

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Naziv prostorskega akta:

Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Škofije

Dopolnjen osnutek – gradivo za javno razgrnitev

Pripravljaivec/ naročnik:



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Verdijeva 10, 6000 K O P E R

Izdelovalec/ prostorski načrtovalec:

 **Prostor** projektna skupina
d.o.o.
K O P E R

Spremljajoče gradivo

- 1 Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper
- 2 Izhodišča za pripravo OPPN
- 3 Prikaz stanja prostora
- 4 Seznam strokovnih podlag (strokovne podlage v ločenih mapah)
- 5 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- 6 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- 7 Elaborat ekonomike
- 8 Povzetek za javnost

1. Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper

Obravnavano območje se ureja na podlagi Dolgoročnega plana občine Koper (Ur. obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenega plana občine Koper (Ur. obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur. obj., št. 16/99 in 33/01, Ur. l. RS, št. 96/04, 97/04).

Veljavni planski akti Mestne občine Koper določajo namensko rabo ureditvenega območja OPPN. Namenska raba parcel znotraj ureditvenega območja OPPN je območje za poselitve, podrobnejša namenska raba pa je območje za centralne dejavnosti (KC-25-P#), območje za stanovanja (17-P#1, 17-P#2, 17-P#3).

Območja za stanovanja (KS) so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Med možne dopolnilne dejavnosti spadajo tudi trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori, nemoteče servisne dejavnosti itd.

Območje za centralne dejavnosti (KC) je prednostno namenjeno umeščanju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče). V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.. Možne dopolnilne dejavnosti so tudi stalna in občasne stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje.

Obravnavane prostorske enote so z Odlokom PUP Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) opredeljene kot (večja) območja nezazidanih zemljišč, za katera je treba izdelati prostorski izvedbeni akt.

2. Izhodišča za pripravo OPPN

3. Prikaz stanja prostora

3.1 Uvod

Prikaz stanja prostora je izdelan ob upoštevanju predpisov in vključuje podatke in prikaze o:

- dejanskem stanju v prostoru s prikazi vrste in rabe zemljišč (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna in drugih) in prikazom gospodarske javne infrastrukture,
- območjih namenske rabe, določenih s prostorskimi akti občin ter
- varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih, za katera veljajo posebni pravni režimi na podlagi predpisov.

3.2 Osnovni podatki za območje prostorskega akta

Območje OPPN predstavlja pretežno nezazidana stavbna zemljišča v okviru poselitvenega območja naselja Škofije. Obravnavana območja se stikajo z obstoječo zazidavo in v urbanističnem smislu predstavljajo prostor za njegovo razširitev in zaokrožitev.

Območje OPPN vključuje štiri enote urejanja prostora:

Prostorske enote	Velikost (m ²)
17-P#1	12.497
17-P#2	54.694
17-P#3	63.350
KC-25-P#	63.319
Skupaj	193.860 (19,4 ha)

Območje	Seznam parcel*
17-P#1	K.O. 2595 Škofije 737/5, 789/10, 789/11, 1723/27, 737/43, 737/47, 737/48, 737/49, 737/50, 737/51, 737/95, 737/139, 737/140, 737/141, 737/142, 737/143
17-P#2	K.O. 2595 Škofije 771, 773, 738/1, 739/1, 767/1, 768/1, 772/1, 739/2, 767/2, 768/2, 738/3, 768/3, 772/3, 738/4, 767/4, 772/4, 738/5, 767/5, 772/5, 738/6, 767/6, 772/6, 738/7, 772/7, 738/8, 772/8, 738/9, 738/10, 770/10, 789/10, 738/11, 770/11, 789/11, 770/12, 770/13
17-P#3	K.O. 2595 Škofije 762, 777, 782, 784, 785, 786, 800, 763/1, 767/1, 768/1, 772/1, 774/1, 775/1, 776/1, 778/1, 779/1, 783/1, 788/1, 790/1, 794/1, 858/1, 763/2, 774/2, 775/2, 776/2, 778/2, 779/2, 783/2, 790/2, 791/2, 793/2, 794/2, 797/2, 772/3, 774/3, 779/3, 783/3, 791/3, 797/3, 774/4, 791/4, 793/4, 798/4, 791/5, 798/5, 760/6, 791/6, 798/6, 789/10
KC-25-P#	K.O. 2595 Škofije

