

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 spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta »gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin«

Št. 3505-9/2009
Koper, dne 23. aprila 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 27/08 – odločba US, 76/08, 100/08 – odločba US in 79/09) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06 in 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 22. aprila 2010 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah lokacijskega načrta »gospodarsko obrtna in razvojna cona Srmin«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Uradni list RS, št. 139/06)(v nadaljnjem besedilu: spremembe in dopolnitve OLN).

Spremembe in dopolnitve OLN je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko projekta U/065-20009.

2. člen

Spremembe in dopolnitve OLN vsebujejo besedni in grafični del.

I. Besedni del vsebuje:

Odlok

II. Grafični del vsebuje grafične načrte:

- Prikaz meje sprememb in dopolnitev LN na izseku iz planskih aktov
- Prikaz območja sprememb in dopolnitev LN na izseku iz veljavnega LN
- Prikaz območja sprememb in dopolnitev LN na DKN
- Ureditvena situacija
- Ureditvena situacija – izseki
- Zbirna karta gospodarske javne infrastrukture
- Načrt gradbenih parcel

III. Priloge prostorskega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje

- Prikaz stanja prostora
- Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- Smernice in mnenja
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost
- Veljavni odlok

II. PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV LOKACIJSKEGA NAČRTA

3. člen

Besedilo odloka o občinskem lokacijskem načrtu za gospodarsko obrtno in razvojno cono Srmin (Uradni list RS, št. 139/06) se spremeni in dopolni:

(1) Druga alineja prvega odstavka 9. člena se spremeni tako, da se glasi:

»– območje II Poslovna, proizvodna, storitvena, gostinska in obrtna cona«

(2) Šesta alineja prvega odstavka 9. člena se spremeni tako, da se glasi:

»– območje VI Storitveno, proizvodna, trgovska, oskrbna, poslovna in izobraževalna cona«

(3) 11. člen se spremeni tako, da se v celoti glasi:

»11. člen

(Vrste stavb)

V vseh ureditvenih območjih so dovoljene naslednje vrste stavb po veljavni klasifikaciji objektov:

- Nestanovanjske stavbe
- Gostinske stavbe
- Upravne in pisarniške stavbe
- Druge upravne in pisarniške stavbe
- Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen bencinskih servisov
- Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij
- Garažne stavbe
- Industrijske stavbe in skladišča
- Stavbe splošnega družbenega pomena
- Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- Športne dvorane
- Druge nestanovanjske stavbe
- Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje
- Gradbeni inženirski objekti
- Objekti transportne infrastrukture – ceste in poti, parkirišča
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

- Drugi inženirski objekti
- objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
- športna igrišča
- športna igrišča (bazenska kopališča na prostem)
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (zabaviščni parki, tudi vodni, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine
- enostavni objekti na podlagi in v skladu s predpisom, ki določa vrsto objektov glede na zahtevnost in pogoje za njihovo gradnjo.«

(4) Drugi odstavek 17. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Kota pritličja: kota pritličja je na absolutni koti 3,00–4,00 m.n.v., pri čemer se prilagaja višinskim kotam napajalnih cest, od katerih je višja za 0,10–0,15 m.«

(5) Drugi odstavek 18. člena se v celoti nadomesti tako, da se glasi:

»(2) Območje I leži na jugovzhodni strani ureditvenega območja in obsega cca 9.6 ha. Sklop stavb je sestavljen iz treh enot:

– trgovsko storitvena stavba z zabavišnim vodnim centrom (pokriti in zunanji del zabavišnega vodnega centra),

– poslovna stavba

– poslovni hotel.

Trgovsko storitvena stavba z zabavišnim vodnim centrom

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe znaša 385 x 101 m in ga je možno premikati znotraj določene gradbene meje 1, pri čemer mora biti znotraj gradbene meje 1 tudi zunanji del zabavišnega vodnega centra.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je 2K+P+1; možna je izvedba dodatne kletne etaže, kletne etaže so pretežno namenjene parkiranju (minimalno 1180 parkirnih prostorov); maksimalna skupna višina stavbe je 19,20 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

– Na severozahodni strani stavbe je veliko ekonomsko dvorišče z gospodarskim dovozom.

Poslovna stavba (locirana na sredini jugovzhodne stranice kompleksa)

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe znaša 40 x 23 m in ga je možno premikati znotraj določene gradbene meje 2.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max P+7, pri čemer je skupna višina stavbe 28 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Poslovni hotel (severovzhodno od poslovne stavbe, v cezuri med stavbama je glavni vhod v trgovski kompleks)

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabarit je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabarit stavbe v pritličju in nadstropju znaša 55 x 30 m, v ostalih etažah pa 40 x 23 m in ga je možno premikati znotraj določene gradbene meje 2.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max P+12, pri čemer je skupna višina stavbe 43 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Kompleks je dostopen iz štirih smeri, in sicer za dostavo iz severozahodne smeri (cesta 1), za avtomobilski promet (gostje) pa iz ostalih treh smeri. Okoli stavbe je predviden sklop parkirišč s skupno cca 1300 parkirnih prostorov. Celotno območje je intenzivno ozelenjeno z drevoredi in zelenicami.«

(6) Tretji odstavek 18. člena se v celoti nadomesti tako, da se glasi:

»(3) Območje II leži na jugozahodnem delu območja in obsega cca 1.2 ha. Grajeni kompleks sestavljajo tri nestanovanjske stavbe:

Objekt A (nestanovanjska stavba s 5 enotami)

– horizontalni gabariti:

– stavba je podolgovate pravokotne oblike z maksimalnim tlorisnim gabaritom 60 m x 16 m

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Objekt A1 (sestavljeno niz nestanovanjskih stavb)

– horizontalni gabariti:

– stavba je podolgovate pravokotne oblike z maksimalnim tlorisnim gabaritom 74 m x 12 m.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe.

