

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05)

R A Z G L A Š A M
O D L O K
o lokacijskem načrtu »Terasasti bloki v Semedeli«

Št. K3503-56/2003

Koper, dne 20. januarja 2006

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi – ZLS-UPB1 (Uradni list RS, št. 100/05) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 19. januarja 2006 sprejel

O D L O K
o lokacijskem načrtu »Terasasti bloki v Semedeli«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme lokacijski načrt »Terasasti bloki v Semedeli« (v nadaljnjem besedilu lokacijski načrt), ki ga je izdelalo podjetje INVESTBIRO Koper d.d. pod številko projekta 0560-1 v novembru 2005.

2. člen

(vsebina lokacijskega načrta)

Lokacijski načrt določa, mejo območja urejanja, funkcijo območja, lego, potek, zmogljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za urbanistično krajinsko in arhitekturno oblikovanje objektov, naprav in ureditev, pogoje za prometno in komunalno urejanje območja, okoljevarstvene ukrepe, dinamiko izvajanja posegov, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance in nadzor nad izvajanjem odloka.

II. SESTAVINE LOKACIJSKEGA NAČRTA

3. člen

(1) Lokacijski načrt iz prvega člena odloka vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del vsebuje:

- odlok
- obrazložitev
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora

(3) Grafični del vsebuje:

- ist 1 Izsek iz planskih aktov Občine Koper
- ist 2 Kopia katastrskega načrta
- ist 3 Geodetski načrt
- ist 4 Katastrski načrt s prikazom posega
- ist 5 Arhitektonska zazidalna situacija
- ist 6 Geodetska zazidalna situacija
- ist 7 Prometna ureditev
- ist 8 Zbirna karta komunalnih naprav
- ist 9 Prikaz novih gradbenih parcel s predlogom parcelacije
- ist 10 Idejne rešitve stanovanjskih blokov

III. OBSEG UREDITVENEGA OBMOČJA

4. člen

(ureditveno območje po parcelah)

- (1) V ureditvenem območju LN so zajete naslednje parcele:
495/42, 495/43, 495/1, 495/2, 489/50, 496/1, 496/2, 489/3 vse k.o. Semedela.
- (2) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

IV. FUNKCIJA OBMOČJA

5. člen

(funkcija območja)

- (1) Območje je razdeljeno na naslednje morfološke enote, ki vsebinsko določajo namensko rabo za posamezne površine:
- Območje A
 - Območje B
- (2) Območje A, v velikosti ca. 7.474 m², je območje dveh stanovanjskih objektov in obsega posamezne elemente:
- pozidane površine (stanovanjski bloki in pripadajoče površine)
 - cesta
 - zunanje površine.
- (3) Območje B, v velikosti ca. 7.526 m², je območje dveh nizov stanovanjskih objektov ter pripadajoča parkirišča ter zelenice. Območje obsega:
- pozidane površine (stanovanjski bloki in pripadajoče površine)
 - cesta
 - zunanje površine.

V. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

6. člen

(oblikovanje objektov in ureditev)

- (1) Območje A
- V območju sta dva terasasta bloka z vmesnim trgom in nižjim vmesnim delom AB (med objektom A2 in objektom B3). »Tlorisni gabarit predvidenih posameznih stanovanjskih objektov je 17,80 x 46,70m, vmesnega dela pa 5,50 x 31,70m. Etažnost obeh objektov je 2K+P+2+D (dupleks). Dupleks je stanovanje nad zadnjo etažo objekta v dveh nivojih (spodnji prostori so dnevni, zgornji pa spalni).
- Tlorisni gabarit objektov ne vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in stopnišča. Možna je izvedba le- teh do širine 2 m. Višinske kote so sledeče:
- objekt A1: Kp=+60,00 m, Kv=+71,70 m (severna stran) Ks= +75,85m
 - objekt A2: Kp=+59,60 m, Kv=+71,30 m (severna stran) Ks= +75,45m«
- Etažnost vmesnega dela AB je P+1 s kotami Kp=+59,60 m, Kv=+65,60m. Višinske kote objektov so prikazane v grafičnih prilogah.
- Zunanje površine se zasadijo z avtohtonim drevjem in uredijo zelenice. Kapaciteta parkirišč je 117 pm (109 garažna mesta + 8 pm zunanja mesta).
- (2) Območje B
- Tlorisni gabarit predvidenih stanovanjskih objektov je 17,18 x 46,70 m. Etažnost obeh nizov je 2K+P+3+M. Večja stanovanja so locirana v mansardi. Mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho. Tlorisni gabarit objektov ne vključuje nadstreške, vetrolove, pokrite terase, balkone in stopnišča. Možna je izvedba le-teh do širine 2 m. Višinske kote so sledeče:
- objekt B3: Kp=+58,00 m, Kv=+72,50 m (severna stran), Ks = Ks=+74,95m

– objekt B4: $K_p = +57,60$ m, $K_v = +72,10$ m (severna stran), $K_s = K_s = +74,55$ m«

Višinske kote objektov so prikazane v grafičnih prilogah.

Zunanje površine se zasadijo z avtohtonim drevjem. Kapaciteta parkirišč je 115 pm (107 garažna mesta + 8 pm zunanja mesta).

(3) V objektih dobimo 108 stanovanjskih enot, in sicer 48 na območju A in 56 na območju B ter 4 na vmesnem območju AB. Večina stanovanj je dvojno orientiranih S-J.

