

– morebitne druge strokovne podlage, ki bodo izhajale iz smernic nosilcev urejanja prostora.

Idejne zasnove predlagane prostorske ureditve se izdelava v vsebini kot je določena za idejno zasnovo v predpisih, ki določajo vsebino projektne dokumentacije. V fazi izdelave strokovnih podlag naj se preveri vse možne variantne rešitve. 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.

Strokovne rešitve izdelava načrtovalec, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca, in ga je izbral investitor.

OPPN mora biti izdelan v obsegu in z vsebinami, ki jih določa Zakona o prostorskem načrtovanju in ustrezni podzakonski akti in v skladu s tem sklepom. OPPN se izdelava tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine. Vsa grafika naj bo v formatu shp, dwf, tif-tfw (geolocirano), dwg in jpg.

4. Rok za pripravo prostorskega akta oziroma njegovih posameznih faz

– Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN)

– Objava sklepa v Uradnem listu in na svetovnem spletu in obvestilo MOP

– Priprava osnutka OPPN – 30 dni

– Poziv nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic in pridobitev obvestila MOP, službe za varstvo okolja, o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje – 30 dni

– Analiza smernic, izdelava strokovnih podlag in dopolnitev osnutka OPPN – 30 dni

– Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi – 7 dni pred pričetkom javne razgrnitve

– Objava na svetovnem spletu in na krajevno običajen način

– Javna razgrnitev in obravnava OPPN z evidentiranjem vseh pisnih pripomb – 30 dni

– Priprava stališča do pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in javne obravnave – 15 dni

– Prva obravnava na OS

– Pisno posredovanje stališč do pripomb

– Priprava predloga OPPN na podlagi stališč do pripomb – 15 dni

– Pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog OPPN – 30 dni

– Priprava usklajenega predloga OPPN

– Druga obravnava in sprejem odloka na občinskem svetu

– Objava odloka v Uradnem listu

5. Nosilci urejanja prostora, ki dajejo smernice in mnenja ter drugi udeleženci, ki bodo sodelovali pri pripravi

Nosilci urejanja prostora, ki morajo podati smernice na osnutek OPPN, k predlogu OPPN pa mnenje, so:

– Elektro Ljubljana, p.o. PE Elektro Trbovlje, Gimnazijska 25, 1420 Trbovlje

– Telekom Slovenije, Enota Trbovlje, Trg revolucije 27, Trbovlje

– Občina Zagorje ob Savi, Oddelek za gospodarske javne službe, Zagorje ob Savi

– EVJ Elektroprom Kisovec, Loke 22, Kisovec

– Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana (v vednost: Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana)

– Zavod RS za varstvo narave, OE Ljubljana, Kerstnikova 3, Ljubljana

– Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje cest, Tržaška 19, 1000 Ljubljana

– Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana.

MOP, Direktorat za okolje, Sektor za celostno presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, poda obvestilo o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Kolikor se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti predhodne smernice in mnenja tudi drugih organov, ki zgoraj niso navedeni, se le-ta pridobijo v postopku.

Pristojni organi (nosilci urejanja prostora) morajo v skladu z zakonom podati svoje smernice za načrtovanje in mnenja v roku 30 dni od zahteve.

Načrtovalec občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki ga je izbral investitor oziroma lastnik zemljišč, je podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, Maribor.

Pripravljavec občinskega podrobnega prostorskega načrta, odgovoren za njegovo pripravo, je Občina Zagorje ob Savi.

6. Obveznosti financiranja priprave

Stroške izdelave OPPN in strokovnih podlag krije investitor oziroma lastnik zemljišč, ki v ta namen sklene pogodbo z načrtovalcem, ki izpolnjuje zakonske pogoje za prostorsko načrtovanje.

7. Objava sklepa priprave

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Občine Zagorje ob Savi, veljati pa začne z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 350-8/2014

Zagorje ob Savi, dne 15. decembra 2014

Župan
Občine Zagorje ob Savi
Matjaž Švagan l.r.

KOPER

3843. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone „Bivje“

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08)

RAZGLAŠAM ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone „Bivje“

Št. 3505-14/2007

Koper, dne 1. avgusta 2014

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001, 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/08) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 31. julija 2014 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev trgovsko poslovne cone „Bivje“

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za ureditev trgovsko po-

slovne cone »Bivje«, ki ga je izdelalo podjetje BIRO OBALA d.o.o., Ulica Stare pošte 3, Koper, pod številko naloge 10/12.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Besedni del vsebuje:

- Odlok,
- Tekstualni del.

(3) Grafični del vsebuje:

- Izsek iz dolgoročnega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju M 1:5000
- Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem M 1:500
- Posnetek obstoječega stanja na geodetskem načrtu M 1:500
- Vplivi in povezave s sosednjimi območji M 1:5000
- Ureditvena situacija M 1:1000
- Geodetsko zazidalna situacija M 1:1000
- Ureditev s prikazom poteka omrežij in priključenja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro M 1:500
- Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave M 1:1000
- Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1:1000
- Načrt parcelacije M 1:1000

3. člen

(priloge)

Priloge OPPN so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev
- Povzetek za javnost.

4. člen

(ureditveno območje)

(1) Območje OPPN (ureditveno območje) se nahaja na zemljišču ob cesti R2-409 (prej G1-10), odsek 313 Rižana–križišče Dekani, vzhodno od krožnega križišča »Bivje«. Velikost ureditvenega območja je okvirno 3,2 ha.

(2) Ureditveno območje obsega parcele ali dele parcel št. 702/3, 702/14, 704/8, 704/9, 1015, 1018/6, 1018/10, 1018/12, 1018/15, 1018/16, 1018/17, 1018/18, vse k.o. Škofije.

(3) Gospodarska javna infrastruktura in cesta – ureditev krožišča poteka po naslednjih parcelah izven območja OPPN:

- Meteorna kanalizacija: 1780/18, 1780/13, 1780/11, 1737/1, 1737/2, 1772, 1734/4 in 1771/4, vse k.o. Škofije ter 6073/17 k.o. Bertoki;
- Fekalna kanalizacija: 1780/18, 1780/13, 1780/11, 1737/1, 1737/2, 1772, 1734/4 in 1771/4, vse k.o. Škofije;
- Ureditev priključnega kraka na križišče: 1780/17 in 1780/13, k.o. Škofije.

(4) Meja ureditvenega območja je prikazana na vseh grafičnih prilogah.

II. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI IZRABE IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

5. člen

(zasnova prostorske ureditve)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« se predvidi gradnja objektov,

namenjenih trgovski, gostinski in poslovni funkciji, urejanje parkirnih površin, urejanje energetske, telekomunikacijske, cestne in komunalne infrastrukture ter zelenih površin. Predvidena je rušitev obstoječih objektov in naprav.

6. člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj območja)

(1) V ureditvenem območju so predvideni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov in naprav;
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov;
- sprememba namembnosti rabe objekta in sprememba namembnosti posameznega dela objekta;
- urejanje prometnih površin;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje odprtega prostora (zelenih površin);
- rušitev obstoječih objektov in naprav.

(2) Ureditveno območje je namenjeno oskrbni in storitveni (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi mešani rabi. Namembnost posameznih objektov in oblikovanje le-teh je podrobneje določeno v 8. členu tega odloka.

7. člen

(izhodiščni program ureditve)

(1) Ureditveno območje je razdeljeno na tri območja pozidave.

(2) V posameznem območju pozidave je dovoljena gradnja enega ali več objektov v skladu z določili tega odloka.

(3) V sklopu celotne ureditve bo urejenih okvirno 250 parkirnih mest. Določitev minimalnega števila parkirnih mest se ugotavlja skladno z določili 19. člena tega odloka.

8. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je dovoljena gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda 1 STAVBE:

- 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča – dopustni so le stavbe za hladilnice in skladišča ter pokrite skladiščne površine
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

Iz razreda 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

- 211 Ceste
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

(2) Gradnja stanovanjskih stavb ni dopustna.

9. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) OPPN je umeščen v območje Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001 – obvezna razlaga, 24/2001 – spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, 95/06 – spremembe in dopolnitve, 124/08 – obvezna razlaga, 22/09 – spremembe in dopolnitve, 65/10 – spremembe in dopolnitve) ter meji z Uredbo o lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Klanec–Srmin (Uradni list RS, št. 51/99).

(2) Območje urejanja se z načrtovanimi infrastrukturnimi ureditvami vključuje v obstoječo in predvideno prometno, energetsko, telekomunikacijsko in komunalno omrežje v okolici.

(3) OPPN načrtuje nov priključek na obstoječe krožišče za neposredno napajanje predvidene zazidave.

10. člen

(začasni posegi)

(1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

(2) Do pričetka gradnje je dovoljeno izvajati tudi vse posege za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, zlasti pa urejanje komunalne infrastrukture in izravnave terena.

(3) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav je dopustna sprememba namembnosti obstoječih objektov skladno z 8. členom odloka.

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

11. člen

(vsebina načrtovanih ureditev v prostor)

Z umestitvijo načrtovanih ureditev v prostor se določijo:

1. dopustne posege,
2. funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta, objektov in naprav, javnih zelenih in drugih javnih površin,
3. lega in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovano s pogoji za projektiranje,
4. lego, zmožljivosti ter potek objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

12. člen

(pogoji glede lege objektov)

(1) V vseh območjih pozidave je gradnja stavb dovoljena do gradbenih mej, ki so prikazane v grafični prilogi 5, »Geodetska zazidalna situacija«, M 1:1000.

(2) Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej, razen če s tem odlokom ni drugače določeno.

(3) Znotraj celotnega območja OPPN je možna postavitve reklamnih stolpov z odmikom 3 m od parcelnih mej.

(4) Podzemni deli stavb morajo poleg ostalih določb o gradbeni meji upoštevati, da so odmaknjeni od parcelnih mej najmanj 4.0 m. Manjši odmik od parcelne meje je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika oziroma v primeru solastništva s pisnimi soglasji vseh solastnikov sosednjega zemljišča od katerega bo odmik manjši od 4.0 m.

13. člen

(pogoji glede velikosti objektov)

(1) Objekt A: Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je 65 m x 30 m. Maksimalna višina je 10 m od kote pritličja do kote venca objekta. Glavni vhod v stavbo je na zahodni strani, servisni dostopi so predvideni v južnem delu, kjer je tudi dostava. Pročelje stavbe je jugozahodna in severozahodna fasada.

(2) Objekt B: Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je 150 m x 40 m. Maksimalna višina stavbe je 15 m od kote pritličja do kote venca objekta. Glavni vhod v stavbo je na jugozahodni strani, servisni dostopi so predvideni tudi na ostalih straneh. Glavno pročelje stavbe je na jugozahodu.

(3) Objekt C: Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je 70 m x 30 m. Maksimalna višina stavbe je 15 m od kote pritličja do kote venca objekta. Glavni vhod v stavbo je na jugozahodni strani, servisni dostopi so predvideni tudi na ostalih straneh. Glavno pročelje stavbe je na jugozahodu in severozahodu.