756, 1640, 1644, 1647, 1663, 1783, 1838, 1894, 1900, 6081, 6082, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6417, 1642/1, 1643/1, 1649/1, 1650/1, 1661/1, 1666/1, 1668/1, 1724/1, 1868/1, 6378/1, 1641/2, 1642/2, 1643/2, 1649/2, 1661/2, 1662/2, 1664/2, 1666/2, 1667/2, 1724/2, 6378/2, 1648/3, 1660/3, 1661/3, 1662/3, 1664/3, 1665/3, 1668/3, 1669/3, 1642/4, 1648/4, 1656/4, 1660/4, 1662/4, 1664/4, 1665/4, 1668/4, 1669/4, 1642/5, 1648/5, 1649/5, 1660/5, 1661/5, 1662/5, 1669/5, 1642/6, 1656/6, 1660/6, 1661/6, 1665/6, 1667/6, 1669/6, 1648/7, 1656/7, 1660/7, 1661/7, 1665/7, 1667/7, 1648/8, 1656/8, 1661/8, 1665/8, 1648/9, 1656/9, 1648/10, 1661/10, 1656/11, 1661/11, 1723/11, 1723/12, 1656/13, 789/14, 1656/14, 1656/18, 1656/19, 1656/20, 1656/21, 1660/21, 1656/22, 1656/23, 1656/24, 1656/25, 1656/26, 1656/27, 1656/28, 1656/29, 1656/30, 1723/39, 1723/55, 1723/56, 1723/57, 1723/58, 1723/59, 1723/60, 1723/61, 1723/62, 1723/64, 1723/65, 1723/66, 1723/67, 1723/68, 1723/69, 1723/70, 1723/71, 1723/81, 1723/82, 1723/90, 1723/91, 1723/92, 1723/93
--

3.3 Bilanca površin zemljišč namenske/dejanske osnovne rabe in bilanca površin pod različnimi varstvenimi režimi

OPPN obravnava štiri prostorske enote: 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3 in KC-25-P#. Prve tri prostorske enote se med seboj stikajo in tvorijo eno prostorsko celoto, prostorska enota KC-25-P# pa je ločena od ostalih treh s cesto. Vsa štiri območja se obravnavajo kot celota in kot del naselja Škofije.

Veljavni planski akti Mestne občine Koper določajo namensko rabo ureditvenega območja OPPN. Namenska raba parcel znotraj ureditvenega območja OPPN je območje za poselitev, podrobnejša namenska raba pa:

- območje za centralne dejavnosti (KC),
- območje za stanovanja (KS).

Na območju OPPN so v naravi pretežno kmetijska zemljišča s posamično stanovanjsko gradnjo. Na območju so evidentirane naslednje kategorije dejanske rabe: 1500 drevesa in grmičevje, 3000 pozidano zemljišče, 1222 ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak, 1100 njive oziroma vrt, 1300 trajni travnik, 1230 oljčnik, 1211 vinograd, 1600 neobdelano kmetijsko zemljišče.

Na območju sta registrirani enoti kulturne dediščine:

EŠD	IME	ZVRST	TIP ENOTE
28579	Spodnje Škofije – Trasa železnice Trst-Poreč od Škofij do Bertokov	Drugi objekti in naprave	Profana stavbna dediščina
17075	Spodnje Škofije – Pokopališče	objekt	Memorialna dediščina

3.4 Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

V širši okolici območja OPPN so obstoječe naprave in objekti gospodarske javne infrastrukture:

- državna in občinska prometna infrastruktura;
- meteorna in fekalna kanalizacija;
- vodovod;
- elektroenergetsko omrežje;
- telekomunikacijsko omrežje.