Objekt A2 (nestanovanjska stavba s 7 enotami)

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabariti je definiran z dolžinami stranic in gradbenimi mejami; maksimalni tlorisni gabariti stavbe znašata 60 m x 37,5 m.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je pretežno P+1, pri čemer je skupna višina stavbe 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe. Na jugozahodnem delu je etažnost stavbe max. P+2.

Celotno območje se ozeleni z značilno lokalno vegetacijo. Ozeleni se parkirišča, ob prometnicah se zasadi drevorede. V celotni coni je skupaj predvideno cca 80 parkirnih prostorov za osebna vozila in potrebne manipulacijske površine.«

(7) V četrtem odstavku 18. člena se pri opredelitvi pogojev za načrtovanje objekta B v alineji Horizontalni gabariti oznaka 70 x 20 nadomesti z oznako 100 m x 20 m.

Pri opredelitvi pogojev za načrtovanje objekta C se v alineji Horizontalni gabariti oznaka 70 x 20 nadomesti z oznako 70 m x 26 m.

(8) Peti odstavek 18. člena se spremeni tako, da se v celoti glasi:

»(5) Območje IV leži na jugozahodni strani območja in obsega cca 1.6 ha. Predvidena je gradnja večje nestanovanjske stavbe.

Objekt D (sestavljeno niz nestanovanjskih stavb – 10 enot)

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabariti znaša 150 m x 30 m.

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max P+2, pri čemer je skupna višina stavbe max. 10 m od kote terena do vrha fasade stavbe, z izjemo dveh delov z oznakama 1a in 8a, kjer je skupna višina stavbe max. 13 m.

Prometno je kompleks dostopen z dostavne ceste na severni strani. V coni je cca 120 parkirnih prostorov. Območje je intenzivno ozelenjeno.«

(9) V šestem odstavku 18. člena se pri opredelitvi pogojev za načrtovanje objekta E alineja Vertikalni gabariti dopolni tako, da se glasi:

»– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max. P+1; pri čemer je skupna višina stavbe 13 m od kote terena do vrha fasade stavbe; v dveh delih stavbe z oznakama 1a in 5a je etažnost max. P+2.«

Pri opredelitvi pogojev za načrtovanje objekta F se alineja Vertikalni gabariti dopolni tako, da se glasi:

»– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je max. P+1; pri čemer je skupna višina stavbe 13 m od kote terena do vrha fasade stavbe; v dveh delih stavbe z oznakama 6a in 11a je etažnost max. P+2.«

(10) Sedmi odstavek 18. člena se dopolni z besedilom tako, da se v celoti glasi:

»(7) Območje VI:

Obstoječe stavbe je možno rekonstruirati, dozidati in nadzidati. Možna je sprememba namembnosti stavb ter njihovo združevanje v nize znotraj gradbene meje oziroma linije preoblikovanja objektov. Pri tem je potrebno upoštevati proporce in členjenost osnovnih stavb ter zagotoviti možnost servisiranja oziroma vzdrževanja posamezne stavbe z lastne parcele.

Pri povečanju tlorisnega gabarita obstoječih stavb je potrebno zagotoviti ustrezne manipulativne in parkirne površine za posamezno dejavnost znotraj lastne parcele.

Na nepozidanem delu območja je predvidena umestitev nestanovanjske stavbe (Tehnološki park Slovenske Istre in tehnološko prometni park).

– horizontalni gabariti:

– maksimalni tlorisni gabarit je definiran z gradbeno mejo 3, pri čemer ima stavba maksimalno tlorisno površino 2000 m².

– vertikalni gabariti:

– etažnost stavbe je 2K+P+3, pri čemer je maksimalna skupna višina stavbe 16 m od kote terena do vrha fasade stavbe, možna je izvedba dodatne kletne etaže.

Okolica stavbe bo ozelenjena z značilno lokalno vegetacijo. Ozelenjeno bo tudi parkirišče. Vhodne ploščadi pred vhodi v stavbo bodo tlakovane. Za premagovanje višinskih razlik so predvidene klančine za nemoten dostop invalidov do stavbe. Parkirne površine se zagotavljajo predvsem v kletnih etažah stavbe.«

(11) Briše se drugi odstavek 23. člena.

(12) Na koncu 24. člena se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) V območju I je predvideno najmanj 1180 parkirnih prostorov v kletnih parkirnih etažah in cca 1300 parkirnih prostorov na površinah okoli stavb.«

(13) V tretjem dastavku 24. člena se številka VII zamenja s številko VI.

