

NAROČNIK

Občina Izola

Sončno nabrežje 8 | 6310 Izola

Strokovna podlaga za določitev sprejemljivih višinskih gabaritov za EUP IZ-01/10, IZ-01/11, IZ- 02/01 in IZ-02/08

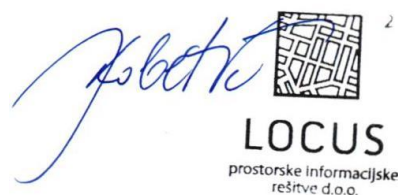
IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., Domžale

Ljubljanska 76 | 1230 Domžale

Domžale, december 2024

VRSTA GRADIVA	Strokovna podlaga
NASLOV PROJEKTA	Strokovna podlaga za določitev sprejemljivih višinskih gabaritov za EUP IZ-01/10, IZ-01/11, IZ-02/01 in IZ-02/08
NAROČNIK	Občina Izola, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska 76 I 1230 Domžale
PROJEKT ŠTEVILKA	2226
VODJA PROJEKTA	Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1461 PA PPN
STROKOVNA SKUPINA	Nik Žagar, mag.inž.arh.urb. Luka Jereb, mag.inž.arh.urb. Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad., ZAPS 2181 PPN Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1731 PKA PPN Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 0957 PA PPN Nina Uršič, dipl.ing.kraj.arh. Staša Breclj, dipl.ing.kraj.arh. Anja Rebek, dipl.ing.kraj.arh. Petra Orozel, mag.prost.načrt. Iztok Perpar, grad. teh. Andrej Podjed, grad. teh.
DATUM	Domžale, december 2024



Kazalo

1 UVOD	4
1.1 Namen in predmet strokovne podlage.....	4
2 ANALIZA IN PREGLED OBSTOJEČIH PIP.....	5
2.1 Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju (CU)	5
2.2 Površine za turizem (BT)	8
2.3 Parki (ZP)	11
3 PREVERITEV VIŠINSKIH GABARITOV	14
3.1 Območje Argo – Riba	14
3.1.1 Opis območja Argo - Riba.....	14
3.1.2 Višinska preveritev območja Argo - Riba	15
3.2 Območje Ladjedelnice.....	23
3.2.1 Opis območja Ladjedelnice	23
3.2.2 Višinska preveritev območja Ladjedelnice	24
3.3 Območje Parkirišča	30
3.3.1 Opis območja Parkirišča	30
4 PRIMERJAVA VARIANT VIŠINSKIH GABARITOV	34
4.1 Območje Argo - Riba	34
4.2 Območje Ladjedelnice.....	35
4.3 Območje Parkirišča	36
5 ZAKLJUČEK.....	37
5.1 Območje Argo - Riba	37
5.2 Območje Ladjedelnice.....	37
5.3 Območje Parkirišča	38

1 UVOD

1.1 Namen in predmet strokovne podlage

Občina Izola je naročila pripravo strokovne podlage, s katero se je preverila in korigirala ustreznost urbanističnih kazalnikov na območjih enot urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) IZ-01/10, IZ-01/11, IZ-02/01 in IZ-02/08 v mestu Izola. Cilj naloge je pridobiti prostorske rešitve glede maksimalno dopustnih višinskih gabaritov na predmetnih lokacijah. Strokovna podlaga je pripravljena v dveh sklopih. V prvem sklopu je pripravljen pregled že sprejetega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Izole (v nadaljevanju OPN), ki je bil zavržen na referendumu ter z njim povezanih prostorskih izvedbenih pogojev. Na podlagi ugotovitev iz prvega sklopa je pripravljen predlog sprememb in dopolnitev obstoječih prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljevanju PIP). Preveritve obstoječih in predlogi sprememb PIP so prikazani s pomočjo terenskega dela in fotomontaž ter s pomočjo 3D modela območja obdelave.

Za pripravo strokovne podlage se upoštevajo:

- določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Izola;
- ugotovitve iz terenskega dela;
- ugotovitve iz 3D modela obstoječe pozidave.



Slika 1: Prikaz obravnavanih območij

2 ANALIZA IN PREGLED OBSTOJEČIH PIP

2.1 Osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju (CU)

Območja osnovne namenske rabe »C - območja centralnih dejavnosti« so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Gradnja objektov, namenjenih bivanju, je dovoljena le v podrobnejši namenski rabi »CU«. V podrobnejšo namensko rabo »CU« spadata EUP **IZ-01/10** in **IZ-01/11**, kjer so predpisani naslednji prostorski izvedbeni pogoji:



Slika 2: Prikaz obravnavanih območij z namensko rabo CU

Členitev podrobne namenske rabe

/

Osnovna dejavnost

Območje je namenjeno prepletu dejavnosti, in sicer trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih izobraževalnih, kulturnih, gostinstvu, verskih in podobnih ter bivanju

Spremljajoče dejavnosti

/

Izključujoče dejavnosti

- proizvodne dejavnosti
- promet in skladiščenje

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb

- stanovanjske stavbe
- gostinske stavbe
- poslovne in upravne stavbe
- trgovske stavbe
- stavbe za druge storitvene dejavnosti
- garažne stavbe
- stavbe splošnega družbenega pomena
- stavbe za opravljanje verskih obredov
- pokopališke stavbe
- kulturna dediščina, ki se uporablja v druge namene
- objekti za šport rekreacijo in prosti čas
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti

FZP

0.30 - Ozelenitve naj bodo pretežno izvedene z mediteranskimi in submediteranskimi vrstami, brez uporabe invazivnih tujerodnih vrst (npr. veliki pajesen).

FZ

0.60

FI

1.20

Etažnost

od P+1 do P+2

Strehe

Osnovna oblika strehe je dvokapnica z enakimi nakloni strešin od 18° do 22°. Pri rekonstrukciji obstoječe večkapne strehe, pri vogalnih stavbah, stavbah, postavljenih pravokotno na ulico, so dopustne tudi trikapne ali štirikapne strehe). Kritina iz korcev ali korčni po barvi in strukturi podobna kritina. Ob upoštevanju celovitosti in kakovostnega oblikovanja dopustna drugačna oblika strehe in vrsta kritine, tudi izvedba ravnih streh.

Fasade

Glavna fasada objekta mora biti mestotvorno oblikovana in orientirana proti pomembnemu javnemu prostoru. Glavni vhod je iz glavne fasade. Servisne stavbe ne smejo biti umeščene ob najpomembnejše javne prostore, odprti prostori pred stavbami so javni odprti prostori.

Posebnosti

Na posameznih EUP, določenih v prilogi 1, se faktorji računajo za celotno EUP.