3.5 Grafične priloge

- 3.5.1 Meja območja na DOF
- 3.5.2 Meja območja na izseku iz veljavnih planskih aktov s prikazom mej prostorskih izvedbenih aktov
- 3.5.3 Meja območja na izseku iz prikaza dejanske rabe prostora
- 3.5.4 Prikaz območij varovanj in omejitev
- 3.5.5 Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture

4. Strokovne podlage

OPPN v izhodišču povzema strokovne podlage, projektne rešitve in drugo dokumentacijo, ki je bila za širše obravnavano in vplivno območje izdelana že pred pričetkom priprave OPPN (seznam 3.1). Za potrebe OPPN in na podlagi zahtev in smernic nosilcev urejanja prostora pa so bile v okviru priprave OPPN izdelane še dodatne strokovne podlage (seznam 3.2).

4.1 Kronološki seznam predhodno izdelanih strokovnih podlag

- **Študija poteka cest na Škofijah**, PS Prostor d.o.o, št. projekta NG/009-2007, avgust 2007
- **Obvozna cesta Škofije – Tinjan**, popravljena varianta, NG/036/2013/2
- **Idejne zasnove komunalne in prometne infrastrukture za spodnje Škofije**, PS Prostor d.o.o., november 2013
- **Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove zazidave na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«**, U/048-2013, PS Prostor d.o.o.
- **Variantne rešitve zazidave območja nad šolo v Škofijah**, PS Prostor d.o.o., junij 2013
- **Analiza stanja za zazidalno območje nad šolo v Škofijah**, PS Prostor d.o.o., junij 2013
- **Zasnova cestne infrastrukture za bodočo zazidavo spodnje Škofije – območje pod kulturnim domom – strokovna podlaga**, prostorska in prometna preveritev, NG/18-2014, november 2014
- **Preveritev variantnih rešitev dostopne ceste za območja »Fortezza Sodnje Škofije«** (julij 2012); Dodatne variante zasnove prometne navezave zazidave Fortezza v Škofijah, PS Prostor d.o.o., maj 2015
- **Ureditev krožnega križišča na R 741 odsek 0235 z lokalno cesto LC17701 Škofije Tinjan v km 1.5+0.0**, PRO-INI d.o.o., Ljubljana, št. projekta 266/18-V, avgust 2018
- **Ureditev krožnega križišča na lokalni cesti LC177061 Škofije-Tinjan, ob OŠ Škofije**, PRO-INI d.o.o. Ljubljana, št. projekta 259/18-V, marec 2019
- **Zasnova prometne infrastrukture na območju OPPN Fortezza – sprememba ceste 2**, PS Prostor, št. projekta NG/012-2019, april 2019
- **Idejna zasnova Južna obvoznica Škofije**, št. projekta U/18-2020 (strokovna podlaga za OPN MOK)

4.2 Seznam dodatnih strokovnih podlag

- Geodetski načrt za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov na območju Škofije, Geodetska družba d.o.o. Ljubljana, št. GD 47/2020, november 2020
- Elaborat: Ocena ureditve komunalne infrastrukture za OPPN za ureditev območja Prade in OPPN za ureditev območja Škofije, PS Prostor d.o.o., oktober 2020
- Zasnova prometne in urbanistične rešitve območja Škofije, PS Prostor d.o.o., november 2020
- Analiza lastništva, PS Prostor d.o.o.
- OPPN Škofije: strokovna podlaga Načrt elektroinstalacij in opreme, Svetovanje in projektiranje elektroinstalacij Stojan Rogelja s.p., september 2021
- OPPN Škofije: strokovna podlaga vodovodnega omrežja, IGL d.o.o., julij 2021
- Idejna rešitev zasnove omrežja fekalne in meteorne kanalizacije območja Škofije, PS Prostor d.o.o., julij 2021
- Idejna rešitev zasnove omrežja elektronskih telekomunikacij, PS Prostor d.o.o., avgust 2021
- Izdelava prometne oziroma kapacitetne analize za ureditev območja OPPN Prade in za ureditev območja OPPN Škofije, Prometnotehniški inštitut, FGG UL, junij 2021
- Geološko-geomehansko in hidrogeološko poročilo št. 82064, Geoinženiring d.o.o., junij 2021
- Projektna dokumentacija PZI: Nova gradnja Osnovne šole Oskarja Kovačiča Škofije, 2021