Vsak blok ima po dva ločena vhoda in dva ločena komunikacijska jedra. Vertikalno komunikacijo sestavljata dvoravno stopnišče in osebno dvigalo.

Večja stanovanja so locirana v mansardi. To so dvoetažna-dupleks stanovanja, ki imajo na vrhu nad glavnim stopniščem na južni strani konzolno povečan gabarit (6,10 x 1,20 m); na severni strani pa teraso. Vsa stanovanja imajo velike lože oziroma terase na severni fasadi (pogled na morje). Dvojno orientirana stanovanja pa imajo balkone tudi na južni, vzhodni in zahodni fasadi. Lože na severni fasadi so zasnovane tako, da omogočajo delno zasteklitev (verande).

Vseh parkirnih mest je 230 (208 pm za stanovalce in 22 pm za obiskovalce), kar znaša 2,12 pm /stanovanjsko enoto.

Zunanje površine se zasadijo z avtohtonim drevjem in uredijo zelenice ter otroška igrišča.

(4) Odmik stanovanjskih blokov od C. na Markovec je min 6 m. Odmik objektov od parcelne meje pa 4 m oziroma min 2 m s soglasjem lastnika in z zagotovitvijo požarne varnosti.

7. člen

(krajinsko oblikovanje)

(1) Pri ureditvi obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
- sooblikovanje podobe uličnega prostora,
- poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru,
- strukturiranje večjih grajenih mas,
- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami.

(2) Zunanja ureditev je podrobneje prikazana in opisana v idejnih projektih, kateri so sestavni del LN.

VI. POGOJI ZA PROMETNO, KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE

8. člen

(prometna ureditev)

(1) Dostopna pot do območja A in B se bo navezovala na Cesto na Markovec, kar je prikazano v grafičnih prilogah.

(2) Območji A in B se priključujeta z enim priključkom na Cesto na Markovec, ki mora biti oddaljen od najbližjega obstoječega križišča več kot 140 m. Cesta na Markovec se rekonstruira in uredi tretji pas za leve zavijalce.

(3) Mirujoči promet se rešuje v kletnih etažah in ob objektih. Zagotovljena sta 2 PM na stanovanjsko enoto. Predvidenih je 230 PM.

(4) Avtobusni postajališči sta delno zamaknjeni. Varnost mora biti zagotovljena z zaščitno ograjo ob vozišču, ki preprečuje prehod čez cesto in usmerja pešca k označenemu prehodu za pešce.

9. člen

(vodovod)

(1) Vodno oskrbo in požarno varnost območja LN bo možno zagotoviti iz vodohrana RZ Markovec 500 m³, na koti 119, 80 m.n.m.

(2) Nemotena vodna oskrba objektov in požarna varnost območja LN iz javnega sistema Rižanskega vodovoda Koper bo možna po izpolnitvi naslednjih pogojev:

- Nadomestiti obstoječi tlačni AC DN 350 mm in napajalni cevovod AC DN 350 mm z novim tlačnim LŽ DN 350 mm in napajalnim cevovodom LŽ DN 350 mm v vertikalni in horizontalni armirano betonski kineti.
- Zgraditi povezovalni cevovod po Cesti na Markovec od križišča s Klančevo ulico do vodohrana RZ Smedela III. Z navezavo na tlačno povratni cevovod LŽ DN 300 mm iz črpališča ČR Smedela III. Za vodohran RZ Markovec.
- Zgraditi razdelilno vodovodno omrežje znotraj območja LN.

10. člen

(komunalno urejanje)

(1) Javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje

– Fekalne komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno predvideti v ločenem sistemu. Potrebno je upoštevati kanalizacijsko omrežje v ulici II. Prekomorskih brigad, katera se priključuje preko Tomšičeve ulice na fekalni zbiralnik Olmo- Č1- Č2- CCN in izračunati pretočnosti glede na obstoječe in predvideno stanje. Po izračunu bo ugotovljena potreba po eventualni rekonstrukciji obstoječe fekalne kanalizacije.

– Meteorne vode iz predvidene zazidave je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije zazidave »Terasasti bloki v Semedeli« v obstoječo meteorno kanalizacijo, ki poteka po Cesti na Markovec. To kanalizacijsko omrežje je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije in hidravlično izračunati pretočnost glede na obstoječe in predvideno stanje. PO izdelavi hidravličnega izračuna bo ugotovljena potreba po eventualni rekonstrukciji obstoječe meteorne kanalizacije.

– Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji je potrebno pred iztokom v meteorni kanal očistiti v lovilcih olj in maščob.

(2) Zbiranje in odvoz odpadkov

– Na obravnavanem območju Kopra je potrebno za zbiranje odpadkov zagotoviti zbirna oz odjemna mesta ter ekološke otoke za ločeno zbiranje odpadkov, kateri morajo biti za specialna tovorna vozila Komunale Koper z dovoljeno osno obremenitvijo 10,0 t.

11. člen**(elektroenergetsko omrežje)**

Za predvideni program v obstoječih transformatorskih postajah ni dovolj rezervne moči, zato bo potrebno za napajanje terasastih blokov predvideti transformatorsko postajo na področju LN in jo vzankati v 20 kV kablovod RTP Koper- TP 2. Prekomorske brigade, ki ga bo skupaj z 20 kV kbv RTP Koper- TP Markov hrib 1 potrebno prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo ob cesti.

