attestante la stipula del contratto di assicurazione, l'effettuato deposito cauzionale o l'acquisizione della fideiussione per responsabilità per danni prodotti al comune commettendo una delle azioni di cui all'articolo 20 del presente decreto.

V. Disposizioni transitorie e finali

art. 23

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel bollettino ufficiale.

Numero: 352-01-17/99

Data: 27 settembre 1999

Il Sindaco
Breda PEČAN

OBČINA IZOLA

Županja

Na podlagi 38. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 8/95)

RAZGLAŠAM

ODLOK

o dopolnitvi odloka o ureditvenem načrtu »POŠTA«

Županja:

Breda Pečan

Štev.: 350-05-14/99

Datum: 27. september 1999

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 71/93 in 44/97), Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odločba US, 45/94 - odločba US, 57/94, 14/95, in 20/95 - odločba US, 63/95, 73/95 - odločba US, 9/96 - odločba US, 39/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US, 74/98, 12/99 in 16/99 - sklep US ter 59/99 - odločba US), 64. in 65. člena Statuta občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 8/95), je Občinski svet občine Izola na seji dne 27. septembra 1999 sprejel

ODLOK

O DOPOLNITVI ODLOKA O UREDITVENEM NAČRTU
»POŠTA« V IZOLI

1. člen

S tem odlokom se dopolni odlok o ureditvenem načrtu »Pošta« v Izoli (Uradne objave PN št. 17/90 in 21/90) in precizira določbe

glede gradnje pomožnih objektov in začasne rabe zemljišč.

2. člen

Predzadnji, sedmi odstavek 11. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

(7) Vsi servisni in pomožni prostori (shrambe, drvarnice, ipd.) morajo biti vključeni v osnovne objekte oz. morajo biti postavljeni znotraj za to določenega funkcionalnega zemljišča.

(8) Oblikovanje pomožnih objektov mora biti usklajeno z oblikovanjem in značajem osnovnega objekta oz. niza objektov in mora upoštevati potek komunalne infrastrukture, elemente zunanje ureditve in prometno ureditev.

(9) Za pridobitev dovoljenja za navedene posege je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil oblikovno prostorsko in funkcionalno usklajitev in celovitost posegov. V primeru posegov pri objektih v nizu mora idejni projekt vsebovati tipske rešitve za celotni niz.

Sedanji osmi odstavek postane deseti.

3. člen

24. člen se dopolni tako, da se mu dodata novi tretji in četrti odstavek:

(3) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednja zemljišča ter urejenost območja. Na teh zemljiščih se lahko postavi začasne pomožne objekte v skladu z občinskim odlokom o pomožnih objektih, pod pogojem, da gre:

- za zagotavljanje oz. izboljšanje obstoječih bivalnih in delovnih pogojev

- s postavitvijo le-teh se ne sme kakorkoli ovirati posegov, predvidenih z ureditvenim načrtom

(4) V kolikor gre za postavitev začasnih pomožnih objektov izven funkcionalnih zemljišč, mora biti v lokacijskem postopku določeno:

- začasnost zaradi izvedbe z ureditvenim načrtom predvidenih posegov in

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

4. člen

Ta odlok se objavi v Uradnih objavah občine Izola in prične veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 350-05-14

Datum: 27. september 1999

Županja:
Breda Pečan

COMUNE DI ISOLA

Il Sindaco

In virtù dell'articolo 38 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale, n. 8/95)

PROCLAMO

il

DECRETO

DI INTEGRAZIONE AL DECRETO SUL PIANO
REGOLATORE "POSTA"

Il Sindaco
Breda Pečan

Numero: 350-05-14/99

Data: 27.09.1999

In virtù degli articoli 39 e 40 della Legge sull'assetto di abitati e di altri interventi nell'ambiente (Gazzetta Ufficiale RSS, nn. 18/84, 37/85 e 29/86; Gazzetta Ufficiale RS, nn. 26/90, 18/93, 71/93 e 44/97), della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale RS, nn. 72/93, 6/94 - Delibera CC, 45/94 - Delibera CC, 57/94, 14/95, 20/95 - Delibera CC, 63/95, 73/95 - Delibera CC, 9/96 - Delibera CC, 39/96 - Delibera CC, 44/96 - Delibera CC, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - Delibera CC, 74/98, 12/99 - Delibera CC, 16/99 - Decisione CC, e 59/99 - Delibera CC) e degli articoli 64 e 65 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola, n. 8/95).

nella seduta del 27 settembre 1999 il Consiglio del Comune di Isola ha approvato il

**DECRETO
DI INTEGRAZIONE AL DECRETO SUL PIANO
REGOLATORE "POSTA"**

art. 1

Con il presente Decreto viene integrato il Decreto sul Piano regolatore "Posta" (Bollettino Ufficiale "PN", nn. 17/90 e 21/90) e vengono precisate le norme del detto Decreto disciplinanti la realizzazione di costruzioni ausiliarie e l'uso temporaneo dei terreni.

art. 2

Il penultimo, settimo comma dell'articolo 11 del Decreto viene modificato di modo che reciti:

(7) Tutti i locali di servizio e ausiliari (ripostigli, rimesse per la legna, ecc.) devono essere inclusi nella planimetria dell'edificio principale ovvero collocati all'interno del terreno funzionale destinato all'uopo.

(8) Le forme delle costruzioni ausiliarie devono essere in armonia con l'ideazione e il carattere dell'edificio principale o della schiera di edifici; le costruzioni ausiliarie devono essere eseguite in considerazione dei corsi delle infrastrutture comunali, degli elementi dell'assetto esteriore e del regime del traffico.

(9) La licenza per l'esecuzione degli interventi succitati può essere ottenuta solo previa elaborazione del progetto di massima, il quale garantisce l'armonizzazione delle forme, ambientale e funzionale nonché l'integrità degli interventi. In caso di interventi su edifici a schiera, il progetto di massima deve prevedere soluzioni tipizzate per l'intera schiera.

L'attuale comma ottavo diviene comma decimo.

art. 3

L'articolo 24 viene integrato con due nuovi commi, i seguenti commi terzo e il quarto:

(3) Per il periodo fino all'inizio della costruzione dei neoprevisti edifici e impianti i terreni possono continuare ad essere usati per le finalità attuali, a patto che ciò non disturbi i terreni adiacenti e l'assetto della zona. Sui terreni in oggetto costruzioni ausiliarie temporanee possono venir collocate in conformità al decreto comunale sulle costruzioni ausiliarie, a condizione che:

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

* la collocazione delle costruzioni ausiliarie non ostacoli in qualsiasi modo la realizzazione degli interventi previsti con il piano regolatore.

(4) Nel caso in cui le costruzioni ausiliarie vengano collocate fuori dai terreni funzionali, nel corso del procedimento di verifica dell'ubicazione vanno stabiliti:

* il loro carattere temporaneo, dovuto all'attuazione degli interventi previsti con il piano regolatore, e

* le modalità e l'obbligo di rimuovere le dette costruzioni a spese dell'investitore o dell'utente delle stesse.

art. 4

Il presente Decreto viene pubblicato nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione.

Numero: 350-05-14/99
Data: 27 settembre 1999

Il Sindaco
Breda Pečan

**OBČINA IZOLA
Ž u p a n j a**

Na podlagi 38. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 8/95)

**R A Z G L A Š A M
O D L O K**

**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
UREDITVI IN VARNOSTI CESTNEGA PROMETA V
OBČINI IZOLA**

Županja:
Breda Pečan

Številka: 344-01-24/99

Datum: 27. september 1999

Na podlagi prvega odstavka 82. člena Zakona o javnih cestah (Ur. list RS, št. 29/97), 3. in 25. člena Zakona o prekrških (Ur. l. SRS, št. 25/83, 36/83, 42/85, 2/86, 47/87, 5/90 in Ur. l. RS, št. 10/91, 17/91, 13/93, 66/93, 39/96, 61/96 - odločba US, 35/97, 45/97, 73/97 - odločba US, 87/97 in 73/98), 29. in 64. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 72/93, 6/94 - odločba US, 45/94 - odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95, 73/95 - odločba US, 9/96 - odločba US, 39/96, 44/96 - odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 - odločba US in 74/98) ter 29. člena Statuta Občine Izola (Ur. objave občine Izola, št. 8/95) je Občinski svet Občine Izola na svoji seji dne 27. septembra 1999 sprejel

ODLOK

**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
UREDITVI IN VARNOSTI CESTNEGA PROMETA V
OBČINI IZOLA**

1. člen

Prvi odstavek 11. člena Odloka o ureditvi in varnosti cestnega prometa v Občini Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 9/99 in 10/99) se spremeni in dopolni tako, da sedaj glasi:

(1) Vozilom, ki opravljajo dostavo blaga na območju starega mestnega jedra, se dovoli dostava v času od 6.00 do 10.00 ure in od 17.00 do 20.00 ure.