Usmeritve za OPPN za EUP IZ-01/10:

- Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj obsega enoti IZ-01/10 in IZ-01/11.
- Odprti javni prostor.
- V kompleksu je treba ohraniti vhodna objekta v bivši tovarniški kompleks in druge objekte arhitekturne in industrijske dediščine.
- Pritličja stavb in parterne ureditve ob obali, Dantejevi ulici in glavnih prečnih povezavah naj se prednostno namenja javnim programom.
- Površine stanovanjskega programa ne smejo doseči 50 % bruto tlorisne površine stavbe.
- Ureditev javnih površin in peš povezav naj bo oblikovno usklajena z ureditvijo obalne promenade (lungomare).
- Javne prečne povezave v smeri sever-jug morajo povezovati obalno promenado in Dantejevo ulico. Ohranja naj se obstoječe in zagotovi nove povezave. Povezave naj bodo v čim večji možni meri tudi zeleni koridorji.
- Zagotovi naj se večja javna parkovna površina.

Usmeritve za OPPN za EUP IZ-01/11:

- Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj obsega enoti IZ-01/10 in IZ-01/11.
- Odprti javni prostor.
- Pri zasnovi območja je treba poseben poudarek nameniti oblikovanju zelenih parkovnih površin. Te naj nadgradijo obstoječe površine in povežejo zelene površine ob Dantejevi ulici in Drevoredu 1. maja z obalno promenado. Faktor zazidanosti površine (FZP) je 0,4.
- Umešča se predvsem programe javnega značaja, ki naj se navezujejo na parkovne površine in površine obalne promenade.
- Pritličja stavb in parterne ureditve naj se prednostno namenja javnim programom.
- Površine stanovanjskega programa ne smejo doseči 50 % bruto tlorisne površine stavbe.
- Za potrebe uvajanja novih programov parkiranje na parterju ni dovoljeno.
- Javne prečne povezave v smeri sever-jug morajo povezovati obalno promenado in Dantejevo oziroma Prešernovo ulico. Ohranja naj se obstoječe in zagotovi nove povezave. Povezave naj bodo v čim večji možni meri tudi zeleni koridorji.
- Ureditev javnih površin in peš povezav naj bo oblikovno usklajena z ureditvijo obalne promenade (lungomare).

2.2 Površine za turizem (BT)

Območja osnovne namenske rabe »B - posebna območja« so pretežno namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno. V podrobnejšo namensko rabo »BT« spada EUP **IZ-02/01**, kjer so predpisani naslednji prostorski izvedbeni pogoji:



Slika 3: Prikaz obravnavanih območij z namensko rabo BT

Osnovna dejavnost

- Gostinstvo in turizem

Spremljajoče dejavnosti

- družbene dejavnosti
- poslovne dejavnosti
- trgovske in storitvene dejavnosti
- druge dejavnosti, ki služijo tem območjem

Izključujoče dejavnosti

- bivanje
- proizvodnja
- promet in skladiščenje

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb

- gostinske stavbe
- garažne stavbe
- stavbe za kulturo in razvedrilo
- fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov
- objekti za šport rekreacijo in prosti čas
- parkirišča za avtodome
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti

FZP

0.30

Na funkcionalni parceli objekta je potrebno zagotoviti najmanj 20 dreves/ha.

FZ

0.50

FI

1.50

Drugi pogoji

- Stavbne strukture naj ne konkurirajo obstoječim kvalitetnim prostorskim dominantam.
- Stavbne strukture ne smejo presegati gabarita mestne silhuete.
- Razvoj turističnih in športno rekreacijskih dejavnosti je treba usmerjati tako, da bodo posegi v prostor čim manjši ter da se bodo ohranjale naravne in kulturne kakovosti prostora. Gradnja potrebne infrastrukture naj se usmerja na vidno neizpostavljena območja, v skladu z okoljskimi in naravovarstvenimi kriteriji ter varstvom kulturne dediščine.

Usmeritve za OPPN:

- Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektne natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj in OPPN morata obsegati EUP IZ-02/01, IZ-02/02 in IZ-02/08. OPPN naj omogoča fazno izvajanje.
- Odmik objektov od obale zagotavlja gradbena meja.
- Z zelenimi povezavami naj se zagotavlja povezanost obale in zelenih površin sosednjih enot oziroma starega mestnega jedra. Na območju enot, ki se urejajo z enotnim natečajem, naj se predvidi vsaj ena večja enotna zelena in ena javna utrjena površina.
- Višinski gabarit ne sme razvrednotiti kvalitet pojavne zaznavnosti otoka.

V morskem priobalnem pasu so dopustne rabe:

- območje za kopanje, potapljanje, šport in rekreacijo,

- plovba z nemotornimi in motornimi plovili,
- privezovanje vojaških plovil,
- pristanišče za mednarodni javni potniški promet s privezi za velike turistične jahte z ladjedelnico za vzdrževanje manjših ladij in zatočiščem za ladje v stiski,
- točka za pristajanje lokalnega pomorskega potniškega prometa,
- ohranjanje kulturne dediščine, njeno raziskovanje in predstavljanje javnosti.

V morskem priobalnem pasu so dopustni prostorski posegi:

- ureditev nove grajene obale za kopanje s pomoli za kopalce, ploščadi in pomoli za kopanje, ureditev dostopov v morje za kopalce, ureditev promenade,
- podaljšanje in razširitev obstoječih pomolov,
- raziskovanje, ohranitev in predstavljanje kulturne dediščine.

2.3 Parki (ZP)

Območja osnovne namenske rabe »Z - območja zelenih površin« so pretežno namenjena preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja. V podrobnejšo namensko rabo »ZP« spada EUP **IZ-02/08**, kjer so predpisani naslednji prostorski izvedbeni pogoji:



Slika 4: Prikaz obravnavanih območij z namensko rabo ZP

Osnovna dejavnost

- Oddih v oblikovanih zelenih okoljih

Spremljajoče dejavnosti

- kulturne, razvedrilne, rekreacijske dejavnosti
- gostinstvo in turizem
- druge dejavnosti, ki služijo tem območjem

Izključujoče dejavnosti

- bivanje
- proizvodne dejavnosti
- promet in skladiščenje

Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih stavb

- gostilne, restavracije, točilnice – do 150 m² BTP
- kot sestavni del oskrbnih dejavnosti zelene površine

- druge nestanovanjske stavbe – samo javne sanitarije, nadstrešnice
- kulturna dediščina, ki se uporablja v druge namene
- garažne stavbe – samo podzemne garažne hiše
- drugi gradbeno inženirski objekti za šport rekreacijo in prosti čas
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti

Etažnost

P - pritličje

Drugi pogoji

- Območja ZP, ZD in ZK so odprti javni prostor.
- Vse ureditve in gradnje morajo biti znotraj EUP oblikovno poenotene ter smiselno usklajene z zunanjimi ureditvami stičnih območij.
- Pri oblikovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor se ohranja značilen stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur.
- Ohranjajo se tudi vidno privlačni deli krajine, vedute oziroma kvalitetni pogledi.
- Na območju rekreativnih dejavnosti na meji z odprto krajino je zaradi varovanja naravne krajine potrebna premišljena izvedba krajinskih ureditev na podlagi načrtov krajinske arhitekture.
- Ozelenitve naj bodo pretežno izvedene z mediteranskimi in submediteranskimi vrstami, brez uporabe invazivnih tujerodnih vrst (npr. veliki pajesen).