12. člen**(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) V projektu telekomunikacijskega omrežja se načrtuje izgradnja nove kabelske kanalizacije z navezavo na obstoječo v ulici 2. Prekomorske brigade.

(2) S projektno dokumentacijo se za načrtovane objekte kabelsko telefonski priključki predvidijo z direktno povezavo na Telefonsko centralo, Kolodvorska 9 v Kopru.

13. člen**(ogrevanje)**

(1) Posamezna stanovanjska enota se bo ogrevala s pomočjo plinskega grelnika na prisilni vlek. Do vsake enote bo potekala plinska instalacija preko plinomera (števec porabe plina).

(2) Vir plina so skupni rezervoarji za UNP, ki so nadzemni in nameščeni izven objektov. Rezervoarji so od objekta oddaljeni ca. 12 m (v grafični podlogi list št. 8). Poleg rezervoarjev se bo nahajal toplovodni izparilnik. Razvodi do posameznih objektov bodo podzemni. Pred vstopom v objekt-e se bo nahajala zaporna požarna plinska pipa.

VII. OKOLJEVARSTVENI IN DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR**14. člen****(varstvo voda in tal)**

(1) Vse prometne površine morajo biti za olje neprepustno prevleko in odvodnjavanje preko lovilcev maščob meteorno kanalizacijo. Vsa skladišča goriv in naftnih derivatov morajo biti izvedena na način, ki onemogoča izliv v kanalizacijo ali podtalje. Pri vseh posegih v teren je potrebno na ranjenih zemeljskih površinah preprečiti pojave erozije.

(2) V meteorne odvodnike se lahko spušča le čista meteorna voda. Meteorne vode iz asfaltiranih in tlakovanih površin se odvajajo preko lovilcev olj in maščob. Fekalne in druge onesnažene vode je potrebno speljati v sistem javne fekalne kanalizacije pod pogoji upravljalca le-te.

(3) Rezervoarji za goriva morajo biti zgrajeni tako, da se prepreči nekontrolirano odtekanje v podtalje in meteorni odvodni sistem.

15. člen

(varstvo pred hrupom)

Ravni hrupa ne smejo presegati maksimalne dovoljene vrednosti, ki so definirane z Odlokom o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za posamezna območja. Pri projektiranju in gradnji objektov in razporeditvi prostora morajo investitorji, projektanti in izvajalci upoštevati določbe o maksimalno dovoljenih ravneh hrupa za okolje v katerem se nahajajo. Potrebno je predvideti ustrezno zaščito – protihrupno ograjo, katera ščiti prebivalce pred prekomernih hrupom in je vizuelno primerna za urbani prostor. Protihrupna ograja se postavi po celi dolžini severne meje lokacijskega načrta na zunanjem robu Ceste na Markovec. Protihrupna ograja bo postavljena na meji parcele cestnega telesa. Za zagotovitev potrebnega temeljenja je možen minimalen poseg na mejne parcele.

16. člen

(varstvo zraka)

V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijske norme za naprave, ki jih med gradnjo uporabljajo za pripravo gradbenega materiala. Potrebno je vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečevanje raznosa materialov z gradbišča.

17. člen

(varstvo pred požarom)

(1) V skladu z 22. členom zakona o varstvu pred požarom (ZVPoz-A, Uradni list RS, št. 71/93 in 87/01) se upoštevajo prostorski, gradbeni in tehnični ukrepi, s katerimi bodo zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja
- potrebni odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov od naravnega okolja, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču)
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje požarov (uradni list SFRJ, št. 30/91) oziroma ustrezni vodni zbiralnik za požarno vodo za gašenje v naravnem okolju.

(2) Pri načrtovanju se upoštevajo tudi požarna tveganja, ki so povezana:

- s povečano možnostjo nastanka požara, zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov
- z vplivi obstoječih in novih industrijskih objektov in tehnoloških procesov
- z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

(3) Nadzemni rezervoarji za UNP bodo pozicijsko locirani z ustreznimi varnostnimi razdaljami (Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu). Pred vstopom v objekt-e se bo nahajala zaporna požarna plinska pipa.

(4) Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE

18. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Faznost izvajanja je dopustna po smiselnem zaporedju in tako, da je omogočeno neovirano funkcioniranje obstoječih dejavnosti.

(2) Območje se lahko ureja in pridobiva gradbeno dovoljenje po fazah oziroma območjih, in sicer:

- Območje A
- Območje B
- Rekonstrukcija odseka Ceste na Markovec s komunalnimi napravami.

(3) Vsak izvedeni del posamezne faze ali podfaze mora tvoriti zaključen prostorski del s komunalno opremo, zunanjo ureditvijo in ustreznim številom parkirnih prostorov.

IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

19. člen**(splošne obveznosti)****(1) Splošne obveznosti**

Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju
- omogočiti dostope do kmetijskih in gozdnih zemljišč in objektov v času gradnje in po končani gradnji
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

(2) Druge obveznosti:

- investitor bo kril vse stroške sanacije morebitne škode na objektih, ki bi nastala zaradi gradnje objektov ali infrastrukture na obravnavanem območju; in sicer za obdobje garancije konstrukcijskih delov na novo zgrajenih objektih;
- pred pričetkom gradnje ugotovi investitor ničelno stanje;
- investitor je dolžan postaviti protihrupno ograjo pred pričetkom gradnje;
- investitor in občina lahko skleneta urbanistično pogodbo in morebitne druge obveznosti ob izvajanju lokacijskega načrta.
- Občina in investitor bosta po parcelaciji, ki bo opravljena v skladu z načrtom gradbenih parcel, iz sprejetega lokacijskega načrta, sklenila neposredno pogodbo o prodaji zemljišč s parc. št. 495/2 in 496/2 k.o. Semedela ter delom parc. št. 489/3 k.o. Semedela, za zaokrožitev gradbenih parcel s parc. št. 495/42, 495/43, 495/1, 489/50, 496/1, vse k.o. Semedela, skladno z 80.f. Zakonom o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01 in 30/02).