Vozilom, ki opravljajo dnevno dostavo blaga za poslovno dejavnost na območju izven starega mestnega jedra, severno od državne ceste, razen obrtno stanovanjske cone in industrijske cone do hudournika Morer, se dovoli dostava v času od 06.00 do 20.00 ure.

Časovna omejitev ne velja za intervencijska vozila, komunalna vozila in za vozila, za katera je Občinska inšpekcija iz upravičenih razlogov izdala posebno dovoljenje.

2. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Županja:
Breda Pečan

Številka: 344-01-24/99

Datum: 27. september 1999

**COMUNE DI ISOLA
Il Sindaco**

In virtù dell'articolo 38 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale, n. 8/95)

**P R O C L A M O
il**

**D E C R E T O
DI MODIFICA AL DECRETO SULLA REGOLAZIONE E
LA SICUREZZA DEL TRAFFICO STRADALE NEL
COMUNE DI ISOLA**

Il Sindaco
Breda Pečan

Numero: 344-01-24/99
Data: 27.09.1999

In virtù del primo comma dell'articolo 82 della Legge sulle strade pubbliche (Gazzetta Ufficiale RS, n. 29/97), degli articoli 3 e 25

infrastrutture esistenti,

- adottare le misure di protezione del cantiere per garantire la sicurezza e l'utilizzo degli stabili e dei terreni contigui,
- organizzare i lavori in modo da evitare interferenze con la viabilità ordinaria della zona,
- provvedere alla regolare coltivazione delle aree soggette ad interventi di maggiore entità (terrapieni, interrimenti),
- attenersi alla vigente normativa nel porre rimedio, entro il più breve tempo possibile, agli eventuali impatti negativi causati dai lavori,
- garantire la continuità dell'erogazione dei servizi comunali attraverso le esistenti infrastrutture a rete,
- durante i lavori, adottare tutte le misure necessarie al fine di evitare l'eccessivo inquinamento del suolo, dell'acqua e dell'aria, causato dal trasporto, stoccaggio ed impiego di sostanze nocive,
- in caso d'incidente, provvedere all'immediato intervento dei servizi all'uopo abilitati.

(2) Tutti gli eventuali danneggiamenti degli edifici e delle infrastrutture comunali, prodotti dagli interventi di costruzione, devono venir riparati, in modo da ripristinare o migliorare lo stato delle predette opere.

(3) La documentazione progettuale per l'acquisizione della concessione edilizia deve contenere disposizioni che garantiscano il rispetto delle sopracitate condizioni.

Articolo 44°

Destinazione temporanea dei terreni:

(1) Per il periodo fino all'avvio della costruzione dei programmati edifici e impianti, i terreni possono continuare ad essere usati per i fini attuali, a patto che ciò non comprometta i terreni attigui o l'aspetto ordinato dell'area, e che non impedisca o pregiudichi l'attuazione delle programmate soluzioni.

XII. DIRETTIVE PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI REQUISITI DA APPLICARE DOPO LA CESSAZIONE DELLA VALIDITÀ DEL PIANO TERRITORIALE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

Articolo 45°

(1) Il presente decreto ha efficacia fino alla sua abrogazione o alla sua sostituzione con un altro atto esecutivo riferito all'area di assetto.

(2) Una volta terminata l'esecuzione degli interventi stabiliti dal presente PTPC, sono ammessi investimenti e lavori di manutenzione sugli stabili e sugli impianti, in concordanza con le norme di legge vigenti.

Articolo 46°

(1) L'accoglimento del presente decreto comporta parziali modificazioni dei seguenti atti:

- Decreto sul Piano di sito Strada Meridionale – Est (in breve: PS Strada Meridionale – Est) (Boll. Uff. n. 4/2006)
- Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato dell'area a sud della Via Industriale a Isola (in breve: PEP per l'area a sud di Via Industriale) (Boll. Uff. nn. 14/98 e 15/98)

Articolo 47°

(1) Il controllo dell'attuazione di questo decreto spetta ai competenti servizi ispettivi.

Articolo 48°

(1) Il PTPC Zona industriale Sud – industria alimentare e' permanentemente a disposizione degli interessati presso i competenti uffici del Comune di Isola.

Articolo 49°

(1) Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale.

Prot. n.: 3505-23/2007

Data: 28.5.2009

Il Sindaco

dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

RAZGLAŠAM

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Pošta

Župan

Dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Številka: 3505-7/2007

Datum: 17.6.2009

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 61. in 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07), Pravilnika o vsebini,

obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07) ter 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 15/99, 8/00, 8/05), je Občinski svet Občine Izola na svoji 9. redni seji, dne 28.5.2009, sprejel

ODLOK o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Pošta

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (podlaga)

(1) S tem Odlokom o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta Pošta (v nadaljevanju Spremembe UN »Pošta«), ki ga je izdelala Projektiva Portorož d.o.o. pod št. 22-07/2007, se spremeni in dopolni Ureditveni načrt Pošta v Izoli (Uradne objave PN, št. 17/90 in št. 21/90, dopolnitev – Uradne objave občine Izola, št. 13/99).

2. člen

(1) Besedilo Odloka o ureditvenem načrtu Pošta v Izoli (Uradne objave PN, št. 17/90, 21/90, dopolnitev – Uradne objave občine Izola, št. 13/99) se od 2. člena dalje spremeni in v celoti nadomesti z določili tega odloka.

3. člen (vsebina)

Spremembe UN »Pošta« (v nadaljevanju tudi UN »Pošta« oziroma UN) vsebujejo:

I. ODLOK

II. TEKSTUALNI DEL

III. GRAFIČNI DEL

- 1.1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela planskega akta - namenska raba površin
- 1.2 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela planskega akta - območja PIA, dejavnosti;
- 2 Območje UN z obstoječim parcelnim stanjem;
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji na ortofoto posnetku širšega območja;
- 4.1 Ureditvena situacija pritličja;
- 4.2 Zazidalno ureditvena situacija kleti – podzemna garažna stavba;
- 4.3 Zazidalno ureditvena situacija tipične etaže;
- 5 Zbirna karta omrežij gospodarske javne infrastrukture;
- 6 Prikaz ureditev za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- 7 Predlog parcelacije;
- 8 Prikaz variantnih rešitev.

IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

V. PRILOGE

II. UREDITVENO OBMOČJE UN

4. člen (obseg ureditvenega območja)

(1) Ureditveno območje obsega mestni prostor med Ulico ob starem zidovju in Trgom padlih za svobodo na severu, Kosovelovo ulico na vzhodu, Cankarjevim drevoredom na jugu in Trgom Etbina Kristana na zahodu. Velikost območja je 2,06 ha.

(2) Kontaktno območje zajema površine in fasade mejnih ulic in trgov, vključno s Trgom padlih za svobodo, ki je v prostorskih sestavinah vključeno v plansko celoto S 2/1. Spremembe UN »Pošta« posegov v kontaktnem območju ne predvidevajo.

(3) Izven ureditvenega območja poteka izvedba priključitve območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(4) Meja je prikazana v grafičnem delu iz 3. člena tega odloka.

5. člen (osnovna in podrobnejša namenska raba prostora)

(1) Ureditveno območje, v prostorskih sestavinah označeno kot planska celota C 2/3, spada po namenski rabi v območje stavbnih zemljišč.

(2) Osnovna namenska raba ureditvenega območja je določena kot območje centralnih dejavnosti in stanovanj.

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (koncept ureditve)

(1) Ulica svobode deli ureditveno območje na vzhodni in zahodni kare, ki se med seboj programske, prometne in infrastrukturno povezuje.

(2) Glavna determinanta, ki definira prostorsko ureditev, je predvidena gradnja podzemne večetažne garažne stavbe čez osrednji del območja urejanja ter nad njo stavb, primarno namenjenim centralnim in stanovanjskim dejavnostim.