5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

5.1 Pregled in analiza smernic

5.1.1 Seznam nosilcev urejanja prostora, ki so pripravili smernice za načrtovanje

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Datum izdaje smernic	ŠT. DOKUMENTA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	2.12.2020	35034-86/2020/2-10922-09
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Koper	20.11.2020	35020-154/2020-2
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami	/	/
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje	11.12.2020	350-211/2020-2-DGZR
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper	11.11.2020	37167-2811/2020-4 (1505)
MINISTRSTVO ZA KULTURO in ZAVOD RS ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE, OE Piran	2.12.2020	35012-172/2020/4
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, in Nacionalni inštitut za javno zdravje	2.12.2020 30.11.2020	350-139/2020/4 350-99/2020-2 (256)
ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Piran	23.11.2020	7-III-199/2-O-20/TCG
ZAVOD ZA GOZDOVE SLOVENIJE, OE Sežana	19.11.2020	350-13/2020-4
Telekom Slovenije d.d., TKO Zahodna Slovenija	7.12.2020	17610203-00112202011050106
ISTRABENZ PLINI d.o.o.	31.03.2021	M-2-2021
MESTNA OBČINA KOPER, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet	11.11.2020	3505-8/2020
RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o.	30.11.2020	SO-20/732
Javno podjetje MARJETICA Koper d.o.o.	3.12.2020	7/336-20
ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE Koper	18.11.2020	2900

5.1.2 Analiza smernic s pojasnili o njihovem upoštevanju

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja

Datum izdaje smernic: 2.12.2020

Št. dokumenta: 35034-86/2020/2-10922-02

Konkretna smernice se glede na načrtovane prostorske ureditve ne podajo. Upoštevati pa je treba določila in usmeritve vseh veljavnih predpisov s področja urejanja prostora in prostorskega načrtovanja, in sicer:

- Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2),
- Prostorskega reda Slovenije (PRS),
- Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta.

Treba je zagotoviti skladnost OPPN z nadrejenimi prostorskimi akti.

Pojasnilo o upoštevanju smernic:

Postopek in vsebina OPPN sta skladna s predpisi s področja urejanja prostora. Zagotovljena je skladnost OPPN z nadrejenimi prostorskimi akti.

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Koper

Datum izdaje smernic: 20.11.2020

Št. dokumenta: 35020-154/2020-2

KONKRETNE SMERNICE S PODROČJA UPRAVLJANJA Z VODAMI

1. Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda iz obravnavanega območja bo treba ustrezno urediti s prikazom zasnove vse do končnega odvodnika in skladno s področnimi predpisi.

V okviru OPPN je bila izdelana strokovna podlaga Idejna rešitev zasnove omrežja fekalne in meteorne kanalizacije območja Škofije (PS Prostor d.o.o., št. naloge U/032-2020/SP-K, 2021), ki podaja rešitve odvajanja meteornih odpadnih voda, vključno z ukrepi za ustrezno in varno odvodnjo v meteorne odvodnike.

2. Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske vode, ki se odvaja v padavinsko kanalizacijo in dalje v podzemne ali površinske vode (npr. zalivanje, sanitarna uporaba...).

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

3. Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba načrtovati skladno z 92. členom Zakona o vodah, in sicer tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče...).

Smernica je smiselno upoštevana v 39. členu.

4. Območje je erozijsko ogroženo (lahko tudi plazljivo). Dokumentaciji za izdajo mnenja k OPPN naj bo priloženo geološko geomehansko poročilo, ki bo vsebovalo usmeritve za gradnjo, da bo zagotovljena lokalna in globalna stabilnost terena in objektov na obravnavanem območju. Razvoj območja naj bo prilagojen stopnji nevarnosti naravnih procesov, ki bi lahko ogrozili človeško življenje ali materialne dobrine.

Smernica je upoštevana: izdelana je bila strokovna podlaga Geološko-geomehansko in hidrogeološko poročilo (št. elaborata 82064, Geoinženiring d.o.o., 2021), OPPN pa vključuje rešitve in določila za zagotovitev ustrezne stabilnosti terena.

