



## 1705. Program priprave lokacijskega načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«, stran 4371.

Na podlagi 27. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek, 58/03 – ZZK-1) in 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03) je župan Mestne občine Koper sprejel

## **PROGRAM PRIPRAVE** **lokacijskega načrta za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje«**

### 1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga

S spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 in 33/01) in Družbenega plana občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 in 33/01), ki so bile sprejete v preteklem letu (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04), je bila za del območja industrijske cone Dekani spremenjena namembnost urbanih površin iz proizvodnih v terciarne dejavnosti z namenom reurbanizacije dela opuščenega tovarniškega območja. Programska zasnova družbenega plana določa, da se območje nameni izgradnji trgovsko poslovne cone. Predvidene so dejavnosti, ki jih je možno locirati na rob obstoječe industrijske cone.

Pobudo za izdelavo lokacijskega načrta podaja gospodarska družba Kemiplas d.o.o., ki namerava postopno opustiti program kemične industrije in območje nameniti drugim dejavnostim.

Lokacijski načrt se izdelava v vsebinah in obliki kot jih določata Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1) in pravilnik o vsebini in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04, v nadaljevanju: pravilnik).

### 2. Predmet, programska izhodišča in okvirno ureditveno območje

Predmet lokacijskega načrta je ureditev trgovsko poslovne cone z naslednjimi ureditvami:

- trgovsko poslovni center,
- servisno uslužnostni center,
- rekreacijski in hotelski center.

Območja zajema zahodni del industrijske cone, ki leži nad državno cesto Koper–Ljubljana, zahodno od objekta mlekarne, kot je določeno v programski zasnovi sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Koper (Uradni list, RS, št. 96/04, 97/04).

V območje obravnave se lahko vključijo tudi sosednja območja, če se v okviru izdelave strokovnih podlag ugotovi, da je to potrebno zaradi okoljsko ali funkcionalno ugodnejših rešitev.

Dne 23. 3. 2005 je Mestna občina Koper – Urad za okolje in prostor skladno z 28. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03 – ZZK-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1) sklical prostorsko konferenco z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave lokacijskega načrta oziroma predvidene prostorske ureditve.

### 3. Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci, ki bodo sodelovali pri pripravi LN

Nosilci urejanja prostora, ki morajo pred pričetkom izdelave LN podati smernice za njihovo pripravo, k dopolnjenemu predlogu pa mnenje, so:

- Direkcija RS za ceste, Tržaška 19, Ljubljana, PE Koper
- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper
- Komunala Koper, Ulica 15. maja 4, Koper
- MO Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper,
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper
- Ministrstvo za okolje in prostor, ARSO, Območna pisarna Koper, Pristaniška 12, Koper
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 12, Piran
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Trg bratstva 1, Piran
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Koper, Ferrarska 5/b, Koper
- Ministrstvo za zdravstvo, Zdravstveni inšpektorat RS, OE Koper, Trg Brolo 4, Koper.

V postopek se vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v okviru priprave dokumenta ugotovi, da upravljajo ali so odgovorni za posamezno področje.

Nosilci urejanja prostora v skladu z 29. in 33. členom ZureP-1 in v povezavi s 50. členom ZGO-1 podajo smernice in mnenje s projektnimi pogoji k prostorskemu aktu v 30 dneh od prejema vloge.

Pripravljalavec LN je Mestna občina Koper.

Postopek priprave dokumenta vodi Urad za okolje in prostor MO Koper (v nadaljevanju: UOP).

Pobudnik in naročnik izdelave LN je Kemiplas d.o.o., Dekani 3A, Dekani, ki izbere načrtovalca in financira izdelavo akta.

Načrtovalec mora izpolnjevati pogoje, ki jih določajo členi od 156 do 160 ZUreP-1.

Pripravljalavec lahko v postopku priprave in sprejemanja LN (v fazi osnutka ali dopolnjenega predloga) naroči oziroma

pridobi recenzijsko mnenje strokovnjaka s področja prostorskega načrtovanja.