(3) Ureditv območja med drugim opredeljuje jasno strukturiranje mreže javnih odprtih prostorov, komunikacij in javnih programov (tržnica, pošta, peš povezave in pločniki, drevoredi, parkovne ureditve, ozelenitve, motorni in mirujoči promet, ipd); ob tem se predvidi obodna pozidava posameznega kareja in se zagotovi kvalitetnejše bivanje prebivalcem in obiskovalcem območja in mestotvornost območja.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

A Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

7. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje je del nekdanjega otoka in

urbanističnega spomenika - starega mestnega jedra mesta Izole.

(2) Ureditveno območje UN »Pošta« je z mestotvornostjo programov povezava med starim mestnim jedrom Izole z nizko in drobno členjeno pozidavo ter novejšim delom na jugu z večjo in višjo pozidavo.

(3) Prometno se območje urejanja navezuje predvsem na Kosovelovo ulico in Cankarjev drevored in tudi preko Ulice svobode in Ulice ob starem zidovju.

(4) Območje urejanja se navezuje na obstoječe in novopredvideno infrastrukturno omrežje in naprave, ki potekajo po obodnih ulicah in v notranjosti območja.

B Rešitve načrtovanih objektov in površin

8. člen (vrste gradenj)

(1) Na celotnem ureditvenem območju so ob upoštevanju določil tega odloka predvidene:

- gradnje novih objektov (dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije,
- vzdrževalna dela (redna, investicijska in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov,
- gradnja omrežij in naprav gospodarske infrastrukture ter drugih omrežij, naprav in objektov v javni rabi,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- kompleksne ureditve zunanjih površin.

9. člen (novogradnje)

(1) Na območju urejanja je predvidena novogradnja podzemne garažne stavbe.

(2) V zahodnem kareju so predvideni naslednji objekti:

- novogradnja poslovno-stanovanjsko-trgovske stavbe A s pokrito tržnico.

(3) V vzhodnem kareju so predvideni naslednji objekti:

- novogradnja stanovanjsko-poslovne stavbe B,
- novogradnja stanovanjskih stavb v nizu C, D in E,
- novogradnja prostostoječe stanovanjske stavbe F,
- novogradnja prostostoječe stanovanjske ali gostinske stavbe G,
- novogradnja vogalne stanovanjske ali gostinske stavbe H.

Gradnja stavb F, G in H je možna, v kolikor se odstranijo stavbe Ulica svobode 1, Cankarjev drevored 15 ter oziroma Cankarjev drevored 19 in 21 ter Kosovelova ulica 1.

(4) Objekte, ki ne dosegajo predpisanih bistvenih zahtev (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo) in bistvenih lastnosti (skladnost s prostorskimi akti, zanesljivost, evidentiranost) ali zaradi vizualne neprimernosti ne izpolnjujejo določil tega odloka, se lahko odstrani in nadomesti znotraj s tem odlokom predvidenih regulacijskih črt in obstoječih gabaritov, ki so skladni s določili tega UN.

(5) V objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene

rešitve odstopajo od predpisanih bistvenih zahtev, vendar samo pod pogojem, da z odstopanjem ni ogrožena varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosednji objekti ali okolje.

10. člen (odstranitve)

(1) Za izvedbo tega UN v predvidenem obsegu so potrebne odstranitve:

- stavbe Ulica Ob starem zidovju 4 na parceli 288/2 k.o. Izola,
- stavbe Cankarjev drevored 17 na parceli št. 278 k.o. Izola.

(2) Za izvedbo tega UN so možne, ne pa nujne, tudi odstranitve naslednjih objektov:

- stavbe Ulica svobode 1 na parceli št. 272/1 k.o. Izola,
- stavbe Cankarjev drevored 15 na parceli št. 275/2 k.o. Izola in funkcionalnega objekta na parceli št. 275/1 k.o. Izola in 275/3 k.o. Izola,
- stavbe Cankarjev drevored 19 na parceli št. 279 k.o. Izola s funkcionalnim objektom,
- stavbe Cankarjev drevored 21 na parceli št. 280 k.o. Izola in
- stavbe Kosovelova ulica 1 na parceli št. 281/2 k.o. Izola.

(3) Poleg navedenih so možne tudi odstranitve:

- objektov, ki ne pripomorejo k zaključeni funkcionalni in oblikovalski celoti tega UN,
- odstranitve delov stavb s ciljem odstranitve nefunkcionalnih sestavin,
- odstranitev z namenom tehnološke posodobitve.

(4) Za odstranitev stavb, ki so v območju kult. spomenika, mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

11. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Na območju UN »Pošta« so ob upoštevanju namenske rabe območja - območje centralnih dejavnosti - mešano območje in ob upoštevanju lege v območju historičnega jedra dopustne naslednje vrste in njim sorodne dejavnosti:

- stanovanjske oziroma bivalne,
- trgovske,
- gostinske,
- turistične,
- oskrbne,
- storitvene,
- upravne,
- kulturne.

(2) Pri opredeljevanju dejavnosti naj se upošteva pretežna namembnost oz. vrsta objekta. Pritličja so lahko namenjena vsem v prvem odstavku tega člena dovoljenim dejavnostim, pod pogojem, da ne slabšajo bivalnih pogojev nad normativi za tovrstna območja oz. posamezne dejavnosti. Enako velja za nadstropja stavb, ki naj bodo v čim večji meri namenjena bivanju.

(3) Vse zgoraj navedene dejavnosti so možne ob zagotavljanju čim večjega števila stanovanjskih enot ter mestotvornih programov.

(4) Hotelska ali podobna dejavnost za kratkotrajno

nastanitev za celotno območje urejanja se omeji na kapaciteto največ 50 sob.

(5) Dejavnosti so dovoljene, v kolikor se v skladu s tem odlokom za posamezno dejavnost na območju urejanja zagotovi minimalno potrebno število parkirnih mest, vendar ne na račun zmanjševanja javnih parkirnih mest.

C Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

12. člen (tipologija zazidave)

(1) Na območju UN »Pošta« je predvidena gradnja prostostojećih objektov in objektov v nizih ob upoštevanju karejske zazidave vzhodnega in zahodnega kareja.

(2) Posamezni objekti oziroma njihovi deli se oblikovno medsebojno ločijo z volumnom, višino venca, barvo, materialom.

(3) Vhodi v objekte za javne programe naj se pretežno predvidijo iz obodnih uličnih strani, za bivalne namene pa iz notranjosti karejev. V notranjosti karejev se uredijo površine, namenjene novograjenim in obstoječim objektom ter javne in poljavne površine.

13. člen

(1) Velikost in lega posameznih objektov in območij pozidljivosti je določena in prikazana z regulacijskimi črtami v zazidalno ureditveni situaciji, ki je sestavni del tega UN.

(2) Regulacijske črte so:

- gradbena linija je črta, ki omejuje pozidane površine in na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali večjim delom fasade – postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti,
- gradbena meja je črta, ki omejuje pozidane površine in ki je predvideni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča,
- območje dozidav obstoječih objektov, kjer se gradnje in posegi lahko izvajajo na osnovi varstvenih režimov.

(3) Gabariti objektov morajo upoštevati zasnovo javnih površin in smeri komunikacij, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter izrabo prostora.

(4) Medsebojni odmiki objektov/ nizov od mej sosednjih zemljišč oziroma od sosednjih objektov morajo izpolnjevati zahteve glede minimalne požarne in sanitarno-zdravstvene varnosti.

(5) V celoti vkopani prostori, funkcionalno vezani na obstoječe objekte in podzemne parkirne površine pod odprtimi in zelenimi površinami in so s tem del zunanje ureditve, lahko odstopajo od pozidanih površin, opredeljenih v tem UN.

(6) Vsi vkopani prostori in dodatne podkletitve objektov so dopustne, v kolikor:

- so nadzemno urejeni kot del zunanje ureditve, zasute s plastjo humusa debeline minimalno 1 m in ozelenjene ali urejene z ustreznim tlakovanjem,
- ne ovirajo, prejudicirajo ali spreminjajo urbanistične zasnove, razmerja javnih in zasebnih površin ter
- bistveno ne spreminjajo obremenitve in zasnove

komunalnih naprav in njihovih priključkov.

(7) Za pridobitev dovoljenja za gradnjo teh je potrebno izdelati tudi načrt zunanje ureditve in opredeliti morebitno dvojno rabo zemljišča/ parcele.