Usmeritve za OPPN

- Vse ureditve in gradnje se načrtujejo na podlagi projektnega natečaja za pridobitev urbanističnih rešitev. Natečaj in OPPN morata obsegati EUP IZ-02/01, IZ-02/02 in IZ-02/08. OPPN lahko predvidi fazno izvajanje.
- Odmik objektov od obale zagotavlja gradbena meja.
- Odprti javni prostor.
- Fasada mesta proti morju mora ohranjati zelen karakter z drevesno zasaditvijo ter tako jačati dožemanje starega dela mesta kot otoka.
- Z zelenimi povezavami naj se zagotavlja povezanost obale in zelenih površin starega mestnega jedra. Na območju enot, ki se urejajo z enotnim natečajem, naj se predvidi vsaj ena večja enotna zelena in ena javna utrjena površina.
- Ob Ulici Cankarjevega drevoreda se lahko gradi pritlična paviljonska stavba, ki je namenjena umeščanju intermodalne točke, kjer se stikajo vse vrste prometa (javni potniški promet, izposoja koles, taksi službe, parkirišče).
- Na parcelah št. 124/1 in 124/12 se obstoječi objekt odstrani. Lahko se nadomesti z garažno hišo maksimalne etažnosti P, ki ima lahko uporabno streho, vendar ne sme posegati v veduto na staro mestno jedro. Parkirišča, urejena na terenu, morajo biti senčena z visokodebelnim drevjem. Park ob Kosovelovi se ohranja.

V morskem priobalnem pasu so dopustne rabe:

- območje za kopanje, potapljanje, šport in rekreacijo,
- plovba z nemotornimi in motornimi plovili,
- ohranjanje kulturne dediščine, njeno raziskovanje in predstavljanje javnosti.

V morskem priobalnem pasu so dopustni prostorski posegi:

- ureditev nove grajene obale za kopanje s pomoli za kopalce, ploščadi in pomoli za kopanje, ureditev dostopov v morje za kopalce, ureditev promenade,
- podaljšanje in razširitev obstoječih pomolov,
- renaturacija – vzpostavitev naravne obale na območju med ladjedelnico in Jadranko,
- raziskovanje, ohranitev in predstavljanje kulturne dediščine.
- Parcela št. 124/8, 124/1, k.o. Izola – prireditveni prostor.

3 PREVERITEV VIŠINSKIH GABARITOV

3.1 Območje Argo – Riba

3.1.1 Opis območja Argo - Riba

Obravnavano območje Argo - Riba v Izoli predstavlja degradirano in zapuščeno industrijsko območje v neposredni bližini morja. Nahaja se jugozahodno od starega mestnega jedra. Na severni strani območje omejuje marina na jugu pa obstoječe mestno tkivo Izole.

Območje obsega neizkoriščene parcele in zapuščene industrijske objekte, ki so neaktivni in kažejo znake fizične degradacije. Na območju sta prisotna vstopna objekta v nekdanji tovarniški kompleks, ki se ohranjata. Prav tako se pozornost nameni ohranjanju drugih morebitnih objektov industrijske kulturne dediščine. Pomembno višinsko dominantno na obravnavanem območju predstavlja dimnik, ki se ohranja in varuje.

Do območja je dostop omogočen preko prečnih povezav, ki povezujejo Dantejevo ulico in območje marine.

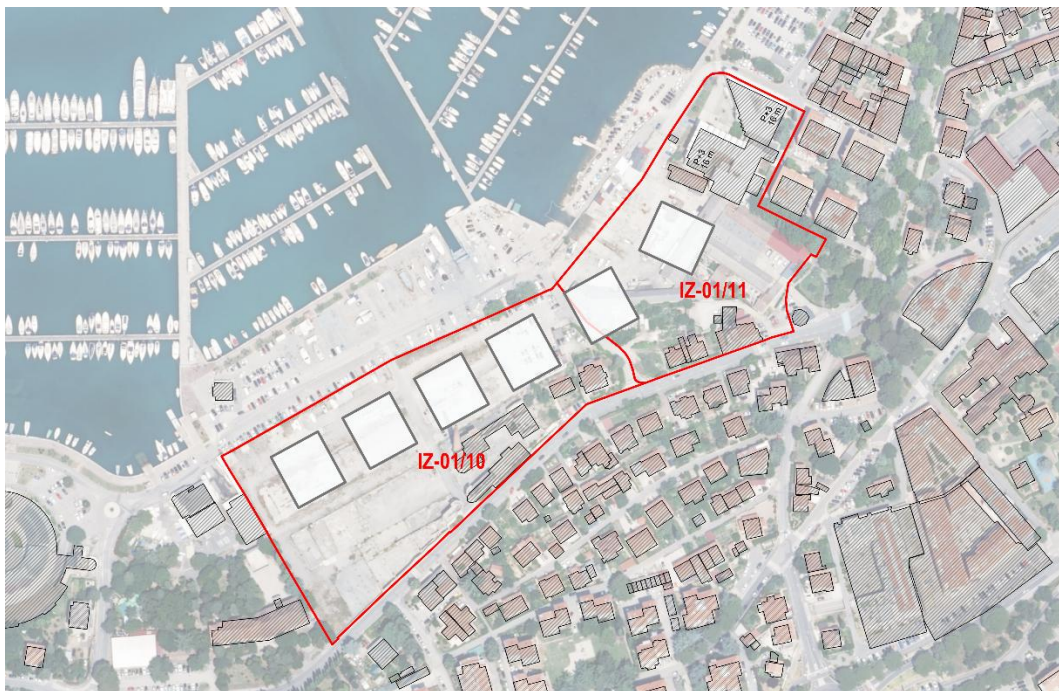
Območje je vizualno degradirano. Zaznamovano je z neurejenimi odprtimi površinami, odsotnostjo zelenih površin in odsotnostjo urejenih javnih prostorov. Obravnavano območje tvori del pomembne »južne fasade« mesta Izola in za mnoge obiskovalce predstavlja enega prvih vtisov ob vstopu v mesto preko pomorskega prometa.



