



3150. Program priprave lokacijskega načrta "Turistično naselje v Valdoltri, območje T3", stran 7508.

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

PROGRAM PRIPRAVE lokacijskega načrta "Turistično naselje v Valdoltri, območje T3"

1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga

Predvideno območje izdelave lokacijskega načrta je v prostorskih sestavinah planskih dokumentov znotraj urbanistične zasnove mesta opredeljeno kot urbane površine-območje za turizem, (ureditveno območje T3) – namenjeno gradnji turističnih nastanitvenih objektov in ureditev obale za kopanje. S spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Mestne občine Koper (obalno območje ankaranskega polotoka v letu 2004) je bila za kontaktno območje med hotelskim kompleksom Adria Ankaran in med območjem bolnišnice Valdoltra na podlagi analize prostorskih potencialov in ranljivosti prostora opredeljena podrobnejša namenska raba z usmeritvami za izdelavo lokacijskih načrtov.

Pobudo za urejanje območja podaja Adriaфин d.o.o. Koper lastnik zemljišča na parcelah 777, 779/1 in 779/2 k.o. Oltra.

2. Predmet, programska izhodišča in okvirno ureditveno območje

Predmet

Predmet lokacijskega načrta je izgradnja turističnega naselja s pripadajočo zunanjo ureditvijo, izgradnja in rekonstrukcija komunalne opreme in prometne infrastrukture, obalni pas, rekonstrukcija javne dostopne poti do morja in ureditev plaže, ki pa ostane javna.

Turistično naselje je zasnovano s 5 dvojnimi objekti, etažnosti K+P+1 (klet popolnoma vkopana) ter pripadajočo skupno zunanjo ureditvijo. Uvoz v podzemne garaže bo skupen za dva vzporedna objekta. Na področju ob Jadranski cesti, kjer je zahtevan 12-metrski odmik gradbene linije, bodo urejena parkirišča. Izgradnja enot je predvidena na parcelah 777 in 779/1.

Na parceli št. 777, k.o. Oltra je predvidena rekonstrukcija obstoječega objekta in vrta po določenih varstva kulturne dediščine, ki določa varstvo umetnostno-arhitekturne dediščine (Jadranska cesta 29).

Programska izhodišča

Za obravnavano območje prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana občine, predvsem zadnje spremembe za obalno območje Ankarana iz leta 2004 (Uradni list RS, št. 96/04), določajo naslednje usmeritve programske zasnove, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi lokacijskega načrta:

- možna je gradnja turistično nastanitvenih objektov in ureditev obale za kopanje,
- ureditev peš in kolesarskega prometa ter drevoreda ob Jadranski cesti,
- ureditev obalne pešpoti s prečnimi navezavami proti Jadranski cesti,
- 12-metrski odmik gradbene linije od Jadranske ceste,
- etažnost objektov do P+1,
- možna podkletitev, kolikor je klet popolnoma vkopana,
- faktor pozidanosti je 0,25.

Okvirno območje

Okvirno območje obravnave je kontaktno območje med hotelskim kompleksom Adria Ankaran in med območjem bolnišnice Valdoltra. V območje obravnave se vključi tudi obalni pas, določi se rekonstrukcija (prestavitve) javne dostopne poti do morja in ureditev plaže.

Okvirno območje obravnave obsega parcele 777, 779/1 779/2, 780, 779/3 ter delno parcele 781 in 1534, vse k.o. Oltra.

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

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

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

- Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper,
- Komunala Koper, Ulica 15. maja 4, Koper,
- MO Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet, Verdijeva 10, Koper,
- Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper,
- Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper,
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, ARSO, Območna pisarna Koper, Pristaniška 12, Koper,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Tartinijev trg 12, Piran,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Piran, Trg bratstva 2, Piran,
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Koper, Ferrarska 5/b, Koper,
- Ministrstvo za zdravstvo, Zdravstveni inšpektorat RS, OE Koper, Trg Brolo 4, Koper,
- Ministrstvo za promet, Uprava za pomorstvo, Ukmarjev trg 2, Koper,

– Ministrstvo za promet, DRSC, Izpostava Koper, Ul.15. maja 13.

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

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

Pobudnik lokacijskega načrta je AdriaFin d.o.o., ki izbere načrtovalca ter financira izdelavo dokumenta.

Pripravljaivec lokacijskega načrta je Mestna občina Koper.

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

Načrtovalec mora izpolnjevati pogoje, ki jih določajo členi od 156. do 160 ZUreP-1. LN mora izdelati v obsegu in z vsebinami, ki jih določa zakon in ustrezni podzakonski akti in v skladu s tem programom priprave. Lokacijski načrt se izdelata tudi v digitalni obliki, tako da je možen vnos v GIS občine.