14. člen (lega, velikost in zmogljivost objektov)

(1) Podzemna garažna stavba:

- maksimalni tlorsni gabarit:

148,80 x 78,30 m z 2,5 m obodnim pasom okoli celotne stavbe, prikazan v zazidalno ureditveni situaciji, ki je sestavni del UN.

- maksimalni vertikalni gabarit:

Predvidena je izvedba 3 podzemnih etaž. Četrta in vse naslednje podzemne etaže so možne po opravljenem natančnem geomehanskem pregledu, kot je določeno v 34. členu, in na podlagi pripravljenih dognanj. Kletna etaža je min. svetle višine 2,20 m. Konstrukcija se izvede tako, da svetla višina etaže najmanj v prevoznih koridorjih omogoča neoviran dovoz vsem vozilom, za katera je namenjena. Objekt se lahko izvede z možnostjo medetažnega zamika.

- opis:

Garažna stavba se lahko gradi kot dve ali več zaključenih celot, ki se glede na možnosti smiselno naknadno povežejo. Razdeljena je v 5 sklopov:

- sklop (I.) v notranjosti zahodnega kareja ter zahodni del notranjosti vzhodnega kareja, z uvozom in izvozom z Ulice svobode;
- sklop (II.) v notranjosti vzhodnega kareja, z uvozom in izvozom s Cankarjevega drevoreda;
- sklop (III.) je funkcionalna povezava sklopa I. in II;
- sklop (IV.) je razširitev proti stavbama Cankarjev drevored 15 in Ulica svobode 1;
- sklop (V.) je maksimalna izraba prostora s celovitostjo garažne stavbe na površinah pod stavbo Ulica Svobode 1, kar je pogojeno z rušitvijo obstoječega objekta (in možno nadomestitvijo - objekt F).

Izvedba mora omogočati nadzemno ureditev, kot je predvideno po tem UN (gradnja nadzemnih objektov, dovozi, intervencija, tlakovanje, nasutje za potrebe ozelenitve idr.).

- zmogljivost:

Predvideno je cca 240 parkirnih mest na etažo v maksimalnem obsegu objekta. Število je odvisno od obsega izvedene garažne stavbe.

- uvozi in izvozi, vertikalne povezave:

Uvoz in izvoz se predvidita v Ulici svobode in na jugovzhodni strani območja urejanja neposredno na Cankarjev drevored tako, da je v čim manjši meri oviran prometni režim območja z okolico ter tako, da je čim manjša možnost zadrževanja prometa pri vključevanju območja na obodne prometnice. Lokacije so prikazane v grafičnih kartah.

Peš dostop za uporabnike je predviden preko vertikalnih povezav, ki so v sklopu gabaritov predvidenih stavb. Na območju urejanja je možno predvideti dodatne vertikalne povezave zunanjih površin s podzemno garažno stavbo.

Možne so tudi drugačne rešitve, če pripomorejo k izboljšanju ureditve območja.

Fizično omejevanje ali zapiranje posameznih parkirnih mest v objektu ni dovoljeno.

(2) Nadzemne novogradnje:

- maksimalni tlorsni gabariti so dimenzijsko in oblikovno prikazani v zazidalno ureditveni situaciji, ki je sestavni del UN in so:

stavba	tlorsna velikost
- stavba A	41,60 x 51,00 m / L oblike s pasažo v pritličju,
- stavba B	41,10 x 71,40 m / nepravilne razgibane pravokotne oblike s pasažo v pritličju,
- niz stavb C, D in E	skupne tlorsne dimenzije po širini 11,50 - 13,50 m in dolžine do 34,40 m, razdeljen na tri stavbe po skupni dolžini, kjer so dolžine stavba C 18,50 m, stavba D 7,80 m, stavba E 8,10 m širine prilagojene nizu / niz je pravokotne oblike z oblikovanim vogalom,
možnosti novogradenj na mestu obstoječih stavb	
stavba F	(9,50 - 10,30) x 12,30 m / pravokotne oblike
stavba G	19,50 x 13,50 m / pravokotne oblike
stavba H	30,00 x 22,70 m / nepravilne oblike prilagojene vogalni legi.

Predvidene novogradnje se po svoji tlorsni obliki delno prilagajajo obstoječemu gradbenemu fondu, zaokrožitvi karejev in urejanju notranjih ter okoliških povezav. Gabariti v najvišji etaži posameznega objekta so lahko zamaknjeni od maksimalnega gabarita/fasadne linije v notranjost, razen v delu, ki ga določa gradbena linija. Na tako nastalih površinah se lahko izvedejo tudi pohodne terase.

- maksimalni vertikalni gabariti:

Etažnost predvidenih objektov se prilagaja legi in okoliški pozidavi:

stavba	etažnost
stavba A	P+2+M, delno P+1, P
stavba B	P+2+M, oz. del objekta ob Cankarjevem drevoredu P+1+M
stavbe C, D in E	P+2
možnosti novogradenj na mestu obstoječih stavb	
stavba F	P+2
stavba G	P+1+M
stavba H	P+1+M

Kota pritličja je lahko največ 30 cm nad v grafikah določeno koto pritličja, koto venca ne sme presegati kote 10,00 m nad koto pritličja.

Etažnost je opredeljena z najvišjimi svetlimi višinami bivalnih prostorov do 2,80 m in poslovnih ter njim podobnih prostorov do 4 m.

Stanovanjske stavbe v nizu C, D in E se lahko poljubno združujejo in ločujejo znotraj maksimalnih gabaritov, če se pri tem ne poveča potreba po dodatnih parkirnih mestih.

(3) Tržnica:

Tržnica je locirana v notranjosti zahodnega kareja. Potrebni prostori k odprti in pokriti tržnici se zagotavljajo v stavbi A in morajo biti prikazani v fazi PGD. Dostopnost je preko dostavnih površin na območju.

(4) Obstoječe stavbe:

Na obstoječih stavbah so možne vse vrste gradenj in posegov iz 8. člena ob upoštevanju varstvenih režimov za stavbe in mestne prostore in drugih določil tega odloka. Maksimalni višinski gabariti obstoječih stavb se lahko spreminjajo na osnovi varstvenih režimov za stavbe in mestne prostore. Maksimalni tlorsni gabariti stavb so prikazani v grafikah in jih določa območje dozidav obstoječih objektov.

Obstoječe garaže ob stavbi Kosovelova ulica 5 in 7 je možno odstraniti ter na njihovem mestu zgraditi nove garaže, nadstrešnice ali pergole, ali pa površino urediti kot zeleno površino, pri čemer je parkiranje potrebno zagotoviti v podzemni garažni stavbi.

(5) Stanovanjske enote:

Delitev stanovanjskih in drugih enot je možna, v kolikor se za novonastale enote zagotovi ureditev potrebnih parkirnih mest, pomožnih prostorov ter dimenzije ob upoštevanju veljavnih predpisov o minimalnih zahtevah za predvideno namembnost ter izpolnitvi določil tega odloka.

15. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje objektov mora upoštevati členjenost stavbnih mas ter kvalitetne oblikovne, funkcionalne in tehnološke rešitve, ki upoštevajo klimatske razmere, mediteransko tradicijo krajevne gradnje in gospodarnost glede vzdrževanja.

(2) Posebno pozornost je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, mestotvornemu oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanjim ureditvam izpostavljenim pogledu.

(3) Strehe:

- naklona do 18°, pri večjih razponih (nad 15,00 m) so dopustne nepohodne ravne strehe,
- dovoljene so dvokapnice, večkapnice le ob zaključku uličnega niza,
- streha nad pritličjem ter 1. in 2. nadstropjem je lahko oblikovana kot pohodna terasa, tudi krita s pergolo,
- smer slemen stavb ob ulicah mora biti vzporedna z ulično linijo,
- kritina so korci,
- možno je odpiranje streh v smislu urejanja ugreznjenih teras, ki morajo biti orientirane v notranjost stavbnega kareja,
- altane (terase nad streho po beneškem vzoru) niso dovoljene,
- možno je predvideti strešna okna.

(4) Pri oblikovanju fasad ob obodnih ulicah obeh karejev je potrebno upoštevati predvsem načelo mestotvornosti in uporabiti kvalitetne detajle, proporce in materiale, značilne za tradicijo mediteranskih mest in primerne za klimatske razmere. Možno je predvideti intenzivne barvne poudarke. Na izpostavljenih fasadah niso dovoljeni balkoni, terase in loggie, razen v kolikor so ti oblikovno del notranjega prostora stavbe.