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

20. člen**(organizacija gradbišča)**

Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje lokacijskega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti.

X. TOLERANCE**21. člen**

(1) Vse stacionaže in dimenzije, navedene v tem odloku, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Pri predvidenih objektih in ureditvah so dovoljena odstopanja od tlorisnih gabaritov do $\pm 5\%$ ob upoštevanju odmikov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v povečanju višinskih gabaritov ni dopustno. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje. Možna je tudi manjša etažnost objektov od predvidene.

(3) Dovoljene so tolerance pri gradnji oziroma prenovi cestne in komunalne infrastrukture in zunanjih ureditvah ter urejanju pešpoti in parkirišč, če se pri izdelavi izvedbene dokumentacije in gradnji sami ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično in ekonomsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oziroma predvidenega stanja.

(4) Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

XI. NADZOR**22. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Inšpektorat RS za okolje in prostor – Območna enota Koper.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

Lokacijski načrt je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

24. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. K3503-56/2003

Koper, dne 19. januarja 2006

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič, l.r.

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01 e 29/03 e la Gazzetta uff. della RS, n. 90/05)

P R O M U L G O I L D E C R E T O sul piano di sito riferito ai »condomini terrazati a Semedella«

N.: K3503-56/2003
Capodistria, 20 gennaio 2006

Sindaco
Comune citta' di Capodistria
Boris Popovič m.p.

Ai sensi dell'articolo 72 della Legge sulla pianificazione territoriale (Gazzetta uff. della RS, n. 110/2002, 8/2003 – rettifica, 58/03 – ZZK-1), per effetto dell'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale – ZLS-UPB1 (Gazzetta uff. della RS, n. 100/05) ed in virtù dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01, 29/03 e la Gazzetta uff. della RS, n. 90/05), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del 19 gennaio 2006 ha accolto il

D E C R E T O sul piano di sito riferito ai »condomini terrazati a Semedella«

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Con l'approvazione del presente decreto, si accoglie il piano di sito riferito alle "Condomini terrazzati a Semedella" (nel seguito: piano di sito), compilato dalla società INVESTBIRO Koper d.d. nel novembre 2005, n. di progetto 0560-1.

Articolo 2

(oggetto del piano di sito)

Nel piano di sito sono definiti i confini e la funzione della zona d'intervento, l'allineamento, l'ubicazione, i volumi e le capacità dei fabbricati e degli impianti, le norme tecniche di progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica, le indicazioni riguardanti la realizzazione delle infrastrutture viarie ed a rete, i provvedimenti di tutela ambientale, le fasi ed i tempi di esecuzione degli interventi, gli obblighi del committente e degli esecutori, le deroghe e la vigilanza sull'attuazione del decreto.

II. ELEMENTI DEL PIANO DI SITO

Articolo 3

(1) Il piano di sito di cui all'articolo 1, è composto della relazione illustrativa, dagli strumenti normativi e dagli elaborati grafici.

(2) La relazione illustrativa comprende e gli strumenti normativi sono i seguenti:

- Il decreto
- La motivazione
- Gli orientamenti ed i pareri degli enti preposti alla pianificazione territoriale

(3) Gli elaborati grafici comprendono:

- oglio1 Estratto degli strumenti urbanistici del comune di Capodistria
- oglio 2 Copia della mappa catastale
- oglio 3 Mappa geodetica
- oglio 4 Mappa catastale con l'individuazione dell'intervento
- oglio 5 Stato di fatto architettonico dell'edificato
- oglio 6 Stato di fatto geodetico dell'edificato
- oglio 7 Viabilità
- oglio 8 Mappa d'insieme delle infrastrutture a rete
- oglio 9 Individuazione dei nuovi lotti fabbricabili con proposta di lottizzazione
- oglio 10 Progetti di massima degli edifici condominiali

III. PERIMETRAZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO

Articolo 4

(divisione parcellare della zona d'intervento)

(1) La zona d'intervento cui si riferisce il PS comprende le seguenti particelle catastali: 495/42, 495/43, 495/1, 495/2, 489/50, 496/1, 496/2, 489/3, tutte c.c. di Semedella.

(2) I confini della zona d'intervento sono rappresentati negli allegati grafici.

IV. FUNZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO

Articolo 5

(funzione della zona d'intervento)

(1) La zona d'intervento è suddivisa in ambiti morfologici i cui contenuti determinano la destinazione d'uso dei singoli comparti territoriali:

- Comparto A
- Comparto B

(2) Il comparto A dalla superficie di 7.474 m² circa è caratterizzato da due edifici residenziali e comprende i seguenti elementi:

- Superfici edificate (edifici condominiali e aree di pertinenza)

- Strada
- Spazi scoperti

(3) Il comparto B dalla superficie di 7.526 m² circa è caratterizzato da due cortine di edifici residenziali e dalle pertinenti aree di parcheggio e di verde. Il comparto comprende:

- Superfici edificate (edifici condominiali e aree di pertinenza)
- Strada
- Spazi scoperti

V. NORME TECNICHE DI PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA

Articolo 6

(caratteristiche edilizie e sistemazione degli spazi scoperti)

(1) Comparto A

Comprende due condomini terrazzati con interposta una piazza ed una parte interclusa AB di altezza inferiore (tra l'edificio A2 e B3).