(4) Etažnost stavb se prilagaja glede na program objekta in se določa znotraj določila glede maksimalne višine in v odvisnosti od razpoložljivega števila parkirnih mest za osebna vozila ob upoštevanju določil o mirujočem prometu oziroma minimalnega števila parkirnih mest.

(5) Etažnost v kletni nivo pri objektih ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo prve kletne etaže (vkopana s treh strani).

14. člen

(pogoji oblikovanja objektov)

(1) Strehe vseh predvidenih objektov so lahko ravne ali razgibane klasične strehe v naklonu. Dopustna je uporaba streh za pridobivanje alternativnih virov energije (npr. fotovoltaika) in za postavitve strojnih elementov.

(2) Nad maksimalno dovoljeno višino je na streho možna postavitve le strojnih in drugih tehničnih elementov (strojnica dvigala, stopniščni dostop, fotovoltaika itd.) ter reklamnih panojev. Postavitve reklamnih panojev ni dovoljena na objektih, ki se nahajajo v varovalnem pasu AC in HC.

(3) Fasade morajo biti iz naravnih ali sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami.

(4) Gabariti objektov upoštevajo zasnovano komunikacijskih smeri in javnih površin, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov, kvaliteten naraven ambient ter obstoječe prostorske danosti.

(5) Dovoljena je postavitve podpornih zidov, višina le-teh ni omejena.

(6) Vhodi v objekte in servisni dostopi se lahko drugače uredijo in prilagodijo dejavnosti. Dopustnih je več vhodov.

(7) Za objekte (za varovane in poslovne prostore) mora biti ustrezna zvočna zaščita izkazana v skladu z veljavnimi zakoni in pravilniki tako, da je razvidno tudi, da je s predvidenim stavbnim pohištvo (okna, vrata, rolete ...) zagotovljeno, da dovoljene ravni hrupa v varovanih prostorih objektov ne bodo presežene. Pri načrtovanju pasivne protihrupne zaščite je potrebno upoštevati obremenitve s hrupom zaradi AC in HC (20-letno plansko obdobje).

15. člen

(ureditev zunanjih in obcestnih površin)

(1) Odprti prostor vsebuje:

- ploščadi,
- zelene površine,
- parkirne površine.

(2) Ob objektih je dopustna postavitve pergol in nadstreškov.

(3) Vidne zunanje in obcestne površine se z urejanjem prilagodijo obstoječim ureditvam. Ravno tako se zasaditev zelenja, dreves prilagodi ureditvam gradnje.

(4) Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju, kot ogrodje za ozele nitvev ali postavitve elementov sončne elektrarne.

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

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- poudarjanje osnovnih smeri,
- strukturiranje večjih grajenih mas,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen

(načrt parcelacije)

(1) Načrt parcel, namenjenih gradnji, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, temelji na določitvi posameznih gradbenih

sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine, funkcije stavb ter ločitev javnih in zasebnih površin.

(2) Po realizaciji posegov se parcele namenjene gradnji v smislu funkcionalnih zemljišč lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin.

(3) Parcele namenjene gradnji so določene kot največje funkcionalne enote, ki se lahko v smislu prilagoditev prostorskim, funkcionalnim in tehnološkim potrebam posameznih investitorjev združujejo ali delijo na manjše parcele le pod pogojem, da ima vsaka parcela namenjena gradnji dostop.

(4) Posamezne parcele se znotraj posameznega območja pozidave lahko delijo ali združujejo.

V. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen

(zasnova prometne infrastrukture)

(1) Na območju je predvidena gradnja prometne infrastrukture. Objekti in naprave prometne infrastrukture so razvidni iz grafičnega načrta št. 7 »Prikaz prometne ureditve«.

(2) Na območju OPPN je načrtovana ureditev naslednjih prometnih površin:

- navezava na obstoječe prometno omrežje,
- urejanje notranjega prometnega omrežja,
- urejanje mirujočega prometa,
- urejanje dostave in intervencijskega prometa,
- površine za peš promet.

18. člen

(motorni promet)

(1) Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste II. reda št. 409, na odseku 313 Rižana–Dekani, od km 5,655 do km 5,910, v smeri stacionaže državne ceste, ter v varovalnem pasu križišča regionalne ceste II. reda št. 409, na odseku 1635 Rondo Dekani, od km 0,000 do km 0,075, v smeri stacionaže državne ceste ter v varovalnem pasu regionalne ceste II. reda št. 406, na odseku 1405 Dekani–Škofije, od km 0,000 do km 0,085, v smeri stacionaže državne ceste.

(2) Vse posege v varovalni pas AC in HC bo možno izvajati le po predhodnem soglasju DARS d.d. oziroma upravljavca AC in HC.

(3) V varovalnem pasu AC in HC ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.

(4) Upravljavec AC in HC ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC in HC, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njune gradnje. Izvedba vseh ukrepov za zaščito območja in objektov je obveznost investitorjev novih posegov.

(5) Priključek predvidene trgovsko-poslovne cone je predviden med krakom G1-10 (Dekani–križišče) in G1-11 (Škofije–križišče). V ta namen je potrebno premakniti cesto Škofije–križišče (G1-11) proti zahodu ter urediti nov priključek na križišče, kar je razvidno iz grafičnega načrta št. 7 »Prikaz prometne ureditve« in strokovnih podlag.

(6) Notranje cestno omrežje bo navezано na nov priključek obstoječega krožnega križišča »Bivje«. Zasnovati ga je treba tako, da bo skupaj s priključkom na krožno križišče oblikovalo omrežje javno dostopnih cest, ki bo zagotavljalo dovoze do parkirnih površin pred predvidenimi objekti ter dostavne in intervencijske dovoze do vseh objektov.

(7) Notranje omrežje sestavljata Cesta A in Cesta B. Na cesti A so navezane parkirne in manipulativne površine

ploščadi objektov. Cesta A je dvosmerna in dvopasovna. Ob vozišču so predvidena parkirišča za osebna vozila. Cesta B je namenjena dostavi in intervenciji.

(8) Ustrezna zvočna zaščita predvidenih objektov mora biti izkazana v skladu z veljavno zakonodajo.

19. člen

(mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Potrebe parkiranja se prilagodi posameznim dejavnostim in objektom skladno z veljavnimi predpisi. Parkirna mesta je možno urediti kot obvoziščna parkirišča, parkirne ploščadi ali parkiranje v objektih. V območju je predvidenih okvirno 250 parkirnih mest. Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

(2) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so predpisani naslednji kriteriji:

- 1 PM/50 m² neto površine za trgovine (upošteva se površina prodajnih prostorov),
- 1 PM/30–40 m² neto površine za pisarniške in upravne prostore (upošteva se površina pisarn),
- 1,0 parkirni prostor za 30–40 m² neto površin ambulant (upošteva se površine ambulantnih prostorov),
- 1 PM/70 m² neto površine proizvodnih prostorov (upošteva se površine prostorov za proizvodnjo) ali 1 PM/za 3 zaposlene
- 1 PM/4 sedeži v gostinskem lokalu ali 1 PM/10 m² neto površine lokala (upošteva se površina prostorov za obiskovalce),
- 1 PM/50 m² neto površin dvoran, namenjenih rekreaciji (štejejo se površine dvoran),
- 1 PM/10 obiskovalcev za dvorane za kulturne prireditve,
- 1 PM/10 učencev za univerze, višje in visoke šole.

(3) Pri navedenih površinah v drugem odstavku tega člena se štejejo neto uporabne površine glede na namembnost stavbe, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (brez stopnišč, vhodne avle, hodnikov, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov ter prostorov, izključno namenjeni skladiščenju).

(4) Za dejavnosti, ki v seznamu niso navedene ali v primeru odstopanj od navedenih kriterijev, se lahko v postopku izdelave projektne dokumentacije določi število parkirišč s študijo mirujočega prometa, ki mora temeljiti na standardih sprejetih v državi članici EU.

(5) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine (razkladanje, nakladanje, obračanje vozil) morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

20. člen

(površine za pešce)

(1) Peš promet se odvija po pločnikih, ploščadih, voznih in manipulativnih površinah. Skladno s tem je treba notranje prometne površine opredeliti kot območje umirjenega prometa in ga kot takšno označiti s predpisano prometno signalizacijo.

(2) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem, ter dostop do vseh stavb. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

VI. POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

21. člen

(splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

– vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;

– objekti so lahko priključeni na plinovodno in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;

– praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;

– v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;

– trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;

– gradnja komunalnih in energetskih naprav mora potekati usklajeno;

– dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;

– obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;

– v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijska infrastruktura, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;

– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

22. člen

(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Primarni del javnega vodovodnega omrežja na vzhodni strani in delno na južni strani območja OPPN je potrebno s predvidenimi ureditvami ustrezno zaščititi.

(2) Po predvideni Cesti A je potrebno predvideti sekundarni vod iz nodularne litine. Dimenzioniranje se določi na podlagi predvidenih zahtev vodo oskrbe in količine vode za potrebe požarne varnosti predvidenih objektov.

(3) Vodno oskrbo in požarno varnost območja bo možno zagotoviti iz vodohrana RZ Lama 200 m³, na koti 60,60 m.n.m. oziroma iz prelivnega vodohrana Rižana 200 m³, na koti 80,05 m.n.m.

23. člen

(pogoji za urejanje kanalizacijskega omrežja)

Fekalna kanalizacija

(1) Komunalne odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno predvideti v ločenem sistemu.

(2) Komunalno odpadno vodo z območja se po predvideni fekalni kanalizaciji odvaja v zbirni fekalni kanal, ki je priključen v obstoječi fekalni zbirnik CČN–Iplas–Dekani.

(3) Obstoječi zbirni fekalni kanal se zaradi dotrajanosti obnovi na odseku od priključka na fekalni zbirnik

CČN–Iplas–Dekani do priključka fekalne kanalizacije obravnavanega območja.

(4) Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo.

(5) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati le komunalne odpadne vode, ki ustrezajo določilom iz predpisov, ki urejajo področje ravnanja s komunalnimi odpadnimi vodami.

(6) V primeru, da komunalne odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavnih predpisov je potrebno te komunalne odpadne vode predhodno prečistiti.

Meteorna kanalizacija

(7) Padavinske odpadne vode iz obravnavanega območja je potrebno voditi preko meteorne kanalizacije objektov v zunanjo meteorno kanalizacijo, z iztokom v obstoječi meteorni odvodnik – Dekanski obrobni kanal. Čiste meteorne vode je potrebno voditi v javno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Meteorne vode iz površin, ki so onesnažene z olji, pa pred iztokom očistiti v lovilcih olj in maščob.

(8) Nov zbirni meteorni kanal je predviden na odseku od iztoka v dekanski obrobni kanal do priključka meteorne kanalizacije obravnavanega območja.

(9) Potrebno je zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo v bližini nove meteorne kanalizacije, zato je potrebno predpisane odmike upoštevati pri projektiranju in gradnji obravnavanega objekta.

(10) Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m.

(11) V primeru, da minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike za vsak primer posebej določi med predstavniki posameznih komunalnih organizacij oziroma projektantom komunalne infrastrukture in predstavniki Komunale Koper v času projektiranja.

(12) Zagotoviti je potrebno dostop s komunalnimi stroji do tras javne fekalne in meteorne kanalizacije za čiščenje in vzdrževanje le te s komunalnimi stroji.