(5) Priporočeno je oblikovanje odprtih ob upoštevanju značilnosti ožjega območja. Priporočena je uporaba tradicionalnih okenskih senčil oziroma rešitev, ki po prej navedenih kriterijih predstavljajo tradicionalnim sorodne

in izboljšane rešitve.

(6) Vse tehnološke konstrukcije (npr. hladilni agregati, zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, prezračevalne naprave ipd.) so lahko nameščene na objektih znotraj največjih dopustnih gabaritov objektov in morajo biti oblikovno skladno zastrte pred pogledi z javnih površin in morajo biti prikazane v PGD ter locirane tako, da se v največji meri prepreči vpliv hrupa na sosednje objekte.

(7) Naknadno nameščanje tehnoloških, reklamnih ali drugih dodatkov na fasadah in strehah je dopustno le ob pogoju izdelave celovitega načrta fasade objekta ali niza objektov, v katerem je ta element obravnavan kot konstrukcijska, barvna, oblikovna in proporcijska sestavina zasnove objekta v fazi PGD.

(8) Zapiranje balkonov in teras je dopustno ob zagotovitvi enotnega oblikovanja za posamezno stavbo in ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

(9) Objekte je treba v največji meri zasnovati in graditi skladno z načeli energetske varčnosti in pasivnih objektov.

(10) Objekti na območju urejanja, še posebno tisti, ki so vidni z javnih površin, morajo biti redno obnavljani, vzdrževani in urejenega izgleda, tako da ne kvarijo videz okolja.

(11) Pri posegih na območju urejanja je obvezno zagotoviti načrt zunanje ureditve.

16. člen

(urejanje zunanjih površin)

(1) Ureditev zunanjih površin naj sooblikuje mestni prostor in hkrati zagotovi čim bolj povezan sistem odprtih površin, namenjenih pešcem, ki se vežejo na pešpoti skozi območje.

(2) Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti medsebojno skladnost programov ter ob upoštevanju značaja območja vzpostaviti uravnoteženo razmerje med grajenimi, zelenimi in drugimi javnimi odprtimi površinami v območju urejanja ob upoštevanju lege v mestnem prostoru.

(3) Načrtovanje in izvedba podzemne garažne stavbe mora zagotoviti nadzemno ureditev zelenih in drugih površin.

(4) Načrtovanje in urejanje zunanjih površin mora upoštevati:

- prilagajanje terenskim razmeram,
- prilagajanje stavbnim strukturam z oblikovanjem uličnih in tržnih ambientov,
- zasaditev drevja med posameznimi conami (npr. mirujoči promet – območje peš površin – območje trga – območje otroškega igrišča – območje javnih in zasebnih površin ipd.),
- za zasaditev drevja in zelenic nad podzemnimi objekti je že pri načrtovanju teh objektov potrebno predvideti in zagotoviti ustrezne pogoje za rast rastlin.

(5) Na območju urejanja se predvidijo:

- hortikulturene ureditve zelenih površin v javni in zasebni rabi - zasaditev drevoredov, grmovnic, živih mej, pergole ipd.,
- senčenje (npr. pergole),

- parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.),
- druge ureditve, ki pripomorejo k zagotavljanju prijetnejšega okolja.

(6) Možna je zasaditev živih mej kot meje parcel funkcionalnih zemljišč tam, kjer je to mogoče in smiselno (ohranjanje neoviranega dostopa na intervencijskih poteh) ter ni v nasprotju z določili tega odloka. Na površinah, ki služijo posameznim stavbam, je možna ureditev zelenih površin, dostopov, parkirnih površin ter postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ki oblikovno ne odstopajo od javnih in so skladni z značajem območja. Pri tem je naloga uporabnikov, lastnikov in upraviteljev, da so ureditve redno vzdrževane in urejene tako, da ne kvarijo videz okolja in da ureditev zasebnih površin ne odstopa od javnih.

(7) Pri zasaditvah dreves naj se uporabi listnata drevesa (kot npr. zimzeleni hrast, platana, koprivovec, kostanj) in pinijska oziroma rastlinje, ki je del mediteranske vegetacije.

(8) Pri urejanju ulic, trgov mora biti smiselno uporabljen lokalni kamen, pri čemer mora biti upoštevana velikost in debelina kamnitih plošč. Površine, namenjene prometu (tudi mirujočemu), morajo biti asfaltirane ali primerno tlakovane. Površine, namenjene izključno peš prometu, morajo biti tlakovane. Površine in koridorji dostavnih in intervencijskih poti morajo biti primerno utrjene, da je omogočen dovoz ustreznim vozilom. Morebitna drugačna rešitev tlakovanja je možna, če je z njo zagotovljena vizualna usklajenost območja.

17. člen

(velikost in oblika parcele)

(1) Velikost in oblika parcel, določena v grafičnem delu tega UN temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov. Po realizaciji posegov se gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko deli ali združuje, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

(2) Območja dvojne rabe, kjer se prekrivata raba podzemne etaže in raba na nivoju terena, morajo biti določena v projektni dokumentaciji ter po končani gradnji v projektu za vpis v uradno evidenco tako, da je možen vpis dvojne rabe v zemljiško knjigo.

18. člen

(pogoji glede gradnje in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na ureditvenem območju so skladno z veljavnimi predpisi ter ob upoštevanju določil tega odloka dovoljene gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, ki sodijo v tovrstno območje oziroma ki jih je mogoče skladno vključiti v grajeno strukturo.

(2) Pri oblikovanju nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno uporabiti kvalitetne materiale in detajle, značilne za tradicijo mediteranskih mest in primerne za klimatske razmere. Prav tako morajo biti pri uporabi materialov in oblikovanju poenoteni z objekti na območju, kar velja za gradnje na zasebnih in javnih površinah.

(3) Ob posegih je za posamezni ulični ambient, parkovno ali ulično potezo in druge zaključene javne površine potrebno izdelati katalog urbane opreme v sklopu opisov

in prikazov zunanje ureditve. Urbana oprema mora biti poenotena za vso območje urejanja.

(4) Otroško igrišče se predvidi za otroke do starosti 9 let.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen (skupne določbe)

(1) Zaradi predvidene gradnje se zgradijo, prestavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi ter objekti. Pri načrtovanju in izvedbi vseh prometnih ureditev in komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise, smernice in pogoje nosilcev urejanja prostora.

(2) Vse objekte v območju je potrebno priključiti na komunalna omrežja.

(3) Izvedba komunalne in energetske infrastrukture mora potekati istočasno in medsebojno usklajeno z upoštevanjem potrebnih odmikov med posameznimi omrežji (vzporedni poteki, križanja...). Vsa omrežja morajo biti izvedena podzemno. V izogib nepotrebnim in dodatnim prekopom je smotrno pri načrtovanju in izvedbi omrežij preveriti in izvesti tudi napeljave za kasnejše uporabnike, vključno s sistemom za obveščanje o zasedenosti garažne stavbe na ustreznih lokacijah in oddaljenosti od objekta.

(4) V primeru večjega števila upravljavcev komunalne infrastrukture se v največji meri predvidi enoten usklajen koridor komunalne infrastrukture za vse nivoje omrežij (primarno, sekundarno in distribucijsko) ob upoštevanju veljavnih tehničnih predpisov.

(5) V kolikor so komunalni vodi speljani pod stropom garaže kletne etaže, le-ti ne smejo posegati ali drugače zmanjšati min. svetle višine garaže.

(6) V sklopu gradnje in rekonstrukcije komunalnega in energetskega omrežja so posamezni predvideni posegi tudi izven meje ureditvenega območja UN in se izvajajo skladno z določili prostorskih aktov na tangiranem območju.

(7) Prometno omrežje, komunalno omrežje in naprave ter zunanje ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo zasaditev drevoredov in ozelenitve, predvidenih s tem UN. V primeru, da se pri izvedbenih projektih in sami izvedbi ugotovi vpliv drevoredne zasaditve na komunalne vode, je obvezno izvesti protikoreninske zaščite. V kolikor zunanje kontaktne površine to omogočajo, se lahko linija drevoreda smiselno zamakne.

(8) Infrastrukturni objekti morajo biti izvedeni tako, da ne pogojujejo ureditve zunanjih površin ali zmanjševanja ozelenitve.