Le dimensioni planimetriche dei singoli edifici residenziali sono 17,80 x 46,70 m, mentre quelle delle parti intercluse sono di 5,50 x 31,70 m. L'altezza dei due edifici è pari a 2 piani sotterranei + piano terreno + 2 piani fuori terra + D (duplex). Gli appartamenti duplex si trovano sopra l'ultimo piano dell'edificio a due piani (articolato su due livelli con parte giorno a quello inferiore e parte notte a quello superiore).

Le dimensioni planimetriche non sono comprensive delle pensiline, poggioni, terrazzi coperti, balconi e scale. Sono ammessi sporti fino a 2 m. Le dimensioni altimetriche sono le seguenti:

- Edificio A1: Kp=+60,00 m, Kv=+71,70 m (lato nord) Ks= +75,85 m
- Edificio A2: Kp=+59,60 m, Kv=+71,30 m (lato nord) Ks= +75,45 m.

L'altezza della parte interclusa AB equivale al piano terreno + 1 piano fuori terra, dalle quote Kp=+59,60 m, Kv=+65,60m.

Le dimensioni altimetriche dei fabbricati sono riportate negli allegati grafici.

Gli spazi scoperti sono allestiti a verde pubblico con impianto di alberature autoctone. La capacità dei parcheggi è di 117 posti auto (109 posti auto nelle autorimesse + 8 posti auto nei parcheggi esterni).

(2) Comparto B

Le dimensioni planimetriche dei singoli edifici residenziali sono 17,18 x 46,70 m. L'altezza dei manufatti è pari a 2 piani sotterranei + piano terreno + 3 piani fuori terra + mansarda. Gli appartamenti maggiori si trovano nelle mansarde. La mansarda si trova sopra l'ultimo piano dell'edificio, sotto il tetto inclinato, di regola a due spioventi. Le dimensioni planimetriche non sono comprensive delle pensiline, poggioni, terrazzi coperti, balconi e scale. Sono ammessi sporti fino a 2 m.. Le dimensioni altimetriche sono le seguenti:

- Edificio B3: Kp=+58,00 m, Kv=+72,60 m (lato nord) Ks = +74,95 m
- Edificio B4: Kp=+57,60 m, Kv=+72,30 m (lato nord) Ks = +74,55 m.

Le dimensioni altimetriche dei fabbricati sono riportate negli allegati grafici.

Gli spazi scoperti sono allestiti a verde pubblico con impianto di alberature autoctone. La capacità dei parcheggi è di 115 posti auto (107 posti auto nelle autorimesse + 8 posti auto nei parcheggi esterni).

(3) Negli edifici saranno ricavate 108 unità abitative, e precisamente 48 nel comparto A e 56 nel comparto B, oltre a 4 nel tratto intermedio AB, per la maggior parte orientate N-S.

Ciascun edificio condominiale è dotato di due ingressi separati e di due nuclei di comunicazione disgiunti. La comunicazione verticale è costituita da una scala a forbice da un ascensore per persone.

Gli appartamenti maggiori si trovano nelle mansarde. Si tratta di unità abitative articolate su due piani con, a livello superiore sopra la scala principale, un'estensione della planimetria (6,10 x 1,50 m), e sul lato nord, una terrazza. Tutti gli appartamenti sono dotati di ampi terrazzi con affaccio sul mare).

Gli appartamenti dal doppio orientamento dispongono di balconi anche sul versante sud, est ed ovest.

Le logge con affaccio a nord sono progettate in modo da consentire la realizzazione di invetriate (verande).

La capacità complessiva delle aree di parcheggio è di 230 posti auto (208 posti auto per i residenti e 22 per i visitatori), ossia 2,12 posti auto / unità abitativa. Le superfici scoperte vanno allestite al verde con impianto di alberature autoctone e sistemazione di aiuole, come pure dei parchi gioco per bambini.

(4) I distacchi minimi dei corpi di fabbrica dalla Strada di Monte Marco sono di 6 m. Le distanze dai confini dei lotti contermini devono essere 4 m ovvero 2 m, fermo restando il consenso del proprietario e l'applicazione delle misure antincendio.

Articolo 7

(progettazione paesaggistica)

(1) Nella progettazione degli spazi scoperti occorre attenersi alle seguenti indicazioni e principi:

- la sistemazione degli spazi scoperti e la piantumazione del verde, conformi al programma,
- la sistemazione e la piantumazione devono essere progettate in modo da preservare la continuità di sviluppo e l'identità paesaggistica della zona,
- concorso alla creazione degli spazi viari,
- risalto degli orientamenti principali, delle vedute e dei panorami,
- strutturazione dei corpi di fabbrica maggiori,
- esaltazione della sicurezza del traffico (separazione del traffico motorizzato da quello ciclabile e pedonale, indicazione delle modifiche),
- creazione di ambienti esterni tali da favorire la permanenza dei residenti all'aperto,
- miglioramento delle condizioni microclimatiche (luoghi ombreggiati e freschi, sistemi antirumore),

- protezione di superfici non edificate e non pavimentate (superfici non calpestabili),
 - creazione di passaggi idonei tra le singole unità morfologiche.
- (2) La pianificazione degli spazi scoperti è rappresentata ed illustrata in dettaglio nei progetti di massima che sono parte integrante del PS.