Pripravljaivec lahko v postopku priprave in sprejemanja LN (v fazi osnutka ali dopolnjenega predloga) naroči oziroma pridobi recenzijsko mnenje strokovnjaka s področja prostorskega načrtovanja.

4. Strokovne podlage in način njihove pridobitve

Izdelajo se naslednje strokovne podlage:

– Dopolnitev strokovnih podlag glede naravnih in ustvarjenih danosti, ki so bile izdelane za spremembo prostorskih sestavin plana za obalno območje Ankarana (podrobnejši prikaz naravnih in krajinskih značilnosti, obstoječega stanja ureditev, prometne in komunalne infrastrukture, lastništvo, pravni režimi obalnega območja). Že izdelane strokovne podlage se dopolni tudi na podlagi smernic in lokacijskih pogojev nosilcev urejanja prostora. Če nosilci urejanja prostora zahtevajo izdelavo dodatnih strokovnih podlag, jih zagotovi pobudnik.

– Analiza smernic in lokacijskih pogojev nosilcev urejanja prostora.

– Idejna zasnova predlagane prostorske ureditve, ki se izdelata kot celovita urbanistična, krajinska in arhitekturna rešitev. Idejne zasnove predlagane prostorske ureditve se izdelata 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 izdelata v skladu s predpisi, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

– Idejna zasnova prometnih, energetskih, vodovodnih in komunalnih infrastrukturnih priključkov in ureditev ter idejna zasnova rešitev in ukrepov za preprečitev negativnih vplivov na okolje, naravo in kulturno dediščino.

Strokovne podlage izdelata načrtovalec, ki ga izbere pobudnik lokacijskega načrta. Pobudnik lokacijskega načrta zagotovi tudi ustrezne geodetske podlage ((geodetski načrt s katastrom komunalnih naprav in vrisom parcelnega stanja) za izdelavo dokumenta. Morebitne dodatne strokovne podlage, ki jih zahtevajo nosilci urejanja prostora, lahko pripravljavec naroči tudi drugim pristojnim organizacijam ali posameznikom.

5. Faze in roki za pripravo LN

Faza	Nosilec	Rok
Prostorska konferenca	UOP	junij 2005
Sprejem in objava programa priprave	župan, UOP	8 dni po prostor. konf.
Poziv nosilcem urejanja prostora - pridobitev smernic	UOP	30 dni
Analiza smernic, dopolnitev strokovnih podlag in predloga LN	načrtovalec	september 2005
Prostorska konferenca	UOP	september
Dopolnitev predloga v skladu z usmeritvami PS	načrtovalec	7 dni
Sklep o javni razgrnitvi in javni obravnavi	župan	7 dni pred pričetkom javne razgrnitve
Javna razgrnitev in obravnava z evidentiranjem vseh pisnih pripomb	UOP, načrtovalec	september-oktober
Prva obravnava na OS	župan, UOP	oktober
Stališča do pripomb	načrtovalec, UOP, župan	15 dni po zaključku javne obravnave
Oblikovanje dopolnjenega predloga dokumenta z upoštevanjem pripomb	načrtovalec	
Pridobitev mnenj od nosilcev urejanja prostora	UOP	30 dni

6. Obveznosti financiranja priprave

Pobudnik izbire načrtovalca in financira izdelavo vseh strokovnih podlag in lokacijskega načrta.

7. Objava programa priprave

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

Št. 3503-28/2005

Koper, dne 30. junija 2005.

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l. r.

Visto l'articolo 27 della Legge sulla sistemazione del territorio (Gazzetta uff. della RS, n. 110/2002, 8/2003 – rettifica, 58/03-ZZK-1) e l'articolo 42 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino uff. n. 40/00, 30/01 e 29/03), il sindaco del Comune città di Capodistria ha approvato il

PROGRAMMA DI PREDISPOSIZIONE Del piano di sito riferito al "Villaggio turistico di Val d'Oltra, zona T3"

1. 1. Stato di cose presenti, finalità e base giuridica

Negli elementi territoriali degli atti di piano la zona interessata dal piano di sito si inserisce nell'assetto urbanistico cittadino quale superficie urbana destinata all'attività turistica (zona d'intervento T3) ovvero alla costruzione di strutture di villeggiatura e sistemazione della spiaggia per la balneazione. Con l'approvazione delle modifiche ed integrazioni degli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del Comune città di Capodistria (zona costiera della penisola di Ancarano, anno 2004) è stata definita, per la zona di contatto tra il complesso alberghiero Adria Ancarano e l'area dell'ospedale di Val d'Oltra, la destinazione d'uso dettagliata, completa delle linee guida per la predisposizione dei piani di sito basate sull'analisi delle potenzialità e vulnerabilità del territorio.