24. člen

(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbirna in odjemna mesta odpadkov se uredijo v obliki ekoloških otokov, pri čemer je potrebno upoštevati načrtovane ureditve in primeren dovoz. V projektni dokumentaciji morajo biti določena mesta za postavitve zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov primerno zaščitena pred vremenskimi vplivi. Ekološki otoki tj. zbirni in odjemni prostori morajo biti usklajeni z občinskim programom ravnanja z odpadki. Dovožne in servisne ceste morajo biti projektirane in izvedene tako, da bo omogočen nemoten odvoz.

(2) Dopustna je postavitve ekoloških otokov v objektu ali izven objekta.

(3) Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značaja komunalnih odpadkov in jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane posode za odpadke, morajo posamezni investitorji oziroma onesnaževalci skleniti pogodbo o odvozu le teh z ustrezno organizacijo.

25. člen

(javna razsvetljava)

(1) Vgrajene svetilke naj bodo skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja. Priložene naj imajo pisne izjave glede skladnosti teh svetilk s predpisi.

(2) Novo prižigališče naj ima ločen in zaklenjen merilni del omare s svojo ključavnico.

26. člen

(pogoji za elektroenergetska omrežja)

(1) Obstoječe naprave je potrebno zaradi dotrajanosti v celoti nadomestiti z novimi.

(2) Glede na potrebo po količini električne energije je potrebno v fazi PGD oziroma PZI predvideti izgradnjo nove oziroma več novih transformatorskih postaj.

(3) 20 kV napajanje predvidenih transformatorskih postaj se bo izvedlo z vzankanjem v obstoječi 20 kV kablovod TP Lama-TP Hladilnica.

(4) Zgraditi je potrebno novo kabelsko kanalizacijo iz 4 x SF 160 mm od TP Hladilnica do lokacije predvidene nove transformatorske postaje oziroma postaj.

(5) NN izvodi se predvidijo v skladu s projektno dokumentacijo internih instalacij objektov glede na potrebo po električni energiji.

(6) Potrebno je predvideti zunanjo (javno) razsvetljavo.

27. člen

(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) Predvidi se dograditev obstoječega TK omrežja s sistemom telefonske kabelske kanalizacije.

(2) Trase telefonske kabelske kanalizacije se načrtuje v javno dostopnih površinah, usklajeno s trasami ostale komunalne infrastrukture.

28. člen

(oskrba s plinom)

(1) Na območju Mestne občine Koper je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja za zemeljski plin.

(2) Obvezna je navezava na distribucijsko omrežje na območju, ki je opremljeno s tem omrežjem, za tiste objekte, v katerih instalirana moč vsaj enega od trošil, namenjenega ogrevanju ali podobni energetske rabi, presega 40 kW.

(3) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

(4) Kot začasna rešitev je mogoča postavitve plinohramov z utekočinjenim naftnim plinom, in sicer pod pogojem, da je plinska napeljava dimenzionirana za kasnejšo oskrbo z zemeljskim plinom. Podrobnejše zahteve postavi koncesionar pri izdaji projektnih pogojev.

(5) Po izgradnji distribucijskega plinovoda je potrebno opremo za lokalno oskrbo odstraniti ter lokalno plinovodno mrežo priključiti na distribucijski plinovod.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

29. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Ureditveno območje posega na del arheološkega najdišča Spodnje Škofije, Arheološko najdišče Školarice (EŠD: 14299).

(2) Investitor mora za vsak poseg v registrirano dediščino pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

(3) Pred začetkom izvedbe zemeljskih del v arheološko najdišče morajo biti na celotnem arheološkem najdišču znotraj OPPN izvedene zavarovalne arheološke raziskave. Stroške zavarovalnih arheoloških raziskav nosi investitor.

(4) Za izvedbo raziskave mora investitor pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za kulturno dediščino.

30. člen

(varovanje okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

31. člen

(varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

– preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;

– preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;

– upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

32. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.

(2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

33. člen

(varstvo voda in tal)

(1) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena s področno zakonodajo.

(2) Padavinske odpadne vode s parkirnih površin morajo biti prečiščene preko lovilca olj in maščob.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(4) Vsi posegi v vodni režim morajo biti ustrezno projektno obdelani. Vse predvidene objekte je treba umestiti izven petmetrskega priobalnega pasu.

(5) Lastnik zemljišča je dolžan zagotoviti sredstva za redno vzdrževanje hudournika. Redno vzdrževanje zaradi zagotovitve ustreznih odtočnih razmer je določeno in opisano v strokovni podlagi »Elaborat vodnogospodarskih ureditev – hudournik Bečajevec« (izdelal Biro Obala d. o. o., Koper, št. 78/12-1, avgust 2012), ki je priloga predmetnega OPPN.

(6) Zaledne padavinske vode ob severnem robu zazidave se odvaja v obstoječi hudournik Bečajevec.

(7) Za vsako rabo vode, ki bi presegala splošno rabo, je treba pridobiti vodno pravico v skladu z veljavnimi predpisi.

(8) Na območju predvidene gradnje je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

(9) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke.

(10) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oziroma ustrezno urediti.

34. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na obravnavanem območju so prisotne obsežne kolonije najverjetneje belorobega netopirja (*Pipistrellus kuhlii*) oziroma živali iz zavarovane skupine netopirji (*Chiroptera*) in mestne lastovke (*Delichon urbica*).

(2) Omilitveni ukrepi pri rušitvah obstoječih objektov:

– Čas pričetka izvajanja del (rušitev) je potrebno prilagoditi razmnoževalnemu ciklusu obeh živalskih vrst, zato naj se rušenje objektov začne po odselitvi živali oziroma po odselitvi oziroma osamosvojitvi mladičev netopirjev, to je v zimskih mesecih, in sicer od 1. novembra do 15. aprila (mestna lastovka, tudi belorobi netopir).

– Pred pričetkom rušenja pristojna služba za varstvo narave ugotovi, ali netopirji v objektih tudi prezimujejo. V tem primeru se omogoči preselitev živali pred pričetkom rušenja oziroma varen umik živali (rušenje se prične na delu objekta, kjer živali ni in se nadaljuje v eni smeri, na način, da se ne ustvarja past).

(3) Objekte se lahko izvede na način, ki mestoma omogoča ponovno naselitev mestne lastovke oziroma se v okviru izgradnje novih objektov omogoči tudi ustrezen nadomestni habitat za netopirje (netopirnice).

35. člen

(svetlobno onesnaževanje)

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

36. člen

(geomehanske razmere in potrebni ukrepi)

V nadaljnjih postopkih je pred pripravo projektne dokumentacije potrebno izvesti geomehanske raziskave tal na območju predvidenih gradenj ter na podlagi analiz se izdelata pogoje za izvedbo in zaščito izkopov ter načinov temeljenja.

37. člen

(deponiranje materiala)

(1) Morebitne viške materiala, ki bi nastali med gradnjo, je potrebno odpeljati in ustrezno deponirati na za to primernem odlagališču.

(2) Začasno deponiranje materiala je dovoljeno le na za to predvidenem območju.

(3) Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev.

(4) Rodovitna prst se odrine in deponira ter porabi za kasnejšo rekultivacijo, v največji meri na mestu samem.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVO PRED POŽAROM

38. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo)

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

39. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom)

(1) Pri izdelavi projektne dokumentacije in pri gradnji je potrebno upoštevati veljavne predpise v zvezi z naravnimi

omejitvami (erozivnost ter plazljivost terena) ter upoštevati varnostne ukrepe za preprečitev plazenja in temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

(2) Območje leži v VII. coni potresne nevarnosti.

(3) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.

(4) Predvidena pozidava mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi in premoženja, zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter zadostne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Zagotovljeni morajo biti potrebni odmiki med objekti in parcelnimi mejami oziroma ustrezna ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

(5) Celotno ureditveno območje se opremi s hidrantnim omrežjem, ki bo zagotavljalo zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(6) Na dovoznih-intervencijskih poteh je potrebno urediti postavitvena mesta za gasilska vozila. Za objekte mora biti zagotovljen dostop do najmanj dveh stranic stavbe ter najmanj dve delovni površini za intervencijo, ki morata biti urejeni ob različnih stranicah.

(7) Interno cestno omrežje bo med drugim služilo intervencijskim potem. Intervencijske poti bodo istočasno namenjene za umik ljudi in premoženja.

(8) Za objekt je potrebno zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara.

(9) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu – zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu – študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

40. člen

(faznost gradnje)

(1) Gradnja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

41. člen

(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)

(1) Možno je preoblikovanje ali zmanjšanje tlorisnih gabaritov, čemur se posledično prilagodi oblika in velikost parcel. Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih objektov in števila podzemnih etaž z uvozi je dopustno, kolikor se bistveno ne spreminja urbanistična in prometna zasnova ter ne slabša okoljskih pogojev.

(2) V območju objektov A, B in C je dopustna gradnja več manjših objektov. Skladno s tem je dopustna tudi delitev in združevanje gradbene parcele.

(3) Dovoljena so odstopanja od maksimalnih tlorisnih gabaritov objektov do 20% in od višinskih gabaritov objektov do 10% ob upoštevanju odmkov od cest in parcelnih mej. Odstopanje v zmanjšanje tlorisnih in višinskih gabaritov objektov je lahko večje. Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

(4) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Na zunanjih površinah, prikazanih v grafičnem delu, je možno izvesti pešpoti, podporne zidove, stopnišča ipd.

(5) Višina podpornih zidov ni omejena.

(6) Dovoljena je sprememba namembnosti delov objekta ob pogoju, da ostane namembnost objekta nespremenjena.

42. člen

(odstopanja pri gradnji komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture)

(1) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(2) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture (tudi izven meje ureditvenega območja), kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanje zasnovi objektov ali izboljšanje tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika.

(3) Z odstopanji se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali ovirati bodoče ureditve. Za izboljšanje stanja opremljenosti območja je dopustno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(4) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

X. POSEBNE DOLOČBE

43. člen

(splošne obveznosti)

(1) 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;

- 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 gradnje 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;

- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo.

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

44. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.

(3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo, se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

(4) Vsaj 10 dni pred pričetkom del (rušitve objektov) se obvesti pristojno službo za varstvo narave, ki zagotovi strokovno asistenco pri ukrepih navedenih v 34. členu oziroma uredi svetovanje ustreznih služb in strokovnjakov (na primer v okviru državnega monitorja za netopirje, ki ga izvaja Center za kartografijo flore in favne; DOPPS).

45. člen

(pogodba o opremljanju)

Občina in investitor se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita v skladu z veljavno zakonodajo, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

XI. POGOJI ZA GRADNJO ENOSTAVNIH OBJEKTOV

46. člen

(gradnja enostavnih objektov)

(1) Gradnja enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni in pravilniki. Upoštevati je treba vse zahteve glede načina gradnje enostavnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

(2) Pri lociranju enostavnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime. Upoštevati je treba priobalni pas vodotoka ter ustrezni odmik od cest (izven polja preglednosti ipd).