VI. VIABILITA', OPERE PER GLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Articolo 8

(viabilità)

- (1) La strada d'accesso ai comparti A e B si ricollegherà alla Strada per Monte Marco, come riportato negli allegati grafici.
- (2) I comparti A e B sono collegati con la Strada di Monte Marco con un unico raccordo il cui distacco dall'incrocio esistente deve essere superiore a 140 m. Si prevede la ricostruzione della Strada di Monte Marco con la sistemazione della terza corsia per i conducenti che svoltano a sinistra.
- (3) Il traffico stazionario ovvero i parcheggi sono previsti nelle autorimesse sotterranee e sulle superfici adiacenti ai fabbricati. Ciascuna unità abitativa avrà a disposizione due posti auto. Complessivamente saranno costruiti 230 posti auto.
- (4) Le due fermate degli autobus sono parzialmente arretrate. Per impedire l'attraversamento della strada fuori delle strisce pedonali, occorre adottare le opportune misure di sicurezza che prevedono l'installazione, lungo la carreggiata, di una recinzione.

Articolo 9

(rete idrica)

- (1) Il rifornimento idrico della zona d'intervento sarà garantito dal serbatoio di Monte Marco dalla capacità pari a 500 m³, posto sulla quota di 119, 80 m s.l.m.
- (2) Per garantire la continuità di erogazione dell'acqua potabile ed antincendio dall'acquedotto del Risano bisognerà attuare i seguenti interventi:
- (5) La continuità di rifornimento idrico dalla rete pubblica dell'Acquedotto del Risano, come pure la sicurezza antincendio della zona contemplata dal PS, sono subordinati all'adempimento delle seguenti condizioni:
- Sostituzione della condotta a pressione in cemento - amianto dal diametro esterno di 350 mm, e dell'adduttrice in cemento - amianto dal diametro esterno di 350 mm, con rispettivamente una nuova condotta a pressione ed una nuova adduttrice in ghisa, entrambe dal diametro esterno di 350 mm, da collocarsi nel cunicolo verticale e orizzontale, realizzato in cemento armato.
 - Costruzione lungo la Strada per Monte Marco della condotta di collegamento, nel tratto che va dall'incrocio con la Via Klarič fino al serbatoio di Semedella III, allacciato alla condotta in ghisa da 300 mm dall'impianto di pompaggio Semedella III in direzione del serbatoio di Monte Marco.
 - Costruzione all'interno della zona d'intervento della rete di distribuzione secondaria.

Articolo 10

(rete fognaria)

- (1) Rete fognaria pubblica per lo smaltimento delle acque reflue e delle acque piovane
- Le acque reflue domestiche provenienti dalla zona d'intervento vanno smaltite in un sistema separato. A tale proposito va tenuto conto della rete fognaria a servizio della Via della II Brigata d'Oltremare che attraverso la Via Tomšič si allaccia al collettore fognario Olmo- Č1- Č2- CCN calcolandone la portata in funzione dello stato attuale e di quello previsto. In conseguenza di quanto appurato, sarà rilevata la necessità di un eventuale rifacimento della rete fognaria esistente.
 - Le acque piovane provenienti dall'edificio previsto vanno smaltite attraverso le rispettive fognature a servizio dei "Condomini terrazzati a Semedella" nella condotta fognaria della Strada per Monte Marco. Di tale condotta va tenuto conto all'atto di predisposizione della documentazione progettuale calcolandone la portata in funzione dello stato attuale e di quello previsto. In conseguenza di quanto appurato, sarà rilevata la necessità di un eventuale rifacimento delle fognature meteoriche esistenti.
 - Le acque bianche vanno convogliate nella rete fognaria pubblica attraverso le vasche di defangazione. Le acque meteoriche di dilavamento, provenienti dai piazzali pavimentato di sosta, vanno depurate nelle vasche di disoleazione prima di essere immesse negli impianti di scarico comunali.
- (2) Raccolta ed asportazione dei rifiuti
- Nella zona d'intervento, che è raggiunta dal servizio di raccolta dei rifiuti, occorre costruire i punti di raccolta e le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, accessibili ai veicoli speciali della Komunalna Koper dal carico sull'asse ammesso di 10 t.

Articolo 11

(rete di distribuzione dell'energia elettrica)

La potenza erogata dalle esistenti cabine di trasformazione non è sufficiente per servire le utenze previste, pertanto occorrerà costruire una nuova cabina di trasformazione nella zona d'intervento allacciandola al cavo 20 kV della Stazione di trasformazione e distribuzione Capodistria – cabina di trasformazione della Via della II Brigata d'Oltremare da spostare, insieme al cavo 20 kV della STD Capodistria – CT Mone Marco 1, in tubazione sotterranea realizzata accanto alla carreggiata.

Articolo 12

(rete delle telecomunicazioni)

(1) Il progetto della rete delle telecomunicazioni prevede la costruzione della nuova canalizzazione portacavi con il collegamento a quella esistente in Via della II Brigata d'Oltremare.

(2) Gli allacciamenti telefonici saranno connessi direttamente alla Centrale telefonica in Via della Stazione 9 a Capodistria.

