Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18)

RAZGLAŠAM

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora BU-9/1 – #2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini

Številka: 3505-16/2022
Datum: 5. 5. 2025

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Aleš Bržan

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi z prvim odstavkom 295. člena ter četrtim odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) ter 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) je Občinski svet Mestne občine Koper na 21. redni seji, dne 17. aprila 2025, sprejel naslednji

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora BU-9/1 – #2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje PS Prostor d.o.o. Koper, pod številko U/043-2023.
(2) ID prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 3652.
(3) Za OPPN se izvede celovita presoja vplivov na okolje.

2. člen
(vsebina in sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
(2) Besedni del vsebuje odlok.
(3) Kartografski del z grafičnimi načrti vsebuje:
(4)

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija

5.1 Prikaz priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo v širšem prostoru

5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
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
9.1 Etapnost izvedbe
9.2 Etapnost izvedbe gospodarske javne infrastrukture

(5) Spremljajoče gradivo obsega:
1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Mnenja s področja okoljskih presoj in ustreznosti
7. Okoljsko poročilo (v ločeni mapi)
8. Elaborat ekonomike (v ločeni mapi)
9. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
10. Povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

3. člen
(zasnova prostorske ureditve)

(1) OPPN načrtuje celovito prostorsko ureditev stanovanjske zazidave in komunalne opreme za vzhodni del enote urejanja prostora BU-9/1-P#2 v Boninih (v nadaljevanju: območje OPPN).
(2) OPPN načrtuje:
- 12-ih gradbenih parcel za stanovanjske stavbe, pretežno eno- in dvostanovanjske, izjemoma dvojčki;
- zasnovo prometne mreže in druge gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo predvidene zazidave.

(3) Za dostope do stavb sta predvideni dve dostopni cesti z napajanjem iz vzhodne smeri z obstoječe občinske ceste JP 677 341. Gradbene parcele so predvidne dvostransko ob dostopnih cestah. Na posameznih gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne ceste predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu in parkiranju, pretežni del zunanjih površin ob stavbah pa se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).

4. člen
(predmet OPPN)

(1) OPPN 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) Skladno s smernicami in pogoji nosilcev urejanja prostora so predmet prostorskega akta tudi druge prostorske in infrastrukturne ureditve na sosednjih ali vplivnih območji, ki jih pogojuje izvedba osnovnih ureditev iz 3. člena odloka oziroma so z njimi neposredno funkcionalno ali prostorsko povezane in v soodvisnosti.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(lega in meja območja OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja na območju zaselka Sv. Ubald v Boninih.
(2) Območje OPPN obsega parcelo št. 5384/2 k.o. 2604 Bertoki površine 1,16 ha.
(3) Lega območja OPPN v širšem prostoru, meja območja in meje podrobnih enot urejanja prostora so prikazane na načrtih grafičnega dela iz 2. člena odloka.

6. člen
(funkcija območja OPPN)

Območje OPPN se nahaja na območju enote urejanja prostora z oznako BU-9/1, natančneje obsega vzhodni del podrobne enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 z namensko rabo območje izvenmestnih naselij. Skladno z namensko rabo prostora OPPN načrtuje gradnjo stanovanj, namenjenih stalnemu prebivanju.

7. člen
(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN predstavlja zaključeno zemljišče na vzhodnem robu širše enote urejanja prostora BU-9/1. Ta v prostoru predstavlja zaokroženo zazidalno območje zaselka Sv. Ubald. Zaradi velikosti nezazidanega dela zemljišč, za racionalno in funkcionalno prostorsko zasnovo in komunalno opremo celotnega območja je treba zasnovo nujno obravnavati in načrtovati celovito v kontekstu enote urejanja prostora BU-9/1 (skladno s strokovno podlago Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (PS Prostor d.o.o., 2023, dop. 2024).
(2) Novo zazidavo je treba načrtovati ob upoštevanju obstoječe zazidave v okolici in na način, da se ohranjajo možnosti nadaljnje pozidave znotraj enote urejanja prostora BU-9/1 tako v smislu strukturne zasnove kot komunalne opreme.
(3) OPPN zato načrtuje:
- zazidavo, ki po namembnosti, tipologiji stavb in prostorski zasnovi strukturno in funkcionalno dopolnjuje grajene strukture in ureditve širšega območja in obstoječe poselitve;
- rezervat za morebitno širitev javne ceste JP 677 341;
- zasnovo omrežji gospodarske javne infrastrukture, ki omogoča nadaljnji razvoj za komunalno opremo sosednjih nezazidanih stavbnih zemljišč.

(4) OPPN poleg tega v prostor umešča tudi posege in ureditve izven območja OPPN, ki so širšega pomena za skupnost in so podrobneje navedene v 8. členu odloka.

8. člen
(posegi iz ureditve izven območja OPPN)

(1) Izven območja OPPN so predvideni posegi in ureditve kot strukturna ali funkcionalna prilagoditev, tehnološka izboljšava ali posodobitev stanja, ki je širšega pomena za skupnost in/ali prostor oziroma je njihova izvedba potrebna za zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami ali varstvo okolja.
(2) OPPN izven območja, opredeljenega v 5. členu odloka, tako umešča in načrtuje:
- ureditve odvajanja meteornih odpadnih vod do izpusta v meteorni odvodnik Badaševico;
- traso predvidene rekonstrukcije javnega vodovodnega omrežja;
- objekte predvidene rekonstrukcije in izboljšav javnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja.

(3) Posegi in ureditve izven območja OPPN iz drugega odstavka tega člena z izjemo ureditev odvajanja meteornih odpadnih vod niso nujni pogoj za realizacijo načrtovanih ureditev OPPN. Vključenost v OPPN pa pomeni njihovo prostorsko umestitev (rezervat), zagotavlja medsebojno usklajenost rešitev in predstavlja pravno podlago za nadaljnje faze načrtovanja in projektiranja skladno s predpisi.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen
(vrste gradenj in dopustnih posegov)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi in gradnje:
- gradnja novih stavb in objektov;
- odstranitve objektov;
- rekonstrukcije in prizidave objektov;
- urejanje prometnih površin in ureditev;
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture;
- urejanje zelenih površin;
- vodnogospodarske ureditve.

10. člen
(vrste osnovnih objektov glede na namen)

Na območju OPPN so skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka:

1 STAVBE
- 11100 enostanovanjske stavbe
- 11210 dvostanovanjske stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 2224 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje (samo kot enostavni ali nezahtevni objekti v okviru zunanje ureditve stavb)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (samo kot enostavni ali nezahtevni objekti v okviru zunanje ureditve posameznih stavb)

11. člen
(pogoji za gradnjo pomožnih objektov)

V okviru gradbenih parcel stavb in na skupnih površinah je dovoljena gradnja pomožnih objektov k osnovnemu objektu, skladno s pogoji za postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov na stavbnih zemljiščih, določenimi z občinskim predpisom, ki ureja to področje.

12. člen
(pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb)

(1) Na gradbenih parcelah iz (2) odstavka 14. člena odloka je predvidena gradnja:
- eno-, dvostanovanjskih stavb ali dvojčkov na gradbenih parcelah tipa A in

- izključno enostanovanjskih stavb na gradbenih parcelah tipa B.

(2) Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki stavb od:
- meje gradbene parcele 4,00 m (razen za dvojčke na skupnem stiku povezanih stavb);
- internih dostopnih cest 6,00 m;
- javnih cest 5,00 m;
- vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture skladno s pogoji upravljavcev.

(3) Dopustni so manjši odmiki, in sicer:
- za stavbe/dele stavb do polovice maksimalne višine stavbe od meje gradbene parcele s soglasjem soseda mejaša;
- za nadstrešek, ki je konstrukcijsko samostojen objekt, do 1,50 m od meje gradbene parcele na ulični strani.

(4) Faktor pozidanosti maksimalno 0,3. Določen je s pozidanostjo parcele za gradnjo, ki poleg osnovnega tlorisnega gabarita stavbe vključuje tudi nadstreške, napušče, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob stavbi.

(5) Faktor izrabe maksimalno 0,5. Določen je kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta, izračunano v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb, in celotno površino gradbene parcele stavbe.

(6) Etažnost stavb: P, P+1 ali P+M. Dopustna je izvedba kleti (K), pri čemer je klet del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je v celoti vkopan. Za kletno etažo se šteje tudi etaža, ki je v celoti vkopana, a ima z ene strani urejen uvoz/vhod v dolžini maksimalno 5,00 m.

(7) Maksimalna višina stavb znaša +6,50 m in se meri od najnižje kote terena ob stavbi do kote najvišjega venca strehe. Stavba je lahko pod najnižjo koto terena vkopana, vendar le v celoti z vseh strani z izjemo uvoza/vhoda v kletno etažo iz predhodnega odstavka tega člena, ki se ne upošteva v maksimalno višino stavbe.

(8) Višinska umestitev stavb mora upoštevati in se prilagoditi:
- poteku in višinskim kotam raščenega terena, pri čemer kota pritličja na južnem robu stavbe ne presega ± 0,60 m od kote raščenega terena;
- poteku in višinskim kotam cest in poteku druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključujejo, tako da je zagotovljena ustrezna funkcionalnost priključevanja (naklon dostopnih poti in priključkov, ustrezne rešitve zbiranja meteornih vod, da se prepreči vzajemno preplavljanje ipd.).

Pogoja višinskega umeščanja stavb iz predhodnih alinej sta grafično prikazana in pojasnjena na karakterističnem prerezu zazidave na grafičnem načrtu št. 4 Ureditvena situacija.

(9) Tlorisna zasnova stavbe mora biti podolgovate in pravokotne oblike z dopustnimi členitvami in zamiki, lahko tudi v obliki črke L. Daljša stranica tlorisa stavbe mora slediti poteku dostopnih ulic.

(10) Streha: dvo- ali večkapnica z naklonom 18-22°. Strešno sleme mora potekati vzporedno s smerjo plastnic oziroma potekom dostopnih cest. Ravna ali enokapna streha sta možni samo na delih stavb, ki so prislonjeni h glavni stavbi in ne presegajo več kot 30 % tlorisne površine stavbe. Ravna streha pritličnih delov stavb je lahko urejena kot pohodna terasa. Frčade niso dopustne. Kritina so korci ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo.

(11) Fasade morajo biti ometane. Dopustne so fasade pastelnih in naravnih zemeljskih barv. Dopustna je delna izvedba z oblogo iz naravnega kamna peščenjaka.

(12) Po izgradnji načrtovanih stavb so dopustne rekonstrukcije in prizidave vendar največ do pogojev tega odloka glede zmogljivosti in namembnosti, etažnosti in višinskih gabaritov stavb ter faktorja pozidanosti.

(13) Poleg zgoraj navedenih določil se morajo pri umeščanju stavb v prostor in njihovemu oblikovanju upoštevati tudi:
- merila trajnostne in kakovostne gradnje;
- usmeritve sodobnega arhitekturnega oblikovanja in regionalnih arhitekturno-tipoloških značilnosti;
- reliefne in lokacijske razmere ter z njimi povezane funkcionalne pogoje (ureditev napajanja in dostopa do stavb, uvozi v garaže);

- tipologija in gabariti sosednje zazidave;
- pogoji glede učinkovite rabe energije, ki so določeni v 24. členu odloka;
- pogoji glede prilagajanje podnebnim spremembam, ki so določeni v 36. členu odloka.

(14) Pri umeščanju in oblikovanju dvojčkov je treba upoštevati pogoje in določila tega člena odloka z izjemo medsebojnega stikanja na eni stranici. Stavbi dvojčka morata biti po gabaritih enaki in arhitekturno zasnovani in oblikovani kot skladna celota. Dopusten je tlorisni zamik stavb največ 1/3 dolžine stranice na stikanju. V posameznem delu dvojčka je lahko samo ena stanovanjska enota z enim priključkom na posamezno gospodarsko javno infrastrukturo ter zagotovljenim številom potrebnih parkirnih mest na gradbeni parceli skladno z določili odloka.

13. člen
(regulacijski elementi)

(1) Oblikovna skladnost in funkcionalni pogoji območja OPPN so zagotovljeni z določili 12. člena odloka.
(2) Poleg tega OPPN določa naslednje regulacijske elemente, ki so prikazani tudi na grafičnem načrtu št. 4 Ureditvena situacija:
- GMc gradbena meja javne ceste;
- GMu ulična gradbena meja;
- ZP zazidljiva površina za razvoj stavbnega tlorisa.

(3) Gradbena meja javne ceste GMc je tlorisna projekcija ravnine rezervata za širitev/rekonstrukcijo občinske ceste JP 677 341, ki je stavbe ne smejo presegati, lahko se jo dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Določena je v obsegu 5-metrskega varovalnega pasu javne ceste, merjeno od zunanjega roba obstoječega cestnega sveta (zunanji vrhnji rob obcestnega jarka).
(4) Ulična gradbena meja GMu je tlorisna projekcija navpične ravnine, ki je stavbe ne smejo presegati na strani vzdolž dostopnih cest, lahko se jo dotikajo s fasadno ravnino ali pa so odmaknjene od nje v notranjost gradbene parcele. Določena je v oddaljenosti 6,00 m od meje gradbene parcele dostopih cest.
(5) Zazidljiva površina ZP je površina za razvoj stavbnega tlorisa znotraj predpisanih odmikov (brez upoštevanja dopustnih odstopanj), znotraj katerega se pozida površina do faktorja pozidanosti 0,3.

14. člen
(pogoji za parcelacijo)

(1) Grafični načrt št. 8 Načrt parcelacije iz 2. člena odloka določa razdelitev na skupne površine zazidave in parcele za gradnjo stanovanjskih stavb.
(2) Določena sta dva tipa parcel za gradnjo stanovanjskih stavb:
- gradbene parcele tipa A površine 700-1300 m^2, na katerih je predvidena gradnja eno-, dvostanovanjskih stavb ali dvojčkov;
- gradbene parcele tipa B površine 500-700 m^2, na katerih je predvidena izključno gradnja enostanovanjskih stavb.

(3) Gradbene parcele iz predhodnega odstavka se ne smejo združevati ali deliti. Izjema je izključno v primeru gradnje dvojčkov na gradbeni parceli tipa A, ki se v tem primeru razdeli na dve gradbeni parceli.
(4) Gradbena parcela dostopnih cest poleg vozišča obsega še dvostranski robni pas:
- ki za dostopno cesto »A« na južni strani vključuje robni pas ob vozišču širine 0,50 m, na severni strani pa robni pas ob vozišču širine 1,20 m kot rezervat za morebitno izgradnjo hodnika za pešce;
- ki za dostopno cesto »B« vključuje dvostranski robni pas ob vozišču širine 0,50 m.

