



Občina · Comune di
IZOLA · ISOLA

URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

BOLLETTINO UFFICIALE DEL COMUNE DI ISOLA

www.uradne-objave.izola.si

e-pošta: urednik.UO@izola.si

Št. 12/2021

Izola, ponedeljek, 21. 6. 2021

Uradne objave Občine Izola, leto VIII

VSEBINA

- ODLOK o javnem redu in miru v občini Izola
- ODLOK o zazidalnem načrtu za območje »Kajuhova hudournik Morer« uradno prečiščeno besedilo (ZN-KHM-UPB-1)
- ODLOK o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe na primarni ravni zdravstvene dejavnosti na področju zobozdravstva za odrasle v občini Izola

CONTENUTO

- DECRETO sull'ordine e sulla quiete pubblica nel comune di Isola
- DECRETO sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« - Testo unico ufficiale (PEP KHM-TUU-1)
- DECRETO sul conferimento della concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario nel settore dell'odontoiatria per adulti nel comune di Isola

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola
(Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM

ODLOK

O JAVNEM REDU IN MIRU V OBČINI IZOLA

Ž u p a n

Danilo MARKOČIČ

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 3. člena Zakona o varstvu javnega reda in miru (Uradni list RS, št. 70/06 in 139/20), 5. člena Zakona o zaščiti živali (Uradni list RS, št. 38/13 – uradno prečiščeno besedilo, 21/18 – ZNOrg in 92/20), 7. in 3. odst. 38. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16, 15/17 – odl. US, 73/19 – odl. US, 175/20 – ZIUOPDVE in 5/21 – odl. US) ter 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na 16. redni seji, dne 3. 6. 2021, sprejel

ODLOK

O JAVNEM REDU IN MIRU V OBČINI IZOLA

I. Splošne določbe

1. člen

(namen in vsebina odloka)

- (1) Odlok o javnem redu in miru (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa ukrepe v občini Izola (v nadaljnjem besedilu: občina) za varovanje javnega reda in miru ter ukrepe za varovanje ljudi, premoženja, okolja, zdravja, čistoče in zunanje podobe kraja.
- (2) Ta odlok določa tudi pravila ravnanja, ki jih morajo upoštevati posamezniki zaradi varovanja javnega reda in miru, ljudi in premoženja ter vzdrževanja čistega okolja, zdravja in zunanje podobe kraja ter obveznosti lastnikov in vodnikov živali.
- (3) Odlok določa tudi prekrške in globe zanje.

2. člen

(uporaba izrazov)

V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

3. člen

(obveznost in odgovornost za javni red in mir)

- (1) Vsakdo, ki prebiva ali se začasno nahaja na območju občine, je dolžan ravnati tako, da ne moti, vznemirja ali ovira drugih oseb pri delu, razvedrilu ali počitku, da ne ogroža njihovega zdravja ali premoženja, da spoštuje javni red, da skrbi za urejenost kraja ali naselja, da ne opušča dejanj, ki so po tem odloku obvezna oziroma ne opravlja dejanj, ki so po tem odloku prepovedana.

Številka: 007-4/2020

Datum: 21. 6. 2021

- (2) Za vse ostalo veljajo določila zakona, ki ureja varstvo javnega reda in miru ter določa ravnanja, ki pomenijo njihovo kršitev.

4. člen

(obveznost in odgovornost za javni red in mir)

- (1) Za prekrške, storjene po tem odloku, so neposredno odgovorni storilci prekrškov.
- (2) Za prekrške, storjene po tem odloku, so lahko odgovorne tudi pravne osebe in samostojni podjetniki ter odgovorne osebe teh subjektov.
- (3) Za prekrške, storjene po tem odloku, ki jih storijo otroci ali mladoletniki, so odgovorni starši, posvojitelji, skrbniki ali rejniki, ki jim je zaupano varstvo, vzgoja in oskrba otroka ali mladoletnika, če je storjeni prekršek posledica njihove opuščene dolžne skrbi ali nadzorstva nad otrokom ali mladoletnikom.
- (4) Opustitev dolžne skrbnosti ali nadzorstva nastopi zlasti tedaj, ko starši, posvojitelji, skrbniki ali rejniki omogočijo, dopustijo ali dovolijo, da otrok ali mladoletnik ravna v nasprotju z določbami tega odloka.

5. člen

(pomen izrazov)

Pomen posameznih izrazov, uporabljenih v tem odloku, je naveden v nadaljevanju:

- javni red in mir je stanje, v katerem je zagotovljeno neovirano izvrševanje pravic in dolžnosti po ustavi in veljavnih predpisih,
- javne površine so nepremičnine, ki so v lasti Občine oziroma ožjih delov občine ali imajo status javnega dobrega in so brezpogojno ali pod določenimi pogoji dostopne vsakomur (ceste, parki, ulice, igrišča in podobno),
- zasebne površine so nepremičnine, ki so v zasebni lasti in do katerih je dostop dovoljen zgolj s soglasjem lastnika, posestnika ali druge upravičene osebe,
- nedostojno vedenje je vedenje posameznika ali skupine, s katerim ta povzroči vznemirjenje ali razburjenje ali ogrožanje posameznika ali skupine ali kadar z žaljivimi besedami in dejanji škoduje ugledu posameznika ali skupine ali uradne osebe pri uradnem poslovanju.

II. Varovanje javnega reda in miru

6. člen

(kršitve javnega reda in miru ter vznemirjanje posameznikov ali skupin ljudi)

Z namenom varovati in vzdrževati javni red in mir je prepovedano:

- vstopati brez dovoljenja v javne prostore, zgradbe ali na javne površine, kjer je vstop prepovedan in je prepoved vidno označena,
- imeti zakrit obraz ob identifikaciji v upravnih in prekrškovnih postopkih; če je oseba zakrita ali zamaskirana, sme uradna oseba zahtevati, da se odkrije, zato da lahko nedvoumno ugotovi njeno identiteto,
- prenočevati na tržnicah, plažah, parkih, avtobusnih postajah, v vozilih in v prostorih objektov, ki temu niso namenjeni in drugih za to neprimernih prostorih in površinah,
- prosjačiti pred hišami, stanovanji in na javnih krajih, na javnih krajih vznemirjati, motiti ali nadlegovati občane z zbiranjem podatkov, izjav ali na vsiljiv način prodajati artikle, razen ko je to izrecno dovoljeno ali določeno,
- uživati alkoholne pijače na javnih krajih zunaj prostorov, ki so določeni za točenje in konzumiranje alkoholnih pijač,
- pripravljati hrano na javnih krajih, razen v času prireditve in na organiziranem prostoru, ki je temu namenjen,
- izvajati piknike, kuriti in uporabljati odprti ogenj na javnih površinah, razen na površinah temu namenjenih,
- zadrževati na območju pokopališč z namenom druženja, zabave, kajenja, ležanja, uživanja hrane in alkoholne pijače,

- ovirati ali motiti organizirane sprevede ter vznemirjati udeležence sprevedov,
- onesnaževati ali naslanjati se na spominska obeležja v parkih in spominskih območjih, postavljati nanje predmete, ki kazijo njihov videz, razen pri uradnih slovesnostih in spominskih shodih,
- prestaviti, odstraniti, prevračati, uničiti, poškodovati, popisati, barvati ali kako drugače onesnažiti javno lastnino kot na primer napisne table, žive meje, zidove, škarpe, poštna nabiralnike, zaščitne ograje, klopi, ograje, posode za odpadke, cvetlične posode, stojala za kolesa, igrala na otroških igriščih in druge naprave ali predmete za splošno rabo in drugo urbano opremo na javnih površinah,
- poškodovati naprave na javnih otroških in športnih igriščih ali druge naprave, ki služijo javnemu namenu,
- urinirati ali opravljati veliko potrebo na vseh javnih obljudenih površinah in izven naselij na rekreacijskih poteh ali drugih javnih površinah, namenjenih sprostitvi ter rekreaciji občanov ali igri otrok,
- gibati se v kopalkah, brez oblačil ali dela oblačil nad pasom ali pod njim na javnih površinah, razen na območjih kopalnih voda ter v primeru športnih, kulturnih ali drugih primerljivih dejavnosti, ki zahtevajo tak način oblačenja (tekmovanja, treningi, nastopi),
- odlagati hrano oziroma hraniti domače, prostoživeče, zapuščene ali divje živali (golobe, galebe, mačke, pse, divjačino), na vseh javnih površinah, ki za to niso namenjene,
- jahati po javnih zelenih površinah urbanega okolja, razen uradne osebe pri opravljanju službenih dolžnosti,
- uporabljati urbano ali drugo opremo za prodajo blaga ali storitev na javnih površinah, razen z ustreznim dovoljenjem,
- voziti vse vrste koles in motornih koles, koles s pomožnim motorjem, električnih skirojev, rolke na električni pogon in podobnih prevoznih sredstev po površinah namenjenih pešcem,
- uporabljati brezpilotne zrakoplove na območju občine v nasprotju z določili uredbe, ki določa geografska območja sistemov brezpilotnih zrakoplovov,
- uporabljati pirotehnična sredstva, razen v obdobjih določenih z zakonom in občinskimi odloki,
- vzgajati ali posedovati živali, ki niso »hišne živali«, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja zaščito živali, na območjih KS Staro mesto, KS Haliaetum, KS Jagodje do magistralne ceste, KS Livade do hitre ceste,
- odmetavati trde in tekoče odpadke in druge predmete na javnih nenamenskih površinah in v morje, stoječe ali tekoče vode,
- odkopavati, odnašati ali premeščati kamnine, žive ali odmrle školjke in polže iz priobalnega pasu, v količinah, ki presegajo količine, dovoljene za osebno rabo,
- na vodnem ali priobalnem zemljišču puščati ali zasedati javno površino s kakršnimikoli predmeti z namenom rezervirati prostor v času ko oseba na javni površini ni prisotna,
- v zasebne namene zvočno ali svetlobno onesnaževati okolje s prekomernimi svetlobnimi učinki, zvokom in hrupom, ki bi ovirali druge.

7. člen

(javni shodi in prireditve)

- (1) Javni shodi in javne prireditve potekajo na podlagi veljavnega Zakona o javnih zbiranjih.
- (2) Za vzdrževanje javnega reda in miru na javnem shodu ali prireditvi na javnih površinah je odgovoren vodja shoda oziroma prireditve, ki ga določi organizator.
- (3) Organizator je dolžan v sodelovanju s pooblaščenim izvajalcem gospodarske javne službe:
 - poskrbeti za red, čistočo in disciplino ter za varnost na prireditvenem prostoru,
 - zagotoviti zadostno število parkirnih mest za obiskovalce javnega shoda oziroma prireditve; v primeru, da poteka na obstoječih javnih parkiriščih, mora ta nadomestiti na drugem mestu,
 - poskrbeti, da je prireditveni prostor v času trajanja shoda

oziroma prireditve opremljen z ustreznimi posodami za odpadke in s prenosnimi stranišči, če ni zadosti obstoječih javnih s potrebno kapaciteto,

- po končani prireditvi očistiti prireditveni prostor, odstraniti postavljene objekte in ostale naprave ter zapustiti prireditveni prostor v takem stanju, kot je bil pred prireditvijo,
 - najkasneje 15 dni pred nameravano prireditvijo zaprositi za soglasje upravljalca javnih površin, ki določi pogoje uporabe javne površine,
 - elaborat zagotavljanja javnega reda in miru v kolikor je to zahtevano,
 - elaborat morebitnečasne prometne ureditve v kolikor je to zahtevano.
- (4) Uporabnik mora po prenehanju uporabe javne površine vzpostaviti prvotno stanje na svoje stroške. Če tega ne stori, opravi to na njegove stroške pooblaščen izvajalec gospodarske javne službe.
- (5) Glede hrupa v času javnega shoda ali javne prireditve, zaradi uporabe zvočnih naprav, se uporablja zakonodaja, ki ureja uporabo zvočnih naprav, ki na shodih in prireditvah povzročajo hrup.

8. člen

(spontani ulični nastopi)

- (1) Spontani ulični nastop kulturnega značaja na javni površini je dovoljen, če se z njim bistveno ne ovira raba javne površine zaradi števila nastopajočih ali gledalcev.
- (2) Spontani ulični nastopi se smejo izvajati med 9.00 in 22.00 uro.
- (3) Dovoljeno je le ozvočenje za akustične instrumente in vokal, v skladu z zakonodajo, ki ureja način uporabe zvočnih naprav, ki na shodih in prireditvah povzročajo hrup.

9. člen

(kampiranje)

Z namenom bivanja in kampiranja je prepovedano postavljati avtomobilске prikolicе, avtodome, šotore ali drugače taboriti na zemljiščih, ki temu niso namenjena.

III. Varovanje ljudi in premoženja

10. člen

(uporaba premoženja občine)

Prepovedana so dejanja, opustitve in dopustitve, s katerimi se ogroža, poškoduje ali onemogoča nemoteno uporabo premoženja občine in ožjih delov občine ali premoženja, ki predstavlja javno dobro.

11. člen

(varovanje ljudi in premoženja)

- (1) Z namenom varovati ljudi in premoženje je prepovedano:
- saditi ali gojiti rastline oziroma postavljati predmete ali material na način, da povzročajo škodo na javni komunalni infrastrukturi, javni površini ali javni zgradbi ali motijo njihovo uporabo,
 - odstraniti ali poškodovati stvari, objekte in površine, ki so javnega pomena,
 - na ograje in zidove ob javnih poteh postavljati nevarne predmete, ki lahko ogrožajo zdravje mimoidočih,
 - nepravilno uporabljati igrala na igriščih ali naprave v parkih in na rekreacijskih poteh, kar ima lahko za posledico poškodbe ali uničenje igral in naprav oziroma ogrožanje ljudi,
 - v urbanem naselju in naravnem okolju brez ustrezne prijave kurjenja netiti in prenašati ogenj ter sežigati materiale,
 - imeti nepokrite oziroma nezavarovane vodnjake, jame, jaške, vhode v kleti, jarke ali druge odprtine, izkope ali prekope, ter poškodovati ali odstraniti ograje in druge naprave, postavljene za preprečevanje nesreč tako, da to ogroža var-

nost ljudi,

- onemogočati dostop do objektov in naprav javne komunalne infrastrukture,
 - iztepati, izlivati ali metati iz večstanovanjskih objektov in objektov, ki mejijo na javno površino, karkoli, kar povzroča nesnago ali ogroža zdravje ljudi,
 - na javnih površinah streljati z orožjem, s fračo, lokom ali drugimi napravami, pri čemer je lahko ogrožena varnost ljudi, živali in premoženja.
- (2) Z namenom varovati ljudi in premoženje morajo lastniki ali upravniki stanovanjskih, poslovnih ali drugih prostorov oziroma zemljišč:
- odstraniti objekte, ki ogrožajo varnost ljudi na javnih površinah,
 - odstraniti drevesa in grmovje po predhodno pridobljenem strokovnem mnenju pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe oziroma odstraniti suhe veje dreves, plodove in listje ter predmete, pri katerih obstaja nevarnost, da padejo na javne površine in s tem ogrožajo varnost mimoidočih.
- (3) Če v primeru kršitve kršitelji iz prejšnjega odstavka ugotovljenih nepravilnosti oziroma kršitev ne odpravijo v času, ki ga odredi pristojni občinski nadzorni organ, lahko nepravilnosti iz prejšnjega odstavka po naročilu pristojnega občinskega nadzornega organa odpravi pooblaščen izvajalec na stroške kršitelja.

IV. Varovanje okolja, zdravja, čistoče in zunanje podobe kraja

12. člen

(obveznosti lastnikov, najemnikov in uporabnikov stanovanjskih, poslovnih in drugih zgradb ter zemljišč)

Z namenom varovati okolje, zdravje, čistočo in zunanjo podobo kraja je prepovedano:

- metati, puščati ali odlagati predmete, snovi ali odpadke v naravno okolje ali druge prostore, ki niso za to določeni ali da s tem onesnažuje okolico ali moti okolico,
- odlagati kakršenkoli material na javno površino, ob ali na ekološke otoke, na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje ali drug objekt za splošno rabo,
- speljati ali dopuščati izlivanje odpadnih snovi ali meteoritnih voda na javno površino, vodne vire ali v morje,
- metati v kanalizacijske naprave predmete, ki lahko povzročijo njihovo zamašitev,
- postavljati montažne ali druge objekte na javnih površinah brez ustreznih soglasij,
- metati, puščati ali odlagati cigaretne ogorke, človeške in živalske iztrebke, izbljuvke, žvečilne gumije, izpljunke ter injekcijske igle in brizgalke na javne površine,
- trgati in uničevati cvetje na zelenicah, cvetličnih koritih in greдах, uničiti ali poškodovati drevje in okrasne rastline v parkih in javnih nasadih,
- v urbanih naseljih škropiti rastline z motornimi škroplilnicami ali ročnimi škroplilnicami tako, da škropivo odnaša na sosednje zemljišče v skladu z Zakonom o fitofarmacevtskih sredstvih in Pravilnikom o pravilni uporabi fitofarmacevtskih sredstev,
- prazniti vsebino kemičnih in ostalih vrst stranišč avtomatov in avtomobilskih prikolic na javne površine, v naravno okolje ali mesta, ki niso za to določena,
- kakorkoli ovirati ukrepe dezinfekcije, dezinsekcije ali deratizacije,
- vgrajevati hladilne, grelne, svetlobne in druge naprave na drevesa na javnih površinah, na fasade objektov in na druge objekte s statusom naravne ali kulturne dediščine, brez ustreznih dovoljenj,
- onesnažiti vodo namenjeno ljudem, živini in živalim.

13. člen

(oglaševanje in plakatiranje)

- (1) Oglaševanje oziroma plakatiranje je dovoljeno na mestih, ki so določena z veljavnim občinskim prostorskim načrtom ali občinskim odlokom.
- (2) Za oglaševanje se skladno z občinskim odlokom, ki ureja občinske takse, plačuje takso.

V. Obveznosti lastnikov in vodnikov živali

14. člen

(nadzor živali)

- (1) Skrbnik živali je dolžan skrbeti, da se žival ne giblje brez nadzora, v skladu z zakonom, ki ureja zaščito živali.
- (2) Prepovedano je pustiti brez ustreznega nadzora žival, ki lahko ogroža varnost ljudi, premoženje in druge živali ali utegne onesnaževati javne površine.
- (3) Na javnih površinah, na območju mesta in vasi, ter na drugih gosto naseljenih območjih občine, se lahko žival vodi le na povodcu. Nevarne živali, kot jih opredeljuje zakon o zaščiti živali, morajo nositi ustrezen nagobčnik.

15. člen

(obveznosti skrbnikov)

- (1) Prepovedano je voditi pse in ostale živali na vse javne površine, ki so označene z ustreznimi oznakami.
- (2) Prepoved ne velja za živali, ki jih pri svojem delu uporabljajo in vodijo pooblaščen osebe ali živali, ki se uporabljajo kot vodiči (policija, vojska, civilna zaščita, slepe osebe).

16. člen

(obveznosti skrbnikov)

- (1) Skrbnik živali mora iz vseh javnih površin sproti in takoj odstraniti živalske iztrebke živali, ki jo vodi.
- (2) Ob sprehodih z živaljo mora skrbnik živali imeti s seboj ustrezno papirato, biorazgradljivo ali PVC vrečko za začasno shranjevanje iztrebkov ter javnih površin v urbanem okolju tudi steklenico z vodo za splakovanje iztrebkov in urina. Skrbnik živali uporabljeno vrečko odloži v za to namenjene zabojnike, oziroma, kjer le teh ni, v zabojnike za mešane ali biološke komunalne odpadke. Skrbnik živali mora ob pozivu pristojnega organa pokazati ustrezno vrečko za začasno shranjevanje živalskih iztrebkov in vodo za izplakovanje.

VI. Nadzor nad izvajanjem tega odloka

17. člen

(nadzor)

- (1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Občinski inšpektorat in redarstvo Občine Izola.
- (2) Občinski nadzorni organ ima pristojnost, da pri opravljanju nalog nadzora odredi odpravo nepravilnosti v času, ki ga določi sam. Za odpravo nepravilnosti lahko odredi tudi druge ukrepe.

VII. Kazenske določbe

18. člen

(kaznovanje pravne osebe ter odgovorne osebe pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika, ter fizične osebe)

- (1) Z globo 200 EUR se kaznuje fizična oseba - posameznika, ki ravna v nasprotju z določili:
 - 1. do 13. alineje in 15. do 25. alineje 6. člena,
 - 3. in 4. odst. 7. člena,

- 1. in 2. odst. 8. člena,
- 9., 10., 11., 12., 14. člena,
- 1. odst. 15. člena,
- 16. člena tega odloka.

- (2) Kdor ravna v nasprotju z določili 24. alineje 6. člena se kaznuje s trajnim odvzemom rezervacijskih artiklov.
- (3) Z globo 200 EUR se kaznuje za prekrške iz prejšnjega odstavka tudi odgovorno osebo pravne osebe.
- (4) Z globo 2.000 EUR se kaznuje pravno osebo ali samostojnega podjetnika posameznika, ki ravna v nasprotju z določili:
 - 3. in 4. odst. 7. člena,
 - 1. in 2. odst. 8. člena,
 - 10., 11., 12., 13. člena.
- (5) Plačilo globe ne izključuje odgovornosti za povrnitev povzročene škode.

VIII. Prehodne in končne določbe

19. člen

- (1) Občina Izola v roku dveh mesecev od uveljavitve tega odloka, označi z ustreznimi oznakami vse javne površine, po katerih je prepovedano voditi pse in ostale živali.
- (2) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o nadzoru in obveznostih skrbnikov živali pri vzdrževanju čistoče javnih površin v Občini Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 10/12).

20. člen

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

Številka: 007-4/2020

Datum: 3. 6. 2021

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola
(Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – testo unico ufficiale)

PROMULGO

il

**DECRETO
SULL'ORDINE E SULLA QUIETE PUBBLICA
NEL COMUNE DI ISOLA**

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ

Prot. n.: 007-4/2020

Data: 21. 6. 2021

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – Testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUJFO, 11/18 – Sigla: ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – Sigla: ZIUZEOP-A e 80/20 – Sigla: ZIUOOPE), dell'articolo 3 della Legge sulla protezione dell'ordine e della quiete pubblica (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 70/06 e 139/20), dell'articolo 5 della Legge sulla protezione degli animali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 38/13 – Testo unico ufficiale, 21/18 – Sigla: ZNORG e 92/20), dell'articolo 38, commi 3 e 7, della Legge sulle acque (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 67/02, 2/04 – Sigla: ZZdrI-A, 41/04 – Sigla: ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 e 65/20), degli articoli 3 e 17 della Legge sulle trasgressioni (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 29/11 – Testo unico ufficiale, 21/13, 111/13, 74/14 – Ordinanza CC, 92/14 – Ordinanza CC, 32/16, 15/17 – Ordinanza CC, 73/19 – Ordinanza CC, 175/20 – Sigla: ZIUOPDVE e 5/21 – Ordinanza CC) e degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – Testo unico ufficiale), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 3 giugno 2021 alla sua 16ª seduta ordinaria, accoglie il

**DECRETO
SULL'ORDINE E SULLA QUIETE PUBBLICA
NEL COMUNE DI ISOLA****I Disposizioni generali****Articolo 1**

(scopo e contenuto del decreto)

(1) Il Decreto sull'ordine e sulla quiete pubblica (nel testo a segui-

re: Decreto) definisce i provvedimenti per la protezione dell'ordine e della quiete pubblica nel comune di Isola (nel testo a seguire: Comune), nonché i provvedimenti per la salvaguardia delle persone, del patrimonio, dell'ambiente, della salute, dell'igiene e dell'aspetto della città.

- (2) Il presente Decreto stabilisce anche gli obblighi dei proprietari e dei custodi di animali, come pure le regole di comportamento che devono essere rispettate dai singoli soggetti al fine di conservare l'ordine e la quiete pubblica, a salvaguardare le persone, il patrimonio e la salute, a tenere pulito l'ambiente ed a mantenere in modo decoroso la città.
- (3) Il Decreto definisce anche le violazioni e le sanzioni previste per tali violazioni.

Articolo 2

(uso dei termini)

I concetti, usati nel decreto nel genere grammaticale maschile, si usano quale forma neutra per uomini e donne.

Articolo 3

(obblighi e responsabilità per il mantenimento dell'ordine e della quiete pubblica)

- (1) Chiunque risieda o soggiorni temporaneamente nel territorio del Comune, ha l'obbligo di comportarsi in modo da non turbare, ostacolare o arrecare disturbo alle occupazioni o al riposo delle altre persone, da non mettere a rischio la loro salute o i loro beni, da rispettare l'ordine pubblico, da favorire l'aspetto ordinato della città o del singolo abitato, da rispettare le disposizioni del presente decreto ovvero da non commettere azioni vietate dal presente decreto.
- (2) Per quanto non previsto dal presente decreto si applicano le disposizioni della legge che regola la protezione dell'ordine e della quiete pubblica e definisce i comportamenti che costituiscono una violazione di tali disposizioni.

Articolo 4

(obblighi e responsabilità per il mantenimento dell'ordine e della quiete pubblica)

- (1) Delle violazioni commesse ai sensi del presente Decreto, risponde direttamente il trasgressore.
- (2) Delle violazioni commesse ai sensi del presente Decreto, possono rispondere anche le persone giuridiche o gli imprenditori autonomi ed i rispettivi soggetti responsabili.
- (3) Delle violazioni commesse ai sensi del presente Decreto da bambini o v. minori, rispondono i genitori biologici, i genitori adottivi, gli affidatari o gli affilianti, ai quali è affidata l'assistenza, l'educazione e la cura del bambino o v. minore, nei casi in cui tale violazione sia dovuta all'omissione della responsabilità o della sorveglianza dovuta dal genitore o da chi ne fa le veci nei confronti del bambino o v. minore.
- (4) L'omissione della dovuta responsabilità o sorveglianza si verifica soprattutto quando i genitori biologici, i genitori adottivi, gli affidatari o gli affilianti consentono, concedono o permettono al bambino o v. minore di agire contrariamente a quanto disposto dal presente decreto.

Articolo 5

(significato dei termini)

Il significato dei singoli termini, utilizzati nel presente Decreto, è il seguente:

- ordine e quiete pubblica: condizione in cui è garantito il libero esercizio dei diritti e degli obblighi contenuti nella Costituzione e nella normativa vigente,
- superfici pubbliche: immobili di proprietà del Comune ovvero di una parte ristretta del comune o aventi lo status di bene pubblico che sono accessibili a tutti liberamente o a determinate condizioni (strade, parchi, vie, campi gioco e simili),

- superfici private: immobili di proprietà privata, a cui è consentito l'accesso solo con il consenso del proprietario, possessore o altra persona avente titolo,
- comportamento sconvolgente: comportamento di un singolo individuo o di un gruppo che provoca agitazione, turbamento o pericolo ad un altro individuo o gruppo, oppure uso di un linguaggio offensivo o compimento di atti offensivi che causano un danno all'immagine di una persona, di un gruppo o di un funzionario durante i rapporti ufficiali.

II Protezione dell'ordine e della quiete pubblica

Articolo 6

(disturbo all'ordine e alla quiete pubblica e turbamento dei singoli individui o gruppi di persone)

Al fine di proteggere e mantenere l'ordine e la quiete pubblica è vietato:

- entrare senza permesso nei locali e edifici pubblici o accedere ad aree pubbliche in cui l'accesso è vietato e tale divieto è segnalato da cartelli chiaramente visibili,
- tenere coperto il viso durante i procedimenti amministrativi e sanzionatori; nel caso in cui il volto del soggetto sia nascosto o mascherato, il funzionario può richiederli di mostrare il viso per poter verificare chiaramente la sua identità,
- passare la notte ai mercati, in spiaggia, nei parchi, alle stazioni degli autobus, nei veicoli e nei locali non destinati a tale scopo e negli altri locali o su altre superfici non adeguati a tale uso,
- elemosinare davanti a case o stabili residenziali e in luoghi pubblici; turbare, disturbare, o infastidire i cittadini con la raccolta di dati e dichiarazioni o con la vendita invasiva di articoli nei luoghi pubblici, salvo nei casi in cui ciò sia espressamente consentito o stabilito,
- consumare bevande alcoliche in luoghi pubblici, all'esterno dei locali destinati alla somministrazione e consumo di alcolici,
- preparare pasti nei luoghi pubblici, tranne durante gli eventi e negli spazi organizzati, destinati a tale scopo,
- fare picnic e accendere fuochi in luoghi pubblici, tranne nelle aree destinate a tale scopo,
- radunarsi, divertirsi, fumare, sdraiarsi, consumare pasti o alcolici nei cimiteri,
- ostacolare o disturbare cortei organizzati e turbare i partecipanti dei cortei,
- inquinare o appoggiarsi su monumenti commemorativi situati nei parchi e nei luoghi commemorativi o apporre oggetti sui monumenti che ne deturperebbero l'aspetto, tranne durante le cerimonie ufficiali ed i raduni commemorativi,
- spostare, rimuovere, rovesciare, rovinare, danneggiare, ricoprire con scritte, colorare o sporcare in altro modo beni di proprietà pubblica, tra cui insegne, cartelli, siepi, muri, scarpate, cassette delle lettere, recinti e pannelli di protezione, panchine, ringhiere, contenitori per rifiuti, fioriere, supporti per biciclette, attrezzature e accessori dei parchi gioco e altri impianti o oggetti ad uso pubblico nonché altri arredi urbani collocati su suolo pubblico,
- danneggiare le strutture dei parchi gioco e campi sportivi pubblici o altri impianti destinati ad uso pubblico,
- urinare o defecare in tutti i luoghi pubblici abitati e in quelli non abitati, tra cui i percorsi ricreativi o altre aree pubbliche destinate alla ricreazione e al rilassamento dei cittadini o al gioco dei bambini,
- circolare sulle superfici pubbliche in costume da bagno, a torso nudo o a gambe nude o senza vestiti, tranne nelle aree balneari e in caso di attività sportive, culturali o simili che richiedono un tale modo di vestire (competizioni, allenamenti, esibizioni),
- somministrare cibo agli animali domestici, selvatici, abbandonati o selvaggi (piccioni, gabbiani, gatti, cani, selvaggina) sulle superfici pubbliche non destinate a tale scopo,
- cavalcare sulle superfici verdi pubbliche dell'ambiente urbano; tale divieto non vale per gli ufficiali autorizzati che esercitano le proprie funzioni,

- utilizzare gli arredi urbani o di altro tipo per la vendita di merci o servizi su superfici pubbliche, tranne dietro acquisizione di apposita autorizzazione,
- circolare in bicicletta di ogni tipo, motocicletta, bicicletta con motore ausiliario, monopattino elettrico, skateboard o mezzo di trasporto simile su superfici destinate ai pedoni,
- utilizzare droni sul territorio comunale contrariamente a quanto disposto dall'ordinanza sulle zone geografiche UAS (Sistema Aeromobile a Pilotaggio Remoto),
- utilizzare prodotti pirotecnici, salvo nei periodi stabiliti dalla legge e dai decreti comunali,
- allevare o possedere animali che ai sensi della legge che disciplina la protezione degli animali, non sono da considerarsi quali »animali da compagnia«, nelle aree della CL Città vecchia, CL Haliaetum, CL Jagodje fino alla strada statale e CL Livade fino alla superstrada,
- gettare rifiuti solidi o liquidi o altri oggetti su superfici pubbliche non destinate a tale scopo e in mare e acque stagnanti o correnti,
- scavare, raccogliere o spostare sassi, conchiglie vive o morte o lumache marine dall'area marina adiacente alla costa in quantità superiore ai limiti consentiti per uso personale,
- lasciare oggetti di qualunque tipo sulle aree demaniali marittime per prenotare il posto o occupare tali aree se non si è presenti in spiaggia,
- provocare, per scopi privati, inquinamento acustico o luminoso dell'ambiente tramite eccessiva illuminazione, suono o rumore che arrecerebbe disturbo agli altri.