Slika 5: Prikaz Argo in Riba/Mala oprema

3.1.2 Višinska preveritev območja Argo - Riba

Za potrebe preveritve višinskih gabaritov na območju Argo – Riba se preverjajo vizualni vplivi pozidave ob mestni promenadi. Struktura, umeščena na območje, je predvidoma srednjega do velikega merila in je razdrobljena na način, ki omogoča prehode med obvodno promenado in mestnim prostorom v zaledju obravnavanega območja. Tipologija podpira centralne in mestotvorne dejavnosti ter mešanje različnih rab v središčnih mestnih prostorih. V sklopu variantnih preveritev se preverjajo tri variante višinskih gabaritov in njihovih vplivov na vizualno podobo mesta Izola in obvodnega mestnega prostora. Preverjajo se variante z maksimalnimi višinami 20 metrov, 16 metrov in 10 metrov.



Slika 6: Prikaz tipologije za izvedbo preveritve višinskih gabaritov – Območje Argo - Riba

Varianta 1 Argo – Riba višinski gabarit 20 metrov



Slika 7: Aksonometrični prikaz območja Argo - Riba Variante 1 (Višina 20 m)



Slika 8: Pogled na območje iz obvodne promenade (Vzhodno) – Varianta 1 (Višina 20 m)



Slika 9: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 1 (Višina 20 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov večjih višinskih gabaritov do 20 metrov na območje Argo – Riba. Višine omogočajo boljšo prostorsko izrabo in boljši ekonomski izkoristek. Višina 20 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+4 in P+5, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo presežanje obstoječega mestnega merila na tej lokaciji (Srednja šola Izola na vzhodu), zakrivanje silhete zelenega zaledja iz vzhodne strani, senčenje odprtih prostorov med stavbami in medsebojno senčenje stavb.

Varianta 2 Argo – Riba višinski gabarit 16 metov



Slika 10: Aksonometrični prikaz območja Argo - Riba Variante 2 (Višina 16 m)



Slika 11: Pogled na območje iz obvodne promenade (Vzhodno) – Variante 2 (Višina 16 m)



Slika 12: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 2 (Višina 16 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov srednjih višinskih gabaritov do 16 metrov na območje Argo – Riba. Višine povzemajo obstoječe višinske gabarite mestnega tkiva na vzhodu (Srednja šola Izola). Višine omogočajo relativno dobro prostorsko izrabo. Višina 16 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+4 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo zakrivanje silhete zelenega zaledja iz vzhodne strani.

Varianta 3 Argo – Riba višinski gabarit 10 metov



Slika 13: Aksonometrični prikaz območja Argo - Riba Variante 3 (Višina 10 m)



Slika 14: Pogled na območje iz obvodne promenade (Vzhodno) – Varianta 3 (Višina 10 m)



Slika 15: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 3 (Višina 10 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov nižjih višinskih gabaritov do 10 metrov na območje Argo – Riba. Višine ne povzemajo obstoječih višinskih gabaritov mestnega tkiva na vzhodu (Srednja šola Izola, upošteva pa obstoječe grajene strukture na zahodu (Jadralski klub). Višine predstavljajo relativno nizko prostorsko izrabo. Višina 10 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+1 in P+2 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Višinski gabarit objektov do 10 metrov ohranja vizuro na zeleno silhueto mesta tudi iz relativne bližine območja (pogled iz zahodne smeri).

Varianta 4 Argo – Riba višinski gabarit 10 metov, 16 metrov in 20 metrov



Slika 16: Aksonometrični prikaz območja Argo - Riba Variante 4 (Višina objektov, ki mejijo na promenado 10 m, višina objektov v zaledju 16 m, višina objekta na skrajnem vzhodu – kulturni center 20 m)



Slika 17: Pogled na območje iz obvodne promenade (Vzhodno) – Varianta 4 (Višina objektov, ki mejijo na promenado 10 m, višina objektov v zaledju 16 m)



Slika 18: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 3 (Višina objektov, ki mejijo na promenado 10 m, višina objektov v zaledju 16 m, višina objekta na skrajnem vzhodu – kulturni center 20 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov nižjih višinskih gabaritov do 10 metrov v ospredje (ob promenado), do 16 m v zaledju območja Argo – Riba ter do 20 m na skrajnem vzhodu - območje predvidenega kulturnega centra. Višine povzemajo obstoječe višinske gabarite mestnega tkiva na vzhodu (Srednja šola Izola) in grajene strukture na zahodu (Jadralni klub). Višina 10 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+1 in P+2 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Višina 16 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+4 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Višina 20 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+5 in P+6 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Višinski gabarit prednjih objektov do 10 metrov ohranja vizuro na zeleno silhueto mesta tudi iz relativne bližine območja (pogled iz zahodne smeri).

3.2 Območje Ladjedelnice

3.2.1 Opis območja Ladjedelnice

Območje ladjedelnice se nahaja ob obali, jugovzhodno od mestnega jedra. Območje je obsežno in primarno namenjeno industrijski uporabi (proizvodnja in vzdrževanje ladij). Na obravnavanem območju se nahaja stavbno tkivo večjega merila (hale, hangarji), ki pa ne predstavljajo višinskih dominant. Vizualno območje predstavlja »vzhodno mestno fasado« Izole, ki predstavlja eno prvih vizur za obiskovalca, ki v mesto vstopa z obalne ceste Koper - Izola (obvodna promenada med Koprom in Izolo).

Dostop do ladjedelnice je urejen preko priobalnih dostopnih cest. V smislu dostopa je pomembno izpostaviti, da ladjedelnica onemogoča zvezno obvodno povezavo okoli starega mestnega jedra Izola.



Slika 19: Prikaz območja Ladjedelnice

3.2.2 Višinska preveritev območja Ladjedelnice

Za potrebe preveritve višinskih gabaritov na območju Ladjedelnice se preverjajo vizualni vplivi potencialne pozidave na območju. Struktura, ki se na območje umešča je predvidoma velikega merila. Za potrebe vrednotenja vizualnih vplivov višinskih gabaritov je v prostor umeščen obsežen tlorisen gabarit. V sklopu variantnih preveritev se preverjajo tri variante višinskih gabaritov in njihovih vplivov na vizualno podobo mesta Izola. Preverjajo se variante z maksimalnimi višinami 20 metrov, 16 metrov in 12 metrov.