(5) Skupne površine zazidave niso predvidene kot površine javnega dobra, kljub temu pa bodo javno dostopne za potrebe izvajanja gospodarskih javnih služb in intervencije.

15. člen
(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Minimalni delež zelenih površin na raščenem terenu (FZP) parcele za gradnjo znaša 0,3.
(2) Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) parcele za gradnjo znaša 0,4, pri čemer so odprte bivalne površine seštevek zelenih površin na raščenem terenu in utrjene in tlakovane površine, namenjen bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirišča).
(3) Koridorji internih dostopnih cest predstavljajo skupne zunanje površine območja, namenjene dostopu do gradbenih parcel. Na gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne ceste predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu do stavb in parkiranju, ki v skupni dolžini ne smejo presegati 7,00 m. Preostali del parternega pasu se uredi kot zelena površina.
(4) Pretežni del preostalih zunanjih površin ob stavbah se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).
(5) Zasnova in ureditev zunanjih površin naj v največji meri upošteva obstoječe geomorfološke razmere tako, da bodo posegi v preoblikovanje terena čim manjši.
(6) Višinske kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene zasnovi stavb, višinskim kotam cest in uvozom do stavb ter kotam raščenega terena na vklopu v obstoječe stanje kontaktnega prostora. Premagovanje višinskih razlik v terenu se pretežno ureja z ozelenjenimi brežinami ali kombiniranjem brežin in podpornih zidov. Maksimalna višina podpornih zidov je 2,00 m. Večje višinske razlike se premaguje s kombiniranjem utrjenih brežin in podpornih zidov oziroma s podpornimi zidovi z vmesnimi horizontalnimi zamiki. V zamaknjenem delu mora biti izvedena ozelenitev.
(7) Vse proste zunanje površine se v največji meri zatravijo in zasadijo. Na posamezni gradbeni parceli je treba zasaditi najmanj dve (2) novi drevesi. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena. Zasaditev in druge ureditve zunanjih površin ne smejo škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene infrastrukturne objekte in naprave, onemogočati njihovega vzdrževanja in uporabe/delovanja.
(8) Zamejitev zasebnih vrtov in dvorišč je možna z ograjo, mejnim zidom ali živo mejo. Mejni zid je lahko maksimalne višine 1,00 m, skupna višina zamejitve pa ne sme presegati 2,00 m. V primeru izvedbe zamejitve na podpornem zidu je skupna maksimalna višina obeh elementov seštevek dopustnih višin zamejitve in dopustnih višin podpornih zidov.
(9) Podporni in mejni zidovi se prednostno izvedejo v kamnitih škarpah ali s kamnito oblog iz lokalnega kamna.
(10) Zidovi, ograje in druge mejne ureditve morajo biti umeščeni in oblikovani tako, da je zagotovljena preglednost vseh prometnih priključkov.
(11) V okviru zunanjih površin stanovanjskih stavb je dopustna gradnja bazenov za kopanje (za lastne potrebe). Pogoji za ravnanje z odpadnimi in pralnimi bazenskimi vodami so podrobneje določeni v 19. členu odloka.

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

16. člen
(skupne določbe in pogoji)

(1) OPPN določi in načrtuje komunalno opremo stavbnih zemljišč na območju OPPN, ki obsega objekte, naprave in ureditve:
- za prometno napajanje in zagotovitev dostopa;
- vodovodnega omrežja;

- fekalne in meteorne kanalizacije, vključno z vodnogospodarskimi ureditvami za odvajanje meteornih voda v naravni meteorni odvodnik;
- elektroenergetskega omrežja.

(2) OPPN načrtuje in določi pogoje tudi za druge objekte, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture za:
- ravnanje z odpadki;
- javno razsvetljavo in
- telekomunikacije.

(3) 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 območjih.

(4) Vse posege na obstoječih elementih gospodarske javne infrastrukture lahko izvajajo samo pooblaščeni vzdrževalci/izvajalci/upravljavci le-te.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi gospodarske javne infrastrukture na okolje.

(8) Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja. Pri tem je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov in bo omogočalo tudi komunalno opremljanje sosednjih zazidalnih območij zahodno od območja OPPN.

(9) Situativno so rešitve opremljanja in priključevanja stavb na gospodarsko javno infrastrukturo prikazane na grafičnem načrtu št. 5.2 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

17. člen
(zasnova prometne ureditve)

(1) Vse prometne površine in prometna oprema, vključno z izvedbo individualnih priključkov na javne prometne površine morajo biti projektirani in izvedeni skladno s predpisi.

(2) Za prometno napajanje predvidene zazidave sta predvideni dve dostopni cesti, ki se priključujeta na občinsko cesto JP 677 341. Zasnova dostopnih cest omogoča njuno nadaljevanje proti zahodu v primeru potrebe po napajanju sosednjega nezazidanega stavbnega območja.

(3) Dostopni cesti se načrtujeta za dvosmerni promet brez hodnika za pešce in brez končnega obračališča. Skupna širina vozišča znaša 5,00 m.

(4) Grafični načrti iz 2. člena odloka prikazujejo smer prometnega napajanja gradbenih parcel. Mikrolokacija priključka se določi glede na zasnovo stavbe in pripadajoče zunanje ureditve, vendar tako, da ne ovira prometa na dostopni cesti in ne onemogoča izvedbe priključkov sosednjih gradbenih parcel.

(5) Vse prometne površine morajo biti utrjene in z urejenim odvajanjem onesnaženih padavinskih odpadnih voda preko skupne meteorne kanalizacije z vključenim zadrževalnikom, usedalnikom in lovilcem olj.

(6) Na gradbenih parcelah je za posamezno stanovanjsko enoto treba zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti (PM) za stanovalce in dodatno 1 PM za obiskovalce. Potrebna parkirna mesta se lahko zagotovijo tudi v stavbah.

18. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Za vodooskrbo območja bo treba rekonstruirati in dograditi obstoječe javno vodovodno omrežje. Mestna občina Koper na širšem območju OPPN že načrtuje rekonstrukcijo obstoječega vodovodnega omrežja. Obstoječi trasi vodovoda PEHD d 90 mm in PVC d 160 mm, ki sta locirana severno od obravnavanega območja in bosta območje OPPN oskrbovala s pitno vodo, je treba rekonstruirati v novi trasi v cesti od obstoječega vodohrana Vanganel vse do obstoječih vodovodov na parceli 5543 k.o. Bertoki. Obstoječi vodovod PEHD d 90 mm se nadomesti z NL DN 100 m, obstoječi vodovod PVC d 160 mm pa z NL DN 150 mm. Rekonstrukcija vodovodov mora biti izvedena pred gradnjo predvidenih objektov na območju OPPN. Ustrezna rešitev poteka javnega vodovodnega omrežja bo podrobno določena in potrjena v postopku izdaje mnenja za pridobitev gradbenega dovoljenja

(2) Vodna oskrba je predvidena s priključevanjem na obstoječe in predvideno (rekonstruirano) javno vodovodno omrežje preko novega sekundarnega javnega omrežja v cesti JP 677 341 in v dostopnih cestah skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, in sicer:
   - Severni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm z navezavo na nadomestni vodovod NL DN 100 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Bonini 2 m^3 na koti 110,18 m.n.v..
   - Južni niz zazidave območja OPPN se bo napajal preko novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na nadomestni vodovod NL DN 150 mm, ki se oskrbuje iz RZ Vanganel 60 m^3 na koti 60,00 m.n.v..

(3) Vodovod mora biti projektiran v trasah dostopnih in javnih cest, ki bodo vedno dostopne upravljavcu javnega vodovodnega omrežja za potrebe vzdrževanja in odčitavanja.

(4) Na javnem vodovodnem omrežju je treba izvesti podzemne hidrante, izjemoma nadzemne hidrante, če bo vodovod potekal v zelenici. Slepi kraki javnega vodovoda se zaključijo s hidrantom, da je omogočeno izpiranje vode.

(5) Sekundarno vodovodno omrežje naj se vzanka s širitvijo zazidave na drugi (zahodni) del enote urejanja prostora BU-9/1, da bo omogočeno kroženje vode v sistemu.

(6) Pri projektiranju vodovodnih priključkov je treba upoštevati predpise upravljavca javnega vodovodnega omrežja (Tehnični pravilnik RVK). Na javni vodovod mora biti priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomerom. Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomerom. Upravljavec javnega vodovodnega omrežja tehnične pogoje za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje določi in potrdi v postopku izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

19. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Vse stavbe in prometne površine morajo imeti urejeno odvajanje odpadnih fekalnih in meteornih voda skladno s predpisi in pogoji upravljavcev. Obvezna je izvedba kanalizacijskega omrežja gravitacijsko v ločenem sistemu.

(2) Kanalizacijski sistem mora v največji meri potekati v infrastrukturnih koridorjih cest. Izjemoma je dopusten potek po zasebnih parcelah, pri čemer je treba zagotoviti ustrezne varnostne odmike od trase kanalov ter čim boljšo funkcionalnost tangiranih zemljišč.

(3) Na javno kanalizacijsko omrežje je dovoljeno priključevati samo odpadne vode, ki ustrezajo določilom predpisov. 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 s končnim iztokom na CČN.

(4) 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. Pri gradnji je treba zagotoviti varnostni odmik in razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,50 m levo in desno od osi kanalskega voda. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,50 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike podrobneje uskladi. Na mestih, kjer poteka javna kanalizacija, ni dovoljena zasaditev z grmovjem in drevjem v razdalji min. 2,00 m od osi kanalov, oziroma z rastlinami, ki imajo agresivni koreninski sistem. Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN mora biti dostopna za vozila upravljavca za potrebe vzdrževanja in čiščenja.

(5) Priključitev komunalne odpadne vode iz predvidenih gradenj na javno kanalizacijsko omrežje je treba izvesti tako, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javne kanalizacije.

(6) Fekalne odpadne vode je treba odvajati preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končnim iztokom na CČN. Komunalne odpadne vode se morajo iz vsakega individualnega stanovanjskega objekta priključevati preko fekalnih priključkov in dveh vej fekalnih kanalov v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s potekom v trasi občinskih cest JP 677 341 in LC 177 171. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba hidravlično preveriti, če obstoječa fekalna kanalizacija lahko sprejme dodatno količino komunalne odpadne vode. V primeru, da hidravlični izračun pokaže, da ni možno priključevanje na obstoječo javno fekalno kanalizacijo, je poleg nove fekalne kanalizacije treba predvideti in načrtovati tudi potrebno rekonstrukcijo obstoječe javne fekalne kanalizacije.

(7) Sistem meteorne kanalizacije bo odvajal padavinske vode s streh stavb, tlakovanih površin zunanjih ureditev ob stavbah in dostopnih cest. Odvajanje padavinskih odpadnih vod je treba predvideti preko nove meteorne kanalizacije v meteorni odvodnik s končnim iztokom v strugo reke Badaševice, pri čemer je treba upoštevati pogoje, rešitve in ukrepe, ki jih za zagotavljanje poplavne varnosti določa 33. člen odloka.

(8) Meteorno kanalizacijo je treba načrtovati in dimenzionirati na padavine s 100-letno povratno dobo.

(9) Da bo končna količina odvajane vode v meteorno kanalizacijo čim manjša in da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok vode v kanalizacijo oziroma meteorni odvodnik, je treba vzpostaviti kombiniran način odvajanja in ravnanja z meteorno padavinsko vodo, in sicer:
- z naravnim pronicanjem v tla na minimalno 30 % površine gradbene parcele (raščen teren);
- z zadrževanjem in/ali sekundarno rabo čiste padavinske vode na gradbeni parceli (rezervoarji za zalivanje, sanitarno vodo ipd.);
- z odvajanjem preostanka/presežka meteornih vod v interno meteorno kanalizacijo z integriranim zadrževalnikom, usedalnikom in standardiziranim lovilcem olj in maščob.

(10) Čiste padavinske vode odpadne vode je treba voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Vse padavinske odpadne vode bodo pred iztokom v meteorni odvodnik očiščene v lovilcu olj in maščob.

(11) Odpadne in pralne bazenske vode, ki nastajajo pri rednem čiščenju bazenskih filtrov, je treba priključiti na fekalno kanalizacijo. V primeru izpraznitve bazena je treba predvideti odvoz ali priklop na meteorno kanalizacijo, pri čemer je treba zagotoviti predhodno dekloriranje vode in počasen odtok, ki ne bo preobremenil meteorne kanalizacije in naravnega meteornega odvodnika.

20. člen
(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz odpadkov se ureja skladno s predpisi in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki.

(2) OPPN načrtuje ločeno zbiranje komunalnih odpadkov na dveh skupnih zbiralnicah komunalnih odpadkov, ki sta locirani ob priključkih dostopnih cest na občinsko cesto JP 677

341. Zbiralnici se morata nahajati izven območja preglednostnega trikotnika občinske ceste JP 677 341.

(3) Posamezna zbiralnica mora omogočiti postavitev minimalno 7 × 1100 l zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov. Dokončno potrebno število zabojnikov se določi v okviru postopka izdaje mnenja k projektni dokumentaciji DGD.

(4) Za vsak posamezni zabojnik je na zbiralnici treba zagotoviti površino 1,50 m × 1,50 m (brez izvlečne poti). Zbiralnica mora biti dostopna za specialna vozila za odvoz odpadkov in urejena na utrjeni površini (asfalt, beton), da je možno izvajati izvlek posameznega zabojnika (širina izvlečne poti min.1,50 m) in čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlečne poti v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinski vod,...) in estetskih zahtev kraja. Zbiralnico se ogradi s panelno ograjo h= 2,20 m in ozeleni z grmovnicami ali popenjavkami, zasajenimi v pasu zelenice minimalne širine 0,70 m.

21. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje in oskrba območja z električno energijo morata biti načrtovana skladno s pogoji upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(2) Elektroenergetsko napajanje območja OPPN se zagotovi s priklopom na transformatorsko postajo Obald 1 (TP). Upravljavec javnega elektroenergetskega omrežja načrtuje nadomestno izgradnjo nove TP, zato je dopustna rešitev napajanja v dveh variantah:
- V primeru realizacije OPPN pred pridobljenim gradbenim dovoljenjem in izgradnjo nove TP, bo treba za napajanje območja OPPN nadgraditi obstoječo transformatorsko postajo TP Obald 1 s povečanjem transformacije in pripadajočo opremo. Zgraditi bo treba nov NN kabelski izvod iz nadgrajene TP v kabelski izvedbi do predvidenih prostostoječih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.
- V primeru realizacije OPPN po posodobitvi elektroenergetskega omrežja in izgradnji nove TP pa bo ob robu območja OPPN treba izdelati novo kabelsko povezavo po že predvideni trasi do odcepnega jaška v cesti in nato nadaljevati do predvidenih prostostoječih razdelilnih omar posameznih odjemalcev.