(14) Pred prvim odstavkom 26. člena se vstavi nov odstavek, ki se glasi:

»(1) Vsi infrastrukturni objekti in naprave morajo biti medsebojno usklajeni.«

(15) Za prvim odstavkom 29. člena se vstavi nov odstavek, ki se glasi:

»(2) Do predvidenih stavb bo potrebno izvesti nove NN izvode v kabelski kanalizaciji.«

(16) 32. člen se spremeni in dopolni z besedilom tako, da se v celoti glasi:

»32. člen

(Plinovodno omrežje)

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

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

(3) Do izgradnje distribucijskega plinovodnega omrežja se oskrba s plinom zagotavlja s priključevanjem na plinsko postajo Istrabenz plini, ki se nahaja na kontaktnem območju. Vsa plinska instalacija mora biti izvedena za kasnejšo priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje.

(4) Plinovod naj v največji možni meri poteka v pločnikih oziroma izven cestišča (zelenica).

(5) Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja plinske tehnike. Pri projektiranju oziroma izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati obstoječe zgrajene komunalne naprave in napeljave, tako da je križanje plinovoda z drugimi komunalnimi napravami oziroma vzporedni izveden po zahtevah tehničnih predpisov in normativov. Poleg tega se morajo predvideti ustrezni potrebni ukrepi za zagotavljanje nemotenega vzdrževanja plinovoda ter varnost pri obratovanju plinovoda.«

(17) 33. člen se v celoti nadomesti z besedilom:

»33. člen

(Zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Na obravnavanem območju je urejeno zbiranje komunalnih odpadkov skladno z odlokom o čiščenju javnih površin, ter obveznem zbiranju, odvažanju in odlaganju odpadkov na območju občine Koper. V Mestni občini Koper je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod so določeni glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.

(2) Obstoječa in predvidena odjemna mesta in zbiralnice za odvoz morajo biti urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz odpadkov, skupne teže do 28 t, da je možno redno čiščenje prostora in, da upoštevajo higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objekta. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu: s Pravilnikom o ravnanju z odpadki in z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki.

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

(4) V projektu PGD je potrebno v sodelovanju z upravljalcem predvideti koše za smeti na območju obravnavane gradnje.

(5) Manjkajoče število odjemnih mest in zbiralnic je potrebno zagotoviti na razpoložljivih površinah znotraj ureditvenega območja skladno z določili tega odloka.«

(18) Briše se šesti odstavek 37. člena.

(19) Briše se zadnja poved prvega odstavka 39. člena.

(20) Prvi odstavek 40. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Na celotnem območju se mora med gradnjo izvajati stalni arheološki nadzor z dokumentiranjem. V primeru pomembnih arheoloških najdb je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine.«

(21) Briše se četrti odstavek 40. člena.

(22) V prvem odstavku 41. člena se besedilo 22. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93, 87/01) nadomesti z besedilom: veljavnih predpisov s področja varstva pred požarom.

(23) Četrty odstavek 41. člena se v celoti nadomesti z besedilom:

»(4) Investitorji objektov, za katere je skladno s predpisi pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.«

(24) Za 41. členom odloka se doda nov 41.a člen, ki se glasi:

»41.a člen

(Rešitve in ukrepi za obrambo)

(1) Na območju ni objektov in ureditev za obrambo.

(2) Potrebno je predvideti ojačitev prve plošče objekta nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če narava objekta oziroma dejavnosti to zahtevajo.«

(25) 42. člen se spremeni in dopolni tako, da se v celoti glasi:

»42. člen

(Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Tehnične rešitve in način gradnje objektov je potrebno prilagoditi coni potresne ogroženosti in naravnim omejitvam, kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena.

(2) Območje urejanja leži na potresno manj ogroženem območju (področje Čičarije) in ni ogroženo zaradi plazov ali erozije.

(3) Zaradi zagotavljanja poplavne varnosti morajo biti kote pritličja vseh objektov na minimalni koti +2,5 m. Parkirne površine so lahko na nižji koti, pri čemer morajo biti v projektni dokumentaciji opredeljene posledice in omilitveni ukrepi.

(4) Za zaščito objektov pred visoko podtalnico je kota pritličja objektov na absolutni koti 3,00–4,00 m.n.v. Izvedba kletnih etaž mora vključevati rešitve in ukrepe za zaščito objekta pred negativnim vplivom visoke podtalnice.

(5) Na podlagi podrobnejših hidroloških in geomehanskih raziskav se za posamezne objekte v okviru izdelave projektne dokumentacije določijo pogoji in način gradnje, ki bodo zagotovili varnost pred poplavami in visoko podtalnico.

(6) V času gradnje in obratovanja 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. Skladiščenje nevarnih snovi naj se na območju ne vrši. Vse povozne, manipulativne in delovne površine, na katerih bo med uporabo lahko prišlo do razlitja tekočih goriv in drugih nevarnih tekočin, je potrebno opremiti s standardiziranimi lovilci olj in maščob, poleg tega pa bo treba zagotoviti tudi ustrezno ukrepanje.«

(26) Zadnjo poved prvega odstavka 45. člena se na koncu dopolni z besedilom: ... ter dodatne transformatorske postaje.