Articolo 7

(raduni e manifestazioni pubbliche)

- (1) I raduni e le manifestazioni pubbliche si svolgono in conformità alla vigente Legge sui raduni pubblici.
- (2) Del mantenimento dell'ordine e della quiete pubblica durante i raduni o le manifestazioni pubbliche risponde il responsabile del raduno o della manifestazione, designato dall'organizzatore.
- (3) In collaborazione con l'esercente autorizzato del servizio pubblico di rilevanza economica, l'organizzatore ha l'obbligo di:
 - provvedere al mantenimento dell'ordine, della pulizia, della disciplina e della sicurezza nell'area di svolgimento della manifestazione,
 - assicurare un numero sufficiente di posti parcheggio per i partecipanti al raduno ovvero manifestazione pubblica; nel caso in cui il raduno/la manifestazione si svolga su un parcheggio pubblico esistente, l'organizzatore è tenuto a trovare un sito alternativo per il parcheggio delle macchine dei partecipanti,
 - garantire che il luogo di svolgimento del raduno/manifestazione sia dotato di appositi contenitori per i rifiuti e di bagni mobili, qualora nei bagni pubblici esistenti non ci si siano abbastanza servizi igienici disponibili,
 - al termine del raduno/manifestazione pulire l'area, eliminare le costruzioni e gli impianti collocativi e lasciarla nello stato medesimo in cui si trovava prima dell'evento,
 - almeno 15 giorni prima dell'inizio della manifestazione richiedere il consenso del gestore della superficie pubblica, il quale stabilisce le condizioni per l'utilizzo della superficie,
 - inoltrare, se necessario, un elaborato sul mantenimento dell'ordine e della quiete pubblica,
 - inoltrare, se necessario, un elaborato sulle eventuali modifiche temporanee al traffico.
- (4) A seguito dell'utilizzo della superficie pubblica, l'utente è tenuto a ripristinare lo stato originale di tale superficie a proprie spese. In caso contrario provvederà a farlo l'esercente autorizzato del servizio pubblico di rilevanza economica, a spese dell'utente.
- (5) Per i livelli di rumore provocati durante il raduno o la manifestazione da impianti audio si applicano le disposizioni della

legge che regola l'utilizzo degli impianti audio che ai raduni ed alle manifestazioni generano rumore.

Articolo 8
(spettacoli di strada spontanei)

- (1) Gli spettacoli di strada spontanei a carattere culturale sono consentiti sulle superfici pubbliche a patto che gli artisti e gli spettatori non ostacolino in modo significativo l'uso di tale superficie.
- (2) Gli spettacoli di strada spontanei sono consentiti tra le ore 9.00 e le 22.00.
- (3) È consentito solamente l'utilizzo di amplificatori per strumenti acustici e voce, ai sensi della legge che regola le modalità di utilizzo degli impianti audio che ai raduni ed alle manifestazioni generano rumore.

Articolo 9
(campeggio)

Su terreni non destinati a campeggio è vietata la sosta ai fini di soggiorno e campeggio, attendamento o dimora di roulotte e camper.

III Salvaguardia delle persone e del patrimonio

Articolo 10
(utilizzo del patrimonio culturale)

Sono vietate le azioni, l'ommissione o la tolleranza di azioni che mettono a repentaglio, danneggiano o impediscono il regolare utilizzo del patrimonio del comune o di una parte ristretta del comune ovvero del patrimonio considerato bene pubblico.

Articolo 11
(salvaguardia delle persone e del patrimonio)

- (1) Al fine di salvaguardare le persone ed il patrimonio, è vietato:
 - piantare o coltivare piante ovvero collocare oggetti o materiale in modo da arrecare danni alle infrastrutture pubbliche comunali, alle superfici o agli edifici pubblici ovvero da compromettere l'uso degli stessi,
 - rimuovere o danneggiare beni, edifici e superfici di rilevanza pubblica,
 - deporre, sulle recinzioni e sui muri collocati lungo le vie pubbliche, oggetti che possono compromettere la salute dei passanti,
 - utilizzare in modo scorretto gli attrezzi dei campi gioco o gli impianti dei parchi e dei percorsi ricreativi in modo da arrecare danno o distruggere gli attrezzi e gli impianti ovvero mettere in pericolo le persone,
 - ☐ accendere fuochi e bruciare materiali nelle aree urbane e nell'ambiente naturale senza precedente notifica del fuoco all'aperto,
 - lasciare scoperti ovvero non protetti pozzi, grotte, tombini, ingressi agli scantinati, canali o altre aperture nel suolo, scavi o fossati, e danneggiare o rimuovere barriere stradali o altri impianti, sistemati per prevenire possibili incidenti, compromettendo, di conseguenza, la sicurezza delle persone,
 - bloccare l'accesso alle opere e agli impianti delle infrastrutture pubbliche comunali,
 - sbattere, scaricare o gettare dagli edifici plurifamiliari o da edifici confinanti con le superfici pubbliche qualunque cosa che provochi sporcizia o comprometta la salute delle persone,
 - sparare con armi, tirare con la fionda, con l'arco o con altri dispositivi simili su superfici pubbliche in modo da mettere a repentaglio la sicurezza delle persone, degli animali e del patrimonio.
- (2) Al fine di salvaguardare le persone ed il patrimonio, i proprietari o gli amministratori di edifici residenziali o di altro tipo e di locali d'affari ovvero di terreni hanno l'obbligo di:

- rimuovere, dalle superfici pubbliche, gli edifici che compromettono la sicurezza delle persone,
 - rimuovere alberi e arbusti, previo ottenimento del parere tecnico da parte dell'esercente autorizzato del servizio pubblico di rilevanza economica, ovvero rimuovere rami secchi, frutti, foglie o altri oggetti dagli alberi che rischierebbero di cadere su superficie pubblica e conseguentemente metterebbero a repentaglio la sicurezza dei passanti.
- (3) Se, in caso di violazione, i trasgressori di cui al comma precedente non pongano rimedio alle irregolarità ovvero trasgressioni rilevate entro il termine determinato dalla competente autorità comunale preposta al controllo, l'autorità predetta può stabilire che tale compito sia a carico dell'esercente autorizzato, a spese del trasgressore.

IV Salvaguardia dell'ambiente, della salute, dell'igiene e dell'aspetto della città

Articolo 12

(obblighi dei proprietari, locatari e fruitori degli edifici residenziali, aziendali e altri e dei terreni)

Al fine di salvaguardare l'ambiente, la salute, l'igiene e l'aspetto della città è vietato:

- gettare, smaltire o depositare oggetti, sostanze o rifiuti nell'ambiente naturale o in altri luoghi non destinati a tale scopo in modo da inquinare o disturbare l'ambiente circostante,
- deporre materiale di qualsiasi tipo su superfici pubbliche, presso o nelle isole ecologiche, sulle reti fognaria o idrica o sugli altri impianti ad uso pubblico,
- scaricare o convogliare acque reflue o meteoriche su superfici pubbliche, nelle fonti d'acqua o in mare,
- gettare, nella rete delle canalizzazioni, oggetti che potrebbero causare ingorghi,
- collocare costruzioni prefabbricate o di altro tipo su superfici pubbliche senza aver precedentemente ottenuto i prescritti consensi,
- gettare, deporre o abbandonare mozziconi di sigarette, escrementi umani o di animali, vomito, gomme da masticare, sputi, aghi e siringhe usate sulle superfici pubbliche,
- raccogliere e distruggere fiori sulle aiuole e nelle fioriere, distruggere o danneggiare alberi e piante ornamentali nei parchi e su piantagioni pubbliche,
- nei centri urbani irrorare le piante con irroratori a motore o a mano acconsentendo a tali soste di depositarsi sui terreni adiacenti, ai sensi della Legge sui prodotti fitosanitari e al Regolamento sull'uso corretto dei prodotti fitosanitari,
- svuotare i wc chimici o di altro tipo dei camper e roulotte su superfici pubbliche, nell'ambiente naturale o nei siti non destinati a tale scopo,
- ostacolare in qualsiasi modo le operazioni di disinfezione, disinfezione o derattizzazione,
- installare dispositivi di raffreddamento, riscaldamento, illuminazione e altri apparecchi su alberi che crescono su superfici pubbliche, sulle facciate degli edifici e sugli altri edifici considerati patrimonio naturale o culturale senza aver precedentemente acquisito i prescritti permessi,
- inquinare l'acqua destinata al consumo umano, del bestiame e degli altri animali.

Articolo 13

(diffusione di messaggi pubblicitari e affissione di manifesti)

- (1) La diffusione di messaggi pubblicitari e l'affissione di manifesti sono permesse nei luoghi destinati a tale scopo ai sensi del vigente piano territoriale comunale o decreto comunale.
- (2) In conformità con il decreto comunale che regola le tasse comunali, l'affissione dei manifesti è soggetta al pagamento della tassa prescritta.

V Obblighi dei proprietari e custodi di animali**Articolo 14**
(custodia degli animali)

- (1) (Ai sensi della legge che regola la protezione degli animali, il soggetto che ha in custodia un animale non deve mai lasciarlo incustodito.
- (2) È vietato lasciare incustodito un animale che potrebbe rappresentare un rischio per la sicurezza delle persone, dei beni e degli altri animali o imbrattare il suolo pubblico.
- (3) Nelle aree pubbliche, in città, nei villaggi e nelle altre aree densamente popolate gli animali devono essere tenuti al guinzaglio. Gli animali pericolosi, così definiti dalla Legge sulla protezione degli animali, devono essere muniti anche di museruola.

Articolo 15
(obblighi dei custodi)

- (1) È vietato condurre cani o altri animali nelle aree pubbliche dove tale divieto è espressamente stabilito mediante segnaletica.
- (2) Da tale divieto sono esclusi gli animali al servizio della sicurezza, gli animali da salvataggio o assistenza (polizia, esercito, protezione civile, persone non vedenti).

Articolo 16
(obblighi dei custodi)

- (1) I custodi degli animali sono obbligati a raccogliere immediatamente gli escrementi lasciati dal loro animale su suolo pubblico.
- (2) Durante le passeggiate con il proprio animale, il rispettivo custode deve essere sempre munito di sacchetti di carta, biodegradabili o di plastica per la raccolta delle feci dell'animale, come pure di una bottiglia d'acqua per sciacquare l'urina ed i resti delle feci dalle superfici pubbliche urbane. I sacchetti utilizzati vanno depositati negli appositi contenitori o, in caso di assenza degli stessi, nei cassonetti adibiti alla raccolta di rifiuti urbani misti o quelli organici. Su richiesta dell'organo competente, il custode dell'animale deve dimostrare il possesso dell'apposito sacchetto igienico per escrementi e della bottiglia d'acqua per il risciacquo delle superfici pubbliche.

VI Controllo sull'attuazione del presente decreto**Articolo 17**
(controllo)

- (1) Il controllo sull'attuazione del presente decreto spetta all'Ispettorato e vigilanza comunale del Comune di Isola.
- (2) Nello svolgimento dei propri compiti, l'autorità comunale preposta al controllo può disporre l'eliminazione delle irregolarità riscontrate entro il termine determinato da lui stesso oppure può ricorrere ad altri provvedimenti.

VII Disposizioni penali

Articolo 18
(punizione della persona giuridica, del soggetto responsabile della persona giuridica, del singolo imprenditore autonomo e della persona fisica)

- (1) È punita con multa pari a 200 EURO la singola persona fisica che agisce contrariamente a quanto disposto da:
 - l'articolo 6, trattini da 1 a 13 e da 15 a 25,
 - l'articolo 7, commi 3 e 4,
 - l'articolo 8, commi 1 e 2,
 - gli articoli 9, 10, 11, 12 e 14,

- l'articolo 15, comma 1,
- l'articolo 16 del presente decreto.

- (2) (Chiunque agisca contrariamente a quanto disposto dall'articolo 6, trattino 24, è punito con il ritiro permanente degli oggetti lasciati sulla spiaggia per »prenotare« il posto.
- (3) (È punito con multa pari a 200 EURO anche il soggetto responsabile della persona giuridica che commette infrazione di cui al comma precedente.
- (4) (È punita con multa pari a 2.000 EURO la persona giuridica o il singolo imprenditore autonomo che agisce contrariamente a quanto disposto da:
 - l'articolo 7, commi 3 e 4,
 - l'articolo 8, commi 1 e 2,
 - gli articoli 10, 11, 12 e 13.
- (5) Il pagamento della multa non esclude la responsabilità di risarcimento dei danni cagionati.

VIII Disposizioni transitorie e finali**Articolo 19**

- (1) Entro due mesi dall'entrata in vigore del presente decreto il Comune di Isola è tenuto a contrassegnare, con apposita segnaletica, le aree pubbliche in cui è vietato condurre cani e altri animali.
- (2) Con l'entrata in vigore del presente Decreto cessa l'efficacia del Decreto sugli obblighi dei tutori di animali inerenti all'uso delle aree pubbliche e sul relativo controllo nel Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 10/12).

Articolo 20

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

Prot. n.: 007-4/2020

Data: 3. 6. 2021

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola
(Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM

**ODLOK
O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE
»KAJUHOVA HUDOURNIK MORER«
URADNO PREČIŠČENO BESEDILO
(ZN KHM-UPB-1)**

**Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ**

Številka: 3505-49/2020

Datum: 21. 6. 2021

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

Na podlagi 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo) ter 119.b člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 15/18 – uradno prečiščeno besedilo in 5/2021) je Občinski svet Občine Izola na 16. redni seji, dne 3. 6. 2021, potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova hudournik Morer, ki obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer – ZDRUŽENO BESEDILO (Uradnih objave št. 15/2002)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola, št. 14/2017)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola, št. 22/2019)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola, št. 9/2021)

Vsi grafični deli zgoraj navedenih Odlokov ostanejo v veljavi, razen v delih, ko jih kasneje sprejet Odlok v posameznem delu ne nadomesti.

Poleg zgoraj navedenih Odlokov sta bili sprejeti tudi:

- Obvezna razlaga 5. odstavka 47. člena Odloka o ZN za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št. 11/2004),
- Obvezna razlaga določil 7. odstavka 14. člena in 1. odstavka 48. člena v povezavi s 4. odstavkom 47. člena Odloka o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (Uradne objave, št. 17/2010).

Obvezni razlagi veljata, nista pa zajeti v Uradnem prečiščenem besedilu.

**ODLOK
O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE
»KAJUHOVA HUDOURNIK MORER«
URADNO PREČIŠČENO BESEDILO
(ZN KHM-UPB-1)**

I. UVODNE DOLOČBE**1. člen**

(1) (Za ureditveni območji OZ 5/3 in I 5/5 (Dolgoročni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 2000: Ur. objave št. 5/89, 11/89; Srednjeročni družbeni plan Občine Izola za obdobje 1986 – 1990: Uradne objave št. 19/90 22/90; Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana za obdobje 1986 – 1990 – 2000: Ur. objave Občine Izola št. 13/95, 14/98, 9/99, 1/00, 15/00) je bil sprejet:

- Odlok o zazidalnem načrtu Kajuhova ulica – hudournik Morer v Izoli je dne 24. oktobra 1991 sprejela skupščina občina. Odlok je bil objavljen v Uradnih objavah PN, št. 39/91.
- Zazidalni načrt je izdelal LIZ inženiring Ljubljana, Enota Studio Izola, pod št. 2924 v Izoli, junij 1991.
- Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta Kajuhova ulica – hudournik Morer (skrajšano ZN KHM 2001) je Občinski svet sprejel 27. septembra 2001. Odlok o spremembah in dopolnitvah je bil objavljen v Uradnih objavah Občine Izola, št. 16/01. ZN KHM 2001 je izdelal projektivni biro Studio Arhitektura d.o.o., Izola, pod številko 2011. Spremembe in dopolnitve ZN obravnavajo osrednji in severni del območja Zazidalnega načrta Kajuhova ulica – hudournik Morer.

2. člen

Besedilo obeh Odlokov je prečiščeno, združeno in zajeto v tem Odloku z imenom: Odlok o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova – hudournik Morer (skrajšano: ZN KHM). Grafični deli zazidalnih načrtov ostajajo v celoti nespremenjeni.

3. člen

- (1) Zazidalni načrt vsebuje besedni in grafični del:
- a. v besednem delu:
 - Odlok,
 - soglasja pristojnih organov in institucij,
 - obrazložitev z opisi in utemeljitvami pogojev in rešitev.
 - b. v grafičnem delu: merila, pogoje in rešitve objektov, naprav in omrežij, kar je prikazano na topografskih in katastrskih načrtih, situacijah in načrtih idejnih zasnov.
- (2) Besedni in grafični del se dopolnjujeta v naslednjih sklopih:
- 2.1. izseki iz dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana;
 - 2.2. podatki o sedanjem stanju in pogojih;
 - 2.3. zazidalna situacija;
- razporeditev, namembnost in velikost objektov
- razporeditev, namembnost in velikost odprtih površin;
 - dopustni gabariti in usmeritve za oblikovanje objektov in naprav ter smeri glavnih dostopov in dovozov;
 - usmeritve za ureditev funkcionalnih zemljišč objektov in naprav ter drugih zunanjih površin;

- 2.4. zasnova ureditve zelenih površin;
- 2.5. funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav;
- 2.6. idejne rešitve prometnega, elektroenergetskega, vodovodnega, telefonskega, plinovodnega omrežja, fekalne in meteorne kanalizacije ter drugih infrastrukturnih omrežij in naprav;
- 2.7. rešitve v zvezi z varovanjem in izboljšanjem bivalnega in delovnega okolja s poročilom o vplivih na okolje;
- 2.8. prostorske ureditve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- 2.9. načrt gradbenih parcel s tehničnimi elementi za zakoličenje objektov in parcel;
- 2.10. ocena stroškov izvedbe ureditvenega načrta;
- 2.11. etape izvajanja načrta.

II. MEJE OBMOČJA

4.člen

(1) Celotno območje ZN, velikosti cca 140.325,00 m², ureja površine, ki jih omejuje:

- na JV Industrijska cesta;
- na JZ Kajuhova ulica;
- na SZ Prešernova cesta;
- na SV Industrijska cesta in območji IMP – JP Komunala in ZN Iplas – Polimer.

(2) Območje sprememb in dopolnitev (ZN KHM 2001) omejujejo:

- na JV Industrijska cesta;
- na JZ in na Z hudournik Morer;
- na SZ Prešernova cesta;
- na SV Industrijska cesta in na V območje kompleksov ZN Iplas – Polimer in PUP IMP-JP Komunala. Od tod poteka meja, proti zahodu, preko parcel št.: 2595/2, 2594, 2590, 2589, 2591, 2592, 2595/3, delno poseže v parceli št. 2596/7 in 2596/5.
- Območje, ki ga ureja zazidalni načrt Kajuhova ulica – hudournik Morer, se s spremembami zmanjša za gradbeno parcelo št.1, ki se priključi območju, ki ga ureja PUP IMP-JP Komunala.

(3) Grafično je meja (vključno z območjem (ZN KHM 2001) prikazana na katastrskih in topografskih načrtih iz 3. člena tega Odloka.

(4) Topografsko katastrske podlage za prikaze iz 3. člena tega Odloka so posnetek obstoječega stanja v prostoru in zato prikazani obstoječi objekti in zunanje ureditve niso vedno tudi odraz pravnega stanja oz. izdanih dovoljenj. Po tem Odloku je možno izvajati (tudi legalizirati) le tiste posege, ki so skladni z določili tega Odloka in doslej izdanimi dovoljenji, kar je predmet postopkov pridobitve dovoljenj za vsak primer posebej.

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

5.člen

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

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

6.člen

(1) Hudournik Morer deli območje na dva dela:

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

(2) Območje, ki ga ureja celotni zazidalni načrt, je razdeljeno na:

- STANOVANJSKO OBMOČJE (I)

Tega omejujejo Kajuhova ulica, Prešernova cesta in hudournik Morer.

- ZELEN PAS (II)

Območje omejujeta na zahodu hudournik Morer, na vzhodu predvidena dostavna/servisna cesta, na JV meji z gradbenimi parcelami št. 16A, 16B in 16D.

- POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE (III)

Območje na Z meji z zelenim pasom, na SV z osrednjo povezovalno cesto in na JV z Industrijsko cesto.

- PROIZVODNO – INDUSTRIJSKO OBMOČJE (IV)

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

- POSLOVNO OBRTNO OBMOČJE OB PREŠERNOVI CESTI (V)

To območje zajema pas obstoječih in predvidenih objektov ob Prešernovi cesti med novo predvideno osrednjo povezovalno cesto na JZ in križiščem z Industrijsko cesto na SV, ter kompleksom Polimer na JV. "

(3) Na SV se območje ZN pokriva z območjem lokacijskega načrta za hitro cesto Koper – Izola. Načrtovanje in izvedba nove glavne mestne vpadnice na trasi obstoječe Industrijske ceste predvideva razširitev cestišča ter preoblikovanje in zmanjšanje števila uvozov/priključkov.

7.člen

(1) Z namenom, da bo celotno območje skladno urejeno, zazidalni načrt predvideva:

- odstranitev ali delne rušitve obstoječih objektov in naprav za potrebe priprave stavbnega zemljišča, novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije objektov in naprav ali zunanje ureditve;
- novogradnje objektov;
- nadomestne gradnje objektov;
- tekoča vzdrževalna dela, adaptacije, dozidave in nadzidave, spremembe namembnosti obstoječih objektov ter saniranje stanja pri dejavnosti s škodljivimi vplivi na okolje;
- prenova in izgradnja nadzemnih in podzemnih objektov, naprav in opreme;
- gradnja pomožnih objektov, ki sodijo v mestno območje (po občinskem odloku o pomožnih objektih);
- kompleksno urejanje zelenih in drugih javnih površin, peš in kolesarskih poti ter funkcionalna in oblikovna povezava s sosednjimi območji;
- ureditev Prešernove ceste, Industrijske ceste in osrednje povezovalne ceste v mestno ulico s poudarkom na vzpostavitvi mestotvornih uličnih fasadnih nizov.

8. člen

V STANOVANJSKEM OBMOČJU (I) so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije in nadomestne gradnje za vse stanovanjske objekte, ki so na tem območju
- Večje dozidave in nadzidave objektov Prešernova cesta 3, 5, 5a, 7, 9, 11 in Kajuhova ulica 1.

Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko uskladitev posegov.

- Novogradnja stanovanjskih objektov/ enostanovanjskih ali dvo-stanovanjskih hiš št. 1 in 2 (dvojček) št. 3 in 4 (dvojček), št. 5 in 6 (dvojček), št. 7 in 8 (dvojček), št. 9, 10, 11, 12, 13 in stanovanjska hiša št. 14 (dvojček). Pri tem velja, da je mogoče v vsaki polovici dvojčka urediti maksimalno dve stanovanji.
- Vzdrževalna dela na objektu začasnega značaja (Kajuhova 11) v obstoječih gabaritih in programu.
- Predvidena je uskladitev trase ceste in parcelacije na gradbenih parcelah št. 38, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59.

- Dozidava in nadzidava stanovanjskega objekta K3A na gradbeni parceli K3A, do maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 12,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 1 + M$.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavbe (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je +9,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +14,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +23,50 m n.m.
Poleg dozidave in nadzidave je dovoljena tudi rekonstrukcija ter rušitev in nadomestna gradnja, ob upoštevanju drugih določil tega odloka.
- Rušitev poslovnega objekta na stičišču Kajuhove in Industrijske ceste in gradnja nadomestnega, dvostanovanjskega objekta KI na gradbeni parceli KI, maksimalne tlorisne velikosti 16,00 m x 9,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 1 + M$.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je +9,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +21,50 m n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +30,50 m n.m.

9. člen

V OBMOČJU ZELENEGA PASU (II) so predvideni naslednji posegi:

- Dozidave, nadzidave, rekonstrukcije ter rušitve in nove gradnje stanovanjskih objektov Polje št. 2, 3 in 6 (sedaj Prešernova 5b, 5c in 5d).
- Ureditev in sanacija hudournika Morer.
- Pokritje hudournika je predvideno ob Prešernovi cesti ter za potrebe zunanje ureditve parkovnih in individualnih površin.
- Zasaditev in ureditev javnih parkovnih in drugih zelenih površin.
- Ureditev peš in intervencijskih poti.
- Na območju zelenih površin se na območju, ki je razvidno iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018 predvidijo javni (mestni) vrtovi, v okviru katerih se predvidi gradnja objekta namenjenega delovanju javnih vrtov, maksimalne velikosti 10,00 m x 5,00 m, v katerem so predvidene tudi sanitarije. Dovoljena je tudi postavitev drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, namenjenih delovanju javnih vrtov, pod pogojem da so od parcelnih mej odmaknjeni minimalno 1,00 m.

10. člen

V POSLOVNO OBRTNEM OBMOČJU (III) je predvideno:

- Gradnja poslovnega objekta Pergar na gradbeni parceli št. 16A: montaža strojnih instalacij, trgovina, upravni prostori, eno stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu; Območje pozidljivosti je 33,00 x 42,00 m, višinski gabarit $K + P + 1$.
- Gradnja (dokončanje gradnje) poslovnega objekta 15 na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega proizvodni, skladiščni, trgovski in drugi poslovni dejavnosti, nepravilne oblike, maksimalne tlorisne velikosti 72,70 m x 42,30 m in 24,04 m x 9,23 m, na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela Odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija 2020, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $P + 2$, pri čemer se šteje kot pritličje obstoječa etaža, ki je iz ene strani v celoti odkopana, kot 1. nadstropje pa etaža, ki se nahaja na nivoju Industrijske ceste.
Maksimalna absolutna višinska kota praga (pritličja) stavbe je +14,07 m.n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota 1. nadstropja osrednjega dela stavbe je +20,35 m.n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca osrednjega dela stavbe je +31,85 m.n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca dela stavbe (podaljška), ki se nahaja na severni strani gradbene parcele je +26,00 m.n.m.

Na jugozahodni, jugovzhodni in severovzhodni strani fasade je dovoljena izvedba komunikacijskih elementov (stopnišč in dvigal), maksimalne tlorisne velikosti 10,00 m x 4,50 m, katerih okviri lokacija je razvidna iz risbe: Ureditvena situacija 2020. Le-ti lahko segajo preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov.

Na jugozahodni in jugovzhodni strani fasade je nad pritlično etažo, po celotni dolžini fasade, dovoljen nadstrešek v maksimalni širini 4,00 m, ki lahko sega preko maksimalno določenih tlorisnih gabaritov.

Ne glede na druge določbe tega Odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/-1,00 m.

Na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti je predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.

- Gradnja poslovnega objekta 16B na skupni gradbeni parceli št. 15, namenjenega skladiščni dejavnosti, maksimalne tlorisne velikosti 47,40 m x 42,50 m in maksimalne dovoljene etažnosti P, pri čemer bo imela streha objekta, tudi funkcijo dela parkirišča, ki bo namenjeno tako objektu 16B, kot tudi objektu 15 (le-to je predvideno na taki nadmorski višini, da bo možen uvoz iz Industrijske ceste).

Maksimalna absolutna višinska kota pritličja stavbe je +13,35 m.n.m..

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe (ravne strehe, na kateri bo parkirišče), je +20,35 m.n.m..

Ne glede na druge določbe tega odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/-1,00 m.

Na južni strani gradbene parcele, ob Industrijski cesti je predvidena zasaditev dreves avtohtone vrste.

- Zaradi usklajevanja in izboljšanja tehnološke, prometne in oblikovne zasnove objektov in dejavnosti na gradbenih parceli 15 je možna združitev sosednjih objektov.
- Gradnja novega poslovnega objekta 16D na gradbeni parceli 16D, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 18,50 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela Odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.
- Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.
Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je +8,00 m.
Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +19,00 m.n.m.
Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +27,00 m.n.m.
Namesto stavbe 16D je na gradbeni parceli 16D alternativno dopustno predvideti tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 16D.
- Gradnja poslovnega objekta GMD na gradbeni parceli št. 14A: proizvodnja, trgovina, poslovni in upravni prostori, stanovanjske za lastnika oz. nosilca dejavnosti v objektu; območje pozidljivosti je 42,00 x 24,00 m, maks. višinski gabarit $K + P + 2$.
- Gradnja dveh poslovnih objektov, in sicer objekta 14B/1 na gradbeni parceli 14B/1 ter objekta 14B/2 na gradbeni parceli 14B/2, namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost).
- Na gradbeni parceli 14B/1 je možna gradnja stavbe 14B/1 mak-

simalne tlorisne velikosti 24,00 m x 14,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +11,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +19,00 m n.m.

Namesto stavbe 14B/1 je na gradbeni parceli 14B/1 alternativno dopustno predvideti tudi samo parkirišče po celotni gradbeni parceli 14B/1.

- Na gradbeni parceli 14B/2 je možna gradnja stavbe 14B/2 maksimalne tlorisne velikosti 24,00 m x 20,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela Odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +11,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +19,00 m n.m.

- Gradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme.
- Izvedba kolesarske steze (š = min. 2 m), pločnika (š = min. 2 m) in zelenice z drevoredom ob Industrijski cesti in osrednji povezovalni cesti.
- Gradnja novega objekta 14D na gradbeni parceli 14D, namenjenega gasilskemu domu (Druge stavbe, ki niso uvrščene druge), oziroma, alternativno, proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), ter maksimalne tlorisne velikosti 36,00 m x 16,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela Odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija 2020, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 1$.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +11,25 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +22,25 m n.m.

Ne glede na druge določbe tega odloka, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta, določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za +/-1,00 m.

Ne glede na druge določbe tega Odloka, je dopustno odstopanje od maksimalno določene tlorisne velikosti za +1,00 m.

Ne glede na druge določbe tega Odloka lahko dopustno maksimalno višino stavbe presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske in strojne infrastrukture, vendar morajo biti v takem primeru odmaknjene od roba strehe minimalno 4,00 metre.

Ne glede na druge določbe tega Odloka, je na gradbeni parceli 14D dovoljeno postaviti tudi nadstreške nad parkirnimi mesti, strojne naprave (npr. agregata), ter ograjo maksimalne višine 2,00 m (ob parcelni meji).

