

Na podlagi 158. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 21/87 in 26/87) in na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/85 in 29/86) ter Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85) je Skupščina občine Izola na seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in družbenopolitičnega zbora, dne 23. februarja 1989 sprejela

ODLOK O DELNI SPREMEMBI IN DOPOLNITVI ZAZIDALNEGA NAČRTA »LIVADE I« V IZOLI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Sprejme se delna sprememba zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli, katero je izdelal Invest biro Koper, pod št. 88-102 v oktobru 1988. Osnovni urbanistični dokument – Zazidalni načrt »Livade I« je izdelal AB – Arhitekturni biro Ljubljana pod številko 220 v marcu 1977 (Uradne objave št. 14/77).

2. člen

Dokumentacija o delni spremembi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli vsebuje:

1. BESEDNI DEL

1. Odlok
2. Soglasja pristojnih komunalnih organizacij in inšpekcijskih služb
3. Sklep št. 350-3/77 z dne 30. 6. 1988 Izvršni svet SO Izola
4. Uvod
5. Program zazidalnega posega
6. Omejitve v prostoru
7. Meja in območje ureditve
8. Zazidalna rešitev
9. Drugi pogoji pomembni za realizacijo zazidalnega načrta
10. Zasnova ureditve zelenih površin
11. Prostorske ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito
12. Rešitve v zvezi z varovanjem in izboljšanjem bivalnega in delovnega okolja
13. Ocena stroškov za izvedbo načrta
14. Etapnost izvajanja načrta
- 15.–18. Zasnove prometnega in komunalnega omrežja

2. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz prostorskih sestavin Družbenega plana občine Izola za obdobje 1986–2000 v M 1 : 5000 in Družbenega plana občine Izola za obdobje 1986–1990 – Namenska raba prostora
2. Geodetski načrt – obstoječe stanje M 1 : 500
3. Arhitektonska zazidalna situacija M 1 : 500
4. Prerezi M 1 : 500
5. Funkcionalne in oblikovalske rešitve predvidenih objektov
6. Zasnova ureditve zelenih površin M 1 : 500
7. Načrt gradbenih parcel tehnični elementi za zakoličenje objektov
8. Geodetska zazidalna situacija
9. Mapna kopija M 1 : 1000
10. Zbirna karta komunalnih naprav

3. člen

MEJE OBMOČJA

Delna sprememba zazidalnega načrta »Livade I« obsega območje opredeljeno z mejo, ki poteka: na severu po južnem zidu stanovanjskih blokov 15 in 16, po delu parcele 790/2, po južnem zidu bloka 18, po zelenici in robniku ulice Ivana Regenta, obrne pravokotno ter na vzhodu poteka po robu parcele 1977/2, po meji parcel 1966, 1967, 917, prečka parcelo 921, nadaljuje proti zahodu in prečka parcele 920, 9352/1, 828/2, 817/1, 824, 822/2, 803/2, 802/1, 802/2, 798/1, obrne na sever in prečka parcele 3837/1, 1096/1, 9350, pravokotno zavije proti zahodu po meji parcele 774/1 in nato zavije proti severu po zidu stanovanjskega bloka št. 31 ter pride na izhodiščno točko.

4. člen

Delna sprememba zazidalnega načrta »Livade I« ne spreminja elementov rešitve zazidalnega načrta izven mej navedenih v členu 3.

II. FUNKCIJA OBMOČJA IN POGOJI ZA IZVEDBO TER KVALITETO GRADNJE ALI DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

5. člen

Zazidalno območje je namenjeno usmerjeni stanovanjski gradnji – pretežno blokovni v kombinaciji z individualno stanovanjsko gradnjo ter spremljajočim dejavnostim v manjšem obsegu (trgovina, osebne storitve).