(27) Za drugim odstavkom 45. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»(3) Dopustna je sprememba absolutne kote vencev stavb, sorazmerno z dvigom kote pritličja posamezne stavbe, in sicer do 0,50 m.«

(28) Prva poved petega odstavka 45. člena se spremeni tako, da se glasi:

»V skladu s splošnimi pogoji je možno preoblikovanje tlorisnih gabaritov znotraj maksimalnih gabaritov oziroma gradbenih mej, prikazanih v grafičnem delu.«

(29) V drugem odstavku 45. člena se za besedno zvezo... večje število enot....doda besedilo:

....ali njihovo združevanje...

(30) Na koncu besedila 45. člena se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Preoblikovanje tlorisnih gabaritov podzemnih delov stavb in povečanje števila podzemnih etaž je dopustno (vendar največ tri podzemne etaže) v kolikor se ne spreminja urbanistične in prometne zasnove, ne posega v koridorje gospodarske javne infrastrukture in ne slabša okoljskih pogojev ter zagotovi priključevanje na komunalno omrežje.«

III. KONČNE DOLOČBE

4. člen

Spremembe in dopolnitve OLN so stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

5. člen

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

6. člen

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

Št. 3505-9/2009
Koper, dne 22. aprila 2010

Župan
Mestne občine Koper
Boris Popovič l.r.

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

P R O M U L G O I L D E C R E T O
**sulle modifiche e integrazioni al piano di sito comunale riferito alla zona
artigianale – industriale e di sviluppo di Srmin**

N. 3505-9/2009
Capodistria, 23 aprile 2010

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

In virtù dell'articolo 61, comma quinto, della Legge sulla progettazione territoriale (Gazzetta Ufficiale della RS n. 33/07), dell'art. 29 della Legge sull'autonomia locale (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/2007 – Testo unico ufficiale 2, 27/08 – Sentenza della Corte costituzionale, 76/08, 100/08 – Sentenza della Corte costituzionale, e 79/09) e dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale nn. 40/00, 30/01 e 29/03, e Gazzetta Ufficiale della RS nn. 90/05, 67/06 e 39/08), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, nella seduta del 22 aprile 2010, ha approvato il

D E C R E T O
**sulle modifiche e integrazioni al piano di sito comunale riferito alla zona
artigianale – industriale e di sviluppo di Srmin**

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

Con il presente decreto si approvano le modifiche e integrazioni apportate al Piano di sito comunale riferito alla Zona artigianale – industriale e di sviluppo di Srmin (Gazzetta Ufficiale della RS n. 139/06; nel seguito: Modifiche e integrazioni al PSC).

Le Modifiche e integrazioni al PSC sono state elaborate dalla società PS Prostor d.o.o., Capodistria, progetto n. U/065-20009.

Articolo 2

Le Modifiche e integrazioni al PSC si compongono delle parti testuale e grafica.

I. La parte testuale contiene il Decreto.

II. La parte grafica contiene i seguenti elaborati grafici:

– Delimitazione della zona interessata dalle Modifiche e integrazioni al PSC raffigurata sul pertinente segmento dei documenti di pianificazione

– Zona interessata dalle Modifiche e integrazioni al PSC, rappresentata sul pertinente segmento del vigente PSC

– Zona interessata dalle Modifiche e integrazioni al PSC, rappresentata su mappa catastale digitale

– Progetto di sistemazione

– Progetto di sistemazione – rappresentato per segmenti

– Piano d'insieme delle infrastrutture pubbliche a rete

– Planimetria dei lotti

III. Allegati allo strumento territoriale:

- Estratto dallo strumento territoriale sovraordinato, riferito alla zona interessata
- Schema dello stato dell'ambiente
- Approfondimenti tecnici su cui si basano le soluzioni previste nello strumento territoriale
- Linee guida e pareri
- Motivazione e argomentazione dello strumento territoriale
- Sunto per il pubblico
- Decreto vigente.

II. OGGETTO DELLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PIANO DI SITO

Articolo 3

Al testo del Decreto sul Piano di sito comunale riferito alla Zona artigianale – industriale e di sviluppo di Srmin (Gazzetta Ufficiale della RS n. 139/06) si apportano le seguenti modifiche e integrazioni:

(1) Il secondo alinea del comma (1) dell'articolo 9 è modificato e recita come segue:

»– comparto II Zona direzionale, delle attività produttive, dei servizi, delle attività di ristorazione, artigianale«.

(2) Il sesto alinea del comma (1) dell'articolo 9 è modificato e recita come segue:

»– comparto VI Zona dei servizi, delle attività produttive, commerciale, di rifornimento, direzionale e di formazione«.

(3) L'articolo 11 è modificato; la dicitura completa dell'articolo 11 è la seguente:

»Articolo 11

(tipologie di fabbricati)

In tutti i comparti territoriali sono ammessi i seguenti tipi di fabbricati, come dalla vigente classificazione dei fabbricati:

- Fabbricati a destinazione non abitativa
- Esercizi di ristorazione
- Edifici amministrativi e direzionali
- Altri edifici amministrativi e direzionali;
- Fabbricati a destinazione commerciale ed altri, destinati ai servizi ad eccezione dei distributori di benzina
- Fabbricati connessi con la viabilità e le comunicazioni telematiche
- Rimesse per veicoli (garage)
- Fabbricati industriali e magazzini di deposito
- Fabbricati di interesse sociale generale
- Fabbricati per attività didattico formative e di ricerca scientifica
- Palestre
- Altri fabbricati a destinazione non abitativa
- Altri fabbricati a destinazione non abitativa, non classificati altrove
- Opere di ingegneria civile