L'iniziativa per l'intervento è promossa dalla società Adriafin d.o.o. Koper, proprietaria del terreno individuato dalle particelle catastali n. 777, 779/1 e 779/2 c.c. di Oltra.

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

Oggetto

Sono oggetto del piano di sito la costruzione del villaggio turistico con la sistemazione degli spazi all'aperto, la costruzione e la ricostruzione delle infrastrutture a rete e di quelle viarie, la fascia costiera, la ricostruzione della strada pubblica d'accesso al mare e la sistemazione della spiaggia che rimane pubblica.

Il villaggio turistico consisterà in 5 fabbricati ciascuno composto di due elementi, dalla quota di altezza K+P+1 (scantinato interrato), con la rispettiva sistemazione dello spazio all'aperto comune. Per ogni due fabbricati paralleli verrà realizzata un'unica rampa d'accesso alle autorimesse sotterranee. Nell'area adiacente alla Strada dell'Adriatico, ove va tenuto conto della distanza in arretramento dell'allineamento edificatorio, saranno sistemati i parcheggi. I fabbricati dovrebbero sorgere sulle particelle catastali n. 777 e 779/1.

Sulla particella catastale n. 777, c.c. di Oltra è prevista la ristrutturazione del fabbricato esistente e la sistemazione del relativo giardino, nel rispetto dei vincoli di tutela dei beni culturali, artistici ed architettonici (Strada dell'Adriatico 29).

Basi programmatiche

Gli elementi territoriali del piano a lungo termine e del piano sociale del comune, ed in particolare le modifiche più recenti, risalenti al 2004 e riguardanti la zona costiera di Ancarano (GU RS n. 96/04) stabiliscono, per la zona d'intervento, i seguenti orientamenti delle basi programmatiche da recepire all'atto di predisposizione del piano di sito:

- è ammessa la costruzione di strutture di villeggiatura e la sistemazione della spiaggia per la balneazione,
- regolazione del traffico pedonale e ciclistico nonché la sistemazione delle alberature lungo la Strada dell'Adriatico,
- sistemazione del sentiero pedonale costiero con raccordi trasversali alla Strada di Adriatico,
- arretramento di 12 metri dell'allineamento edificatorio rispetto alla Strada dell'Adriatico,
- quote di altezza dei fabbricati fino a P+1,
- possibilità di costruzione degli scantinati purchè completamente interrati,
- indice di edificabilità – 0,25.

Zona d'intervento

Si ritiene zona d'intervento l'area di contatto tra il complesso alberghiero Adria Ancarano e l'area dell'ospedale di Val d'Oltra. Nella zona d'intervento viene inclusa la fascia costiera e viene definita la ricostruzione (spostamento) della strada pubblica d'accesso al mare nonché la sistemazione della spiaggia.

La zona d'intervento comprende le particelle catastali n. 777, 779/1 779/2, 780, 779/3 ed parte delle particelle catastali n. 781 e 1534, tutte c.c. di Oltra.

La zona d'intervento potrà essere estesa alle aree limitrofe qualora ciò sia dettato da motivi a carattere ambientale o funzionale associati all'atto di elaborazione degli approfondimenti tecnici.

3. Enti preposti alla sistemazione del territorio ed altri partecipanti alla formazione delle modifiche ed integrazioni al PP

Gli enti preposti alla sistemazione del territorio, cui si fa l'obbligo di fornire indirizzi per la predisposizione del PS previa

formazione del medesimo, oltre che di esprimere i propri pareri riguardo alla proposta integrata sono i seguenti:

- L'Acquedotto del Risano, Capodistria, Via 15 maggio 13,
- "Komunalna Koper", Via 15 maggio 4, Capodistria,
- L'Ufficio servizi pubblici economici e traffico del CC di Capodistria, Via Verdi 6, Capodistria,
- "Telekom Slovenije", UO di Capodistria, Strada della Stazione 9, Capodistria,
- "Elektro Primorska", UO di Capodistria, Via 15 maggio 15, Capodistria,
- Il Ministero per l'ambiente, il territorio e l'energia, ARSO, Sede regionale di Capodistria, Strada del porto 12, Capodistria,
- L'Istituto nazionale per la protezione dei beni naturali, UO Pirano, Piazza Tartini 12, Pirano,
- L'Istituto della RS per la tutela dei beni culturali, UE di Pirano, Piazza della Fratellanza 2, Pirano,
- Il Ministero della difesa, Ispettorato nazionale per la protezione da calamità naturali e da altri eventi calamitosi, Sede di Capodistria, Via Ferrara 5/b, Capodistria.
- Il Ministero della salute - Ispettorato alla sanità della RS, Sede regionale di Capodistria, Piazza Brolo 4, Capodistria,
- Il Ministero dei trasporti, Amministrazione marittima, Piazza Ukmar 2, Capodistria
- Il Ministero dei trasporti, DRSC, Sede di Capodistria, Via 15 maggio 13.

