

C.	RAČUN FINANCIRANJA	
VII.	ZADOLŽEVANJE (500)	0
50	ZADOLŽEVANJE	0
	500 Domače zadolževanje	0
IX.	SPREMEMBA STANJA SREDSTEV NA RAČUNU (I.+IV.+VII.-II.-V.)	-458.911
X.	NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	0
XI.	NETO FINANCIRANJE (VI.+X.-IX.)	458.911
XII.	STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH OB KONCU PRETEKLEGA LETA	554.089

2. člen

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

Št. 032-19/2014-6

Dolenjske Toplice, dne 18. septembra 2014

Župan
Občine Dolenjske Toplice
Jože Muhič l.r.

KOPER

2879. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«

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
»Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«**

Št. 3505-15/2013

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. 7. 2014 sprejel

ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
»Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« (v na-

daljevanju: prostorski akt), ki ga je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko U/086-2013.

2. člen

(sestavni deli prostorskega akta)

- (1) Prostorski akt vsebuje besedni in grafični del ter priloge.
 (2) Besedni del vsebuje:
 – odlok.
 (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
 2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Ureditvena situacija
 4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno
 6. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 8. Načrt parcelacije.
 (4) Priloge prostorskega akta so:
 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
 2. Prikaz stanja prostora
 3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
 4. Smernice in mnenja
 5. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 6. Povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE
S PROSTORSKIM AKTOM

3. člen

(predmet prostorskega akta)

(1) Prostorski akt določa mejo urejanja, funkcijo območja, lego, pogoje za projektiranje in gradnjo, ki vključujejo pogoje za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje, pogoje za parcelacijo, pogoje za prometno in ostalo infrastrukturno opremljanje in urejanje območja, ukrepe varstva okolja, obrambe in zaščite, obveznosti investitorja in izvajalcev, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter določbe v zvezi z veljavnostjo prostorskih aktov in nadzorom nad izvajanjem odloka.

(2) Predmet prostorskega akta je izgradnja neprofitnih stanovanj z možnimi spremljajočimi upravnimi, poslovnimi, storitvenimi ali trgovskimi programi (kot dopolnilni programi). Okvirna zmogljivost predvidene zazidave je 150 stanovanjskih enot različnih velikosti. Poleg gradnje osnovnih večstanovanjskih stavb se s prostorskim aktom načrtujeta tudi zunanja ureditev območja ter celovita opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Skladno s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora so predmet prostorskega akta tudi druge prostorske in infrastrukturne ureditve na sosednjih ali vplivnih območjih, če jih pogojuje izvedba osnovnih ureditev iz predhodnega odstavka tega člena.

4. člen

(opis prostorske ureditve)

(1) Predvidena stanovanjska zazidava strukturno in programsko dopolnjuje obstoječo zazidavo širšega območja Nad Dolinsko. Gradnji neprofitnih stanovanj se namenja neizkoriščeno in nezazidano stavbno zemljišče znotraj poselitvenega območja mesta Koper. S tem se zgošča pozidava, dosega namenska in učinkovita izraba prostora in gospodarske javne infrastrukture

mesta ter optimalno izrabljajo potenciali lokacije (dobra dostopnost in infrastrukturna opremljenost, bližina oskrbnih funkcij, smiselno vključevanje v prostorski kontekst ipd.).

(2) Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje raster zazidave v terasastih nizih, ki sledijo konfiguraciji terena. Podani so robni pogoji za načrtovanje zazidave, izhodišča glede tipologije in arhitekturnega oblikovanja stavb ter urejanja zunanjih površin ob stavbah.

(3) Območje se funkcionalno napaja in navezuje na obstoječe obodne in bližnje ureditve (ceste, potek ostale infrastrukture). Zunanja ureditev območja vključuje funkcionalne površine za potrebe dostopa in uvoza do stavb, parkiranje in intervencijo ter skupne zelene in druge urejene površine kot so parterne ureditve, pločniki in pešpoti, terase in ploščadi ipd.

5. člen

(funkcija območja)

(1) Območje se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja Koper, natančneje na delu planskih celot KS-27 (območje za stanovanja) in KC-63 (območje za centralne dejavnosti).

(2) Območje se načrtuje kot zaokrožen zazidalni kare in se namenja stanovanjski namembnosti, ki se lahko dopolnjuje s poslovnimi, upravnimi, storitvenimi in trgovskimi dejavnostmi.

6. člen

(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

1	STAVBE
1122	Tri- in večstanovanjske stavbe
1220	Poslovne in upravne stavbe
12301	Trgovske stavbe
12304	Stavbe za storitvene dejavnosti
2	GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI
21120	Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
222	Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
24205	Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Na območju je dovoljena gradnja stanovanjskih stavb s spremljajočimi nestanovanjskimi funkcijami (poslovni in upravni programi, trgovina in storitvene dejavnosti) znotraj stavb. Gradnja samostojnih nestanovanjskih stavb ni dopustna.

(3) Namen in funkcije prostorov v stavbah se določa po principu vertikalnega razmeščanja, pri čemer za posamezne stavbe veljajo določila 11. člena odloka, dopustna odstopanja iz 34. člena odloka ter skladno z ostalimi pogoji odloka.

(4) Dovoljeni so gradbeno inženirski objekti za funkcionalne potrebe območja in v smislu prilagoditev in navezav obstoječih ureditev na sosednjih območjih.

7. člen

(vrste gradenj in dopustnih posegov)

V območju so dopustni naslednji posegi in gradnje:

- gradnja novih stavb in objektov;
- odstranitev objektov;
- rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

8. člen

(lega in meja območja)

(1) Območje leži v pobočju Stare Šalare južno od Dolinske ceste v Kopru. Na severu ga zamejuje Dolinska cesta, na

zahodu Cesta B, na jugozahodu notranja prečna povezovalna cesta in na vzhodu Cesta D.

(2) Območje obsega 1,50 ha veliko zemljišče na parcelah ali delih parcel št.: 1969/4, 1970/2, 1970/5, 1970/6, 1981/3, 1981/10, 1981/11, 1981/12, 1981/13, 1981/14, 1981/15, 1982/4, 1982/6, 1982/7, 1982/8, 1982/9, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1983/6, vse k.o. 2606 Semedela.

(3) Lega območja v širšem prostoru in meja območja sta prikazani na načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka.

9. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Obravnavano območje predstavlja del večjega poselitvenega območja »Nad Dolinsko«, ki je namenjeno stanovanjski zazidavi na južnem robu mesta Koper. Mikrolokacijsko je umeščeno na vzhodni del območja »Nad Dolinsko«. Območje je v naravi nezazidan kare, obdan z obodnimi cestami.

(2) Predvidena zazidava bo po namembnosti, tipologiji in prostorski zasnovi dopolnila obstoječo okoliško zazidavo in strmila urbano strukturo.

(3) Zasnova odprtega prostora se bo oblikovno in funkcionalno navezovala na obodne ureditve in ureditve na sosednjih območjih. Preko območja vodi povezovalna pešpot v smeri od Dolinske ceste proti stanovanjski zazidavi južno ob območja.

(4) Zasnova infrastrukturnega opremljanja načrtuje prometno napajanje in ostalo infrastrukturno oskrbo z obodnih cest in sosednjih območij.

(5) Za uporabnike sosednje obstoječe poslovno-stanovanjske stavbe (Dolinska cesta 1 H–J) se na območju zagotovi 36 parkirnih mest.

IV. ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(zasnova zazidave)

(1) Zazidavo tvorijo podolgovati večstanovanjski stavbni nizi z vmesnimi pasovi skupnih zelenih, tlakovanih in prometnih površin. Stavbni nizi sledijo konfiguraciji terena, višinskemu poteku obodnih cest in se strukturno navezujejo na obstoječo sosednjo zazidavo.

(2) Okvirna zmogljivost predvidene zazidave je 150 stanovanjskih enot različnih velikosti.

(3) Posamezni nizi se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo (manjši premiki, notranje členitve, združevanje in razdruževanje, krajšanje in daljšanje), vendar spremembe oziroma prilagoditve ne smejo spreminjati koncepta zazidave in vzpostavljenih strukturnih razmerij. Prav tako morajo biti upoštevani odmiki od prometnic in parcelnih mej ter zagotovljeni ustreznimi funkcionalni in bivalni pogoji (dostopi in uvozi, osončenost ipd.).

(4) V načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka so prikazani izhodiščni bruto tlorisni gabariti stavb, ki se lahko podrobneje členijo, ob upoštevanju terenskih razmer, robnih pogojev, medsebojnih odmikov med stavbami in funkcionalnih meril.

11. člen

(pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb)

(1) Umestitev stavb v prostor, njihova zasnova in oblikovanje naj sledijo načelom izvedbenotehnično in funkcionalno racionalne gradnje in sodobnim arhitekturnim smericam načrtovanja večstanovanjskih stavb. Tipološko, gabaritno in po zunanjem izgledu naj se stavbe vklaplajo v obstoječo urbano zazidavo okoliškega prostora.

(2) Z regulacijskimi črtami in robnimi pogoji so določeni umestitev stavb v prostor ter izhodišča za razvoj arhitekturne zasnove in oblikovanja stavb:

– Gradbena meja (GM) je črta, ki je predvidne stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmak-

njene v notranjost zemljišča in je v grafičnem delu prikazana z maksimalnimi tlorisnimi gabariti.

– Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je predvidene stavbe ne smejo presežati v etažah nad pritličjem, lahko pa se jo dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča.

(3) Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki stavb:

– med nadzemnimi deli stavb v vzdolžni smeri stavbnih nizov 12,00 m;

– od parcelnih mej 5,00 m;

– od javnih cest in poti 5,00 m;

– od vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(4) V grafičnem delu prostorskega akta na načrtu št. 3. Ureditvena situacija so prikazani izhodiščni tlorisni in višinski gabariti stavb, ki se ob upoštevanju pogojev drugega in tretjega odstavka tega člena, terenskih razmer in funkcionalnih meril lahko podrobneje členijo ali spreminjajo.

(5) Etažnost in višinski gabariti stavb se prilagajajo reliefnim razmeram, možnostim navezovanja na obodne ceste (ureditev napajanja in dostopa do stavb, uvozi v garaže) in višinskim gabaritom sosednje zazidave.