- Infrastrutture di trasporto – strade e percorsi, parcheggi
- Condutture, reti delle comunicazioni e cavi per la distribuzione dell'energia elettrica
- Altre opere del genio civile
- Fabbricati per lo sport, la ricreazione, altri fabbricati per il tempo libero
- Campi sportivi
- Impianti sportivi (piscine all'aperto)
- Altre opere d'ingegneria civile, destinate allo sport, alla ricreazione e al tempo libero (parchi divertimenti, anche acquatici, giardini e parchi pubblici, piazzali non facenti parte delle strade pubbliche, aiuole ed altre superfici assestate a verde
- Manufatti semplici, realizzati in ossequio alla norma che disciplina le tipologie di fabbricati in riferimento all'esigenza della loro realizzazione, e le condizioni per la costruzione degli stessi. «

(4) Il comma (2) dell'articolo 17 è modificato e recita come segue:

»(2) La quota del piano terreno si trova a 3,00–4,00 m s.l.m. e si adegua alle quote delle sedi stradali delle strade affluenti, rispetto alle quali si trova di 0,10–0,15 m più in alto.«

(5) Il testo del comma (2) dell'articolo 18 si sostituisce con il seguente testo:

»(2) Il comparto I occupa la parte sud-orientale della zona d'intervento e si estende su una superficie pari a 9,6 ha. L'agglomerato progettato si compone di tre unità edilizie:

- fabbricato a destinazione commerciale e dei servizi, con un parco divertimenti acquatico (con aree coperte e scoperte),

- fabbricato a destinazione direzionale,

- fabbricato a destinazione alberghiera.

Edificio a destinazione commerciale e dei servizi, con un parco divertimenti acquatico:

- Dimensioni planimetriche:

- Le dimensioni planimetriche massime sono definite dalla lunghezza dei lati e dai margini di fabbricazione; il corpo di fabbrica deve avere dimensioni planimetriche non superiori a metri 385 x 101,0 e può essere spostato nel rispetto del prestabilito margine di fabbricazione 1, fermo restando che anche la parte scoperta del parco divertimenti acquatico deve rimanere nell'ambito di detto margine.

- Altezze:

- Sono previsti due piani completamente interrati + due piani fuori terra. è ammessa la realizzazione di un piano interrato addizionale; le superfici interrate sono prevalentemente destinate al parcheggio (minimo 1180 posti macchina). L'altezza massima complessiva del fabbricato è limitata a metri 19,20, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

- Sul lato nord-orientale del fabbricato è previsto un cortile di servizio munito dell'accesso per veicoli industriali.

Edificio direzionale (situato a metà lunghezza del lato sud-orientale del complesso):

- Dimensioni planimetriche:

- Le dimensioni planimetriche massime sono definite dalla lunghezza dei lati e dai margini di fabbricazione; il corpo di fabbrica deve avere dimensioni planimetriche non superiori a metri 40 x 23 e può essere spostato nel rispetto del prestabilito margine di fabbricazione 2.

- Altezze:

- L'altezza massima di costruzione prevede otto piani fuori terra; l'altezza massima complessiva del fabbricato è limitata a metri 28, misurata a partire della quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

Albergo d'affari (situato a nordest dell'edificio direzionale; nell'intercapedine tra i due fabbricati si trova l'ingresso principale nel complesso commerciale):

– Dimensioni planimetriche:

– Le dimensioni planimetriche massime sono definite dalla lunghezza dei lati e dai margini di fabbricazione; la superficie massima del piano terreno e del primo piano è pari a metri 55 x 30, quella dei rimanenti piani, invece, a metri 40 x 23. Il fabbricato può essere spostato nel rispetto del prestabilito margine di fabbricazione 2.

– Altezze:

– L'edificio si articola in non più di tredici piani fuori terra; l'altezza è limitata a metri 43, misurata a partire dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

Il complesso è accessibile dai quattro lati: quello a nordest è destinato ai veicoli di servizio (strada 1), mentre dai rimanenti tre lati è previsto l'accesso delle autovetture (ospiti). Nelle aree adiacenti il fabbricato è previsto un complesso di parcheggi con complessivamente circa 1300 posti macchina. All'interno dell'area sono previsti ampi spazi allestiti al verde pubblico, costituiti da viali alberati e aiuole. «

(6) Il testo del comma (3) dell'articolo 18 si sostituisce con il seguente testo:

»(3) Il comparto II occupa la parte sud-occidentale della zona e si estende su una superficie di 1,2 ha. L'edificio si compone di tre fabbricati a destinazione non residenziale:

Fabbricato A (edificio a destinazione non residenziale, articolato in 5 unità):

– Dimensioni planimetriche:

– L'edificio è di forma rettangolare oblunga, con le dimensioni planimetriche massime di metri 60 x 16.

– Altezze:

– L'edificio si articola in due piani fuori terra; l'altezza massima è limitata a metri 10, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

Fabbricato A1 (schiera di edifici a destinazione non abitativa):

– Dimensioni planimetriche:

– L'edificio è di forma rettangolare oblunga, con le dimensioni planimetriche massime di metri 74 x 12.