(3) Za napajanje posameznih porabnikov se znotraj območja predvidi gradnja nizkonapetostnega omrežja kot podzemna PVC kabelska kanalizacija v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar.

(4) Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(5) Priključno merilne omarice (PMO) morajo biti nameščene na stalno dostopna mesta.

22. člen
(javna razsvetljava)

(1) Dostopne ceste morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s predpisi. Nivo osvetljenosti se določi skladno z namenom uporabe in standardi.

(2) Napajanje javne razsvetljave se zagotovi iz obstoječe veje javne razsvetljave, ki poteka ob JP 677 341 z ustreznimi merilnimi mesti porabe električne energije.

(3) Ob dostopnih cestah je treba predvideti lasten kabelski razvod za napajanje javne razsvetljave. Smiselna je souporaba trase elektroenergetskega kabelskega razvoda, pri čemer se vodi javne razsvetljave ne smejo uvleči v kabelske jaške elektroenergetskega razvoda.

(4) Za izvedbo javne razsvetljave se uporabi tipske kandelabrske svetilke z LED svetilnimi armaturami, ki morajo biti skladne s predpisi in standardi glede ustrezne osvetljenosti in svetlobnega onesnaževanja. Pri izboru svetil se sledi tipologiji svetil, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Koper (svetilke Philips Luma, Schreder Izylum). Sistem javne razsvetljave mora biti opremljen z daljinsko opremo za vodenje razsvetljave ter implementacijo prometnih in vremenskih podatkov.

(5) Za vse novogradnje, prestavitve in dopolnitve objektov in naprav javne razsvetljave je treba izdelati projektno dokumentacijo, ki mora poleg predhodno navedenih pogojev upoštevati tudi:
- razmejitev javnih in funkcionalnih površin,
- stanje naprav javne razsvetljave in navezavo na obstoječe naprave na obravnavanem območju,
- izhodišča, podana v eventualnih idejnih projektih za obravnavano območje,
- usklajenost tras vodov javne razsvetljave in ostalih komunalnih vodov,
- energetsko učinkovitost javne razsvetljave,
- usmeritve glede varstva okolja pred vsiljeno svetlobo.

(6) Na projektno dokumentacijo je treba pridobiti pozitivno strokovno mnenje upravljavca javne razsvetljave.

23. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Predvidena je dograditev kabelske kanalizacije in priključitev na obstoječe telekomunikacijsko omrežje v bližini na parceli št. 4610 k.o. Bertoki skladno s pogoji gradnje telekomunikacijskega omrežja in usklajeno s potekom ostale infrastrukture. Telekomunikacijsko omrežje se načrtuje in izvede s sistemom kabelske kanalizacije. Z obstoječih glavnih telekomunikacijskih vodov se predvidi gradnja novih odcepnih priključkov z razvodom telekomunikacijskih kablov do posameznih stavb.
(2) Predvidi se vgradnja kablov, ki zagotavljajo prenos digitalnih in analognih signalov.
(3) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

24. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

(1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.
(2) Stavbe je treba načrtovati z vgradnjo sodobnih energetsko varčnih in okolju prijaznejših energetskih sistemov.
(3) Daljinski sistem ogrevanja in toplovodne oskrbe ni predviden.
(4) Umeščanje, oblikovanje in tehnične rešitve stanovanjskih stavb morajo zagotavljati izpolnjevanje standardnih zahtev glede osončenosti notranjih prostorov ter z vidika učinkovite rabe energije v stavbah.
(5) Na strehe stavb se lahko postavlja sončne elektrarne skladno s predpisi, soglasjem elektro distributerja in ob predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

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

25. člen
(splošna določila za varovanje okolja)

(1) Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma uporabi ureditev.
(2) Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na namensko rabo območja in sosednjih območij.

26. člen
(varovanje kulturne dediščine)

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na območju enote registrirane nepremične kulturne dediščine Bonini - Arheološko najdišče Sv. Ubald (EID 1-16495). Predhodna arheološka raziskava za natančnejšo določitev ukrepov varstva (kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline št. 62240-440/2023-3340-2 z dne 10. 11.2023, koda raziskave: 23-0425) je na ureditvenem območju OPPN potrdila prisotnost prazgodovinskih, rimskodobnih in novoveških arheoloških ostalin preteklih agrarnih kulturnih krajin.
(2) Za poseg v navedeno enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.
(3) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v navedeno enoto dediščine je treba upoštevati varstveni režim, ki določa, da se arheološko najdišče varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. V fazi postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebna predhodna arheološka raziskava za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin z zemljišča, s katero se bo zemljišče sprostilo za izvedbo posega. V primeru odkritja izjemnih arheoloških ostalin se lahko zahteva izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin in situ. Obseg in raziskovalne postopke predhodne arheološke raziskave določi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v kulturnovarstvenih pogojih. Strošek predhodne arheološke raziskave, ki vključuje terenske postopke, poterenske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega.

27. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za III. območje varstva pred hrupom.
(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.

(3) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

28. člen
(varstvo zraka)

(1) 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 transportu 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 s standardi in emisijskimi normativi.

(2) Na območju OPPN niso predvidene dejavnosti, ki bi povzročale emisije v zrak iz tehnoloških procesov.

29. 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 (DGD, PZI).
(2) Predvideni posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer in stanja voda na obravnavanem ali vplivnem območju. Odvajanje zalednih padavinskih voda in padavinskih voda iz obravnavanega območja bo treba ustrezno urediti skladno z določili 19. člena odloka.
(3) Na območju predvidenih posegov je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti. Lastnosti vodnih virov se zaradi predvidenih posegov ne smejo spremeniti.
(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 (kot zadrževalni bazeni ali lovilne sklede).
(5) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke deponij. 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 OPPN in območjih dolvodno od njega. Posegi in ureditve morajo v največji meri ohranjati obstoječe geomorfološke karakteristike terena, predvsem pa ne smejo povzročati dodatnih obremenitev, destabilizacije terena ali potencialnih erozijskih žarišč. Podrobneje so pogoji za zaščito tal pred erozijo in plazenjem opredeljeni v 32. členu odloka.
(7) V projektni dokumentaciji (DGD, PZI) morajo biti obdelani in prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na stanje voda in vodni režim. Prav tako je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

30. člen
(ohranjanje narave)

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

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

31. 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, to je območje s projektnim pospeškom tal ag=0.100 g za povratno dobo 475 let.

32. člen
(rešitve in ukrepi za zaščito pred erozijo in plazenjem)

(1) Območje OPPN se nahaja na erozijskem in plazljivem terenu.
(2) Območje je opredeljeno kot erozijsko območje zahtevnih zaščitnih ukrepov. Za celotno ureditveno območje mora biti pri gradnji in posegih v prostor urejeno odvodnjavanje ter izvedba vklopov in nasipov v ustreznem naklonu ali s podpornimi in opornimi zidovi. Omejitve in prepovedi za posege v prostor so določene v veljavni zakonodaji s tega področja, še zlasti pa je treba pri načrtovanju in izvajanju posegov v prostor upoštevati sledeče:
   - vsi posegi se morajo izvajati tako, da se ne pospešuje erozije in oblikovanja hudournikov;
   - zemeljska dela ne smejo dodatno obremenjevati zemljišč ali destabilizirati pobočij;
   - prepovedano je zasipavanje izvirov kakor tudi neutrjena nasipavanja z odkopnim ali odpadnim materialom;
   - prepovedano je nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih;
   - prepovedano je omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanja ravnovesnih razmer;
   - izpusti v okolje morajo biti zasnovani tako, da bo preprečeno škodljivo delovanje voda na okoliški teren in objekte;
   - s posegi se ne sme povzročiti zamakanja zemljišč ali dviga nivoja podzemnih voda.
(3) Upoštevanje pogojev za zaščito pred erozijo in plazenjem iz predhodnega odstavka tega člena je obvezno pri vseh posegih v prostor, to je pri gradnji stavb, zunanjih ureditvah in gradnji objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, in sicer v vseh etapah gradnje od načrtovanja, izvajanja do obratovanja in uporabe.

33. člen
(rešitve in ukrepi za zaščito pred poplavami)

(1) Območje ni ogroženo zaradi poplav ali visoke podtalnice, vendar pa je treba poplavno varnost obravnavati celovito oziroma v širšem vplivnem prostoru.
(2) Predvideni posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer in poplavne varnosti na obravnavanem ali vplivnem območju. Za to strokovna podlaga Hidrotehnično poročilo (PS Prostor d.o.o., januar 2024) na podlagi hidravličnih preračunov določi naslednje ukrepe in rešitve odvajanja meteornih odpadnih vod:
   - Zagotoviti je treba sistem zadrževanja in nadzorovanega odvajanja meteornih vod v končni meteorni odvodnik reko Badaševico z lovilcem olj in maščob ter ustrezno dimenzioniranim zadrževalnikom in dušenim odtokom.
   - Iz zadrževalnika vodi nov odvodni kanal do rekonstruiranega prepusta pod cesto Ø100 cm z nadaljevanjem v obstoječi odprt melioracijski jarek in končnim iztokom v reko Badaševico.
   - Zagotavljati je treba ustrezno prepustnost sistema, zato je poleg gradbeno-tehničnih posegov treba v času obratovanja zagotoviti tudi redno vzdrževanje zemeljskih jarkov in čiščenje prepustov.
(3) Vse tehnične rešitve in ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti se projektno obdela v fazi izdelave projektne dokumentacije (DGD, PZI) na podlagi hidravličnega preračuna. Rešitve in ukrepe je treba načrtovati in dimenzionirati na padavine s 100-letno povratno dobo.

34. člen
(geotehnični pogoji gradnje in odvodnjavanja)

Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (št. poročila GEO074-01-2023, SLP d.o.o. Ljubljana, december 2023) podaja naslednje pogoje gradnje in odvodnjavanja:

- Za izvedbo objektov bo treba v celoti odstraniti ves humus in grušč ter temeljenje objektov izvesti v preperino fliša ali v flišno podlago.
- Temeljenje objektov je lahko plitvo na armiranobetonski temeljni plošči ali na pasovnih temeljih. V primeru izvedbe kleti bodo le-te segale v kompakten fliš in bo potreben globok izkop s hidravličnim udarnim kladivom. Na globini temeljenja > 80 cm v preperelem sloju fliša je podana ocena dopustne nosilnosti tal (MSU) na vrednost ≥ 250 kPa, projektna nosilnost po EC7 (MSN) za pasovni temelj širine 80 cm pa v rangu 350 kPa. V primeru izvedbe talne plošče je dopustna obremenitev večja. Nosilna konstrukcija temeljenja se podrobneje tehnično obdela v fazi projektne dokumentacije (DGD, PZI) na podlagi geotehničnih izračunov s podatki o dejanskih gabaritih in težnosti objektov, kotah temeljenja ter obremenitvah objektov.
- Posebno pozornost pri dimenzioniranju cestišča prometnih in povoznih površin bo treba nameniti odvodnjavanju zaledne in meteorne vode. Voda ne sme zatekati v spodnji ustroj ceste. Za dimenzioniranje zgornjega ustroja se lahko uporabi CBR=15%. V primeru postavitve spodnjega ustroja ceste na kompaktni fliš, pa je CBR lahko tudi višji. Dimenzioniranje cestišča se podrobneje tehnično obdela v fazi projektne dokumentacije (DGD, PZI) skladno s tehničnimi predpisi in standardi ter pravili stroke.
- Ob gradnji bo treba urediti odvodnjavanje zaledne in meteorne vode. Ob temeljih objekta bo treba izvesti drenažo. Vse zbrane vode se odvaja v sistem meteorne kanalizacije skladno z določili 19. in 32. členov odloka. Ponikanje ni dopustno.
- Med gradnjo pa bo treba zagotoviti geotehnični nadzor, ki ob odkopu za temeljenje objektov preveri kakovost preperine, vpadni kot flišnih slojev in po potrebi ustrezno prilagodi pogoje temeljenja..
- Geotehnični monitoring objektov ne bo potreben. Vgradnja in meritve reperjev se izvedejo po potrebi oziroma navodilu geotehničnega nadzora. Lokacije reperjev se določijo v PID načrtu objekta.

35. člen
(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Predvidena zazidava in ureditev morata 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 bo oskrbovano s požarno vodo preko novega hidrantnega omrežja skladno s potekom novega javnega vodovodnega omrežja po predvideni cestni mreži.

(3) Pri postavitvi sončnih elektrarn je treba s predhodno strokovno presojo dokazati, da se zaradi energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

36. člen
(rešitve in ukrepi za prilagajanje podnebnim spremembam)

(1) Zasnova prostorske ureditve in gradnja objektov morata v vseh fazah zagotavljati rešitve in ukrepe za prilagajanje podnebnim spremembam.