#### 4. Strokovne podlage in način njihove pridobitve

Strokovne podlage se izdelajo z naslednjimi vsebinami:

1. Analiza in vrednotenje prostora:

- opis stanja, problemi v prostoru in opredelitev dolgoročnih potreb,
- analiza stanja glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja obravnavanega prostora,
- analiza možnosti glede načrtovane prostorske ureditve,
- analiza pričakovanih vplivov prostorske ureditve na posamezne sestavine okolja in prostora,
- valorizacija vplivov in soodvisnosti s kontaktnimi območji.

2. Analiza smernic nosilcev urejanja prostora in relevantnih predpisov.

3. Strokovne rešitve predlagane prostorske ureditve se izdelava v vsebini kot je določena za idejno zasnovo v predpisih, ki določajo vsebino projektne dokumentacije. Idejne zasnove načrtovane prostorske ureditve vključujejo

- vse funkcionalne, urbanistične, krajinske, arhitekturne in okoljevarstvene in druge potrebne rešitve in ureditve,
- idejno zasnovo prometne ureditve, vključno z ureditvijo mirujočega prometa,
- idejno zasnovo energetskih, vodovodnih, komunalnih in drugih infrastrukturnih priključkov in ureditev.

– Strokovna rešitev vključuje tudi prikaz vplivnega območja pričakovanih posameznih vrst vplivov načrtovanih objektov na okolico, ki se izdelava v skladu s predpisi, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

4. Obrazložitev in utemeljitev predlaganih idejnih zasnov, iz katerih bo razvidno, da predlagane rešitve zagotavljajo pozitiven vpliv na urbani razvoj, primernost glede na prometno tehnične in varnostne zahteve ter okoljevarstveno in družbeno sprejemljivost.

Strokovne podlage izdelava načrtovalec, ki ga izbere pobudnik izdelave LN. Pobudnik zagotovi tudi ustrezne geodetske podlage za izdelavo LN, ki se izdelajo skladno s pravilnikom o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04).

Načrtovalec izdelava LN v vsebinah in obsegu kot jih zahtevajo zakon in podzakonski akti ter ob upoštevanju določil tega programa priprave.

Lokacijski načrt se izdelava tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine.

#### 5. Faze in roki za pripravo sprememb in dopolnitev LN

FAZA	Nosilec	Rok
Prostorska konferenca	UOP	Marec 2005
Sprejem programa priprave (PP)	župan	8 dni po prostor.   konf.
objava programa priprave	UOP	maj
Izdelava gradiva za pridobitev   smernic (situacija predlagane   ureditve, poročilo)	načrtovalec	15 dni po sprejemu   PP
poziv nosilcem urejanja prostora -   pridobitev smernic	UOP	30 dni
Analiza smernic, izdelava   strokovnih podlag in osnutka akta	načrtovalec	v 3 mesecih od   sprejema programa   priprave
Prostorska konferenca	UOP, načrtovalec	14 dni pred javno   razgrnitvijo
Stališča do priporočil prostorske   konference	pripravlavec	7 dni po prost.   konf.
Dopolnitev osnutka v skladu s   stališči	načrtovalec	7 dni
Sklep o javni razgrnitvi in javni   obravnavi	župan	7 dni pred   pričetkom javne   razgrnitve
Javna razgrnitev in obravnava z   evidentiranjem vseh pisnih pripomb	UOP, načrtovalec	30 dni
Stališča do pripomb	načrtovalec, UOP,   župan	15 dni po   zaključku javne   obravnave
Prva obravnava na občinskem svetu	Občinski svet	Junij 2005

Oblikovanje dopolnjenega predloga  dokumenta z upoštevanjem pripomb 	načrtovalec 	15 dni po  obravnavi na OS 
Priprava gradiva in vloge za  pridobitev mnenj nosilcev urejanja  prostora	načrtovalec 	
Pridobitev mnenj od nosilcev  urejanja prostora	UOP, nosilci  urejanja prostora	30 dni 
Druga obravnava in sprejem odloka  na občinskem svetu	Občinski svet 	September 2005 
Objava odloka v uradnem glasilu 	UOP 	30 dni po sprejemu  na OS 

## 6. Obveznosti financiranja priprave sprememb in dopolnitev LN

Pobudnik, Kemiplus d.o.o., Dekani 3A, Dekani, zagotovi sredstva za izdelavo LN in za izdelavo vseh potrebnih strokovnih podlag, vključno z ustreznimi geodetskimi podlagami.