– Altezze:

– Il fabbricato si articola in due piani fuori terra; l'altezza massima è limitata a metri 10, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

Fabbricato A2 (edificio a destinazione non residenziale, articolato in 7 unità):

– Dimensioni planimetriche:

– Le dimensioni planimetriche massime sono definite dalla lunghezza dei lati e dai margini di fabbricazione; il corpo di fabbrica deve avere dimensioni planimetriche non superiori a metri 60 x 37,5.

– Altezze:

– Lo schema verticale prevalente del fabbricato prevede due piani fuori terra; l'altezza massima è limitata a metri 10, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura. Al lato sud-occidentale l'edificio può avere fino a tre piani fuori terra.

L'intera area si allestisce a verde con l'impiego di specie vegetali autoctone. Si allestiscono a verde pure i parcheggi, i margini delle strade vengono alberati. Nell'intera area di pertinenza saranno ricavati circa 80 posti macchina e le necessarie superfici di movimentazione. «

(7) Nel comma (4) dell'articolo 18, nella determinazione dei parametri di progettazione del fabbricato B, precisamente nell'alinea riferito alle »Dimensioni planimetriche«, il testo »Mt. 70 x 20« viene sostituito con il testo »metri 100 x 20«.

Nella determinazione dei parametri di progettazione del fabbricato C, precisamente nell'alinea riferito alle »Dimensioni planimetriche«, il testo »Mt. 70 x 20« viene sostituito con il testo »metri 100 x 26«.

(8) Il comma (5) dell'articolo 18 è modificato; la dicitura completa del comma (5) è la seguente:

»(5) Il comparto IV è situato nella parte sud-ovest della zona e si estende su 1,6 ettari. Vi è prevista l'edificazione di un fabbricato non residenziale di maggiori dimensioni.

Fabbricato D (schiera di edifici a destinazione non abitativa – 10 unità):

– Dimensioni planimetriche:

– La superficie massima è di metri 150 x 30.

– Altezza di costruzione:

– Il fabbricato si articola in tre piani fuori terra; l'altezza massima è limitata a metri 10, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura, ad eccezione delle parti 1a e 8a, dove l'altezza può arrivare fino a 13 metri.

L'accesso veicolare al complesso è garantito dalla strada di servizio che scorre a nord della zona. All'interno dell'area di pertinenza saranno ricavati circa 120 posti macchina. È previsto l'allestimento a verde degli spazi scoperti.«

(9) Nel comma (6) dell'articolo 18, nella determinazione dei parametri di progettazione del fabbricato E, il testo dell'alinea riferito alla »Altezza di costruzione« è integrato e recita come segue:

– Altezza di costruzione:

– Il fabbricato si articola in due piani fuori terra. L'altezza massima è limitata a metri 13, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura. Le parti 1a e 5a si articolano in tre piani fuori terra.

Nella determinazione dei parametri di progettazione del fabbricato F, il testo dell'alinea riferito alla »Altezza di costruzione« è integrato e recita come segue:

– Altezza di costruzione:

– Il fabbricato si articola in due piani fuori terra; l'altezza massima è limitata a metri 13, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura; le parti 6a e 11a si articolano in tre piani fuori terra.«

(10) Il comma (7) dell'articolo 18 è integrato e recita come segue:

»(7) Comparto VI:

Sono ammesse ricostruzioni, ampliamenti e sopralzi dei fabbricati esistenti. È ammesso altresì il mutamento della destinazione d'uso dei manufatti ed il rispettivo raggruppamento in schiere, nel rispetto del margine di fabbricazione ovvero della linea di trasformazione dell'edificato. A tale riguardo vanno osservate le proporzioni e le articolazioni dei fabbricati principali, ricavando gli spazi necessari alla manutenzione dei medesimi nelle rispettive aree di pertinenza.

In caso di aumento delle dimensioni planimetriche dei fabbricati preesistenti, vanno garantite le necessarie aree di servizio e di parcheggio da ricavarsi entro il perimetro del lotto edificabile interessato.

Nella parte non edificata della zona è prevista l'ubicazione di una costruzione a destinazione non residenziale (il Parco tecnologico dell'Istria slovena e il parco tecnologico veicolare).

– Dimensioni planimetriche:

– Le dimensioni planimetriche massime sono definite dalla lunghezza dei lati e dal margine di fabbricazione 3, fermo restando che la superficie massima del corpo di fabbrica è limitata a 2000 mq.

– Altezza di costruzione:

– L'edificio si articola in due piani interrati più quattro piani fuori terra. L'altezza massima è limitata a metri 16, misurata dalla quota del suolo fino all'estradosso del solaio di copertura.

L'area circostante sarà allestita a verde con l'impiego di specie vegetali autoctone. Sarà allestito a verde pure il parcheggio. I piazzali antistanti gli ingressi nel fabbricato saranno pavimentati. Sono inoltre previste rampe di accesso finalizzate al superamento delle barriere architettoniche. Le superfici di parcheggio si ricavano in prevalenza nei piani interrati dello stabile.«

(11) Il comma (2) dell'articolo 23 è depennato.

(12) Alla fine dell'articolo 24 si aggiunge il seguente nuovo comma (4):

»(4) Nel comparto I sono previste aree di parcheggio con minimo 1180 posti macchina nei piani interrati e circa 1300 nelle aree adiacenti i fabbricati.«

(13) Nel comma (3) dell'articolo 24, il numero VII viene sostituito con il numero VI.