Določbe 25.b člena tega Odloka – Alternativno zagotavljanje vodooskrbe in energetskih potreb, se v primeru gradnje gasilskega doma ne uporabljajo.

11. člen

"V PROIZVODNO INDUSTRIJSKEM OBMOČJU (IV) je predvideno:

- Rušenje stanovanjskega objekta Polje 4 (sedaj Prešernova 3a).

- Predvidi se gradnja treh stavb namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska in živilska trgovska dejavnost), in sicer stavbe E, F1 in F2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016.

- Na gradbeni parceli E je možna gradnja stavbe E maksimalne tlorisne velikosti 44,00 m x 27,80 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +9,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +16,80 m n.m.

- Na gradbeni parceli F1 je možna gradnja stavbe F1 maksimalne tlorisne velikosti 44,00 m x 29,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +10,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +17,80 m n.m.

- Na gradbeni parceli F2 je možna gradnja stavbe F2 maksimalne tlorisne velikosti 34,00 m x 43,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela Odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija VZHOD 2016, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 7,50 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +10,30 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +17,80 m n.m.

Južni del objekta F2 in njegove gradbene parcele je predviden tudi na povezovalni cesti, katere gradnja se skladno s to spremembo odloka ne predvideva več, ni potrebna.

Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb E, F1 in F2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,00 m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,00 m.

Ne glede na druge določbe Odloka so strehe stavb E, F1 in F2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°) in iz lahkih materialov. Višina slemena je lahko največ 1,50 m nad koto venca. Oznake, reklame in morebitni oglasi so lahko nameščeni na fasadah stavb E, F1 in F2 in morajo biti predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno.

- Gradnja poslovnega objekta MET na gradbeni parceli MET, namenjenega proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena gostinska, nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 53,00 m x 30,20 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je +12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +14,46 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +26,46 m n.m.

- Gradnja poslovnega objekta GAV-1 na gradbeni parceli GAV-1, namenjenega proizvodni, gostinski in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 60,50 m x 48,50 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Na jugozahodni strani objekta nad predvidenimi parkirnimi mesti je dovoljen nadstrešek maksimalne velikosti 60,50 m x 6,50 m.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +14,46 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +26,46 m n.m.

- Gradnja novega poslovnega objekta GAV-2 na gradbeni parceli GAV-2, namenjenega proizvodni, gostinski in drugi poslovni dejavnosti (ni dovoljena nastanitvena in živilska trgovska dejavnost), maksimalne tlorisne velikosti 43,00 m x 34,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +14,46 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +26,46 m n.m.

Ne glede na druge določbe tega odloka je dopustno gradbeni parceli GAV-1 in GAV-2 združiti v enotno gradbeno parcelo, sam objekt GAV-2 pa preoblikovati in predstaviti tako, da se z objektom GAV-1 dotika na JZ stranici le-tega in se s slednjim funkcionalno ter vsebinsko poveže. V tem primeru se maksimalno določena tlorisna velikost objekta GAV-2 in gradbena meja objekta GAV-2 iz grafičnega dela odloka ne upoštevata, temveč velja, da bruto tlorisna površina posamezne etaže objekta GAV-2 ne sme presegati 2.400,00 m². Prav tako se v tem primeru spremenita tudi zunanji ureditvi obeh objektov, tako da bo enotna zunanja ureditev prilagojena funkcionalno povezanim objektom.

- Avtobusno postajališče ob industrijski cesti z ustrezno opremo.
- Izgradnja pripadajočih intervencijskih in dostopnih poti, parkirišč, manipulativnih površin ter druge ustrezne komunalne opreme in zunanje ureditve.
- Rekonstrukcija in dozidava proizvodnega objekta (Steklo Izola) na gradbeni parceli št. 5A; maks. višinski gabarit objektov je $P + 1$; maksimalni tlorisni gabarit dozidave (sprememba objekta N) je 48,50 x 12,00 m; objekt je namenjen proizvodnji, obrti in trgovini.
- Gradnja objekta na gradbeni parceli št. 4: proizvodnja, trgovina, upravni prostori; maksimalni tlorisni gabarit objekta (M) je 48,50 x 30,00 m, maks. višinski gabarit $K + P + 1$ (jugovzhodni in jugozahodni del) oz. P (severni del).
- Povezava notranje ceste, vzporedne s Prešernovo cesto, med območjema IV in V (na gradbenih parc. št. 60 in št. 10), med osrednjo povezovalno cesto in Industrijsko cesto.
- Preoblikuje se notranja napajalna cesta, ki poteka vzhodno od objektov E, F1 in F2 ter južno od objekta M, in sicer tako da postane enosmerna. Vzhodno od objektov E, F1 in F2 in enosmerne ceste se predvidi manipulacijska ploščad. Na eni strani enosmerne ceste se predvidi tudi pločnik.

12. člen

POSLOVNO-OBRTNO OBMOČJE (V) ob Prešernovi cesti:

- (1) Vsi obstoječi objekti na tem delu so namenjeni drobni proizvodnji, storitveni obrti, poslovnim dejavnostim in stanovanjem (praviloma eno stanovanje za lastnika oz. nosilca dejavnosti v posameznem objektu).

Za te objekte je predvidena možnost adaptacij, rekonstrukcij, dozidav in nadzidav ter sprememb namembnosti ter tudi možnost združevanja v nize znotraj maks. gradbene linije oz. linije preoblikovanja objektov. Pri tem je potrebno upoštevati proporce in členjenost osnovnih objektov ter zagotoviti možnost servisiranja oz. vzdrževanja posameznega objekta z lastnega funkcionalnega zemljišča.

- (2) Dozidave obstoječih obrtnih delavnic v nizu ob meji s Polimerjem so možne pod pogojem, da se predhodno sprejme obveza in dogovor o skupnem vzdrževanju ograj objektov na meji. Pri širitvah obstoječih obrtnih delavnic je potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost.
- (3) Predvidi se gradnja dveh stavb, namenjenih proizvodni in drugi poslovni dejavnosti (pritlične prostore je možno nameniti neživilski trgovski dejavnosti in/ali gostinski dejavnosti brez nastanitve), in sicer stavb PRC1 in PRC2 na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018.

- Na gradbeni parceli PRC1 je možna gradnja stavbe PRC1 maksimalne tlorisne velikosti 67,50 m x 24,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +7,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +9,50 m n.m.

- Na gradbeni parceli PRC2 je možna gradnja stavbe PRC2 maksimalne tlorisne velikosti 54,50 m x 24,00 m na lokaciji, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka, in sicer iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018, kjer so tudi določene gradbene meje stavbe.

Maksimalna dovoljena etažnost stavbe je $3K + P + 2$.

Minimalna dovoljena etažnost stavbe $P + 1$.

Maksimalna relativna višinska kota venca stavb (merjena od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe) je + 12,00 m.

Maksimalna absolutna višinska kota praga stavbe je +8,50 m n.m.

Maksimalna absolutna višinska kota venca stavbe je +20,50 m n.m.

Izvedba kleti na tem območju – objekti z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.

Ne glede na druge določbe tega odloka, stanovanja v stavbah PRC1 in PRC2 niso dovoljena.

Druga etaža objektov PRC1 in PRC2 je mogoča pod pogojem, da je odmaknjena minimalno 3 metre od roba strehe 1. nadstropja. V tem delu je mogoče urediti teraso, vendar samo pod pogojem, da je ograja le-te transparentna.

Ne glede na druge določbe tega Odloka sta lahko tlorisa v celoti vkopanih podzemnih garaž objektov PRC1 in PRC2 večja od maksimalno določenih tlorisnih velikosti objektov, vendar mora biti minimalni odmik le-teh od parcelnih mej s sosednjimi parcelami 1m. V kolikor se podzemni garaži objektov PRC1 in PRC2 združita,

¹Daljša odsotnost zaradi bolezni je neprekinjena odsotnost v trajanju najmanj 3 mesece oziroma 6 mesecev s prekinitvami.

določba o minimalnem odmiku 1m med parcelnima mejama teh dveh objektov ne velja.

Tehnološke konstrukcije in naprave (zunanje enote hladilnih naprav, ekspanzijske posode, vse vrste strojnih in tehnoloških naprav ter napeljav, antene) na stavbah PRC1 in PRC2 morajo biti predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti s priključki.

Ne glede na druge določbe tega odloka lahko dopustno maksimalno višino stavbe presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture, vendar morajo biti v takem primeru odmaknjene od roba strehe minimalno 4 metre.

Ne glede na druge določbe tega Odloka, morajo biti vse fasade stavb PRC1 in PRC2, ki so obrnjene proti Prešernovi cesti poravnane v linijo in ne smejo odstopati od maksimalnih gradbenih mej stavb, ki določajo minimalni odmik stavb od Prešernove ceste in ki so razvidne iz risbe: Ureditvena situacija ZAHOD 2018.

- (4) Predvidena je izvedba kolesarske steze ($\bar{s}$ = min. 2,00 m), pločnika ($\bar{s}$ = min. 2,00 m) in zelenice z drevoredom ob Prešernovi cesti.

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

Splošni pogoji oblikovanja objektov

13. člen

- (1) Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, po prostorski danosti in glede na izrabo prostora.
- (2) Tlorisni gabarit objekta vključuje vetrolove, nadstreške, pokrite terase, balkone in zunanja stopnišča.
- (3) Pri oblikovanju fasad objektov naj se uporabi kvalitetne materiale, izvedejo kvalitetni detajli in proporci, ki so značilni za klimo in tradicijo mediteranskih mest. Posebno pozornost je potrebno posvetiti mestotvornemu oblikovanju fasad, orientiranih proti Industrijski in Prešernovi cesti ter predvideni osrednji povezovalni cesti.
- (4) Naklon streh je praviloma 18 – 22° kritina korci ali po materialu in teksturi podobna kritina. Ne glede na druge določbe Odloka, so strehe stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 podrejene oblikovanju celotnega sklopa stavb v območju. Strehe stavb so ravne, v blagem naklonu (do maksimalno 5°). Višina slemen je lahko največ 1,5 m nad koto venca. V primeru ravne strehe se maksimalna višina stavbe meri od kote terena do kote vrha najvišje nosilne plošče strehe.
- (5) Urbanistična in arhitektonska zasnova individualnih stanovanjskih objektov mora upoštevati kvalitetne detajle sosednjega stanovanjskega območja in tipologijo bogato ozelenjenih vrtov in dvorišč.
- (6) Posebno pozornost je potrebno posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi objektov ob Industrijski in Prešernovi cesti ter osrednji povezovalni cesti.
- (7) Za proizvodne in poslovne objekte je v projektih obvezno razčleniti in prikazati skupaj z načrtom zunanje ureditve tudi barvno študijo fasad, oblikovanje ograd, ulične opreme, reklamnih in označevalnih tabel ter izveskov.
- (8) Gradnja prostostojećih provizoričnih objektov, lop, kioskov, drugih začasnih objektov, naprav in prostorskih struktur, ki niso predvidene z zazidalnim načrtom, ni dovoljena. Vsi prostori (dejavnosti in naprave) morajo biti vključeni v osnovne objekte in načrte za objekte in zunanje ureditve.
- (9) Ne glede na druge določbe tega odloka morajo biti oznake, reklame in morebitni oglasi na fasadah stavb PRC1, PRC2,

14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 predvideni v projektih za pridobitev oziroma spremembo gradbenega dovoljenja. Nameščanje oznak na stavbah nad maksimalno določenimi relativnimi in absolutnimi višinskimi kotami vencev stavb ni možno.

14. člen

- (1) Maksimalna območja pozidljivosti in vertikalni gabariti stavb, ki so opredeljeni v 8., 9., 10., 11. in 12. členu tega Odloka, vključujejo vetrolove, dostopna stopnišča, nadstreške, terase, ekonomska dvorišča. Znotraj maksimalnega gabarita je možno preoblikovanje glede na potrebe posameznih programov.
- (2) Višinski gabariti morajo upoštevati konfiguracijo terena, pogoje priključitve na komunalne naprave ter z ZN določeno etažnost objektov.
- (3) V kolikor ni v odloku določeno drugače, je klet delno ali v celoti vkopana etaža, ki je pod nivojem ceste. V celoti vkopani prostori, ki so tlakovani ali ozelenjeni in so s tem del zunanje ureditve, se ne štejejo v razmerje pozidanih površin. Za pridobitev dovoljenja za njihovo gradnjo je potrebno zagotoviti ustrezno odvajanje odpadnih voda. Pri objektih E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 je lahko vidna le uvozna rampa (klančina) za dostop vozil v podzemno garažo in stopnišče ob stavbi za dostop do kletne etaže. Ureditve dostopnih poti v kletno etažo morajo biti izvedene tako, da ne posegajo izven pripadajočih parcel, namenjenih gradnji.
- (4) Oznaka etažnosti je opredeljena z višino poslovnega prostora, ki je 3,00 m do 4,50 m; za proizvodne dejavnosti je v ZN opredeljena z maks. koto venca. Ne glede na navedeno, višina posameznih etaž pri stavbah E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 in GAV-2 ni določena ali omejena, saj je višina stavb omejena z maksimalnimi višinskimi kotami.
- (5) Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja je za izrabo sončne energije možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (za postavitve kolektorjev ipd.)
- (6) Znotraj pripadajočega funkcionalnega zemljišča, praviloma znotraj območja pozidljivosti, je možna postavitve pomožnih objektov v skladu z občinskim odlokom.
- (7) Na grafičnih prikazih iz 3. člena so podane meje gradbenih parcel, fiksna gradbena linija in območje pozidljivosti. Ob upoštevanju fiksne gradbene linije je možno preoblikovanje objektov znotraj določenega območja pozidljivosti.
- (8) Ne glede na druge določbe tega odloka je pri legi stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 treba upoštevati, da se posamezna stavba nahaja znotraj njej pripadajoče gradbe parcele ali skupne gradbene parcele, ki so določene v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016, Ureditvena situacija ZAHOD 2018 oziroma Ureditvena situacija 2020.
- (9) Ne glede na dovoljena odstopanja pri gradnji stavb 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2, morajo biti te odmaknjene od parcelne meje sosednjega zemljišča najmanj 3,0m. Manjši odmik od parcelne meje je možen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča, od katerega bo odmik manjši od 3,00 m.

15. člen

Oblikovanje zunanjega prostora mora upoštevati:

- prilagajanje terenskim razmeram z uporabo zelenja in max. 1,50 m visokimi podpornimi zidovi;
- zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin;
- ohranitev kvalitetnega zelenja in ureditev novih hortikulturno urejenih površin;

- drevored ob Prešernovi cesti, ki se varuje kot oblikovana zelena površina, je potrebno obnoviti, trajno in strokovno vzdrževati ter manjkajoča drevesa nadomestiti z novimi.

Posebni pogoji

16. člen

- (1) Določila tega člena veljajo le v delu, ki obravnava stanovanjsko območje (I) ter objekte O, P in R v proizvodno industrijskem območju (IV). Gabariti predvidenih objektov:

- (2) V območju (I):

Maksimalni tlorsni in višinski objekti prizidanih objektov k obstoječim stanovanjskim objektom:

- Prešernova cesta 3: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M,
- Prešernova cesta 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M,
- Prešernova cesta 9: 14,00 x 10,00 m, P + 1 + M,
- Prešernova cesta 11: 7,00 x 13,00 m, P + 1 + M,
- Kajuhova ulica 1: 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1 + M,

Novozgrajeni stanovanjski objekti:

- št. 1, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M,
- št. 2, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M,
- št. 3, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M,
- št. 4, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M,
- št. 5, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 6, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 7, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 8, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 9, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 10, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 11, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 12, 12,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 13, 14,00 x 10,00, (K) + P + 1 + M, garaža P,
- št. 14, 14,00 x 10,00 (x2), (K) + P + 1 + M, garaža P.

Izvedba kleti v tem območju objekti – z oznako (K) – je pogojena z zahtevnejšo izvedbo meteorne in fekalne kanalizacije.«

- (3) Novozgrajeni objekti v proizvodno industrijskem območju (IV):

- proizvodni objekt O (nov objekt "ALG"), tlorsnih dimenzij max. 72,00 x 15,00, višinski gabarit P + 1
- proizvodni objekt P (nov objekt "ALG"), 72,00 x 15,00 m, P + 1
- poslovno upravni objekt R (nov objekt "ALG"), 61,00 x 20,00 m P + 2

V. POGOJI GLEDE UREJANJA ZUNANJIH POVRŠIN

17. člen

Funkcionalna zemljišča

- (1) Načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov. Pri realizaciji posegov se meje posameznih gradbenih parcel ter tudi drugih parcel (na stiku funkcionalnih zemljišč tega ZN in sosednjih PIA in pod.) lahko preoblikuje, združuje ali deli, pri čemer pa se ne sme spreminjati koncepta pozidave in predvidene ureditve odprtih in javnih površin.
- (2) Možnost ureditve funkcionalnih zemljišč (določitev, zaokrožitve, delitve ipd.) se skladno z določili tega Odloka preveri z načrtom zunanje ureditve, ki vsebuje tudi predlog usklajene parcelacije oz. delitve zemljišč.
- (3) Za komunalne naprave javnega značaja na zasebnih zemljiščih je potrebno zagotoviti vpis služnosti.
- (4) Raba zemljišč v pasu neposredno ob koridorjih komunalnih vodov, ulic in poti je omejena. Raba zemljišč mora biti podrejena ureditvi peš- in kolesarskih poti, drevoredni zasaditvi, zelenicam in ureditvi manjkajočih prometnih in drugih javnih površin (prehodi, parkirišča, postajališča javnega potniškega prometa). Ob predhodni preveritvi in razčlenitvi teh prioritet je dopustno preoblikovanje funkcionalnih zemljišč sosednjih gradbenih parcel.

- (5) Na funkcionalnem zemljišču mora biti glede na namembnost in kapaciteto objekta zagotovljeno ustrezno število parkirnih ali garažnih mest, manipulativne površine in dovozi. Slednje je tudi predpogoj za preveritev možnosti izrabe toleranc glede gabaritov, delitve ali združevanja funkcionalnih zemljišč in spremembe namembnosti objektov.

- (6) Ne glede na druge določbe tega odloka se gradbene parcele stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A in MET ne more preoblikovati, združevati ali deliti, tako da bi bile drugačne od tistih določenih v grafičnem delu odloka, in sicer risbah: Ureditvena situacija VZHOD 2016, Ureditvena situacija ZAHOD 2018 oziroma Ureditvena situacija 2020.

Urejanje zunanjih površin

18. člen

- (1) Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditev zasebnih površin naj ne odstopa od javnih.
- (2) Komunalno omrežje in naprave ter zunanje ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da omogočajo zasaditev drevoredov, predvidenih s tem zazidalnim načrtom.
- (3) Predvidene ozelenitve naj bodo izvedene z avtohtonom rastlinjem.
- (4) Pred izdajo dovoljenj je potrebno izdelati celovite načrte zunanje ureditve z zasaditvenim načrtom za posamezna območja, posamezne gradbene posege oz. za celostno potezo posamezne ulice.
- (5) Načrtovati in izvesti je zasaditev drevja ali pergol za sončno zaščito in ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin.
- (6) Ograje med parcelami proizvodnih in obrtnih objektov naj bodo praviloma obojestransko ozelenjene, če gre za mrežo ali ograjo iz betonskih, a primerno oblikovanih montažnih elementov.
- (7) Zidane ograje med parcelami individualne gradnje niso zaželenne. Možna je saditev grmovnic in drevja in največ do 80 cm visoki parapetni zidovi, pod pogojem, da ne onemogočajo preglednosti in ne ovirajo prometa.
- (8) Ob posegih v območje Prešernove ceste (bodoče mestne ulice) je poleg drugih ureditvenih posegov v načrtih predvideti vzdrževanje, sanacijo in dopolnitev manjkajočih dreves.

19. člen

Ob načrtovanju in urejanju zunanjih površin je potrebno:

- z uporabo zelenja in maks. 1,50 m visokimi podpornimi zidovi prilagajati se terenskim razmeram,
- prilagoditi se stavbne strukture oblikovanju uličnih ambientov,
- zasaditi drevesa ob primarnih prometnicah in primarnih pešpoteh,
- zasaditi drevesa ali pergole za zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov pred soncem,
- preoblikovati Prešernovo cesto v ulico mestnega značaja, kjer je poleg drugih ureditvenih posegov predvidena zasaditev drevoreda, izvedba pločnika in kolesarske steze,
- upoštevati predpise o zunanjem videzu in urejenosti mesta in podeželja.

20. člen

Pomembnejše zelene površine so:

- ozelenitev območja II – zeleni pas, med hudournikom in objekti v proizvodno industrijskem območju III,
- park med hudournikom in osrednjo povezovalno cesto,
- drevoredna ureditev ob Prešernovi cesti, Industrijski cesti in ob osrednji povezovalni cesti (Industrijska - Prešernova).

VI. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA**21. člen****Motorni promet**

- (1) Motorni promet poteka po mejnih cestah in ulicah: Prešernovi cesti, Kajuhovi ulici, Industrijski cesti, ter po obstoječih in novih cestah do vseh stanovanjskih objektov, po novi osrednji povezovalni ulici, ki povezuje Industrijsko cesto s Prešernovo cesto in preko križišča s Kraško ulico na sever proti mestnemu jedru Izole ter po notranji cesti v območju V, ki vzporedno s Prešernovo povezuje Industrijsko cesto in osrednjo povezovalno cesto, ter po novih servisnih, intervencijskih in dostavnih cestah.
- (2) Nova osrednja povezovalna ulica, ki je opremljena z obojestranskim pločnikom, se izteče v semaforizirano križišče na Prešernovo ulico.
- (3) Načrti prometnih površin morajo prikazati in zagotavljati prometno-tehnične, varnostne in oblikovne rešitve za peš-, kolesarski, mirujoči, dostavni, tovorni in intervencijski promet.
- (4) Morebitne spremembe prometnega režima ter uvozov iz javnih površin na funkcionalna zemljišča so dopustne ob predhodni preveritvi splošnih prometno-tehničnih in posebnih pogojev tega ZN, ki se jih razčleni in prikaže v načrtu zunanje ureditve.
- (5) Odmiki novih stavb in dozidav stavb od javnih cest ne smejo biti manjši od 3,00 m, razen če je manjši odmik določen v risbi: Ureditvena situacija. Umestitev stavb ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih.
- (6) Najbolj izpostavljeni deli ograj, podpornih zidov ali škarp in živih mej morajo biti odmaknjeni od javnih cest 1,20 m. Umestitev slednjih ne sme vplivati na preglednost na javnih cestah in na cestnih priključkih. Ne glede na navedeno so lahko objekti iz tega odstavka s soglasjem pristojnega soglasodajalca občinskih cest odmaknjeni od javne ceste tudi manj od 1,20 m.
- (7) Pri vseh posegih v območju je treba upoštevati varovalne pasove javnih cest. Za morebitne posege v varovalnih pasovih cest mora investitor upoštevati določbe tega odloka in pogoje pristojnega soglasodajalca občinskih cest.
- (8) Za vse posege v varovalni pas javnih cest si je investitor dolžan pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.
- (9) Lastniki zemljišč morajo na zahtevo upravljavca občinskih cest dopustiti postavitve prometne signalizacije na svoji parceli, če bi se zaradi manjšega odmika od javnih površin pokazala potreba po postavitvi signalizacije. "

22. člen

- (1) Na vsaki gradbeni parceli oziroma funkcionalnem zemljišču je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest skladno z namembnostjo stavbe po veljavnih predpisih za posamezne objekte. Kadar ni drugače predpisano, je treba zagotoviti najmanj 1 parkirno mesto na 100 m² neto tlorisne površine objekta.
- (2) Parkirišča na nivoju terena je treba v čim večji meri ozeleniti.
- (3) Ne glede na določbo iz prvega odstavka tega člena je treba v okviru gradbenih parcel pri izračunu potrebnih parkirnih mest (PM) za osebna vozila upoštevati naslednje normative:
 - stanovanjske stavbe: 2 PM mesta na stanovanje;
 - pisarniški in upravni prostori, drugi poslovni prostori in storitvene dejavnosti: 1 PM na 40 m² neto tlorisne površine;
 - proizvodni prostori: 1 PM na 70 m² neto tlorisne površine;
 - skladišča: 1 PM na 100 m² neto tlorisne površine.
- (4) Na vseh parkiriščih je treba skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.
- (5) V neto tlorisno površino stavbe se pri izračunu PM ne upoštevajo neto tlorisne površine, namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije) ter

neto tlorisne površine, namenjene sanitarijam in prostorom za čistila.

- (6) Ne glede na določbe 1. odstavka tega člena, če se v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo nestanovanjske stavbe ugotovi, da na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev vseh potrebnih parkirnih mest, je izjemoma za osebna vozila možno zagotoviti maksimalno 50 % potrebnih parkirnih mest tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah znotraj območja urejanja, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov in če je zagotovljena njihova trajna uporaba.

23. člen**Pešpoti in kolesarski promet**

- (1) Peš poti potekajo po pločnikih Prešernove ceste, Kajuhove ulice, Industrijske ceste, nove osrednje povezovalne ulice in po poteh, ki tečejo v smeri JZ - SV med objekti. To območje je povezano preko novega križišča s Kraško ulico in potjo ob stadionu z mestnim jedrom Izole. Glavne pešpoti potekajo preko parka in po pločnikih ob vseh cestah.
- (2) Kolesarska steza poteka ob Prešernovi cesti, Industrijski cesti in ob osrednji povezovalni cesti.
- (3) Pešpoti in pločniki morajo biti izvedeni brez arhitektonskih ovir.

24. člen**Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov ter čiščenje javnih površin**

- (1) Zbiranje in odvoz odpadkov v območju urejeno z ločenim zbiranjem odpadkov, zato se je potrebno temu sistemu prilagoditi. Odvoz odpadkov se vrši na Zbirni center Izola.
- (2) V skladu z 6. členom Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki (uradne objave št. 4/2018), v nadaljevanju Odlok, je povzročitelj odpadkov vsaka oseba, katere delovanje ali dejavnost na območju občine Izola povzroča nastajanje odpadkov, in sicer: fizične osebe v gospodinjstvih, fizične osebe, kot samostojni podjetniki, lastniki ali najemniki, gospodarskih in počitniških objektov ter drugih objektov, ki so namenjeni občasni uporabi, pravne osebe, ki razpolagajo s poslovnimi prostori, v katerih oz. ob katerih nastajajo komunalni odpadki, osebe, ki upravljajo javne površine in organizirajo kulturne, športne in druge javne prireditve ali uporabljajo javne ali zasebne površine ali druge nepremičnine v namen, ki odstopa od njihove običajne javne ali zasebne rabe. Na podlagi 7. člena Odloka, so povzročitelji ravnanja z odpadki dolžni se vključiti v sistem ravnanja z odpadki ne glede na njihovo stalno ali začasno bivališče. Na podlagi s 7. členom Odloka, povzročitelji so dolžni izvajalcu v pisni obliki sporočiti vsako spremembo podatkov, ki bi vplivali na obračun stroškov ravnanja z odpadki in to v osmih (8) dneh od nastanka spremembe.
- (3) V kolikor bo na parcelah na katerih se bo izvajala gradnja, prišlo do kakršnih koli omejitev, ki bi lahko motile ali onemogočile redno izvajanje javne službe je potrebno z izvajalcem obvezne javne službe (Komunala Izola) predhodno uskladiti morebitne spremembe. V času izvajanja gradbenih del bo potrebno poskrbeti za nemoteno prevozno cest za izvajanje rednega odvoza komunalnih odpadkov. V kolikor bo prevozna cest zaradi izkopov in gradnje onemogočena, bo potrebno poskrbeti za obvoz oziroma zabojnike za odpadke postaviti na tako mesto izven gradbišča, da bo omogočen nemoten in reden odvoz smeti z območja predvidenih posegov v prostor. Prostor za zabojnike mora biti lociran ob vozni poti smetarskega vozila. Morebitni stroški, ki bi nastali zaradi spremembe izvajanja obvezne javne službe odvoza odpadkov (ureditev novih odjemnih mest, poti, itd.) gredo v breme investitorja.
- (4) V skladu s 16. členom Odloka morajo načrtovalci in projek-tanti določiti zbirna in prevzemna mesta ter ekološke otoke, kot je določeno v odloku o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Izola.

25. člen

Javno vodovodno omrežje

Vodna oskrba in požarna varnost:

- (1) Na območju ureditve je treba, za zagotavljanje ustreznih vodnih oskrb, zgraditi del povezovalnega cevovoda NL DN 150 mm z navezavo na obstoječi cevovod NL DN 150 mm pri objektu Industrijska cesta 4E v dolžini cca. 190 m. Za vodno oskrbo notranjih območij urejanja se dograditev vodovoda izvede skladno s projektom »Komunalna oprema za območje ZN Kajuhova - Morer, vodovod«, PGD št. 274/2006, izdelovalca IGL d.o.o., Portorož.

Projektni pogoji za umestitev objektov v prostor:

- (2) Hortikulture ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne naprave. Znotraj varovanega pasu javnega vodovodnega omrežja jih ni dovoljeno zasaditi.
- (3) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor na celotnem območju urejanja, je potrebno upoštevati tako obstoječe, kot predvidene vodovodne naprave.
- (4) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov.
- (5) Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za obstoječe uporabnike.
- (6) Križanja vodovoda s komunalnimi priključki ter odmiki od ostalih objektov morajo biti izvedena po zahtevih tehničnih predpisov in normativov ter skladno z določili TP Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013).

Priključevanje objektov na javno vodovodno omrežje:

- (7) Vodno oskrbo in požarno varnost predmetnega območja je možno zagotavljati iz rezervoarja VH Pivol II, 1000 m³, kota dna 54.82 m.n.m.
- (8) Dimenzije priključkov se določi na podlagi predvidenih zahtev vodne oskrbe in notranje požarne varnosti predvidenih objektov.
- (9) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (10) Priključevanje novih objektov oz. samostojnih poslovnih enot znotraj objekta je možno, ob upoštevanju zahtev dobavitelja in Uredbe o oskrbi s pitno vodo, preko samostojnih odjemnih mest, za vsako samostojno poslovno oz. stanovanjsko enoto.
- (11) Priključevanje objektov je treba predvideti v skladu z Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS, št. 16/2013, z dne 2. 2. 2013).
- (12) Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod potrdil ob Izdaji ustreznega Mnenja.

25.a člen

Kanalizacijsko omrežje

- (1) Območje ZN Kajuhova – hudournik Morer je v večjem delu opremljeno z javno kanalizacijo. V zahodnem delu, v območju Kajuhove ulice, je javna kanalizacija starejša in izvedena pretežno v mešanem sistemu, vzhodno od hudournika Morer, pa je javna kanalizacija izvedena v ločenem sistemu.
- (2) Pri projektiranju in gradnji nove javne kanalizacije v območju, je potrebno zagotoviti odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje komunalne odpadne in padavinske vode. Ločevanje kanalizacije naj se izvaja tudi pri obnovi obstoječe mešane kanalizacije.
- (3) Javno kanalizacijsko omrežje ločenega sistema mora biti

izvedeno ob upoštevanju ukrepov iz 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/2015-v nadaljevanju Uredba).