Pripravljaec, Mestna občina Koper, zagotovi sredstva, ki so potrebna za izvedbo postopka (pridobitev smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, objave sklica prostorskih konferenc in druge potrebne javne in uradne objave) ter sredstva za recenzijo LN.

## 7. Objava programa priprave

Program priprave se objavi v Uradnem listu RS, veljati pa začne takoj.

Št. K3503-11/2005

Koper, marec 2005

Župan  
Mestne občine Koper  
Boris Popovič l. r.

Ai sensi dell'articolo 27 della Legge sulla sistemazione del territorio (Gazzetta uff. della RS, n. 110/02, 8/03 – rettifica, 58/03 – ZZK-1) ed in virtù dell'articolo 42 dello statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01 e 29/03), il Sindaco del Comune città di Capodistria ha approvato il

# PROGRAMMA DI PREDISPOSIZIONE Del piano di sito finalizzato alla sistemazione della zona commerciale direzionale "Bivje"

## 1. Valutazione della situazione esistente, finalità e base giuridica

Con le modifiche ed integrazioni, apportate agli elementi territoriali del Piano a lungo termine del comune di Capodistria (Bollettino uff. n. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 e 33/01) e del Piano sociale del comune di Capodistria (Bollettino uff. n. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98, 16/99 e 33/01) ed approvate nell'anno passato (Gazzetta uff. della RS, n. 96/04, 97/04), è stata cambiata la destinazione d'uso di parte della zona industriale a Dekani. Le superfici urbane originariamente adibite ad attività industriali, sono state quindi destinate a quelle terziarie al fine di effettuare la riurbanizzazione ovvero il recupero di una parte dell'area industriale dismessa.

Il concetto programmatico del piano sociale stabilisce che tale area sia destinata alla costruzione di una zona commerciale direzionale. Sono previste delle attività che possono essere collocate al margine dell'esistente zona industriale.

L'iniziativa per la formazione del piano di sito è stata promossa dalla società commerciale Kemiplus d.o.o. la quale intende abbandonare gradualmente la produzione chimica destinando l'area ad altre attività.

Il piano di sito va predisposto nei contenuti e nelle forme stabiliti dalla Legge sulla sistemazione territoriale (Gazzetta uff. della RS, n. 110/02, 8/03 – rettifica, 58/03 – ZZK-1, nel seguito: ZUreP-1) ed il regolamento disciplinante i contenuti e le modalità di predisposizione dei piani di sito nazionali e comunali, come pure le tipologie dei rispettivi approfondimenti tecnici (Gazz. uff. della RS, n. 86/04, nel seguito: regolamento)

## 2. Oggetto, basi programmatiche ed area interessata dall'intervento

E' l'oggetto del piano di sito la sistemazione di una zona commerciale direzionale dai seguenti contenuti:

- centro commerciale direzionale,
- centro di servizi,

– centro ricreativo ed alberghiero.

L'area occupa il versante occidentale della zona industriale, ubicata tra la strada statale Capodistria–Ljubljana, ad ovest dello stabilimento della latteria, come stabilito nel concetto programmatico delle modifiche ed integrazioni agli elementi territoriali del Piano a lungo termine del comune di Capodistria (Gazzetta uff. della RS, n. 96/04, 97/04).

Nell'area d'intervento è possibile inserire anche le zone adiacenti qualora dagli approfondimenti tecnici scaturisca tale necessità ai fini di consentire soluzioni ambientali o funzionali più appropriate.

In ottemperanza dell'articolo 28 della Legge sulla sistemazione del territorio (Gazzetta uff. della RS, n. 110/02, 8/03 – rettifica, 58/03 – ZZK-1, nel seguito: ZUreP-1), il Comune città di Capodistria, l'Ufficio per l'ambiente ed il territorio, ha convocato, il giorno 23 marzo 2005, la conferenza dei servizi istruttoria allo scopo di acquisire e concertare le raccomandazioni, gli indirizzi e gli interessi legittimi della comunità locale, del settore economico e delle associazioni d'interesse, come pure del pubblico interessato alla predisposizione del piano di sito ovvero all'intervento previsto