(6) Stavba 1: etažnost K + P + 5, pri čemer so etaže K, P in 1 namenjene za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore ter nestanovanjske (javne, poslovne, trgovske in storitvene) programe, etaže 2–5 pa za stanovanja. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je v etaži 2, kot je razvidno iz grafičnega načrta št. 3. Ureditvena situacija.

(7) Stavba 2: etažnost K + P + 4, pri čemer sta etaži K in P namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, etaže 1–4 pa za stanovanja. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je v etaži 1, kot je razvidno iz grafičnega načrta št. 3. Ureditvena situacija.

(8) Stavba 3: etažnost K + P + 4, pri čemer sta etaži K in P namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore, etaže 1–4 pa za stanovanja. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je v etaži 1, kot je razvidno iz grafičnega načrta št. 3. Ureditvena situacija.

(9) Stavba 4: etažnost P + 5, pri čemer sta etaži P in 1 namenjeni za parkiranje, pomožne servisne in tehnične prostore ter nestanovanjske (javne, poslovne, trgovske in storitvene) programe, etaže 2–5 pa za stanovanja. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je v etaži 2, kot je razvidno iz grafičnega načrta št. 3. Ureditvena situacija.

(10) Izjemoma so v delno vkopanih etažah dopustni tudi stanovanjski programi (stanovanja za funkcionalno ovirane osebe) ob zagotovitvi ustreznih bivalnih pogojev (osvetljenost bivalnih prostorov, zaščita pred hrupom ...), skladno z določili 34. člena odloka glede dopustnih odstopanj ter ostalimi pogoji odloka.

(11) Število kleti, ki so v celoti vkopane, ni omejeno.

(12) Vkopane ali delno vkopane etaže so možne pod stavbami in zunanjo ureditvijo.

(13) Višina etaž se določi glede na namembnost etaž skladno s predpisi in standardi, pri čemer višina etaž ne sme presežati maksimalne višine, ki je za:

– stanovanjske etaže maksimalno $h = 3,20$ m bruto;

– nestanovanjske etaže, v katerih so predvideni poslovni prostori, maksimalno $h = 4,00$ m bruto;

– nestanovanjske etaže, v katerih niso predvideni poslovni prostori, maksimalno $h = 3,20$ m bruto.

(14) Pri oblikovanju stavb je pomembno jasno ločiti stanovanjske in nestanovanjske ter servisne sklope z etažnim ločevanjem programov, tlorisno zasnovo, ločenimi vhodi v stavbe ter fasadnim oblikovanjem.

12. člen

(pogoji za urejanje zunanjih površin)

(1) Z urejenimi zunanjimi površinami se vzpostavi oblikovno skladna urbana ureditev grajenih struktur z urbano opremo

in odprtega prostora ter ustvarijo prijetni bivalni pogoji. Navzven se ureditve strukturno in funkcionalno navežejo na sosednja območja in vključijo v obstoječe ureditve na kontaktnih površinah.

(2) Zasnova zunanje ureditve načrtuje skupne tlakovane in zelene površine zazidave, prometne, intervencijske in druge manipulacijske površine. V okviru zunanjih površin se uredijo dostopi in uvozi do stavb, parkirišča, lahko se uredijo tudi parterne ureditve in ploščadi, zelenice skupne odprte površine za druženje in igro.

(3) Zasnova, oblikovalske in tehnične rešitve zunanjih ureditev morajo upoštevati oblikovno in funkcionalno zasnovo stavb, terenske razmere in navezave na obstoječe obodne ureditve in ureditve na sosednjih območjih.

(4) Pas ob Dolinski cesti se oblikuje kot parterna ureditev stavbe in kot del ulične poteze Dolinske ceste.

(5) Za potrebe stanovalcev se znotraj območja lahko uredi več manjših ploščadi za zadrževanje na prostem, otroško igro, druženje.

(6) Premagovanje višinskih razlik v terenu se prednostno ureja z utrjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Maksimalna višina podpornih zidov je 2,20 m. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki.

(7) Za potrebe intervencije morajo biti zagotovljeni intervencijski dostopi, prehodi in površine ter njihova nemotena uporaba. Temu je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov in oblikovanja zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter tudi režim njihove uporabe.

(8) Zagotovljeni morajo biti dostopi do stavb funkcionalno oviranim osebam.

(9) Vse proste površine se zatravijo in zasadijo. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno uveljavljene rastlinske vrste. Pri načrtovanju nasadov je treba upoštevati vidik minimalnega vzdrževanja ob ustrezni funkciji in videzu nasada, zagotavljanje varnosti in preprečevanje funkcionalnih vplivov na druge elemente prostorske ureditve (infrastrukturni vodi, prometne in intervencijske površine, varnost uporabnikov ...).

(10) Ozelenitev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja in uporabe/delovanja.

(11) V sklopu urejanja zunanjih površin je možna postavitve objektov za oglaševanje v skladu z veljavnimi občinskimi predpisi, ki urejajo področje oglaševanja.

13. člen

(pogoji za parcelacijo)

(1) Načrt parcelacije iz 2. člena odloka temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov, ločitvi stavb, skupnih funkcionalnih in javnih površin in ureditev.

(2) Po realizaciji posegov se parcele, namenjene gradnji, lahko delijo ali združujejo, pri čemer se ne sme slabšati funkcionalnih razmer in omejevati dostopnosti. Skladno z izvedenim stanjem, na podlagi lastništva oziroma upravljanja ter glede na funkcijo in namembnost se parcele, namenjene gradnji, lahko po realizaciji posegov priključijo tudi sosednjim območjem.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen

(skupne določbe in pogoji)

(1) Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih (tanigranih) območjih.

(2) Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

(3) Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.

(4) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.

(5) Situativno so rešitve opremljanja in priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo prikazane na grafičnem načrtu št. 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

15. člen

(zasnova prometne ureditve)

(1) Zasnova prometa načrtuje prometno napajanje z obodnih cest z uvozi v stavbe, notranjo mrežo pešpoti do vhodov v stavbe, intervencijske in parkirne površine na prostem ter pokrite parkirne površine v spodnjih etažah stavb.

(2) Območje se prometno napaja s priključki na obstoječe obodne ceste B in D. Priključki za dostope in uvoze posameznih stavb morajo biti višinsko usklajeni z vzdolžnim potekom obstoječih obodnih napajalnih cest. Motorni promet je prostorsko omejen na rob zazidave in usmerjen direktno do uvozov v stavbe.

(3) Obravnavano območje je vključeno v mrežo javnega mestnega potniškega prometa s postajališči ob Dolinski cesti in ob južni prečni cesti, ki se s predvideno ureditvijo ohranjata in se s tem zagotavlja dobra dostopnost in povezave s središčem Kopra in drugimi predeli v mestu.

(4) Vse prometne površine in prometna oprema morajo biti projektirani in izvedeni skladno s predpisi.

(5) Načrtovanje in izvedba cestnih priključkov na javne poti ter prometna oprema in prometna signalizacija morajo biti skladni s predpisi.

(6) Potrebna parkirna mesta (PM) bodo pretežno zagotovljena znotraj stavb in v okviru zunanje prometne ureditve, pri čemer je treba zagotoviti minimalno:

– 1–2 PM za posamezno stanovanjsko enoto, pri čemer se natančno število PM določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja;

– dodatnih 20% PM od skupnega števila parkirnih mest za stanovalce za potrebe obiskovalcev in poslovnih uporabnikov ter

– 36 PM za potrebe sosednje obstoječe poslovno-stanovanjske stavbe (Dolinska 1 H–J).

(7) Parkirna mesta za stanovalce in za potrebe sosednje obstoječe poslovno-stanovanjske stavbe (Dolinska 1 H–J) se prednostno zagotovijo znotraj predvidenih stavb.

(8) Parkirna mesta za obiskovalce se zagotovijo na zunanjih parkirnih površinah.

(9) Parkirne površine oziroma parkirni prostori morajo biti načrtovani in izvedeni skladno z določili 9. člena Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(10) Na skupno število parkirnih mest je treba zagotoviti predpisano minimalno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe (v razmerju 1:50). Parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe se umesti smiselno glede na funkcionalno ter programsko zasnovo stavb (v bližini javnih programov, ob vhodih v stavbe, v neposredni bližini stanovanj za funkcionalno ovirane osebe ipd.) in zasnovo zunanje ureditve.

(11) Z mrežo notranjih pešpoti se zagotavljajo dostopi do vhodov v stavbe, notranje povezave soseske ter navezave na obodne komunikacije in območja.

16. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo bosta načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja.

(2) Znotraj območja je predvidena gradnja nizkonapetostnega omrežja in javne razsvetljave.

(3) Vsi novi elektroenergetski vodi morajo biti v podzemni izvedbi, položeni v PVC kabelsko kanalizacijo s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(4) 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi.

(5) V ureditvenem območju je predvidena nova kabelska transformatorska postaja (TP), ki se vzanka v sistem obstoječih TP. Zgrajena mora biti za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v stavbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.

17. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) V cestnem telesu obstoječih obodnih cest poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje v sistemu kabelske kanalizacije. Priključno mesto za telekomunikacije je obstoječa telefonska centrala »Istrska vrata«, locirana v trgovskem objektu Mercator.

(2) Predvidena je dograditev kabelske kanalizacije in priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Iz obstoječih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.

(3) Predvidi se vgradnja kablov, ki zagotavljajo prenos digitalnih in analognih signalov.

(4) Telekomunikacijska omrežja različnih upravljavcev morajo potekati medsebojno usklajeno, upoštevati je treba minimalne medsebojne odmike, pravila križanja ter ostale tehnične pogoje upravljavcev.

(5) Pri gradbenih posegih je treba predvideti morebitno prestavitvev ali zaščito obstoječe kabelske kanalizacije.

18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka po obstoječih obodnih cestah, skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

(2) Oskrba s pitno vodo bo zagotovljena z gradnjo notranjega razdelilnega vodovodnega omrežja do posameznih stavb.

(3) Na javnem vodovodnem omrežju ni dovoljena izvedba nadzemnih hidrantov.