- (4) Vsi objekti in dejavnosti v območju morajo biti priključeni na ločen sistem javne kanalizacije. Kote kleti objektov morajo biti na taki višini, da je možno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda v javno kanalizacijo. V kolikor to ni možno iz vseh kleti, mora biti odvajanje izvedeno preko lastnih črpališč na interni kanalizaciji za odvajanje odpadnih voda.
- (5) Vse dejavnosti znotraj obravnavanega območja bodo morale imeti očiščeno odpadno vodo do zakonsko predpisanih parametrov za odvajanje odpadne vode v javno kanalizacijo.
- (6) Omogočen in zagotovljen mora biti neoviran dostop do sistema javne kanalizacije s komunalnim vozilom za vzdrževanje, praznjenje in čiščenje kanalizacije ter zemljiškoknjižno urejene s tem v zvezi povezane služnosti.
- (7) Javno kanalizacijo naj se načrtuje tako, da trase ne bodo v vozišču, ampak kolikor je to možno izven vozišč, na pločnikih, kolesarskih stezah ali vmesnih zelenicah. Pokrovi kanalizacijskih jaškov morajo biti dovolj nosilni ter opremljeni z dvojnimi zaklepmi in protihrupnim vložkom.

25.b člen

Alternativno zagotavljanje vodooskrbe in energetskih potreb

- (1) Vse stavbe morajo imeti urejeno zbiranje padavinske strešne vode v rezervoarjih za vodo ter sistem za ponovno uporabo te vode za potrebe splakovanja sanitarij, proizvodnje, čiščenja, zalivanja okolice in za podobne namene, za katere ni potrebna uporaba pitne vode.
- (2) Za pokrivanje energetskih potreb ter za tehnološke procese je treba prednostno uporabljati obnovljive vire energije. Za ogrevanje objektov morajo objekti uporabljati obnovljive vire energije, ali pa se priključijo na javno plinovodno omrežje. "

25.c člen

Elektroenergetsko omrežje

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.
- (2) Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov. Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih elektroenergetskih infrastruktur je potrebo pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št. 101/2010).
- (3) Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (4) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov), je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi. Priključno-merilne omare se namestijo na stalno dostopna mesta na parcelni meji.
- (5) Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.
- (6) Za napajanje predvidenega območja obdelave je v neposredni bližini zgrajena transformatorska postaja TP Morer. V omejenem TP je možnost vgraditev dodatne transformatorske eno-

te. V primeru povpraševanja po večji priključni moči, kot je omogoča omenjana TP Morer je potrebno predvideti novo ali več transformatorskih postaj na območju obdelave z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Morer - TP Izola 8. Zgraditi je potrebno novo kabelsko NN omrežje bodisi iz obstoječe TP Morer ali iz novo predvidenih TP-jev v kabelski izvedbi.

- (7) Pred pričetkom gradnje je potrebno zakoličiti vso podzemno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo, ki se nahaja na obravnavanem področju oziroma na trasi za predvideno napajanje obravnavanega področja. Pri izvajanju zemeljskih del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav, je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami. Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti projektne pogoje, na izdelano projektno dokumentacijo pa soglasje Elektro Primorske, DK Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (8) Kabelska transformatorska postaja mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v zgradbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
- (9) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kv kablovodi položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi. Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
- (10) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (11) Za predvidene posege v elektrodistribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje Elektro Primorske, DE Koper. Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavitev, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.
- (12) Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
- (13) Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
- (14) Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Ur. l. RS, št. 70/96) in zahteve Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS 101/10).
- (15) Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri ELEKTRO PRIMORSKA, d.d., DE Koper, Ulica 15. maja 15, 6000 Koper posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

25.d člen

Telekomunikacijsko omrežje

- (1) Obstoječe TK omrežje Telekoma Slovenije na obravnavanem območju je izvedeno s sistemom kabelske kanalizacije in zemeljski izvedbi.
- (2) Pri načrtovanju infrastrukture za nove zazidave je potrebno predvideti priključevanje na TK omrežje s sistemom kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječe TK omrežje.

- (3) Traso TK naprav je potrebno načrtovati v javno dostopnih koridorjih usklajeno z ostalo infrastrukturo in upoštevati vse veljavne predpise.
- (4) Podrobne podatke o TK omrežju dobijo projektanti na Telekomu Slovenije d.d., Center za dostop na omrežja Koper - Nova Gorica, Kolodvorska cesta 9.

26. člen

Ureditev hudournika

- (1) Zunanja meja priobalnega zemljišča hudournika sega v širini 5 m od meje vodnega zemljišča in se določa na podlagi veljavne zakonodaje.
- (2) Posegi v prostor, ki se izjemoma lahko izvajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, so opredeljeni v veljavni zakonodaji. Vsa predvidena gradnja mora biti zasnovana v okviru zakonsko določenih omejitev.
- (3) Na vodnem in priobalnem zemljišču je izjemoma dovoljeno:
 - gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne infrastrukture in komunalnih priključkov na javno infrastrukturo, vendar le na krajših odsekih, kjer zaradi prostorskih omejitev ni možen drugačen potek trase na tak način, da ne bo poslabšanja obstoječe stabilnosti brežin vodotokov,
 - gradnja objektov grajenega javnega dobra po ZV-1 ali drugih zakonih,
 - ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
 - ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
 - gradnja objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oz. priobalnem zemljišču (npr. objekti za zajem in izpust vode),
 - gradnja objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem in
 - gradnja objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.
- (4) Rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja obstoječih legalno zgrajenih objektov in naprav, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču, je dovoljena, če:
 - se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost,
 - se s tem ne poslabšuje stanja voda,
 - je omogočeno izvajanje javnih služb,
 - se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda,
 - to ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami in
 - se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.
- (5) Pri načrtovanju posegov v prostor je treba v največji možni meri omejiti prečkanja vodotoka in gradnjo na priobalnih zemljiščih ter zagotoviti, da stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč ne bo ogrožena.
- (6) Zagotoviti je treba prost in neoviran prehod v priobalnem pasu.
- (7) Vse predvidene posege v prostor je treba zasnovati tako, da se bo ohranil najmanj obstoječi svetli profil struge in da bo omogočeno nemoteno izvajanje vzdrževalnih del.
- (8) V priobalnem pasu je prepovedano gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin.
- (9) Za posege na vodna zemljišča v lasti RS in upravljanju DRSV bo treba pridobiti ustrezno pravico graditi in sicer na podlagi mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda.
- (10) Za vsako rabo vode, ki presega mejo splošne rabe, bo treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije. Že podeljene vodne pravice je treba upoštevati in zagotoviti njihovo nemoteno izvajanje.
- (11) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba pridobiti vodno soglasje/mnenje s področja upravljanja z vodami na podlagi ustrezne zakonsko predpisane dokumentacije.
- (12) Ne glede na določbe tega odloka, je treba pri posegih v prostor primarno upoštevati določila zakona o vodah in omejiti gra-

djno skladno z njegovimi določbami.

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

27. člen

Varstvo narave

- (1) Na obravnavanih lokacijah ni opredeljenih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali ekološko pomembnih območij. Z vidika varstva narave so na vplivnem območju pomembne predvsem zelene površine, skupine dreves in posamezne drevje.
- (2) Pri načrtovanju in izvajanju posegov je treba upoštevati naravovarstvene smernice, ki jih izda pristojna služba za varstvo narave. Za vse posege, za katere so v aktu o naravovarstvenih smernicah predpisani določeni pogoji, je potrebno v postopku pridobivanja dovoljenj pridobiti naravovarstveno soglasje pristojne službe za varstvo narave.

28. člen

Hrup

Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati, proizvodnja ..). Maksimalna dovoljena mejna dnevna in nočna raven hrupa v posameznih območjih, navedenih v 6. členu, mora biti usklajena z določili Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju:

- (I) – stanovanjsko območje (stanovanjsko območje),
- (II) – zeleni pas (stanovanjsko območje),
- (III) – poslovno obrtno območje (mešano območje),
- (IV) – proizvodno industrijsko območje (proizvodno območje),
- (V) – poslovno-obrtno območje ob Prešernovi (mešano območje).

29. člen

- (1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami iz lokalnih virov za objekte, ki bodo celoletno v poslovanju, je treba zmanjšati število kurišč, racionalizirati njihovo število in izvesti tehnološke posodobitve (priključitev na plinsko omrežje ipd), da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.
- (2) Ogrevanje s plinskega omrežja se izvede tudi za novo predvidene stanovanjske objekte v bližini plinovoda.

30. člen

Varstvo zraka

- (1) Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami v območju se izvede ustrezne ukrepe.
- (2) Ogrevanje objektov v območju je predvideno iz plinovodnega omrežja; lahko se izvede tudi na drugi, okoljsko in energetsko enak ali ugodnejši način tako, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.
- (3) Območje ob Industrijski cesti je pretežno namenjeno prehrabni industriji, ki se lahko dopolnjuje s programi, ki nimajo negativnih in škodljivih vplivov na prehrabno industrijo oz. z objekti, ki s svojo gradbeno in tehnološko zasnovo zagotavljajo neoporečne okoljske razmere prehrabni industriji.

31. člen

- (1) Sedanje in predvidene proizvodne oz. obrtne dejavnosti, ki onesnažujejo okolje oz. povzročajo hrup, so možne, če se v lokacijskem postopku zanje pridobi mnenje pooblaščenih strokovnih institucij, da ne presegajo dovoljenih vrednosti po predpisih o varstvu zraka, vode in maksimalno dovoljenih ravneh hrupa ter drugih predpisih o varstvu okolja in objektih pod sanitarnim varstvom.
- (2) Vrste okolij so opredeljene v 6. in 28. členu odloka ter bese-

dne delu elaborata.

32. člen

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

- (1) Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.
- (2) V projektni dokumentaciji je potrebno opredeliti ali obstaja možnost razlita nevarnih snovi in temu primerno predvideti način gradnje, če gre za objekte, pri katerih obstaja možnost razlita nevarnih snovi.
- (3) Javno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.
- (4) Pri pripravi dokumentacije je potrebno upoštevati zahteve veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom ter prostorske in gradbeno tehnične ukrepe, s katerimi so zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz stavbe, potrebni odmiki objektov od parcelnih mej ter od drugih objektov oziroma ustrezna ločitev objektov (zagotovljeni morajo biti pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru), prometne površine in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje.
- (5) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Ureditev dovozov, dostopov in delovnih površin je potrebno urediti v skladu s standardom DIN 14090. Za kompleks mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic zazidave ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih straneh.
- (6) Za stavbe je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.
- (7) Za gradnjo požarno manj zahtevnih objektov se izdelata zasnova požarne varnosti, za gradnjo požarno zahtevnih objektov pa študija požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti oziroma študija požarne varnosti je elaborat, s katerim se dokazuje izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom. Za nezahtevne in enostavne objekte po predpisih o graditvi objektov, ki so požarno nezahtevni, se zasnova in študija požarne varnosti ne izdelujeta.
- (8) Zadostna požarna voda bo zagotovljena ali iz vodovodnega omrežja ali z drugimi tehničnimi rešitvami.
- (9) V primeru, da se bo v objektih uporabljalo požarno nevarne snovi ali izvajalo požarno nevarne tehnološke postopke je potrebno v projektni dokumentaciji ustrezno opredeliti požarna tveganja ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja.

33. člen

Varstvo tal in voda

- (1) Vse prometne površine morajo biti izvedene z ustrezno prevleko in odvodnjavane preko lovilcev olj v kanalizacijo.
- (2) Fekalnih in ostalih onesnaženih voda ni dovoljeno razbremenjevati v meteorni odvodni sistem. Fekalna kanalizacija mora biti izvedena vodozdržno.

33.a člen

Varstvo pred poplavami ter pred erozijo

- (1) Potrebno je ohraniti retenzijske sposobnosti območij. Spreminjanje obsega retenzijskih površin ali vodnega režima je dopustno le izjemoma, skladno s področnimi predpisi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov na območjih ogroženih zaradi poplav ter ob predhodni izvedbi ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda.
Za vse posege na poplavnih območjih bo potrebna pridobitev mnenja s področja upravljanja z vodami na podlagi ustrezne hidrološko hidravlične presoje oz. ustrezne strokovne podlage (katere obseg bo podrobneje definiran v samem postopku glede na lokacijo objekta), ki bo natančneje opredeljeva-

la možnosti gradnje in morebitne potrebne omilitvene ukrepe za ožje in širše območje ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Pri pripravi hidrološko hidravlične presoje oz. ustrezne podlage je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat za območje vodotokov amfiteatra Izola za potrebe OPN občine Izola številka P375/19, marec 2020, dopolnitev junij 2020, ki ga je pripravil Inštitut za vodarstvo d.o.o.. V kolikor se kasneje izdela in sprejme nov Hidrološko hidravlični elaborat, ki nadomesti prej navedenega, se upošteva le-tega.

- (2) Na območjih zelenih površin in drugih tovrstnih območjih, ki se nahajajo znotraj poplavnih območij ni dopustno nikakršno nasipanje terena, ki bi lahko vplivalo na poplavno varnost.
- (3) Prepovedano je povzročanje ovir za pretok visokih voda.
- (4) Premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem zemljišču se načrtujejo tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje vodnega režima ter stanja voda.
- (5) Na poplavno ogroženih območjih, za katera so izdelane in sprejete karte poplavne nevarnosti ter določeni razredi nevarnosti, celoviti omilitveni protipoplavni ukrepi pa niso predvideni, so dopustni tisti posegi v prostor, ki jih v skladu z razvrstitvijo v določeni razred poplavne nevarnosti določajo predpisi s področja zaščite pred poplavami in z njimi povezane erozije voda.
- (6) Sprememba gabaritov objekta K3A, možna šele po pridobitvi vodnega soglasja.
- (7) Vsakdo, ki živi na območjih, izpostavljenih nevarnostim poplav, mora tudi sam poskrbeti za preventivne ukrepe na podlagi informacij o ogroženosti. Ti prebivalci naj samoiniciativno ali na alarmni znak za nevarnost poplav pričnejo z izvajanjem osnovnih zaščitnih ukrepov za zaščito premoženja, kamor sodijo: evakuacija materialnih dobrin iz kletnih etaž, umik vozil ter večjega vrednejšega premoženja s poplavnega območja, obveščanje občinskega štaba civilne zaščite o situaciji in problematiki v njihovem bivalnem okolju, pomoč bližnjim sosedom, ki so pomoči potrebni, umik ljudi (otrok, bolnih in starejših) na varno, spremljanje razvoja nesreče (osebno in preko medijev) in priprava na poplave (napotki občanom, kako ravnati pred, med in po poplavi).
- (8) Na poplavnih območjih so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.
- (9) Občina s pomočjo javno dostopnih podatkov spremlja dejansko rabo tal znotraj poplavnih (in tudi prispevnih območij) v primerjavi z namensko rabo, opredeljeno v veljavnih prostorskih aktih in v primeru večjih odstopanj preverja ustreznost veljavnih kart razredov poplavne nevarnosti ter pripravlja spremembe določil tega prostorskega akta.

34. člen

Zaklanjanje

- (1) Obravnavano območje je znotraj območja obvezne izgradnje zaklonišč. Pri načrtovanju se upoštevajo predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.
- (2) Pri gradnji vseh novih stavb je obvezna ojačitev prve plošče.
- (3) Zaklonišča osnovne zaščite se gradijo na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci. Na teh območjih morajo investitorji graditi zaklonišča osnovne zaščite v objektih, namenjenih za:
 - javno zdravstveno službo z več kot 50 posteljami,
 - vzgojno-varstvene ustanove za več kot 100 otrok,
 - redno izobraževanje za več kot 200 udeležencev izobraževalnega programa,
 - javne telekomunikacijske in poštne centre,
 - nacionalno televizijo in radio,
 - javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet,
 - pomembno energetska in industrijska dejavnost, kjer se

- bodo v primeru vojne opravljale dejavnosti posebnega pomena za obrambo in zaščito,
- delo državnih organov z več kot 50 zaposlenimi.

VIII. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

35. člen

- (1) Zaporedje izgradnje, prenove in rekonstrukcije prometnega in komunalnega omrežja je prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 3. člena tega odloka.
- (2) Skladno s tem se izvajajo priključki na obstoječe in predvidene objekte po pogojih iz soglasij pristojnih organov in organizacij.
- (3) Pogoji za izvajanje večjih vzdrževalnih del, novogradenj, dozidav in sprememb namembnosti je istočasna sanacija, rekonstrukcija ali novogradnja nujno potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav. Ta se za vsak posamezni primer ugotavlja v predlokacijskem postopku z zahtevami in ugotovitvami obveznih soglasodajalcev.
- (4) Posegi večjega obsega so pogojeni z dograditvijo primarnega sistema vodovoda in kanalizacije mesta Izola ter sanacijo občinskega smetišča.

36. člen

- (1) Faznost izgradnje je odvisna od komunalne opremljenosti območja.
- (2) Posegi se izvajajo usklajeno znotraj območij, ki so opredeljena v 6. členu tega odloka.
- (3) Izvedba zazidalnega načrta je predvidena po gradbenih celotah oz. skupinah objektov, katerih gradnja je medsebojno časovno povezana, pogojena zaradi gradbeno tehničnih razlogov ali funkcionalnih razlogov delovanja dejavnosti v območju.

37. člen

- (1) Zazidalni načrt se izvaja v zaključenih sklopih. Vsak poseg v prostor mora biti zaključena celota s komunalno opremo, priključki, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov, in ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih z zazidalnim načrtom predvidenih objektov in ureditev.
- (2) Faznost izgradnje je pogojena s komunalno opremljenostjo območja in bo glede na to potekala po dinamiki pobud posameznih investitorjev.

38. člen

- (1) Gradnja stanovanjskih objektov in drugi posegi v območju I in II so možni takoj po izpolnitvi splošnih pogojev.
- (2) Novogradnja objektov in drugi posegi v območjih III, IV in V so možni po izgradnji skupnih primarnih komunalnih naprav in omrežja.

IX. ZAČASNA RABA ZEMLJIŠČ

39. člen

- (1) Do pričetka pripravljalnih del, rušitev in izselitev, so možna vzdrževalna dela na vseh objektih za zagotavljanje standardnih bivalnih in delovnih pogojev brez večanja kapacitet, razen če to ni predvideno s tem zazidalnim načrtom.
- (2) Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem, da to ne deluje moteče na sosednje obstoječe ohranjene in predvidene programe ter urejenost območja.
- (3) Drugi začasni nameni uporabe zemljišča so možni pod pogojem, da so v skladu s funkcijo in urejenostjo območja, da ne vplivajo motilno na bivalne in delovne pogoje in da ne ovirajo izvajanja načrtovanega.

40. člen

- (1) Površine in zemljišča, na katera se v posamezni fazi ne pose-

ga, morajo lastniki urediti in vzdrževati kot zelenice ali za drugo primerno rabo.

- (2) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporablja v sedanje in druge namene pod pogojem, da to nima motečega vpliva na sosednja zemljišča, na funkcijo in urejenost območja in ne ovira ali prejudicira načrtovanih posegov.
- (3) Na zemljiščih iz prejšnjega odstavka se lahko postavijo začasni pomožni objekti v skladu z občinskim odlokom o pomožnih objektih, pod pogojem:
 - da gre za zagotavljanje oz. izboljšanje sedanjih bivalnih in delovnih pogojev ter urejenosti območja,
 - da se z njihovo postavitvijo ne prejudicira oz. drugače ovira posegov, predvidenih z zazidalnim načrtom.
- (4) Če se začasne pomožne objekte postavlja izven funkcionalnih zemljišč, mora biti v lokacijskem postopku:
 - določena začasnost zaradi izvedbe z zazidalnim načrtom predvidenih posegov in
 - določen način in obveznost odstranitve teh objektov na stroške investitorja oz. uporabnika.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

41. člen

- (1) Znani investitorji na območju ZN Kajuhova – hudournik Morer so:
 - Pergar Dušan s.p., Industrijska cesta 2d, Izola – trgovinska dejavnost in montaža strojnih instalacij,
 - Frigomar d.o.o., Tovarniška 13, Izola – konfekcioniranje ribe,
 - GMD gradbeništvo in izvajalski inženiring, Milanič Dušan s.p., Malija 114, Izola - obdelava unikatnih in serijskih izdelkov kamnoseške stroke (proizvodno-stanovanjski objekt),
 - Moro sport d.o.o, Milanič Aleš & Krnac Valter – objekt športno-rekreacijskega centra.
 - Salladia d.o.o. Izola, Dantejeva 2, Izola - proizvodnja morskih delikates in trgovina.
- (2) Z zazidalnim načrtom opredeljeni znani investitorji pridobijo zemljišče za lastne potrebe oz. dejavnosti. Tako pridobljenih zemljišč brez poprejšnjega soglasja Občine kot predkupnega upravičenca po revalorizirani nakupni ceni ne smejo odtujiti 5 let. V nasprotnem primeru zemljišče in objekte prevzame Občina.
- (3) Predkupna pravica občine se določi v kupoprodajni pogodbi za zemljišča.
- (4) Investitorji so dolžni pridobiti zemljišča najkasneje v šestih (6) mesecih po uveljavitvi odloka. V kolikor investitor v tem roku ne pridobi zemljišča, izgubi status znanega investitorja.
- (5) Investitor je dolžan v 6 mesecih pričeti urejati kontaktne površine.
- (6) Če investitor v roku 1 leta od pridobitve zemljišča ne pridobi lokacijskega in gradbenega dovoljenja in prične z gradnjo predvidenih posegov, bo občina ta zemljišča prevzela, uredila in jih oddala za javnim razpisom. Ta pogoj je sestavni del kupoprodajne pogodbe.

42. člen

- (1) Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave po pogojih iz VI., VII. in VIII. poglavja tega odloka.
- (2) Investitorji so dolžni urediti zunanje površine v skladu z zazidalnim načrtom v treh letih od pridobitve zemljišča.
- (3) Ureditve zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine. Ureditve zasebnih zelenih površin naj ne odstopa od javnih.

43. člen

- (1) Lastniki in uporabniki neprimernih objektov, dejavnosti, pro-

vizorijev, pomožnih in drugih površin ter posegov, izvedenih brez dovoljenja oz v nasprotju s predpisi, so dolžni najkasneje v enem letu od sprejema tega odloka oz. pred pričetkom izvajanja posegov na tem delu te objekte odstraniti oziroma stanje uskladiti z določili tega odloka.

- (2) Investitorji so dolžni pristopiti k urejanju zunanjih površin po zazidalnem načrtu najkasneje v šestih (6) mesecih po pridobitvi zemljišča in pred pričetkom del pridobiti tudi projekte ureditve zunanjih površin s hortikulturno ureditvijo.

44. člen

- (1) Zahtevnejša izvedba meteorne in fekalne kanalizacije, ki bi omogočila izgradnjo oz. odvodnjavanje kleti objektov v območju (I) in niza objektov ob Prešernovi (16. in 4. odstavek 25. člena tega odloka) je predvidena kot alternativna možnost.
- (2) Za načrtovanje in izvedbo te morajo investitorji novogradenj (in ev. sanacij in dozidav obstoječih objektov) o tem predhodno skleniti dogovor o financiranju.
- (3) Predpogoj za gradnjo objektov v območju I. je izgradnja dostopnih poti do parcel, kot je predvideno z zazidalnim načrtom.

45. člen

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo o načrtovanju in izvedbi posegov na tak način, da so čim manj moteči ter da ohranijo ali celo izboljšajo gradbenotehnične in prometno varnostne ter okolje varstvene razmere.
- (2) Pred pričetkom del je potrebno evidentirati in upoštevati stanje objektov in komunalne infrastrukture s specifično konfiguracijo terena; navesti dokumentacijo, po kateri se ali se bodo urejala kontaktna in vplivna območja. Na osnovi teh se uskladijo in izdelajo projekti, vključno z ureditvijo zunanjih površin in hortikulturno ureditvijo.
- (3) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.

46. člen

- (1) Med gradnjo je potrebno zagotoviti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin kar mora biti razčlenjeno v načrtih ureditve gradbišč.
- (2) Elaborati za pripravljala dela in elaborati za ureditev gradbišča za posege v območjih, ki mejijo na stanovanjsko zazidavo, morajo vsebovati tudi presojo motečih ali škodljivih vplivov gradbenih del na obstoječe objekte, omrežja, naprave in prebivalce, ustrezne ukrepe za njihovo preprečitev in zmanjšanje ter časovno opredelitev poteka del (v času nočnega počitka, ipd..).
- (3) Po izgradnji objektov je investitor dolžan po posameznih karejih oz. funkcionalnih sklopih izvesti in zaključiti tudi vse predvidene ureditve in posege (zaključna cestna in komunalna ureditev, parkirna in garažna mesta, ozelenitev, druge obveznosti, pričete z gradnjo...).
- (4) Dovoljenja in projekti za izvedbo morajo vsebovati elemente, v katerih so upoštevani zgoraj navedeni pogoji.

XI. TOLERANCE PRI IZVEDBI ZAZIDALNEGA NAČRTA

47. člen

- (1) Pri izvedbi zazidalnega načrta upravni organ lahko z lokacijskim dovoljenjem zaradi prilagajanja terenskim razmeram, ekonomičnosti izvedbe gradnje in tehnološkim zahtevam dovoli preoblikovanje tlorisnih in višinskih gabaritov znotraj gabaritov, določenih v grafičnih delih elaborata iz 3. člena tega odloka.
- (2) V kolikor terenske razmere omogočajo, je vse objekte možno podkletiti.
- (3) Dozidave obstoječih obrtnih delavnic (niz proti Polimerju)

proti meji s Polimerjem so možne pod pogojem, da se predhodno sprejme obveza in dogovor o skupnem vzdrževanju ograj - objektov na meji.

Pri širitvah obstoječih obrtnih delavnic je potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost in izpolnitev splošnih pogojev zazidalnega načrta.

- (4) Pri obstoječi in predvideni individualni pozidavi so morebitne tlorisne širitve objektov omejene z velikostjo funkcionalnega zemljišča in razmerjem 2/3 proste površine: 1/3 pozidane. Pri tem se praviloma upošteva 4,00 m odmik od parcelne meje s sosednjim objektom. Odmiki so lahko tudi manjši, ob soglasju sosednjega lastnika ali v primeru združevanja v nize ali gradnje dvojčkov.
- (5) Etažnost individualnih objektov je $(K) + P + 1$, pri čemer višina venca ne sme presegati višine okoliških objektov oz. višine 6,20 m nad koto terena v neposredni bližini. Izjemoma je možna povečava višinskega gabarita teh objektov do max. 10 %, kar določi upravni organ z lokacijskim dovoljenjem.
- (6) V obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektih je možno urediti manjše poslovne prostore. Pri tem je upoštevati zahtevo, da te ne povzročajo škodljivih vplivov v območju nad dovoljenimi standardi.
- (7) Pogoj za spremembo namembnosti in izrabo drugih toleranc je tudi zagotovitev dodatnih garažnih ali parkirnih mest znotraj objekta oz. pripadajočega funkcionalnega zemljišča.

48. člen

- (1) Po splošnih pogojih je možno preoblikovati tlorisne in višinske gabarite znotraj gradbenih linij objektov, prikazanih v grafičnem delu in opredeljenih v 8. do 12. členu tega odloka.
- (2) Izvedbe podzemnih etaž in objektov ter poglobitve so dopustne, če ne spreminjajo urbanistične in prometne zasnove, ne slabšajo okoljevarstvenih razmer ter bistveno ne spreminjajo obremenitev in zasnove komunalnih naprav in njihovih priključkov. S tem povzročene morebitno zahtevnejše izvedbe priključkov na posamezna omrežja so strošek investitorja.
- (3) Dopustne so spremembe namembnosti prostorov v objektih za dejavnosti, ki so skladne z značajem območja. Ob spremembi namembnosti in večanju kapacitet je predpogoj tudi zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest ali garaž.
- (4) Če obstoječi objekt in funkcionalno zemljišče ne omogočata izvedbe ustreznega števila parkirnih ali garažnih mest, je te, ob izpolnitvi splošnih pogojev odloka, izjemoma možno trajno urediti na sosednjih površinah ali prostorih, ki so oddaljeni največ od 100 do 150 m.

49. člen

- (1) Dovoljena so:
 - manjša odstopanja pri gradnji prometne in komunalne infrastrukture (omrežja in naprave vodovoda, elektrike idr. ter površine za mirujoči promet), če se pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji sami ugotovijo tehnično ali okoljevarstveno ugodnejše rešitve, ki ne slabšajo načrtovane zasnove pozidanih in odprtih površin ter ureditve območja in prometnih površin in
 - odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

50. člen

- (1) Za poslovno-stanovanjski niz objektov ob Prešernovi cesti ni toleranc pri povečavi tlorisnega gabarita. Ob upoštevanju fiksne gradbene linije je možno preoblikovanje znotraj območja pozidljivosti.
- (2) Etažnost obstoječih objektov v območju (V) in objektov v območju (I) in (II) je možno povečati iz $P + 1$ še za mansardo. S tem se višina venca lahko dvigne za 1,50 m. Predpogoj za uporabo te tolerance je razčlenitev in prikaz izpolnitve splošnih zahtev, predvsem glede bivalnih pogojev sosednjih objektov in če je za vse kapacitete in programe v objektu

možno zagotoviti ustrezne parkirne in manipulativne površine.

51. člen

- (1) Spremembe faznosti programov, namembnosti objektov in investitorstva, ki ne povzročajo bistvenih sprememb v dimenzioniranju infrastrukturnih objektov in naprav, predvidenih s tem dokumentom in so v skladu z urbanistično zasnovo zazidalnega načrta in osnovno namensko rabo, določeno s programskimi izhodišči družbenega plana občine, so dopustne in ne predstavljajo odstopanja od tega dokumenta.
- (2) Z uporabo toleranc se ne sme poslabšati vpliv objektov in naprav na sosednja zemljišča, na urejenost območja ter na bivalne in delovne razmere v območju.

51.a člen

Ne glede na druge določbe iz poglavja XI. Tolerance pri izvedbi zazidalnega načrta, veljajo glede stavb E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 in GAV-2 naslednje tolerance:

- Ne glede na določbe tega odloka je lahko tloris posamezne stavbe manjši od maksimalno določenega tlorisa za 25%. Gradnja stavb, ki so manjše od 75 % maksimalno določenih tlorisov ni dopustna (določba ne velja za objekte 14D, 15, 16B, GAV-1 in GAV-2).
- Dopustna so odstopanja $\pm 0,50$ m pri višinski regulaciji terena, če to pogojujejo mikrolokacijski pogoji ali zasnova stavbe in zunanje ureditve posameznega notranjega območja ali podobmočja ob upoštevanju ohranjanja enake stopnje varnosti pred poplavlami, neoviranem navezovanju na prometno mrežo in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture.
- Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je treba upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje, določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podpome zidove, stopnišča in podobne ureditve.
- Dovoljeno je preoblikovanje gradbenih parcel od tistih, predvidenih v prostorskem aktu, vendar je lahko odstopanje največ 5 %.