20. člen (urejanje prometa)

- Motorni promet:

(1) Priključke objektov in drugih zunanjih prometnih

površin na prometno omrežje se predvidi skladno z načeli zagotavljanja varnega prometa ob upoštevanju števila predvidenih vozil, programov, kapacitet (združevanje priključkov, preglednost, pravokotno priključevanje, izboljšanje sedanjih razmer ipd.) ter tako, da je omogočeno normalno funkcioniranje obodnih ulic. V primeru večanja kapacitet objektov naj ima vsak objekt le en priključek na javno cestno omrežje.

(2) Območje se prometno napaja po Cankarjevem drevoredu in preko novopredvidene Ulice svobode, ki deli območje urejanja na vzhodni in zahodni kare.

(3) Novopredvidena cesta Ulica svobode ima vozišče 2x 2,50 m z obojestranskim pločnikom.

(4) Dostopne poti morajo omogočati obračanje vozil, tako da je preprečena vzvratna vožnja oziroma obračanje vozil na cesto.

(5) Motorni promet se načrtuje tako, da se v največji meri izključuje iz zunanjih površin v območju urejanja ter da je v čim manjši meri ovirana obstoječa prometna ureditev.

- Kolesarski promet:

(6) Kolesarski promet se pelje po obodnih ulicah območja urejanja in z njim zagotavlja samo povezavo.

- Pešpoti:

(7) Površine za pešce se zagotavljajo s pločniki ob Ulici svobode in obodnih ulicah s povezovalnimi potmi ter platoji v notranjosti območja vzhodnega in zahodnega kareja, ki povezujejo objekte z zunanjo ureditvijo in z obodnimi potmi. Površine, namenjene pešcem, morajo izvedene brez arhitektonskih ovir. Preko peš površin so speljane površine za potrebe dostav in intervencije. Ureditve so prikazane v grafičnem delu UN.

(8) Ureditve prehoda - peš povezave med Trgom E. Kristana in novimi površinami v zahodnem kareju je možno izvesti ob upoštevanju prostorskih možnosti, lahko tudi skozi objekte, kar je potrebno upoštevati v sklopu prenove posameznih objektov.

- Mirujoči promet:

(9) Parkiranje mora biti zagotovljeno na pripadajočem zemljišču ali v podzemni garaži ob upoštevanju prostorskih možnosti.

(10) Potrebno je zagotoviti minimalno število parkirnih mest (PM) glede na vrsto dejavnosti:

- bivalne enote (stalne inčasne) 2 PM/ enoto
- poslovni prostori: 1 PM/ vsakih začetih 30 m² neto površine
- upravni prostori: 1 PM/ vsakih začetih 20 m² neto površine
- trgovski prostori: 1 PM/ vsakih začetih 30 m² neto prodajne površine
- gostilne, lokali: 1 PM/ 2 sedeža za goste
- hoteli, penzioni: 1 PM/ sobo
- drugi prostori: 1 PM/ vsakih začetih 50 m² neto površine

- Intervencijske in dostavne poti:

(11) Intervencijske in dostavne poti morajo omogočati neoviran dostop interventnim in dostavnim vozilom in so minimalne širine 3,5 m. Slepce ceste in poti morajo imeti ustrezna obračališča.

(12) Zagotovljena mora biti interventna pot v notranjost vsakega kareja, načrtovana in izvedena kot del zunanje ureditve.

(13) Ureditev potrebnih dostavnih površin ter režima dostave se prikaže ob upoštevanju predvidenih programov ter tem ustreznih dostavnih površin v sklopu načrta zunanje ureditve v PGD za območje oziroma za vsak posamezni kare.

21. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Pri načrtovanju kanalizacijskega omrežja je potrebno upoštevati potrebne odtočne koeficiente kanalizacije, potrebne pretočne sposobnosti in kapacitete. V meteorno in fekalno kanalizacijo se lahko odvajajo le vode, ki po kvaliteti ustrezajo določilom veljavnih predpisov. Zagotoviti je potrebno dostopnost zaradi vzdrževanja na celotni trasi kanalizacije.

(2) Novo kanalizacijsko omrežje v območju je potrebno predvideti v ločenem kanalizacijskem sistemu; do dokončne ureditve je dopustno začasno stekanje v mešani sistem s kasnejšo »razvezavo« v ločen sistem. V kolikor se v okviru urejanja območja tega UN posega v Ulico ob starem zidovju in Kosovelovo ulico, je predhodno potrebno obstoječo dotrajano kanalizacijsko omrežje rekonstruirati.

(3) Zaradi nevarnosti vdora morske vode v kanalizacijski sistem (plima, podtalne vode) je potrebno zagotoviti črpališča meteornih vod v kletni etaži ali zagotoviti drugo ustrezno tehnično rešitev.

(4) Meteorni kanalizacijo je potrebno v največji meri odvajati v smeri proti vzhodu, proti novemu črpališču v meteorni podmorski izpust zaliva Viližan.

(5) Pri izvajanju večjih posegov (gradnja novega objekta, rekonstrukcija s povečanjem volumna) na obstoječih stavbah je potrebno zagotoviti ločeno odvajanje padavinskih vod.

22. člen (vodovodno omrežje)

(1) Vodna oskrba navedenega območja se zagotavlja iz RZ Pivol II. 1000 m³ na koti 54.82 m.n.m.

(2) Za ureditveno območje se nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost skladno s predpisi zagotavlja z:

- obnovo obstoječega vodovoda po Kosovelovi ulici na odseku od Cankarjevega drevoreda do Ulice ob starem zidovju in obnovo obstoječega vodovoda po Ulici ob starem zidovju in Trgu Etbina Kristana ter
- rešitvijo sekundarnega vodovodnega omrežja za potrebe obravnavanega območja.

(3) Za projektiranje in gradnjo vodovodnih naprav je potrebno:

- trase vodovodnih objektov in naprav v največji meri predvideti v javnih površinah in tako, da se ne prejudicira nadzema raba; v nasprotnem primeru je potrebno urediti služnostno pravico za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vodovoda v korist upravljavca javnega vodovodnega sistema,
- v primeru fazne izgradnje zagotoviti izgradnjo vodovodnega omrežja istočasno in usklajeno z gradnjo objektov in ostalo infrastrukturo znotraj obravnavanega območja tako, da bo zagotovljena funkcionalnost sistema in zdravstvena neoporečnost

pitne vode,

- dimenzionirati javno vodovodno omrežje s hidranti za potrebe zunanje požarne varnosti na osnovi podatkov predvidene porabe vode tangiranega območja z upoštevanjem konične porabe in zahtev požarne varnosti stavb,
- križanja vodovoda z drugimi komunalnimi napravami oz. vzporedni potek ter odmike od ostalih objektov izvesti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in normativi,
- pri načrtovanju omrežja in priključkov je potrebno upoštevati pridobljene smernice.

23. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju urejanja veljajo za ureditev energetskega omrežja naslednji pogoji:

- za napajanje območja z električno energijo je na območju urejanja predvideno nizkonapetostno omrežje in transformatorska postaja vzankana v visokonapetostno omrežje, locirana v pritličju stavbe A tako, da je zagotovljen neposreden dostop od zunaj, tudi za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t,
- elektroenergetsko omrežje se predvidi v kabelski kanalizaciji na celotnem območju,
- obstoječe elektroenergetsko omrežje, ki ne ustreza zaradi dotrajanosti, zmožljivosti, tehnične izvedbe ali urbanističnih zahtev se sanira.

(2) Predvidena je izvedba ustrezne javne razsvetljave, ki mora biti načrtovana in izvedena skladno s predpisi in ob upoštevanju načela energetske varčnosti.

24. člen (telekomunikacijsko in CATV omrežje)

(1) V območju je predvidena izgradnja telekomunikacijskega in CATV omrežja.

(2) Pri izdelavi projektne dokumentacije za priključevanja posameznih objektov na telekomunikacijsko omrežje je potrebno upoštevati tehnološki napredek pri izgradnji telekomunikacijskega omrežja in naprav. Ustrezno je potrebno izvesti tudi projektno dokumentacijo notranjih instalacij posameznih objektov.

(3) Zaščito obstoječega telekomunikacijskega omrežja je potrebno predvideti z načrtovanjem telekomunikacijskega omrežja s sistemom kabelske kanalizacije celotnega obravnavanega območja z upoštevanjem končne izvedbe.

(4) Razvod kabelske kanalizacije do posameznih načrtovanih objektov na območju je po potrebi potrebno predvideti v sklopu podzemne garažne stavbe z odcepi v vertikali.