19. člen

(kanalizacija)

(1) Predvidena je izvedba kanalizacijskega omrežja v ločenem in gravitacijskem sistemu. Fekalne odpadne vode se odvajajo v smeri obstoječe javne fekalne kanalizacije Dolinske ceste s končnim iztokom na Centralno čistilno napravo Koper (CČN). Meteorne padavinske vode se preko interne meteorne kanalizacije odvajajo v smeri obstoječe meteorne kanalizacije obodnih cest.

(2) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov. Na območju so stanovanjske in nestanovanjske (poslovne in oskrbne) dejavnosti, ki ne bodo proizvajale posebnih odpadnih vod. V primeru, da komunalne odpadne vode ne ustrezajo

parametrom predpisov, je treba te komunalne odpadne vode predhodno očistiti. Talne rešetke iz kurilnic, zunanjih površin in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CCN.

(3) Priključitev komunalne odpadne vode iz predvidenih gradenj na obstoječo kanalizacijo je treba izvesti tako, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javne kanalizacije.

(4) Projektne rešitve ne smejo poslabšati obstoječih odvodnih razmer padavinskih voda na območju in območjih dolvodno. Obstoječa izvedena meteorna kanalizacija je zadostno dimenzionirana, da bo lahko sprejela dodatne meteorne odpadne vode z območja.

(5) Čiste padavinske vode odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažene z olji, pa je treba pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.

(6) Kanalizacijsko omrežje je treba projektirati in izvesti vodotesno, da bo preprečen vtok padavinske vode v fekalno kanalizacijo, in s takim temeljenjem, da ne bo prihajalo do posedanja in deformacij kanalizacije. Na mestih, kjer poteka javna kanalizacija, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji minimalno 2,00 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem.

20. člen

(zbiranje komunalnih odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe odvoza komunalnih odpadkov.

(2) Zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov morajo biti umeščeni in urejeni tako, da so dostopni za specialna vozila za odvoz komunalnih odpadkov z dovoljeno skupno obremenitvijo 28 t, da je možno redno čiščenje in ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oziroma širše ureditve.

(3) Odjemna mesta morajo biti opremljena s tipiziranimi posodami. Vrsto, tip in število posod se določi v sodelovanju s pooblaščenim izvajalcem gospodarske javne službe odvoza komunalnih odpadkov glede na velikost, zmožljivost in namembnost stavb ter predvidene količine in vrste odpadkov.

21. člen

(ogrevanje in hlajenje stavb)

Preveri in preuči se možnosti čim bolj racionalne in ekonične tehnologije ogrevanja in hlajenja stavb ob upoštevanju priporočil in usmeritev lokalnega energetskega koncepta Mestne občine Koper. Skladno z lokalnim energetskega konceptom Mestne občine Koper se za večje uporabnike priporoča priklop na plinovodno omrežje ter vgradnja kogeneracijskih ali trigeneracijskih sistemov za oskrbo s toploto in hladom.

22. člen

(oskrba s plinom in gradnja plinovodnega omrežja)

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

(2) Možno je napajanje obravnavnega območja iz MRP Koper. Območje se lahko priklaplja tudi na obstoječe plinovodno omrežje Dolinske ceste in Plinsko postajo Tomos.

(3) Oskrba s plinom se zagotavlja skladno s tehničnimi standardi in pogoji upravljavca plinovodnega omrežja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

23. člen

(varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju je registrirana enota kulturne dediščine: Arheološko najdišče Pri Angelu EŠD 16581.

(2) Pri načrtovanju prostorskih rešitev in posegov je treba upoštevati varstveni režim za arheološka najdišča, ki določa, da se varujejo arheološke ostaline in njihov vsebinski in prostorski kontekst. Ker gre za območja stavbnih zemljišč znotraj naselja, je gradnja dopustna, ob izvedbi predhodnih arheoloških raziskav terena, katerih rezultati pokažejo, da je predmetno zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo.

(3) Za varstvo arheoloških ostalin je treba omogočiti dostop do zemljišč in opravljanje strokovnega nadzora pristojnih strokovnih služb za varstvo kulturne dediščine, če predhodne arheološke raziskave niso bile opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del. Najditelj/lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja del je ob morebitnem odkritju dediščine zavezan, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mesto odkritja in o odkritju obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS).

(4) Predhodne arheološke raziskave je treba izvesti v obliki arheološkega testnega izkopa v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in v obliki arheološke raziskave ob gradnji na parcelah št. 1970/5 in 1970/2, obe k.o. Semedela.

(5) Za posege v kulturni spomenik, vplivno območje ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje ZVKDS. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda pristojni minister.

24. člen

(varovanje okolja in naravnih virov)

Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

25. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za II. območje varstva pred hrupom, kjer so dopustni posegi v okolje, ki so manj moteči zaradi povzročanja hrupa.

(2) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru presejanja mejnih vrednosti.

(3) Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice treba v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja.

26. 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) Za preprečitev ali zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo je treba:

- z rednim vlaženjem odkritih površin preprečevati prašenje z gradbišča v okolico;
- čistiti transportna vozila pri vožnji z območja gradbišča, prekrivati sipke tovore pri transporti in vlaženje transportnih poti (vstopno-izstopne točke), da se preprečuje raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi;
- uporabljati samo tehnično brezhibno gradbeno mehanizacijo in vozila skladno z standardi in emisijskimi normativi.

27. člen

(varstvo tal in voda)

(1) Varstvo tal in voda pred onesnaženjem zaradi razlitja ali raznosa nevarnih snovi je treba zagotoviti med izvajanjem gradnje in obratovanjem z ustreznim načinom gradnje in tehničnimi rešitvami. Podrobneje morajo biti ukrepi in rešitve obdelani v projektni dokumentaciji.

(2) Tehnične rešitve in ukrepe za varstvo tal in vodnih virov pred onesnaženjem je treba zagotavljati skladno z določili 19. člena odloka.

(3) V projektni dokumentaciji morajo biti obdelani in prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim.

(4) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje 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 in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

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

(6) Zagotovljena mora biti zaščita tal pred erozijo in škodljivim delovanjem padavinske vode na območju podrobnega načrta in območjih dolvodno od njega. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja. Rešitve in ukrepi za zaščito tal pred erozijo in škodljivim delovanjem padavinske vode morajo biti zagotovljene skladno z določili 30. člena odloka.

(7) Na območju predvidene gradnje je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti. Lastnosti vodnih virov se zaradi predvidenih posegov ne smejo spremeniti.

28. člen

(ohranjanje narave)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

29. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

(3) Območje leži na potresno manj ogroženem območju. Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

(4) V vseh stavbah je potrebna ojačitev stropne plošče spodnje etaže, da zdrži rušenje nanjo.

(5) V sklopu zunanje in prometne ureditve bodo urejeni intervencijski dostopi in površine za manipulacijo skladno s požarnovarnostnimi normativi, predpisi in standardi. Intervencija bo možna tudi iz obodnih cest in površin. Zagotovljena je dvostranska dostopnost do posameznih stavb preko uvoza in dostopnih ramp ter ploščadi ob stavbah. Za zagotovitev nemotenega in neoviranega dostopa in uporabe intervencijskih površin je treba prilagoditi podrobnejše načrtovanje programov, oblikovanje zunanjih površin, prometno ureditev, opremo in signalizacijo ter določiti režime njihove uporabe.

30. člen

(rešitve in ukrepi za zaščito pred erozijo in plazanjem)

(1) Območje je opredeljeno kot erozijsko (območje običajnih zaščitnih ukrepov) in plazljivo. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja.

(2) Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

(3) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bo treba izdelati geološko poročilo, s katerim bo ugotovljena stopnja tveganja za načrtovane posege. Projektne rešitve morajo vsebovati tudi ustrezne zaščitne in omilitvene ukrepe. Na podlagi izsledkov geoloških in geomehanskih raziskav terena se v projektni dokumentaciji opredelijo tehnične rešitve gradnje. Ustreznost omenjenih strokovnih podlag bo morala biti potrjena s strani javnega zavoda, ki bo razpolagal z javnim pooblastilom, skladno z določili Zakona o vodah.

31. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

– potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru,

– pogoje za varen umik ljudi in premoženja,

– neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter

– vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje je oskrbovano s požarno vodo preko obstoječega hidrantnega omrežja, ki poteka po obstoječih obodnih cestah.

(3) Za objekte je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi.

32. 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. ETAPNOST IZVEDBE

33. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Gradnja lahko poteka etapno po posameznih stavbnih nizih, pri čemer je treba upoštevati lokacijske omejitve, gradbeno-tehnične vidike, pogoje infrastrukturnega opremljanja in delovanja ter vplive na okolje.

(2) Vsaka etapa mora tvoriti prostorsko in funkcionalno celoto z infrastrukturno opremo in zunanjo ureditvijo ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih etap, objektov in ureditev.

(3) Znotraj vsake posamezne etape je treba zagotavljati zadostno število parkirnih prostorov skladno z določili 15. člena odloka.

IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA

34. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Posamezni stavbni nizi se lahko mikrolokacijsko in gabaritno spreminjajo. Dopustno je fleksibilno strukturiranje in spreminjanje tlorskih in višinskih gabaritov stavb (manjše preoblikovanje tlorskih gabaritov in notranje členitve, premiki, združevanje in razdruževanje, krajšanje in daljšanje nizov ali stavb, višinska členitev) ob upoštevanju določil in pogojev 11. člena odloka in ob zagotovitvi predvidene okvirne zmogljivosti 150 stanovanjskih enot. Prilagoditve ne smejo spreminjati koncepta zazidave in vzpostavljenih strukturnih razmerij.

(2) Izjemoma so dopustna odstopanja pri razmeščanju programov v stavbah glede na določila 6. člena odloka, in sicer se skladno z določili 11. člena odloka do 25% uporabnih površin delno vkopanih etaž stavb lahko nameni za stanovanja (za funkcionalno ovirane osebe), če so zagotovljeni ustrezni bivalni pogoji, če se s tem ne spreminja funkcionalnega in ureditvenega koncepta stavb in celotnega območja in skladno z ostalimi pogoji odloka.