(3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Elementi urbane opreme v odprtem prostoru morajo upoštevati tradicionalne elemente oblikovanja. Urbana oprema ob glavnih cestah mora biti enotno oblikovana.

(4) V sklopu urejanja območja je možna postavitev objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

47. člen

(prenehanje veljavnosti prostorskega izvedbenega akta v območju OPPN)

S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001 – obvezna razlaga, 24/2001 – spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, 95/06 – spremembe in dopolnitve, 124/08 – obvezna razlaga, 22/09 – spremembe in dopolnitve, 65/10 – spremembe in dopolnitve).

48. člen

(vpogled podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev trgovsko poslovne cone »Bivje« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

49. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Inšpektorat RS za promet, energotiko in prostor, Območna enota Koper – Nova Gorica.

50. člen

(uveljavitev)

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

Št. 3505-14/2007

Koper, dne 31. julija 2014

Župan

Mestne občine Koper

Boris Popovič i.r.

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale, n. 40/00, 30/01 e 29/03, e la Gazzetta ufficiale della RS, n. 90/05, 67/06 e 39/08)

**PROMULGO
IL DECRETO****sul piano regolatore comunale particolareggiato
riferito alla regolazione della zona commerciale
e d'ufficio "Bivje"**

N. 3505-14/2007

Capodistria, 1. agosto 2014

Il sindaco

Comune città di Capodistria

Boris Popovič m.p.

Visto l'articolo 61, quinto comma, della Legge sulla pianificazione territoriale (G.U. della RS, n. 33/07, 70/08 – LTA-1B, 108/09, 80/10 – LCRARN, 106/10 – TU, 43/11 – LTA-C, 57/12, 57/12 – LCRARN-A, 109/12), l'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale (G.U. RS, n. 94/07 – TU2, 76/08, 79/09, e 51/10 – LBFB) e dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/2000, 30/2001, 29/2003 e G.U. della RS, n. 90/05, 67/06 e 39/08), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del 31 luglio 2014, ha accettato il

DECRETO**sul piano regolatore comunale particolareggiato
riferito alla regolazione della zona commerciale
e d'ufficio "Bivje"**

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

(contenuto del decreto)

Con il presente decreto viene approvato il piano regolatore comunale particolareggiato (in seguito nel testo PRCP) rife-

rito alla regolazione della zona commerciale e d'ufficio "Bivje" elaborato dall'impresa BIRO OBALA s.r.l., Via della Posta Vecchia 3, Capodistria, che riporta il numero 10/12.

Articolo 2

(elementi del PRCP)

(1) Il piano regolatore comunale particolareggiato è comprensivo della parte testuale e della parte grafica.

(2) La parte testuale comprende:

– il decreto,

– la parte testuale.

(3) La parte grafica comprende:

– L'estratto dello strumento urbanistico comunale con l'individuazione dell'ubicazione d'intervento sul territorio più esteso M 1:5000

– La zona riferita al piano particolareggiato con l'esistente situazione dei lotti M 1:500

– Il rilevamento geodetico dello stato esistente M 1:500

– L'impatto e il collegamento con le zone limitrofe M 1:5000

– Lo stato di progetto M 1:1000

– La situazione geodetica edile M 1:1000

– La rappresentazione dei tracciati delle infrastrutture a rete e degli allacciamenti delle singole utenze all'infrastruttura pubblica M 1:500

– La rappresentazione degli interventi necessari per la tutela ambientale, delle risorse e dei beni naturali M 1:1000

– La rappresentazione degli interventi necessari per la protezione dalle calamità naturali e dalle altre emergenze, la protezione antincendio M 1:1000

– Il piano di lottizzazione M 1:1000

Articolo 3

(allegati)

Sono allegati al PRCP:

– L'estratto dello strumento urbanistico sovraordinato riferito alla zona in esame

– La rappresentazione dello stato attuale della zona in esame

– Gli approfondimenti tecnici

– Gli orientamenti e pareri

– La motivazione e l'approfondimento

– Ricapitolato per il pubblico.

Articolo 4

(zona d'intervento)

(1) La zona del PRCP (zona d'intervento) è situata sul terreno lungo la strada R2-409 (già G1-10), tratto 313 Rižana-incrocio Dekani ad est della rotatoria "Bivje". La superficie della zona d'intervento è di circa 3,2 ha.

(2) La zona d'intervento si estende sui lotti catastali o su parte di esse n. 702/3, 702/14, 704/8, 704/9, 1015, 1018/6, 1018/10, 1018/12, 1018/15, 1018/16, 1018/17, 1018/18, tutti c.c. Škofije.

(3) L'infrastruttura pubblica e la strada – regolazione della rotatoria si sviluppa sui lotti catastali all'esterno del PRCP:

– La rete delle acque meteoriche: 1780/18, 1780/13, 1780/11, 1737/1, 1737/2, 1772, 1734/4, 1771/4, tutti c.c. Škofije e 6073/17 c.c. Bertocchi;

– La rete fognaria: 1780/18, 1780/13, 1780/11, 1737/1, 1737/2, 1772, 1734/4 e 1771/4, tutti c.c. Škofije.

– La sistemazione del tratto di raccordo alla rotatoria: 1780/17 e 1780/13, c.c. Škofije.

(4) Il confine della zona d'intervento è riportato su tutti gli allegati grafici.

II. FUNZIONE DELLA ZONA, CONDIZIONI DI UTILIZZO E NORME DI EDIFICAZIONE O DI ALTRI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Articolo 5

(pianificazione dell'assetto territoriale)

Il piano regolatore comunale particolareggiato riferito alla regolazione della zona commerciale e d'ufficio "Bivje" prevede la costruzione di edifici destinati alle attività commerciali, di ristorazione e d'esercizio, la regolazione delle superfici destinate al parcheggio, delle infrastrutture per l'energia, delle telecomunicazioni, le reti stradali e di urbanizzazione primaria e gli spazi di verde. È prevista la demolizione di edifici e strutture esistenti.

Articolo 6

(interventi ammessi e destinazione d'uso nella zona)

(1) Nella zona d'intervento si prevede:

- la costruzione di nuovi edifici e impianti,
- la ricostruzione, l'ampliamento e la sopraedificazione di edifici,

– il cambio della destinazione d'uso dell'edificio o di parte di esso,

- la sistemazione della viabilità,
- la realizzazione delle infrastrutture a rete (energia, telecomunicazione, urbanizzazione primaria),
- la sistemazione degli spazi verdi,
- la demolizione di edifici e impianti esistenti.

(2) La zona d'interventi è destinata alle attività commerciali e di servizio (terziarie e quaternarie) e alle attività miste. La destinazione dei singoli edifici e la loro progettazione sono definiti nell'articolo 8 di questo decreto.

Articolo 7

(premessa del programma d'intervento)

(1) La zona d'intervento è suddivisa in tre zone di edificazione.

(2) Nella singola zona di edificazione è permessa la costruzione di uno o più edifici in conformità alle disposizioni del presente decreto.

(3) Nell'intero complesso saranno realizzati approssimativamente 250 posti macchina. La determinazione del numero minimo di posti parcheggio è stabilita in conformità alle disposizioni dell'articolo 19 di questo decreto.

Articolo 8

(Tipologia di edifici secondo la destinazione d'uso)

(1) Nella zona d'intervento è permessa la costruzione di edifici non residenziale e di ingegneria civile. In conformità con la classificazione unitaria degli edifici, ai sensi del presente decreto, sono ammesse le seguenti costruzioni della classe 1 EDIFICI:

- 12111 Alberghi e strutture simili
- 12112 Trattorie, ristoranti, mescite
- 122 Edifici d'esercizio e amministrativi
- 12301 Edifici commerciali
- 12302 Sale espositive

12304 Edifici per attività di servizio

12520 Serbatoi, silos e magazzini – sono ammessi solamente edifici per magazzini frigorifero, magazzini e aree di stoccaggio coperte

126 Edifici a carattere collettivo sociale

1274 Altri edifici non classificati altrove

Della classe 2 OPERE DI INGEGNERIA CIVILE ai sensi del presente decreto, sono ammesse le seguenti costruzioni:

211 Strade

22140 Linee elettro energetiche (a distanza)

222 Condutture locali, linee elettriche e reti di comunicazione locali

24205 Altre costruzioni di ingegneria civile non classificate altrove

(2) Non è permessa la costruzione di edifici residenziali.

Articolo 9

(impatto e collegamento degli interventi con le zone limitrofe)

(1) Il PRCP è situato nella zona regolata dal Decreto sulle norme tecniche di attuazione del comune di Capodistria (Bollettino Ufficiale n. 19/1988, 7/2001 interpretazione autentica, 24/2001 modifiche e integrazioni, Gazzetta Ufficiale RS n. 49/05 – interpretazione autentica, 96/06 – modifiche e integrazioni, 124/08 – interpretazione autentica, 22/09 – modifiche e integrazioni, 65/10 – modifiche ed integrazioni) e confina con il Decreto del piano di locazione della superstrada, tratto Klanec–Sermino (Gazzetta ufficiale RS n. 51/99).

(2) Le previste infrastrutture a rete collegano la zona d'intervento nell'esistente rete dei trasporti, delle telecomunicazioni, della rete elettrica e di urbanizzazione primaria della zona limitrofa.

(3) Il PRCP prevede un nuovo raccordo alla rotonda esistente per l'affluenza della prevista edificazione.

Articolo 10

(interventi temporanei)

(1) Fino a inizio della costruzione dei previsti edifici e strutture, i terreni possono essere utilizzati come al momento a condizione che questo non comprometta la funzione e la regolazione dei terreni limitrofi e della zona e non interferisca con gli interventi programmati.

(2) Fino a inizio dell'edificazione è consentito effettuare gli interventi che non richiedono il permesso edilizio in particolare la sistemazione delle infrastrutture primarie e il livellamento del terreno.

(3) Fino a inizio della costruzione dei previsti edifici e delle strutture è permesso il cambiamento d'uso degli edifici esistenti in conformità all'articolo 8 di questo decreto.

III. NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA PROGETTAZIONE DELLA ZONA, DEI FABBRICATI E DEGLI ALTRI INTERVENTI

Articolo 11

(contenuto del piano territoriale particolareggiato in progetto)

Con l'inserimento del piano nell'area si definiscono:

1. gli interventi ammissibili,
2. le funzioni e la strutturazione della zona del piano particolareggiato, dei fabbricati e degli impianti, degli spazi verdi e delle altre superfici pubbliche,
3. la posizione e la grandezza dei fabbricati sul territorio e la loro impostazione funzionale, tecnica e formale con i termini della progettazione,
4. la posizione, la capienza e l'andamento dei fabbricati, della rete di infrastrutture pubbliche e delle strutture dei beni pubblici con i termini della progettazione.

Articolo 12

(condizioni per la collocazione degli edifici)

(1) In tutte le zone edificabili è permessa la costruzione entro i limiti consentiti edificabili rappresentati nell'allegato grafico 5 "Situazione geodetica edile", M 1:1000.

(2) La costruzione di ingegneria civile è permessa anche se supera i limiti di edificazione consentiti se non diversamente disposto da questo decreto.

(3) All'interno dell'intera area del PRCP, alla distanza di 3 m dai limiti dei lotti, è consentita la collocazione di pannelli pubblicitari.