(5) Zunanje individualne zemeljske in satelitske antene niso dovoljene.

25. člen (plinovodno omrežje)

(1) Območje urejanja bo ob plinifikaciji območja možno priključiti na plinovodno omrežje ob upoštevanju tega odloka in veljavnih predpisov. Po izgradnji plinovodnega omrežja se individualni rezervoarji odstranijo.

26. člen (ogrevanje)

(1) Za ogrevanje objektov in tehnološki proces je predvidena uporaba energentov z nizko stopnjo onesnaževanja in uporaba alternativnih virov energije (sončni kolektorji, toplotne črpalke, ipd). Pri načrtovanju in gradnji je upoštevati načela energetske varčne in pasivne gradnje.

(2) Dovoljena je postavitve kotlarne in pripadajočih prostorov v objektih oziroma v kletni etaži, če to dovoljujejo tehnične zahteve posamezne tehnologije.

27. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki mora biti izvedeno v skladu z občinskim odlokom o načinu opravljanja obvezne lokalne gospodarske službe ravnanja s komunalnimi odpadki, veljavnim na območju občine Izola. Odvoz odpadkov se vrši na komunalno deponijo.

(2) Pri načrtovanju odjemnega in prevzemnega mesta je potrebno upoštevati veljavne predpise o načinu opravljanja obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov in odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov.

(3) Predvideti je potrebno minimalno 1 ekološki otok v vsakem kareju.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

28. člen (evidentirana kulturna dediščina)

(1) Obravnavano območje je del nekdanjega otoka in starega mestnega jedra mesta Izole in je razglašeno kot kulturni spomenik – Izola mesto, ki je v register kulturne dediščine Slovenije evidentirano pod številko EŠD 193.

(2) Obravnavano območje se nahaja v arheološkem najdišču Izola mesto, ki je v register kulturne dediščine Slovenije evidentirano pod številko EŠD 194.

(3) Na ureditvenem območju se nahaja stavbna dediščina – Cerkev sv. Dominika, ki je v register kulturne dediščine Slovenije evidentirana pod številko EŠD 3714.

(4) Kontaktno območje obsega tudi Trg padlih za svobodo, kjer je kot kulturni spomenik razglašen Spomenik padlim za svobodo kot memorialna dediščina, evidentiran v registru kulturne dediščine Slovenije pod številko EŠD 7235 ter park kot vrtnoarhitekturna dediščina, evidentiran pod številko EŠD 21617.

29. člen

(1). Za vsako gradnjo in poseg v območje ali objekt, ki se ureja s tem odlokom, mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine in graditve objektov.

(2) Ker obravnavano območje leži na območju Izola - Arheološko najdišče Izola mesto, morajo biti na območju gradnje izvedene arheološke raziskave. Stroške arheološke raziskave nosi investitor.

(3) Za izvedbo arheološke raziskave, za odstranitev

arheoloških ostalin ali registrirane kulturne dediščine mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

(4) Vsi posegi se lahko izvajajo v skladu s podanimi varstvenimi režimi za mesto, mestne prostore in stavbe. Varstveni režimi za mesto kot celoto, mestne prostore in stavbe so navedeni v tekstualnem delu ureditvenega načrta.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

30. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih ravneh hrupa za tovrstna območja v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Obravnavano območje spada ob upoštevanju namenske rabe prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine v III. območje varstva pred hrupom.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovolj enaravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju. Določiti je potrebno način poslovnega upravljanja območja z ukrepi preprečevanja oziroma zmanjševanja hrupa, motenja sosedov ipd.

(3) Omilitveni in zaščitni ukrepi v času gradnje se nanašajo predvsem na ustrezno izbiro in vzdrževanje strojev in mehanizacije.

(4) Potrebno je izvesti meritve hrupa v času intenzivnih gradbenih del na območju najbližjega stanovanjskega objekta. V kolikor se z meritvami izkaže preseganje dovoljenih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezno dodatno zaščito. Ta se predvidi tudi na mestih uvozov/izvozov v/iz garažne stavbe.

31. člen (varstvo zraka)

(1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe. Predviden mora biti okoljsko neoporečen način ogrevanja ter uporaba energij, ki povzročajo čim manjše emisije v ozračje.

(2) Snovi, ki se izpuščajo v ozračje, ne smejo presegati maksimalnih dovoljenih emisij, določenih z veljavnimi predpisi. Dimnovodne naprave morajo biti zgrajene tako, da zagotavljajo varno, zanesljivo in trajno delovanje. Zmanjšati in racionalizirati je potrebno število kurišč in izvesti njihove tehnološke posodobitve.

(3) V času gradnje je potrebno vlažiti sipke materiale in nezaščitene površine, preprečiti raznos materialov z gradbišča in prekrivati sipke tovore pri transportu po javnih prometnih površinah. Upoštevati je potrebno predpise, ki urejajo emisije za gradbeno mehanizacijo in transportna sredstva.

(4) Podzemna garaža mora biti načrtovana in izvedena skladno s predpisi tako, da zagotavlja prezračevanje podzemnih prostorov in okolju ustrezno nemoteče odvajanje plinov.

32. člen (varstvo tal in voda)

(1) Odvajanje in čiščenje komunalnih in odpadnih padavinskih voda iz območja urejanja ter rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti urejeno v skladu z veljavni predpisi.

(2) Vse zunanje vozne in manipulativne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti lovilcu olj (standardiziran lovilec olj, ki obratuje skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami).

(3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin mora biti predvideno na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v naravno okolje (zatravitev, travne plošče ipd.).

(4) Varstvo voda se doseže z:

- odvajanjem odpadnih vod v javno kanalizacijsko omrežje,
- izgradnjo kanalizacijskega sistema območja,
- rednim vzdrževanjem kanalizacijskega sistema.

33. člen (svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

34. člen (geomehanske razmere in potrebni ukrepi)

(1) Geomehanske razmere z oceno gradbenih pogojev na območju med Cankarjevim drevoredom, Kosovelovo ulico, Ulico ob starem zidovju, Kristanovim trgom in Trgom padlih v Izoli so zajete v geotehničnem poročilu, kjer je glede na geološko sestavo tal in morfologijo terena (ravninsko področje) obravnavano območje opredeljeno kot stabilen teren. Geotehnično poročilo je sestavni del UN »Pošta«.

(2) Za geomehansko preiskavo tal do predvidene globine podzemnega objekta je v nadaljnjih postopkih potrebno izdelati dodatne analize, na podlagi katerih se izdelajo geomehanski pogoji za izvedbo in zaščito izkopa gradbene jame in načina temeljenja podzemne garažne stavbe.

(3) Zemeljska dela in temeljenje je priporočljivo izvajati v sušnem obdobju, odprte brežine je treba zavarovati.

35. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju UN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

36. člen (deponiranje materiala)

(1) Viške materiala, ki bodo nastali med gradnjo, je potrebno ustrezno odpeljati in deponirati na za to primernem odlagališču. Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to predvidenem območju. Izkopani

material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev. Rodovitna prst se skrbno odrine in deponira ter porabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem. Deponija izkopnega materiala in način gospodarjenja z odpadki morajo biti definirani pred izdajo gradbenega dovoljenja za predvideno garažno stavbo.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

37. člen (požarna varnost)

(1) Za zagotavljanje požarne varnosti v območju in tudi v stavbah je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov o varstvu pred požarom in normative za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

(2) Pri pripravi prostorskega akta so upoštevani prostorski in gradbeno tehnični ukrepi, s katerimi so zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objekta (ustrezna kapaciteta, število in razporeditev poti umika, ustrezne dostope do poti umika);
- potrebni odmiki med objekti in ustrezne požarne ločitve objektov, s katerimi se zagotavlja omejevanje širjenja požara;
- prometne in delovne površine za intervencijske vozila
- z izgradnjo hidrantnega omrežja z zadostno oskrbo vode za gašenje.

(3) Investitorji objektov, za katere je ob upoštevanju veljavnih predpisov pri pripravi projektne dokumentacije PGD obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

38. člen (potresna varnost)

(1) Pri načrtovanju posegov v območju urejanja je potrebno upoštevati veljavne predpise o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.

(2) Meteorne in drenažne vode se ne sme spuščati nekontrolirano po terenu.

39. člen (poplavna varnost)

(1) Glede na strokovne podlage s področja vodnega gospodarstva v občini Izola, območje UN »Pošta« ne posega v 25 m priobalni pas in prav tako ne v pas visokega plimovanja.