(14) Prima del comma (1) dell'articolo 26 si aggiunge un nuovo comma, il quale recita come segue:

»(1) Tutti i manufatti e impianti infrastrutturali devono essere armonizzati tra loro.«

(15) Dopo il comma (1) dell'articolo 29 si aggiunge un nuovo comma, il quale recita come segue:

»(2) Sarà necessario realizzare nuove diramazioni a bassa tensione fino ai previsti fabbricati, con i cavi condotti attraverso l'apposita canalizzazione.«

(16) L'articolo 32 è modificato e integrato, e recita come segue:

»Articolo 32

(Rete di distribuzione del gas)

(1) Nel territorio del Comune città di Capodistria è prevista la realizzazione della rete di distribuzione del gas naturale.

(2) L'allacciamento alla rete di distribuzione del gas è obbligatoria, nell'area attrezzata con la relativa infrastruttura a rete, per gli edifici ove la potenza di almeno una delle installate unità di consumo, destinate al riscaldamento o consumo energetico affine, superi 40 kW.

(3) Nel periodo fino alla realizzazione della rete di distribuzione del gas naturale, la zona si rifornisce di gas dall'impianto di stoccaggio della "Istrabenz plini", situato nell'area limitrofa. Tutte le installazioni devono essere realizzate in maniera da consentire il successivo allacciamento alla rete di distribuzione.

(4) Per quanto possibile, il gasdotto scorra nei corpi dei marciapiedi ovvero fuori dei corpi stradali (superfici allestite a verde).

(5) Nella progettazione ovvero nella predisposizione della documentazione tecnica va rispettata la vigente normativa riferita alla tecnica del gas. Nella progettazione ovvero nella predisposizione della documentazione tecnica va tenuto conto degli esistenti impianti e reti d'urbanizzazione, di modo che l'incrocio ovvero il corso parallelo del gasdotto con le altre condutture sia eseguito nel rispetto delle norme tecniche in materia. Vanno inoltre previste le misure necessarie per consentire l'esecuzione degli interventi di manutenzione del gasdotto e la rispettiva sicurezza durante il funzionamento.«

(17) Il testo dell'articolo 33 si sostituisce con il seguente testo:

»Articolo 33

(Raccolta e smaltimento dei rifiuti)

(1) Nella zona in oggetto, la raccolta dei rifiuti urbani è regolata con il decreto sulla nettezza urbana e sull'obbligo di raccolta, asporto e smaltimento dei rifiuti nel territorio del comune di Capodistria. Nel Comune città di Capodistria è organizzata la raccolta differenziata dei rifiuti. Le isole ecologiche per i rifiuti urbani, i punti di raccolta, e il modello, il numero, il tipo e i luoghi di collocazione dei contenitori, si predispongono insieme con il prestatore del servizio di smaltimento dei rifiuti urbani, nel rispetto dell'ampiezza degli stabili e dei previsti quantità e tipo di rifiuti.

(2) Le esistenti e le previste isole ecologiche e i punti di raccolta devono essere sistemati in modo da essere accessibili ai veicoli specializzati della nettezza urbana di 28 t di peso complessivo consentito, da consentire la regolare pulizia delle superfici, e nel rispetto delle condizioni igieniche, funzionali ed estetiche del luogo ovvero

dello stabile. Il committente del singolo intervento ovvero il soggetto che produce i rifiuti ha il dovere di trattare i rifiuti nel rispetto del Regolamento sul trattamento dei rifiuti e del Decreto sul trattamento dei rifiuti urbani.

(3) In caso di rifiuti prodotti con l'esercizio dell'attività, che non sono assimilabili ai rifiuti urbani e che ai sensi del relativo decreto non devono essere scaricati nei cassonetti standardizzati, il committente del singolo intervento ovvero il soggetto che produce i rifiuti ha l'obbligo di rivolgersi ad un'azienda autorizzata stipulando con essa il contratto per lo smaltimento di tali rifiuti, in collaborazione con il gestore.

(4) Nel progetto per l'acquisizione della concessione edilizia vanno predisposti, in collaborazione con il gestore, i cestini per i rifiuti nella zona edificata interessata.

(5) Le isole ecologiche e i punti di raccolta mancanti si allestiscono sulle aree disponibili all'interno del comparto territoriale e nel rispetto delle norme del presente decreto.«

(18) Il comma (6) dell'articolo 37 è depennato.

(19) È depennata l'ultima frase nel comma (1) dell'articolo 39.

(20) Il comma (1) dell'articolo 40 è modificato e recita come segue:

»(1) Durante i lavori, va istituita la sorveglianza archeologica continua nell'intera zona d'intervento, con la redazione della rispettiva documentazione. In caso di importanti rinvenimenti archeologici vanno recepite le disposizioni della vigente normativa in materia di tutela del patrimonio culturale.«

(21) È depennato il comma (6) dell'articolo 37.

(22) Nel comma (1) dell'articolo 41, il testo »dell'articolo 22 della Legge sulle norme di sicurezza antincendio (Gazzetta uff. della RS, n. 71/93, 87/01)« si sostituisce con la seguente dicitura: »della vigente normativa in materia di sicurezza antincendio «.

