

**1. URBANISTIČNA IN KRAJINSKA UREDITEV**

Zasnovna območja IPA8 s svojo razpršeno gradnjo sledi kvaliteti okoliske pozidave. Ostali načini pozidave, kot je karejska niso značilni za pozidavo izven starega mestnega jedra tako v Izoli, kot tudi drogop po primorskih mestih. Območje IPA8 s svojo novo ureditvijo torej ohrani ključno kvalitativno komponento transparentnosti v smeri iz Morove ulice proti morju. Z zamikanjem in obračanjem objektov tako odpiramo poglede preko zelenih površin ven iz samega območja pretežno na morje. Doživljajska promenade se pri stiku s Tomažičevo ulico delno spusti na nivo ulice, kjer je tudi poslovni program, predvsem pa se dvigne v nadhod in tako omogoča dostop do obale brez križanja z motornim prometom. Tako se območje IPA-8, ki je sicer s cesto "odrezano" od obale priključuje le tej. Višinski gabarit apartmajskih objektov je (ZK + P + ZN) s čim so doseženi dovoljena določila naložbene naloge, pri čemu je kota venca 8.80m nad terenom. Taka postavitev objektov v kombinaciji s fasado iz apnenčastih plošč, ki je nekevrste podaljšek (preneseni pomen) apnenčastih boulderjev v bližnjem obalnem pasu med starim mestnim jedrom in kopališčem Simonov zaliv, tvori močno prepoznavno entiteto območja. Prav tako prepoznaven in mestu ter okoliski pozidavi prijazen je urbanizem, katerega povdarek je na transparentnosti in ustvarjanju atraktivnih medprostrov v kombinaciji z zelenimi površinami.

Večji del zunanjih površin, ki obdajajo hotel in apartmajsko naselje je pretežno javnega značaja. Glavna doživljajska promenade in poti, ki povezujejo hotelski parter z bazenskim površinami ter apartmaje, so koloz različnih tlakovarj, medtem ko so zelene površine zasajene z grmovnicami in drevesi, ter urejene z urbano opremo (klopji, svetila, koši za smeti ter stojala za kolesa). Prav tako imamo na območju postavljena igrala in urejeni dve otroški igrišči in sicer eno ob hotelu drugo pa v apartmajskem delu. Površine ob doživljajski promenadi so popolnoma javnega značaja in so namenjene gostom apartmajev kot tudi ostalim sprehajalcem. Območje poljnega značaja so predvsem hotelske površine bazenov znotraj območja IPA-8.

Območje IPA-8 je namenjeno predvsem nastanitvi s spremljajočim wellness programom in podzemnemu parkiranju. Poleg tega, je v različnih nivojih ob večjem delu Tomažičeve ulice ureden tudi del mestotvornega programa s poslovno trgovskim programom (storitve), multi funkcionalnimi prostori, prostori za kulturne dejavnosti (predstave, galerija...) in drugo. Postavitve in oblikovanje objektov zagotavljata transparentnost območja v smeri proti morju, hkrati pa ustvarjata atraktivne medprostore, kjer se lahko gostje zadržujejo v objemu zelenih površin (zunanjih ureditev) z odprtimi pogledi proti zunanosti območja. Geometrija objektov sledi širšemu urbanizmu prostora in tako povezuje geometrijo turističnih objektov kot so hoteli Defini ob obali promenadi severno od Tomažičeve ulice, z urbanizmom individualnih hiš ob Morovi ulici in obravnavanega območja. Doživljajska promenade, javnega značaja omogoči optimalno prehodnost območja in poveza vo umestitve programov, hotelskega parterja, apartmajskih objektov, zelenih in športnih površin.

Nov urbanizem območja IPA-8, predvideva poleg ohranitve zaščitenih objektov in objektov v zasebni lasti tudi ohranitev individualne enoetažne hiše ob Morovi ulici v lasti občine Izola. Vsi ohranjeni objekti v lasti občine Izola ali investitorja so ustrezno sanirani, v njih se uredi program turistično atraktivnega značaja in tako popopri ponudbo znotraj območja IPA-8.

Faznost izvedbe je določena znotraj območja IPA-8 in sicer prvo fazo predstavlja hotel z garažno hišo pod njim, drugo pa apartmaj z drugo polovico garažne hiše in pripadajočim poslovno trgovskim programom.