6. člen

V ureditvenem območju tega zazidalnega načrta je predvideno:

- upoštevanje lokacije stanovanjskih blokov št. 31, 30, 39 po prvotnem načrtu
- ohranitev obstoječih individualnih stanovanjskih objektov s pripadajočimi parcelami
- sprememba meje in zunanje ureditve območja Pivovarne »UNION« TOZD Vesna, polnilnice piva Izola ob stanovanjskih blokih 26A in 27A, ob ohranitvi dejavnosti v obstoječem obsegu
- opustitev obrtne dejavnosti cementinarstva ob južni obvoznici in odstranitev obstoječih objektov
- graditev desetih novih blokov po tipskem projektu, prilagojenem urbanistični rešitvi
- graditev stanovanjskega dvojčka in ene individualne stanovanjske hiše
- možnost ureditve lokalov, namenjenih trgovini in osebnim storitvam za potrebe prebivalcev stanovanjskega območja Livade v pritličju objektov št. 30, 28, 24a, 25a, 27a, 28a
- ustrezna zunanja ureditev odprtega prostora, dograditev prometnega infrastrukturnega omrežja

7. člen

V območju delne spremembe zazidalnega načrta »Livade I« so predvidene naslednje površine po namembnosti:

– usmerjena stanovanjska gradnja (igrišče, pešpoti, zelene površine, stanovanjski objekti...)	31.001 m ²
– individualna stanovanjska gradnja	8.492 m ²
– kmetija	3.852 m ²
– Pivovarna »Union« TOZD Polnilnica piva »Vesna«	9.648 m ²
– površine za promet motornih vozil	6.095 m ²
– urejene zelene površine, otroška igrišča in poti za peš promet	14.635 m ²

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NA PRAV. OZIROMA DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

8. člen

Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje določajo:

- urbanistično urejanje
- velikost funkcionalnega zemljišča
- lego objektov in oblikovanje objektov ter tolerance
- princip zunanjih ureditev.

9. člen

Urbanistično urejanje

1. Za območje, ki ga ureja ta odlok se izvedejo skladno z določili tega odloka in zazidalnega načrta dosledne povezave na kontaktna območja:
 - obstoječe stanovanjske zazidave Livade I
 - obstoječo stanovanjsko zazidavo ob ulicah Bogomira Magajne, Ivana Regenta, Veluščkove in Kajuhove ulice
 - obrtno–stanovanjsko območje južno od južne obvoznice.

10. člen

Velikost funkcionalnega zemljišča

Funkcionalna zemljišča so določena z načrtom gradbenih parcel na osnovi predvidene namembnosti in velikosti stavbe ter upoštevajoč varovalne zahteve ob prometnicah.

Velikosti funkcionalnega zemljišča k objektom so vrednotene in prikazane numerično in grafično v načrtu gradbenih parcel.

Funkcionalno zemljišče območja usmerjene blokovne stanovanjske gradnje obsega površino ureditvenega območja v celoti z izjemo zemljišč opredeljenih s parcelnimi mejami individualnih stanovanjskih objektov in Pivovarne »Union«, TOZD Skladišče in polnilnica »Vesna«.

11. člen

Lega in gabariti objektov

Lega objektov je določena v arhitektonsko zazidalni situaciji. Lega komunalnih naprav je določena v zbirni karti komunalnih naprav.

Tlorisne dimenzije stanovanjskih blokov so naslednje (v metrih):

- a: 15,9 x 12,65 + 3,5 + 4,5 + 12,65 x 36,30 + 30 + 3,5 x 4,5 + 12,65 x 15,90
- b: 15,90 x 12,65 + 36,30 x 12,65 + 3,5 x 4,5 + 12,65 x 15,90
- c: 36,30 x 12,65 + 3,5 x 4,5 + 36,30 x 12,65 + 36,30 x 12,65
- d: 36,30 x 12,65 + 15,90 x 12,65

Vsi objekti so delno podkleteni ter višinsko prilagojeni terenskim razmeram.

Etažnost objektov je P + 3 in P + 4.

Individualni stanovanjski objekt v Ulici I. Regenta je tlorisnih dimenzij 10,00 x 8,0 m etažnosti P + 1.

Stanovanjski dvojček ob Kajuhovi ulici je tlorisnih dimenzij 2 x 12,00 m x 10,00 m, etažnosti K + P + 1.

12. člen

Obstoječe individualne stanovanjske objekte je možno adaptirati in dozirati. Širitev objektov je možna do raymerja 1/3 pozidana: 2/3 proste površine parcele. Max. dozidave, proti ulici Ivana Regenta in jugozahodni meji parcel, se izvede z upoštevanjem najmanj 6 m odmika. Dozidave med individualnimi objekti se izvedejo skladno s pogoji komunalnih organizacij in dogovori med sosedi.