Articolo 13

(riscaldamento)

(1) Il riscaldamento delle singole unità abitative sarà alimentato a gas. Ciascuna unità sarà raggiunta dalla derivazione d'utenza, dotata di un contatore per rilevare i consumi individuali.

(2) Il gas sarà stoccato nei serbatoi centrali di GPL fuori terra, installati all'esterno dei fabbricati, a distanza di 12 m circa dai medesimi (allietato grafico, Foglio n. 8). Accanto ai serbatoi sarà collocato il vaporizzatore elettrico. Le derivazioni a servizio dei singoli fabbricati saranno interrate e dotate di valvola antincendio.

VII. NORME DI TUTELA AMBIENTALE ED ALTRE DISCIPLINANTI L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO

Articolo 14

(difesa del suolo e delle risorse idriche)

(1) Le superfici adibite al traffico devono essere ricoperte da uno strato impermeabile agli oli, con il drenaggio delle acque di dilavamento attraverso le vasche desolatrici. I depositi di combustibile e dei derivati del petrolio devono essere costruiti in modo da impedire il riversamento di tali sostanze nella rete fognaria o nel sottosuolo. Le superfici interessate dagli interventi vanno protette per prevenire fenomeni di erosione.

(2) Nelle condotte per lo smaltimento delle acque piovane è ammesso immettere solamente l'acqua meteorica pulita. Le acque di dilavamento provenienti da superfici asfaltate e pavimentate sono smaltite attraverso vasche di disoleazione. Le acque luride ed inquinate vanno smaltite attraverso la rete fognaria in ottemperanza delle condizioni poste dal rispettivo gestore.

(3) I serbatoi per combustibili devono essere costruiti in maniera da prevenire il riversamento accidentale nel sottosuolo e nelle fognature meteoriche.

Articolo 15

(protezione da rumore)

I livelli di inquinamento da rumore non devono superare le soglie massime consentite, come definite nel Decreto sulle soglie massime di inquinamento acustico fissate in funzione della zonizzazione acustica del territorio. Gli investitori, i progettisti e gli esecutori sono quindi tenuti ad osservare le disposizioni disciplinanti l'area contemplata dai rispettivi progetti. Occorre prevedere la posa in opera della barriera antirumore a protezione della popolazione da inquinamento acustico e che sia adatta ad un ambiente urbano. L'installazione di un simile schermo protettivo avverrà lungo l'intero confine settentrionale della zona contemplata dal PS (margine esterno della Strada per Monte Marco), ovvero lungo il confine della particella sulla quale si trova il corpo stradale. Per la costruzione delle fondazioni è ammesso un intervento di minima portata che interessi i lotti limitrofi.

Articolo 16

(tutela dell'aria)

Durante i lavori di costruzione è indispensabile osservare la normativa disciplinante le emissioni da impianti utilizzati per la preparazione del materiale edile. Occorre provvedere all'abbattimento delle polveri ed evitare lo spargimento del materiale edile fuori del perimetro del cantiere.

Articolo 17

(norme di sicurezza antincendio)

(1) In ossequio all'articolo 22 della legge sulla protezione antincendio (ZVPoz-A, Ur. Foglio n. 71/1993 e 87/2001), vanno adottate misure tecniche ed ambientali finalizzate a garantire:

- l'evacuazione in sicurezza delle persone e dei beni,
- I distacchi tra i fabbricati e la sistemazione delle separazioni antincendio tali da inibire la propagazione dell'incendio,
- Superfici di accesso e di manipolazione dei veicoli di pronto intervento (SIST DIN 14090, spazi destinati ad agevolare gli interventi dei vigili del fuoco)
- Sufficiente disponibilità dell'acqua antincendio (Gazzetta ufficiale della RSFJ, n. 30/1991), ovvero una riserva dell'acqua antincendio per lo spegnimento degli incendi nell'ambiente naturale.

(2) Nella fase di progettazione vanno considerati i rischi di incendio dovuti:

- All'impiego di sostanze infiammabili e di processi tecnologici a rischio,
- Alla presenza di strutture industriali e processi tecnologici esistenti e futuri,
- Alla probabilità di propagazione dell'incendio tra i singoli comparti residenziali.

(3) I serbatoi per GPL fuori terra saranno installati a distanza di sicurezza (Regolamento sul gas petrolifero liquido). Le diramazioni a servizio delle utenze saranno dotate di valvole antincendio.

(4) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'autorizzazione antincendio.

VIII. FASI DI REALIZZAZIONE

Articolo 18

(tempi e fasi di attuazione degli interventi)

(1) E' ammessa l'attuazione degli interventi per fasi che devono sottostare una successione logica tale da consentire la continuità funzionale delle attività esistenti.

(2) La pianificazione ed il rilascio della concessione edilizia possono avvenire con riferimento ai singoli ambiti e precisamente:

- Ambito A
- Ambito B
- Rifacimento del tratto della Strada per Monte Marco e delle relative infrastrutture a rete

(3) Ciascun lotto completato della singola fase o sub fase deve costituire un comparto realizzativo circoscritto, dotato delle infrastrutture a rete, delle sistemazioni degli esterni e del numero appropriato di parcheggi.