(3) Dopustno je preoblikovanje, podrobnejše strukturiranje in spreminjanje programske zasnove zunanjih površin od prikazanih, če se s tem ne spreminja koncepta celotne zasnove, ne slabšajo bivalne razmere in so zagotovljeni vsi funkcionalni pogoji glede dostopov in dovozov do stavb in intervencijskih zahtev. Spreminjanje programske zasnove zunanjih površin je možno v okviru programov in ureditev, ki so v funkciji območja in načrtovanih stavb.

(4) Poleg etaž, opredeljenih v 11. členu odloka in prikazanih na grafičnem načrtu št. 3 Ureditvena situacija, je možna izvedba ene ali več kletnih etaž, ki so v celoti vkopane, pri čemer je treba upoštevati terenske in gradbeno-tehnične možnosti in predvidene potrebe pa parkirnih mestih, servisnih in spremljajočih prostorih ter ostalih prostorih za nestanovanjske namene. Ureditev stanovanjskih prostorov v etažah, ki so v celoti vkopane, ni dopustna.

(5) Pri realizaciji prostorskega akta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, če gre za prilagajanje stanju na terenu, prilagajanju zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, krajinskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja in predvidenih ureditev možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. V grafičnem delu so prikazane okvirne lokacije in ureditve zbirnih in odjemnih mest za komunalne odpadke. Skladno s funkcionalnimi, higienskimi in drugimi pogoji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe so lokacije lahko tudi drugje znotraj območja glede na zasnovo zunanje ureditve območja.

(6) Skladno s spremembami pri oblikovanju objektov in poteku infrastrukture je treba prilagajati tudi parcelacijo.

(7) Zunanje tlakovane površine, ploščadi in zunanja parkirišča se lahko zasenčijo s pergolami in senčnicami, pri čemer le-te ne smejo ovirati intervencijskih dostopov in uporabe intervencijskih površin.

(8) Za kletne etaže, nadstreške, pergole in sorodne pomožne elemente stavb so lahko odmiki tudi manjši od odmkov, določenih v 11. členu odloka, ob upoštevanju predpisov.

X. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

35. 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 komu-

nalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

36. člen

(začasna raba zemljišč)

Do pričetka gradnje predvidenih stavb, objektov, naprav in ureditev se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene, če to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne onemogoča, ovira ali drugače pogojuje realizacije načrtovanih posegov. Pod enakimi pogoji je možna začasna raba dela zemljišč tudi ob izvajanju posameznih etap predvidene gradnje, če je to funkcionalno in varnostno izvedljivo in sprejemljivo.

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita tako, da to čim manj moteče vpliva na okolico, da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Pri izvedbi je treba izvajati ukrepe za varstvo naravnega in bivalnega okolja, naravnih in ustvarjenih danosti in virov. Temu se prilagodi etapnost, organizacijo in tehnologijo izgradnje ter obratovanje predvidenih posegov in ureditev.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo na območju, ki je predmet tega prostorskega akta, veljati določila Zazidalnega načrta »Nad Dolinsko cesto« (Uradni objave št. 4/94, 24/98, 40/03, Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 39/07, 22/08).

39. člen

Občinski podrobni prostorski načrt »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« je stalno na vpogled pri pristojnem organu Mestne občine Koper.

40. člen

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

41. člen

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

Št. 3505-15/2013

Koper, dne 31. julija 2014

Župan

Mestne občine Koper

Boris Popovič l.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**

**del piano regolatore comunale particolareggiato
per la "Zona sovrastante la Strada della Valle –
costruzione di alloggi a canone agevolato"**

N. 3505-15/2013

Capodistria, 1 agosto 2014

Il sindaco

Comune città di Capodistria

Boris Popovič m.p.

Ai sensi dell'articolo 61, quinto comma, della Legge sulla pianificazione territoriale (G.U. della RS, n. 33/07, 70/08 – ZVO–1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – cor., 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12), dell'articolo 29 della Legge sull'autonomia locale (G.U. n. 94/07 – TU2, 76/08, 79/09, 51/10 e 40/12 – ZUJF), e dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale, 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 adottato il

D E C R E T O

del piano regolatore comunale particolareggiato per la "Zona sovrastante la Strada della Valle – costruzione di alloggi a canone agevolato"

I DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Articolo 1

Con il presente decreto si accetta il piano regolatore comunale particolareggiato per la "Zona sovrastante la Strada della Valle – costruzione di alloggi a canone agevolato" in seguito strumento urbanistico elaborato dall'azienda PS Prostor s.r.l. di Capodistria, numero U/086-2013.

Articolo 2

(elementi dello strumento urbanistico)

- (1) Lo strumento urbanistico è comprensivo della parte testuale e grafica, nonché degli allegati.
- (2) La parte testuale comprende:
 - il decreto
- (3) La parte grafica comprende:
 1. L'estratto dello strumento urbanistico comunale con l'individuazione dell'ubicazione d'intervento
 2. Lo stato esistente delle particelle nella zona interessata
 3. Lo stato previsto
 4. Lo stato previsto con la rappresentazione dell'impatto e delle comunicazioni con le zone adiacenti
 5. La rappresentazione dei tracciati delle infrastrutture alla rete e degli allacciamenti alle singole utenze
 6. La rappresentazione degli interventi necessari per la tutela dell'ambiente, delle risorse e dei beni naturali
 7. La rappresentazione degli interventi necessari per la protezione dalle calamità naturali e da altre emergenze inclusa la protezione antiincendio
 8. Piano di lottizzazione.
- (4) Gli allegati sono:
 1. Estratto dello strumento urbanistico sovraordinato dell'area in questione
 2. La rappresentazione dello stato attuale
 3. Gli approfondimenti tecnici sulle quali sono basate le soluzioni previste dallo strumento urbanistico
 4. Gli orientamenti e i pareri
 5. La spiegazione e la motivazione dello strumento urbanistico
 6. La sintesi per il pubblico.

II DESCRIZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Articolo 3

(oggetto dello strumento urbanistico)

(1) Lo strumento urbanistico stabilisce i limiti della zona, la funzione della zona, l'ubicazione, le condizioni per la progettazione e la costruzione comprese le condizioni per le esigenze urbanistiche, architettoniche e della configurazione paesaggistica, le condizioni per la parcellizzazione, le condizioni per il traffico per altre infrastrutture di arredo e di regolamentazione

del territorio, le misure di tutela ambientale, di difesa e tutela, gli obblighi degli investitori e degli esecutori, le fasi di attuazione, le eventuali deroghe, le disposizioni relative alla validità dello strumento urbanistico e il controllo sull'attuazione del decreto.

(2) L'oggetto dello strumento urbanistico è la costruzione di alloggi a canone agevolato con eventuali attività complementari amministrative, commerciali, di servizio. La capacità approssimativa di edificazione è di 150 unità abitative/appartamenti di varie grandezze. Oltre alla costruzione di edifici condominiali lo strumento urbanistico prevede anche la sistemazione delle zone esterne nonché la dotazione completa delle infrastrutture pubbliche.

(3) In conformità con le linee guida e le condizioni degli enti preposti alla pianificazione del territorio sono oggetto del presente strumento urbanistico anche altre sistemazioni territoriali e infrastrutturali nelle zone limitrofe o d'influenza se subordinate alla realizzazione dell'assetto come dal paragrafo precedente di questo decreto.

Articolo 4

(Descrizione della sistemazione territoriale)

(1) La prevista edificazione ad uso abitativo, completa strutturalmente l'esistente zona urbanizzata della "Zona sovrastante la Strada della Valle". Sono destinati alla costruzione di alloggi a canone agevolato i terreni edificabili all'interno della zona d'insediamento della città di Capodistria non ancora edificati e utilizzati. In questo modo si intensifica l'edificazione, si raggiunge un utilizzo adeguato e finalizzato dello spazio e delle strutture pubbliche cittadine e si sfrutta, in modo ottimale, la potenzialità del sito (buona accessibilità, dotazione di infrastrutture, vicinanza delle attività di offerta, significativo inserimento nel contesto ambientale, ecc.).

(2) L'impostazione della sistemazione territoriale è determinato da una griglia di edificazione a terrazzi che segue la configurazione del terreno. Sono dati gli estremi delle condizioni di costruzione, le coordinate per la tipologia e la progettazione architettonica degli edifici e della sistemazione delle zone esterne attigue agli edifici.

(3) L'area è funzionalmente alimentata e collegata con l'esistente struttura periferica e vicina (strade, altre infrastrutture). La sistemazione delle aree esterne include le superfici in funzione delle necessità di accesso e di erogazione negli edifici, di parcheggio e di pronto intervento nonché di aree verdi comuni e di altre superfici ornamentali come aiuole e giardini, marciapiedi, percorsi pedonali, terrazze, piazzole, ecc.

Articolo 5

(funzione dell'area)

(1) L'area si trova all'interno della zona di intervento della città di Capodistria più esattamente su parte dell'ambito territoriale KS-27 (zona d'insediamento destinata all'edilizia abitativa) e KC-63 (zona per attività).

(2) La zona viene progettata come unità delimitata destinata a scopo residenziale che può essere integrata con attività commerciali, amministrative e di servizio.

Articolo 6

(tipologie di costruzione secondo loro funzione)

(1) In conformità con la classificazione unitaria degli edifici (CC-SI) sono ammessi i seguenti edifici ai sensi del presente decreto:

1	EDIFICI
1122	Edifici con tre e più abitazioni
1220	Edifici con vani d'ufficio e amministrativi
12301	Edifici commerciali
12304	Edifici per attività di servizio
2	SERVIZI INGEGNERIA CIVILE
21120	Strade locali e percorsi pubblici, strade non classificate e strade forestali
222	Condutture locali, linee elettriche locali e reti locali di comunicazione

- 24122 Altre opere di ingegneria civile per lo sport, lo svago e il tempo libero
 24205 Altre opere di ingegneria civile non classificate diversamente.

(2) Nella zona è permessa la costruzione di edifici residenziali con annessi non residenziali (programmi amministrativi, commercio e servizi) all'interno degli edifici. Non è permessa la costruzione di edifici autonomi prettamente non residenziali.