**2. PROMETNA ZASNOVA VSEH VRST PROMETA**

**Motorni promet:**  
 Prometna ureditev motornega prometa območja je zasnovana na treh krožiščih.

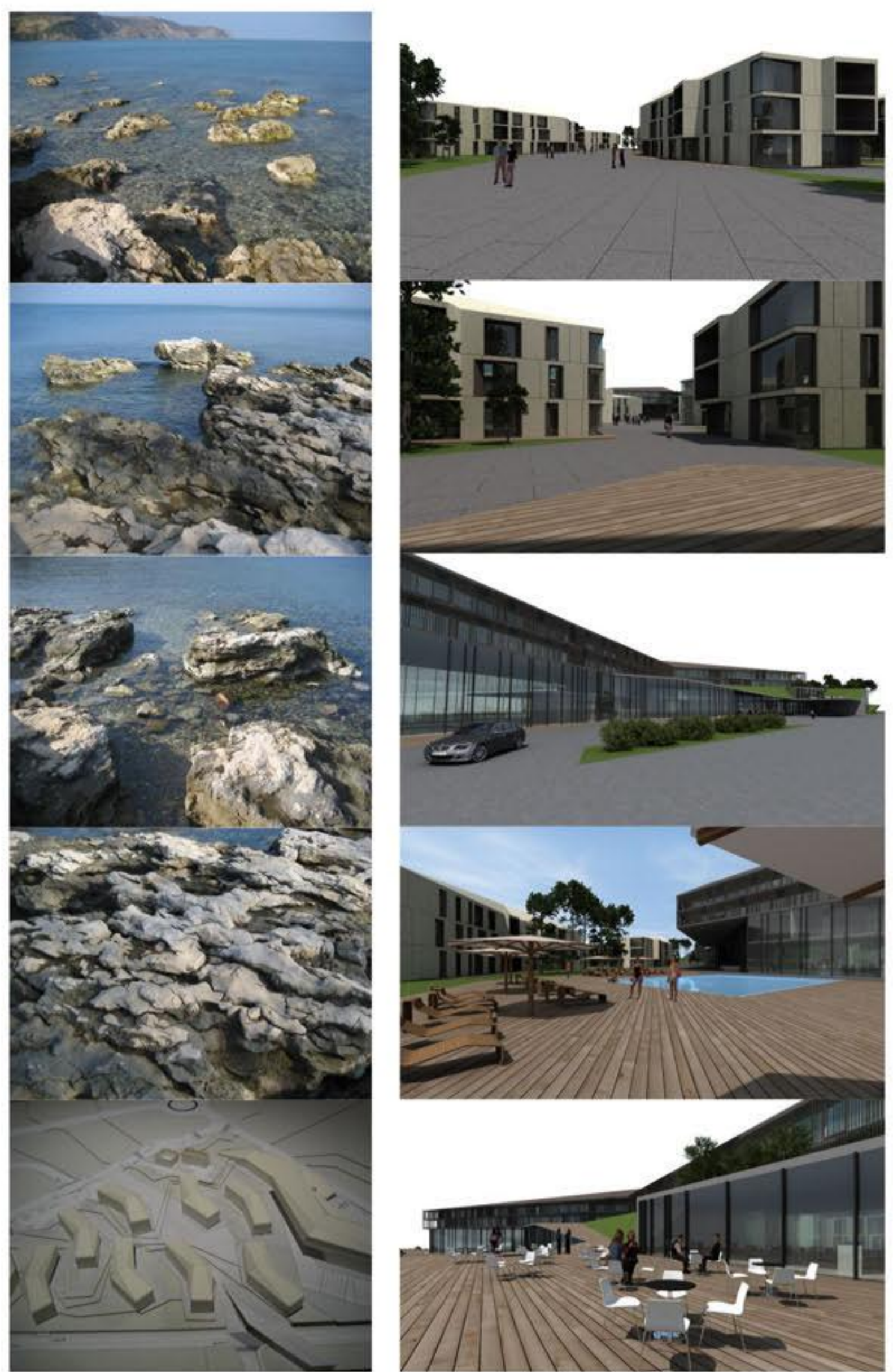
- Prvo krožišče je na vzhodni strani območja ob stiku vhoda v marino z Dantejevo, Morovo in Tomažičevo ulico. To krožišče je manjše predvsem zaradi omejenega prostora in naklona terena, hkrati pa zalo pomembno zaradi reševanja nepreglednosti območja in medsebojnih vpadnih kotov obstoječih cest.
- Drugo krožišče se nahaja na skrajno zahodnem robu lokacije, na stiku Tomažičeve in Morove ulice z vzhodom na kopališče Simonov zaliv. Zaradi ugodnejšega položaja je to krožišče večje, kljub njegovi manjši obremenjenosti.
- Tretje krožišče je zaradi bližine križišč Morove ulice s križiščem Prešernove ceste in Vrtnice ulice premaknjeno na nivo Prešernove ceste. Zaradi majhne razdalje med križišči je promet po Morovi ulici zahodno od obravnavanega območja urejen enosmerno, tako je na jugozahodnem vogalu območja urejeno le krožišče z možnostjo vključevanja. Predvidena prometna ureditev povečuje pretečnost in preprečuje možnost zastoja prometa na Morovi ulici kot glavni mestni vpadnici.