(4) Le parti sotterranee degli edifici, accanto alle altre disposizioni sui limiti di edificazione, devono rispettare la di-

stanza minima di 4.0 m dai confini dei lotti adiacenti. Minori scostamenti sono permessi solo con il consenso scritto del proprietario o, nel caso di comproprietà, con il consenso scritto di tutti i comproprietari del terreno adiacente dal quale lo scostamento è minore di 4.0 m.

Articolo 13

(condizioni per la grandezza degli edifici)

(1) Edificio A: Le dimensioni planimetriche massime dell'edificio sono 65 m x 30 m. L'altezza massima è di 10 m dalla quota di altezza del pianoterra alla quota di altezza del cornicione. L'ingresso principale dell'edificio è situato nella parte ovest, gli ingressi di servizio sono previsti nella parte sud dove si trova pure l'ingresso per le consegne. La parte frontale dell'edificio sono le facciate di sudovest e di sudest.

(2) Edificio B: Le dimensioni planimetriche massime dell'edificio sono 150 m x 40 m. L'altezza massima è di 15 m dalla quota di altezza del pianterreno alla quota di altezza del cornicione. L'ingresso principale dell'edificio è situato nella parte sudovest, gli ingressi di servizio sono previsti sugli altri lati. La parte frontale dell'edificio è a sudovest.

(3) Edificio C: Le dimensioni planimetriche massime dell'edificio sono 70 m x 30 m. L'altezza massima dell'edificio è 15 m dalla quota di altezza del pianterreno alla quota di altezza del cornicione. L'ingresso principale dell'edificio è situato nella parte sudovest, gli ingressi di servizio sono previsti anche sugli altri lati. La parte frontale dell'edificio sono la facciata sudovest e la facciata nordovest.

(4) I piani degli edifici si adeguano alla destinazione d'uso dell'edificio e si stabiliscono in ambito delle disposizioni sulle altezze massime e in base al numero disponibile dei posti macchina, delle disposizioni del traffico statico ovvero del numero minimo di posti parcheggio.

(5) Il numero dei piani nel livello delle cantine non è limitato a condizione che siano tutti interrati tranne il primo piano cantina (interrato da tre lati).

Articolo 14

(norme di progettazione degli edifici)

(1) I tetti di tutti gli edifici posso essere piatti o con la classica inclinazione di tetto. È consentito l'utilizzo di tetti per l'acquisizione di fonti alternative di energia (p.es energia fotovoltaica) e per la collocazione di elementi di macchinari.

(2) Sul tetto, sopra l'altezza massima consentita, è consentita l'installazione di macchinari, di altri elementi tecnici (macchinario di sollevamento dell'ascensore, scale di accesso, pannelli fotovoltaici, ecc.) e di cartelloni pubblicitari. La collocazione di pannelli pubblicitari non è consentita sugli edifici situati nella zona di sicurezza AC e HC.

(3) Le facciate devono essere costruite con materiali naturali o innovativi e in conformità con i requisiti della tutela ambientale e della sicurezza antincendio.

(4) La planimetria degli edifici tiene conto della progettata direzione delle vie di comunicazione, degli spazi pubblici, dell'illuminazione naturale, dell'esposizione solare degli spazi abitativi, dell'ambiente naturale e delle condizioni di spazio esistenti.

(5) È consentita la costruzione di muri di sostegno la cui altezza non è limitata.

(6) Gli ingressi negli edifici e gli ingressi di servizio possono essere sistemati diversamente e adattati all'attività. Sono consentiti più ingressi.

(7) In conformità alle leggi e ai regolamenti, negli edifici (locali commerciali e quelli protetti) è obbligatorio garantire l'insonorizzazione acustica che deve risultare evidente dagli interventi della prevista carpenteria edile (finestre, porte, tap-parelle) la quale garantirà che non venga superato il livello sonoro ammesso nelle strutture dei locali protetti. Nel progettare la protezione dal rumore passivo è necessario tener conto dell'inquinamento acustico dovuto a AC e HC (pianificazione ventennale).

Articolo 15

(sistemazione delle superfici esterne e lungo le strade)

(1) Negli spazi esterni si prevedono:

- piazzali,
- spazi verdi,
- parcheggi.

(2) Accanto agli edifici è permessa la collocazione di pergolati e di tettoie.

(3) Le superfici esterne e lungo le strade si regolano in modo da adattare alla sistemazione esistente. Allo stesso modo la messa a dimora di piante ed alberi si adegua alla struttura della costruzione.

(4) È consentito attrezzare i parcheggi con pergolati o strutture simili che hanno la funzione di ombreggiare, di fare da struttura per il verde o di portante degli elementi di impianti fotovoltaici.

(5) Nella sistemazione del territorio è necessario rispettare le seguenti indicazioni e principi di regolazione:

- mettere a dimora le piante e sistemare gli esterni in modo sensato e conforme al progetto,
- accentuare le direzioni basilari,
- strutturare i grandi volumi edificati,
- migliorare le condizioni microclimatiche (ombra, fresco, protezione dal rumore),
- proteggere le superfici non edificate e non pavimentate (non pedonali),
- costruire zone di transito tra le singole unità edificate.

IV. PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Articolo 16

(piano di lottizzazione)

(1) Il piano dei lotti edificabili rappresentato nell'allegato grafico del PRCP, si basa sulla definizione dei singoli complessi di edificazione, tiene conto della viabilità, delle superfici verdi e delle superfici di movimentazione, della funzione d'uso degli edifici e della separazione delle superfici pubbliche da quelle private.

(2) Ad intervento ultimato, i lotti edificabili per funzionalità territoriale possono essere frazionati o accorpati, senza compromettere la struttura del progetto di edificazione e delle previste disposizioni degli spazi pubblici.

(3) I lotti destinati all'edificazione sono definiti come unità funzionali massime in grado di venir accorpate o frazionate per adeguarsi alle necessità di spazio, funzionali e tecnologiche degli investitori a condizione che ogni lotto destinato all'edificazione sia accessibile.

(4) I singoli lotti all'interno dell'area di edificazione possono essere accorpati o frazionati.

V. CONDIZIONI E SOLUZIONI PER LE OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI E AI BENI PUBBLICI ESISTENTI

Articolo 17

(infrastruttura viaria)

(1) Nell'area si prevede la realizzazione dell'infrastruttura viaria. Le opere e gli impianti dell'infrastruttura viaria sono rappresentati nell'allegato grafico n. 7 "Sistemazione della viabilità".

(2) Nell'area interessata dal PRCP sarà realizzata la seguente infrastruttura viaria:

- allacciamento alla rete stradale esistente,
- sistemazione della viabilità interna,
- regolamentazione del traffico stazionario,
- regolamentazione del traffico delle consegne e di pronto intervento,
- superfici pedonali.

Articolo 18

(traffico motorizzato)

(1) L'area del PRCP si trova nell'area di fascia di rispetto stradale della strada regionale di II categoria n. 409, sul tratto 313 Risano–Dekani, dal km 5,655 al km 5,910 in direzione della strada statale e nella zona di fascia di rispetto stradale della rotatoria della strada regionale di II categoria n. 409, sezione 1635 della Rotatoria Dekani, dal km 0,000 al km 0,075 in direzione della strada statale e nell'area di fascia di rispetto stradale della strada regionale di II categoria n. 406, sul tratto 1405 Dekani–Škofije, dal km 0,000 al km 0,085 in direzione della strada statale.

(2) Tutti gli interventi nella fascia di rispetto stradale AC e HC saranno possibili previo consenso della DARS S.p.A. o del gestore di AC e HC.

(3) Nella fascia di rispetto stradale AC e HC non è consentito collocare tabelloni, scritte e dispositivi per informazioni o pubblicità visive o sonore.

(4) Il gestore di AC e HC non fornirà ulteriori misure di protezione sonora per gli edifici e le corrispondenti aree funzionali come pure per eventuali altri impatti derivanti dall'attività di AC e HC di quanto già previsto dai provvedimenti di tutela per la loro costruzione. È obbligo degli investitori la messa in atto di tutte le misure di protezione dell'area e delle strutture.

(5) L'allacciamento previsto della zona commerciale e d'uffici è previsto tra i tratti G1-10 (Dekani–incrocio) e G1-11 (Škofije–rotatoria). Per la sua realizzazione è necessario spostare la strada Škofije–rotatoria (G1-11) verso ovest e realizzare un nuovo allacciamento alla rotatoria, come evidente dal progetto grafico n.7 della "Sistemazione della viabilità" e dagli approfondimenti tecnici.

(6) La viabilità interna si collegherà al nuovo allacciamento della rotatoria "Bivje" che è necessario progettare in modo che, con l'allacciamento alla rotatoria, si formi una rete di strade pubbliche accessibili che garantiranno l'accesso ai posti parcheggio davanti ai previsti edifici e alle superfici di servizio e di pronto intervento di tutte le strutture.

(7) La rete interna è costituita dalla Strada A e dalla Strada B. Le superfici parcheggio, di movimentazione e i piazzali sono collegate alla strada A. La strada A è a due sensi e a due carreggiate. Lungo la strada sono previsti posti parcheggio per le automobili. La strada B è riservata per le consegne e il pronto intervento.

(8) La protezione sonora dei previsti edifici deve essere rappresentata in conformità alla legge in vigore.

Articolo 19

(traffico stazionario, pronto intervento e consegne)

(1) Le necessità dei posti parcheggio si adattano alle attività negli edifici in conformità alla norme vigenti. I posti parcheggio si possono sistemare sulla strada, piazzali parcheggio o parcheggio in autorimessa. Nella zona sono previsti 250 posti parcheggio. Parte dei parcheggi deve essere garantita per automezzi di persone diversamente abili.

(2) I seguenti criteri determinano il numero minimo di posti parcheggio nel PRCP:

- 1 PP/50 m² di superficie al netto per i negozi (solo superficie di vendita),
- 1 PP/30–40 m² di superficie al netto per uffici e spazi amministrativi (solo superficie uffici),
- 1,0 PP/ 30–40 m² di superficie al netto per ambulatorio (solo superficie spazi ambulatoriali),
- 1 PP/70 m² di superficie al netto per spazi di produzione (solo superficie ambienti di produzione) o 1 PP/3 dipendenti,
- 1 PP/4 posti a sedere nel locale di ristorazione o 1 PP/10 m² di superficie al netto del locale di ristorazione (solo superficie destinata agli ospiti),
- 1 PP/50 m² di superficie al netto delle sale destinate allo svago/ricreazione (solo superficie delle sale),

- 1 PP/10 fruitori delle sale per manifestazioni culturali,
- 1 PP/10 studenti universitari e di scuole superiori.

(3) Per superficie, come da secondo paragrafo di questo articolo, si considerano le superfici al netto secondo la destinazione d'uso dell'edificio, senza le attrezzature tecniche e gli spazi comunicanti (senza le scale, gli ingressi, i corridoi, gli ascensori, i servizi igienici comuni e spazi comuni simili e gli spazi riservati esclusivamente all'immagazzinamento).