Al procedimento aderiscono anche altri soggetti preposti alla sistemazione del territorio, se nel corso del procedimento ne sia accertata la pertinenza in ordine al singolo settore.

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

Il promotore del piano di sito è la società Adriaifin d.o.o., la quale sceglie il progettista e finanzia la formazione dello strumento urbanistico.

L'ente che si fa carico della predisposizione del piano di sito è il Comune città di Capodistria.

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

Il progettista deve possedere i requisiti previsti dagli articoli da 156 a 160 della ZUreP-1 e deve predisporre il piano di sito nel rispetto dell'entità e dei contenuti stabiliti dalla legge e dai rispettivi decreti attuativi nonché dal presente programma di predisposizione. Il piano di sito sarà realizzato anche in forma digitale onde consentirne l'inserimento nel GIS comunale.

4. Approfondimenti tecnici e modalità della loro acquisizione

Si procederà alla compilazione dei seguenti approfondimenti tecnici:

- Integrazione degli approfondimenti tecnici, preparati all'atto di modifica agli elementi territoriali del piano riferita all'area costiera di Ancarano (illustrazione dettagliata delle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche, dello stato di cose presenti, dell'infrastruttura a rete e della viabilità, regime normativo dell'area costiera). Nel caso in cui gli enti preposti alla sistemazione territoriale richiedano nuovi approfondimenti tecnici se ne fa carico il promotore.

- Analisi delle direttrici fornite dagli enti preposti alla sistemazione del territorio.

- Soluzioni tecniche della proposta sistemazione del territorio: durante la preparazione degli approfondimenti tecnici vanno verificate tutte le varianti possibili. La variante scelta e riguardante la sistemazione territoriale, deve avere carattere di soluzione d'insieme architettonica, paesaggistica ed urbanistica.

- Il progetto di massima, riferito ai raccordi stradali, agli impianti energetici, alle condotte idriche ed a quelle fognarie, come pure le sistemazioni e le soluzioni di massima, riguardanti i provvedimenti, volti a ovviare all'impatto negativo sull'ambiente, sui beni naturali e sul patrimonio culturale.

Gli approfondimenti tecnici sono attuati dal pianificatore designato dal committente. Il committente del piano di sito provvede anche alle basi geodetiche (piano geodetico comprensivo del catasto delle opere d'urbanizzazione primaria e dello stato parcellare) occorrenti per la compilazione dello strumento urbanistico. Eventuali approfondimenti tecnici aggiuntivi, richiesti dagli enti preposti alla sistemazione del territorio, possono essere commissionati anche ad altre organizzazioni o professionisti competenti.

5. Fasi e tempi di predisposizione

F A S E	Amministrazione precedente	Termine previsto
Conferenza dei servizi istruttoria	UAT	Giugno 2005
Approvazione del programma di predisposizione	Sindaco, UAT	8 giorni dalla conferenza dei servizi istruttoria
Pubblicazione del programma di predisposizione	UAT	Maggio
Invito agli enti preposti alla sistemazione del territorio - acquisizione delle direttrici	UAT	30 giorni
Analisi delle direttrici, realizzazione degli approfondimenti tecnici e della proposta	Progettista	Settembre 2005
Conferenza dei servizi	UAT	Settembre

Integrazione della proposta, in armonia con le raccomandazioni scaturite dalla CI	Progettista	7 giorni	
Deliberazione sull'esposizione al pubblico e sul dibattito pubblico	Sindaco	7 giorni precedenti l'esposizione al pubblico	
Pubblica esposizione e dibattito pubblico, esame di tutte le osservazioni scritte	UAT, progettista	Settembre - ottobre	
Prese di posizione nei confronti delle osservazioni	Progettista, UAT, sindaco	15 giorni dalla conclusione dell'esposiz. pubblica	
Presentazione dell'atto al Consiglio comunale in prima lettura	Sindaco, UAT	Ottobre	
Compilazione della proposta integrata del documento con il ricepimento delle osservazioni	Progettista		
Acquisizione dei pareri da parte degli enti preposti alla sistemazione del territorio	UAT	30 giorni	
Seconda lettura in sede del Consiglio comunale con conseguente approvazione del relativo decreto	Sindaco, UAT	Dicembre 2005	

6. Obblighi di finanziamento

Il promotore sceglie il progettista e provvede al finanziamento del piano di sito e dei necessari approfondimenti tecnici.

7. Pubblicazione del programma di predisposizione

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

N.: K3503-28/2005

Capodistria, 30 giugno 2005.

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