(2) Pri gradnji stavb in njihovi zunanji ureditvi se mora za obvladovanje visokih temperatur načrtovati in izvesti:
- zasaditve, ki senčijo stavbe, in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote v stavbah;
- vgradnjo materialov, ki preprečujejo vdor toplote, vključno z uporabo »hladnih materialov« ter zelenih streh in sten;

- inovativno rabo vode za hlajenje, vključno z uporabo talne in površinske vode;
- mehansko hlajenje stavb, vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami;

(3) Rešitve in ukrepi za obvladovanje poplavnega vala ob močnih nalivih so podani v 19. in 33. členih odloka.
(4) Rešitve in ukrepi za upravljanje z zalogami vode so podani v 19. členu odloka.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

37. člen
(etapnost izvedbe)

(1) Gradnja lahko poteka etapno po posameznih funkcionalnih in/ali prostorskih sklopih.
(2) Vsaka izvedbena etapa mora tvoriti prostorsko in funkcionalno celoto ter ne sme ovirati ali prejudicirati izvedbe drugih predvidenih etap, objektov in ureditev. Etapnost izvedbe mora upoštevati tudi smiselno prilagajanje obstoječim razmeram v prostoru, da ne bo povzročen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda, da se trajno ne poslabšajo pogoji bivanja in delovanja obstoječih uporabnikov ter da bodo motnje zaradi izvedbe samih del časovno in po učinkih minimalizirane.
(3) Začetna faza realizacije OPPN je izvedba parcelacije za vzpostavitev gradbenih parcel dostopnih cest. Izvedba parcelacije za gradbene parcele stavb se lahko izvaja kasneje.
(4) Prva gradbena etapa je gradnja dostopnih cest z ostalo gospodarsko javno infrastrukturo za komunalno opremo predvidene zazidave, vključno z vodnogospodarskimi ureditvami za odvodnjavanje padavinskih vod v meteorni odvodnik. Ker gre za funkcionalno celoto, razdelitev na podrobnejše izvedbene etape ni dopustna.
(5) Do izgradnje nove gospodarske javne infrastrukture, ki bo služila za komunalno opremo predvidne zazidave, uporaba stavb ni možna.
(6) Mestna občine Koper načrtuje izvedbo objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture na širšem območju, vključno s posodobitvijo in dograditvijo javnega omrežja. Pri tem pa je treba upoštevati grafične načrte in pogoje odloka OPPN glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Rešitve priključevanja komunalne opreme območja OPPN morajo biti situativno in tehnično usklajene z zahtevami upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

38. člen
(dopustna odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja pri umeščanju in oblikovanju predvidene zazidave so določena v 12. členu odloka.
(2) V primeru izvedbe dvojčkov iz 12. in 14. členov odloka se za gradbene parcele tip A spremeni tudi parcelacija, prikazana na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije. In sicer tako, da se gradbena parcela razdeli na dve gradbeni parceli za vsak posamezni del dvojčka. Razdelitvena (notranja) meja gradbenih parcel poteka na skupnem stiku povezanih stavb.
(3) Zasnovo dostopnih cest in s tem potek druge gospodarske javne infrastrukture v cestnem koridorju je dopustno minimalno spreminjati, če gre za prilagajanje stanju na terenu, novim tehničnim in tehnološkim spoznanjem za boljše rešitve komunalnega opremljanja, 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 in opremljenosti območja ter predvidenih ureditev možno

izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave. Za odstopanje je potrebna ponovna preveritev in uskladitev s pristojnim(i) nosilcem(i) urejanja prostora.

(4) Skladno z določili 33. člena odloka je dopustna drugačna tehnična in prostorska rešitev zadrževanja meteornih voda od prikazane v grafičnih načrtih iz 2. člena odloka, če gre za optimiziranje in izboljšanje prostorske in tehnološke rešitve, je rezultat novih tehničnih in tehnoloških spoznanj, s katerimi pa se ne poslabšajo okoljski pogoji. Zagotovljena mora biti tudi skladnost tehnične rešitve s sistemom meteorne kanalizacije ter zasnovo in potekom druge gospodarske javne infrastrukture. K rešitvi mora biti pridobljeno soglasje/mnenje pristojnega mnenjedajalca.

(5) Na grafičnem načrtu št. 8 Načrt parcelacije so prikazani izhodiščna lega in maksimalni bruto tlorisni gabariti stavb, ki so pri nadaljnjem projektiranju tehničnih rešitev lahko drugačni, vendar skladno s pogoji tega odloka.

X. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

39. 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 zemljišč tudi ob izvajanju posameznih etap predvidene gradnje, če je to funkcionalno in varnostno izvedljivo in sprejemljivo.

40. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN)

(1) Poleg splošnih pogojev odloka morajo investitorji in izvajalci posege na območju OPPN načrtovati in izvajati tako, da so le-ti čim manj moteči za okolico, da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin in da ni ogroženo okolje, življenje ali premoženje. Temu se prilagodi etapnost, organizacijo in tehnologijo izgradnje ter obratovanje predvidenih posegov in ureditev.

(2) Investitor bodoče javne fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije z Mestno občino Koper in pristojnim upravljavcem javne kanalizacije ter podpisati pogodbe o služnosti za gradnjo, rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov, in sicer pred izdajo soglasja k projektni dokumentaciji DGD, kar bo predstavljalo podlago za prevzem nove javne kanalizacije v upravljanje in vzdrževanje.

(3) Za vse posege v prostor, ki posegajo na vodno ali priobalno zemljišče voda, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vode in vodni režim oziroma za vsako poseganje v poseganje v vodne pravice za rabo vode, je treba pridobiti ustrezna soglasja in urediti formalna razmerja s pristojnim organom.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

41. člen

S sprejetjem tega odloka prenehajo na območju OPPN veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Ur. obj., št. 19/88, 7/01, 24/01, Ur. l. RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16).

42. člen

Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini je stalno na vpogled pri pristojnem uradu Mestne občine Koper.

43. člen

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

44. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu.

Številka: 3505-16/2022
ID PA 3652
Datum: 17. 4. 2025

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Aleš Bržan

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale, nn. 40/00, 30/01 e 29/03 e Gazzetta Ufficiale della RS, nn. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18)

PROMULGO IL

DECRETO

sul piano regolatore particolareggiato comunale per parte della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 – #2 – zona est, Sv. Ubald, Bonini

Numero: 3505-16/2022
Data: 5 maggio 2025

COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
IL SINDACO
Aleš Bržan

Ai sensi dell'articolo 129, in combinato disposto con l'articolo 295, comma 1, e con l'articolo 318, comma 4, della Legge sull'assetto territoriale (Gazzetta Ufficiale della RS, nn. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 e 109/24), dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta ufficiale della RS, n. 94/07 – versione consolidata ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – rettif., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – Dec. della C. C. e 102/24 – ZLV-K) ed ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale, nn. 40/00, 30/01, 29/03 e Gazzetta Ufficiale della RS, nn. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18), il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria, in occasione della 21ª seduta ordinaria del 17 aprile 2025 ha adottato il seguente

DECRETO

sul piano regolatore particolareggiato comunale per parte della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 – #2 – zona est, Sv. Ubald, Bonini

I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Articolo 1

(1) Con il presente decreto viene approvato il piano regolatore particolareggiato comunale per parte della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 – P#2 – zona est, Sv. Ubald, Bonini (d'ora innanzi: PRPC), redatto dalla società PS Prostor d.o.o. Capodistria, recante numero U/043-2023.
(2) Numero di identificazione nella raccolta degli atti di pianificazione territoriale: 3652.
(3) Per il PRPC viene eseguita la valutazione di impatto ambientale.

Articolo 2
(contenuti e parti componenti del PRPC)

(1) Compongono il PRPC le parti testuali, le parti grafiche, nonché gli allegati.
(2) La parte testuale contiene il decreto.
(3) La parte cartografica con i progetti grafici contiene:
(4)

1. Estratto del progetto grafico della rappresentazione cartografica del piano regolatore particolareggiato comunale con la collocazione dell'assetto territoriale nell'aera vasta
2. Area PRPC con la situazione attuale delle particelle
3. Rappresentazione degli impatti e dei collegamenti con le aree circostanti

4. Situazione di assetto
5.1 Rappresentazione degli allacciamenti alle infrastrutture economiche di pubblica utilità dell'area vasta
5.2 Illustrazione delle disposizioni per il tracciato delle reti e degli allacciamenti dei fabbricati alle infrastrutture economiche di pubblica utilità ed ai beni pubblici edificati
6 Illustrazione delle disposizioni per la tutela dell'ambiente, delle risorse naturali e la conservazione della natura
7 Indicazione delle disposizioni necessarie per la difesa e la protezione contro le calamità naturali e di altro tipo, compresa la protezione antincendio
8 Piano di lottizzazione
9.1 Fasi esecutive
9.2 Fasi esecutive delle infrastrutture economiche di pubblica utilità

(5) Documenti accompagnatori:
1. Relazione sulla cooperazione con il pubblico
2. Estratto dell'atto territoriale gerarchicamente superiore, che riguarda l'area trattata
3. Rilievo dello stato di fatto
4. Approfondimenti tecnici che delineano le scelte dello strumento di pianificazione
5. Linee guida e pareri dei responsabili della pianificazione territoriale
6. Pareri derivanti dalle valutazioni di impatto ambientale e conformità
7. Relazione ambientale (in cartella separata)
8. Elaborato economico (in cartella separata)
9. Delucidazioni e motivazioni in merito al PRPC
10. Sunto per il pubblico

II. DESCRIZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE, PIANIFICATO CON IL PRPC

Articolo 3
(progettazione dell'assetto territoriale)

(1) Con il PRPC viene pianificato l'assetto territoriale integrato dei fabbricati residenziali e della dotazione comunale nella parte orientale della zona di pianificazione territoriale BU-9/1-P#2 a Bonini (di seguito: l'area PRPC).

(2) Il PRPC prevede:
- 12 particelle edificabili per fabbricati residenziali, prevalentemente uni e bifamiliari, eccezionalmente binati;
- progettazione della rete viaria e di altre infrastrutture economiche di pubblica utilità per la dotazione comunale dei fabbricati di cui sopra.

(3) Per l'accesso agli edifici sono previste due strade provenienti da est dalla strada comunale esistente JP 677 341. Le particelle edificabili sono disposte su entrambi i lati delle strade d'accesso. Sulle singole particelle edificabili, lungo la fascia della strada di accesso sono previste superfici consolidate, destinate all'accesso ed al parcheggio, mentre la maggior parte delle aree esterne degli edifici sono riservate a spazi abitativi aperti (giardino).

Articolo 4
(oggetto del PRPC)

(1) il PRPC stabilisce i confini dell'area oggetto di intervento, la funzione dell'area, l'ubicazione, le condizioni di progettazione e costruzione, comprese le condizioni per la progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica, le condizioni di lottizzazione, allestimento infrastrutturale viario e di altra natura, lo sviluppo dell'area, le misure di tutela dell'ambiente, di difesa e protezione, gli obblighi dell'investitore e degli appaltatori, le fasi di attuazione, eventuali deroghe e disposizioni relative alla validità degli atti territoriali e alla supervisione dell'attuazione del decreto.

(2) Ai sensi delle linee guida e delle condizioni degli Enti di pianificazione territoriale, sono oggetto dell'atto di pianificazione territoriale anche altri assetti territoriali e infrastrutturali nelle aree adiacenti o interessate, in quanto condizionati dall'attuazione delle misure ai sensi dell'articolo 3 del decreto ovvero sono direttamente correlati e interdipendenti dal punto di vista funzionale o territoriale con essi.

III. UBICAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE PIANIFICATO

Articolo 5
(dislocazione e confini dell'area PRPC)

(1) L'area del PRPC si trova all'interno della frazione di Sv. Ubald a Bonini.
(2) L'area del PRPC comprende la particella n. 5384/2 k.o. 2604 Bertocchi con una superficie di 1,16 ettari.
(3) L'ubicazione dell'area del PRPC nell'area vasta, i confini dell'area e i confini delle singole zone di pianificazione territoriale sono riportati nelle planimetrie della sezione grafica di cui all'articolo 2 del decreto.

Articolo 6
(funzione dell'area PRPC)

L'area del PRPC si trova nella zona di pianificazione territoriale BU-9/1, e comprende più precisamente la parte orientale della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 - P#2 con la destinazione d'uso dell'area ad insediamento suburbano. In conformità con la destinazione d'uso dell'area, il PRPC prevede la costruzione di fabbricati residenziali.

Articolo 7
(impatti e collegamenti degli assetti territoriali con le aree adiacenti)

(1) L'area del PRPC è un terreno dall'area circoscritta che si trova ai margini orientali della più ampia zona di pianificazione territoriale BU-9/1. La predetta rappresenta l'area edificabile circoscritta della frazione di Sv. Ubald. A causa delle dimensioni della parte non edificata dei terreni, al fine di garantire una progettazione razionale e funzionale del territorio e delle infrastrutture comunali dell'intera area, è necessario progettare e pianificare l'area in modo integrale nell'ambito della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 (in conformità con la documentazione tecnica Valutazione territoriale ed urbanistica integrata su edificabilità ed allestimento dell'infrastruttura comunale nella predetta zona BU-9/1, Sv. Ubald a Vanganello (PS Prostor d.o.o., 2023, integrazione del: 2024).
(2) I nuovi fabbricati devono essere progettati in considerazione degli edifici già presenti nell'area ed in modo da preservare il potenziale per ulteriori edificazioni all'interno della zona di pianificazione territoriale BU-9/1, sia in termini di progettazione strutturale sia di infrastrutture comunali.
(3) Il PRPC pertanto prevede quanto segue:
- edificazioni che, in termini di destinazione d'uso, tipologia edilizia e progettazione territoriale, siano strutturalmente e funzionalmente complementari alle strutture edificate e all'assetto dell'area vasta e dell'insediamento esistente;
- aree di riserva per l'eventuale ampliamento della strada pubblica JP 677 341;
- pianificazione di reti di infrastrutture economiche di utilità pubblica che consentano l'ulteriore sviluppo delle infrastrutture comunali dei terreni edificabili contermini.

(4) Inoltre, il PRPC prevede anche interventi e sviluppi al di fuori dell'area dello stesso PRPC, in quanto di interesse per la comunità, dettagliati nell'articolo 8 del decreto.

Articolo 8
(interventi di sviluppo al di fuori dell'area del PRPC)

(1) Al di fuori dell'area PRPC, sono previsti interventi di sviluppo con adeguamenti strutturali o funzionali, miglioramenti tecnologici o modernizzazione di maggiore importanza per la comunità e/o il territorio, o che sono necessari per garantire la protezione contro le calamità naturali e di altro tipo ovvero per la protezione dell'ambiente.
(2) Al di fuori dell'area definita all'articolo 5 del decreto, con il PRPC si pianifica e include nel territorio:
- sistemazioni dello scarico delle acque reflue meteoriche fino al canale di drenaggio Cornalunga;
- tracciato della ricostruzione prevista della rete idrica pubblica;
- strutture per la ricostruzione prevista e miglioramento della rete elettrica pubblica.

(3) Gli interventi e la sistemazione delle aree all'esterno del PRPC di cui al secondo comma del presente articolo, ad eccezione delle sistemazioni per lo scarico delle acque meteoriche, non sono condizione necessaria per l'attuazione prevista del PRPC di cui sopra. L'inclusione delle predette aree nel PRPC comporta la loro collocazione territoriale (quale riserva), per garantire la coerenza delle soluzioni e costituisce la base giuridica per le ulteriori fasi di pianificazione e progettazione in conformità alle norme.

IV. SOLUZIONI URBANISTICHE, ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIARE, CON CONDIZIONI E LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E L'EDIFICAZIONE

Articolo 9
(tipologie di costruzioni e interventi ammessi)

Nell'area del PRPC sono ammessi i seguenti interventi ed edificazioni:
- edificazione nuovi fabbricati e strutture;
- rimozione di edifici;
- ricostruzioni ed ampliamenti;
- sistemazione superfici viarie e assetto;
- sistemazione infrastrutture energetiche, comunali e di telecomunicazione;
- assetto degli spazi verdi;
- gestione delle acque.