(4) Per le attività non elencate o in caso di scostamenti dai criteri di cui sopra, nel procedimento di stesura del progetto, è possibile determinare i posti parcheggio con un'indagine sul traffico stazionario secondo le norme adottate nei paesi membri dell'UE.

(5) Le strade di pronto intervento (ambulanze, vigili del fuoco, mezzi della polizia, mezzi per gli interventi e la manutenzione e simili) sono assicurate da strade di accesso interne. Tutte le strade di pronto intervento, di consegna, i punti di consegna e le superfici di movimentazione (scarico, carico, di manovra dei veicoli) devono essere adeguatamente consolidate, dalle dimensioni secondo il progetto dell'investitore, le caratteristiche dei veicoli e predisposti privi di ostacoli.

Articolo 20

(superfici pedonali)

(1) Al traffico pedonale sono destinati i marciapiedi, i piazzali, le superfici per la guida e la movimentazione. È necessario determinare le superfici interne del traffico come area del traffico stazionario e segnalarle con l'adeguata segnaletica stradale.

(2) Alle persone diversamente abili deve essere garantita la possibilità di muoversi autonomamente in tutte le aree destinate ai pedoni e l'accesso a tutti gli edifici. Le aree devono essere edificate prive di barriere architettoniche.

VI. NORME PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Articolo 21

(norme generali)

(1) Le norme generali per la procedura e la costruzione delle infrastrutture a rete (idriche, di scarico, energetiche, di telecomunicazione) nella zona de PRCP sono:

- tutte le strutture all'interno della zona del PRCP si devono collegare all'esistente e alla prevista rete dei servizi primari e all'infrastruttura energetica alle condizioni dei gestori delle singole reti;
- le strutture possono collegarsi alla rete dei gasdotti e delle telecomunicazioni alle condizioni dei singoli gestori;
- di regola tutte le condutture primarie e secondarie devono passare su superfici pubbliche (di traffico e di pronto intervento) ovvero su superfici di pubblico dominio in modo da consentire la manutenzione delle infrastrutture;
- nel caso in cui il passaggio su superfici pubbliche non è possibile, il proprietario del terreno interessato deve consentire la realizzazione e la manutenzione delle condutture comunali pubbliche, il gestore deve ottenere dal proprietario la servitù;
- i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria, energetiche, le condutture per le telecomunicazioni, le strutture e gli impianti devono essere tra loro coordinati e rispettare lo scostamento necessario tra le stesse, dalle altre strutture o dalle strutture edificate;
- la costruzione delle strutture di urbanizzazione primaria e di quelle energetiche deve svolgersi contemporaneamente;
- sono concesse realizzazioni parziali e provvisorie che devono essere in conformità con il programma dei gestori delle condutture comunali e devono essere realizzate in modo da venir allacciate nella fase conclusiva alle singole condutture secondo le soluzioni progettate per la zona;

– è concesso proteggere, spostare, rinnovare, ed ampliare per aumentarne la capacità le esistenti condutture delle strutture di urbanizzazione primaria, energetiche e delle telecomunicazioni che si trovano nella zona a condizione che siano in conformità con le condizioni ambientali e di spazio, nel rispetto delle normative in vigore e in accordo con i relativi gestori;

– nel caso in cui l'esecutore nello svolgimento dei lavori noti un'infrastruttura di urbanizzazione primaria, energetica o delle telecomunicazioni, sconosciuta deve fermare immediatamente i lavori e informare i gestori delle singole condutture di infrastruttura;

– oltre alle infrastrutture stabilite dal presente decreto, è permessa la costruzione di altre condutture sotterranee dell'infrastruttura pubblica locale e di allacciamenti nel numero utile alle necessità della zona o del sistema di infrastrutture nell'ambiente allargato, a condizione che le aggiunte non impediscano l'esecuzione secondo questo decreto.

(2) È consentito l'utilizzo di tutte le fonti energetiche rinnovabili in conformità con le norme che disciplinano la materia.

Articolo 22

(norme per la realizzazione della rete idrica)

(1) La parte principale della rete idrica che si trova nella parte est e parzialmente a sud della zona del PRCP deve venir dotata di un sistema di protezione adeguato.

(2) Sulla prevista Strada A è necessario prevedere una conduttura secondaria in metallo nodulare. La dimensione viene stabilita in base alle stimate necessità di approvvigionamento idrico e alla quantità d'acqua necessaria per gli impianti antincendio degli edifici progettati.

(3) L'approvvigionamento idrico e la sicurezza antincendio saranno garantiti dal serbatoio RZ Lama di 200 m³, ad un'altezza di 60,60 metri sul livello del mare ossia dal serbatoio di trasferimento Risano di 200 m³ ad un'altezza di 80,05 metri sul livello del mare.

Articolo 23

(norme per la realizzazione della rete fognaria)

Rete fognaria

(1) È necessario pianificare lo smaltimento delle acque urbane della zona con un sistema separato.

(2) Le acque di scarico urbano si rimuovono dalla zona attraverso la rete fognaria al canale fognario collegato all'esistente impianto centrale di depurazione ICD-Iplas-Dekani.

(3) L'esistente canale fognario obsoleto, va sostituito nel tratto che va dal collegamento all'impianto centrale di depurazione ICD-Iplas-Dekani all'allacciamento alla rete fognaria della zona in esame.

(4) Non è consentito l'allacciamento alla rete fognaria interna con confluenza all'impianto centrale di depurazione delle griglie pavimentali dei locali delle caldaie, delle superfici esterne e dei magazzini di sostanze pericolose.

(5) Al sistema fognario pubblico è consentito l'allacciamento delle acque reflue urbane conformi alle disposizioni che disciplinano il settore delle acque reflue urbane.

(6) Le acque reflue urbane non conformi ai parametri stabiliti dalle disposizioni devono venir pretrattate.

Rete delle acque meteoriche

(7) Lo smaltimento delle acque meteoriche dalla zona in esame viene convogliata attraverso gli impianti meteorici degli edifici alla rete esterna delle acque meteoriche con deflusso nell'esistente scolmatore – canale al margine di Dekani. Le acque meteoriche pulite devono venir sottoposte a sabbatura prima di essere immesse nella rete pubblica delle acque meteoriche. Le acque meteoriche di superficie contaminate con oli devono essere sotto poste a sgrassatura.

(8) È prevista la costruzione di un canale nuovo per la raccolta delle acque meteoriche nel tratto che va dalla confluenza nel canale di Dekani all'allacciamento con la rete delle acque meteoriche dell'area trattata.

(9) È necessario garantire la distanza minima di 1,50 m a destra e a sinistra dall'asse del canale di conduttura dalle altre infrastrutture. Lo stesso scostamento si applica alla costruzione della nuova rete delle acque meteoriche. Gli scostamenti devono essere rispettati nella progettazione e nella costruzione delle strutture in questione.

(10) Lo scostamento verticale dalla rete e dalle altre opere di urbanizzazione primaria deve essere al minimo di 0,50 m.

(11) Nel caso in cui non è possibile garantire le condizioni minime per la collocazione in parallelo e ad incrocio, i rappresentanti delle diverse organizzazioni comunali, i progettisti delle infrastrutture e i rappresentanti dell'azienda pubblica Komunala di Capodistria stabiliscono per ogni caso separatamente le distanze al momento della progettazione.

(12) È necessario garantire l'accesso con i macchinari comunali ai tracciati delle reti fognarie e delle acque meteoriche per la pulizia e la manutenzione.

Articolo 24

(raccolta e rimozione dei rifiuti)

(1) È prevista la sistemazione a isola ecologica delle zone destinate alla raccolta e alla rimozione dei rifiuti in armonia alle disposizioni di progetto e alla rimozione adeguata. Nella documentazione progettuale si devono determinare le zone in cui verranno collocati i cassonetti per la raccolta differenziata; le zone devono essere protette dalle intemperie. Le isole ecologiche ed i punti di raccolta devono essere conformi al programma comunale per il trattamento dei rifiuti. Le strade di accesso e quelle di servizio devono essere progettate e realizzate in modo da garantire una rimozione dei rifiuti indisturbata.

(2) È consentito sistemare isole ecologiche all'interno o all'esterno dell'edificio.

(3) Per tutti i rifiuti da attività che non sono considerati rifiuti urbani e che, secondo il presente decreto, non devono venir depositati nei cassonetti standardizzati, i singoli investitori devono stipulare un contratto con l'azienda competente in rimozione.

Articolo 25

(illuminazione pubblica)

(1) Le lampade installate siano conformi alle normative che disciplinano l'inquinamento luminoso. È utile che sia acclusa la dichiarazione scritta della loro conformità.

(2) L'armadietto del nuovo quadro di accensione abbia separato e chiuso con la chiave il contatore.

Articolo 26

(norme per la realizzazione della rete elettrica)

(1) Causa usura delle strutture esistenti è necessaria la completa sostituzione con strutture nuove.

(2) Tenuto conto delle necessità di energia elettrica è necessario nella fase di ottenimento del permesso di costruzione (PGD) e dei progetti di attuazione (PZI) prevedere la costruzione di una nuova o più cabine di trasformazione.

(3) L'alimentazione di 20 kV delle previste cabine di trasformazione si effettuerà con l'allacciamento all'esistente cavo elettrico di 20 kV della cabina di trasformazione (TP) Lama-Cabina di trasformazione (TP) cella frigorifera.

(4) È necessaria la costruzione della nuova canalizzazione porta cavi 4 X (SF) con isolamento termico 160 mm dalla cabina di trasformazione della cella frigorifera alla zona della prevista nuova cabina di trasformazione ovvero delle cabine.

(5) I connettori a bassa tensione sono in conformità alla progettazione delle installazioni interne degli edifici, in relazione alle necessità di energia elettrica.

(6) È necessaria l'installazione dell'illuminazione esterna (pubblica).

Articolo 27

(norme per la realizzazione della rete di telecomunicazione)

(1) È previsto il completamento della costruzione dell'esistente rete di telecomunicazione con il sistema di telefonia via cavo.

(2) I tracciati della rete telefonica via cavo è prevista in aree pubbliche accessibili, adeguati con i tracciati delle restanti infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Articolo 28

(rete di distribuzione del gas)

(1) Sul territorio del Comune città di Capodistria è prevista la costruzione di una rete di distribuzione del gas naturale.

(2) È obbligatorio l'allacciamento alla rete di distribuzione nella zona che ne è dotata, per gli edifici nei quali la capacità installata di almeno di una delle spese per il riscaldamento o di uso simile dell'energia superi i 40 kW.

(3) Nel caso di riscaldamento a gas degli edifici è necessario prevedere l'allacciamento degli edifici alla rete di distribuzione del gas naturale. L'operatore della rete di distribuzione del gas naturale rilascia le condizioni dettagliate per l'allacciamento in conformità con le normative comunali in materia di gassificazione.

(4) Come soluzione temporanea è possibile collocare serbatoi di gas di petrolio liquido, GPL, a condizione che la rete per la distribuzione di GPL sia dimensionata per la futura fornitura di gas naturale. Condizioni più dettagliate sono poste dal concessionario nel rilasciare le condizioni di progetto.

(5) Dopo la costruzione del gasdotto è necessario rimuovere l'attrezzatura per la fornitura locale e allacciare la rete locale del gas al gasdotto.