Poleg zgoraj navedenih toleranc, je zaradi prilagajanja terenskim razmeram in tehnološkim zahtevam, dopustno odstopanje od višinskih kot objekta GMD (gradbena parcela 14A), določenih v grafičnem delu odloka, in sicer za $\pm 1,00$ m.

XII. KONČNE DOLOČBE

52. člen

- (1) Zazidalni načrt Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli in ZN KHM 2001 je stalno na vpogled pri strokovni službi Občine Izola, pristojni za prostor, in na Krajevni skupnosti Livade.
- (2) S tem Odlokom o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova - hudournik Morer (ZN KHM), ki v celoti nadomesti besedilo odloka o zazidalnem načrtu Kajuhova ulica - hudournik Morer v Izoli (Uradne objave PN, št. 39/91) in Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Kajuhova ulica - hudournik Morer (ZN KHM 2001 - Uradne objave občine Izola št. 16/01), določila zgoraj navedenih odlokov prenehajo veljati.

53. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

54. člen

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

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka
o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova -
hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola
št. 14/2017), vsebuje naslednje končne določbe:**

9. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)
Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti
pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlo-
kih.

10. člen

(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka se odločbe o nuj-
nih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

11. člen

(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je EPIK d.o.o., Cesta Zore Perello Godina
2, 6000 Koper.

12. člen

(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnih objavah Obči-
ne Izola.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka
o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova -
hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola
št. 22/2019), vsebuje naslednje končne določbe:**

8. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)
Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti
pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlo-
kih.

9. člen

(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Do uveljavitve predpisa iz 42. člena tega odloka se odločbe o nuj-
nih vzdrževalnih delih ne izdajajo.

10. člen

(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je EPIK d.o.o., Cesta Zore Perello Godina
2, 6000 Koper.

11. člen

(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnih objavah Občine
Izola.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka
o zazidalnem načrtu za območje Kajuhova -
hudournik Morer (Uradne objave Občine Izola,
št. 9/2021), vsebuje naslednje končne določbe:**

7. člen

(Dokončanje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja)
Upravni postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so bili začeti
pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po dotlej veljavnih odlo-
kih.

8. člen

(Izdaja odločb o nujnih vzdrževalnih delih)

Skladno z 240. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS,
št. 61/17) lahko občina izdaja odločbe o odreditvi vzdrževalnih del.

9. člen

(Načrtovalec)

Načrtovalec pri odloku je gospodarska družba Marasovič arhitekti
d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper.

10. člen

(Pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati 15 dan po objavi v Uradnih objavah Občine
Izola.

Številka: 3505-49/2020

Datum: 3. 6. 2021

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola
(Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – testo unico ufficiale)

PROMULGO

il

**DECRETO
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA
»VIA KAJUH – TORRENTE MORER«
TESTO UNICO UFFICIALE
(PEP KHM-TUU-1)**

**Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ**

Prot. n.: 3505-49/2020
Data: 21. 6. 2021

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 5/18 - Testo unico ufficiale) e dell'articolo 119/b del Regolamento di procedura del Consiglio del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 15/18 – Testo unico ufficiale e 5/21), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 3 giugno 2021 alla sua 16ª seduta ordinaria, convalida il Testo unico ufficiale del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer«, il quale comprende i seguenti atti:

- Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« – TESTO CONGIUNTO (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 15/2002)
- Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 14/2017)
- Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 22/2019)
- Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola n. 9/2021)

Tutte le parti grafiche dei succitati decreti rimangono in vigore finché non sono sostituite da un decreto approvato successivamente.

Oltre ai decreti di cui sopra sono state approvate anche le seguenti interpretazioni obbligatorie:

- Interpretazione obbligatoria del comma (5) dell'articolo 47 del

Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale n. 11/2004),
- Interpretazione autentica delle disposizioni del comma (7) dell'articolo 14, del comma (1) dell'articolo 48, in relazione al comma (4) dell'articolo 47 del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale n. 17/2010).

Le sopraccitate interpretazioni obbligatorie sono in vigore, ma non sono comprese nel Testo unico ufficiale.

**DECRETO
SUL PIANO DI EDIFICAZIONE
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA
»VIA KAJUH – TORRENTE MORER«
TESTO UNICO UFFICIALE
(PEP KHM-TUU-1)**

I NORME INTRODUTTIVE

Articolo 1

(1) Per le zone di assetto OZ 5/3 e I 5/5 (Piano a lungo termine del Comune di Isola per il periodo 1886 – 2000, Bollettino Ufficiale nn. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola per il periodo 1986 – 1990, Bollettino Ufficiale nn. 19/90, 22/90; Modifiche ed integrazioni alle componenti urbanistiche del Piano a lungo termine e del Piano sociale per il periodo 1986 – 1990 – 2000, Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 13/95, 14/98, 9/99, 1/2000, 15/2000) sono stati accolti:

- il Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato »Via Kajuh - torrente Morer«, approvato il 24 ottobre 1991 dall'Assemblea comunale. Il Decreto è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale n. 39/91 delle »Primorske novice«.
- Il Piano di edificazione particolareggiato è opera della società »LIZ inženiring Ljubljana, Unità Studio Isola (progetto n. 2924; Isola, giugno 1991);
- Il Decreto di modifica ed integrazione al Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato »Via Kajuh - torrente Morer« (abbreviato in: PEP KHM 2001), accolto dal Consiglio comunale il 27 settembre 2001. Il Decreto è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 16/01.
- Il PEP KHM 2001 è opera dello studio progettuale »Studio Arhitektura« S.r.l. di Isola (progetto n. 2011). Le Modifiche ed integrazioni al PEP contemplano le parti centrale e nord dell'area interessata dal Piano di edificazione particolareggiato »Via Kajuh - torrente Morer«.

Articolo 2

Il testo di entrambi i decreti sono stati riveduti e congiunti, e sono compresi nel presente decreto, intitolato: Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (abbreviato in: PEP KHM). Le parti grafiche dei piani di edificazione rimangono del tutto invariate.

Articolo 3

- (1) Il piano di edificazione si compone delle parti testuale e grafica.
 - a. La parte testuale comprende:
 - il decreto,
 - i consensi delle competenti autorità ed istituzioni,
 - la motivazione con le descrizioni e l'indicazione delle ragioni a sostegno dei requisiti e delle soluzioni.
 - b. La parte grafica contiene i criteri, i requisiti e le soluzioni per gli edifici, gli impianti e le reti, il che è raffigurato nelle mappe topografiche e catastali, nelle situazioni e nei progetti d'ideazione delle soluzioni.
- (2) Le parti testuale e grafica si completano a vicenda nei seguenti elementi:

1. estratti dal Piano a lungo termine e dal Piano sociale a medio termine;
2. dati sullo stato attuale e sulle condizioni;
3. situazione dell'edificazione:
 - disposizione, destinazione e dimensioni delle costruzioni,
 - disposizione, destinazione e dimensioni delle aree scoperte,
 - parametri volumetrici ammessi e indirizzi per l'ideazione di edifici e impianti, e dei corsi dei principali accessi pedonali e veicolari,
 - indirizzi per l'assetto dei terreni funzionali pertinenti ad edifici o impianti, e di altre aree scoperte;
4. ideazione dell'assetto delle aree a verde;
5. soluzioni concernenti la funzionalità e l'ideazione di edifici e impianti;
6. soluzioni di massima delle reti: stradale, dell'elettricità, idrica, dei telefoni, del gas, delle acque reflue e meteoriche, nonché di altre reti e impianti d'infrastruttura;
7. soluzioni concernenti la tutela e il miglioramento della qualità dell'ambiente di vita e di lavoro, con relazione sugli effetti per l'ambiente
8. assetti urbanistici e provvedimenti di protezione da calamità naturali ed altre sciagure;
9. progetto dei lotti di fabbrica con elementi tecnici per la picchettizzazione delle costruzioni e dei terreni;
10. stima delle spese di attuazione del Piano di edificazione;
11. fasi di attuazione del piano.

II CONFINI DELLA ZONA

Articolo 4

- (1) L'intera area del piano di edificazione, di circa 140.325,00 mq. di superficie, comprende le superfici racchiuse tra:
 - Strada Industriale a sudest,
 - Via Kajuh a sudovest,
 - Strada Prešeren a nordovest,
 - Strada Industriale ed aree interessate rispettivamente dalle CAA "IMP - AP Komunala" e dal PEP "Iplas - Polimer" a nordest.
- (2) I confini dell'area interessata dalle modifiche e integrazioni (PEP KHM 2001):
 - Strada Industriale a sudest,
 - torrente Morer a sudovest e ad ovest,
 - Strada Prešeren a nordovest,
 - Strada Industriale a nordest, e rispettive aree del PEP "Iplas - Polimer" e delle CAA "IMP - AP Komunala" ad est. Da qui il confine prosegue verso ovest e passa per i fondi pp.cc. 2595/2, 2594, 2590, 2589, 2591, 2592, 2595/3, e compromette in parte le pp.cc. 2596/7 e 2596/5.

In seguito all'apporto delle modifiche, l'area interessata dal Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh - torrente Morer" viene diminuita del lotto di fabbrica n. 1, il quale viene annesso all'area interessata dalle CAA "IMP - AP Komunala".

- (3) La rappresentazione grafica dei confini (compresi quelli dell'area contemplata dal PEP KHM 2001) è contenuta nelle mappe catastali e topografiche di cui all'articolo 3 di questo Decreto.
- (4) Le basi topografico catastali per le rappresentazioni di cui all'articolo 3 di questo Decreto sono riprese dallo stato esistente nell'ambiente; i rappresentati edifici ed assetti delle aree scoperte perciò non corrispondono sempre anche allo status giuridico ovvero alle licenze rilasciate. In base al presente Decreto è possibile eseguire (nonché legalizzare) solo quegli interventi che risultano in concordanza con le disposizioni di questo Decreto e delle licenze finora rilasciate; la verifica dell'adempimento di questa condizione è oggetto della procedura di acquisizione della licenza per ogni singolo caso.

III FUNZIONI DELL'AREA CON CONDIZIONI PER L'USO E PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILI E DI ALTRI INTERVENTI NELL'AMBIENTE

Articolo 5

- (1) Nello sviluppo successivo l'area edificabile è destinata ad attività di produzione e dei servizi, nonché ad attività commerciali ed all'integrazione del fondo alloggi.
- (2) L'intero assetto dell'area in oggetto si basa sullo sviluppo di tutte le sopraccitate funzioni, con particolare attenzione alla destinazione dei vani al piano terra a programmi pubblici, al miglioramento delle condizioni di vita, con il graduale passaggio dalla zona nettamente residenziale (in Via Kajuh, ad ovest) al complesso industriale ad est, ed all'assetto di Strada Prešeren in viale rappresentativo urbano.

Articolo 6

- (1) Il torrente Morer divide l'area in due parti:
 - zona prevalentemente residenziale ad ovest,
 - zona prevalentemente commerciale (artigiano-industriale) ad est.
- (2) L'area contemplata dall'intero Piano di edificazione si divide in:
 - ZONA RESIDENZIALE (I)

Delimitano la detta zona Via Kajuh, Strada Prešeren ed il torrente Morer.

- AREA A VERDE (II)

L'area è limitata dal torrente Morer ad ovest, dalla prevista strada per rifornimenti ad est, e dai lotti di fabbrica 16A, 16B e 16D a sudest.

- ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (III)

La zona confina: ad ovest con l'area a verde, a nord est con la strada centrale di collegamento ed a sudest con Strada Industriale.

- ZONA DI PRODUZIONE INDUSTRIALE (IV)

A sudovest la zona confina con la strada centrale di collegamento, a sudest con Strada Industriale, a nord est con i complessi "IMP - AP Komunala" e "Polimer", ed a nordovest con l'area degli edifici artigianali commerciali in Strada Prešeren.

- ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE LUNGO STRADA PREŠEREN (V)

La detta zona comprende la fascia degli esistenti e dei neoprevisti edifici lungo Strada Prešeren, tra la neo pianificata strada centrale di collegamento a sudovest, l'incrocio con Strada Industriale a nord est, e il complesso "Polimer" a sudest.

- (3) A nord est l'area interessata dal piano di edificazione coincide con l'area contemplata dal Piano d'ubicazione per la superstrada Capodistria - Isola. La progettazione e la realizzazione della nuova arteria urbana, sul tracciato dell'attuale Strada Industriale, prevedono l'allargamento della carreggiata nonché la trasformazione e la riduzione del numero degli accessi / allacciamenti veicolari.

Articolo 7

- (1) Avendo come obiettivo l'assetto armonico dell'intera area, il Piano di edificazione prevede:
 - a rimozione completa o la demolizione parziale degli esistenti edifici e impianti, per le esigenze di preparazione del terreno fabbricabile, di attuazione di costruzioni ex novo, ristrutturazioni o adattamenti di edifici e impianti, o per le esigenze degli interventi di assetto delle aree scoperte;
 - costruzioni ex novo;
 - costruzioni sostitutive;
 - interventi di manutenzione ordinaria, adattamenti, costruzioni annesse e soprelevate, e modifiche di destinazione, sugli edifici esistenti, e risanamento dello stato in caso di attività che producano effetti nocivi per l'ambiente;
 - la ristrutturazione e la realizzazione delle parti esterne e sotterranee di costruzioni, impianti ed attrezzature;
 - la realizzazione delle costruzioni ausiliarie che siano con-

formi con l'ambiente urbano (in ottemperanza del relativo decreto comunale);

- l'assetto complesso delle aree a verde e di altre aree ad uso pubblico, delle piste pedonali e ciclabili, la conformazione delle stesse con le aree adiacenti, dai punti di vista della funzionalità e delle forme;
- l'assetto di Strada Prešeren, di Strada industriale e della strada centrale di collegamento in vie urbane, con particolare attenzione all'ideazione appropriata della schiera di facciate orientate sulle vie.

Articolo 8

Nella ZONA RESIDENZIALE (I) sono previsti i seguenti interventi:

- adattamenti ed edificazione sostitutiva per tutti gli edifici residenziali ubicati nella zona;
- interventi estesi di costruzioni annesse e sopraelevazioni ai seguenti edifici: Strada Prešeren nn. 3, 5, 5a, 7, 9 e 11, e Via Kajuh n. 1.

L'acquisizione della licenza d'ubicazione per i detti interventi va preceduta dall'elaborazione del progetto di massimo, il quale assicuri la conformità degli interventi dai punti di vista dello spazio, della funzionalità e dei programmi;

- la costruzione ex novo di edifici residenziali / case con uno o due appartamenti nn. 1 e 2 (casa binata), nn. 3 e 4 (casa binata), nn. 5 e 6 (casa binata), nn. 7 e 8 (casa binata), n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, ed edificio n. 14 (casa binata). In ogni metà della casa binata è possibile edificare al massimo due appartamenti;
- lavori di manutenzione sullo stabile di carattere temporaneo (Via Kajuh n. 11), nell'ambito degli attuali parametri volumetrici e con conservata l'attuale destinazione;
- l'adeguamento del tracciato della strada e della lottizzazione per i lotti di fabbrica 38, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59;
- costruzioni aggiuntive e sopraelevazioni dello stabile residenziale K3A sul lotto edificatorio K3A, fino alla planimetria massima di 24,00 m x 12,00 m nell'area, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $K + P + 1 + M$. La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +9,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +14,50 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +23,50 m s.l.m.

Oltre a costruzioni aggiuntive e sopraelevazioni è ammessa anche la ricostruzione e la demolizione, nonché la costruzione sostitutiva, sempre nel rispetto delle altre disposizioni del presente decreto.

- demolizione dello stabile commerciale all'incrocio di Via Kajuh e Strada Industriale e costruzione di uno stabile sostitutivo, con due appartamenti KI sul lotto edificatorio KI, della planimetria massima di 16,00 m x 9,00 m nell'area, rappresentata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $K + P + 1 + M$. La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di + 9,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +21,50 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +30,50 m s.l.m.

Articolo 9

Nell'AREA A VERDE (II) sono previsti i seguenti interventi:

- costruzioni aggiuntive, sopraelevazioni, ricostruzioni e demolizioni, nonché costruzioni ex novo di stabili residenziali Polje nn. 2, 3 e 6 (attualmente Strada France Prešeren nn. 5b, 5c e 5d)
- l'assetto del torrente Morer;

- la ricopertura del torrente, prevista in Strada Prešeren e per l'assetto delle aree scoperte a parchi e delle aree scoperte private;
- l'inverdimento e l'assetto di parchi e di altre aree scoperte pubbliche;
- l'assetto di passeggi e strade d'intervento.
- nelle aree a verde all'interno della zona, raffigurata nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018 sono previsti giardini pubblici (cittadini), nell'ambito dei quali si prevede la costruzione di uno stabile adibito all'esercizio dei giardini pubblici, delle dimensioni massime di 10,00 m x 5,00 m, dove sono previste anche delle strutture igienico-sanitarie. Si permette la collocazione di stabili semplici e non esigenti destinati all'esercizio dei giardini pubblici, a condizione che distino dai limiti delle particelle di almeno 1,00 m.

Articolo 10

All'interno della ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (III) sono previsti:

- la costruzione, sul lotto n. 16A, dell'edificio commerciale della "Pergar": montaggio di installazioni meccaniche, commercio, uffici, un alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nell'edificio; le dimensioni della superficie edificabile sono 33,00 m x 42,00 m, l'altezza ovvero lo schema dei piani è $K+P+1$ (= piano interrato + piano terra + un altro piano sopra il pianterreno);
- la costruzione (completamento della costruzione), sul lotto congiunto n. 15, dell'edificio commerciale 15, destinato all'attività di produzione, stoccaggio, commercio e altra attività aziendale, di forma irregolare, dalla superficie della pianta fino a 72,70 m x 42,30 m e 24,04 m x 9,23 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto 2020, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Lo schema dei piani consentito per l'edificio è il seguente: $P + 2$ (= piano terra + altri due piani sopra il pianterreno), fermo restando che viene considerato pianterreno l'esistente piano, da un lato completamente sterrato, mentre il primo piano è quello che si trova al livello di Strada Industriale.

L'altezza massima assoluta della soglia (del pianterreno) dell'edificio è di +14,07 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del primo piano della parte centrale dell'edificio è di +20,35 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione della parte centrale dell'edificio è di +31,85 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione della parte dell'edificio (prolungamento), ubicato nella parte nord del lotto è di +26,00 m s.l.m.

Nella parte sudovest, sudest e nordest della facciata è consentita la realizzazione degli elementi di collegamento (scale e ascensori), dalla superficie della pianta fino a 10,00 m x 4,50 m; l'ubicazione generale degli stessi emerge dal disegno: Situazione di assetto 2020. Detti elementi possono superare i parametri planimetrici massimi consentiti.

Nella parte sudovest e sudest della facciata, sopra il piano terra e lungo l'intera facciata, è consentita la realizzazione di una pensilina, larga massimo 4,00 m, che può superare i parametri planimetrici massimi consentiti.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, per le esigenze di adeguamento alla configurazione del terreno e alle richieste tecnologiche, sono ammesse deviazioni delle altezze dell'edificio, stabilite nella parte grafica del decreto, fino a +/-1,00 m.

Nella parte sud del lotto, lungo Strada Industriale, si prevede la piantagione di alberi di specie autoctona.

- la costruzione, sul lotto congiunto n. 15, dell'edificio commerciale 16B, destinato all'attività di stoccaggio, dalla superficie della pianta fino a 47,40 m x 42,50 m e l'altezza massima pari al piano terra (P); il tetto dell'edificio avrà anche la funzione di parte del parcheggio, destinato sia all'edificio 16B sia all'edificio 15 (la realizzazione del medesimo è prevista all'altitudine che consentirà l'accesso da Strada Industriale).

L'altezza massima assoluta del pianterreno dell'edificio è di +13,35 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione dell'edificio (del tetto piano che verrà adibito a parcheggio) è di +20,35 m s.l.m.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, per le esigenze di adeguamento alla configurazione del terreno e alle richieste tecnologiche, sono ammesse deviazioni delle altezze dell'edificio, stabilite nella parte grafica del decreto, fino a +/-1,00 m.

Nella parte sud del lotto, lungo Strada Industriale, si prevede la piantagione di alberi di specie autoctona.

- al fine di armonizzare e migliorare l'ideazione tecnologica, del traffico e delle forme dei fabbricati, come pure delle attività, sul lotto n. 15 è ammesso il congiungimento degli edifici adiacenti.
- la costruzione, sul lotto n. 16D, del nuovo edificio commerciale 16D, destinato all'attività di produzione e altra attività aziendale (esclusa l'attività alberghiera, ricettiva e l'attività di vendita di prodotti alimentari), dalla superficie della pianta fino a 18,50 m x 14,50 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Lo schema dei piani consentito per l'edificio è il seguente: K + P + 2 (= piano interrato + piano terra + altri due piani sopra il pianterreno).

L'altezza massima relativa del cornicione degli edifici (misurata dalla quota minima del terreno adiacente all'edificio fino alla quota inferiore del cornicione dell'edificio) è di +8,00 m.

L'altezza massima assoluta della soglia dell'edificio è di +19,00 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione dell'edificio è di +27,00 m s.l.m.

In alternativa all'edificio 16D, sul lotto n. 16D si può prevedere l'allestimento di un parcheggio che si estenderebbe sull'intera superficie del lotto.

- la costruzione dell'edificio commerciale della "GMD" sul lotto n. 14A: produzione, commercio, locali d'esercizio ed uffici, alloggio per il proprietario ovvero titolare dell'attività esercitata nello stabile; la superficie edificabile è 42,00 m x 24,00 m, l'altezza limite ovvero lo schema dei piani è il seguente: K + P + 2.
- la costruzione, sul lotto n. 14B/1, dell'edificio commerciale 14B/1 e, sul lotto n. 14B/2, dell'edificio commerciale 14B/2, destinati all'attività di produzione e altra attività aziendale (esclusa l'attività alberghiera, ricettiva e l'attività di vendita di prodotti alimentari).
- Sul lotto n. 14B/1 è possibile la costruzione dell'edificio 14B/1, dalla superficie della pianta fino a 24,00 m x 14,50 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Lo schema dei piani consentito è il seguente: K + P + 1 (= piano interrato + piano terra + primo piano).

L'altezza massima relativa del cornicione degli edifici (misurata dalla quota minima del terreno adiacente all'edificio fino alla quota inferiore del cornicione dell'edificio) è di +7,50 m.

L'altezza massima assoluta della soglia dell'edificio è di +11,50 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione dell'edificio è di +19,00 m s.l.m.

In alternativa all'edificio 14B/1, sul lotto n. 14B/1 si può prevedere l'allestimento di un parcheggio che si estenderebbe sull'intera superficie del lotto.

- Sul lotto n. 14B/2 è possibile la costruzione dell'edificio 14B/2, dalla superficie della pianta fino a 24,00 m x 20,00 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Lo schema dei piani consentito è: K + P + 1.

L'altezza massima relativa del cornicione degli edifici (misurata dalla quota minima del terreno adiacente all'edificio fino

alla quota inferiore del cornicione dell'edificio) è di +7,50 m.

L'altezza massima assoluta della soglia dell'edificio è di +11,50 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione dell'edificio è di +19,00 m s.l.m.

- la costruzione delle pertinenti strade d'intervento e d'accesso, dei parcheggi, delle superfici di manipolazione e di altre infrastrutture comunali;
- la realizzazione della pista ciclabile (larghezza minima: 2 m), del marciapiede (larghezza minima: 2 m) e della fascia a verde con alberi a viale, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento.
- la costruzione, sul lotto n. 14D, del nuovo edificio 14D, destinato a sede dei vigili del fuoco (Altri stabili non classificati altrove) o, in alternativa, all'attività di produzione e altra attività aziendale (esclusa l'attività alberghiera, ricettiva e l'attività di vendita di prodotti alimentari), dalla superficie della pianta fino a 36,00 m x 16,50 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto 2020, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Lo schema dei piani consentito è: K + P + 1.

L'altezza massima assoluta della soglia dell'edificio è di +11,25 m s.l.m.

L'altezza massima assoluta del cornicione dell'edificio è di +22,25 m s.l.m.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, per le esigenze di adeguamento alla configurazione del terreno e alle richieste tecnologiche, sono ammesse deviazioni delle altezze dell'edificio, stabilite nella parte grafica del decreto, fino a +/-1,00 m.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, sono ammesse deviazioni della superficie massima della pianta di +1,00 m.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, possono superare l'altezza massima consentita dell'edificio: il camino, gli impianti per installazioni, il collettore solare o i pannelli solari, l'accesso al tetto, la ringhiera, l'opera e l'impianto di comunicazione elettronica e le infrastrutture meccaniche, a patto che la rispettiva collocazione sia distante minimo 4,00 m dal bordo del tetto.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, sul lotto n. 14D, è ammessa la collocazione di pensiline di riparo delle aree di parcheggio, di impianti meccanici (es. gruppi elettrogeni) e di una recinzione alta massimo 2,00 m (lungo il confine dalla particella).

Le disposizioni dell'articolo 25/b del presente Decreto – Soluzione alternativa di rifornimento acqueo ed energetico non si applicano in caso di costruzione della sede dei vigili del fuoco.

Articolo 11

Nell'AREA DI PRODUZIONE INDUSTRIALE (IV) sono previsti:

- La demolizione dell'edificio residenziale Polje n. 4 (attualmente: stabile n. 3a di Strada Prešeren).
- Si prevede la costruzione di tre costruzioni destinate alla produzione e ad altra attività terziaria (non sono permesse le attività di ristorazione e commerciale di vendita alimenti), e cioè le costruzioni E, F1 ed F2, ubicate come evidente dalla parte grafica del presente decreto, e cioè dal disegno: Situazione di assetto EST 2016.
- Sul lotto di fabbrica E è permessa l'edificazione della costruzione E con parametri planimetrici massimi di 44,00 m x 27,80 m ubicata come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione di assetto EST 2016, dove sono stabiliti anche i limiti della costruzione.

Il numero massimo dei piani della costruzione è 3K + P + 1.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +9,30 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +16,80 m s.l.m.

- Sul lotto di fabbrica F1 è permessa l'edificazione della costruzione F1 con parametri planimetrici massimi di 44,00 m x 29 m ubicata, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione di assetto EST 2016, dove sono stabiliti i limiti della costruzione.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $3K + P + 1$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +10,30 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +17,80 m s.l.m.

- Sul lotto di fabbrica F2 è permessa l'edificazione della costruzione F2 con parametri planimetrici massimi di 34 m x 43 m ubicata, come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione di assetto EST 2016, dove sono stabiliti i limiti della costruzione.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $3K + P + 1$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +7,50 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +10,30 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +17,80 m s.l.m.

La parte meridionale della costruzione F2 e del suo lotto di fabbrica sono previsti anche sulla strada di collegamento, di cui le presenti modifiche del decreto non prevedono l'edificazione, in quanto non necessaria.

Senza riguardo alle deviazioni permesse nell'edificazione delle costruzioni E, F1 ed F2, le stesse devono essere distaccate dai limiti della particella del terreno adiacente di almeno 3,00 m. Un distacco minore dal limite della particella è ammesso previo consenso scritto del proprietario del terreno ovv. in caso di comproprietà, previo consensi scritti di tutti i comproprietari del terreno adiacente, da cui il distacco sarà inferiore a 3,00 m. Senza riguardo alle altre disposizioni del presente Decreto, i tetti delle costruzioni E, F1 e F2 devono essere consoni al resto delle costruzioni nell'area. I tetti sono piani, leggermente pendenti (fino al massimo 5°) e di materiali leggeri. L'altezza della linea di colmo può essere al massimo 1,50 m sopra la quota del cornicione.

Sulle facciate delle costruzioni E, F1 ed F2 possono essere collocate insegne, cartelli e messaggi pubblicitari; devono tuttavia essere previsti nel progetto per il rilascio ovv. la modifica della concessione edilizia. Non è ammessa la collocazione di insegne su costruzioni al di sopra delle stabilite quote relative e assolute dei cornicioni delle costruzioni.

- L'edificazione dello stabile commerciale MET sul lotto edificatorio MET, destinato alla produzione e ad altre attività commerciali (non è ammessa l'attività di ristorazione, alloggio o di vendita di alimentari), della planimetria massima di 53,00 m x 30,20 m, nell'area, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $K + P + 2$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +14,46 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +26,46 m s.l.m.

- La costruzione dell'edificio commerciale GAV-1 sul lotto GAV-1, destinato all'attività di produzione, alberghiera e altra attività aziendale (esclusa l'attività ricettiva e l'attività di vendita di prodotti alimentari), dalla superficie della pianta fino a 60,50 m x

48,50 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Nella parte sudovest dello stabile si ammette sopra i previsti posti di parcheggio una tettoia della planimetria massima di 60,50 m x 6,50 m

Il numero massimo dei piani della costruzione è $K + P + 2$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +14,46 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +26,46 m s.l.m.

- La costruzione dell'edificio commerciale GAV-2 sul lotto GAV-2, destinato all'attività di produzione, alberghiera e altra attività aziendale (esclusa l'attività ricettiva e l'attività di vendita di prodotti alimentari), dalla superficie della pianta fino a 43,00 m x 34,00 m, nella zona, raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018, che definisce anche i margini di edificazione dell'edificio.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $K + P + 2$.

Il numero minimo dei piani della costruzione è $P + 1$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +14,46 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +26,46 m s.l.m.

A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, è ammessa la congiunzione dei lotti GAV-1 e GAV-2 in un unico lotto nonché la trasformazione e lo spostamento dell'edificio GAV-2 di modo che tocchi il lato sudovest dell'edificio GAV-1 e si colleghi allo stesso dal punto di vista funzionale e del contenuto. In tal caso non si tiene conto della superficie massima consentita della pianta dell'edificio GAV-2 ed i rispettivi margini di edificazione, raffigurati nella parte grafica del decreto, ma si ritiene che la superficie lorda della pianta di ogni singolo piano dell'edificio GAV-2 non deve superare 2.400,00 m². In tal caso viene modificato altresì l'assetto delle aree scoperte pertinenti a entrambi gli edifici di modo da adeguare l'assetto unitario delle aree scoperte agli edifici funzionalmente collegati.

- La fermata degli autobus in Strada Industriale, con le relative attrezzature.
- La realizzazione delle necessarie strade d'intervento e di accesso, dei parcheggi, delle superfici di manipolazione e degli altri impianti di urbanizzazione e di assetto delle aree scoperte.
- La ristrutturazione e la costruzione annessa dell'edificio di produzione ("Steklo" Isola) sul lotto n. 5A; l'altezza massima ovvero lo schema dei piani è $P+1$; la planimetria massima della costruzione annessa (modificato edificio N) è 48,50 m x 12,00 m; l'edificio è destinato ad attività di produzione, artigianali e commerciali.
- La costruzione di un edificio sul lotto n. 4: produzione, commercio, uffici; la planimetria massima della costruzione (edificio M) è 48,50 m x 30,00 m, l'altezza limite ovvero lo schema dei piani è il seguente: $K+P+1$ (ala sudest ed ala sudovest) ovvero P (ala nord);
- La realizzazione della strada interna, parallela a Strada Prešeren, tra le zone IV e V (sui lotti n. 60 e n. 10), tra la strada centrale di collegamento e Strada Industriale.
- Si trasforma la strada di collegamento interna che scorre a est delle costruzioni E, F1 e F2 e a sud dalla costruzione M in modo che diventi a senso unico. A est dalle costruzioni E, F1 e F2 e della strada a senso unico si prevede la superficie di manipolazione. Su una parte della strada a senso unico si prevede anche il marciapiede.