(3) Lo scopo e la funzione degli spazi negli edifici si determina secondo il principio di dislocazione verticale dove per gli edifici singoli si applicano le disposizioni dell'articolo 11 del decreto, permesse le tolleranze secondo l'articolo 34 del decreto e in conformità con le altre condizioni del decreto.

(4) Sono permessi i servizi di ingegneria civile per le esigenze funzionali del territorio e di adattamento e allacciamento alle esistenti strutture nelle zone adiacenti.

Articolo 7

(tipologia di costruzioni e interventi ammessi)

Nell'area sono ammessi i seguenti interventi e costruzioni:

- costruzione di nuovi edifici e strutture,
- rimozione delle strutture,
- ricostruzione, ampliamento e sopraedificazione delle strutture,
- sistemazione delle zone di traffico,
- sistemazione delle infrastrutture per l'energia, le telecomunicazioni e quelle comunali,
- sistemazione degli spazi verdi.

III UBICAZIONE DELLA ZONA D'INTERVENTO NELL'AREA

Articolo 8

(ubicazione e confini della zona)

(1) La zona si colloca sul versante di Salara Vecchia a sud della Strada della Valle a Capodistria. A nord è delimitata dalla Strada della Valle, ad ovest dalla Strada B, a sudovest dalla strada di collegamento trasversale, interna e ad est dalla Strada D.

(2) La zona si estende su un territorio della superficie di 1,50 ha che comprende le particelle o parte di essi riportanti i numeri: 1969/4, 1970/2, 1970/5, 1970/6, 1981/3, 1981/10, 1981/11, 1981/12, 1981/13, 1981/14, 1981/15, 1982/4, 1982/6, 1982/7, 1982/8, 1982/9, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1983/6, tutte comune catastale 2606 Semedella.

(3) La posizione della zona sul territorio più esteso e i suoi confini sono rappresentati nella parte grafica come da articolo 2 di questo decreto.

Articolo 9

(influenze e collegamenti delle strutture con le zone adiacenti)

(1) L'area in esame è parte di una più ampia area d'insediamento "Sovrastante la Valle" destinata all'edilizia residenziale al margine meridionale della città di Capodistria. La micro ubicazione si trova nella parte orientale della zona "Sovrastante la Valle". La zona si trova in un quadrilatero naturale non edificato circondato da strade periferiche.

(2) La prevista edificazione, per finalità, tipologia e impostazione territoriale si integrerà nell'ambiente già edificato e compatterà la struttura urbana.

(3) Il progetto dello spazio aperto si collegherà formalmente e funzionalmente alle strutture periferiche e delle zone limitrofe. Un sentiero collega la Strada della Valle con le costruzioni residenziali a sud della zona.

(4) Il progetto di allestimento infrastrutturale prevede l'affluenza del traffico e la restante erogazione infrastrutturale attraverso le strade periferiche e le aree adiacenti.

(5) Per gli utenti degli edifici commerciali-residenziali adiacenti già esistenti, (Strada della Valle 1 H-J) si garantiscono 36 posti parcheggio.

IV PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE CON LE CONDIZIONI E LE DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE E LA COSTRUZIONE

Articolo 10

(progetto di costruzione)

(1) L'edificato è costituito da una schiera di palazzine plurifamiliari intermedie da aree verdi comuni, superfici pavimentate e strade. L'orientamento degli edifici segue la configurazione del terreno all'altezza del percorso delle strade al margine e strutturalmente si collegano all'esistente urbanizzazione vicina.

(2) La capacità approssimativa di edificazione è di 150 unità abitative/appartamenti di varie grandezze.

(3) Le singole schiere possono variare per micro ubicazione e altezza (piccoli scostamenti, suddivisioni interne, collegamenti, separazioni, ampliamenti, riduzioni) tuttavia le modifiche e gli adattamenti non devono modificare il concetto di edificazione e le relazioni strutturali stabilite. Devono, inoltre, essere rispettate le distanze dalla strada, i confini delle particelle e devono venir garantite adeguate condizioni funzionali e di vita (accessi, entrate, soleggiamento, ecc.).

(4) Nei progetti, parte grafica, come da articolo 2 di questo decreto sono rappresentate le planimetrie iniziali lorde che possono venir articolate più dettagliatamente tenendo conto delle condizioni del terreno, delle condizioni di perimetria, delle distanze tra edifici e dei criteri funzionali.

Articolo 11

(condizioni per l'insediamento e la progettazione degli edifici)

(1) L'insediamento degli edifici sul territorio, la loro concezione e la progettazione dovrebbero seguire le norme della costruzione tecnico attuativa, razionalmente funzionale e le direttive della moderna architettura di progettazione di edifici residenziali pluriabitativi. Per tipologia, per altezza e per aspetto esteriore gli edifici devono adattarsi all'edificazione urbana della zona circostante.

(2) Con le linee di controllo e le disposizioni del perimetro è stabilito l'insediamento degli edifici sul territorio nonché il punto di partenza per lo sviluppo della concezione architettonica della progettazione degli edifici.

– Il confine di costruzione (CC) è il limite che gli edifici in costruzione non devono superare, che possono però toccare o essere spostati verso l'interno del territorio ed è rappresentata nella parte grafica con dalle dimensioni massime di planimetria.

– Il confine di costruzione ai piani (CCp) è la linea che gli edifici in costruzione non devono superare, che possono toccare o essere spostati verso l'interno del territorio.

(3) Si devono garantire le distanze minime tra gli edifici:

- tra le parti fuori terra degli edifici in direzione longitudinale della schiera di edifici 12,00 m;
- dai confini delle particelle 5,00 m;
- dalle strade pubbliche 5,00 m;
- dalle condutture e dalle infrastrutture pubbliche, in conformità con le condizioni dei gestori delle stesse.

(4) Nella parte grafica dello strumento urbanistico progetto n. 3 Stato di regolamentazione sono rappresentate le planimetrie di partenza e le altezze degli edifici che, tenendo conto delle condizioni del secondo e terzo paragrafo di questo articolo, delle condizioni del terreno e dei criteri funzionali, possono venir ulteriormente articolate o cambiate.

(5) Le altezze dei piani e degli edifici si adeguano alla configurazione del terreno, alla possibilità di collegamento alle strade periferiche (sistemazione dell'erogazione e dell'accesso agli edifici, l'entrata nell'autorimessa) e alle altezze degli edifici adiacenti.

(6) Edificio 1: piani C+PT+5 dove i piani C e PT e 1 sono destinati al parcheggio, ai servizi accessori, ai locali tecnici e ai programmi non residenziali (pubblici, d'ufficio, commerciali e servizi), i piani 2-5 ad abitazioni. L'ingresso principale nella parte residenziale del palazzo si trova al II piano come evidente dal progetto grafico n3 Stato di regolamentazione.

(7) Edificio 2: piani C+PT+4 dove i piani C e PT e 1 sono destinati al parcheggio, ai servizi accessori, ai locali tecnici, i piani 1-4 ad abitazioni. L'ingresso principale nella parte residenziale del palazzo si trova al I piano come evidente dal progetto grafico n3 Stato di regolamentazione.

(8) Edificio 3: piani C+PT+4 dove i piani C e PT sono destinati al parcheggio, ai servizi accessori, ai locali tecnici, i piani I-IV ad abitazioni. L'ingresso principale nella parte residenziale del palazzo si trova al I piano come evidente dal progetto grafico n3 Stato di regolamentazione.

(9) Edificio 4: PT+5 dove i piani PT e 1 sono destinati al parcheggio, ai servizi accessori, ai locali tecnici e ai programmi non residenziali (pubblici, d'ufficio, commerciali e servizi), i piani II-V ad abitazioni. L'ingresso principale nella parte residenziale del palazzo si trova al II piano come evidente dal progetto grafico n3 Stato di regolamentazione.

(10) In casi eccezionali sono permessi programmi di edilizia residenziale nei piani seminterrati (appartamenti per diversamente abili) se garantite adeguate condizioni di vita (illuminazione degli spazi abitativi, insonorizzazione) in conformità alle disposizioni dell'articolo 34 del decreto con riferimento alla ammessa tolleranza e alle altre condizioni del decreto.

(11) Il numero delle cantine, tutte interrate, non è limitato.

(12) I piani interrati o seminterrati si trovano sotto gli edifici e la sistemazione esterna.

(13) L'altezza dei piani si determina in funzione della loro destinazione in conformità alle normative e gli standard, non deve superare l'altezza massima prevista per:

- i piani delle abitazioni residenziali è $h=3.20$ m lordi;
- i piani non residenziali nei quali sono previsti locali commerciali è $h=4.00$ m lordi;
- i piani non residenziali dove non sono previsti locali commerciali è $h0\ 3.20$ m lordi.

(14) Nella progettazione degli edifici è importante separare chiaramente i complessi residenziale, non residenziali e di servizi con la dislocazione per piani, con l'impostazione della planimetria, con ingressi separati e con la struttura della facciata.

Articolo 12

(condizioni per la sistemazione degli spazi esterni)

(1) Grazie agli spazi esterni curati si crea un ordine cittadino armonico tra le costruzioni, l'arredo urbano e lo spazio aperto, dando vita a piacevoli condizioni abitative. La sistemazione esterna si collega strutturalmente e funzionalmente alla zona adiacente già sistemata.

(2) Il progetto di sistemazione esterna prevede superfici comuni lastricate e spazi verdi, strade, spazi di pronto intervento e altre aree di manovra. In ambito delle superfici esterne si sistemano gli accessi, le entrate agli edifici, i parcheggi, si possono sistemare superfici ornamentali come aiuole e giardini, piazzole, spazi aperti comuni destinati allo svago e agli incontri.

(3) La programmazione delle soluzioni tecniche e di progetto per la sistemazione degli esterni deve tener conto dell'impostazione estetica e funzionale della costruzione, delle condizioni del terreno e del congiungimento all'esistente sistemazione periferica e a quella adiacente.

(4) La striscia accanto alla Strada della Valle si struttura in superficie ornamentale dell'edificio e come tratto di via della Strada della valle.

(5) Per la necessità degli abitanti all'interno della zona si possono sistemare piccole piazzole per il trattenimento all'aperto, per i giochi dei bambini, per socializzare.