Obstoječe neustrezne prizidave in površine objekta se odstrani in potrebne površine zagotovi v osnovni masi objekta.

13. člen

Oblikovanje objektov

Strehe objektov morajo biti dvokapne. Možno je strešine objektov zahtevneje oblikovati v tem smislu, da se v podstrešjih uredijo stanovanja. Kritina so korci ali druga opečna podobne teksture in barve. Barve objektov morajo biti določene na podlagi barvne študije zaokroženih kompleksov (faz).

Pri oblikovanju objektov je treba uporabljati tipične elemente krajevne arhitekture (korci, polkna, naravni kamen ipd.).

Pri stanovanjskih blokih je oblikovanje objektov, obdelava, izbira detajlov in materialov enotna, za celotno območje.

14. člen

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev v ureditvenem območju mora biti izvedena s ciljem varovanja pešca in ustrezne zaščite pritičnih stanovanj, od vizualnih in hrupnih motenj iz zunanjega okolja.

Zunanjo ureditev je izvajati z avtohtonim zelenjem, z materiali in obdelavami, ki so skladni z ureditvenim konceptom celotnega območja stanovanjske gradnje Livade I.

Nadstreški ob pritičnih stanovanjih imajo kritino iz korcev, konstrukcija je betonska ali lesena.

Igrišča za predšolske otroke imajo travno podlago z igrali. Ograje ob individualnih stanovanjskih objektih in stanovanjskem dvojčku so lahko parapetni zidovi do 50 cm višine ali pa živa meja. Gradnja pomožnih objektov ni možna.

Zunanje višinske razlike premoščene s stopnicami morajo biti opremljene tudi z rampami za otroške vozičke. Višinsko oblikovanje zunanjega prostora mora biti povezano s pritično funkcijo v objektu. V podhodih stanovanjskih blokov je obvezno onemogočiti parkiranje osebnih avtomobilov.

Vse zelene površine v okviru zazidalnega načrta, ki niso zajete v funkcionalno zemljišče k individualnim stanovanjskim objektom se smatrajo kot javne zelenice in se urejajo v okviru programa SKIS.

IV. VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

15. člen

Območje ureditve mora biti zavarovano proti vsem škodljivim emisijam in vplivom na življenjsko okolje (voda, zrak, tla, hrup, sevanje in podobno)

Maksimalna dovoljena raven hrupa v ureditvenem območju ne sme presežati naslednjih mej:

- dan 60 DB (A)
- noč 50 DB (A)

Maksimalna dovoljena raven hrupa zazidalnega območja v konicah znaša:

- L 10 raven hrupa, ki je presežena v trajanju 10% celotnega časa - (pogoste komice) 65 DB (A)
- L 5 raven hrupa, ki je presežena v trajanju 5% celotnega časa - (redke komice) 70 DB (A)

Predvideni sistem odvažanja smeti na komunalno deponijo mesta Izola pogojuje sanacijo in ureditev navedenega objekta.

V. POGOJI ZA OBLIKOVANJE PROMETNE IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

16. člen

Prometna ureditev

Prometni dostop do predvidenih stanovanjskih blokov je opredeljen iz južne obvoznice, iz Kajuhove ceste ter ulic Bogomira Magajne in Ivana Regenta pa za obstoječe in predvidene individualne objekte.

Peš dostop je določen v navezavi na obstoječe poti v že zgrajenem naselju Livade, na ulico Bogomira Magajne, Veluščkovo ulico, ulico Ivana Regenta ter povezavo teh z južno obvoznico.

Peš dostopi do obstoječih objektov se ne spreminjajo. Južna obvoznica povezuje ureditveno območje z obrtno cono in z območjem Kajuhove ulice.

V ureditvenem območju je za promet motornih vozil zagotovljeno parkiranje ob južni obvoznici in ulici Ivana Regenta.

Peš poti v izvedbi morajo zagotoviti dostop interventnih ter komunalnih vozil, ne smejo pa omogočati lokalnega dovoza z zasebnimi vozili.

17. člen

Vodovodno omrežje:

Vodovodno omrežje se napaja iz vodovoda Ø 350 mm v ulici IX. Korpusa; iz obstoječega tranzitnega cevovoda Ø 300 mm, iz Kajuhove ulice in iz Obrtne cone Izola - cevovod Ø 250 mm.