Slika 20: Prikaz tipologije za izvedbo preveritve višinskih gabaritov – Območje Ladjedelnice

Varianta 1 Ladjedelnica višinski gabarit 20 metrov



Slika 21: Aksonometrični prikaz območja Ladjedelnice Variante 1 (Višina 20 m)



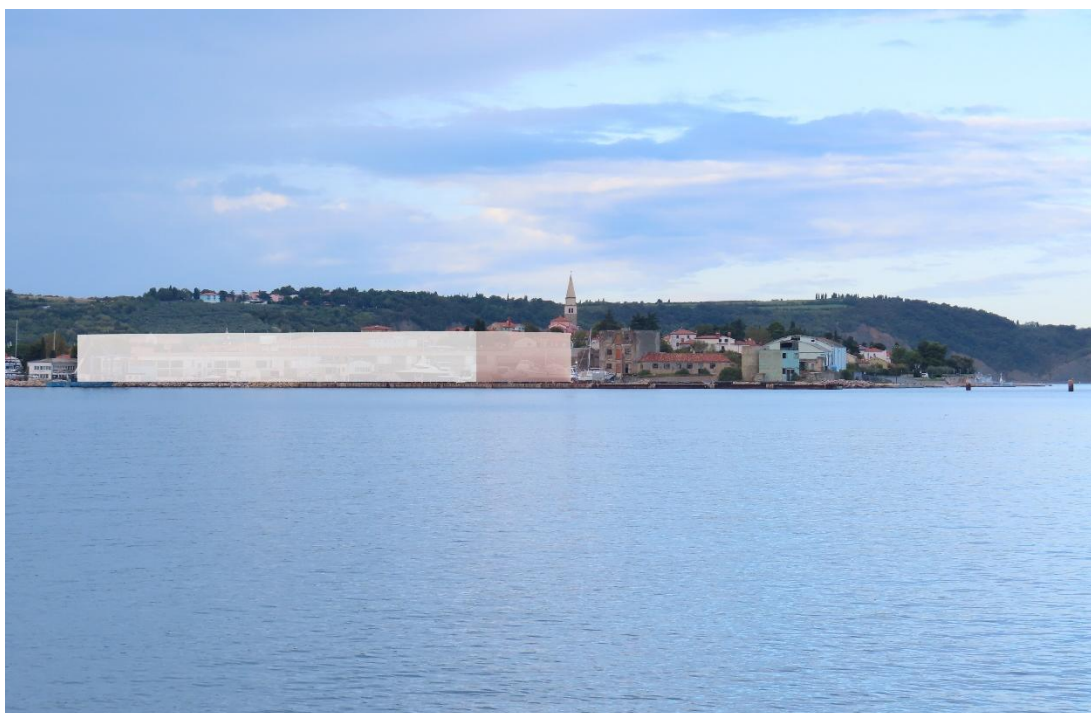
Slika 22: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 1 (Višina 20 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov večjih višinskih gabaritov do 20 metrov na območje Ladjedelnice. Višine omogočajo boljšo prostorsko izrabo in boljši ekonomski izkoristek. Višina 20 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+4 in P+5, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo preseganje obstoječega mestnega merila in zakrivanje mestne silhuete na tej lokaciji (staro mestno jedro).

Varianta 2 Ladjedelnica višinski gabarit 16 metov



Slika 23: Aksonometrični prikaz območja Ladjedelnice Variante 2 (Višina 16 m)



Slika 24: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 2 (Višina 16 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov srednjih višinskih gabaritov do 16 metrov na območje Ladjedelnice. Višine omogočajo relativno dobro prostorsko izrabo. Višina 16 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+4, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Mestno silhueto starega mestnega jedra je delno mogoče zaznati delno pa jo predvideni višinski gabarit zakriva.

Varianta 3 Ladjedelnica višinski gabarit 12 metov



Slika 25: Aksonometrični prikaz območja Ladjedelnice Variante 3 (Višina 12 m)



Slika 26: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 3 (Višina 12 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov nižjih višinskih gabaritov do 12 metrov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo relativno nizko prostorsko izrabo. Višina 12 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+2, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Ohranja se pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.

Varianta 4 Ladjedelnica višinski gabarit 14 metov



Slika 27: Aksonometrični prikaz območja Ladjedelnice Variante 4 (Višina 14 m)



Slika 28: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 4 (Višina 14 m)

Varianta predvidi umeščanje objektov višinskih gabaritov do 14 metrov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo zmerno prostorsko izrabo. Višina 14 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Ohranja se pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.

Varianta 5 Ladjedelnica višinski gabarit od 10 do 14 metrov



Slika 29: Aksonometrični prikaz območja Ladjedelnice Variante 5 (Višina 14 m, 12m in 10m)



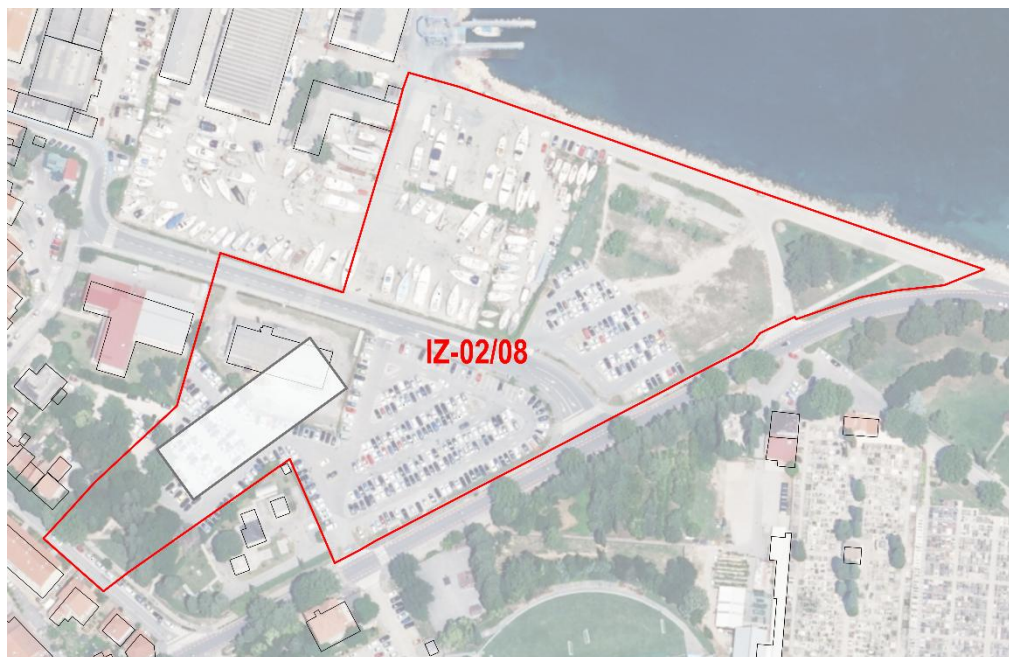
Slika 30: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Variante 5 (Višina 14 m, 12m in 10m)