IX. ADEMPIMENTI DEL COMMITTENTE E DEGLI ESECUTORI

Articolo 19

(obblighi generali)

(1) Obblighi generali:

Oltre a quelli indicati negli articoli precedenti del presente decreto, rientrano tra gli obblighi del committente e dell'esecutore, e ciò durante l'esecuzione dell'intervento ed in seguito al medesimo, anche:

- Organizzare i lavori in modo da evitare interferenze con la viabilità ordinaria della zona;
- Durante i lavori e ad ultimazione dei medesimi, consentire l'accesso ai terreni agricoli e boschivi;
- Sistemare e proteggere le strade ed i sentieri che potrebbero essere utilizzati per il trasporto di materiale durante l'intervento di costruzione, ed eventualmente ricostruirle a lavori ultimati;
- Adottare le misure di protezione del cantiere per garantire la sicurezza e l'utilizzo dei manufatti e dei terreni contermini;
- Attenersi alla vigente normativa ponendo rimedio, entro il più breve tempo possibile, agli eventuali impatti negativi causati dai lavori e dalla messa in funzione della struttura. Durante i lavori, rispettare i provvedimenti volti a ridurre l'impatto negativo come indicati nella VIA (autore: Lozej d.o.o. Ajdovscina, n. 22/04-VO, 29. 6. 2004);
- Garantire la continuità dell'erogazione dei servizi comunali attraverso le esistenti infrastrutture a rete;
- Durante i lavori, adottare tutte le misure necessarie al fine di evitare l'eccessivo inquinamento del suolo, dell'acqua e dell'aria, causato dal trasporto, stoccaggio ed impiego di sostanze nocive. In caso d'incidente, provvedere all'immediato intervento dei servizi all'uopo abilitati;
- Mantenere gli impianti idraulici in ottemperanza della vigente normativa;
- Affrontare le questioni riguardanti l'acquisto dei terreni in collaborazione con tutte le parti interessate;
- A costruzione ultimata, ripristinare lo stato iniziale dei terreni acquisiti provvisoriamente;

(2) Altri obblighi:

- il committente affronterà tutte le spese di risanamento dei danni eventualmente cagionati agli impianti nel corso dei lavori di costruzione dei fabbricati o dell'infrastruttura nella zona in oggetto, e precisamente per il periodo di garanzia data per gli elementi strutturali dei manufatti di nuova costruzione.
- previo inizio dei lavori, il committente verificherà lo stato di cose presenti relativamente ai manufatti circostanti;
- previo inizio dei lavori, il committente ha l'obbligo di collocare la barriera antirumore;
- Nel corso di attuazione del piano di sito, il committente ed il comune possono stipulare un contratto urbanistico e definire eventuali obblighi aggiuntivi.
- In seguito alla lottizzazione, eseguita in conformità del piano dei lotti edificatori e del piano di sito approvato, il comune ed il committente stipuleranno un contratto di vendita diretta dei terreni individuati con le particelle catastali n. 495/2 e 496/2, c.c. di Semedella, e parte della particella catastale n. 489/3, c.c. di Semedella, ai fini di integrazione delle particelle catastali n. 495/42, 495/43, 495/1, 489/50, 496/1, tutte c.c. di Semedella, come previsto dall'articolo 80 f della Legge sulle finanze pubbliche (Gazzetta ufficiale della RS, n. 79/99, 124/2000, 79/2001 e 30/2002).

(3) Per l'esecuzione di tutti i provvedimenti di cui sopra occorre ottenere le necessarie autorizzazioni da rilasciarsi previo inizio dei lavori.

Articolo 20

(impianto e gestione del cantiere)

Il cantiere va limitato per quanto possibile alla zona d'intervento. Per gli accessi al cantiere vanno utilizzate le comunicazioni esistenti riducendo al minimo la creazione di nuovi percorsi di transito.

X. DEROGHE

Articolo 21

(1) Tutti i posizionamenti e le dimensioni, indicate nel presente decreto, vanno ulteriormente definiti nella documentazione progettuale necessaria al rilascio della concessione edilizia.

(2) Riguardo alle sistemazioni ed ai manufatti previsti, sono ammesse deroghe alle dimensioni planimetriche dell'ordine di +/- 5%, in considerazione dei distacchi dalle strade e dai confini parcellari. Non sono ammesse deroghe alle quote di altezza. Le deroghe, riguardanti la diminuzione dei limiti di altezza e delle dimensioni planimetriche possono essere superiori. E' ammesso inoltre il numero di piani fuori terra inferiore a quello previsto.

(3) Sono ammesse deroghe nella costruzione ovvero ristrutturazione dell'infrastruttura viaria e di quella a rete, come pure dell'allestimento del verde, dei sentieri pedonali e dei parcheggi, nella misura in cui si accerti, all'atto della predisposizione della documentazione o durante l'esecuzione dei lavori, che l'adozione di varianti di minore entità consenta soluzioni tecniche ed economiche più appropriate, a condizione, tuttavia, che queste non pregiudichino lo stato attuale ovvero quello previsto.

(4) Le deroghe di cui sopra, devono essere compatibili con il pubblico interesse e devono essere attuate col consenso degli organi e delle organizzazioni coinvolte.

XI. CONTROLLO

Articolo 22

La vigilanza sull'attuazione del presente decreto sarà affidata alla Sede regionale di Capodistria dell'Ispettorato nazionale all'ambiente e territorio presso il Ministero dell'ambiente e del territorio.

XII. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 23

Il Piano di sito è disponibile in visione presso l'organo competente dell'amministrazione comunale di Capodistria.

Articolo 24

Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia.

N.: K3503-56/2003
Capodistria, 19 gennaio 2006

Sindaco
Comune citta' di Capodistria
Boris Popovič m.p.