Articolo 10
(tipologie di fabbricati in base alla destinazione d'uso)

In conformità alle condizioni di cui al presente decreto ed ai sensi della classificazione unitaria delle tipologie edilizie (CC-SI) nell'area del PRPC sono consentite le seguenti strutture basilari:

1 EDIFICI
11100 edifici unifamiliari
11210 edifici bifamiliari

2 OPERE DI INGEGNERIA CIVILE
21121 strade locali e pubbliche, strade non classificate e boschive
22221 Condotte locali di distribuzione di acqua potabile e per le acque di processo
22231 Condotte per acque reflue (fognatura)
2224 Linee elettriche (di distribuzione) locali e reti di comunicazione locali (di accesso)
24122 Altre opere di ingegneria civile, dedicate a sport, ricreazione e tempo libero - piscina (unicamente quale struttura semplice di complessità basilare nell'ambito dell'assetto esteriore dei fabbricati)

24205 Strutture di contenimento e recinzioni (unicamente quale struttura semplice di complessità basilare nell'ambito dell'assetto esteriore dei fabbricati)

Articolo 11
(condizioni per l'edificazione di fabbricati accessori)

La costruzione di fabbricati accessori all'edificio principale è consentita all'interno delle particelle edificabili in cui si trovano i fabbricati e nelle aree comuni, in conformità alle condizioni per l'edificazione di strutture semplici e non complesse su terreni edificabili, stabiliti dal regolamento comunale che disciplina questo settore.

Articolo 12
(condizioni per l'ubicazione e la progettazione dei fabbricati)

(1) Sulle particelle edificabili di cui all'articolo 14, comma 2, del decreto, è prevista la costruzione di:
- abitazioni uni o bifamiliari oppure binati su particelle edificabili di tipo A e
- abitazioni esclusivamente unifamiliari su particelle edificabili di tipo B.

(2) In ogni caso è necessario garantire la distanza minima tra i fabbricati come segue:
- il confine della particella edificabile 4,00 m (ad eccezione delle abitazioni binate congiunte ed a contatto);
- strade di accesso interne 6,00 m;
- strade pubbliche 5,00 m;
- linee ed impianti delle infrastrutture economiche di pubblica utilità in conformità con le condizioni degli operatori.

(3) Sono consentite distanze minori nei seguenti casi:
- per edifici/parti di edifici fino alla metà dell'altezza massima del fabbricato dal confine della particella edificabile previo consenso del confinante;
- per tettoie che fanno parte di fabbricati indipendenti, fino a 1,50 m dal confine della particella edificabile sul lato della strada.

(4) Fattore di edificabilità: massimo 0,3. Il fattore viene determinato in base alla densità edilizia della particella, che comprende, oltre alla superficie di base del fabbricato, anche tettoie, grondaie, frangivento, balconi, terrazze coperte e scale adiacenti al fabbricato.

(5) Fattore di sfruttamento: massimo 0,5. Il fattore viene determinato quale rapporto tra la superficie lorda dell'edificio, calcolata in conformità ai documenti che determinano il calcolo delle superfici e dei volumi dei fabbricati, e la superficie totale della particella edificabile del fabbricato.

(6) Elevazione dei fabbricati: P, P+1 o P+M. È consentita la costruzione di cantine (K), dove detta cantina è la parte del fabbricato i cui locali sono dislocati dal piano terra in giù ed è completamente interrata. Viene considerato spazio adibito a cantina anche il piano completamente interrato, provvisto di un'entrata/uscita la cui lunghezza massima è di 5,00 m.

(7) L'altezza massima dei fabbricati deve essere di +6,50 m e deve essere misurata dall'altezza più bassa del terreno adiacente al fabbricato all'altezza del colmo più alto del tetto. L'edificio può essere interrato al di sotto del livello più basso del terreno nella sua interezza e da tutti i lati, ad eccezione dell'accesso/ingresso al vano cantina di cui al paragrafo precedente del presente articolo, che non verrà considerato nell'altezza massima del fabbricato.

(8) Nel posizionamento in altezza dei fabbricati è necessario considerare e adeguare quanto segue:
- lo sviluppo e l'altezza del terreno, dove il pianterreno sulla parte a sud del fabbricato non deve superare il livello del terreno di ± 0,60 m;
- lo sviluppo e l'altezza delle strade e il tracciato delle altre infrastrutture di pubblica utilità a cui si collegano, in modo da garantire il collegamento con idonea funzionalità

(pendenza delle vie di accesso e dei collegamenti, soluzioni adeguate per la raccolta delle acque meteoriche evitando eventuali allagamenti, ecc.).

Le condizioni relative alle altezze di cui ai precedenti alinea sono illustrate graficamente e spiegate nella classificazione della sezione trasversale del progetto grafico n. 4 Situazione di assetto.

(9) La pianta dell'edificio deve presentare una forma allungata e rettangolare, sono consentiti eventuali suddivisioni e deroghe, e può anche essere a forma di L. Il lato più lungo della pianta dell'edificio deve seguire lo sviluppo delle strade di accesso.

(10) Tetto: a uno o più spioventi con un'inclinazione di 18-22°. Il colmo del tetto deve essere parallelo alla direzione delle superfici piane ovvero delle strade di accesso. I tetti piani o ad uno spiovente sono consentiti solo su parti di edifici che sono collegati al fabbricato principale e non superano il 30% della sua superficie. Il tetto piano delle parti del fabbricato al pianterreno può essere a forma di terrazzo. Non sono ammessi abbaini. I tetti devono essere coperti da tegole o altri materiali simili dalla visibile struttura caratteristica.

(11) Le facciate devono essere intonacate. Sono ammissibili facciate in colori pastello e terra naturale. È consentito il rivestimento parziale con pietra arenaria naturale.

(12) Le ricostruzioni e gli ampliamenti sono consentiti dopo la costruzione degli edifici previsti, ma solo nel rispetto delle condizioni previste nel presente decreto in merito alla capacità e alla destinazione d'uso, al numero dei piani e delle altezze dei fabbricati ed al fattore di edificabilità.

(13) Oltre alle disposizioni di cui sopra, nell'ubicazione e nella progettazione dei fabbricati è necessario tenere conto di quanto segue:

- criteri di edilizia sostenibile e di qualità;
- linee guida della progettazione architettonica contemporanea e delle caratteristiche tipologiche architettoniche e regionali;
- condizioni dei terreni e dei siti, con le relative specifiche funzionali (connessione alle infrastrutture ed accesso ai fabbricati, ingressi ai garage);
- tipologia e dimensioni dei fabbricati adiacenti;
- condizioni relative all'uso efficiente dell'energia, ai sensi dell'articolo 24 del decreto;
- condizioni relative all'adattamento ai cambiamenti climatici, ai sensi dell'articolo 36 del decreto.

(14) L'ubicazione e la progettazione delle case binate devono rispettare le condizioni e le disposizioni del presente articolo del decreto, ad eccezione dell'adiacente muro divisorio. I fabbricati delle case binate devono avere dimensioni ed architetture identiche, cui progetto e costruzione rappresentano un insieme coerente. È consentita una deroga di al massimo 1/3 nella lunghezza del lato del fabbricato adiacente. Ogni porzione di casa binata può avere una sola unità abitativa con un solo allacciamento alle relative infrastrutture economiche di pubblica utilità, garantendo un numero di posti auto necessari sulla particella edificabile in conformità con le disposizioni del decreto.

Articolo 13
(elementi normativi)

(1) La conformità progettuale e le condizioni funzionali dell'area PRPC sono garantiti ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 12 del decreto.

(2) Inoltre, il PRPC stabilisce i seguenti elementi normativi, riportati anche nel progetto grafico n. 4 Situazione di assetto:

- GMc distanza minima dalla strada pubblica;
- GMu distanza minima dalla via;
- ZP superficie edificabile per lo sviluppo della pianta del fabbricato.

(3) La distanza minima dalla strada pubblica GMc è la proiezione in pianta della riserva dedicata all'ampliamento/ricostruzione della strada comunale JP 677 341, che i fabbricati non devono superare, possono avvicinarsi in adesione con la facciata oppure essere arretrati da essa verso l'interno della particella edificabile. Viene sancita una fascia di rispetto di 5 metri dalla strada

pubblica, misurata dal bordo esterno della strada esistente (bordo superiore esterno del fossato della strada).

(4) La distanza minima dalla via GMu è una proiezione in pianta del piano verticale che i fabbricati non possono superare sui lati lungo le strade di accesso, possono avvicinarsi in adesione con la facciata oppure essere arretrati da essa verso l'interno della particella edificabile. La predetta distanza è di 6,00 m dal confine della particella edificabile delle strade di accesso.

(5) La superficie edificabile ZP è la superficie dedicata allo sviluppo della pianta dell'edificio all'interno delle distanze prescritte (ove non vengono applicate deroghe), all'interno della quale il fattore di edificabilità è pari a 0,3.

Articolo 14
(condizioni di lottizzazione)

(1) La rappresentazione grafica n. 8 Progetto di lottizzazione di cui all'articolo 2 del decreto prevede la suddivisione in superfici edificabili comuni e particelle per la costruzione di edifici residenziali.

(2) Per l'edificazione di fabbricati residenziali vi sono due tipologie di particelle:
- particelle edificabili di tipo A, con una superficie di 700-1300 m², su cui è prevista la costruzione di edifici uni, bifamiliari o binati;
- particelle edificabili di tipo B, con una superficie di 500-700 m², su cui è prevista esclusivamente la costruzione di edifici unifamiliari.

(3) Le particelle edificabili di cui al paragrafo precedente non possono essere accorpate o frazionate. L'unica eccezione si applica ad edifici binati sulla particella edificabile di tipo A, che deve essere frazionata in due particelle separate.

(4) La particella edificabile per le strade di accesso deve includere, oltre alla carreggiata, una fascia su ogni lato della strada:
- la strada di accesso "A" a sud comprende una fascia sul bordo della carreggiata della larghezza di 0,50 m, e a nord una fascia sul bordo della carreggiata della larghezza di 1,20 m quale riserva per un eventuale tracciato dedicato ai pedoni;
- la strada di accesso "B" comprende una fascia sul bordo di entrambi i lati della carreggiata della larghezza di 0,50 m.

(5) Le aree comuni del fabbricato non sono aree di pubblica utilità, ma saranno comunque accessibili al pubblico per poter garantire servizi economici di pubblica utilità e di pronto intervento.

Articolo 15
(condizioni per la progettazione delle superfici esterne)

(1) La quota minima di aree verdi sui terreni (ISV) della particella edificabile deve essere pari a 0,3.

(2) Il fattore delle superfici abitabili aperte (SAC) della particella edificabile deve essere pari a 0,4, dove le superfici abitabili aperte sono la somma delle aree verdi di un terreno e delle aree pavimentate e consolidate destinate alla vita all'aperto, che non si utilizzano per il traffico viario o quali aree funzionali del comune (strade di accesso, passi carrai, aree di parcheggio).

(3) I corridoi delle strade di accesso interne rappresentano le aree esterne comuni dell'area destinata all'accesso alle particelle edificabili. Sulle particelle edificabili, lungo la strada di accesso, sono previste delle aree consolidate adibite all'accesso, appunto, ai fabbricati ed al parcheggio della lunghezza totale che non deve superare i 7,00 m. La parte restante delle superfici piane dovrà essere adibita a spazio verde.

(4) La maggior parte delle restanti aree esterne adiacenti agli edifici dovrà essere dedicata a superfici abitabili aperte (giardino).

(5) Per la progettazione e la sistemazione delle aree esterne è necessario considerare le condizioni geomorfologiche esistenti, al fine di minimizzare eventuali misure di trasformazione del terreno.

(6) Le altezze della sistemazione esterna devono essere conformi alla struttura degli edifici, alle altezze delle strade, degli accessi ai fabbricati e del terreno che si congiungono con l'adiacente sito esistente. Eventuali dislivelli del terreno devono essere mitigati con terrapieni verdi o una combinazione di terrapieni e muri di sostegno. L'altezza massima dei muri di sostegno deve essere di 2,00 m. Eventuali dislivelli maggiori devono essere mitigati con una combinazione di terrapieni consolidati e muri di sostegno ovvero muri di sostegno con l'interposizione di sfalsamenti orizzontali. Gli sfalsamenti devono essere rinverditi.

(7) Tutte le aree esterne libere devono essere, per quanto possibile, inerbite e piantumate. Per ogni particella edificabile dovranno essere piantati almeno due (2) nuovi alberi. Per la piantumazione è necessario utilizzare specie vegetali autoctone o caratteristiche del luogo, in conformità con l'elenco delle specie vegetali raccomandate dalla commissione competente del Comune città di Capodistria. Non è consentito piantumare specie vegetali invasive alloctone. Le piantumazioni e gli altri interventi all'esterno non devono influire negativamente sulle infrastrutture esistenti e previste, sulla loro manutenzione e sul loro utilizzo/funzionamento.

(8) I giardini e i cortili privati possono essere delimitati da recinzioni, muri di cinta o siepi. L'altezza massima del muro di cinta è di 1,00 m dove l'altezza totale del muro confinario non deve superare i 2,00 m. Nel caso si ponesse un confine su un muro di sostegno, l'altezza massima totale dei due elementi deve essere la somma delle altezze consentite del confine e delle altezze consentite dei muretti di sostegno.

(9) I muretti di sostegno e di confine devono essere costruiti in pietra o rivestiti in pietra locale.

(10) Muri, recinzioni e altri elementi di confine devono essere collocati e progettati, garantendo la visibilità di tutti i collegamenti stradali.

(11) All'interno delle aree esterne dei fabbricati residenziali è consentita la costruzione di piscine (per uso privato). Le condizioni per la gestione delle acque reflue e delle acque di lavaggio delle piscine sono descritte in modo più dettagliato nell'articolo 19 del decreto.

V. SOLUZIONI PROGETTUALI E CONDIZIONI DI ALLACCIAMENTO DEI FABBRICATI ALLE INFRASTRUTTURE ECONOMICHE DI PUBBLICA UTILITÀ E AL BENE PUBBLICO EDIFICATO

Articolo 16
(disposizioni e condizioni comuni)

(1) Il PRPC definisce e pianifica l'infrastruttura comunale dei terreni edificabili nell'area del predetto piano, e comprende strutture, impianti e disposizioni:
- collegamenti viari in accesso ed in uscita;
- rete idrica;
- rete fognaria di acque fecali e meteoriche, compresi i canali di scolo per acque meteoriche nel sistema di drenaggio naturale;
- rete elettrica.