Articolo 12

ZONA ARTIGIANALE COMMERCIALE (V) lungo Strada Prešeren:

- (1) Tutti gli esistenti edifici in questa zona sono destinati ad attività di piccola industria, prestazioni di servizi vari, attività commerciali, abitazione (un alloggio a proprietario / titolare dell'attività esercitata nel singolo edificio).

Per i detti edifici è prevista la possibilità di adattamenti, ristrutturazioni, costruzioni annesse, sopraelevazioni e modifiche di destinazione, come pure la possibilità di unione delle costruzioni in schiere, nell'ambito dei limiti di edificabilità ovvero delle linee di trasformazione delle costruzioni. I detti interventi devono adeguarsi alle proporzioni ed alle forme degli edifici base, e devono garantire la possibilità di esecuzione di lavori di manutenzione sul singolo edificio dal terreno funzionale pertinente allo stesso.

- (2) Le costruzioni annesse alla schiera di officine lungo il confine con lo stabilimento "Polimer" sono ammesse previa assunzione dell'obbligo e conclusione dell'accordo sulla manutenzione comune delle recinzioni degli edifici ubicati sul confine. Nell'eseguire ampliamenti delle esistenti officine va provveduto alle appropriate superfici di manipolazione e di parcheggio per la singola attività.
- (3) Si prevede l'edificazione di due stabili destinati all'attività di produzione o altro tipo di attività commerciale (i locali al pianterreno possono essere destinati all'attività commerciale non alimentare e/o all'attività di ristorazione senza alloggi), e cioè PRC1 e PRC2, nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018.

- Sul lotto edificatorio PRC1 è possibile l'edificazione dello stabile PRC1 della planimetria massima di 67,50 m x 24,00 m nell'area raffigurata nella parte grafica del decreto, e cioè nel disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $3K + P + 2$.

Il numero minimo dei piani della costruzione è $P + 1$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +7,50 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +9,50 m s.l.m.

- Sul lotto edificatorio PRC2 è possibile l'edificazione dello stabile PRC2 della planimetria massima di 54,50 m x 24,00 m nell'ubicazione come evidente dalla parte grafica del decreto, e cioè dal disegno: Situazione d'assetto OVEST 2018, dove sono stabiliti anche i limiti dello stabile.

Il numero massimo dei piani della costruzione è $3K + P + 2$.

Il numero minimo dei piani della costruzione è $P + 1$.

La quota relativa massima del cornicione delle costruzioni (misurata dalla quota minima del terreno adiacente la costruzione alla quota inferiore del cornicione) è di +12,00 m.

La quota assoluta massima dello spiccatto della costruzione è di +8,50 m s.l.m.

La quota assoluta massima del cornicione della costruzione è di +20,50 m s.l.m.

La costruzione di scantinati in detta zona – stabili con contrassegno (K) – è possibile a condizione di edificare una rete delle acque reflue e meteoriche più esigente.

Senza riguardo alle altre disposizioni del presente decreto, non sono ammessi appartamenti negli stabili PRC1 e PRC2.

La costruzione del secondo piano degli stabili PRC1 e PRC2 è possibile a condizione che tale piano disti al minimo 3 metri dal limite del tetto del primo piano. In detta parte è possibile sistemare un terrazzo, ma a condizione che la recinzione dello stesso sia trasparente.

Senza riguardo alle rimanenti disposizioni del presente decreto, le piante degli autosili interrati degli stabili PRC1 e PRC2 pos-

sono essere più grandi delle planimetrie massime degli stabili, ma il distacco minimo degli stessi dai limiti delle particelle limitrofe deve essere di 1,00 m. In caso di unione degli autosili sotterranei degli stabili PRC1 e PRC2, la disposizione relativa al distacco minimo di 1,00 m tra i limiti delle particelle di detti stabili non si applica.

Le costruzioni e gli impianti tecnologici (unità esterne di apparecchi di refrigerazione, recipienti di espansione, tutti i tipi di apparecchi meccanici e tecnologici, antenne) degli stabili PRC1 e PRC2 devono essere previsti nel progetto di acquisizione del permesso di costruire e non devono figurare sulle facciate che guardano su Strada France Prešeren con i relativi allacciamenti.

Senza riguardo alle rimanenti disposizioni del presente decreto, possono superare l'altezza massima dello stabile: il camino, le installazioni, i collettori o cellule solari, l'accesso al tetto, la recinzione, l'impianto o l'apparecchio delle telecomunicazioni, ma devono comunque distare dal limite del tetto di almeno 4,00 m.

Senza riguardo alle rimanenti disposizioni del presente decreto, tutte le facciate degli stabili PRC1 e PRC2 che guardano verso Strada France Prešeren devono essere allineate e non devono deviare dai margini di edificazione massimi degli stabili che stabiliscono il distacco minimo degli stabili da Strada France Prešeren e che sono raffigurate nel disegno: Situazione di assetto OVEST 2018.

- (4) Lungo Strada Prešeren è prevista la realizzazione della pista ciclabile (larga minimo 2,00 m), del marciapiede (largo minimo 2,00 m) e della fascia a verde con alberi a viale.

IV CONDIZIONI DELL'IDEAZIONE URBANISTICO ARCHITETTONICA DELLA ZONA, DELLE COSTRUZIONI E DI ALTRI INTERVENTI

Condizioni generali di ideazione delle costruzioni

Articolo 13

- (1) I parametri volumetrici devono tener conto degli elementi dell'illuminazione naturale e dell'esposizione al sole dei vani abitabili, in considerazione delle possibilità di spazio e dell'uso appropriato dello stesso.
- (2) Le planimetrie delle costruzioni sono comprensive di verande, pensiline, terrazze coperte, balconi e scale esterne.
- (3) Nell'ideazione delle facciate degli edifici si utilizzino materiali di appropriata qualità, e si eseguano dettagli e proporzioni, tipici del clima e della tradizione degli insediamenti mediterranei. Particolare attenzione va dedicata all'adeguata ideazione delle facciate orientate su Strada Industriale, Strada Prešeren e la neoprevista strada centrale di collegamento.
- (4) Di regola l'inclinazione dei tetti è tra i 18 ed i 22 gradi; i tetti vanno ricoperti con coppi o con degli elementi simili al coppo per materiale e struttura. A prescindere dalle altre disposizioni del Decreto, i tetti degli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 e GAV-2 devono essere realizzati in modo da rispettare l'ideazione dell'intero complesso di fabbricati esistenti nell'area. I tetti degli edifici sono piani, leggermente inclinati (fino a 5°). L'altezza massima della linea di colmo non può essere superiore a 1,50 m dal limite del cornicione. In caso di tetti piani, l'altezza massima dell'edificio viene misurata dalla quota del terreno fino al limite massimo dell'ultima soletta portante del tetto.
- (5) L'ideazione urbanistica ed architettonica degli edifici residenziali deve attenersi ai dettagli qualitativi dell'area residenziale adiacente, con giardini e cortili ricchi di vegetazione.
- (6) Particolare attenzione va dedicata alla disposizione interna dei programmi, all'ideazione delle facciate, delle volumetrie e degli ingressi principali, ed all'assetto delle aree scoperte adiacenti agli edifici ubicati lungo Strada Industriale, Strada Prešeren e la strada centrale di collegamento.

- (7) In caso di edifici di produzione e commerciali, nei progetti devono essere analizzati e rappresentati, insieme con il progetto di assetto delle aree scoperte, anche lo studio dei colori delle facciate, e l'ideazione delle recinzioni, degli equipaggiamenti delle vie, dei cartelli pubblicitari e d'indicazione e delle varie insegne.
- (8) Non sono ammesse costruzioni autonome provvisorie, chioschi, o altre costruzioni, impianti e strutture di carattere ausiliario, a meno che non siano previste con il Piano di edificazione. Tutti i vani (attività ed impianti) devono essere compresi nelle costruzioni base, e inclusi nei progetti di costruzione e di assetto delle aree scoperte.
- (9) A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, la collocazione di insegne, cartelli ed eventuali annunci pubblicitari sulle facciate degli edifici PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 e GAV-2 deve essere prevista nei progetti di acquisizione ovv. modifica della concessione edilizia. Non è ammessa la collocazione di insegne al di sopra delle altezze massime relative e assolute dei cornicioni degli edifici.

Articolo 14

- (1) I limiti delle superfici edificabili e le altezze consentite, determinate negli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 di questo Decreto, sono comprensivi di verande, scale d'accesso, pensiline, terrazze e cortili a destinazione economica. Nell'ambito dei valori planimetrici limite sono ammesse trasformazioni in considerazione delle necessità dei singoli programmi.
- (2) Le altezze delle costruzioni devono tener conto della configurazione del terreno, delle condizioni relative all'allacciamento delle costruzioni alle infrastrutture comunali, e dello schema dei piani stabilito con il piano di edificazione.
- (3) Salvo diverse disposizioni del decreto, il seminterrato rappresenta un piano che è parzialmente o interamente al di sotto del livello della strada. I locali completamente interrati che hanno la superficie superiore lastricata o inверdita e sono pertanto subordinati alla sistemazione delle aree scoperte, non rientrano tra le superfici edificate. Per poter ottenere la concessione edilizia è necessario dotarli di un adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue.
Per quanto riguarda gli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2, possono essere visibili solo la rampa di accesso al garage interrato e la scala di accesso al piano interrato adiacente all'edificio. L'assetto delle vie di accesso al piano interrato deve essere attuato in modo da non oltrepassare i confini dei pertinenti lotti destinati alla costruzione.
- (4) Lo schema dei piani dipende dall'altezza del locale d'esercizio, la quale varia dai 3,00 m ai 4,50 m; ai sensi del piano di edificazione, per le attività di produzione l'altezza corrisponde alla quota massima del cornicione. A prescindere dagli elementi succitati, l'altezza dei singoli piani degli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, MET, GAV-1 e GAV-2 non è definita o limitata, visto che la sopraelevazione è ammessa sino alle quote altimetriche massime.
- (5) In considerazione dell'integrità dell'ideazione della singola costruzione e dell'area in modo da poter sfruttare l'energia solare, sono ammesse invetriature ed altri interventi concernenti la forma o la struttura dell'edificio (per il montaggio dei collettori solari e sim.).
- (6) All'interno del terreno funzionale pertinente all'edificio, di regola nell'ambito delle superfici edificabili, è consentita la collocazione di costruzioni ausiliarie, eseguita in concordanza con il relativo decreto comunale.
- (7) Nella parte grafica del Piano di edificazione, di cui all'articolo 3 del Decreto, sono raffigurati i confini dei lotti di fabbrica, la linea fissa di edificabilità e l'estensione dell'area edificabile. Nel rispetto della linea fissa di edificabilità sono ammesse modifiche di struttura degli edifici, all'interno della singola area edificabile.

- (8) A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, gli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 devono essere ubicati all'interno del lotto di pertinenza o del lotto congiunto, come definito nella parte grafica del decreto, e cioè nei disegni: Situazione di assetto EST 2016, Situazione di assetto OVEST 2018 ovvero Situazione di assetto 2020.
- (9) A prescindere dal fatto che sono ammesse deviazioni nella costruzione degli edifici 14B/1, 14B/2, 14D, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2, gli stessi devono distare di almeno 3,00 m dal limite della particella del terreno adiacente. Uno scostamento minore dal limite della particella è possibile solo con il consenso scritto del proprietario ovvero, in caso di comproprietà, con il consenso scritto di tutti i comproprietari del terreno adiacente dal quale lo scostamento sarà inferiore di 3,00 m.

Articolo 15

L'ideazione delle aree esterne deve tener conto del seguente:

- l'adattamento alle condizioni del terreno con la vegetazione e muri di sostegno alti 1,50 m al massimo;
- la piantagione di alberi o rampicanti a pergola, per il riparo dal sole e l'inverdimento delle superfici di parcheggio e delle altre superfici lastricate;
- la conservazione dell'esistente vegetazione di appropriata qualità, e l'assetto a verde di superfici aggiuntive;
- la tutela del viale lungo Strada Prešeren come esempio di area a verde curata, nonché il suo rinnovo, la sua cura idonea e permanente, e la sostituzione degli alberi mancanti con dei nuovi.

Condizioni particolari

Articolo 16

- (1) Le norme del presente Decreto sono valide solo nella parte che tratta la zona residenziale (I) e gli stabili O, P ed R nella zona di produzione industriale (IV).
- (2) Volumetrie dei pianificati edifici nella zona I:
 - planimetrie massime ed altezze limite ovvero schemi dei piani delle costruzioni annesse agli edifici esistenti:
 - Strada Prešeren n. 3: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - Strada Prešeren n. 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - Strada Prešeren n. 9: 14,00 x 10,00 m, P + 1 + M;
 - Strada Prešeren n. 11: 7,00 x 13,00 m, P + 1 + M;
 - Via Kajuh n. 1: 15,00 x 12,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - planimetrie massime ed altezze limite ovvero schemi dei piani degli edifici residenziali costruiti ex novo:
 - edificio n. 1: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - edificio n. 2: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - edificio n. 3: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - edificio n. 4: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M;
 - edificio n. 5: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 6: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 7: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 8: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 9: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 10: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 11: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 12: 12,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;
 - edificio n. 13: 14,00 x 10,00 m, (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;

- edificio n. 14: 14,00 x 10,00 m, (x 2), (K) + P + 1 + M, rimessa auto nel piano P;

In caso di questi edifici, l'esecuzione del piano interrato – contrassegnato con (K) – richiede una realizzazione più esigente delle reti delle acque reflue risp. meteoriche.

- (3) Volumetrie delle costruzioni ex novo realizzate nella zona di produzione industriale (IV):
 - edificio O – produzione (nuovo edificio "ALG"): 72,00 x 15,00 m, P + 1;
 - edificio P – produzione (nuovo edificio "ALG"): 72,00 x 15,00 m, P + 1;
 - edificio R – produzione, direzione (nuovo edificio "ALG"): 61,00 x 20,00 m, P + 2.

V CONDIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO DELLE AREE SCOPERTE

Articolo 17

Terreni funzionali

- (1) Il progetto dei lotti di fabbrica contenuto nella parte grafica del Piano di edificazione si basa sulla determinazione dei singoli complessi edili. Nella realizzazione degli interventi, i confini dei singoli lotti di fabbrica e anche degli altri terreni (sulla linea di contatto dei terreni funzionali del presente piano di edificazione, degli atti urbanistici esecutivi relativi alle zone adiacenti e sim.) possono essere trasformati, uniti o divisi, il che comunque non deve modificare il concetto di edificazione ed il previsto assetto delle aree scoperte e delle superfici ad uso pubblico.
- (2) In armonia con le norme del presente Decreto, la possibilità di assetto dei terreni funzionali (determinazione, completamento, divisione e sim.) si verifica con il progetto di assetto delle aree scoperte, contenente anche la proposta armonizzata di lottizzazione ovvero della suddivisione dei terreni.
- (3) Per le infrastrutture comunali di carattere pubblico che siano ubicate su terreni di proprietà privata va provveduto all'iscrizione del diritto di servitù.
- (4) L'uso dei terreni ubicati nella fascia a contatto dei corridoi dei condotti delle reti d'infrastruttura, delle strade e delle vie è soggetto a determinate limitazioni. L'uso dei terreni deve sottoporsi all'assetto delle piste pedonali e ciclabili, all'assetto dei viali, delle aree a verde e delle mancanti superfici pubbliche viabili ed altre (passaggi, parcheggi, fermate degli autobus). Previa verifica e analisi delle dette priorità sono ammesse trasformazioni dei terreni funzionali dei lotti di fabbrica contigui.
- (5) Sul terreno funzionale deve essere garantito, in considerazione della destinazione e della capienza dell'edificio, un numero adeguato di posti macchina o rimesse, le appropriate aree di manipolazione e i necessari accessi veicolari. L'adempimento di queste richieste è la condizione preliminare per la verifica delle possibilità di sfruttamento delle tolleranze riguardo alle dimensioni, alla divisione o all'unione dei terreni funzionali, e riguardo alla modifica di destinazione delle costruzioni.
- (6) A prescindere dalle altre disposizioni del presente decreto, non è ammessa la trasformazione, l'unione o la suddivisione dei lotti di fabbrica su cui insistono gli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A e MET, di modo da modificare quanto disposto nella parte grafica del decreto, e cioè nei disegni: Situazione di assetto EST 2016, Situazione di assetto OVEST 2018 ovvero Situazione di assetto 2020.

Articolo 18

Assetto delle aree scoperte

- (1) L'assetto delle aree scoperte è impegnativo sia per quelle pubbliche sia per le private. L'assetto delle aree scoperte private non sia differente da quello delle aree ad uso pubblico.
- (2) Le reti e gli impianti d'infrastruttura nonché l'assetto delle aree scoperte devono essere progettati ed eseguiti così da rendere possibile la piantagione di alberi a viale, come previsto nel presente Piano di edificazione.
- (3) I pianificati interventi di inverdimento si eseguano con l'impiego di piante autoctone.
- (4) Previo rilascio delle licenze deve essere elaborato il progetto integrale di assetto delle aree scoperte, contenente i progetti di piantagione per le singole aree, i singoli interventi edili ovvero l'immagine integrale della singola via.
- (5) Va pianificata ed eseguita la piantagione di alberi o la costruzione di pergolati per il riparo dal sole e l'inverdimento delle aree di parcheggio e di altre superfici lastricate.
- (6) Le recinzioni tra i terreni degli edifici di produzione e dell'artigianato siano di regola inverdite da entrambi i lati, se eseguite con l'impiego di reticolati od elementi prefabbricati di forma idonea.
- (7) La costruzione di muri di recinzione tra i fondi degli edifici individuali è sconsigliabile. È ammessa la piantagione di arbusti o alberi; la costruzione di muri alti non più di 80 cm è ammessa a condizione che tali strutture non riducano la visibilità delle superfici viabili e non compromettano la sicurezza del traffico.
- (8) Nei progetti relativi all'area di Strada Prešeren (la futura via urbana) siano previsti, oltre agli altri interventi di assetto, anche la manutenzione ed il risanamento del viale, e la sostituzione degli alberi mancanti.

Articolo 19

Nella progettazione e nell'assetto delle aree scoperte è necessario:

- adeguarsi alle condizioni del terreno con l'impiego di piante e con muri di sostegno alti fino a 1,50 m;
- adeguare le strutture degli edifici all'ideazione degli ambienti delle vie;
- provvedere alla piantagione di alberi lungo le principali strade e piste pedonali;
- provvedere alla piantagione di alberi od alla costruzione di pergolati per il riparo delle terrazze, degli atrii e dei parcheggi dal sole;
- trasformare Strada Prešeren in via urbana, per la quale oltre agli altri interventi di assetto sono previsti la piantagione di alberi a viale e l'assetto della pista ciclabile e del marciapiede;
- attenersi alle norme disciplinanti l'aspetto ordinato della città e delle aree rurali.

Articolo 20

Le più importanti aree a verde sono:

- le superfici inverdite nella zona II – area a verde, tra il torrente e le costruzioni nella zona III – zona artigianale commerciale;
- il parco tra il torrente e la strada centrale di collegamento;
- i viali lungo Strada Prešeren, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento (Strada Industriale – Strada Prešeren).

VI CONDIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE DELLA ZONA

Articolo 21

Traffico motorizzato

- (1) Il traffico motorizzato si svolge sulle seguenti strade e vie: Strada Prešeren, Via Kajuh, Strada Industriale, nonché sulle esi-

stenti e le neopreviste strade fino a tutti gli edifici residenziali, sulla nuova via centrale che collega Strada Industriale con Strada Prešeren, e attraverso l'incrocio con Via del Carso in direzione nord, verso il centro di Isola, nonché sulla strada interna nella zona V, parallela a Strada Prešeren, che collega Strada Industriale con la strada centrale di collegamento, e sulle nuove strade di servizio, d'intervento e di rifornimento.

- (2) La nuova strada centrale di collegamento, attrezzata con il marciapiede ad entrambi i lati, termina nell'incrocio semaforizzato in Strada Prešeren.
- (3) I progetti delle superfici viabili devono raffigurare e garantire le soluzioni tecniche, di sicurezza e dell'ideazione, per il traffico pedonale, i ciclisti, la sosta, le consegne, i veicoli industriali e i veicoli d'intervento.
- (4) Le eventuali modifiche del regime di circolazione e degli accessi veicolari dalle aree pubbliche ai terreni funzionali sono ammesse, previa verifica delle condizioni tecniche di circolazione generali e di quelle specifiche di cui al presente piano di edificazione, le quali vengono analizzate e rappresentate nel progetto di assetto delle aree scoperte.
- (5) I distacchi degli stabili ex novo e di quelli annessi dalle strade pubbliche non devono essere inferiori a 3,00 m, tranne se un distacco minore è stabilito nel disegno: Situazione di assetto. La collocazione di stabili non deve compromettere la visibilità sulle strade pubbliche e sugli allacciamenti stradali.
- (6) Le parti più esposte delle recinzioni, dei muri di supporto o delle scarpate e siepi devono distare dalle strade pubbliche di almeno 1,20 m. La collocazione degli stessi non deve compromettere la visibilità delle strade pubbliche e degli allacciamenti stradali. Senza riguardo a quanto specificato, gli stabili di cui al presente comma possono distare dalle strade pubbliche anche meno di 1,20 m con consenso scritto dell'ente competente per le strade pubbliche, preposto al rilascio dei rispettivi consensi.
- (7) Per tutti gli interventi nell'area bisogna rispettare le fasce di protezione delle strade pubbliche. Per eventuali interventi alla fascia di protezione delle strade pubbliche l'investitore deve rispettare le disposizioni del presente decreto e le condizioni dell'ente competente per le strade pubbliche, preposto al rilascio dei rispettivi consensi.
- (8) Per tutti gli interventi alla fascia di protezione delle strade pubbliche l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso dell'ente competente per le strade pubbliche prima di richiedere il rilascio del permesso di costruire.
- (9) Nel caso in cui a causa di un distacco minore dalle superfici pubbliche risultasse necessario collocare una nuova segnaletica stradale, i proprietari dei terreni devono permettere la collocazione della stessa sulla propria particella su richiesta del gestore delle strade comunali.

Articolo 22

- (1) Su ciascun lotto di fabbrica ovvero terreno funzionale bisogna assicurare un numero sufficiente di posteggi conforme alla destinazione d'uso dello stabile secondo la legislazione vigente in materia. Se non prescritto in altro modo, bisogna garantire almeno 1 posteggio per ogni 100 m² di superficie netta della pianta dello stabile.
- (2) I parcheggi a livello del suolo vanno inverditi nella maggior parte possibile.
- (3) Senza riguardo alla disposizione di cui al primo comma del presente articolo, nel calcolo dei necessari posteggi (PP) per i veicoli personali per particella edificatoria bisogna rispettare la seguente normativa:
 - stabili residenziali: 2 PP per appartamento
 - uffici e locali amministrativi, altri locali commerciali e attività terziarie: 1PP ogni 40 m² di superficie della pianta,
 - locali di produzione: 1PP ogni 70 m² di superficie della pianta,

anta,
- magazzini: 1 PP ogni 100 m² di superficie della pianta.

- (4) In conformità alla normativa, in tutti i parcheggi bisogna garantire il numero necessario di posteggi per le persone disabili su sedia a rotelle.
- (5) Non vengono considerate nella superficie netta della pianta dello stabile per il calcolo dei PP le superfici nette della pianta dei locali di servizio dello stabile (rimesse, rimesse per biciclette e locali per le installazioni) e le superfici nette della pianta delle strutture igienico-sanitarie e dei locali destinati alla custodia dei prodotti di pulizia.
- (6) Senza riguardo alle disposizioni del primo comma del presente articolo, se nei procedimenti di acquisizione del permesso di costruire per l'edificazione di stabile non residenziale viene rilevato che sul lotto edificatorio non ci sono possibilità tecniche o territoriali per garantire i necessari posteggi, per i veicoli personali può essere eccezionalmente garantito il 50 % dei posteggi necessari anche su altre superfici pubbliche o private all'interno della zona di assetto, se non distano dallo stabile più di 200 m e se si garantisce il loro utilizzo a lungo termine.

Articolo 23

Pedoni e ciclisti

- (1) Le piste pedonali passano per i marciapiedi lungo Strada Prešeren, Via Kajuh, Strada Industriale, la nuova strada centrale di collegamento, e per le vie che scorrono in direzione sudovest-nordest tra le costruzioni. L'area in oggetto è collegata con il centro di Isola attraverso il nuovo incrocio con Via del Carso e con la via presso lo stadio municipale. Le principali piste pedonali passano per il parco e per i marciapiedi lungo tutte le strade.
- (2) La pista ciclabile è allestita lungo Strada Prešeren, lungo Strada Industriale e lungo la strada centrale di collegamento.
- (3) Le piste pedonali e ciclabili devono essere eseguite senza barriere architettoniche.

Articolo 24

Raccolta e asporto di rifiuti urbani e pulizia delle superfici pubbliche

- (1) La raccolta e l'asporto dei rifiuti nell'area si effettua con raccolta differenziata, perciò è necessario adeguarsi a tale sistema. I rifiuti vengono asportati al Centro di raccolta di Isola.
- (2) In conformità all'articolo 6 del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani (Bollettino Ufficiale n. 4/2018), nel testo a seguire: Decreto, è considerata produttore di rifiuti qualsiasi persona, la cui attività nel territorio del comune genera rifiuti, e cioè: le persone fisiche, nei nuclei familiari, le persone fisiche, in qualità di imprenditori autonomi, i proprietari e gli affittuari di stabili commerciali, di vacanza o di altro tipo, destinati a un uso saltuario, le persone giuridiche che gestiscono i locali commerciali nei quali e presso i quali si generano rifiuti urbani e le persone che gestiscono le superfici pubbliche e organizzano manifestazioni culturali, sportive e di altro tipo o utilizzano le superfici pubbliche o private e altri immobili a scopi diversi dal loro regolare uso pubblico o privato. In conformità all'articolo 7 del Decreto, i produttori di rifiuti sono tenuti a inserirsi nel sistema di trattamento degli stessi se dispongono di residenza stabile o temporanea nel territorio del comune di Isola. In conformità all'articolo 7 del Decreto i produttori sono tenuti a comunicare all'esercente del servizio pubblico per iscritto ogni modifica dei dati che influiscono sulla commisurazione delle spese di trattamento dei rifiuti, e cioè nel termine di (8) giorni dalla modifica stessa.
- (3) Nel caso di qualsiasi tipo di limitazione nelle particelle di edificazione che potrebbero ostacolare o impedire il regolare asporto di rifiuti e l'esercizio del servizio pubblico, bisogna accordare dette modifiche con l'esercente del servizio pubblico obbligatorio (l'azienda Komunala Isola). Durante l'esecuzione

delle opere edili sarà necessario provvedere al collegamento stradale incontrastato per il regolare asporto dei rifiuti. Se ciò risultasse impossibile, sarà necessario provvedere a una deviazione ovv. collocare i cassonetti dei rifiuti al di fuori del cantiere in modo da rendere possibile il regolare asporto degli stessi. Il luogo adibito ai cassonetti deve essere lungo il tragitto del veicolo della nettezza urbana. Le eventuali spese insorte con la modifica del servizio pubblico di asporto dei rifiuti (sistemazione di nuovi punti di asporto ecc.) sono a carico dell'investitore.

- (4) In conformità all'articolo 16 del Decreto, i progettisti sono tenuti a determinare i punti di raccolta e asporto e le isole ecologiche come stabilito nel Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani nel comune di Isola.

Articolo 25

Rete idrica pubblica

Rifornimento idrico e sicurezza antincendio:

- (1) Nell'area di assetto bisogna costruire, per il rifornimento idrico, parte dell'acquedotto di collegamento NL DN 150 mm con allacciamento all'esistente acquedotto NL DN 150 mm presso lo stabile in Strada Industriale n. 4/E della lunghezza di circa 190 m. Per il rifornimento idrico delle aree di assetto interne si realizzi l'integrazione dell'acquedotto, in conformità al progetto »Impianti comunali per l'area interessata dal PEP Via Kajuh – torrente Morer, acquedotto«, progetto di acquisizione del permesso di costruire n. 274/2006, del progettista IGL d.o.o. (S.r.l.), Portorose.

Condizioni progettuali per il collocamento degli stabili nel territorio:

- (2) L'assetto orticolo non deve in nessun caso compromettere il funzionamento degli esistenti impianti idrici e di quelli previsti. All'interno della fascia di protezione della rete idrica non è ammesso piantare vegetazione.
- (3) Nella progettazione di tutti gli interventi nell'intera area di assetto bisogna considerare sia gli impianti idrici esistenti che quelli previsti.
- (4) Gli impianti previsti non devono peggiorare le condizioni relative alla sicurezza di esercizio, della manutenzione regolare, all'igiene sanitaria dell'acqua potabile e al periodo di funzionamento degli impianti idrici.
- (5) Gli interventi previsti non devono peggiorare le condizioni dell'acqua potabile e la sicurezza antincendio degli esistenti utenti.
- (6) Gli incroci dell'acquedotto con gli allacciamenti comunali e i distacchi dagli altri impianti devono essere attuati in conformità alle richieste tecniche e alla normativa, nonché alle disposizioni del Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano Capodistria (Gazzetta Ufficiale della RS n. 16/2013).

Allacciamento degli stabili alla rete idrica pubblica

- (7) È possibile garantire il rifornimento idrico e la sicurezza antincendio dell'area in oggetto dal serbatoio VH Pivol II, 1000 m³, livello inferiore a 54.82 m s.l.m.
- (8) Le dimensioni degli allacciamenti vengono stabilite in base alle richieste previste di rifornimento idrico e della sicurezza antincendio interna degli stabili previsti.
- (9) Il sistema della rete idrica interna deve essere attuato in modo da impedire i flussi di ritorno dell'acqua nel sistema idrico pubblico. Lo stesso vale per il sistema interno della sicurezza antincendio, che deve essere elaborato in base alla documentazione progettuale degli stabili previsti, in conformità allo studio e alle disposizioni sulla sicurezza antincendio, in modo da garantire anche lo scambio dell'acqua.

- (10) L'allacciamento di nuovi stabili ovv. locali commerciali indipendenti all'interno dello stabile va effettuato nel rispetto delle richieste del fornitore e dell'Ordinanza sul rifornimento di

acqua potabile, e cioè tramite punti di fornitura autonomi per ogni unità commerciale ovv. residenziale.