Varianta predvide umeščanje objektov višinskih gabaritov od 14 metrov pa do 10 metrov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo zmerno prostorsko izrabo. Višinski gabarit se giba med 14 in 10 metrov kar omogoča vzpostavitev dinamične zasnove višinskega gabarita. Najvišja višina 14 metrov omogoča izvedbo etažnosti P+4, najnižja višina 10 metrov pa omogoča izvedbo etažnosti P+2. Etažnost je odvisna od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Razdrobljena struktura in višinski gabarit ohranjata pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.

3.3 Območje Parkirišča

3.3.1 Opis območja Parkirišča

Območje parkirišča se nahaja ob Cankarjevem drevoredu, v neposredni bližini ladjedelnice. Gre za osrednje javno parkirišče, ki omogoča parkiranje obiskovalcem in prebivalcem mesta. Lokacija je v jugovzhodnem delu mesta, v bližini obalne promenade. Parkirišče predstavlja eno izmed vstopnih točk v mesto in prvi vizualni stik obiskovalca z mestom Izola.



Slika 31: Prikaz tipologije in umestitve za izvedbo preveritve višinskih gabaritov – Območje Parkirišča



Slika 32: Prikaz območja Parkirišča

Varianta 1 Območje parkirišča višinski gabarit 6 metrov



Slika 33: Aksonometrični prikaz območja parkirišča Variante 1 (Višina 6 m)



Slika 34: Pogled na območje iz območja Cankarjevega drevoreda– Variante 1 (Višina 6 m)

Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 6 metrov. Višina omogoča boljšo prostorsko izrabo. Višina 6 metrov omogoča izvedbo etažnosti P+1. Višinski gabarit objekta bistveno ne zakriva mestne vedute zvonika cerkve Sv. Mavra in je s tega vidika ustrezen.

Varianta 2 Območje parkirišča višinski gabarit 3 metre



Slika 35: Aksonometrični prikaz območja parkirišča Variante 2 (Višina 3 m)



Slika 36: Pogled na območje iz območja Cankarjevega drevoreda– Variante 2 (Višina 3 m)

Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 3 metrov. Višina ne omogoča večje etažnosti od P (pritlični objekt) in je z vidika izrabe prostora nesmiselna. Višinski gabarit objekta ne zakriva mestne vedute zvonika cerkve Sv. Mavra in je s tega vidika ustrezen.

Varianta 3 Območje parkirišča višinski gabarit 3 metre z uporabno streho in nadstreškom (skupna višina 6 metrov)



Slika 37: Aksonometrični prikaz območja parkirišča Variante 3 (Višina 3 metre z uporabno streho in nadstreškom - skupna višina 6 metrov)