VII. PROVVEDIMENTI A TUTELA DELL'AMBIENTE,
DELLA NATURA, DEL PATRIMONIO CULTURALE, USO
SOSTENIBILE DELLE RISORSE NATURALI

Articolo 29

(tutela del patrimonio culturale)

(1) La zona d'intervento si estende in parte sul sito archeologico di Spodnje Škofije, Sito Archeologico Školarice (EŠD – NIP Numero d'Inventario del Patrimonio 14299)

(2) L'investitore deve ottenere il consenso dalla tutela dei beni culturali, per ogni intervento nel sito del patrimonio registrato.

(3) Prima di iniziare i lavori di sterro nel sito archeologico il PRCP prevede che nell'intera area archeologica si devono svolgere ricerche archeologiche per la messa in sicurezza. Le spese per le ricerche della messa in sicurezza sono a carico dell'investitore.

(4) Per poter effettuare la ricerca, l'investitore deve ottenere il consenso scientifico-culturale per la ricerca e la rimozione dei resti archeologici, rilasciato dal ministro responsabile per il patrimonio culturale.

Articolo 30

(tutela dell'ambiente)

Nella zona d'intervento sono ammesse unicamente le attività che non producono alcun impatto o emissioni nell'ambiente superiori alle soglie consentite per la zona d'intervento.

Articolo 31

(tutela dell'aria)

(1) Durante la costruzione sarà necessario adottare misure atte a ridurre l'inquinamento dell'aria, durante la messa in opera non saranno necessarie misure aggiuntive.

(2) Le misure principali per la riduzione delle emissioni nell'aria durante la costruzione sono:

– l'irrorazione costante delle superfici per evitare la dispersione della polvere dal cantiere nell'ambiente in periodi di vento e siccità;

– la pulizia dei mezzi di trasporto per evitare la propagazione del materiale edile dal cantiere alle superfici pubbliche, la copertura dei materiali granulosi durante il trasporto sulle strade pubbliche e l'umidificazione delle parti scoperte del tracciato;

– l'utilizzo di macchinari edili perfettamente funzionanti e di veicoli conformi agli standard e alle norme di emissione; la misura richiede l'uso di macchinari edili e mezzi di trasporto impeccabili.

Articolo 32

(protezione da inquinamento acustico)

(1) Nella fase di progettazione, costruzione e messa in opera dei fabbricati, i progettisti, gli esecutori ed i committenti devono rispettare le disposizioni in materia dei livelli ammissibili di inquinamento acustico, previsti per le zone interessate.

(2) Con provvedimenti attivi e passivi è necessario garantire, sia nel cantiere che nella zona abitata, livelli di inquinamento acustico permessi.

Articolo 33

(tutela delle risorse idriche e del suolo)

(1) La soluzione di progettazione della raccolta e trattamento delle acque reflue urbane e di quelle meteoriche deve essere conforme alla legge pertinente.

(2) Le acque reflue provenienti dai parcheggi devono essere sottoposte a disoleatura tramite raccoglitori di oli e grassi.

(3) In fase di costruzione è necessario garantire tutte le misure utili per prevenire l'inquinamento delle risorse idriche sotterranee e di superficie, derivante dal trasporto, dal deposito e dall'uso di combustibili liquidi e di altre sostanze pericolose o, in caso di incidenti, garantire un immediato intervento da parte di personale abilitato.

(4) Tutti gli interventi nel sistema idrico devono essere progettati adeguatamente. Tutte le strutture previste devono venir collocate all'esterno dei 5 m della fascia costiera.

(5) Il proprietario del terreno deve garantire i fondi per la manutenzione regolare del torrente. La regolare manutenzione per garantire condizioni di drenaggio adeguate è stabilita e descritta nell'elaborato scientifico "Trattato di gestione delle acque – torrente Bečajevec" (elaborato da Biro Obala s.r.l. Capodistria, n. 70/12-1, agosto 2012), allegato di questo PRCP.

(6) Le acque meteoriche del retroterra, lungo il bordo settentrionale delle costruzioni, si scaricano nel torrente Bečajevec.

(7) Per ogni uso dell'acqua che supera l'usuale consumo è necessario ottenerne il permesso per l'acqua in accordo con le norme vigenti.

(8) Nella zona dei previsti interventi è necessario evidenziare le potenziali risorse idriche per conservarle e sistamarle adeguatamente.

(9) Durante i lavori di costruzione è necessario adottare adeguate misure di protezione e provvedere all'organizzazione del cantiere in modo tale da prevenire l'inquinamento delle risorse idriche e del suolo, causato dal trasporto, stoccaggio e utilizzo di combustibili liquidi e di altre sostanze nocive, oppure, in caso d'emergenza, garantire il tempestivo intervento del personale qualificato. Gli impianti provvisori di deposito e travaso dei combustibili, degli oli e dei lubrificanti e di altre sostanze nocive, devono essere protetti dal rischio di riversamento nei corsi d'acqua.

(10) A completamento della costruzione è necessario rimuovere tutte le strutture provvisorie installate per le necessità del cantiere e i resti dei depositi. Tutte le superfici della zona interessata devono essere riportate allo stato originale ovvero sistemate adeguatamente.

Articolo 34

(tutela della natura)

(1) Nella zona di costruzione sono presenti grandi colonie di pipistrelli, probabilmente della specie albolimbato (*Pipistrellus kuhlii*) ovvero pipistrelli protetti, dell'ordine dei Chiroteri e balestrucci della famiglia delle rondini (*Delichon urbica*).

(2) Misure per attenuare il disagio provocato dalla demolizione degli edifici esistenti:

– è necessario adeguare il momento della demolizione al ciclo riproduttivo delle due specie animali perciò la demolizione deve avvenire dopo la migrazione dei balestrucci e l'indipendenza dei piccoli di pipistrello, ovvero nei mesi invernali e precisamente dal 1° novembre al 15 aprile (sia balestruccio che pipistrello albolimbato).

– prima della demolizione l'ufficio responsabile per la tutela della natura, deve verificare se i pipistrelli trascorrono il letargo negli edifici. Nel caso ciò avvenga è necessario provvedere al trasferimento sicuro degli animali prima dell'inizio dei lavori (si inizia la demolizione nella parte di edificio senza pipistrelli e si procede in un'unica direzione in modo da non intrappolarli).

(3) Gli edifici si costruiscono in modo da permettere il reinsediamento del balestruccio ovvero nell'ambito della costruzione dei nuovi edifici si prevede un habitat sostitutivo adatto ai pipistrelli (rifugio per pipistrelli).

Articolo 35

(inquinamento luminoso)

(1) Al fine di ridurre gli effetti negativi provocati dall'inquinamento luminoso e di prevenire l'eventuale aggravamento della situazione è necessario progettare, in armonia con le normative, l'utilizzo di lampade per illuminare superfici al suolo; il sistema di illuminazione deve essere pianificato in modo da assicurare l'accensione di un numero minimo di lampade durante la seconda parte della notte; tali lampade devono contenere lampadine con bassi livelli di radiazioni ultraviolette.

(2) Nella progettazione dell'illuminazione pubblica e dell'illuminazione dei singoli edifici si prevedono lampadine a spettro luminoso giallo, non ultravioletto o azzurro, luminosità che attirano gli insetti fototattici (insetti importanti nella catena alimentare delle specie protette elencate).

Articolo 36

(condizioni geo meccaniche e provvedimenti)

Prima di elaborare la documentazione progettuale, è necessario svolgere le analisi geo meccaniche del suolo nelle zone dove saranno ubicati i previsti edifici; la predisposizione delle norme per la realizzazione e la protezione degli scavi e le modalità di fondazione deve avvenire in base ai risultati di tali analisi.

Articolo 37

(deposito del materiale)

(1) I materiali di risulta dall'attività edile devono venir rimossi e depositati nell'apposita discarica.

(2) Il deposito temporaneo del materiale è consentito solo nella zona predisposta.

(3) Il materiale di scavo può essere usato per i terrapieni, il livellamento del terreno e la sistemazione degli spazi esterni.

(4) Il terreno fertile va rimosso e depositato con cura e utilizzato per quanto possibile nella stessa area per la coltivazione.

VIII. SOLUZIONI E MISURE DI DIFESA E PROTEZIONE DALLE CALAMITÀ NATURALI E DA ALTRE EMERGENZE E LA PROTEZIONE ANTINCENDIO

Articolo 38

(soluzioni e misure per la difesa)

La zona è priva di strutture o dispositivi di difesa.

Articolo 39

(protezione da calamità naturali e da altre emergenze e protezione antincendio)

(1) Nella documentazione progettuale e nella fase di costruzione è necessario tener conto dei regolamenti vigenti relativi ai limiti naturali (erosione e franosità del terreno), rispettare le misure di sicurezza per prevenire le frane e adottare soluzioni tecniche adeguate di costruzione.

(2) L'area si trova nella VII zona di pericolosità sismica.

(3) La sicurezza antincendio deve essere assicurata in conformità alle normative vigenti.

(4) L'edificazione prevista deve garantire le condizioni per un'evacuazione sicura di persone e beni, sufficienti superfici di traffico e movimentazione per i mezzi di pronto intervento e sufficiente disponibilità di acqua. Si devono garantire gli spazi necessari tra gli edifici e i confini dei lotti ovvero una distanza adeguata tra gli edifici che garantiscano le condizioni necessarie per evitare il diffondersi del fuoco.

(5) L'intera zona d'intervento deve essere dotata della rete di idranti in grado di erogare acqua sufficiente per lo spegnimento dell'incendio.

(6) Sulle strade di accesso-pronto intervento è necessario regolare gli spazi di collocazione per i mezzi dei vigili del fuoco. Deve essere garantito l'accesso da almeno due lati dell'edificio e almeno due superfici per gli interventi devono essere sistemate da lati diversi.

(7) La viabilità interna sarà utilizzata dalle strade di pronto intervento, le strade di pronto intervento saranno destinate allo stesso tempo anche per l'evacuazione di persone e beni.

(8) È necessario garantire la resistenza delle strutture degli edifici per un determinato lasso di tempo in caso di incendi.

(9) La conformità dei requisiti essenziali di sicurezza antincendio delle strutture meno impegnative per la sicurezza antincendio sono rappresentate nell'elaborato – progetto di sicurezza antincendio, per le strutture più impegnative con l'elaborato – studio della sicurezza antincendio. Le strutture meno impegnative e le strutture impegnative per la sicurezza antincendio sono definite nel regolamento sull'elaborato e lo studio della sicurezza antincendio.

IX. FASI DI REALIZZAZIONE E DEROGHE

Articolo 40

(fasi di realizzazione)

(1) È ammessa la costruzione in fasi. Ogni fase deve costituire un'unità o un singolo edificio concluso, con tutte le superfici funzionali, gli allacciamenti ai pubblici servizi, gli spazi esterni sistemati, il numero necessario di posti parcheggio ed altre misure necessarie a garantire la sicurezza e la tutela.

(2) La costruzione delle infrastrutture pubbliche può venir realizzata a fasi in modo che ogni fase comprenda le opere necessarie per il funzionamento di ogni singolo edificio del complesso costruito all'interno della singola fase.