- (11) L'allacciamento degli stabili va previsto in conformità al Regolamento tecnico dell'Acquedotto del Risano di Capodistria (Gazzetta Ufficiale della RS n. 16/2013, datato 2 febbraio 2013).
- (12) Le condizioni tecniche da soddisfare affinché sia possibile l'allacciamento dello stabile alla rete idrica pubblica verranno convalidate dall'Acquedotto del Risano al momento del rilascio del relativo Parere.

Articolo 25/a

Rete fognaria

- (1) La zona interessata dal PEP Via Kajuh – torrente Morer dispone nella maggior parte della rete fognaria pubblica. Nella parte occidentale, nella zona di Via Kajuh, la rete fognaria pubblica è datata e prevalentemente con sistema misto, a est del torrente Morer è invece a sistema separato.
- (2) Nella progettazione e nella costruzione della nuova rete fognaria pubblica nella zona bisogna garantire lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche con un sistema fognario separato per lo smaltimento delle acque reflue e di quelle meteoriche. Lo stesso si applichi anche nel rinnovo della rete fognaria mista esistente.
- (3) Nell'attuazione della rete fognaria pubblica a sistema separato bisogna considerare le misure di cui all'articolo 24 dell'Ordinanza sullo smaltimento e sulla depurazione delle acque reflue (Gazzetta Ufficiale della RS n. 98/2015 – nel testo a seguire: Ordinanza).
- (4) Tutte le costruzioni e attività nella zona devono essere allacciate al sistema separato fognario pubblico. Le quote degli interati devono essere all'altezza da poter smaltire gravitazionalmente le acque reflue nella rete fognaria pubblica. Se ciò non risulta possibile da tutti gli interrati, lo smaltimento deve essere sistemato tramite pompe proprie della rete fognaria interna per lo smaltimento delle acque reflue.
- (5) Tutte le attività nella zona interessata devono disporre di acque reflue depurate fino ai parametri relativi allo smaltimento delle acque reflue nella rete fognaria pubblica, stabiliti per legge.
- (6) Deve essere possibile e garantito l'accesso incontrastato al sistema della rete fognaria pubblica ai veicoli della nettezza urbana per la manutenzione, lo scarico e la pulizia della rete fognaria e devono essere regolati nel libro fondiario i relativi diritti di servitù.
- (7) Bisogna progettare la rete fognaria in modo che il tracciato non sia nella carreggiata, ma se possibile al di fuori delle carreggiate, su marciapiedi, piste ciclabili o aree verdi. I pozzetti devono avere un'adeguata portata e devono disporre di doppia serratura e inserto antirumore.

Articolo 25/b

Soluzione alternativa di rifornimento acqueo ed energetico

- (1) Tutte le costruzioni devono essere dotate di un collettore di acqua piovana proveniente dai tetti e di un sistema di riutilizzo della stessa per le necessità di risciacquo dei bagni, per la produzione, la pulizia, l'annaffiamento e per usi simili, per i quali non è necessaria l'acqua potabile.
- (2) Per le necessità energetiche e i processi tecnologici bisogna utilizzare, in via prioritaria, le fonti energetiche rinnovabili. Per il riscaldamento degli stabili bisogna utilizzare le fonti energetiche rinnovabili o allacciarli alla rete pubblica del gas.

Articolo 25/c

Rete elettroenergetica

- (1) Durante la progettazione degli stabili previsti l'investitore ovv. il progettista è tenuto a informarsi in merito all'ubicazione esatta degli esistenti cavi e impianti elettroenergetici da con-

trassegnare nella situazione dei cavidotti comunali esistenti.

- (2) Prima dell'inizio della progettazione il progettista è tenuto ad acquisire la ripresa geodetica del corso dei cavi elettroenergetici nell'area di assetto. Per l'edificazione di stabili nella fascia di protezione delle infrastrutture di distribuzione elettroenergetica esistenti o quelle pianificate bisogna acquisire le condizioni progettuali e il consenso in conformità al Regolamento sulle condizioni e le limitazioni delle costruzioni, dell'utilizzo degli stabili e dell'attuazione di attività nell'area delle fasce di protezione delle reti elettroenergetiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/2010).
- (3) Tutte le spese di progettazione, degli eventuali spostamenti, protezione o eliminazione danni all'esistente rete elettroenergetica durante la costruzione sono a carico dell'investitore.
- (4) Gli interventi all'intera infrastruttura elettroenergetica (costruzione ex novo di cavi e impianti) vanno sostenuti da un apposito progetto, in conformità alle condizioni tecniche, alla vigente tipizzazione, alle vigenti disposizioni tecniche e agli standard, e vanno preceduti dall'acquisizione del permesso di costruire. L'infrastruttura elettroenergetica va sostenuta da un apposito progetto contenuto in una mappa a parte. I distacchi dagli esistenti tracciati, dagli altri cavidotti e impianti delle infrastrutture e dagli stabili devono essere previsti in conformità alle disposizioni e standard in vigore. I quadri di allacciamento – misurazione vengono collocati in punti permanentemente accessibili sul limite della particella.
- (5) La mappa dei cavi e degli impianti comunali dell'elaborata bozza dell'atto territoriale va integrata con il contrassegno degli esistenti e dei neoprevisti condotti e impianti elettroenergetici. Il tracciato dei proposti condotti e impianti emerge dall'allegato piano della situazione.
- (6) Nelle immediate vicinanze c'è la stazione di trasformazione TP Morer per il rifornimento dell'area in oggetto. Esiste la possibilità di ampliamento della stazione con un'unità aggiuntiva di trasformazione. In caso di richiesta di maggiore potenza di allacciamento, bisogna prevedere una nuova o diverse nuove stazioni di trasformazione nell'area in oggetto con allacciamento all'esistente cavidotto 20 kV ST Morer – ST Isola 8. Bisogna edificare una nuova rete a BT dall'esistente ST Morer o dalle previste nuove stazioni di trasformazione.
- (7) Prima dell'avvio dei lavori di costruzione bisogna contrassegnare l'intera infrastruttura elettroenergetica di distribuzione sotterranea che si trova nell'area in oggetto ovv. sul tracciato del previsto allacciamento elettroenergetico della zona. Per la realizzazione di lavori di sterro nelle immediate vicinanze degli impianti elettroenergetici bisogna rispettare le disposizioni di sicurezza vigenti per i lavori nei pressi degli impianti sotto tensione. I distacchi dagli esistenti impianti elettroenergetici devono essere progettati in conformità ai regolamenti, disposizioni, standard e tipizzazioni in vigore. Per i previsti interventi nella rete elettroenergetica l'investitore è tenuto ad acquisire le condizioni progettuali, per la documentazione progettuale invece il consenso dell'azienda Elektro Primorske, sede di Capodistria. Tutte le spese di progettazione, di eventuali spostamenti, protezione o eliminazione danni all'esistente rete elettroenergetica durante l'edificazione sono a carico dell'investitore.
- (8) La stazione di trasformazione via cavo dev'essere costruita per la tensione 20/0,4 kV e un'adeguata potenza netta, con accesso all'autocarro con gru del peso complessivo di 20 t. Nel caso in cui la ST sia costruita in uno stabile con altra destinazione d'uso, dev'essere ubicata al pianterreno, possibilmente all'angolo dello stabile e dev'essere direttamente accessibile dall'esterno.
- (9) Il cavidotto 20 kV dev'essere realizzato con tubazione PVC per la protezione di cavi standard unifilari lungo l'intero tracciato. La rete a bassa tensione dev'essere realizzata nelle aree urbane con cavidotto in PVC in esecuzione radiale, con il col-

legamento degli armadietti di distribuzione indipendenti. La protezione da scosse elettriche dev'essere possibile tramite spegnimento automatico del rifornimento elettrico.

- (10) Nella progettazione ed edificazione degli stabili bisogna rispettare la tipizzazione vigente delle aziende di distribuzione, le vigenti disposizioni e standard tecnici e acquisire la documentazione amministrativa. L'infrastruttura elettroenergetica dev'essere esaminata in un progetto a parte.
- (11) Per i previsti interventi alla rete elettroenergetica l'investitore è tenuto ad acquisire il consenso dell'azienda Elektro Primorska, sede di Capodistria. Tutte le spese di progettazione, di eventuali spostamenti, protezione o eliminazione danni all'esistente rete elettroenergetica durante l'edificazione sono a carico dell'investitore.
- (12) La progettazione e l'edificazione di nuove stazioni di trasformazione con le pertinenti reti a media e a bassa tensione dipenderà dai previsti allacciamenti aggiuntivi alle reti nelle singole zone.
- (13) Le nuove stazioni di trasformazione potranno essere edificate quali stabili indipendenti, all'interno di altri stabili o nelle loro immediate vicinanze.
- (14) Per la costruzione di stabili nella fascia di protezione dei cavi e impianti elettroenergetici bisogna soddisfare le richieste relative alle radiazioni elettromagnetiche e al rumore (Gazzetta Ufficiale della RS n. 70/96) e le richieste del Regolamento sulle condizioni e limitazioni delle costruzioni nell'area della fascia di protezione delle reti elettroenergetiche (Gazzetta Ufficiale della RS n. 101/10).
- (15) Per le necessità delle aree in cui sarà necessaria una maggiore potenza elettrica, bisognerà richiedere all'azienda ELEKTRO PRIMORSKA d.d. (S.p.A.), sede di Capodistria, Via XV maggio n. 15, 6000 Capodistria l'esame della possibilità di rifornimento di energia elettrica.

Articolo 25/d

Rete delle telecomunicazioni

- (1) L'esistente rete delle telecomunicazioni dell'azienda Telekom Slovenije nella zona in oggetto è a sistema di canalizzazione cavi telefonici e con cavi sotterranei.
- (2) Nella progettazione delle infrastrutture per i nuovi stabili bisogna prevedere l'allacciamento alla rete delle telecomunicazioni con la posa dei cavi e l'allacciamento all'esistente rete delle telecomunicazioni.
- (3) Il percorso della rete delle telecomunicazioni va progettato in corridoi pubblicamente accessibili, in modo conforme alle altre infrastrutture e nel rispetto delle vigenti leggi.
- (4) I dati dettagliati in merito alla rete delle telecomunicazioni sono reperibili ai progettisti presso l'azienda Telekom Slovenije, d.d. (S.p.A.), Center za dostop na omrežja Koper – Nova Gorica, Kolodvorska cesta n. 9.

Articolo 26

Assetto del torrente

- (1) Il limite esterno della striscia di terra adiacente la riva del torrente si estende nella larghezza di 5 m dal limite del terreno di acqua e viene definito in base alla legislazione vigente in materia.
- (2) Gli interventi nel territorio che vengono eseguiti in via esclusiva sui terreni di acqua ed i suoi argini, sono stabiliti nella legislazione vigente in materia. L'edificazione prevista dev'essere ideata nell'ambito delle limitazioni stabilite per legge.
- (3) Sui terreni di acqua ed i suoi argini sono permessi, in via esclusiva, i seguenti interventi:
 - costruzione di stabili delle infrastrutture pubbliche, urbane e degli allacciamenti alle infrastrutture urbane, ma solo in tratti brevi, dove non è possibile un altro tracciato a causa delle limitazioni di spazio e in modo da non peggiorare la

- stabilità esistente dei pendii dei corsi d'acqua,
 - costruzione di stabili che ai sensi della Legge sulle acque o di altre leggi sono considerati bene pubblico edificato,
 - misure relative al miglioramento delle caratteristiche idromorfologiche o biologiche delle acque di superficie,
 - misure relative alla tutela della natura,
 - costruzione di stabili necessari al consumo idrico che devono essere edificati sui terreni di acqua ed i suoi argini per l'esercizio del diritto di gestione delle risorse idriche (ad es. stabili per la raccolta e lo scarico dell'acqua),
 - costruzione di stabili destinati alla tutela delle acque dall'inquinamento, e
 - costruzione di stabili destinati alla protezione dello Stato, alla protezione e al salvataggio delle persone, degli animali e dei beni materiali e all'espletamento dei compiti della polizia.
- (4) La ricostruzione, la modifica della destinazione d'uso o la costruzione sostitutiva degli esistenti stabili e impianti legalmente costruiti che si trovano su terreni di acqua ed i suoi argini, è ammessa se:
- non aumenta il pericolo di alluvioni ed erosioni,
 - non peggiorano le condizioni delle acque,
 - è possibile lo svolgimento dei servizi pubblici,
 - non si ostacolano gli esistenti usi particolari dell'acqua,
 - non contrasta con gli obiettivi di gestione delle acque, e
 - la ricostruzione o la costruzione sostitutiva non diminuisce la distanza dal limite del terreno idrico.
- (5) Nel progettare gli interventi nel territorio è necessario limitare nella maggior misura possibile gli attraversamenti dei corsi d'acqua e la costruzione sui terreni adiacenti la riva e garantire che la stabilità dei terreni di acqua e quelli sugli argini non venga compromessa.
- (6) Bisogna garantire il passaggio libero e inostacolato nella fascia adiacente la riva.
- (7) I previsti interventi nel territorio vanno ideati in modo da mantenere l'esistente profilo del letto fluviale e da garantire l'attuazione inostacolata delle opere di manutenzione.
- (8) Nella fascia adiacente la riva è proibito utilizzare fertilizzanti e altri prodotti fitosanitari.
- (9) Per gli interventi nei terreni idrici di proprietà della RS e gestiti dalla Direzione della RS per le acque bisognerà acquisire il diritto di costruire in base al parere sull'effetto della costruzione sul regime idrico e sulle condizioni delle acque.
- (10) Per ogni uso dell'acqua che supera i limiti di uso generale bisogna acquisire il diritto di gestione delle risorse idriche in base al permesso idrico o alla concessione. I diritti già concessi vanno rispettati e deve esserne garantita l'attuazione indisturbata.
- (11) Per ogni intervento che potrebbe compromettere in modo permanente o provvisorio il regime idrico o le condizioni delle acque, bisogna acquisire il consenso/parere relativo alla gestione delle acque in base alla documentazione prescritta per legge.
- (12) A prescindere dalle disposizioni del presente decreto, gli interventi nel territorio vanno eseguiti nel rispetto delle disposizioni della Legge sulle acque, limitando altresì i lavori di costruzione, come disposto dalla stessa legge.

VII ALTRE CONDIZIONI CONCERNENTI L'ATTUAZIONE DEI PIANIFICATI INTERVENTI URBANISTICI

Articolo 27

Tutela dell'ambiente

- (1) Nella zona in oggetto non ci sono aree determinate come valori naturali, aree tutelate o aree di rilevanza ecologica. Dal punto di vista della tutela dei beni naturali, nella zona in oggetto sono importanti soprattutto le aree a verde, i gruppi ed i singoli campioni di alberi.

- (2) Nella progettazione e nell'attuazione degli interventi vanno rispettati gli indirizzi emanati dalla competente sovrintendenza ai beni naturali. Per tutti gli interventi in merito ai quali l'atto sugli indirizzi di tutela dei beni naturali stabilisce determinate condizioni, nel procedimento di acquisizione delle licenze bisogna acquisire anche il consenso della competente sovrintendenza ai beni naturali.

Articolo 28

Rumore

Nella progettazione, nella realizzazione e nel funzionamento delle costruzioni i progettisti, gli esercenti e gli investitori devono attenersi alle norme sui valori limite di rumore consentiti nell'ambiente. Con misure attive antirumore bisogna raggiungere il livello prescritto di protezione dell'ambiente da fonti maggiori di rumore (traffico, sale macchine con apparecchi ad aria compressa, sale di produzione, ...). Il livello limite diurno e notturno del rumore, consentito nelle singole zone di cui all'articolo 6 di questo Decreto, deve adeguarsi alle norme dell'Ordinanza sul rumore nell'ambiente naturale e di vita:

- (I) – zona residenziale (area a destinazione residenziale),
- (II) – area a verde (area a destinazione residenziale),
- (III) – zona artigianale commerciale (area a destinazione mista),
- (IV) – zona di produzione industriale (area di produzione),
- (V) – zona artigianale commerciale lungo Strada Prešeren (area a destinazione mista).

Articolo 29

- (1) Per proteggere l'aria da eccessive emissioni da fonti locali che rimangono in funzione tutto l'anno, è necessario ridurre il numero dei punti di combustione, razionalizzare il numero degli stessi ed eseguire i necessari rimodernamenti tecnologici (allacciamento alla rete del gas e sim.), per prevenire il superamento dei valori limite consentiti delle emissioni.
- (2) Il riscaldamento tramite la rete del gas si esegue anche per i neopianificati edifici residenziali nei pressi del gasdotto.

Articolo 30

Tutela dell'aria

- (1) Per proteggere l'aria nella zona da eccessive emissioni si adottano provvedimenti adeguati.
- (2) Per il riscaldamento degli edifici nella zona è previsto l'impiego del gas, erogato tramite l'apposita rete, od altre soluzioni equivalenti o migliori dai punti di vista ecologico ed energetico, comunque eseguite in modo che i valori limite consentiti non siano superati.
- (3) L'area che si estende lungo Strada Industriale è destinata prevalentemente all'industria alimentare; sono ammessi anche altri programmi che non producono effetti negativi e nocivi per l'industria alimentare, o costruzioni la cui ideazione edilizia e tecnologica sia tale da garantire all'industria alimentare condizioni ambientali irreprensibili.

Articolo 31

- (1) Le esistenti e le previste attività di produzione ed artigianali che inquinano l'ambiente oppure producono rumore, sono ammesse a condizione che nell'ambito della procedura di verifica dell'ubicazione venga acquisito il parere della competente autorità tecnica che l'inquinamento non supera i valori limite prescritti con le norme di tutela dell'aria e dell'acqua, con le norme di protezione dell'ambiente dal rumore, o con altre norme concernenti la tutela ambientale o disciplinanti gli edifici soggetti a regime di tutela sanitaria.
- (2) I vari tipi di ambiente sono determinati negli articoli 6 e 28 del Decreto e nella parte testuale dell'elaborato.

Articolo 32

Soluzioni e provvedimenti di difesa e di protezione da calamità naturali e altre sciagure, inclusa la protezione antincendio

- (1) Nella realizzazione delle costruzioni bisogna rispettare le limitazioni naturali e la zona a rischio sismico, nella stesura della documentazione progettuale è necessario adattare adeguatamente le soluzioni tecniche di costruzione.
- (2) Nella documentazione progettuale bisogna determinare se sussiste il pericolo di fuoriuscita di sostanze pericolose e preferire un'edificazione compatibile con le dette condizioni.
- (3) La rete pubblica del traffico servirà anche per le vie di soccorso. Le vie di soccorso saranno destinate anche all'evacuazione di persone e cose.
- (4) Nella stesura della documentazione progettuale bisogna considerare le vigenti disposizioni in materia di sicurezza antincendio e le misure territoriali ed edili che garantiscono l'evacuazione sicura delle persone e delle cose, i distacchi dai limiti delle particelle e da altri stabili ovv. la separazione idonea degli stessi (devono essere garantite le condizioni per limitare la diffusione del fuoco in caso di incendio), gli spazi necessari per l'accesso e la manovra dei veicoli di pronto intervento e la quantità sufficiente d'acqua antincendio.
- (5) Sulle vie di accesso/soccorso bisogna sistemare le superfici per il posizionamento dei veicoli dei vigili del fuoco. Bisogna sistemare gli accessi veicolari, pedonali e le superfici di intervento in conformità allo standard DIN 14090. Nell'intera area deve essere garantito l'accesso ad almeno due lati di un singolo edificio ed almeno due superfici di intervento da ricavarsi presso due lati diversi dell'edificio.
- (6) Occorre garantire la resistenza strutturale all'incendio degli edifici progettati.
- (7) Per gli stabili meno esigenti dal punto di vista della sicurezza antincendio va redatto il Progetto di sicurezza antincendio, per gli stabili più esigenti invece lo Studio di sicurezza antincendio. Il Progetto ovvero lo Studio di sicurezza antincendio è un elaborato con il quale si dimostra l'adempimento delle condizioni di sicurezza antincendio. Ai sensi della legge sulla costruzione degli edifici meno esigenti dal punto di vista della sicurezza antincendio, per l'esecuzione di costruzioni non esigenti e di struttura semplice non è necessario elaborare il Progetto ovvero lo Studio di sicurezza antincendio
- (8) L'acqua antincendio sarà assicurata dalla rete idrica oppure da altre fonti.
- (9) Nel caso in cui negli stabili verranno utilizzate sostanze infiammabili o si svolgeranno procedimenti tecnologici a rischio di incendio, nella documentazione progettuale bisogna stabilire i rischi di incendio e le possibilità di diffusione dell'incendio a eventuali aree residenziali limitrofe.

Articolo 33

Tutela del suolo e delle acque

- (1) (Tutte le superfici viabili vanno rivestite con materiali appropriati e provviste di un sistema di smaltimento delle acque meteoriche che fa passare le acque attraverso filtri d'olio e le smaltisce nell'apposita rete.
- (2) Le acque reflue e le altre acque inquinate non devono essere smaltite nella rete delle acque meteoriche. L'esecuzione della rete fognaria deve garantire l'impermeabilità all'acqua.

Articolo 33/a

Protezione dalle alluvioni e dall'erosione

- (1) Bisogna mantenere le capacità di ritenzione idrica dell'area. La modifica dell'estensione delle superfici di ritenzione o del regime acqueo è ammessa solo in via esclusiva, in conformità alle disposizioni settoriali sulle condizioni e limitazioni per l'esercizio delle attività e l'esecuzione degli interventi nelle aree a rischio alluvione e previa attuazione delle azioni volte ad evitare il peggioramento del regime acqueo e delle condizioni delle acque.
Per tutti gli interventi in aree soggette ad alluvioni bisognerà

acquisire i pareri in materia di gestione delle risorse idriche sulla base della valutazione idrologico-idraulica ovv. di un adeguato approfondimento tecnico (la cui estensione verrà definita in dettaglio durante il procedimento stesso in relazione all'ubicazione dello stabile), che definirà in dettaglio le possibilità di costruzione e gli eventuali provvedimenti mitigatori necessari per l'area più stretta e quella più ampia, nel rispetto della legislazione vigente in materia. Durante l'approntamento della valutazione idrologico-idraulica ovv. di altri approfondimenti aggiuntivi si deve tenere conto dello Studio idrologico-idraulico relativo all'area dei corsi d'acqua dell'anfiteatro di Isola, predisposto per le esigenze di stesura del PTC del Comune di Isola, n. P375/19, marzo 2020, integrazione giugno 2020, elaborato dall'istituto »Inštitut za vodarstvo d.o.o.«. Nel caso in cui successivamente venga elaborato e approvato un nuovo Studio idrologico-idraulico, che sostituisce quello precedente, si prende in considerazione quest'ultimo.

- (2) Nelle aree a verde e nelle altre superfici che si trovano all'interno delle zone a rischio alluvionale non è ammesso alcun riporto del terreno che potrebbe aumentare il rischio da alluvioni.
- (3) È vietato porre ostacoli allo scorrimento delle acque alte.
- (4) I ponti e le costruzioni previsti sui terreni di acqua o nella fascia adiacente la riva vanno progettati in modo da garantire la protezione dalle alluvioni e da non peggiorare il regime acqueo e le condizioni delle acque.
- (5) Nelle aree a rischio alluvionale, per le quali sono già state elaborate e approvate le mappe del rischio di alluvioni e determinate le classi di rischio, ma non sono stati previsti i provvedimenti di mitigazione dei rischi, sono ammessi gli interventi nel territorio previsti dalle leggi in materia di protezione dalle alluvioni e dalla conseguente erosione delle acque, a seconda della classificazione in una determinata classe di rischio.
- (6) La modifica della planimetria dello stabile K3A è possibile solo dopo l'acquisizione del consenso idrico.
- (7) Chiunque viva nelle aree soggette a rischio alluvionale, deve adottare le misure di prevenzione in base alle informazioni sul rischio. Detti residenti devono avviare le misure base di protezione del patrimonio mobile di propria iniziativa o a seguito dell'allarme; detti provvedimenti sono: l'evacuazione di beni materiali dagli scantinati, lo sgombero di veicoli e dei beni materiali di maggiore valore dalle aree alluvionali, l'informazione della protezione civile sulla situazione e sulla problematica nell'area, l'assistenza dei vicini bisognosi di aiuto, lo sgombero di persone (bambini, malati e anziani) al sicuro, la rilevazione dello sviluppo del pericolo (personalmente o tramite i media) e la preparazione alle alluvioni (istruzioni ai cittadini, come comportarsi prima, durante e dopo l'alluvione).
- (8) Nelle aree soggette ad alluvioni sono vietate le attività e gli interventi nel territorio che potrebbero avere un effetto negativo sulle acque, sui terreni di acqua o sui terreni adiacenti la riva in caso di alluvione o che potrebbero aumentare il pericolo alluvionale dell'area, tranne gli interventi, destinati alla tutela dagli effetti nocivi delle acque.
- (9) Grazie a dati pubblicamente accessibili, il Comune controlla l'uso effettivo dei terreni che sono soggetti ad alluvioni (e delle aree limitrofe) in relazione all'uso stabilito dagli atti territoriali e, in caso di riscontro di maggiori differenze, controlla l'idoneità delle mappe dei livelli di pericolo alluvionale e redige la modifica delle disposizioni di detto atto territoriale.

Articolo 34

Rifugi

- (1) La zona in oggetto fa parte dell'area soggetta all'obbligo di costruzione dei rifugi. La progettazione degli edifici deve tener conto delle norme disciplinanti la costruzione e la manutenzione dei rifugi.

- (2) Nell'edificazione di tutti gli stabili ex novo è obbligatorio rinforzare la prima piastra.
- (3) I rifugi che offrono una protezione di base vengono realizzati nelle aree di assetto delle città e degli altri abitati con più di 10.000 abitanti. In dette zone gli investitori hanno l'obbligo di realizzare i rifugi che offrono una protezione di base nei seguenti stabili:
 - stabili destinati al servizio sanitario pubblico con più di 50 posti letto,
 - strutture di assistenza all'infanzia con più di 100 bambini,
 - strutture educative con più di 200 iscritti,
 - centri pubblici delle telecomunicazioni e postali,
 - edifici sede della televisione e radio nazionali,
 - stabili destinati al trasporto pubblico ferroviario, marittimo, aereo e in autobus,
 - edifici destinati allo svolgimento di importanti attività nei settori dell'energia e dell'industria, nei quali in caso di conflitto bellico si svolgeranno attività di particolare importanza per la difesa e la protezione,
 - edifici sede dell'amministrazione statale con più di 50 impiegati.

VIII FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 35

- (1) L'ordine di realizzazione degli interventi di costruzione, di rinnovo e di ristrutturazione della rete stradale e delle altre infrastrutture comunali è contenuto nelle parti testuale e grafica dell'elaborato, di cui all'articolo 3 di questo Decreto.
- (2) In conformità a quanto indicato sopra si eseguono gli allacciamenti agli esistenti ed ai neoprevisti impianti d'infrastruttura, nel rispetto delle condizioni contenute nei consensi dei competenti uffici e istituzioni.
- (3) I lavori di manutenzione, di edificazione ex novo, di realizzazione di costruzioni annesse, o le modifiche di destinazione, che siano di entità elevata, sono vincolati dal contemporaneo risanamento, ristrutturazione o costruzione ex novo delle indispensabili reti d'infrastruttura. La detta richiesta si accerta, caso per caso, nella procedura che precede la verifica dell'ubicazione, con le richieste e le constatazioni delle istituzioni preposte al rilascio dei rispettivi consensi.
- (4) (Tutti gli interventi di maggiore entità sono vincolati dall'obbligo di completamento della costruzione delle reti primarie idrica e fognaria della città di Isola, e di risanamento della discarica comunale.

Articolo 36

- (1) Le fasi di edificazione dipendono dall'urbanizzazione primaria della singola zona.
- (2) Gli interventi si eseguono in modo armonico nell'ambito delle zone determinate nell'articolo 6 di questo Decreto.
- (3) L'attuazione del piano di edificazione è prevista per unità di edificazione ossia per complessi di edifici, la costruzione dei quali deve essere armonizzata dal punto di vista del periodo di esecuzione, il che è condizionato da motivi tecnico-edilizi o da motivi funzionali connessi con l'esercizio delle attività nella singola zona.

Articolo 37

- (1) La realizzazione del Piano di edificazione procede per fasi. Ciascun intervento nell'ambiente deve rappresentare un'unità completa, comprese le infrastrutture e gli allacciamenti, l'assetto delle aree scoperte e un adeguato numero di posteggi, e non deve ostacolare o pregiudicare la realizzazione delle costruzioni e degli interventi di assetto previsti nel Piano di edificazione.

- (2) La costruzione per fasi è condizionata dal grado di urbanizzazione della zona e procederà in relazione alla dinamica delle iniziative dei singoli investitori.

Articolo 38

- (1) Nelle zone I e II la costruzione di edifici residenziali e gli altri interventi possono essere realizzati immediatamente in seguito all'adempimento delle condizioni generali.
- (2) Nelle zone III, IV e V la realizzazione delle costruzioni ex novo e gli altri interventi possono essere effettuati dopo che sarà completata la costruzione degli impianti e delle reti di urbanizzazione primaria ad uso collettivo.

IX UTILIZZO TEMPORANEO DEI TERRENI

Articolo 39

- (1) Nel periodo fino all'avvio dei lavori preliminari, dello sgombero e della demolizione degli edifici, su tutti gli edifici è possibile effettuare i necessari interventi di manutenzione per garantire le condizioni standard di vita e di lavoro, senza aumentare le capienze degli stessi, tranne che gli ampliamenti siano previsti con il presente piano di edificazione.
- (2) Per il periodo fino all'avvio dei lavori di costruzione ai previsti edifici ed impianti, i terreni possono essere usati per le finalità attuali o altre, a condizione che ciò non arrechi disturbo agli adiacenti programmi conservati e neoprevisti, ed all'aspetto ordinato dell'area.
- (3) Le altre destinazioni temporanee dei terreni sono ammesse a condizione che siano conformi con la funzione e l'aspetto dell'area, che non arrechino disturbo alle condizioni di vita e di lavoro, e che non ostacolino i pianificati interventi.

Articolo 40

- (1) È dovere dei proprietari delle superfici e dei terreni che non siano inclusi nella singola fase di attuazione del Piano, assistere a verde le dette aree o designarle ad altri fini appropriati, e provvedere alla loro regolare manutenzione.
- (2) Per il periodo fino all'avvio dei lavori di costruzione ai previsti edifici ed impianti, i terreni possono essere usati per le finalità attuali o altre, a condizione che ciò non disturbi i terreni adiacenti o la funzione e l'aspetto ordinato dell'area, e che non ostacoli o pregiudichi i pianificati interventi.
- (3) Sui terreni di cui al precedente comma possono essere collocate costruzioni ausiliarie di carattere temporaneo, in concorrenza con il relativo decreto comunale ed a condizione che:
 - lo scopo della costruzione ausiliaria sia quello di mantenere o di migliorare le esistenti condizioni di vita e di lavoro, e l'aspetto della zona;
 - la collocazione delle dette costruzioni non pregiudichi od ostacoli in altro modo gli interventi previsti con il Piano di edificazione.
- (4) In caso di costruzioni ausiliarie collocate fuori dal terreno funzionale, nella procedura di verifica dell'ubicazione vanno specificati i seguenti elementi:
 - il carattere temporaneo della costruzione, dettato dagli interventi previsti con il Piano di edificazione, e
 - il dovere e il modo di rimozione delle dette costruzioni a spese dell'investitore / dell'utente.