(2) Nel PRPC vengono pianificate e stabilite anche le condizioni per altre strutture, impianti e infrastrutture economiche di pubblica utilità per:
- gestione dei rifiuti;
- illuminazione pubblica e
- telecomunicazioni.

(3) Nella progettazione di tutti gli interventi sul territorio deve essere considerata tutta l'infrastruttura idrica esistente e prevista, lo stesso vale per gli impianti ed i vincoli relativi alle loro fasce di rispetto presenti sulla superficie in questione ed in quelle contermini.

(4) Qualsiasi intervento sugli elementi esistenti delle infrastrutture economiche di pubblica utilità può essere effettuato solo da manutentori/appaltatori/operatori idoneamente autorizzati.

(5) Tutte le strutture, gli impianti e le sistemazioni dell'infrastruttura economica di pubblica utilità, comprese le interconnessioni e le protezioni necessarie, devono essere progettati e realizzati in conformità con le norme e con il consenso dei gestori di competenza.
(6) Le strutture e gli impianti delle infrastrutture economiche di pubblica utilità esistenti e pianificati devono essere progettati in modo coerente, tenendo conto delle distanze minime tra essi, delle distanze da fabbricati e da altre strutture e interconnessioni.
(7) Le fasce di rispetto prescritte per le linee e gli impianti di pubblica utilità devono essere applicate per garantirne la (non)modifica, assicurandone altresì la funzionalità e proteggendo l'ambiente da potenziali/possibili impatti negativi causati da detta infrastruttura.
(8) Le soluzioni progettuali devono soddisfare i criteri edilizi di razionalità, sicurezza, funzionalità e manutenzione sicure e affidabili, come anche la tutela dell'ambiente. In tale ambito è necessario garantire che l'allestimento dell'area non deteriori le condizioni infrastrutturali e di approvvigionamento degli altri utenti e consenta anche la fornitura di servizi alle aree di sviluppo limitrofe a ovest dell'area del PRPC.
(9) Le soluzioni di allestimento ed allacciamento degli edifici alle infrastrutture economiche di pubblica utilità sono illustrate nella rappresentazione grafica n. 5.2 Rappresentazione delle modalità di posa delle reti e di allacciamento dei fabbricati alle infrastrutture economiche di pubblica utilità e al bene pubblico edificato.

Articolo 17
(progettazione dell'assetto viario)

(1) Tutte le superfici e l'assetto viario, compresa la progettazione dei singoli collegamenti alle superfici viarie pubbliche, devono essere progettati e costruiti in conformità alle norme.
(2) Peri i collegamenti viari dei fabbricati sono previste due strade di accesso che si collegano alla strada comunale JP 677 341. La progettazione delle strade di accesso deve consentire la loro prosecuzione a ovest ove sia necessario collegare un'area edificabile adiacente priva di fabbricati.
(3) Le strade di accesso devono essere progettate per il traffico a doppio senso di marcia, senza passaggio pedonale e senza area di manovra alla fine. La larghezza totale della carreggiata deve essere di 5,00 m.
(4) Le rappresentazioni grafiche di cui all'articolo 2 del decreto devono indicare la direzione del traffico verso le particelle edificabili. La micro-localizzazione dell'allacciamento viene determinata in relazione al progetto dell'edificio e all'assetto esterno, ma non deve ostacolare il traffico sulla strada di accesso e non deve impedire l'allacciamento alle vicine particelle edilizie.
(5) Tutte le vie di circolazione devono essere pavimentate, dotate di canali di scolo delle acque piovane inquinate attraverso il sistema fognario comune delle acque meteoriche e comprendere un bacino di accumulo ed uno di decantazione ed un disoleatore.
(6) Sulle particelle edificabili devono essere previsti per ogni unità abitativa almeno 2 posti auto (PA) per i residenti e un ulteriore 1 PA per i visitatori. I posti auto come sopra possono essere resi disponibili anche all'interno degli edifici.

Articolo 18
(rete idrica)

(1) Al fine di garantire la fornitura dell'acqua, la rete idrica pubblica esistente dovrà essere ricostruita e potenziata. Il Comune città di Capodistria sta già progettando la ricostruzione della rete idrica esistente nell'area vasta del PRPC. L'attuale tracciato dell'acquedotto PEHD da 90 mm ed in PVC da 160 mm, che si trova a nord dell'area trattata e fornirà acqua potabile all'area del PRPC, deve essere ricostruito in un nuovo tracciato viario che va dall'attuale serbatoio di accumulo dell'acqua di Vanganello fino all'acquedotto esistente, sito sulla particella 5543 c.c. Bertocchi. L'esistente acquedotto in PEHD da 90 mm verrà sostituito con NL DN 100 m e quello in PVC da 160 mm con NL DN 150 mm. La ricostruzione della rete idrica

deve essere effettuata prima della costruzione dei fabbricati, previsti nel PRPC. La soluzione più idonea del tracciato della rete idrica pubblica sarà determinata dettagliatamente e confermata durante il procedimento di rilascio del permesso di costruire.

(2) L'approvvigionamento di acqua verrà garantito dalla rete idrica pubblica attuale e prevista (ricostruita) con una nuova rete pubblica secondaria nella strada JP 677 341 e nelle strade di accesso, in conformità alle condizioni del gestore della rete idrica pubblica, alle norme tecniche e agli standard applicabili, in particolare:
   - il lotto di fabbricati a nord dell'area del PRPC verrà allacciato alla nuova rete idrica secondaria NL DN 100 mm per mezzo della rete idrica sostitutiva NL DN 100 mm, che attinge l'acqua dal riduttore di pressione Bonini 2 m³ ad un'altezza di 110,18 m sul livello del mare.
   - Il lotto di fabbricati a sud dell'area del PRPC verrà allacciato alla nuova rete idrica secondaria NL DN 100 mm, per mezzo della rete idrica sostitutiva NL DN 150 mm, che attinge l'acqua dal bacino di riserva Vanganello 60 m³ ad un'altezza di 60,00 m sul livello del mare.

(3) L'acquedotto deve essere progettato nel tracciato delle strade di accesso e quelle pubbliche, liberamente accessibili al gestore della rete idrica pubblica ai fini di manutenzione e lettura dei contatori.

(4) La rete idrica pubblica deve essere dotata di idranti sottosuolo, eccezionalmente soprassuolo nel caso la predetta rete si sviluppasse in un'area verde. I tratti ciechi della rete idrica pubblica devono essere dotati di idrante per consentire il rilascio dell'acqua.

(5) La rete idrica secondaria deve essere allacciata con ampliamento edilizio dall'altra parte (occidentale) della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 per consentire la circolazione dell'acqua nel sistema.

(6) Per la progettazione degli allacciamenti alla rete idrica è necessario rispettare le norme del gestore della rete idrica pubblica (Regolamento tecnico RVK). Ogni edificio o fabbricato di ingegneria civile deve essere collegato alla rete idrica pubblica singolarmente e dotato di contatore per rilevare i consumi di acqua potabile. Le singole parti degli edifici (residenziali e commerciali) devono essere dotate di contatore al fine di rilevare i consumi di acqua potabile. Le condizioni tecniche di allacciamento dei fabbricati alla rete idrica pubblica vengono stabilite e convalidate dal gestore della rete idrica pubblica nel corso della redazione della documentazione progettuale ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire (DGD).

Articolo 19
(rete fognaria)

(1) Tutti i fabbricati e le superfici viarie devono essere provvisti di un sistema di drenaggio delle acque reflue e meteoriche in conformità con i regolamenti e le condizioni dei gestori. La rete fognaria a gravità deve essere predisposta in un sistema separato.

(2) La rete fognaria deve essere posizionata per quanto possibile all'interno dei canali infrastrutturali delle strade. Eccezionalmente, il canale può passare su terreni privati, ma solo se vengono garantite adeguate distanze di sicurezza dal tracciato dei predetti canali e viene garantita la massima funzionalità del terreno interessato.

(3) Alla rete fognaria pubblica è possibile allacciare unicamente il deflusso delle acque reflue conforme alle disposizioni. Se le acque reflue urbane non fossero conformi ai parametri della normativa, prima di provvedere all'allaccio alla rete pubblica, esse devono essere idoneamente pre-trattate. È fatto divieto di allacciare le griglie a pavimento delle centrali termiche, delle aree esterne e dei depositi di sostanze pericolose al sistema fognario interno con scarico nella rete fognaria pubblica verso l'impianto centrale di depurazione.

(4) La rete fognaria deve essere impermeabile per evitarne l'afflusso di acqua piovana, con fondamenta solide al fine di evitare cedimenti e deformazioni della rete. Durante la costruzione deve essere garantita una distanza minima di sicurezza e da altre infrastrutture di utilità di 1,50 m a sinistra e a destra dell'asse centrale del canale. Le distanze verticali dal

sistema fognario e dalle altre condutture devono essere di almeno 0,50 m. Quando non è possibile garantire le condizioni minime richieste nel tracciato parallelo e sulle linee di intersezione, le distanze devono essere coordinate nel dettaglio. Sulle aree in cui si sviluppa il sistema fognario pubblico è consentita la piantumazione di arbusti e alberi ad almeno una distanza di 2,00 m dall'asse dei canali, è vietato mettere a dimora piante con un apparato radicale aggressivo. Il tracciato della rete fognaria pubblica nell'area PRPC deve essere accessibile ai veicoli del gestore per garantire la manutenzione e la pulizia dell'impianto.

(5) L'allacciamento delle acque reflue urbane dalle costruzioni previste alla rete fognaria pubblica deve essere garantito evitando possibili allagamenti dei predetti fabbricati.

(6) Le acque nere devono essere scaricate attraverso il nuovo sistema fognario pubblico nell'esistente con uno sbocco finale all'impianto centrale di depurazione. Le acque reflue urbane di ogni singola unità residenziale devono essere allacciate, tramite raccordi e due rami fognari, al sistema fognario pubblico esistente che si sviluppa nel tracciato delle strade comunali JP 677 341 e LC 177 171. Durante la redazione della documentazione di progetto, è necessario verificare dal punto di vista idraulico se la rete fognaria esistente è in grado di accogliere l'ulteriore volume di acque reflue urbane. Nel caso si dimostrasse con il calcolo idraulico l'impossibilità di allaccio alla rete fognaria pubblica esistente, oltre al nuovo sistema fognario è necessario prevedere e pianificare la ricostruzione della rete fognaria pubblica esistente.

(7) La rete delle acque meteoriche provvederà al drenaggio delle acque piovane provenienti dai tetti degli edifici, dalle superfici urbane e da quelle adiacenti ai fabbricati ed alle strade di accesso. Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere garantito tramite collettore in un nuovo canale di scolo con uscita nell'alveo del fiume Cornalunga, ai sensi di condizioni, soluzioni e misure previsti dall'articolo 33 del decreto, per evitare dissesti idrogeologici.

(8) La rete fognaria adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque meteoriche deve essere progettata e dimensionata per precipitazioni con tempi di ritorno di 100 anni.

(9) Al fine di ridurre al minimo i volumi complessivi dell'acqua scaricata nella rete fognaria e il deflusso superficiale delle acque nella rete fognaria o nel canale di scolo, è necessario creare un metodo combinato di drenaggio e gestione delle acque meteoriche, ovvero:
- percolazione naturale nel suolo su almeno il 30 % della superficie della particella edificabile (terreno accidentato);
- ritenzione e/o recupero delle acque piovane pulite sulla particella edificabile (vasche di irrigazione, sanitari, ecc.);
- scarico delle acque piovane residue/eccessive in un sistema interno di acque meteoriche integrando il bacino di ritenzione, il bacino di accumulo ed uno di decantazione ed il disoleatore standardizzato.

(10) Le acque meteoriche pulite delle acque reflue devono essere convogliate nel sistema interno di acque meteoriche per mezzo di dissabbiatori. In tal modo le acque reflue meteoriche, prima di defluire nell'apposito canale di scolo verranno ripulite con il dissabbiatore.

(11) Le acque reflue generate dalla pulizia dei filtri della piscina dovranno essere collegate all'impianto di acque nere. Per lo svuotamento della piscina è necessario prevedere lo smaltimento o il collegamento alla rete fognaria delle acque meteoriche, assicurando che l'acqua venga declorata e scaricata lentamente, affinché l'impianto delle acque meteoriche e il sistema di drenaggio naturale delle acque piovane non vengano sovraccaricati.

Articolo 20
(raccolta e smaltimento dei rifiuti)

(1) La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti sono regolamentati in conformità alle norme e alle condizioni del gestore autorizzato del servizio.

(2) Il PRPC prevede la raccolta differenziata dei rifiuti urbani in due punti di raccolta comunali situati lungo i raccordi stradali di accesso alla strada comunale JP 677 341. I due punti di

raccolta devono essere posizionati al di fuori del triangolo di visibilità della strada comunale JP 677 341.

(3) Ogni punto di raccolta dovrà prevedere il posizionamento di almeno 7 cassonetti da 1100 litri per la raccolta differenziata dei rifiuti. Il numero effettivo di cassonetti verrà stabilito durante la procedura di redazione del parere in merito alla documentazione progettuale (DGD).

(4) Per ogni singolo cassonetto nel punto di raccolta deve essere prevista un'area di 1,50 m × 1,50 m (esclusa l'area di svuotamento). Il punto di raccolta deve essere accessibile ai veicoli per la raccolta rifiuti e posizionato su una superficie consolidata (asfalto, cemento) per consentire lo svuotamento dei singoli cassonetti (larghezza del tratto di svuotamento min. 1,50 m) e la pulizia dell'area, come da requisiti igienici, funzionali (percorsi di svuotamento consolidati a livello della carreggiata, larghezza sufficiente delle aree di svuotamento, drenaggio dell'acqua piovana, ...) e requisiti estetici dell'area. Il punto di raccolta deve essere delimitato da pannelli divisori h = 2,20 m e inverdito con arbusti o rampicanti e piantumati nella fascia verde con una larghezza minima di 0,70 m.

Articolo 21
(rete elettrica)

(1) L'alimentazione elettrica e la fornitura di energia elettrica dell'area devono essere pianificate in conformità a condizioni del gestore della rete elettrica pubblica, norme tecniche e standard applicabili.