### **3. Enti titolari della sistemazione del territorio ed altri partecipanti alla formazione del PS**

Gli enti preposti alla sistemazione del territorio, cui si fa l'obbligo di fornire indirizzi per la predisposizione delle modifiche ed integrazioni al PP previa formazione delle medesime, oltre che di esprimere i propri pareri riguardo alla proposta integrata sono i seguenti:

- Direzione nazionale per la viabilità, Tržaška 19, Ljubljana, UO di Capodistria
  - L'Acquedotto del Risano, Capodistria, Via 15 maggio 13,
  - "Komunala Koper", Via 15 maggio 4, Capodistria,
  - L'Ufficio servizi pubblici economici e traffico del CC di Capodistria, Via Verdi 6, Capodistria
  - "Telekom Slovenije", UO di Capodistria, Strada della Stazione 9, Capodistria,
  - "Elektro Primorska", UO di Capodistria, Via 15 maggio 15, Capodistria,
  - Il Ministero per l'ambiente, il territorio e l'energia, ARSO, Sede regionale di Capodistria, Strada del porto 12, Capodistria,
  - L'Istituto nazionale per la protezione dei beni naturali, UO Pirano, Piazza Tartini 12, Pirano,
  - L'Istituto della RS per la tutela del patrimonio culturale, UE di Pirano, Piazza della Fratellanza 1, Pirano,
  - Il Ministero della difesa, l'Ispettorato nazionale per la protezione da calamità naturali e da altri eventi calamitosi, Sede di Capodistria, Via Ferrara 5/b, Capodistria.
  - Il Ministero della salute – Ispettorato alla sanità della RS, Sede regionale di Capodistria, Piazza Brolo 4, Capodistria,
- Al procedimento aderiscono anche altri soggetti preposti alla sistemazione del territorio, se nel corso del procedimento ne sia accertata la pertinenza in ordine al singolo settore.

In virtù dell'articolo 34 della ZUreP-1, entro 30 giorni dalla notifica della domanda, i soggetti sopraelencati definiscono gli orientamenti e forniscono pareri in merito all'atto territoriale.

L'amministrazione procedente, che provvede alla predisposizione del PS, è il Comune città di Capodistria.

La conduzione della procedura di predisposizione del documento è affidata all'Ufficio per l'ambiente ed il territorio del CC di Capodistria (nel seguito: UAT).

Il promotore ed il committente del PS è l'azienda Komunala Koper d.o.o., la quale designa il progettista e finanzia la predisposizione del documento.

Il progettista deve possedere i requisiti previsti dagli articoli da 156 a 160 della ZUreP-1.

L'amministrazione procedente ha la facoltà di richiedere, nel corso della procedura di predisposizione ed approvazione del PS (nella fase iniziale od in quella d'esame del piano integrato) il parere tecnico di un esperto nel campo della sistemazione territoriale.

### **4. Approfondimenti tecnici e le rispettive modalità di acquisizione**

Gli elaborati tecnici devono comprendere i seguenti contenuti:

1. Analisi e valutazione del territorio:

- descrizione delle proprietà naturali del territorio e definizione delle necessità a lungo termine,
- individuazione delle caratteristiche geomorfologiche e dello stato di proprietà nell'area di intervento,
- analisi delle possibilità in ordine alla prevista sistemazione territoriale,
- determinazione dell'impatto atteso dell'intervento sulle singole componenti ambientali e territoriali,
- valutazione dell'impatto e dell'interazione con le zone di contatto.

2. Analisi degli orientamenti, foriniti dagli enti preposti alla sistemazione del territorio, come pure della rispettiva normativa.

3. I contenuti delle soluzioni tecniche per la sistemazione territoriale proposta, sono quelli previsti dalla vigente normativa disciplinante la formazione della documentazione progettuale. I progetti di massima dell'intervento previsto comprendono:

- tutte le soluzioni funzionali, urbanistiche, paesaggistiche, architettoniche, ambientali ed altre;
- il progetto di massima riguardante la sistemazione della viabilità, compresa la regolamentazione del traffico stazionario;
- il progetto di massima degli impianti e degli allacciamenti energetici, delle condotte idriche ed a quelle fognarie ed altri;
- il progetto comprende anche la rappresentazione dell'area d'influenza e l'impatto ambientale anticipato dei fabbricati pianificati, elaborati in ottemperanza della vigente normativa.