**Minujoči promet:**  
 Motorni promet je umakljen na obratno obravnavanega območja, medtem ko je mirujoči promet "skrit" v podzemno garažo pod območjem IPA8. Garaža ima zaradi različnih uporabnikov in lažje dostopnosti tri vstopno-izstopne točke in sicer:

- uvoz 1 iz Morove ulice na jugovzhodni strani območja je namenjen gostom apartmajev, katerim je namenjeno (397 PM), zaposlenim in dostavi (90 PM),
- uvoz 2 ob vhodu hotela na jugozahodni strani območja je namenjen hotelskim gostom (189 PM), zaposlenim in dostavi (90 PM),
- uvoz 3 s Tomažičeve ulice na severni strani območja je namenjen gostom apartmajev, gostom marine (100 PM) in zaposlenim v trgovsko-poslovnem programu (37 PM). Tako imamo v obeh etažah skupaj 813 parkirnih mest. Poleg tega je del parkirnih mest urejenih na parterju. Za območje IPA-8 so ta parkirna mesta urejena ob uvozu v garažo iz Morove ulice, ter parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje ob vhodu v hotel.

**Peš in kolesarski promet:**  
 Bistveni element ureditve je prečna doživljajska sprehajalna promenade, ki predstavlja prečno peš povezavo, od Morove ulice, preko obravnavanega območja v smeri proti obali. Po obodu območja so prav tako urejene peš in kolesarske poti. Promenada in območja okoli nje so zasnovani tako, da se peš in kolesarske poti ne križajo z motornim prometom in tako omogočajo varen dostop do obale. Povozne površine so asfaltirane ali tlakovane in ustrezno odvodnjavane.

**Javni promet:**  
 Na obodu obravnavanega območja IPA8 je predvideno eno postajališče javnega prometa in sicer na že obstoječi lokaciji ob Morovi ulici.



AVTOMOBILI  
 INTERVENCIJA  
 DOSTAVA

KOLESARJI  
 PEŠCI



A - HOTEL  
B - APARTMAJSKI OBJEKT  
C - BAZENSKA PLOŠČAD

D - DOŽIVLJAJSKA PROMENADA  
E - OTROŠKO IGRIŠČE  
F - PARKIRANJE

G - OVOZ V GARAŽO  
H - OVRANJENI OBSTOJEČI OBJEKT  
I - NADHOD

J - GOSTINSKA TERASA

1 - HALL Z RECEPCIJO  
2 - TRGOVSKI PROGRAM - LOKALI  
3 - RESTAVRACIJA A LA CARTE

TLORIS > URBANIZEM M1-500

4 - HOTELSKA RESTAVRACIJA  
5 - BAZEN - SEVRSNI DEL  
6 - BAZEN - NOTRANJI

7 - BAZEN - ZUNANJI  
8 - KOMUNIKACIJE

DODELAVA REŠITVE - URBANISTIČNI NATECAJ ZA UREDITEV OBMOČIJ IPA-7 in IPA-8 v IZOLI

+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm



+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm

PREREZ > VZDOLJNI (VZHOD - ZAHOD)

+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm



+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm

PREREZ > PREČNI (SEVER - JUG)

+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm



+26.00 mnm  
+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm

ULIČNI NIZ > TOMAŽIČEVA ULICA (ZAHOD)

+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm



+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm

ULIČNI NIZ > MOROVA ULICA

+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm



+24.00 mnm  
+22.00 mnm  
+20.00 mnm  
+18.00 mnm  
+16.00 mnm  
+14.00 mnm  
+12.00 mnm  
+10.00 mnm  
+8.00 mnm  
+6.00 mnm  
+4.00 mnm  
+2.00 mnm  
0.00 mnm

ULIČNI NIZ > TOMAŽIČEVA ULICA (JUG)