(2) L'approvvigionamento di energia elettrica dell'area del PRPC viene garantito con la connessione alla sottostazione di trasformazione Obald 1 (ST). Il gestore della rete elettrica pubblica sta pianificando la costruzione di una nuova ST, pertanto vi sono due varianti possibili di fornitura:
- Nel caso il PRPC venga realizzato prima dell'ottenimento del permesso di costruire e della costruzione della nuova ST, la stazione di trasformazione esistente ST Obald 1 dovrà essere ammodernata per garantire l'attrezzatura e la fornitura all'area del PRPC con una maggiore capacità di trasformazione. È necessario costruire un nuovo cavidotto BT dalla ST modernizzata sino ai singoli quadri elettrici di ogni utente.
- In caso di realizzazione del PRPC dopo l'ammodernamento della rete elettrica e la costruzione di una nuova ST, sarà necessario realizzare un nuovo cavidotto lungo il tracciato già previsto sino al pozzetto di derivazione della strada e poi proseguire sino ali singoli quadri elettrici di ogni utente.

(3) All'interno dell'area è prevista la costruzione di una rete a bassa tensione per la consegna ai singoli utenti, con cavidotto interrato in PVC corrugato a doppio strato, con collegamento ai quadri elettrici autonomi.

(4) La protezione contro le scosse elettriche deve essere garantita mediante una disconnessione automatica dell'alimentazione.

(5) I quadri elettrici con contatori devono essere installati in posizioni di facile e constante accessibilità.

Articolo 22
(illuminazione pubblica)

(1) Le strade di accesso devono essere dotate di illuminazione pubblica conforme alle norme. Il livello di illuminazione viene stabilito in base all'utilizzo previsto ed agli standard.

(2) La fornitura dell'alimentazione deve essere garantita dalle linee di diramazione esistenti dell'illuminazione pubblica che si sviluppa lungo la JP 677 341, con idonei punti di misurazione dei consumi.

(3) Le strade di accesso devono essere dotate di un proprio cavo di diramazione per l'alimentazione dell'illuminazione pubblica. È opportuno condividere il tracciato del cavo di diramazione elettrico, ma i cavidotti dell'illuminazione pubblica non devono essere inseriti nei pozzetti dei cavi elettrici.

(4) Per l'illuminazione pubblica devono essere utilizzati apparecchi standard LED a candelabro, conformi alle normative e agli standard in materia di illuminazione ed inquinamento luminoso. Gli apparecchi scelti devono essere conformi a quelli installati nel Comune città di Capodistria (Philips Luma, Schreder Izylum). L'impianto di illuminazione pubblica deve essere dotato di apparecchi per la gestione da remoto e per l'implementazione dei dati sul traffico e sulle condizioni meteorologiche.
(5) Per tutti gli impianti nuovi, integrati o di nuova dislocazione ed apparecchi di illuminazione pubblica è necessario redigere idonea documentazione di progetto che, oltre alle condizioni di cui sopra, deve considerare anche:
- delimitazione delle superfici pubbliche e funzionali,
- stato degli impianti di illuminazione pubblica e relativi collegamenti ad impianti esistenti nell'area in esame,
- spunti indicati in eventuali progetti preliminari per l'area in esame,
- concordanza dei tracciati dei cavidotti delle linee di illuminazione pubblica con altri cavidotti,
- efficienza energetica dell'illuminazione pubblica,
- linee guida per la protezione dell'ambiente dalla luce invadente.

(6) La documentazione del progetto deve essere approvata con parere tecnico del gestore dell'illuminazione pubblica.

Articolo 23
(rete di telecomunicazioni)

(1) È previsto il potenziamento del cavidotto e la connessione del predetto alla rete di telecomunicazioni esistente sulla vicina particella n. 4610 c.c. Bertocchi, in conformità alle condizioni di costruzione della rete di telecomunicazioni ed in conformità con lo sviluppo delle altre infrastrutture. La rete di telecomunicazioni verrà progettata e realizzata mediante canaline. Per mezzo delle linee principali di telecomunicazione esistenti verranno realizzate nuove derivazioni con la distribuzione dei cavi di telecomunicazione ai singoli fabbricati.
(2) L'installazione dei cavi garantirà la trasmissione di segnali digitali e analogici.
(3) In tutta l'area del PRPC è consentito installare punti di accesso wireless a bassa potenza alla rete di comunicazione locale (di accesso).

Articolo 24
(utilizzo efficiente dell'energia nei fabbricati)

(1) La progettazione dei fabbricati nell'area del PRPC deve essere conforme alla normativa sull'utilizzo efficiente dell'energia.
(2) Nella progettazione dei fabbricati deve essere prevista l'installazione di moderni sistemi a risparmio energetico rispettosi dell'ambiente.
(3) Non è previsto il sistema di teleriscaldamento con eventuale fornitura di acqua calda.
(4) L'ubicazione, la progettazione e le soluzioni tecniche dei fabbricati residenziali devono garantire il rispetto dei requisiti standard in termini di illuminazione naturale ed efficienza energetica.
(5) Gli impianti fotovoltaici sul tetto devono essere installati in conformità con le norme, previo consenso del distributore di energia elettrica e previa perizia tecnica a conferma della sicurezza antincendio, che non deve essere ridotta a seguito dell'installazione del predetto impianto.

VI. SOLUZIONI E MISURE PER LA PROTEZIONE INTEGRATA DEL PATRIMONIO CULTURALE, AMBIENTALE, DELLE RISORSE NATURALI E DELLA CONSERVAZIONE DELLA NATURA

Articolo 25
(disposizioni generali per la protezione dell'ambiente)

(1) In tutte le fasi dello sviluppo territoriale deve essere garantita la tutela dell'ambiente: progettazione, realizzazione, funzionamento ovvero utilizzo.
(2) Le attività previste in situ non devono causare impatti ed emissioni nell'ambiente superiori ai livelli consentiti per la tipologia di uso sia dell'area in questione sia di quelle adiacenti.

Articolo 26
(tutela del patrimonio culturale)

(1) L'area del PRPC si trova nella zona iscritta nel registro dei beni culturali Bonini - Sito archeologico di Sv. Ubald (EID 1-16495). Le ricerche archeologiche preliminari per la precisa determinazione delle misure di tutela (nulla osta della Soprintendenza ai beni culturali per la ricerca e la rimozione dei rinvenimenti archeologici n. 62240-440/2023-3340-2 del 10. 11.2023, codice: 23-0425) hanno confermato sul sito del PRPC la presenza di resti archeologici preistorici, di epoca romana e rinvenimenti archeologici di insediamenti agricoli di epoca moderna.
(2) L'intervento in detta area di patrimonio culturale deve essere adeguato alle condizioni di tutela del patrimonio culturale ed al nulla osta o al parere tecnico in conformità alle norme sulla tutela del patrimonio culturale.
(3) La pianificazione e l'attuazione degli interventi devono essere conformi al regime di tutela, che prevede la protezione dell'area da interventi o utilizzi che potrebbero causare danni ai siti archeologici o alterarne i contenuti sul territorio. In fase di acquisizione del permesso di costruire verrà richiesta un'indagine archeologica preliminare per la rimozione controllata dei resti archeologici dal sito e liberare l'area, oggetto di interventi. In caso di scoperta di resti archeologici di eccezionale valore, potrebbero essere necessarie misure di conservazione e protezione dei reperti archeologici scoperti in situ. La portata e le procedure di ricerca dell'indagine archeologica preliminare saranno determinate nelle specifiche disposizioni dell'Istituto per la tutela dei beni culturali della Slovenia. I costi delle indagini archeologiche preliminari, incluse quelle in situ, le procedure per la redazione del parere tecnico conclusivo e la consegna degli archivi del sito archeologico al museo competente, sono a carico dell'investitore.

Articolo 27
(tutela dall'inquinamento acustico)

(1) I progettisti, gli appaltatori e gli investitori devono rispettare durante l'attività di progettazione, costruzione e funzionamento le disposizioni relative ai livelli massimi di rumore consentiti per la Zona di Protezione dal Rumore III.
(2) Per evitare un eccessivo inquinamento acustico dell'ambiente a causa della costruzione, è necessario adottare le seguenti misure:
- costruire durante le ore diurne;
- utilizzare attrezzature e macchinari conformi agli standard di emissioni acustiche nel rispetto del Regolamento sulle emissioni acustiche dei macchinari utilizzati all'aperto.

(3) Le pompe di calore, i condizionatori e le altre apparecchiature che generano rumore devono essere collocati all'interno e/o sui fabbricati in modo tale da non arrecare disturbo alla qualità di vita nell'ambiente ovvero nello spazio abitativo.

Articolo 28
(tutela dell'aria)

(1) Per prevenire o ridurre le emissioni in atmosfera durante la costruzione, è necessario:
- bagnare regolarmente le superfici esposte per ridurre le polveri nel cantiere e nell'area circostante;
- pulire i veicoli di trasporto in uscita dal cantiere, coprire i carichi di materiale sfuso durante il trasporto e bagnare le vie di percorrenza (ingresso/uscita) per evitare la dispersione dei materiali edili dal cantiere;
- utilizzare solo macchinari e veicoli edili tecnicamente ineccepibili, in conformità agli standard e alle norme sulle emissioni.

(2) Nell'area del PRPC non sono previste attività con emissioni atmosferiche da processi tecnologici.

Articolo 29
(tutela del suolo e dell'acqua)

(1) La protezione del suolo e dell'acqua dall'inquinamento a causa di fuoriuscite o dispersione di sostanze pericolose deve essere garantita durante la costruzione e l'esercizio attraverso appropriati metodi di costruzione e soluzioni tecniche. Le misure e le soluzioni devono essere trattate in dettaglio nella documentazione di progetto (DGD, PZI).

(2) Gli interventi proposti non devono peggiorare il deflusso e lo stato delle acque esistenti nell'area in esame o in quella di impatto. Lo scarico delle acque di dilavamento e meteoriche dall'area in esame dovrà essere adeguatamente regolamentato in conformità alle disposizioni dell'articolo 19 del decreto.

(3) È necessario stilare una lista delle possibili risorse idriche presenti nell'area in cui sono previsti gli interventi, per garantirne l'appropriata gestione e conservazione. Le misure previste non devono modificare le caratteristiche delle risorse idriche.

(4) Durante la costruzione è necessario garantire tutte le misure necessarie e l'organizzazione del cantiere per prevenire l'inquinamento dell'ambiente e dell'acqua a causa delle attività di trasporto, stoccaggio ed uso di combustibili liquidi e altre sostanze pericolose ovvero, in caso di incidenti, garantire l'immediato intervento di operatori qualificati. Tutte le strutture temporanee destinate a stoccaggio, trasferimento di carburanti e lubrificanti e altre sostanze pericolose devono essere protette per evitare possibili sversamenti nell'ambiente naturale (bacini di contenimento o di raccolta).

(5) A costruzione conclusa, tutte le strutture provvisorie utilizzate durante le opere edili devono essere rimosse ed i materiali di risulta devono essere smaltiti in discariche. Tutte le aree interessate dalle opere edili dovranno essere riportate alle condizioni precedenti o adeguatamente sistemate.

(6) L'area del PRPC e le zone a valle della predetta devo essere protette da erosione del suolo e dagli impatti dannosi dell'acqua meteorica. Gli interventi e gli assetti pianificati devono preservare il più possibile le caratteristiche geomorfologiche del terreno esistenti e, in particolare, non devono avere impatti negativi, destabilizzare o creare zone potenzialmente soggette all'erosione. Le condizioni per la protezione del suolo dall'erosione e dal franamento sono definite più dettagliatamente nell'articolo 32 del decreto.

(7) Tutte le misure di prevenzione degli impatti negativi sullo stato delle acque e sul regime idrico devono essere elaborate e illustrate nella documentazione di progetto (DGD, PZI). Anche le soluzioni per l'uso economico ed efficiente dell'acqua potabile dovranno essere pianificate secondo le moderne soluzioni tecnologiche.

Articolo 30
(conservazione della natura)

Nell'area non sono presenti monumenti naturali, aree naturali protette o importanti aree di biodiversità.

VII. SOLUZIONI E MISURE VOLTE ALLA DIFESA E ALLA PROTEZIONE CONTRO LE CALAMITÀ NATURALI E DI ALTRO TIPO, COMPRESA LA PROTEZIONE ANTINCENDIO

Articolo 31
(soluzioni e misure volte alla difesa e alla protezione contro le calamità naturali e di altro tipo)

(1) Nell'area non sono presenti strutture o impianti di difesa.
(2) Nella redazione della documentazione di progetto e durante la costruzione è necessario rispettare le norme e le disposizioni connesse con i vincoli paesaggistici (erosione e frane), la normativa antisismica e opportunamente adeguare le soluzioni tecniche edili.
(3) L'area si trova in una zona a basso rischio sismico, ovvero un'area con accelerazione massima al suolo di ag = 0,100 g per un periodo di ritorno di 475 anni.

Articolo 32
(soluzioni e misure per la protezione dall'erosione e dalle frane)

(1) L'area del PRPC si trova su un terreno a rischio di erosione e frane.
(2) L'area è una zona soggetta ad erosione e richiede misure di protezione specifiche. Per l'intera area, oggetto della pianificazione, è necessario prevedere durante l'attività edile e l'attuazione di interventi sul territorio il drenaggio e la costruzione di argini e terrapieni con pendenza adeguata o con muri di sostegno e di contenimento. Eventuali vincoli e divieti allo sviluppo vengono sanciti dalle norme in vigore del settore in questione, in particolare, per la progettazione e l'implementazione degli interventi nell'ambiente trovano applicazione:
   - misure atte ad evitare l'erosione e la formazione di torrenti;
   - lavori di sbancamento che non gravino ulteriormente sul terreno o destabilizzino i pendii;
   - divieto di rinterro delle fonti, così come il riempimento non consolidato con materiale di riporto o di scarto;
   - divieto di raccogliere o convogliare in modo incontrollato le acque sui terreni a rischio di erosione o frane;
   - divieto di limitazione del flusso dell'acqua dei corsi torrenziali, aumentare la potenza erosiva delle acque e compromissione delle condizioni di equilibrio;
   - progettazione degli scarichi nell'ambiente con prevenzione di impatti dannosi dell'acqua sul terreno e sulle strutture circostanti;
   - misure implementate non devono causare allagamenti di terreni o l'innalzamento dei livelli delle acque sotterranee.
(3) Il rispetto delle condizioni di protezione dall'erosione e dalle frane di cui al paragrafo precedente del presente articolo è obbligatorio per tutti gli interventi nel territorio, nello specifico per: costruzione di edifici, sistemazione del paesaggio esterno e realizzazione di infrastrutture economiche di pubblica utilità in tutte le fasi edili, dalla pianificazione, alla realizzazione, funzionamento ed uso.