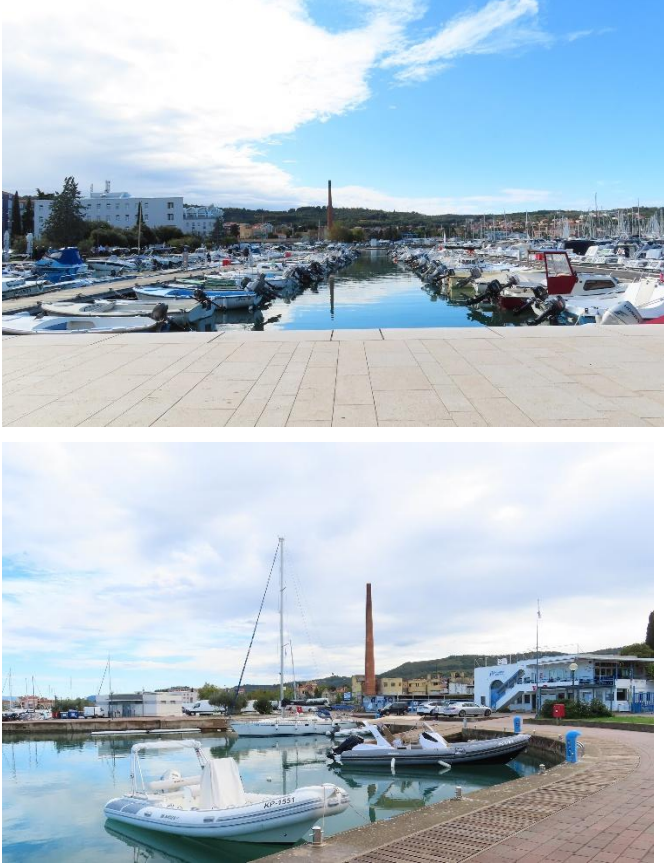
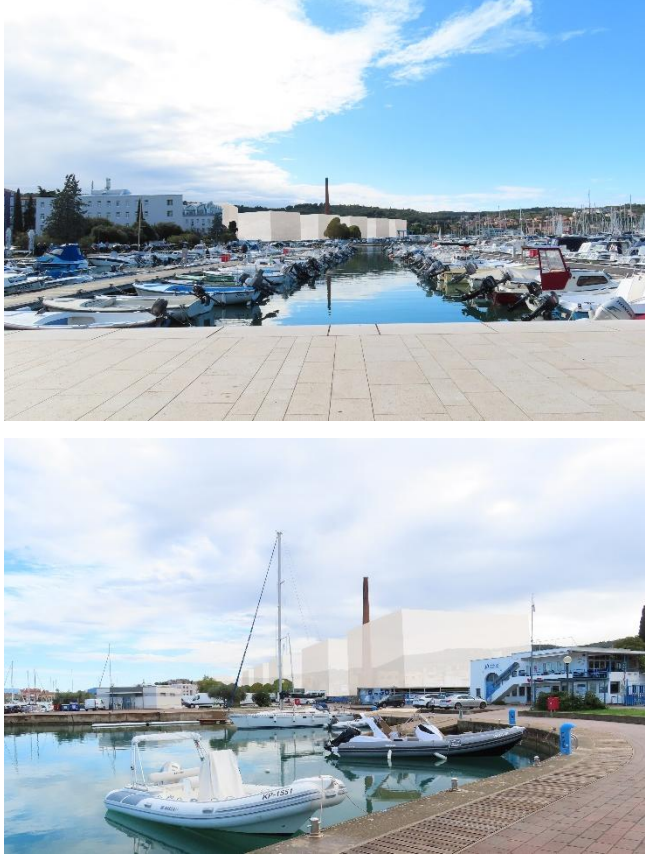
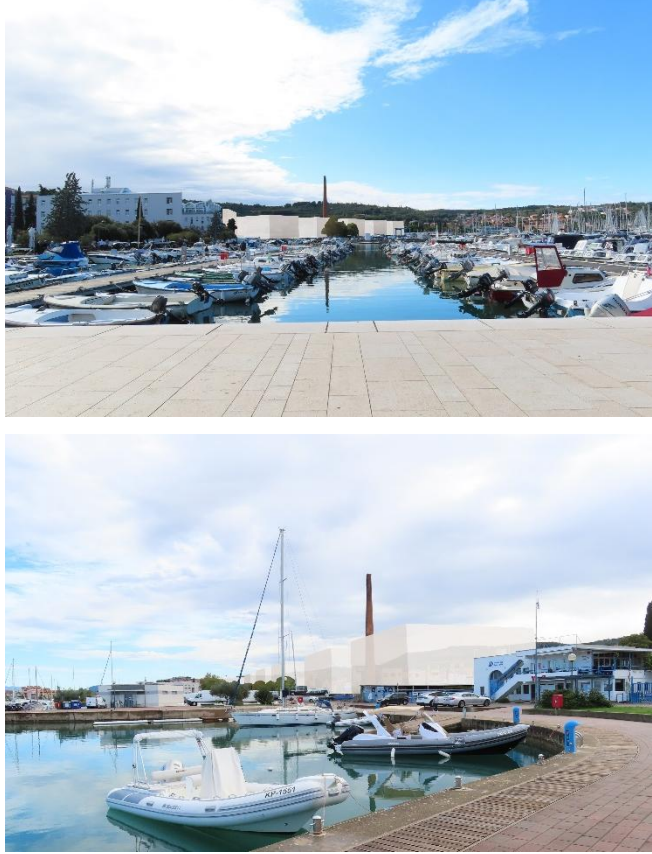
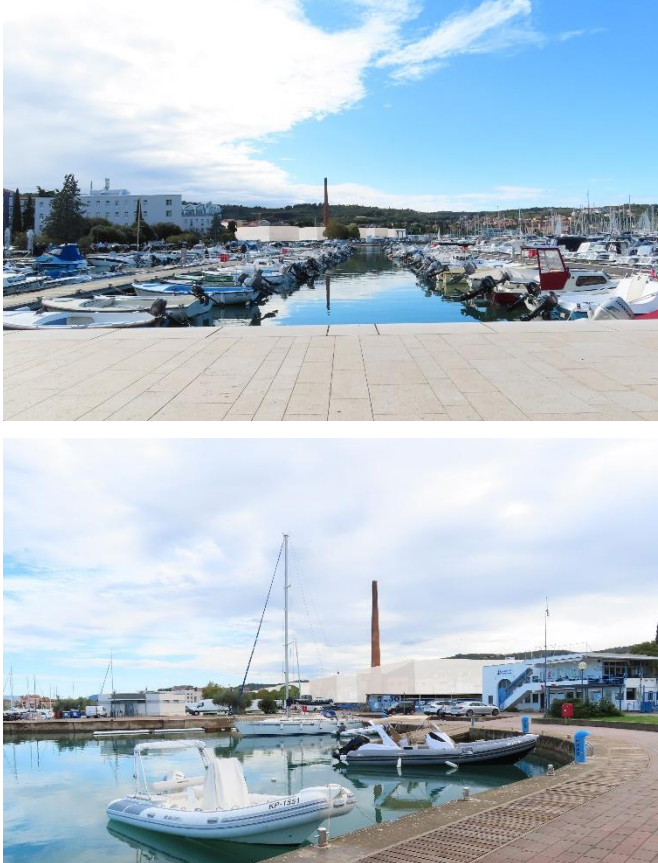


Slika 38: Pogled na območje iz območja Cankarjevega drevoreda— Variante 3 (Višina 3 metre z uporabno streho in nadstreškom - skupna višina 6 metrov)

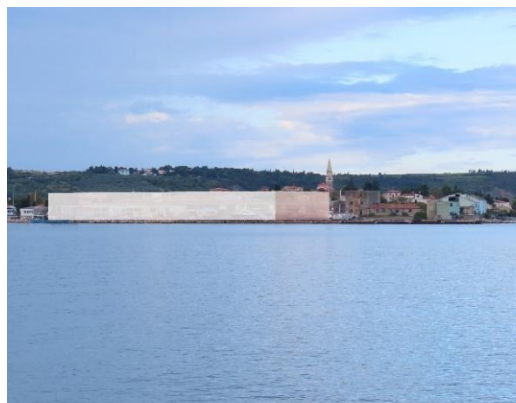
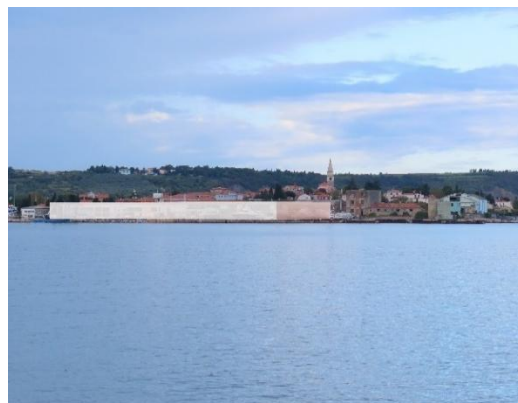
Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 3 metre z uporabno streho in nadstreškom, kar predstavlja skupno višino objekta 6 metrov. Varianta omogoča dobro izrabo prostora in hkrati ohranja kvaliteten pogled proti staremu mestnemu jedru Izole.