X OBBLIGHI DEGLI INVESTITORI E DEGLI ESERCENTI, CONCERNENTI L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATO

Articolo 41

- (1) Sono investitori conosciuti degli interventi nella zona interessata

dal PEP "Via Kajuh – torrente Morer":

- Pergar Dušan i.a., Strada Industriale n. 2d, Isola – commercio e montaggio di installazioni meccaniche;
- Frigomar S.r.l., Via della Fabbrica n. 13, Isola – confezionamento del pesce;
- GMD gradbeništvo in izvajalski inženiring, Milanič Dušan i.a., Malija n. 114, Isola – lavorazione artigianale e in serie della pietra (edificio di produzione e residenziale);
- Moro sport S.r.l., Milanič Aleš & Krnac Valter – edificio sede del centro sportivo e ricreativo;
- Salladia S.r.l. Isola, Via Dante Alighieri n. 2, Isola – produzione di specialità di mare e commercio.

- (2) Gli investitori indicati nel Piano di edificazione acquisiscono i terreni per le proprie esigenze ovvero attività. Senza il consenso preliminare del comune come titolare del diritto di prelazione, entro i 5 anni successivi i terreni così acquisiti non possono essere alienati al prezzo d'acquisto rivalutato. In caso contrario il comune ritira sia i terreni che le costruzioni.
- (3) Il diritto di prelazione è determinato nei contratti di compravendita per i terreni.
- (4) È dovere degli investitori acquisire i terreni entro e non oltre i 6 (sei) mesi successivi all'entrata in vigore del Decreto. Nel caso in cui l'investitore entro il predetto termine non acquisisca il terreno, egli perde lo status di investitore conosciuto.
- (5) L'investitore ha il dovere di iniziare ad assestare le aree scoperte a contatto con gli altri terreni entro il termine di 6 mesi.
- (6) Se entro il termine di 1 anno dall'acquisizione del terreno l'investitore non dovesse acquisire la licenza d'ubicazione e la licenza edilizia, ed avviare i lavori di costruzione previsti, il comune ritirerà i detti terreni, li assesterà e li assegnerà in locazione con bando di concorso pubblico. Questa condizione è parte integrante dei contratti di compravendita.

Articolo 42

- (1) Tutti gli edifici devono essere allacciati alle infrastrutture comunali, alle condizioni di cui ai capitoli VI, VII e VIII di questo Decreto.
- (2) Gli investitori hanno il dovere di assestare le aree scoperte in conformità ai dettami del piano di edificazione particolareggiato entro tre anni dall'acquisizione del terreno.
- (3) L'assetto delle aree scoperte è obbligatorio sia per quelle pubbliche sia per le private. L'assetto delle aree scoperte private non differisca da quello delle aree ad uso pubblico.

Articolo 43

- (1) I proprietari e gli utenti di costruzioni od attività non idonee, provvisorie, ausiliarie, e di superfici o interventi di altro genere, realizzati senza le prescritte licenze ovvero contrariamente alle prescrizioni, hanno il dovere di rimuovere le dette opere ovvero di adeguare lo stato ai dettami del presente Decreto entro e non oltre un anno dalla sua approvazione ovvero prima che nella singola area siano avviati i pianificati lavori.
- (2) Gli investitori hanno il dovere di avviare i lavori di assetto delle aree scoperte in conformità ai dettami del piano di edificazione entro e non oltre i sei (6) mesi successivi all'acquisto dei terreni, ed acquisire, prima di avviare i lavori, anche i progetti per l'assetto delle aree scoperte contenente il piano di disposizione della vegetazione.

Articolo 44

- (1) La realizzazione di esigenza elevata delle reti delle acque reflue e meteoriche, la quale renderebbe possibile, per gli edifici nella zona I e per la schiera di edifici lungo Strada Prešeren (vedi: art. 16 e quarto comma dell'art. 25), la realizzazione di piani interrati e lo smaltimento delle acque dagli stessi, è prevista come soluzione alternativa.

- (2) Riguardo alla progettazione ed all'esecuzione dei predetti interventi, gli investitori delle costruzioni ex novo (e degli eventuali risanamenti e costruzioni annesse agli edifici esistenti) devono precedentemente stipulare un apposito accordo di finanziamento.
- (3) La condizione preliminare che vincola la realizzazione delle costruzioni nella zona I è la costruzione degli accessi ai fondi, così come previsti nel piano di edificazione.

Articolo 45

- (1) Oltre ad attenersi alle condizioni generali, l'investitore e l'esecutore devono tener conto della disposizione che la progettazione e l'attuazione degli interventi si eseguano in modo tale da recare quanto meno disturbo e così da conservare o addirittura migliorare le condizioni tecnico - edilizie, della sicurezza del traffico e della tutela dell'ambiente.
- (2) Prima di avviare i lavori bisogna inventariare e prendere atto dello stato delle costruzioni e degli impianti d'infrastruttura con specificata la configurazione del terreno, elencare la documentazione in base alla quale procedono o procederanno i lavori di assetto delle zone a contatto e connesse, ed elaborare, in considerazione dei detti elementi, i progetti, compresi quelli per l'assetto delle aree scoperte con la disposizione delle piante.
- (3) Gli scavi devono eseguirsi nel rispetto delle norme sul maneggio della terra fertile. Il materiale scavato s'impiega per formare argini, livellare il terreno e assestare le aree scoperte.

Articolo 46

- (1) Durante i lavori di costruzione va provveduto affinché il funzionamento delle costruzioni e superfici adiacenti sia disturbato il meno possibile, il che va analizzato nei piani di allestimento dei cantieri edili.
- (2) Gli elaborati per l'esecuzione dei lavori preliminari e per l'allestimento del cantiere, relativi agli interventi su aree che confinano con la zona residenziale, devono tra l'altro contenere anche lo studio degli effetti disturbanti o nocivi che i lavori edili potrebbero produrre alle esistenti costruzioni, infrastrutture, agli impianti o alle persone, con suggerimenti per la loro prevenzione o riduzione, nonché l'orario di esecuzione dei lavori (durante il riposo notturno e sim.).
- (3) Terminata la costruzione dell'edificio, l'investitore ha il dovere di eseguire, per quartieri o segmenti funzionali, e completare anche tutti i previsti interventi di assetto (strade, infrastrutture, parcheggi e rimesse auto, inverdimenti, altri obblighi iniziati con i lavori di costruzione, ...).
- (4) Le licenze ed i progetti devono contenere gli elementi che garantiscano il rispetto delle condizioni succitate.

XI TOLLERANZE NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI EDIFICAZIONE

Articolo 47

- (1) Nel corso dell'attuazione del piano di edificazione, la competente autorità amministrativa ha la facoltà di concedere, con relativa licenza d'ubicazione, trasformazioni dei parametri volumetrici della costruzione nell'ambito delle volumetrie determinate nella parte grafica dell'elaborato di cui all'articolo 3 di questo Decreto, quando tali trasformazioni siano dettate dalla necessità di adattare la volumetria alla configurazione del terreno, di economizzare i lavori di costruzione o di adeguarsi a richieste tecnologiche.
- (2) Terreno permettendolo, tutte le costruzioni possono avere un piano interrato.
- (3) La realizzazione delle costruzioni annesse alle officine artigianali (la schiera in direzione della "Polimer") verso il

confine con la "Polimer", è possibile a condizione che precedentemente si accetti l'impegno, e si concluda l'accordo sulla manutenzione in comune delle recinzioni e strutture sulla linea di confine.

In caso di ampliamenti delle esistenti officine è necessario provvedere alle adeguate superfici di manipolazione e di parcheggio per ogni singola attività, ed all'adempimento delle condizioni generali del piano di edificazione.

- (4) Gli eventuali ampliamenti delle planimetrie degli edifici individuali esistenti e neoprevisti sono limitate dalle dimensioni del terreno funzionale e del prescritto rapporto di 2/3 di superficie non edificata contro 1/3 di superficie edificata. Di regola va rispettata anche la distanza di 4,00 m dal confine con il fondo adiacente. Le distanze possono anche essere ridotte, dietro il consenso del proprietario limitrofo o in caso di realizzazione di case a schiera o binate.
- (5) Negli edifici individuali, l'altezza ovvero lo schema dei piani è: $(K) + P + 1$, tenendo comunque conto che la quota del cornicione non deve superare quelle degli edifici adiacenti ovvero l'altezza di 6,20 m dalla quota del terreno circostante. In via straordinaria è possibile aumentare l'altezza dell'edificio fino ad un massimo del 10 %, il che viene stabilito dalla competente autorità amministrativa nella licenza d'ubicazione.
- (6) All'interno degli esistenti e dei neoprevisti stabili residenziali è possibile allestire, in estensione ridotta, locali d'esercizio. A questo proposito deve essere rispettata la richiesta che le attività esercitate nei detti locali non producano nella zona effetti nocivi che superino i valori limite prescritti.
- (7) Le modifiche di destinazione e l'applicazione delle restanti tolleranze sono ammesse a condizione che si provveda ai parcheggi aggiuntivi all'interno dello stabile ovvero sul terreno funzionale pertinente allo stesso.

Articolo 48

- (1) Nel rispetto delle condizioni generali sono ammesse trasformazioni delle piante e delle altezze, comunque nell'ambito delle linee di edificazione degli edifici raffigurati nella parte grafica di cui agli articoli da 8 a 12 di questo Decreto.
- (2) La realizzazione di garage o altri vani sotterranei e di altri approfondimenti è ammessa a condizione che non modifichi l'ideazione urbanistica e del traffico, che non comprometta le condizioni di tutela dell'ambiente e che non richieda modifiche essenziali delle capienze o dell'ideazione delle reti d'infrastruttura e degli allacciamenti alle stesse. Le spese dell'eventuale esecuzione più esigente degli allacciamenti, dovuta alla realizzazione dei predetti interventi, sono a carico dell'investitore.
- (3) Sono ammesse modifiche di destinazione dei locali all'interno di edifici, ad attività conformi al carattere della zona. Ciascuna modifica di destinazione e aumento delle capienze deve essere preceduta dall'adempimento della condizione di assicurare il necessario numero di posteggi o rimesse.
- (4) Nel caso in cui l'esistente edificio ed il terreno funzionale non permettono di realizzare il numero necessario di posteggi o rimesse, in via eccezionale i parcheggi possono essere permanentemente assicurati – nel rispetto delle condizioni generali del Decreto – sui terreni o nelle costruzioni adiacenti, distanti non più di 100 - 150 m.

Articolo 49

- (1) Sono ammessi:
 - cambiamenti minori nei tracciati delle infrastrutture comunali e del traffico (delle reti e degli impianti dell'acquedotto, dell'elettricità, ... e delle superfici destinate alla sosta dei veicoli), nel caso in cui nella fase di elaborazione della documentazione progettistica o nella fase di costruzione si

costatino soluzioni più idonee dal punto di vista tecnico o di tutela dell'ambiente, le quali però non devono compromettere la pianificata ideazione delle superfici edificate e delle aree scoperte, o l'assetto dell'area e delle superfici destinate al traffico, e

- cambiamenti che siano il risultato delle procedure di armonizzazione dei progetti delle strade e degli incroci nelle zone a contatto con gli adiacenti atti urbanistici esecutivi.

Articolo 50

- (1) Per la schiera di edifici a destinazione mista (commerciale e residenziale) lungo Strada Prešeren non ci sono tolleranze in senso di aumento delle dimensioni planimetriche. Nel rispetto della linea fissa di edificazione sono ammesse trasformazioni all'interno dell'area edificabile.
- (2) Lo schema dei piani degli esistenti edifici nella zona V e degli edifici nelle zone I e II può essere modificato: dall'attuale schema P+1 può aggiungersi la mansarda. Con questo, la quota del cornicione viene alzata di 1,50 m. La condizione preliminare per l'applicazione della presente tolleranza è l'analisi e la presentazione dell'adempimento delle richieste generali, soprattutto riguardo alle condizioni di vita degli edifici adiacenti, e se per tutti i programmi esercitati nell'edificio possono essere assicurate appropriate aree di parcheggio e di manipolazione.

Articolo 51

- (1) Le modifiche dello schema di divisione dei programmi in fasi, della destinazione degli edifici e degli investitori, le quali non comportano cambiamenti essenziali al dimensionamento delle infrastrutture previste con il presente atto, e sono in concordanza con l'ideazione urbanistica del Piano di edificazione e con la destinazione base determinata con gli indirizzi programmatici del Piano sociale comunale, sono ammesse e non sono ritenute modifiche del presente atto.
- (2) L'applicazione delle tolleranze non deve peggiorare gli effetti delle costruzioni e degli impianti sui terreni circostanti, sull'aspetto della zona o sulle condizioni di vita e di lavoro nell'area.

Articolo 51/a

A prescindere dalle altre disposizioni di cui al capitolo XI Tolleranze nell'attuazione del Piano di edificazione, per gli edifici E, F1, F2, PRC1, PRC2, 14B/1, 14B/2, 14D, 15, 16B, 16D, KI, K3A, MET, GAV-1 e GAV-2 sono ammesse le seguenti tolleranze:

- A prescindere dalle disposizioni del presente decreto, la superficie della pianta di un singolo edificio può essere minore del 25 % della superficie massima ammissibile. Non è ammessa la realizzazione di edifici la cui superficie della pianta sia minore del 75 % delle planimetrie massime consentite (tale disposizione non si applica agli edifici 14D, 15, 16B, GAV-1 e GAV-2).
- Sono ammesse variazioni alla regolazione delle altezze del terreno pari a $\pm 0,50$ m, se dettate dalle condizioni di microubicazione o dall'ideazione dell'edificio e dagli assetti delle aree scoperte di una singola zona o sottozona interna, mantenendo comunque lo stesso livello di protezione da inondazioni, e consentendo il libero allacciamento alla rete viaria e alle altre reti dell'infrastruttura pubblica di rilevanza economica.
- È ammessa la trasformazione delle aree scoperte, tenendo comunque conto delle distanze prescritte e delle altre condizioni stabilite dal presente decreto. Nelle aree scoperte, raffigurate nella parte grafica, è possibile realizzare percorsi pedonali, muri di sostegno, scale e altri interventi affini.
- È ammessa la trasformazione dei lotti di fabbrica previsti nell'atto territoriale, ma comunque entro i limiti del 5 %.

Oltre alle tolleranze suindicate, per le esigenze di adeguamento alla configurazione del terreno e alle richieste tecnologiche, sono ammesse deviazioni delle altezze dell'edificio GMD (lot-

to di fabbrica n. 14A), stabilite nella parte grafica del decreto, fino a +/-1,00 m.

XII NORME FINALI

Articolo 52

- (1) Il Piano di edificazione particolareggiato KHM 2001 è permanentemente a disposizione degli interessati presso l'Ufficio per la progettazione ambientale del Comune di Isola e presso la sede della Comunità locale Livade.
- (2) Con il presente Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area "Via Kajuh – torrente Morer" (PEP KHM), il quale sostituisce completamente i rispettivi testi del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh – torrente Morer a Isola" (Bollettino Ufficiale n. 39/91 delle "Primorske novice") e del Decreto di modifica ed integrazione al Piano di edificazione particolareggiato "Via Kajuh – torrente Morer" (PEP KHM 2001 – Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 16/01), cessa l'effetto delle norme dei detti due decreti.

Articolo 53

Il controllo dell'applicazione del presente Decreto compete ai competenti servizi ispettivi.

Articolo 54

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

Il Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 14/2017), contiene le seguenti disposizioni finali:

Articolo 9

(Conclusione dei procedimenti per il rilascio della concessione edilizia)

I procedimenti amministrativi per il rilascio della concessione edilizia, che sono stati avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto, si concludono in conformità ai decreti fino ad allora in vigore.

Articolo 10

(Rilascio delle disposizioni in merito alle opere urgenti di manutenzione)

Fino all'entrata in vigore della disposizione di cui all'articolo 42 del presente decreto non si rilasciano decisioni in merito a opere urgenti di manutenzione.

Articolo 11

(Progettista)

Il progettista nel decreto è EPIK d.o.o. (S.r.l.), Strada Zora Perello Godina n. 2, 6000 Capodistria.

Articolo 12

(Entrata in vigore)

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno dopo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Il Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 22/2019), contiene le seguenti disposizioni finali:

Articolo 8

(Conclusione dei procedimenti per il rilascio del permesso di costruire)

I procedimenti amministrativi per il rilascio del permesso di costruire che sono stati avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto vanno conclusi a seconda dei decreti allora in vigore.

Articolo 9

(Rilascio degli atti amministrativi relativi ai lavori di manutenzione urgenti)

Fino all'entrata in vigore dell'articolo 42 del presente decreto non vengono rilasciati atti amministrativi relativi ai lavori di manutenzione urgenti.

Articolo 10

(Progettista)

Il progettista del decreto è EPIK d.o.o. (S.r.l.), Strada Zora Perello Godina n. 2, 6000 Capodistria.

Articolo 11

(Entrata in vigore)

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Il Decreto di modifica e integrazione del Decreto sul Piano di edificazione particolareggiato per l'area »Via Kajuh – torrente Morer« (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 9/2021), contiene le seguenti disposizioni finali:

Articolo 7

(Conclusione dei procedimenti di rilascio della concessione edilizia)

I procedimenti amministrativi di rilascio della concessione edilizia, avviati prima dell'entrata in vigore del presente decreto, si concludono secondo i decreti fino ad allora in vigore.

Articolo 8

(Rilascio degli atti amministrativi relativi agli interventi di manutenzione urgente)

In virtù dell'articolo 240 della Legge sull'assetto del territorio (Gazzetta Ufficiale della RS n. 61/17), il comune può rilasciare atti amministrativi con i quali dispone l'esecuzione di interventi di manutenzione.

Articolo 9

(Progettista)

Il progettista responsabile è la società economica »Marasovič arhitekti S.r.l.«, Via del Porto n. 8, 6000 Capodistria.

Articolo 10

(Entrata in vigore)

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

**Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ**

Prot. n.: 3505-49/2020

Data: 3. 6. 2021

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola
(Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM**ODLOK****o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe
na primarni ravni zdravstvene dejavnosti na
področju zobozdravstva za odrasle v občini Izola**

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

Številka: 172-1/2021-7
Datum: 21. 6. 2021

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

Na podlagi 2. odstavka 44.a člena Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP in 203/20 – ZIUPOPdve), 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo) in s soglasjem Ministrstva za zdravje št. 0142-192/2021/2 z dne 31. 3. 2021 ter Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije št. 0141-2/2021-DI/16 z dne 13. 4. 2021 je Občinski svet Občine Izola na 16. redni seji, dne 3. 6. 2021 sprejel naslednji

ODLOK**o podelitvi koncesije za opravljanje javne službe
na primarni ravni zdravstvene dejavnosti na
področju zobozdravstva za odrasle v občini Izola****1. člen**

Ta odlok je koncesijski akt, s katerim Občina Izola kot koncedent (v nadaljevanju tudi: občina), ob upoštevanju stanja in predvidenega razvoja mreže javne zdravstvene službe, določa vrsto, območje in predviden obseg opravljanja koncesijske dejavnosti, trajanje koncesije in možnost podaljšanja koncesijskega razmerja za opravljanje javne službe na primarni ravni zdravstvene dejavnosti na področju zobozdravstva za odrasle v občini Izola.

S tem koncesijskim aktom se skladno z zakonom, ki ureja zdravstveno dejavnost, določi utemeljitev razlogov za podelitev koncesije.

2. člen

Koncesija je skladno z zakonom, ki ureja zdravstveno dejavnost, pooblastilo za opravljanje javne službe v zdravstveni dejavnosti, ki se podeli fizični ali pravni osebi, ki izpolnjuje pogoje, določene z zakonom, podzakonskimi akti, tem odlokom in drugimi predpisi, ki urejajo način za opravljanje javne zdravstvene službe.

Koncesija se podeli, ker javni zdravstveni zavod ne more zagotavljati opravljanja zdravstvene dejavnosti v obsegu, kot je določen z mrežo javne zdravstvene službe, oziroma ne more zagotoviti potrebne dostopnosti do zdravstvenih storitev.

Koncesionar opravlja zdravstveno dejavnost na podlagi koncesije v svojem imenu in za svoj račun na podlagi pooblastila občine.

Koncesija ni predmet dedovanja, prodaje, prenosa ali druge oblike pravnega prometa. Pravni posel v nasprotju s prejšnjim stavkom je ničen.

3. člen

S tem odlokom se za območje občine Izola določa naslednja vrsta in predviden obseg izvajanja koncesijske dejavnosti: zobozdravstvo za odrasle v predvidenem obsegu 0,85 tima.

Koncesijo za izvajanje javne zdravstvene službe na primarni ravni se podeli za določen čas petnajstih (15) let, šteto od dneva začetka opravljanja programa zdravstvene dejavnosti. Obdobje podelitve koncesije se lahko podaljša na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja zdravstveno dejavnost.

4. člen

Koncesija se podeli na podlagi izvedenega javnega razpisa, ki se objavi na spletni strani občine in na portalu javnih naročil.

Javni razpis mora vsebovati najmanj podatke, kot jih prepisuje zakon, ki ureja zdravstveno dejavnost.

5. člen

Razpisna dokumentacija mora biti pripravljena v skladu z zakonom, ki ureja zdravstveno dejavnost, in s tem odlokom. V primeru neskladja med odlokom in razpisno dokumentacijo veljajo določbe tega odloka.

Razpisna dokumentacija se sočasno z javnim razpisom objavi na spletni strani občine in na portalu javnih naročil in mora vsebovati najmanj tisto vsebino, ki jo predpisuje zakon, ki ureja zdravstveno dejavnost.

Za vodenje postopka razpisa, oceno ponudb in pripravo predloga za izbiro koncesionarja imenuje Župan Občine Izola strokovno komisijo, ki jo sestavljajo predsednik in dva člana.

6. člen

Ponudnik mora za pridobitev in opravljanje koncesijske dejavnosti izpolnjevati pogoje, kot jih določa zakon, ki ureja zdravstveno dejavnost, in druge pogoje, opredeljene v razpisni dokumentaciji.

Pri izboru koncesionarja občina upošteva merila, ki jih določa zakon, ki ureja zdravstveno dejavnost, in druge okoliščine in merila, glede na posebnost primarne zdravstvene dejavnosti določene v razpisni dokumentaciji.

7. člen

Koncesijo za opravljanje javne službe v primarni zdravstveni dejavnosti občina podeli s soglasjem ministrstva, pristojnega za zdravje.

O izbiri koncesionarja občina odloči z odločbo, s katero ponudniku, katerega ponudba je bila v postopku izbora ocenjena najbolje, podeli koncesijo.

V koncesijski odločbi se poleg izbranega ponudnika in odgovornega nosilca vrste zdravstvene dejavnosti, v katero sodi program zdravstvene dejavnosti, ki je predmet koncesije, navedejo najmanj tudi predmet in predviden obseg koncesijske dejavnosti, območje in lokacija izvajanja koncesijske dejavnosti, trajanje podelje-

ne koncesije in pravni pouk za uveljavljanje pravnega varstva. V odločbi se določi tudi rok, v katerem mora izbrani ponudnik podpisati koncesijsko pogodbo in rok, v katerem mora začeti opravljati koncesijsko dejavnost. Če izbrani ponudnik iz razlogov na njegovi strani v tem roku ne podpiše koncesijske pogodbe, koncesijska odločba preneha veljati.

8. člen

Medsebojna razmerja v zvezi z opravljanjem koncesije občina in koncesionar uredita s koncesijsko pogodbo, ki jo v imenu občine sklene Župan.

Koncesijska pogodba preneha na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja zdravstveno dejavnost.

9. člen

Nadzor nad izvajanjem koncesijske odločbe in koncesijske pogodbe v delu, ki se nanaša na razmerje med občino in koncesionarjem oziroma njune medsebojne pravice in obveznosti, izvaja urad občinske uprave, pristojen za zdravstvo.

Koncesionar mora na zahtevo občine v roku, ki mu ga določi občina, poročati o svojem poslovanju v delu, ki se nanaša na opravljanje koncesijske dejavnosti.

10. člen

Občina koncesionarju z odločbo odvzame koncesijo na način in pod pogoji, kot to določa zakon, ki ureja zdravstveno dejavnost.

11. člen

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

Številka: 172-1/2021-7

Datum: 3. 6. 2021

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – testo unico ufficiale)

PROMULGO

il

DECRETO

sul conferimento della concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario nel settore dell'odontoiatria per adulti nel comune di Isola

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ

Prot. n.: 172-1/2021-7

Data: 21. 6. 2021

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

In virtù del secondo comma dell'articolo 44/a della Legge sull'attività sanitaria (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 23/05 – Testo unico ufficiale, 15/08 – Sigla: ZPacP, 23/08, 58/08 – Sigla: ZZdrS-E, 77/08 – Sigla: ZDZdr, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/13, 88/16 – Sigla: ZdZPD, 64/17, 1/19 – Ordinanza CC, 73/19, 82/20, 152/20 – Sigla: ZZUOP e 203/20 – Sigla: ZIUOPDVE), dell'articolo 30 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – Testo unico ufficiale) e ottenuto il consenso del Ministero della salute, prot. n. 0142-192/2021/2 del 31. 3. 2021, e dell'Ente per l'assicurazione sanitaria della Slovenia, prot. n. 0141-2/2021-DI/16 del 13. 4. 2021, il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 3 giugno 2021 alla sua 16ª seduta ordinaria, accoglie il seguente

DECRETO

sul conferimento della concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario nel settore dell'odontoiatria per adulti nel comune di Isola

Articolo 1

Il presente decreto rappresenta l'atto di concessione, con il quale il Comune di Isola, in qualità di concedente (nel testo a seguire anche: comune), nel rispetto dello stato e del previsto sviluppo della rete del servizio pubblico sanitario, determina il tipo, il territorio e la prevista estensione dell'esercizio dell'attività oggetto della concessione, la durata della concessione e la possibilità di proroga del rapporto di concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario nel settore dell'odontoiatria per adulti nel comune di Isola.

Con il presente atto di concessione si determinano i motivi per

il conferimento della concessione, come stabilito dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Articolo 2

Ai sensi della legge che regola l'attività sanitaria, la concessione è un'autorizzazione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario che viene conferita ad una persona fisico o giuridica che soddisfa le condizioni stabilite dalla legge, dagli atti derivanti dalla legge, dal presente decreto e da altre norme disciplinanti le modalità di esercizio del servizio pubblico sanitario.

La concessione si conferisce poiché l'ente sanitario pubblico non è in grado di garantire l'esercizio dell'attività sanitaria nell'estensione stabilita dalla rete del servizio pubblico sanitario, ovvero non riesce a garantire il necessario grado di accessibilità ai servizi sanitari.

Il concessionario espleta l'attività sanitaria oggetto della concessione in proprio nome e per il proprio conto sulla base dell'autorizzazione del comune.

La concessione non può essere oggetto di successione ereditaria, vendita, trasferimento o altra forma di negozio giuridico. Qualsiasi negozio giuridico in contrasto con la frase precedente si ritiene nullo.

Articolo 3

Con il presente decreto si stabiliscono il seguente tipo e la prevista estensione dell'attività, oggetto della concessione, esercitata nel territorio del comune di Isola: odontoiatria per adulti, nell'estensione della quota pari a 0,85 dell'équipe.

La concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario viene conferita a tempo determinato di durata massima di quindici (15) anni, decorrenti dal giorno di inizio dell'esercizio dell'attività sanitaria. Il periodo di conferimento della concessione può essere prorogato secondo le modalità e le condizioni previste dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Articolo 4

La concessione viene conferita tramite bando di gara che si pubblica sul sito web del comune e sul portale degli appalti pubblici.

Il bando di gara deve contenere almeno i dati stabiliti dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Articolo 5

La documentazione di gara deve essere redatta in conformità alla legge che regola l'attività sanitaria e al presente decreto. In caso di discordanza tra il decreto e la documentazione di gara, si applicano le disposizioni del presente decreto.

La documentazione di gara e il bando di gara vengono pubblicati contemporaneamente sul sito web del comune e sul portale degli appalti pubblici. La documentazione di gara deve contenere almeno i contenuti prescritti dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Il Sindaco del Comune di Isola nomina una commissione tecnica, composta dal presidente e da due membri, preposta alla conduzione del procedimento di gara, alla valutazione delle offerte ed all'aprontamento della proposta per la selezione del concessionario.

Articolo 6

Per ottenere e poter esercitare l'attività oggetto della concessione, il concorrente deve adempiere alle condizioni stabilite dalla legge che regola l'attività sanitaria e alle altre condizioni definite nella documentazione di gara.

Nel selezionare i candidati, il comune applica i criteri stabiliti dalla legge che regola l'attività sanitaria e tiene conto delle altre circostanze e criteri richiesti dalla particolarità dell'attività sanitaria pri-

maria, specificati nella documentazione di gara.

Articolo 7

Il comune conferisce la concessione per l'esercizio del servizio pubblico sanitario a livello primario su consenso del ministero competente per la salute.

Sulla selezione del concessionario il comune decide con atto amministrativo, con cui conferisce la concessione al concorrente che nel procedimento di selezione ha ottenuto il punteggio più alto.

L'atto amministrativo deve riportare oltre ai nominativi del concorrente selezionato e del titolare responsabile del tipo di attività sanitaria in cui rientra il programma sanitario oggetto della concessione, anche almeno l'oggetto e la prevista estensione dell'attività in concessione, il territorio ed il luogo d'esercizio dell'attività in concessione, la durata della concessione conferita e l'indicazione dei mezzi di impugnazione in caso di ricorso alla tutela giudiziaria. Nell'atto amministrativo vengono stabiliti anche i termini entro i quali il concorrente selezionato è tenuto a sottoscrivere il contratto di concessione e a iniziare ad esercitare l'attività in concessione. Se entro tali termini il concorrente selezionato non sottoscrive il contratto di concessione per motivi a lui imputabili, il contratto si ritiene rescisso.

Articolo 8

I rapporti reciproci tra il comune ed il concessionario, attinenti all'esecuzione della concessione, vengono regolati dal contratto di concessione, stipulato per conto del comune dal Sindaco.

Il contratto di concessione cessa secondo le modalità e alle condizioni stabilite dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Articolo 9

Il controllo sull'attuazione della delibera di concessione e del contratto di concessione, nella parte relativa al rapporto tra il comune ed il concessionario ossia ai loro reciproci diritti e obblighi, compete all'ufficio dell'amministrazione comunale, responsabile per il settore della sanità.

Su richiesta ed entro i termini stabiliti dal comune, il concessionario è tenuto a relazionare sul proprio operato in termini di esercizio dell'attività di concessione.

Articolo 10

Il comune revoca la concessione al concessionario tramite atto amministrativo, secondo le modalità e alle condizioni stabilite dalla legge che regola l'attività sanitaria.

Articolo 11

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 172-1/2021-7

Data: 3. 6. 2021

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