(23) Il testo del comma (4) dell'articolo 41 si sostituisce con il seguente testo:

»(4) I committenti di opere di costruzione per le quali la normativa vigente prevede, nell'ambito della predisposizione della documentazione progettuale finalizzata al rilascio della concessione edilizia, l'analisi della sicurezza antincendio, previo inoltro della domanda di rilascio della concessione edilizia hanno l'obbligo di acquisire dall'Amministrazione nazionale per la protezione e il soccorso il nulla osta alle soluzioni progettuali.«

(24) Alla fine dell'articolo 41 si aggiunge il seguente nuovo articolo 41.a:

»Articolo 41.a

(Soluzioni e misure di difesa)

(1) La zona d'intervento non dispone di fabbricati o impianti di difesa.

(2) È necessario pianificare il rafforzamento del solaio sovrastante lo scantinato degli edifici, o la costruzione di rifugi, quando tale soluzione è dettata dalla destinazione del fabbricato ovvero dalle attività in esso esercitate.«

(25) L'articolo 42 è modificato e integrato, e recita come segue:

»Articolo 42

(Protezione da calamità naturali e da altre emergenze)

(1) Le soluzioni tecniche e la costruzione dei fabbricati devono adeguarsi al rischio sismico caratteristico della zona ed ai fattori limitativi naturali quali l'esposizione ad inondazioni, la presenza di acqua nel sottosuolo, e la tendenza del terreno all'erosione ed alle frange.

(2) Il comparto territoriale è situato in una zona a rischio sismico lieve (l'area della Ciccitaria), non esposta al pericolo di frane o dei fattori erosivi.

(3) Ai fini della protezione da inondazioni, la quota del piano terreno di tutti i fabbricati deve essere a minimo +2,50 m dal suolo. Per le aree di parcheggio sono ammesse quote inferiori, con l'obbligo, tuttavia, di individuazione nella documentazione progettuale delle conseguenze e dei provvedimenti mitigatori.

(4) Ai fini della protezione da infiltrazioni d'acqua dal sottosuolo, i fabbricati devono essere costruiti alla quota assoluta di 3,00–4,00 m s.l.m. L'esecuzione dei piani interrati deve prevedere soluzioni e misure di protezione dagli effetti indesiderati dei livelli eccessivi dell'acqua del sottosuolo.

(5) In base a dettagliate analisi idrologiche e geomeccaniche effettuate per i singoli fabbricati, nel corso dell'elaborazione della documentazione progettuale si predispongono le appropriate condizioni e modalità di edificazione per garantire la sicurezza da inondazioni e acque del sottosuolo.

(6) Durante la costruzione e il funzionamento dei fabbricati è necessario prevedere tutte le misure di sicurezza per prevenire che il trasporto, lo stoccaggio o l'utilizzo di combustibili liquidi od altre sostanze nocive inquinino le acque sotterranee e di superficie; in caso di incidenti, va garantito l'intervento immediato delle competenti squadre qualificate. Nella zona è vietato lo stoccaggio di sostanze nocive. Tutte le aree veicolari, di movimentazione e di lavoro, che siano a rischio di fuga di combustibili od altri liquidi nocivi, devono essere attrezzate con disoleatori di acque meteoriche standardizzati; sarà anche necessario predisporre un piano d'intervento.«

(26) All'ultima frase del comma (1) dell'articolo 45 si aggiunge il seguente testo: »nonché cabine di trasformazione addizionali«.

(27) Alla fine del comma (2) dell'articolo 45 si aggiunge il seguente nuovo comma:

»(3) Sono ammesse modifiche alle quote assolute dei cornicioni degli stabili, in corrispondenza al rialzamento della quota del piano terreno del singolo edificio, fino ad un massimo di 0,50 m.«

(28) La prima frase del comma (5) dell'articolo 45 è modificata e recita come segue:

»In conformità alle condizioni generali sono ammesse deroghe alle dimensioni planimetriche nell'ambito delle planimetrie massime ovvero dei margini di fabbricazione, rappresentati negli elaborati grafici.«

(29) Nel comma (2) dell'articolo 45, dopo la locuzione »un numero maggiore di unità interne« di aggiunge il seguente testo: », oppure il congiungimento delle stesse, «.

(30) Alla fine dell'articolo 45 si aggiunge in seguente nuovo comma:

»Le trasformazioni dei parametri planimetrici delle parti interrate degli stabili, e l'aumento del numero dei piani interrati (fino ad un massimo di tre), sono ammessi a condizione che la trasformazione non modifichi l'ideazione urbanistica e della viabilità, non comprometta i corridoi delle infrastrutture pubbliche a rete o le condizioni ambientali, e che garantisca l'allacciamento alle infrastrutture urbane.«

III. DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 4

Le Modifiche e integrazioni al PSC sono depositate a libera visione del pubblico presso l'ufficio competente del Comune città di Capodistria.

Articolo 5

Il controllo sull'attuazione del presente decreto è esercitato dall'Ispettorato nazionale all'ambiente ed al territorio presso il Ministero per l'ambiente ed il territorio, Sede operativa di Capodistria.

Articolo 6

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

N. 3505-9/2009
Capodistria, 22 aprile 2010

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