(2) Glede na naravne in grajene omejitve se prilagodijo tehnične rešitve gradnje, predvsem podzemnih objektov. Poplavna varnost se zagotavlja:

- s kesonsko gradnjo podzemnih etaž, kjer bo zadnja etaža dvignjena nad koto kesona, s čimer se bo ustvaril bazen za črpanje vode,
- s črpanjem vode iz zbirnih bazenov podzemnih garaž,
- z vhodi v predvidene objekte 30 cm nad terenom,
- z upoštevanjem veljavnih predpisov.

(3) Za območje urejanja je potrebno izdelati presojo odvodnih razmer skladno s predpisi, ki se nanašajo na

metodologijo za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja ter pogojev in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na teh območjih. V kolikor se na osnovi izdelane presoje izkažejo drugačne poplavne razmere, je treba predvideti ustrezne ukrepe v skladu s predpisi.

40. člen (obramba in zaščita)

(1) Glede na veljavne predpise o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in o graditvi in vzdrževanju zaklonišč je potrebno predvideti:

- ojačitev stropne konstrukcije nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo ali
- gradnjo zaklonišč.

IX. ETAPNOST IZVAJANJA PROSTORSKIH UREDITEV

41. člen

(1) Dopustno je fazno izvajanje predvidenih posegov pod pogojem, da gre za zaključene funkcionalne celote s pripadajočo zunanjo ureditvijo in z izgradnjo pripadajočega dela infrastrukture po trasah, po pogojih tega odloka in določenih v tem ureditvenem načrtu in dimenzioniranih glede na končno število uporabnikov. Pri tem se ne sme ovirati in prejudicirati izvajanje ostalih ureditev.

(2) Dopustna je fazna gradnja podzemne garažne stavbe po sklopih, v kolikor gre za ločene in samostojno zaključene sklope, ki omogočajo naknadne povezave med posameznimi sklopi. Pri tem mora biti vsaka faza izvedena s pripadajočimi ureditvami na nivoju terena.

(3) Samostojna faza so lahko posamezni nadzemni objekti kot zaključena konstrukcijska in funkcionalna celota s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ob upoštevanju z UN predvidenih dokončnih ureditev.

(4) Novogradnje oziroma posegi na površinah, ki so v neposredni bližini garažne stavbe (možne širitve do gradbene meje, ki so odmaknjene manj od 5 m od obodnega psu), se bodo lahko izvajali po izgradnji garažne stavbe oz. tako, da gradnja le-te ne bo prejudicirana.

(5) Gospodarsko javno infrastrukturo je možno graditi fazno, kot zaključene sklope, ki nemoteno napajajo določeno območje, dimenzionirano in načrtovano glede na končno število uporabnikov.

(6) Uporabno dovoljenje za garažno stavbo oziroma za posamezni sklop ne sme biti izdano, dokler podzemna garažna stavba oziroma posamezni funkcionalni sklopi niso v celoti izvedeni in pripravljeni na nadzemne ureditve.

X. DOPUSTNA ODPSTOPANJA ODFUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

42. člen

(1) Pri realizaciji UN »Pošta« so dopustna odstopanja od predvidenih rešitev, določenih s tem UN, če se skozi podrobnejše preučevanje ugotovijo rešitve, ki so primernejše (enake ali boljše) z oblikovalskega, gradbenega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega

vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere z UN predvidenih rešitev.

(2) Odstopanja iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije s pristojnega področja.

(3) Možno je preoblikovanje zunanje ureditve pod pogojem, da se zagotovi parkovno ureditev, ureditev otroškega igrišča, pešpoti ter potrebnih intervencijskih in dostavnih poti.

(4) Na območju UN »Pošta« so ob smiselnem upoštevanju drugih določil tega odloka dovoljene naslednje tolerance:

- za lego objektov: ob upoštevanju regulacijskih črt so znotraj pripadajoče parcele dopustni premiki in preoblikovanje načrtovanih objektov,
- za horizontalni gabarit: zaradi prilagajanja terenskim razmeram in ekonomičnosti izvedbe oziroma zaradi tehnološko boljših rešitev je dovoljeno povečanje tlorisnega gabarita do 10% ob upoštevanju regulacijskih črt. Zmanjšanje tlorisnega gabarita je dopustno znotraj regulacijskih črt in maksimalnih gabaritov predvidenih stavb, vendar ob upoštevanju gradbene linije;
- za vertikalni gabarit: dovoljeno je povečanje določenih vertikalnih gabaritov novograjenih objektov do 5%.

(5) Pasaže so dopustne ne glede na določila za gradbeno linijo.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UN

43. člen

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati in zagotoviti, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranjajo ali izboljšajo gradbeno tehnične, prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere. Za stanovanjske objekte, za katere je v sklopu novih rešitev predvidena odstranitev, je potrebno nadomestne lokacije zagotoviti znotraj območja urejanja.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Ti morajo med drugim predvideti in zagotoviti v času gradnje tudi začasno dostavo za potrebe obratovanja Pošte in drugih dejavnosti, ki dostavo potrebujejo. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini, je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(3) Potrebno je predvideti tehnično izvedbo izkopov v trde kamenine na način, ki ne bo poslabšal stanja objektov v območju oziroma tako, da bodo poškodbe na sosednjih objektih minimalne (izkop z drobljenjem, vrtanjem,...). V primeru potrebe po uporabi miniranja je potrebno predhodno pridobiti soglasje lokalne skupnosti na projekt za ureditev in organizacijo gradbišča.

(4) Pri urejanju okolice in javnih površin mora investitor:

- ob izvedbi posega odstraniti plodno zemljo in jo začasno deponirati,
- po končani gradnji odstraniti začasne objekte, odvečni gradbeni material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču,
- izdelati načrt zunanje ureditve, ki je skladen z javnimi urejenimi površinami, predvidenimi s tem UN.

(5) Obveznosti uporabnikov, lastnikov in upraviteljev objektov in pripadajočih površin v območju urejanja, predvsem glede videza ter urejenosti objektov in okolice, določa občinski predpis o zunanjem videzu in urejenosti mesta, naselij in podeželja.

(6) Med izvajanjem del mora investitor zagotoviti spremljanje in nadzor stanja na gradbišču.

(7) Med zemeljskimi deli mora investitor zagotoviti arheološki nadzor. V primeru za zgodovino mesta ali arheologijo izredno pomembnih najdb, se le-tu prezentirajo.

(8) Vse objekte je potrebno priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro po določilih, podanih v tem odloku.

(9) V času izvajanja del mora biti zagotovljena nemotena komunalna oskrba območja.

(10) Vse objekte, ki bodo v vplivnem območju izvajanja ukrepov, je predvideno pred pričetkom del pregledati, jih spremljati v fazi izvajanja gradbenih posegov. V primeru poškodb na teh objektih, je investitor dolžan povrniti ali odpraviti škodo, če je izkaže, da se ta nastala zaradi predvidenih prostorskih ureditev.

XII. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

44. člen

(1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča in objekti lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI UN

45. člen

(1) Veljavnost UN »Pošta« preneha na način in kot to določajo predpisi o urejanju in načrtovanju prostora. Po prenehanju veljavnosti se s prostorskim aktom povzamejo merila in pogoji, ki za urejanje območja smiselno povzemajo bistvena določila tega UN.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

46. člen (vpogled)

(1) UN »Pošta« je stalno na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora v Občini Izola.

47. člen

(1) Nadzor nad izvajanjem UN »Pošta« izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

48. člen

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

Številka: 3505-7/2007

Datum: 28.5.2009

Župan
dr. Tomislav Klokočovnik

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

In virtu' dell'art. 56 dello Statuto del Comune di Isola
(B.U. nn. 15/99, 8/00 e 8/05)

PROMULGO

il
DECRETO
di modifica e integrazione del Piano regolatore
«Posta»

Il Sindaco
Dr. Tomislav KLOKOČOVNIK

Prot. n.: 3505-7/2007
Data: 17.6.2009

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
CONSIGLIO

In virtu' degli artt. 61 e 96 della Legge sulla progettazione territoriale (Gazz. Uff. RS n. 33/07), del Regolamento sul contenuto, la forma e le modalità di predisposizione del piano territoriale particolareggiato comunale (Gazz. Uff. RS n. 99/07) e degli artt. 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale nn. 15/99, 8/00)