(6) I dislivelli del terreno si superano con terrapieni o con la combinazione di terrapieni e muri di sostegno. L'altezza massima dei muri di sostegno è di 2.20 m. Maggiori differenze di altezza si superano con la combinazione di terrapieni rinforzati e muri di sostegno ovvero con muri di sostegno intercorrenti posti a distanza orizzontale.

(7) Per le necessità del pronto intervento si devono garantire gli accessi, i passaggi e le superfici e il loro utilizzo indisturbato. A questo proposito è necessario adeguare un

programma di progetto più dettagliato di sistemazione delle superfici esterne, di regolazione del traffico, degli strumenti e della segnaletica nonché le modalità per il loro uso.

(8) L'accesso agli edifici deve essere consentito alle persone diversamente abili.

(9) Tutte le superfici libere si inerbano e si piantano. Si scelgono piante della flora locale. Nella progettazione della messa a dimora delle piante è necessario considerare l'impegno minimo per il mantenimento di un adeguato aspetto e funzione del piantato, garantire la sicurezza e prevenire gli effetti funzionali su altri elementi della sistemazione (infrastrutture idriche, superfici d'intervento e del traffico, la sicurezza degli utenti).

(10) L'inerbimento e le altre sistemazioni degli spazi esterni non devono arrecare danno alle esistenti infrastrutture e alle previste infrastrutture e attrezzature, impedire la loro manutenzione e il loro uso/il loro funzionamento.

(11) Nel contesto della regolamentazione delle superfici esterne è possibile allestire strutture per la pubblicità in conformità ai vigenti regolamenti comunali che disciplinano tale settore.

Articolo 13

(condizioni per la lottizzazione)

(1) Il progetto di lottizzazione come da articolo 2 del decreto si fonda sulla determinazione dei singoli complessi edilizi, sulla distanza tra gli edifici, sulle aree pubbliche comuni funzionali e la sistemazione.

(2) Dopo la realizzazione degli interventi i lotti destinati all'edificazione si possono unire o dividere, operazioni che non devono compromettere le condizioni funzionali e limitare l'accessibilità. In armonia con la soluzione effettuata, in base alla proprietà o della gestione e in riferimento alla funzione e alla destinazione d'uso, i lotti destinati all'edificazione, al termine degli interventi, possono venir collegati alle zone adiacenti.

V CONDIZIONI PER L'ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E AL BENE PUBBLICO EDIFICATO

Articolo 14

(disposizioni comuni e condizioni)

(1) Nella pianificazione degli interventi sul territorio è necessario tener conto di tutte le infrastrutture esistenti, delle previste infrastrutture e degli impianti idrici e le limitazioni di intervento nella fascia di protezione sul territorio e su quello limitrofo.

(2) Tutte le strutture, gli impianti e l'assetto delle infrastrutture pubbliche incluse le intersezioni e le protezioni necessarie vanno progettati ed attuati in conformità alle normative e delle autorizzazioni dei gestori competenti.

(3) I fabbricati e gli impianti attuali e pianificati dell'infrastruttura pubblica a rete vengono progettati in maniera reciprocamente coerente e nel rispetto dei distacchi minimi tra le condotte e dagli edifici; vanno inoltre rispettate le condizioni di intersezione.

(4) Le soluzioni di progetto devono soddisfare i criteri necessari per garantire un'edificazione razionale e incolume, un funzionamento sicuro e affidabile, come pure la manutenzione e la tutela dell'ambiente, facendo in modo che la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel territorio non peggiori lo stato attuale di tali impianti, come pure l'approvvigionamento degli attuali utenti.

(5) Le soluzioni di ubicazione, allestimento e allacciamento degli edifici alle infrastrutture pubbliche sono rappresentate sul progetto grafico numero 5. Rappresentazione riguardante il percorso della rete e l'allacciamento degli edifici alle infrastrutture pubbliche.

Articolo 15

(pianificazione del traffico)

(1) La pianificazione del traffico prevede l'affluenza dalle strade periferiche alle entrate negli edifici, la rete interna

dei sentieri residenziali, sulle superfici di pronto intervento e parcheggi all'aperto nonché nei parcheggi al coperto nei sotterranei degli edifici.

(2) Nella zona il traffico affluisce dai collegamenti stradali sulle esistenti strade periferiche B e D. I collegamenti stradali per gli accessi e le entrate dei singoli edifici devono essere adeguati alle altezze delle strade di afflusso esistenti. Il traffico di motorizzato è limitato ai margini della costruzione e incanalato verso le entrate delle costruzioni.

(3) L'area in oggetto è inserita nella rete del trasporto passeggeri pubblico con fermate in Strada della Valle e sulla strada trasversale a sud, mantenuta con la presente regolamentazione, garantendo così una buona accessibilità e collegamento con il centro di Capodistria e le altre parti della città.

(4) Tutte le aree di traffico con relative attrezzature devono essere progettate e realizzate in conformità alla normativa vigente.

(5) La progettazione e la costruzione dei collegamenti sulle strade pubbliche, le attrezzature e la segnaletica devono essere conformi alla normativa vigente.

(6) I necessari posti parcheggio (PP) saranno garantiti in prevalenza all'interno degli edifici e in ambito della regolamentazione esterna è necessario garantire al minimo:

– 1/2 PP per ogni unità residenziale il cui numero esatto dei PP viene stabilito nella documentazione di progetto necessaria per l'acquisizione del permesso di costruzione;

– un ulteriore 20% di PP del numero totale di posti parcheggio per i residenti destinati agli ospiti e per le esigenze dei fruitori dei servizi nonché;

– 36 PP per le esigenze dell'esistente vicino edificio residenziale e commerciale (Via della Valle 1 H – J).

(7) I PP per i residenti e per le necessità dell'esistente vicino edificio residenziale e commerciale (Via della Valle 1 H–J) si garantiscono prioritariamente all'interno dei previsti edifici.

(8) I PP per i visitatori si garantiscono sulle aree di parcheggio esterne.

(9) Le aree di parcheggio ossia i PP devono venir pianificati e realizzati in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 9 del Regolamento sulle condizioni tecniche minime per la costruzione di edifici residenziali e abitazioni.

(10) Sul numero complessivo di PP è necessario garantire il numero minimo prescritto di PP per le persone diversamente abili (rapporto 1:50). I PP per persone diversamente abili si sistemano conformemente alla pianificazione funzionale e programmatica degli edifici (in prossimità dei servizi pubblici, degli ingressi degli edifici, nelle immediate vicinanze delle abitazioni di persone diversamente abili, ecc) e alla sistemazione degli spazi esterni.

(11) La rete interna dei sentieri residenziali garantisce l'accesso agli ingressi degli edifici, i collegamenti interni al circondario e l'allacciamento alle comunicazioni e alle aree periferiche.

Articolo 16

(rete elettrica)

(1) L'erogazione e il rifornimento dell'area con la corrente elettrica saranno progettati in conformità con le condizioni poste dal gestore della rete elettrica pubblica.

(2) All'interno dell'area è prevista la costruzione della rete a bassa tensione e dell'illuminazione pubblica.

(3) È prevista la costruzione sotterranea di tutte le nuove linee elettriche, inserite in cavidotti in PVC con collegamenti agli armadi di distribuzione della corrente posti all'esterno. La disconnessione aromatica dell'erogazione è la misura di protezione contro le scosse elettriche.

(4) Il cavo elettrico di 20 kV deve essere di fabbricazione unipolare standard 20 kV.

(5) Nella zona di regolamentazione è prevista una nuova cabina di trasformazione (CT) che si allaccia al sistema esistente delle CT. Deve essere costruita per la tensione elettrica di 20/0,4 kV e la corrispondente potenza nominale, con accesso adeguatamente predisposto per il camion con cestello del peso complessivo di 20t. Se la ST è costruita nell'edificio per

scopi diversi deve essere situata al pianoterra, possibilmente in un angolo e deve essere accessibile dall'esterno.

Articolo 17

(rete delle telecomunicazioni)

(1) All'interno dell'esistente corpo stradale periferico passa la rete delle telecomunicazioni via cavo. Punto di connessione per la telecomunicazioni è la centrale telefonica "Porta istriana" situata nell'edificio del centro commerciale Mercator.

(2) È previsto il potenziamento delle linee via cavo e l'allacciamento alla rete di telecomunicazione esistente in conformità con le vigenti disposizioni in materia di costruzione e in armonia con le altre infrastrutture presenti. La rete delle telecomunicazioni è progettata e realizzata utilizzando linee via cavo. La prevista realizzazione parte dalla conduttura esistente e si realizza con diramazioni e allacciamenti fino ai singoli edifici.

(3) È prevista la posa di cavi che garantiscono la trasmissione digitale e analogica.

(4) Le reti di telecomunicazione dei diversi operatori devono coordinarsi, rispettare le distanze minime, le regole della posa con incroci e gli altri requisiti tecnici degli operatori.

(5) Durante gli interventi di costruzione è necessario prevedere l'eventuale spostamento o protezione dell'esistente impianto via cavo.

Articolo 18

(rete idrica)

(1) L'approvvigionamento idrico è previsto mediante l'allacciamento alla rete idrica pubblica situata nel sottosuolo delle strade periferiche esistenti, in conformità con i termini del gestore della rete idrica pubblica.

(2) Il rifornimento di acqua potabile sarà garantito dalla costruzione del distributore della rete idrica fino ai singoli edifici.

(3) Sulla rete idrica pubblica non è permessa la posa di idranti soprassuolo.

Articolo 19

(rete fognaria)

(1) È prevista la realizzazione della rete fognaria con sistema separato e gravitazionale. Le acque reflue si scaricano in direzione dell'esistente rete fognaria pubblica della Strada della Valle, quindi nell'impianto di depurazione centralizzato a Capodistria. Le acque meteoriche, tramite la rete sotterranea delle acque meteoriche, si riversano nella rete delle acque meteoriche delle strade periferiche.