Articolo 33
(soluzioni e misure di protezione dalle inondazioni)

(1) Il sito non è soggetto ad inondazioni o aumento del livello delle acque di falda, ma la protezione dalle inondazioni deve essere trattata in modo integrale ovvero comprendere l'area vasta d'impatto.
(2) Le misure proposte non devono peggiorare le condizioni di drenaggio esistenti e la sicurezza dalle inondazioni nell'area in esame o nell'area di impatto. Per tale motivo ai sensi della documentazione tecnica Relazione Idrotecnica (PS Prostor d.o.o., gennaio 2024), basata su calcoli idraulici, individua le seguenti misure e soluzioni per lo scarico delle acque meteoriche:

- è necessario prevedere un sistema di contenimento e scarico controllato delle acque meteoriche nell'emissario del fiume Cornalunga, con disoleatore, un bacino di ritenzione di dimensioni adeguate e la regimazione degli scarichi.
- Dal bacino di ritenzione, un nuovo canale di drenaggio conduce a un passaggio ricostruito sotto la strada di Ø 100 cm con la prosecuzione nel canale di drenaggio aperto esistente e un deflusso nel fiume Cornalunga.
- Il sistema deve essere permeabile, perciò oltre agli interventi di ingegneria civile, durante il funzionamento è necessario assicurare la regolare manutenzione dei fossi e la pulizia dei canali di scolo.

(3) Tutte le soluzioni e le misure tecniche per garantire la sicurezza dalle inondazioni devono essere elaborate in base a calcoli idraulici nella redazione della documentazione progettuale (DGD, PZI). Le soluzioni e le misure devono essere progettate e dimensionate per precipitazioni con un periodo di ritorno di 100 anni.

Articolo 34
(condizioni geotecniche di costruzione e drenaggio)

La relazione geotecnica sulle indagini del suolo e sulle condizioni di costruzione delle fondamenta (relazione n. GEO074-01- 2023, SLP d.o.o., Lubiana, dicembre 2023) fornisce le seguenti condizioni di costruzione e drenaggio:

- la costruzione dei fabbricati richiederà la rimozione completa di tutto l'humus e della ghiaia, le fondamenta degli edifici dovranno essere costruite su flysch disgregato o suolo di flysch.
- Le fondamenta dei fabbricati possono essere poco profonde se edificate su lastre in cemento armato o su fondazioni a nastro. Per i fabbricati con cantine queste dovranno essere posizionate nel flysch compatto, per cui è necessario produrre uno scavo profondo con martello idraulico. Sulla profondità di fondazione di > 80 cm in uno strato di flysch disgregato, la capacità portante del terreno (MSU) è stimata in ≥ 250 kPa e la capacità portante di progetto EC7 (MSN) per fondazioni a nastro della larghezza di 80 cm è stimata in 350 kPa. In presenza di solette, il carico ammissibile è maggiore. La struttura portante delle fondamenta deve essere elaborata tecnicamente nel dettaglio nella documentazione di progetto (DGD, PZI) in base a calcoli geotecnici riportando dati su dimensioni, gravità effettive degli edifici, altezze e carichi.
- Durante il dimensionamento della carreggiata delle superfici viarie e di circolazione è necessario prestare particolare attenzione al drenaggio delle acque di dilavamento e meteoriche. L'acqua non deve penetrare sotto il sottofondo stradale. Per dimensionare la pavimentazione stradale è possibile utilizzare CBR = 15 %. Tuttavia, se la pavimentazione stradale è posata sul flysch compatto, il CBR potrebbe essere maggiore. Per il dimensionamento della carreggiata è necessario elaborare tecnicamente in dettaglio la documentazione di progetto (DGD, PZI) in conformità alle norme e agli standard tecnici e alle regole vigenti nel settore.
- Durante la costruzione è necessario garantire il drenaggio delle acque di dilavamento e meteoriche. Il drenaggio dovrà essere previsto lungo le fondamenta dell'edificio. Le acque raccolte dovranno essere scaricate nel sistema di drenaggio delle acque piovane in conformità alle disposizioni degli articoli 19 e 32 del decreto. È vietata l'infiltrazione.
- Durante la costruzione bisogna garantire la supervisione geotecnica che verifichi durante gli scavi delle fondamenta dei fabbricati la qualità della disgregazione, l'angolo d'inclinazione degli strati di flysch e, ove necessario, adatti di conseguenza le condizioni delle fondamenta.
- Non viene richiesto il monitoraggio geotecnico dei fabbricati. L'installazione e la misurazione dei capisaldi devono essere eseguite, ove necessario, e come da istruzioni della supervisione geotecnica. La posizione dei capisaldi deve essere specificata nel progetto PID del fabbricato.

Articolo 35
(soluzioni e misure di protezione antincendio)

(1) La costruzione e la sistemazione devono essere conformi alle normative vigenti e garantire:
- distanze tra i fabbricati ovvero la compartimentazione necessaria per limitare la diffusione del fuoco tra le strutture in caso di incendio;
- condizioni per l'evacuazione di persone e cose in sicurezza;
- accessi, passi carrabili e aree di lavoro sgomberi e sicuri per i veicoli di pronto intervento; e
- fonti idriche sufficienti per lo spegnimento di incendi.

(2) La rete di idranti deve garantire, in conformità con le norme, una quantità d'acqua sufficiente per lo spegnimento degli incendi, essa deve trovarsi ad una distanza ed avere un'accessibilità adeguate, assicurare ricambio d'acqua. L'area sarà rifornita di sistemi antincendio ad acqua per mezzo di una nuova rete di idranti in conformità con il percorso della nuova rete idrica pubblica lungo la rete viaria.

(3) Per gli impianti fotovoltaici è necessario dimostrare, tramite parere tecnico, che la sicurezza antincendio dell'edificio non verrà compromessa con l'installazione del sistema.

Articolo 36
(soluzioni e misure di adattamento ai cambiamenti climatici)

(1) La progettazione e la costruzione di fabbricati in tutte le fasi devono garantire soluzioni e misure di adattamento ai cambiamenti climatici.

(2) Con la costruzione dei fabbricati e la sistemazione degli esterni, è necessario far fronte alle alte temperature, pianificando ed implementando quanto segue:
- piante da ombra per fabbricati e vetrate, che riducano l'accumulo di calore solare negli interni;
- installazione di materiali isolanti, compreso l'uso di "materiali che non assorbono il calore" e di tetti e pareti verdi;
- uso innovativo dell'acqua per il raffreddamento, compreso l'uso di acque di falda e di superficie;
- raffreddamento meccanico di edifici, compresi gli scambiatori di calore ed impianti di climatizzazione convenzionale.

(3) Le soluzioni e le misure per la gestione delle ondate di piena in caso di forti precipitazioni sono indicate negli articoli 19 e 33 del decreto.

(4) Le soluzioni e le misure per la gestione delle riserve d'acqua sono indicate nell'articolo 19 del decreto.

VIII. FASI ESECUTIVE DELL'ASSETTO TERRITORIALE

Articolo 37
(fasi esecutive)

(1) La costruzione può essere suddivisa per singoli blocchi funzionali e/o territoriali.

(2) Ogni fase di attuazione deve formare un'unità funzionale e territoriale e non deve ostacolare o pregiudicare l'attuazione delle altre fasi, strutture e sviluppi previsti. Durante le fasi di attuazione è necessario adattarsi alle condizioni esistenti sul territorio, per prevenire impatti negativi sul regime e sullo stato idrico, esse non devono compromettere permanentemente le condizioni di vita e di lavoro degli utenti; durante dette fasi è necessario ridurre al minimo, in termini di tempo e di impatto, i disagi causati dall'attuazione delle predette opere.

(3) La fase iniziale dell'attuazione del PRPC è la lottizzazione in particelle edificabili delle vie d'accesso. La lottizzazione in particelle edificabili per i fabbricati può essere eseguita in un secondo momento.

(4) La prima fase di costruzione consiste nella realizzazione di strade di accesso e di altre infrastrutture economiche di pubblica utilità per l'urbanizzazione del territorio, compresi la sistemazione delle reti idriche ed il drenaggio delle acque meteoriche nel preposto canale di scolo. Trattandosi di un insieme funzionale, è vietata la suddivisione in fasi di implementazione frazionate.
(5) I fabbricati non possono essere utilizzati fino alla conclusione delle infrastrutture economiche di pubblica utilità e dei fabbricati per gli servizi comunali.
(6) Il Comune città di Capodistria prevede il realizzo di infrastrutture economiche di pubblica utilità nell'area vasta, tra cui l'ammodernamento e il potenziamento della rete pubblica. A tal proposito è necessario rispettare le rappresentazioni grafiche e le condizioni del decreto del PRPC in materia di allacciamento degli edifici alle infrastrutture economiche di pubblica utilità e ai beni pubblici edificati. Le soluzioni per l'allacciamento dei servizi di pubblica utilità dell'area del PRPC devono essere tecnicamente conformi e risolutive, e coerenti con i requisiti dei gestori delle infrastrutture economiche di pubblica utilità.

IX. DEROGHE DALLE SOLUZIONI FUNZIONALI, PROGETTUALI E TECNICHE

Articolo 38
(deroghe)

(1) Eventuali deroghe nell'ubicazione e nella progettazione dei fabbricati sono stabilite all'articolo 12 del decreto.
(2) In caso di fabbricati binati di cui agli articoli 12 e 14 del decreto, per le particelle edificabili di tipo A deve essere modificata anche la lottizzazione, come indicato nella rappresentazione grafica n. 8 del Piano di lottizzazione. La particella edificabile deve essere frazionata in due particelle, una per ogni singola porzione del fabbricato binato. Il confine (interno) delle particelle edificabili si trova sul punto di adesione dei due fabbricati collegati.
(3) La progettazione delle vie di accesso e dunque del tracciato delle altre infrastrutture di pubblica utilità nel sedime stradale può essere soggetto a minime modifiche, purché si adatti allo stato del terreno e alle nuove conoscenze tecniche e tecnologiche volte a migliorare l'infrastruttura comunale, che tuttavia non devono peggiorare le condizioni territoriali e ambientali, pregiudicare ed ostacolare lo sviluppo futuro, tenendo conto delle norme applicabili nel settore. Si possono altresì prevedere ulteriori reti e impianti interrati per migliorare le condizioni e gli allestimenti dell'area esistenti e previsti nel futuro. La deroga è soggetta a nuova verifica e va concordata con le autorità competenti in materia di pianificazione.
(4) In conformità alle disposizioni dell'articolo 33 del decreto, è ammessa una soluzione tecnica e territoriale di ritenzione delle acque meteoriche diversa da quella indicata negli elaborati grafici di cui all'articolo 2 del decreto, a patto che migliori ed ottimizzi la soluzione preventiva, sia il frutto di nuove conoscenze tecniche e tecnologiche e non comporti alcun deterioramento delle condizioni ambientali. Si deve inoltre garantire la compatibilità della soluzione tecnica con il sistema di drenaggio delle acque meteoriche, la progettazione e la disposizione di altre infrastrutture economiche di pubblica utilità. La soluzione deve essere approvata con autorizzazione/parere dell'autorità competente.
(5) La rappresentazione grafica n. 8 Piano di lottizzazione indica la posizione iniziale e la superficie lorda massima dei fabbricati, passibile di modifiche nella successiva progettazione di soluzioni tecniche, ma conformemente alle disposizioni del presente decreto.

X. ALTRE CONDIZIONI PER L'IMPLEMETAZIONE DELL'ASSETTO TERRITORIALE

Articolo 39
(uso temporaneo del terreno)

Prima della costruzione di edifici, strutture, impianti e sistemazione, si possono utilizzare i terreni a predetto fine o altri, se ciò non arreca alcun disturbo sul terreno confinante, sulla sua funzione e sull'assetto dell'area e non impedisca, ostacoli o condizioni in altro modo la realizzazione degli interventi previsti. Alle stesse condizioni, l'uso temporaneo del terreno è possibile anche durante l'attuazione di singole fasi edili previste, se fattibile ed accettabile dal punto di vista funzionale e della sicurezza.

Articolo 40
(obblighi degli investitori e degli appaltatori nell'attuazione del PRPC)

(1) Oltre alle condizioni generali del decreto, gli investitori e gli appaltatori devono pianificare e realizzare gli interventi nell'area del PRPC arrecando il minimo disturbo all'ambiente circostante, evitando per quanto possibile la limitazione del funzionamento e l'uso degli edifici e delle aree vicine ed evitando effetti lesivi per ambiente, vita o beni patrimoniali. Ai predetti bisogna conformare le fasi, l'organizzazione e la tecnologia in materia di costruzione, gli interventi e gli sviluppi previsti.
(2) L'investitore della futura rete fognaria pubblica deve firmare un accordo preliminare di consegna dell'impianto con il Comune città di Capodistria e con il gestore della rete fognaria pubblica competente, sottoscrivere contratti di servitù per la costruzione, la ricostruzione, la gestione e la manutenzione del sistema fognario, prima del rilascio dell'autorizzazione della documentazione del progetto DGD, che rappresenterà la base per la presa in carico della nuova rete fognaria pubblica.
(3) Per tutti gli interventi nell'ambiente che dovessero incidere sulla situazione idrica entroterra o sulla costa, e potrebbero avere un impatto permanente o temporaneo sulle acque e sul regime idrico, o qualsiasi ingerenza nei diritti di utilizzo dell'acqua, è necessario acquisire idonee autorizzazioni e regolamentare formalmente i rapporti con l'organo competente.

X. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 41

Con l'adozione del presente decreto, sull'area del PRPC cessa la vigenza delle disposizioni del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale, n. 19/88, 7/01, 24/01, Gazzetta ufficiale della Repubblica di Slovenia, n. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16).

Articolo 42

Il piano regolatore particolareggiato comunale per parte della zona di pianificazione territoriale BU-9/1 – P#2 – zona est, Sv. Ubald, Bonini può essere visionato e consultato presso l'ufficio competente del Comune città di Capodistria.

Articolo 43

La vigilanza sull'attuazione del presente decreto è svolta dal Ministero delle Risorse Naturali e della Pianificazione Territoriale, Ispettorato dell'Ambiente e della Pianificazione Territoriale della Repubblica di Slovenia - Unità locale di Capodistria.

Articolo 44

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Numero: 3505-16/2022
ID PA 3652
Data: 17 aprile 2025

COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
IL SINDACO
Aleš Bržan

MESTNA OBČINA KOPER - OBČINSKI SVET - COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA - CONSIGLIO COMUNALE