Razdelilno omrežje se napaja iz rezervoarja Livade na koti 70,0 m n. v. Hidraulični tlak v območju je cca 3,5 bara.

18. člen

Plinovodno omrežje:

Plinovodno omrežje iz PVC cevi se naveže na obstoječi sistem in tvori zanke. Na vseh vozliščih morajo biti nameščene zaporne armature, na najnižjih točkah pa zbiralci kondenzata.

19. člen

Kanalizacijsko omrežje:

Kanalizacijsko omrežje zahodnega dela ureditvenega območja v mešanem sistemu se priključuje na obstoječe omrežje v Livadah, na jašek št. 10. Vzhodni del ureditvenega območja ločenem kanalizacijskem sistemu se v Kajuhovi ulici priključuje na obstoječo fekalno kanalizacijo, meteorna kanalizacija pa v hudournik Morer. Kanalizacijsko omrežje je višinsko postavljeno tako, da omogoča priključek kletnih prostorov na omrežje. Izvedba objektov V. etape območja stanovanjskih izgradnje Livade I. zaključuje možnosti priključkov novih objektov na obstoječi sistem kanalizacije. Vsi nadaljnji posegi v območju Livad so pogojeni z dograditvijo primarnega sistema kanalizacije mesta Izola.

20. člen

Elektroenergetsko omrežje:

V ureditvenem območju se zgradi nova trafo postaja - Livade V, nazivne moči 630 kVA, ter VH kablovod TP Livade V - TP Livade VI. Visoko napetostno omrežje, ki prečka območje se ustrezno zaščiti in ob novi TP uskladi delno z novim sistemom elektroenergetskega omrežja.

Nizkonapetostno omrežje se zgradi v zemeljski kabelski izvedbi, s svetilkami enakega tipa kot v obstoječi zazidavi.

21. člen

Omrežje zvez:

Naročniško telefonsko omrežje se priključi na krajevno telefonsko omrežje in se izvede s kabli TKOON za vlečenje v kabelsko kanalizacijo.

22. člen

Odlaganje odpadkov:

Odlaganje odpadkov pri individualnih stanovanjskih objektih je predvideno v tipskih kantah za smeti, 50l.

Vsi odpadki se odvažajo na komunalno deponijo mesta Izola.

VI. DRUGI POGOJI, KI SO POMEMBNI ZA IZVEDBO PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV, OZIROMA POSEGOV V PROSTOR

23. člen

Zaklanjanje prebivalstva:

V območju sta predvideni dve zaklonišči, zmogljivosti vsako 150 zakloniščnih mest, v objektih 24 in 24a.

Druga namembnost zaklonišča je prostor hišnega sveta in shrambni prostor.

24. člen

Tolerance pri gabritih in namembnosti objektov in naprav:

Dograjevanje novopredvidenih objektov in druge spremembe zaidalne rešitve niso mogoče.

Zaradi prilagajanja terminskim razmeram so dovoljene tolerance:

- horizontalni gabarit + - 0,3 m
- vertikalni gabarit + - 0,3 m

Izjemoma je pri obstoječih individualnih objektih možna sprememba namembnosti stanovanjskih v poslovne prostore, v kolikor se v lokacijskem postopku izkaže da dejavnost ne povzra obremenitve okolja, ki presega normative določene za stanovanjsko območje.

VII. ETAPNOST IN ZACASNA NAMEMBOST

25. člen

Izvedba zazidalnega načrta je predvidena v treh etapah, ki obsegajo tudi sočasno gradnjo prometne in komunalne infrastrukture ter zunanjo ureditev, in sicer:

I. etapa objekti 31 do 27 ter trafo postaja

II. etapa objekt 26 do 25a

III. etapa območje v celoti

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne zazidajo v I. etapi, izjemoma območja cementinarstva, je enaka obstoječi namembnosti in se postopno spreminja skladno s potrebami realizacije tega zazidalnega načrta ter z določili tega odloka.