(2) È consentito l'allacciamento al sistema fognario pubblico solo di acque conformi alle disposizioni di legge. Nella zona sono ubicate costruzioni residenziali e non residenziali (commerciali e amministrative) che non produrranno acque reflue particolari. Nel caso di acque reflue urbane che non corrispondono ai parametri normativi è necessario prima dello smaltimento sottoporle a trattamento di depurazione. Non è permesso l'allacciamento alla rete fognaria pubblica con confluenza all'impianto di depurazione centralizzato di Capodistria delle griglie pavimentali dei locali delle caldaie, delle superfici esterne e dei magazzini di sostanze pericolose.

(3) L'allacciamento delle acque reflue urbane provenienti dalle previste costruzioni all'esistente rete fognaria deve essere realizzata in modo da evitare allagamenti degli edifici dalla rete fognaria.

(4) Le soluzioni progettuali non devono compromettere le condizioni di drenaggio dell'acqua piovana sul territorio e nella zona a valle. L'esistente rete per le acque meteoriche è sufficientemente dimensionata per accogliere l'acqua reflua proveniente dalla zona.

(5) Le acque di prima pioggia devono essere sottoposte prima del loro smaltimento ad un trattamento di grigliatura. Le acque meteoriche di superficie contaminate con olio devono essere sottoposte al trattamento di disoleazione prima di venir confluite nei canali di scarico delle acque meteoriche.

(6) La rete fognaria deve essere progettata e realizzata in modo impermeabile per impedire il confluire delle acque meteoriche nelle acque fecali e con fondazioni che non permettono cedimenti e deformazioni della rete. Nelle zone in cui è collocata la rete fognaria pubblica non è permesso piantare arbusti e alberi o piante con un apparato radicale aggressivo a una distanza minima di 2.00m dall'asse del canale.

Articolo 20

(raccolta rifiuti urbani)

(1) La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti urbani è regolata secondo le norme e le condizioni dell'esecutore autorizzato del servizio pubblico per la rimozione dei rifiuti urbani.

(2) I posti di raccolta e di rimozione e le aree per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani devono essere collocati e disposti in modo da essere accessibili agli appositi veicoli per il trasporto dei rifiuti con un carico totale di 28 t, in modo di permettere la regolare pulizia e nel rispetto delle esigenze igieniche, funzionali ed estetiche del posto o dell'ambiente circostante.

(3) Le aree di raccolta devono essere attrezzate con contenitori standardizzati. La qualità, il tipo e il numero di contenitori è stabilito, in collaborazione con l'esecutore autorizzato del servizio pubblico per il trasporto dei rifiuti urbani, in riferimento alle dimensioni, alle prestazioni e alla destinazione d'uso degli edifici e della prevista quantità e qualità dei rifiuti.

Articolo 21

(riscaldamento e raffreddamento degli edifici)

Si esaminano e si studiano le tecnologie di riscaldamento e di raffreddamento più razionali ed economiche degli edifici, tenendo conto delle raccomandazioni e delle indicazioni del concetto energetico del Comune città di Capodistria. In conformità con il locale concetto di energia del Comune città di Capodistria si consiglia gli utenti maggiori l'allacciamento alla rete per il servizio di distribuzione del gas e l'installazione di sistemi di cogenerazione e trigenerazione per la fornitura del riscaldamento e del raffreddamento.

Articolo 22

(rete di distribuzione del gas e la sua costruzione)

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

(2) La fornitura del territorio di Capodistria è possibile attraverso l'impianto di regolazione e misurazione del gas (IRM) di Capodistria. L'area può essere allacciata all'esistente rete di gasdotti della Strada della Valle e alla stazione del gas Tomos.

(3) La fornitura del gas è garantita in conformità con gli standard tecnici e le condizioni del gestore della rete di gasdotti.

VI SOLUZIONI E MISURE PER LA PROTEZIONE INTEGRALE DEL PATRIMONIO CULTURALE, DELL'AMBIENTE, DELLE RISORSE NATURALI E DELLA CONSERVAZIONE DELLA NATURA.

Articolo 23

(tutela del patrimonio culturale)

(1) Sull'area è registrata un'unità del patrimonio culturale: il sito archeologico "Presso Angelo", registro dei beni culturali 16851.

(2) Nella progettazione di soluzioni di pianificazione è necessario tener conto del sistema di protezione dei siti archeologici atto a preservare i reperti archeologici e lo spazio in cui sono contenuti. Visto che si tratta di zona urbana all'interno dell'abitato, la costruzione è possibile, previa ricerca archeologica del territorio i cui risultati dimostrino che il terreno in questione può essere svincolato ed edificato.

(3) Allo scopo di tutelare i resti archeologici devono essere permessi l'accesso al sito e l'indagine da parte di servizi

professionali competenti in materia di tutela del patrimonio culturale, se gli interventi archeologici non si sono effettuati prima dei lavori sul territorio. Il rinventore/proprietario del terreno/l'investitore/il responsabile dei lavori, nel caso del possibile ritrovamento del patrimonio, è obbligato a salvaguardare il ritrovamento in modo integro e informare della scoperta l'unità competente dell'Istituto per la Protezione dei Beni Culturali della Slovenia (ZVKDS).

(4) Le ricerche archeologiche preliminari si devono eseguire in forma di prova di scavo archeologico e con il metodo della ricerca archeologica per la costruzione sulle particelle n. 1970/5 e 1970/2 tutte e due cc Semedella, nella fase di preparazione della documentazione di progetto necessaria per l'acquisizione del permesso di costruzione.

(5) Per gli interventi nel monumento culturale, nell'area d'influenza o di conservazione del patrimonio culturale è necessario ottenere il consenso dell'Istituto per la Protezione dei Beni Culturali della Slovenia (ZVKDS). Il ministro competente rilascia il consenso per la ricerca archeologica preliminare e la rimozione dei resti archeologici.

Articolo 24

(tutela dell'ambiente e delle risorse naturali)

Nella zona sono previste attività che non causeranno impatti ed emissioni nell'ambiente al di sopra dei livelli consentiti riferiti all'uso destinato del territorio e delle zone adiacenti.

Articolo 25

(protezione dal rumore)

(1) Nella progettazione, durante i lavori di costruzione e di attività, i progettisti, gli esecutori e gli investitori devono rispettare le disposizioni in materia di livelli di rumore massimo consentito dalla zona di protezione dal rumore in cui gli interventi permessi nell'ambiente provocano rumore di minor disturbo.

(2) Per evitare l'eccessivo inquinamento acustico a causa dei lavori è necessario adottare i seguenti provvedimenti:

– costruire solamente durante il giorno;

– usare attrezzature di lavoro e macchinari edili fabbricati in conformità con le norme sulle emissioni di rumore delle macchine da costruzione secondo il Regolamento dei valori di emissione del rumore di macchine usate all'aperto;

– realizzazione di ringhiere di protezione delle aree protette in caso di eccesso dei valori limite.

(3) In conformità alle norme stabilite, nel caso di constatato eccesso di rumore nelle aree protette proveniente dalla zona circostante, è necessario, nella fase di progettazione, prevedere anche le misure di protezione dal rumore. L'attuazione delle misure di protezione dal rumore è a carico dell'investitore.

Articolo 26

(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) Per prevenire o ridurre le emissioni durante la costruzione è necessaria:

– l'irrorazione costante delle superfici per evitare la dispersione della polvere dal cantiere nell'ambiente;

– la pulizia dei mezzi di trasporto per evitare la propagazione del materiale edile dal cantiere, la copertura dei materiali granulosi durante il trasporto e l'umidificazione delle piste di cantiere (punti di entrata e uscita);

– l'utilizzo di macchinari edili perfettamente funzionanti e di veicoli conformi agli standard e alle norme di emissione.

Articolo 27

(tutela del suolo e delle risorse idriche)

(1) La tutela del suolo e delle risorse idriche dall'inquinamento, causato da sversamenti o dalla propagazione di sostanze pericolose, deve essere garantita durante la realizzazione

della costruzione e delle attività con un adeguato metodo di costruzione e con soluzioni tecniche. Le misure e le soluzioni devono essere elaborate dettagliatamente nei documenti di progetto.

(2) Le soluzioni tecniche e le misure per la protezione del suolo e delle risorse idriche dall'inquinamento devono essere in conformità con le disposizioni dell'articolo 19 di questo decreto.

(3) Tutti i provvedimenti atti ad evitare effetti negativi sulle risorse idriche devono essere elaborati e presentati nei documenti di progettazione.

(4) In fase di costruzione è necessario garantire tutte le misure necessarie e organizzare i lavori nel cantiere in modo da prevenire l'inquinamento del suolo e delle risorse idriche derivanti dal trasporto, dai depositi e dall'uso di combustibili liquidi e di altre sostanze pericolose o, in caso di incidenti, garantire un immediato intervento da parte dei lavoratori abilitati. Tutti i depositi temporanei e gli spazi destinati al travaso di carburanti, di lubrificanti e di altre sostanze pericolose devono essere salvaguardati contro la possibilità di sversamenti in natura o nell'ambiente naturale.

(5) 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.

(6) È necessario garantire la protezione del suolo dall'erosione e dagli effetti nocivi dell'acqua piovana nella zona del piano particolareggiato e nelle zone a valle dello stesso. Le limitazioni e i divieti di intervento sull'area sono specificati nella legge in materia. Le soluzioni e le misure per proteggere il suolo dall'erosione e dagli effetti nocivi delle acque piovane devono essere garantiti in conformità delle disposizioni dell'articolo 30 del decreto.

(7) Nella zona dei previsti interventi è necessario evidenziare le potenziali risorse idriche per conservarle e sistemarle adeguatamente. Le caratteristiche delle fonti idriche non devono mutare a causa degli interventi previsti.

Articolo 28

(tutela della natura)

Il territorio è un sito di basso valore naturale, non sono presenti elementi delle zone protette o delle zone per la conservazione della biodiversità.

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

Articolo 29

(soluzioni e misure di difesa e protezione dalle calamità naturali e da altre emergenze)

(1) La zona è priva di strutture o dispositivi di difesa.

(2) Nella documentazione di progetto e costruzione è necessario tener conto della legislazione e della normativa vigente in materia di limiti naturali (erosioni e pericolosità di frane) e a rischio sismico, quindi tenerne debitamente conto e adottare soluzioni tecniche adeguate nella costruzione degli edifici.

(3) L'area si trova in una zona a basso rischio sismico, non è a rischio di inondazione o di sversamenti della falda acquifera.