Articolo 41

(deroghe ammesse)

(1) Sono ammesse modifiche o riduzioni delle planimetrie alle quali si adegua di conseguenza la forma e la grandezza del lotto. È consentito modificare le planimetrie delle costruzioni interrato ed il numero dei piani sotterranei con le entrate, nella misura in cui non si alterati sostanzialmente l'impostazione urbanistica e viaria, né siano pregiudicate le condizioni ambientali.

(2) Nell'area degli edifici A, B e C è consentita la costruzione di più edifici minori. Di conseguenza è concesso accorpare o frazionare i lotti edificabili.

(3) Sono ammesse variazioni massime delle dimensioni planimetriche degli edifici fino al 20% e del 10% delle altezze degli edifici nel rispetto degli scostamenti dalle strade e dai confini dei lotti. La diminuzione delle dimensioni planimetriche e di altezza può essere maggiore. Il numero dei piani interrati non è imitato.

(4) Sono ammesse variazioni agli spazi scoperti nel rispetto degli scostamenti e delle condizioni stabilite nel presente decreto. Sugli spazi esterni liberi da edifici, come riportati negli allegati grafici, è possibile realizzare passaggi pedonali, muri di sostegno, scalinate, ecc.

(5) L'altezza dei muri di sostegno non è limitata.

(6) È permessa la destinazione d'uso di parti dell'edificio a condizione che la destinazione d'uso dell'edificio rimanga invariata.

Articolo 42

(deroghe ammesse alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, del traffico, elettrica e di telecomunicazione)

(1) Con il consenso dei gestori sono permesse realizzazioni parziali e temporanee delle infrastrutture di opere d'urbanizzazione primaria, del traffico, elettrica e di telecomunicazione. Le realizzazioni devono essere in conformità con i programmi dei gestori delle infrastrutture ed eseguite in modo da poter essere allacciate, a conclusione dei lavori, secondo le disposizioni ideate per l'area.

(2) Nella realizzazione del PRCP sono ammesse deroghe nella costruzione delle infrastrutture (anche all'esterno dei confini della zona d'intervento) in caso di adeguamento al terreno e alla progettazione dell'edificio o di adozione di soluzioni tecniche più appropriate dal punto di vista architettonico, della viabilità, del verde o di tutela dell'ambiente.

(3) Le deroghe non devono alterare le condizioni dello spazio e dell'ambiente o impedire la futura regolamentazione. È permessa la costruzione di opere e impianti interrati aggiuntivi finalizzati al potenziamento degli impianti nella zona.

(4) Sono permesse deroghe, risultato del coordinamento di progetti delle strade e degli incroci, nelle zone a contatto in realizzazione degli strumenti urbanistici.

X. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 43

(obblighi generali)

(1) Accanto agli obblighi indicati nei precedenti articoli di questo decreto, gli obblighi dell'investitore e dell'esecutore durante l'intervento di edificazione e a edificazione conclusa sono:

– il traffico durante la costruzione deve essere organizzato in modo da non creare grossi rallentamenti e ridurre la sicurezza stradale;

– sistemare e salvaguardare dalla polvere tutte le strade e i percorsi utilizzati per le deviazioni e il trasporto durante la costruzione, a lavori ultimati, se necessario, ricostruirle;

– adottare le misure di sicurezza del cantiere edile per garantire la sicurezza e l'utilizzo degli edifici e dei terreni adiacenti;

– eliminare nel più breve tempo possibile le conseguenze negative derivanti dalla costruzione e dalla messa in opera, in conformità con le norme;

– garantire il servizio indisturbato dell'urbanizzazione primaria a tutti gli edifici attraverso le infrastrutture a rete esistenti;

– 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 abilitati;

– mantenere gli impianti idrici nel rispetto della vigente normativa;

– ripristinare lo stato iniziale dei terreni concessi in uso temporaneo.

(2) Tutti i provvedimenti di cui sopra, vanno attuati in base alle relative autorizzazioni, acquisite previo inizio dei lavori.

Articolo 44

(adempimenti degli investitori e degli esecutori nella realizzazione dello strumento urbanistico)

(1) L'investitore e l'esecutore devono osservare, oltre alle condizioni generali, anche la disposizione che impone di eseguire la pianificazione e l'attuazione degli interventi in modo da arrecare il minimo disturbo e da preservare o addirittura migliorare le caratteristiche tecniche costruttive, le condizioni di sicurezza del traffico e quelle di tutela ambientale.

(2) Durante i lavori è necessario adottare tutti i provvedimenti e cautele necessari a garantire il minimo disturbo al funzionamento delle aree adiacenti. È necessario inoltre attuare i provvedimenti per attenuare le eccessive emissioni di polveri, di rumore e di vibrazioni.

(3) La zona del cantiere deve essere, per quanto possibile, limitata all'area prevista dal piano particolareggiato. Per necessità del cantiere si raccomanda l'uso delle vie di comunicazione esistenti limitando al massimo la costruzione di nuove strade d'accesso. Se è necessario sondare il terreno portante o proteggere le pareti di scavo delle fondazioni, è consentito intervenire anche fuori dell'area definita dal presente decreto.

(4) Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori (demolizione degli edifici) si informa l'ufficio preposto per la tutela della natura che provvede a fornire l'assistenza professionale per gli interventi di cui nell'articolo 34, ovvero organizza il consulto con i servizi e gli esperti competenti (per esempio in ambito del monitoraggio nazionale dei pipistrelli effettuato dal Centro di cartografia della flora e fauna; SOSUS società per l'osservazione e lo studio degli uccelli sloveni).

Articolo 45

(contratto di realizzazione delle opere di urbanizzazione)

Il comune ed l'investitore possono stipulare un contratto per la realizzazione di tutte le opere d'urbanizzazione affidando all'investitore la costruzione di tali opere sul terreno destinato all'edificazione. Le relative spese sono interamente a carico dell'investitore perciò i relativi oneri d'urbanizzazione si ritengono pagati. Nel caso in cui la zona d'intervento sia servita anche da impianti e strutture preesistenti, si fa obbligo all'investitore di pagare la rimanente parte del corrispettivo degli oneri d'urbanizzazione.

XI. CONDIZIONI DI EDIFICAZIONE DI COSTRUZIONI SEMPLICI

Articolo 46

(edificazione di costruzioni semplici)

(1) L'edificazione di costruzioni semplici si realizza in conformità alle leggi e regolamenti. È necessario rispettare tutti i requisiti del metodo di edificazione di costruzioni semplici regolate in conformità alle norme che disciplinano questa tipologia di costruzioni a seconda della loro complessità se questo decreto non dispone diversamente.

(2) La collocazione delle costruzioni semplici deve avvenire nel rispetto dei vari sistemi di tutela, di protezione e di sicurezza stradale. È necessario ricordare che la fascia lungo l'argine del corso d'acqua deve essere scostata dalla strada (fuori dal campo visivo, ecc).

(3) Gli arredi urbani non devono impedire od ostacolare il traffico e la manutenzione delle infrastrutture a rete. Gli elementi degli arredi urbani installati all'aperto devono essere ideati nel rispetto della tradizione locale. Quelli collocati lungo le strade principali devono essere unificati.

(4) All'interno dell'area è permessa la sistemazione di strutture pubblicitarie in conformità con le vigenti norme comunali che regolano il settore della pubblicità.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE DISPOSIZIONE TRANSITORIE E FINALI

Articolo 47

(cessazione della validità dello strumento urbanistico nella zona del PRCP)

Con l'adozione del presente decreto cessano di avere valore, limitatamente nella zona oggetto di questo piano regolatore comunale particolareggiato le disposizioni del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune di Capodistria (Bollettino Ufficiale 19/1988, 7/2001 – interpretazione autentica, 24/2001 modifiche e integrazioni, Gazzetta Ufficiale della RS n. 49/05 – interpretazione autentica, 95/06 – modifiche e integrazioni, 124/08 – interpretazione autentica, 22/09 – modifiche e integrazioni, 65/10 – modifiche e integrazioni).

Articolo 48

(visione del PRCP)

Il piano regolatore comunale particolareggiato di regolazione della zona commerciale e d'ufficio "Bivje" è sempre disponibile in visione al pubblico presso l'organo competente del Comune città di Capodistria.

Articolo 49

(controllo)

Il controllo sull'attuazione del presente decreto è affidato al Ministero dell'ambiente e del territorio, Ispettorato nazionale per il trasporto, l'ambiente ed il territorio, sede regionale di Capodistria – Nova Gorica.

Articolo 50

(entrata in vigore)

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

N. 3505-14/2007
Capodistria, 31 luglio 2014

Il sindaco
Comune città di Capodistria
Boris Popovič m.p.

NOVO MESTO

3844. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto

Na podlagi 58. do 63. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92, 29/95, 44/97), v zvezi s 56. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 3. seji dne 18. 12. 2014 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto

1. člen

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 70/99, 21/01, 127/03, 31/05 in 102/05 – v nadaljnjem besedilu: Odlok), se spremeni 9. člen Odloka tako, da se za zadnjim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki glasi:

»Do sprejetja sprememb in dopolnitev Odloka o ZN BTC Češča vas se zaradi poplavnega območja za 85% zniža skupno število točk za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na zemljiščih parc. št. 1714 in 1715/2, obe 1447, k.o. Gorenja Straža.«

2. člen

10. člen Odloka se spremeni tako, da se po novem glasi:

»Pri posameznih dejavnostih se pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča upoštevajo ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih, ki so posledica izjemno ugodne lokacije stavbnega zemljišča.

Posebno pridobitno območje se nahaja v območju mesta Novo mesto in zajema objekte na naslednjih ulicah: »Seidlova cesta od št. 1 do 5 in Seidlova cesta 50, Ljubljanska cesta od št. 22 do št. 47, Kočevarjeva ulica, Klemenčičeva ulica, Bučna vas 3b in 3c, Andrijaničeva cesta 1, Levičnikova cesta 4, Belokranjska cesta od št. 1 do št. 5, Avšičeva ulica 2a, Topliška cesta od št. 1 do št. 2 in Topliška cesta 9, Ulica Slavka Gruma 7, Šentjernejska cesta 6 in Otoška cesta 5.«

3. člen

V 11. členu Odloka se četrti odstavek spremeni tako, da po novem glasi:

»V območju mestnega jedra, ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09) razvrščeno v enoto urejanja prostora z oznako »NM/14 Historično jedro«, se za posamezne predele mestnega jedra s Sklepom o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga sprejme občinski svet, lahko določi višje vrednosti točke za nezasedene poslovne in stanovanjske prostore ali nižje vrednosti točke za zasedene poslovne in stanovanjske prostore.«

4. člen

14. člen Odloka, ki se nanaša na prijavo podatkov za odmero nadomestila in javljanje kasnejših sprememb se dopolni tako, da se pred zadnjim odstavkom doda nov odstavek z naslednjo vsebino:

»Ne glede na navedeno se pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča lahko uporabi javne podatke o nepremičninah iz registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije.«

5. člen

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

Št. 007-11/2014

Novo mesto, dne 18. decembra 2014

Župan
Mestne občine Novo mesto
Gregor Macedoni i.r.