Del zemljišča Pivovarne Union TOZD Polnilnica »Vešna«, zahodno od objekta in manipulativnih površin, je možno parkovno urediti in izvesti peš povezave.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

26. člen

Investitorji individualnih stanovanjskih objektov z obrtnimi delavnicami v pritličju ter investitorji lokalov v pritličjih stanovanjskih objektov, morajo ob vlogi za lokacijsko dovoljenje pridobiti potrdilo pristojnih služb o zagotovitvi skladnosti predvidene dejavnosti z določili tega zazidalnega načrta.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

Delne spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta območja stanovanjske gradnje »Livade I« so na vpogled občanom, organizacijam združenega dela in skupnostim pri Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola ter krajevni skupnosti III Livade.

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo inšpekcijske službe Skupnosti obalnih občin Koper.

29. člen

Ta odlok prične veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 350-3/77

Izola, 23. februarja 1989

Predsednik
Oskar JOGAN

o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. list SRS št. 8/87) in 159. člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87 in 26/87) je Skupščina občine Izola na sejah zbora krajevnih skupnosti in zbora združenega dela z dne 23. februarja 1989 sprejela

ODLOK

O POPREČNI GRADBENI CENI STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ IN POPREČNIH STROŠKIH KOMUNALNEGA UREJANJA ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU OBČINE IZOLA

1. člen

Ta odlok določa za območje občine Izola poprečno gradbeno ceno stanovanj in stanovanjskih hiš, poprečne stroške komunalnega opremljanja zemljišč in vrednost stavbnih zemljišč za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin po določbi 10. člena zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 38/86) in v smislu določil pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. list SRS št. 8/87).

2. člen

Poprečna gradbena cena za 1 kv.m. stanovanjske površine III. stopnje opremljenosti, zmanjšana za poprečne stroške komunalnega urejanja zemljišča na dan 31. 12. 1988 na območju občine Izola znaša 1.889,123 din/m².

V kolikor je zagotovljena možnost uporabe zaklonišča se poprečni ceni iz prejšnjega odstavka prišteje še znesek v višini 4,50% te poprečne cene (za zgrajena zaklonišča).

3. člen

Poprečni stroški komunalnega urejanja gradbenih zemljišč za III. stopnjo opremljenosti in gostoto naseljenosti 200 do 250 prebivalcev na ha na dan 31. 12. 1988 znašajo:

- za komunalne naprave individualne rabe na 1 kv.m. koristne stanovanjske površine 5,8% od cene iz 2. člena tega odloka
- za komunalne naprave kolektivne rabe za 1 kv.m. koristne stanovanjske površine 8,6% od cene iz 2. člena tega odloka.

4. člen

Korist za stavbna zemljišča se določijo:

- na območju mesta Izola v višini 1,1% od poprečne gradbene cene iz 2. člena tega odloka
- na območju naselij in zaselkov Jagodje, Dobrava, Korte, Šared, Malija 0,9% poprečne gradbene cene iz 2. člena tega odloka
- na ostalih nestrjenih agrarnih območjih 0,8% poprečne gradbene cene iz 2. člena tega odloka.

5. člen

Z dnem ko začne veljati ta odlok preneha veljati odlok o poprečni gradbeni ceni stanovanj in stanovanjskih hiš in poprečnih stroških komunalnega urejanja zemljišč na območju občine Izola (Ur. objave št. 6/88).

6. člen

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

Št.: 38-1/89

Izola, 23. februar 1989

Predsednik
OSKAR JOGAN, I. r.

Na podlagi 36. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84), 2. člena zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 38/86 in 46/88) ter 200. in 236. člena statuta občine Izola (Uradne objave, št. 21/87) je Izvršni svet Skupščine občine Izola na seji, dne 14. februarja 1989 sprejel

PRAVILNIK

O SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH PRAVILNIKA O DODELJEVANJU IN POGOJIH PRODAJE KADROVSKIH STANOVANJ V OBČINI IZOLA

1. člen

V pravilniku o dodeljevanju in pogojih prodaje kadrovskih stanovanj v občini Izola (Ur. ob. št. 19/88) se 33. člen spremeni in po novem glasi: »Kadrovska stanovanja se lahko prodajajo v skladu z zakonom in tem pravilnikom pod pogojem, da kupnina ni nižja od vrednosti, nezasedene stanovanjske hiše ali stanovanja na dan prodaje, izračunane na