4. Motivazioni e relazioni dei progetti di massima proposti, dai quali si potrà evincere il loro influsso positivo sullo sviluppo urbano, il rispetto delle esigenze di ordine tecnico e di sicurezza del traffico e compatibilità ambientale e sociale.

Gli approfondimenti tecnici richiesti saranno realizzati dal pianificatore, scelto dal promotore del PS. Il quale provvede anche al rispettivo rilevamento geodetico realizzato in ottemperanze del vigente regolamento (Gazzetta ufficiale della RS, n. 40/04).

I contenuti e l'entità del PS, realizzato dal pianificatore, devono essere conformi alla vigente normativa ed ai decreti attuativi, in considerazione altresì del presente programma di predisposizione.

Il piano di sito è realizzato anche in forma digitale onde consentirne l'inserimento nel GIS comunale.

### **5. Fasi e tempi di predisposizione**

FASE	Amministrazione precedente	Termine previsto
Conferenza dei servizi istruttoria	UAT	Marzo 2005
Approvazione del programma di predisposizione	Sindaco	8 giorni dalla conferenza dei servizi istruttoria
Pubblicazione del programma di predisposizione	UAT	Maggio
Preparazione del materiale occorrente per l'acquisizione delle linee guida (assetto della proposta sistemazione, relazione)	Pianificatore	15 giorni dall'approvazione del programma di predispos.
Invito agli enti preposti alla sistemazione del territorio - acquisizione delle direttrici	UAT	30 giorni
Analisi delle direttrici, realizzazione degli approfondimenti tecnici e della proposta	Pianificatore	Entro 3 mesi dall'approvazione del programma di predispos.
Conferenza dei servizi istruttoria	UAT, pianificatore	14 giorni precedenti l'esposizione al pubblico
Prese di posizione nei confronti delle raccomandazioni scaturite dalla CI	Ente precedente	7 giorni dalla CI
Integrazione della proposta, in armonia con le raccomandazioni scaturite dalla CI	Pianificatore	7 giorni
Deliberazione sull'esposizione al pubblico e sul dibattito pubblico	Sindaco	7 giorni precedenti l'esposizione al pubblico
Pubblica esposizione e dibattito pubblico, esame di tutte le osservazioni scritte	UAT, pianificatore	30 giorni
Prese di posizione nei confronti delle osservazioni	Pianificatore, UAT, sindaco	15 giorni dalla conclusione dell'esposiz. pubblica
Presentazione dell'atto al Consiglio comunale in prima lettura	Consiglio comunale	Giugno 2005
Compilazione della proposta integrata del documento con il recepimento delle osservazioni	Pianificatore	15 giorni dalla discussione in prima lettura in sede del CC
Preparazione dei materiali e delle domande per l'acquisizione dei pareri da parte degli enti preposti alla sistemazione del territorio	pianificatore	
Acquisizione dei pareri da parte degli enti preposti alla sistemazione del territorio	UAT, enti preposti alla sistemazione del territorio	30 giorni
Seconda lettura in sede del	Consiglio comunale	Settembre 2005

Consiglio comunale con conseguente		
approvazione del relativo decreto		
+-----+-----+-----+		
Pubblicazione del decreto nella  UAT	30 giorni	
gazzetta ufficiale	dall'approvazione	
	in sede del CC	
+-----+-----+-----+		

## 6. Obblighi di finanziamento delle modifiche ed integrazioni al PS

La società Kemiplas d.o.o., Dekani 3 A, Dekani, in quanto promotore, provvede al finanziamento del piano di sito e dei necessari approfondimenti tecnici, comprese le rispettive basi geodetiche.

L'amministrazione precedente ossia il Comune città di Capodistria, reperisce i fondi occorrenti allo svolgimento della procedura (acquisizione delle linee guida e dei pareri da parte degli enti preposti alla sistemazione del territorio, convocazione delle conferenze dei servizi ed altri avvisi al pubblico ed ufficiali), oltre ai fondi necessari per un'eventuale recensione del PS.

## 7. Pubblicazione del programma di predisposizione

Il programma di predisposizione è pubblicato nella Gazzetta ufficiale della RS ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

N.: K3503-11/2005  
Capodistria, marzo 2005

Sindaco  
Comune città di Capodistria  
Boris Popovič