4 PRIMERJAVA VARIANT VIŠINSKIH GABARITOV

4.1 Območje Argo - Riba

Varianta	OBSTOJEČE STANJE POGLED	VARIANTA 1 - Višine 20 m	VARIANTA 2 – Višine 16 m	VARIANTA 3 – Višine 10 m
GRAFIČNI PRIKAZI				
OPIS		Varianta predvidi umeščanje objektov večjih višinskih gabaritov do 20 metrov na območje Argo – Riba. Višine omogočajo boljšo prostorsko izrabo in boljši ekonomski izkoristek. Višina 20 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+4 in P+5, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo preseganje obstoječega mestnega merila na tej lokaciji (Srednja šola Izola na zahodu), zakrivanje silhuete zelenega zaledja iz vzhodne strani, senčenje odprtih prostorov med stavbami in medsebojno senčenje stavb.	Varianta predvidi umeščanje objektov srednjih višinskih gabaritov do 16 metrov na območje Argo – Riba. Višine povzemajo obstoječe višinske gabarite mestnega tkiva na vzhodu (Srednja šola Izola). Višine omogočajo relativno dobro prostorsko izrabo. Višina 16 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+4 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo zakrivanje silhuete zelenega zaledja iz vzhodne strani.	Varianta predvidi umeščanje objektov nižjih višinskih gabaritov do 10 metrov na območje Argo – Riba. Višine povzemajo obstoječe višinske gabarite mestnega tkiva na vzhodu (Srednja šola Izola). Višine predstavljajo relativno nizko prostorsko izrabo. Višina 10 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+1 in P+2 odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Višinski gabarit objektov do 10 metrov ohranja vizuro na zeleno silhueto mesta tudi iz relativne bližine območja (pogled iz zahodne smeri).

4.2 Območje Ladjedelnice

Varianta	OBSTOJEČE STANJE POGLED	VARIANTA 1 - Višine 20 m	VARIANTA 2 – Višine 16 m	VARIANTA 3 – Višine 12 m	VARIANTA 4 – Višine 14 m
GRAFIČNI PRIKAZI					
OPIS		Varianta predvidi umeščanje objektov večjih višinskih gabaritov do 20 metrov na območje Ladjedelnice. Višine omogočajo boljšo prostorsko izrabo in boljši ekonomski izkoristek. Višina 20 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+4 in P+5, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Negativni vplivi predstavljajo preseganje obstoječega mestnega merila in zakrivanje mestne silhuete na tej lokaciji (Staro mestno jedro).	Varianta predvidi umeščanje objektov srednjih višinskih gabaritov do 16 metrov na območje Ladjedelnice. Višine omogočajo relativno dobro prostorsko izrabo. Višina 16 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+4, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Mestno silhueto starega mestnega jedra je delno mogoče zaznati delno pa ji predvideni višinski gabarit zakriva.	Varianta predvidi umeščanje objektov nižjih višinskih gabaritov do 12 metrov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo relativno nizko prostorsko izrabo. Višina 12 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3 in P+2, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Ohranja se pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.	Varianta predvidi umeščanje objektov višinskih gabaritov do 14 metrov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo zmerno prostorsko izrabo. Višina 14 metrov omogoča izvedbo etažnosti med P+3, odvisno od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Ohranja se pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.

Varianta	OBSTOJEČE STANJE POGLED	VARIANTA 5 - Višine 14 m, 12 m in 10 m
GRAFIČNI PRIKAZI		
OPIS		Varianta predvidi umeščanje objektov višinskih gabaritov od 14 metrov pa do 10 metov na območje Ladjedelnice. Višine predstavljajo zmerno prostorsko izrabo. Višinski gabarit se giba med 14 in 10 metrov kar omogoča vzpostavitev dinamične zasnove višinskega gabarita. Najvišja višina 14 metrov omogoča izvedbo etažnosti P+3, najnižja višina 10 metrov pa omogoča izvedbo etažnosti P+2. Etažnost je odvisna od programa in tehničnih rešitev v sklopu projektiranja. Razdrobljena struktura in višinski gabarit ohranjata pogled na mestno silhueto starega mestnega jedra Izola.

4.3 Območje Parkirišča

Varianta	OBSTOJEČE STANJE POGLED	VARIANTA 1 - Višina 6 m	VARIANTA 2 – Višina 3 m	VARIANTA 2 – Višina 3 m z uporabno streho in nadstreškom (skupna višina 6 metrov)
GRAFIČNI PRIKAZI				
OPIS		Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 6 metrov. Višina omogoča boljšo prostorsko izrabo. Višina 6 metrov omogoča izvedbo etažnosti P+1. Višinski gabarit objekta bistveno ne zakriva mestne vedute zvonika cerkve Sv. Mavra in je s tega vidika ustrezen.	Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 3 metrov. Višina ne omogoča večje etažnosti od P (pritlični objekt) in je z vidika izrabe prostora nesmiselna. Višinski gabarit objekta ne zakriva mestne vedute zvonika cerkve Sv. Mavra in je s tega vidika ustrezen.	Varianta predvidi umeščanje objekta garažne hiše višine 3 metre z uporabno streho in nadstreškom, kar predstavlja skupno višino objekta 6 metrov. Varianta omogoča dobro izrabo prostora in hkrati ohranja kvaliteten pogled proti staremu mestnemu jedru Izole.

5 ZAKLJUČEK

5.1 Območje Argo - Riba

Kot prostorsko najbolj sprejemljiva je na območju Argo – Riba prepoznana varianta 4, ki se prilagaja obstoječemu merilu mesta. Dinamično razporejanje višin poleg upoštevanja mestnega merila predstavlja tudi relativno dobro izrabo prostora.



Slika 39: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 4 (Višina objektov, ki mejijo na promenado 10 m, višina objektov v zaledju 16 m, višina objekta na skrajnem vzhodu 20 m)



Slika 40: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 4 (Višina objektov, ki mejijo na promenado 10 m, višina objektov v zaledju 16 m, višina objekta na skrajnem vzhodu 20 m)

5.2 Območje Ladjedelnice

Kot prostorsko sprejemljiva je na območju Ladjedelnice prepoznana varianta 3 in varianta 5, ki ohranjata vizuro na staro mestno jedro Izole in prostor izrablja relativno učinkovito (višina 12 m in razgiban višinski gabarit med 14 metri in 10 metri).



Slika 41: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 3 (Višina 12 m)



Slika 42: Pogled na območje iz obvodne promenade (Zahodno) – Varianta 5 (Višina 14 m, 12 m in 10 m)

Ustrezni višinski gabarit je potrebno, ob znanem programu v stavbah, z natečajem oz. drugimi oblikami variantnih rešitev podrobneje preveriti glede vplivov na vizuro starega mestnega jedra.

5.3 Območje Parkirišča

Kot prostorsko sprejemljiva je na območju Parkirišča, je varianta 3 (višine 3 metre z uporabno streho in nadstreškom, kar predstavlja skupno višino objekta 6 metrov). Varianta omogoča dobro izrabo prostora in hkrati ohranja kvaliteten pogled proti staremu mestnemu jedru Izole..



Slika 43: Pogled na območje iz območja Cankarjevega drevoreda– Varianta 1 (Višina 6 m)