(4) In tutti gli edifici è necessario rafforzare il soffitto del piano inferiore per il contenimento della demolizione sullo stesso.

(5) Nel contesto della regolamentazione degli spazi esterni e del traffico saranno predisposti accessi per il pronto intervento e gli spazi di manovra in conformità alle normative, i regolamenti e gli standard della sicurezza antincendio. Il pronto intervento sarà possibile anche dalle strade e superfici periferiche. L'accesso agli edifici è garantito da due parti attraverso le entrate e le rampe di accesso nonché dalle piazzole adiacenti gli edifici. Per garantire l'accesso agevole e indisturbato e l'utilizzo delle superfici di pronto intervento è necessario adeguare

in modo dettagliato la programmazione e la progettazione degli spazi esterni, del traffico, delle attrezzature e della segnaletica e stabilire il sistema d'uso.

Articolo 30

(soluzioni e misure di protezione dall'erosione e dalle frane)

(1) L'area è definita di erosione e di frana (area di abituale misura di protezione). Le limitazioni e i divieti di intervento nell'area sono definiti dalle vigenti leggi in materia.

(2) Il proprietario o altro possidente del terreno nella zona franosa non deve intervenire in modo da innescare lo spostamento delle rocce o compromettere la stabilità del terreno.

(3) Nell'ambito della documentazione di progetto, necessaria per l'acquisizione del permesso di edificazione, è necessario predisporre una relazione geologica la quale permetterà di constatare il grado di rischio per gli interventi previsti. Le soluzioni progettuali devono contenere adeguate garanzie e misure di riduzione. Sulla base ai risultati geologici e dello studio geomeccanico del terreno nella documentazione di progetto si definiscono le soluzioni tecniche di costruzione. La correttezza delle suddette conclusioni fornita dagli esperti dovrà essere confermata dall'ente pubblico in possesso dell'autorizzazione, in conformità con la legge sulle risorse idriche.

Articolo 31

(soluzioni e misure per la protezione antincendio)

(1) In conformità alle normative vigenti, la prevista edificazione e sistemazione deve garantire:

– il necessario scostamento tra gli edifici ossia la necessaria distanza di sicurezza antincendio per limitare la propagazione del fuoco in caso di incendio,

– le condizioni per l'evacuazione sicura di persone e beni,

– gli accessi, gli spazi carrabili, gli spazi di manovra per i mezzi di pronto intervento sicuri e senza ostacoli,

– le risorse idriche sufficienti spegnere il fuoco.

(2) La rete degli idranti, in conformità con la normativa, deve garantire: una quantità d'acqua sufficiente per lo spegnimento, le adeguate deviazioni di interconnessione e di accessibilità e il cambio d'acqua. La zona è servita con l'acqua tramite la rete di idranti che passa lungo le strade periferiche esistenti.

(3) In caso di incendio gli edifici devono garantire una sufficiente struttura portante. I materiali utilizzati, le apparecchiature, le installazioni devono essere costruiti o prodotti in modo da garantire la sicurezza antincendio in conformità alla normativa.

Articolo 32

(deposito di materiali)

(1) È obbligatorio scaricare in depositi adeguati gli eventuali materiali residui, prodotti durante la costruzione.

(2) Il deposito temporaneo del materiale è permesso solo nella zona prevista.

(3) Il materiale di scavo si utilizza per terrapieni, per il livellamento e la sistemazione esterna.

(4) La terra fertile viene rimossa, depositata e usata successivamente per la coltivazione, la maggior parte sullo stesso sito.

VIII FASI DI ATTUAZIONE

Articolo 33

(fasi di attuazione)

(1) La costruzione può svolgersi per più fasi secondo singole sequenze edilizie tenendo conto dei vincoli di ubicazione, degli aspetti tecnico edili, delle condizioni e del funzionamento delle infrastrutture e dell'impatto ambientale.

(2) Ciascuna fase deve costituire un'unità funzionale corredata di infrastrutture, con gli esterni regolati e non deve ostacolare o pregiudicare l'attuazione delle altre previste fasi di costruzioni e sistemazioni.

(3) All'interno di ogni fase è necessario garantire un sufficiente numero di posti parcheggio in conformità con le disposizioni di cui all'articolo 15 del Decreto.

IX DEROGHE AMMESSE

Articolo 34

(deroghe ammesse)

(1) Le singole schiere di edifici possono subire modifiche di micro locazione e di altezza. È ammessa una strutturazione flessibile e la modifica delle dimensioni di planimetria e di altezza degli edifici (piccoli scostamenti, suddivisioni interne, collegamenti, separazioni, ampliamenti, rimpicciolimenti delle schiere di edifici o degli edifici) nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui all'articolo 11 del decreto e garantendo la capacità approssimativa di 150 unità abitative. Gli adattamenti non devono modificare il progetto di edificazione e le relazioni strutturali stabilite.

(2) In casi eccezionali sono concessi scostamenti della disposizione negli edifici di quanto programmato, articolo 6 del decreto e precisamente, in conformità alle disposizioni dell'articolo 11 del decreto, fino al 25% delle superfici d'uso dei piani seminterrati può essere destinato all'edilizia abitativa (per persone diversamente abili) se sono garantite adeguate condizioni di vita, se non si altera il concetto funzionale e normativo dell'edificio e dell'intera area e nel rispetto dei termini del decreto.

(3) Sono ammesse modifiche, disposizioni più dettagliate e cambiamenti all'impostazione progettata delle superfici esterne se ciò non modifica la struttura dell'intero progetto, non peggiora le condizioni di vita e garantisce tutte le condizioni funzionali di accesso, di uscita agli edifici e per le necessità del pronto intervento.

(4) Oltre ai panni, come definiti dall'articolo 11 del decreto e rappresentato sul progetto grafico numero 3, Stato di regolamentazione, è possibile la realizzazione di uno o più piani sotterranei completamente interrati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno delle possibilità tecnico edilizie, delle previste necessità di posti parcheggio, di locali di servizio con annessi e altri spazi a fini non residenziali. La costruzione di locali residenziali nei piani sotterranei non è permessa.

(5) Nell'attuazione dello strumento urbanistico sono permessi gli scostamenti del tracciato delle strutture comunali e dell'assetto stradale, da quanto previsto, nel caso sia necessario l'adattamento al terreno, l'adattamento dell'edificio e la costruzione di livelli sotterranei, il miglioramento delle soluzioni tecniche più adatte dal punto di vista della progettazione, del trasporto, paesaggistico o ambientale, che, però non devono peggiorare le condizioni ambientali, pregiudicare o ostacolare le future disposizioni nel rispetto delle leggi in vigore per tali reti e attrezzature. Alle stesse condizioni, per il miglioramento dello stato di attrezzatura della zona e la prevista sistemazione, è possibile realizzare reti sotterranee e attrezzature aggiuntive. Nella parte grafica è rappresentata l'ubicazione e la sistemazione dei posti di raccolta e di prelievo dei rifiuti urbani. In conformità con le condizioni funzionali, igieniche e le alte condizioni dell'esecutore autorizzato del servizio pubblico, le ubicazioni possono venir dislocate anche in altri posti all'interno dell'area a seconda della progettazione e dell'organizzazione dell'area esterna.

(6) In conformità con i cambiamenti nella progettazione degli edifici e la conduzione delle infrastrutture è necessario adeguare anche la lottizzazione.

(7) Le superfici esterne pavimentate, le piazzole e i parcheggi possono venir ombreggiati con pergole e ombreggianti che non devono ostacolare l'accesso e l'uso delle superfici di pronto intervento.

(8) Lo scostamento dei piani sotterranei, delle pensiline, delle pergole e di accessori simili può essere minore di quanto stabilito nell'articolo 11, nel rispetto delle normative.

X ALTRE CONDIZIONI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 35

(contratto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione)

Il comune e l'investitore possono stipulare un contratto, secondo le disposizioni di legge vigenti, 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 versare il corrispettivo degli oneri d'urbanizzazione.

Articolo 36

(uso temporaneo del suolo)

Fino al momento della costruzione dei previsti edifici, impianti, attrezzature e sistemazione, il terreno può essere utilizzato per gli attuali o altri scopi, a condizione che ciò non disturbi i terreni adiacenti, la funzionalità e l'ordine della zona e non impedisca, ostacoli o condizioni in qualche modo la realizzazione degli interventi progettati. Alle stesse condizioni è possibile l'uso temporaneo di parte del territorio anche durante la realizzazione a fasi della prevista edificazione se ciò si dimostra funzionale e realizzabile in sicurezza e in modo accettabile.

Articolo 37

(obblighi degli investitori e degli esecutori nella realizzazione della pianificazione territoriale)

Oltre alle condizioni generali, l'investitore e l'esecutore devono tener conto del dato che la progettazione e la realizzazione degli interventi si devono effettuare in modo da ridurre al minimo: l'impatto sull'ambiente, e il funzionamento limitato e l'uso di edifici e terreni adiacenti. Durante l'esecuzione è necessario attuare le misure di protezione dell'ambiente naturale e di vita, del patrimonio naturale e di quello costruito e delle risorse. È a questo che si adeguano le fasi, l'organizzazione e la tecnologia della costruzione e l'attività dei previsti interventi e della regolazione.

XI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 38

Con l'accettazione del presente Decreto cessano la validità, per la zona oggetto del presente strumento urbanistico, le disposizioni del Piano di edificazione della "Zona sovrastante la Strada della Valle" (Bollettino ufficiale n. 4/94, 24/98, 40/03, Gazzetta ufficiale della RS n. 51/05, 45/06, 39/07, 22/08).

Articolo 39

Il piano regolatore comunale particolareggiato "zona sovrastante la Strada della Valle- costruzione di alloggi a canone agevolato" è in visione permanente presso l'autorità competente del Comune città di Capodistria.

Articolo 40

La vigilanza sull'attuazione del presente decreto è effettuata dal Ministero delle infrastrutture e pianificazione territoriale, Ispettorato per i trasporti, l'energia e la pianificazione territoriale – Ufficio regionale di Capodistria – Nova Gorica.

Articolo 41

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

N. 3505-15/2013

Capodistria, 31 luglio 2014

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