5. Pri zasnovi poselitve na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Upošteva naj se omejitve oziroma prepovedi:
- poseganje v prostor, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov;
 - zasipavanje izvirov;
 - nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih zemljiščih;
 - omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer;
 - poseganje v prostor, ki bi lahko povzročilo zamakanje zemljišč;
 - zasipavanja z odkopnim ali odpadnim materialom;
 - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča ali dvig podzemne vode;
 - izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča.

Smernica je upoštevana v 51. členu odloka.

6. Če bo v OPPN dana možnost pozidave pred izvedbo javnega kanalizacijskega sistema (izvedba MKČN in ponikalnic), naj se v dokumentaciji za izdajo mnenja k OPPN priloži še hidrogeološko poročilo, ki bo vsebovalo strokovno presojo možnosti izvedbe ponikalnih sistemov za posamezno gradnjo in potrebne usmeritve za izvedbo le-teh ob predpostavki, da bo zagotovljena lokalna in globalna stabilnost terena ter nemoteno izvajanje že podeljenih vodnih pravic. Poročilo naj zajema:
- Karto območja posega s prikazom mesta virov podzemne vode (vodnjaki, izviri), na katere bi lahko vplival infiltracijsko drenažni sistem, drugih obstoječih infiltracijsko drenažnih sistemov, mest odvajanja odpadne padavinske vode, bližnjih vodotokov.
 - Geologijo območja posega (koeficient prepustnosti trdne podlage, vrsta trdne podlage, globina do trdne podlage).
 - Hidrogeologijo območja posega (vrsta vodonosnika, globina do najvišje sezone gladine vode, hidrodinamične značilnosti podzemne vode, globina virov podzemne vode, kakovost naravnega ozadja podzemne vode).

Hidrogeološko poročilo naj vsebuje tudi možnost odvajanja viškov vode ob izrednih nalivih, ki jih ni možno ponikati na samih zemljiščih, oziroma možnosti izvedbe skupnih sistemov za infiltracijo na zemljiščih, kjer ni nevarnosti za poslabšanje stabilnostne in erozijske varnosti- predvsem dolvodno od izvirov in zemljišč z obstoječimi ali predvidenimi objekti. Ponikanje mora biti zagotovljeno preko objekta za ponikanje, med dnem objekta in najvišjo gladino podzemne vode se mora nahajati plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrnega materiala debeline minimalno 1 m. Prostornina objekta za ponikanje se določi glede na dejanske ponikalne sposobnosti terena.

*Na podlagi ugotovitev strokovne podlage Geološko-geomehansko in hidrogeološko poročilo (št. elaborata 82064, Geoinženiring d.o.o., 2021)
OPPN ne dopušča izvedbe ponikovalnic*

7. V največji možni meri naj se ohranja obstoječe izvire in obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

Smernica je upoštevana v 48. členu odloka.

8. Treba je upoštevati že podeljene vodne pravice (vodna dovoljenja ali koncesije) in evidentirano posebno rabo vode.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

9. Vse morebitne izpuste v okolje je treba zasnovati tako, da bo preprečeno škodljivo delovanje voda na okoliški teren in objekte.

Smernica je upoštevana v 48. členu odloka.

10. Za vsako rabo vode, ki presega meje splošne rabe, bo treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

11. Poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja/mnenja in s projektno dokumentacijo skladno s predpisi.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

12. V primeru fazne izvedbe morajo biti posamezne faze funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana tako, da ne bo povzročen škodljiv vpliv na vodni režim in stanje voda.

Smernica je upoštevana v 54. členu odloka.

13. V času gradnje morajo biti zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje.

Smernica je upoštevana v 48. členu odloka.

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

Smernica je upoštevana v 48. členu odloka.

MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami

Datum izdaje smernic:

Št. dokumenta:

Nosilec urejanja prostora ni podal konkretnih smernic za načrtovanje.

MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje

Datum izdaje smernic: 11.12.2020

Št. dokumenta: 350-211/2020-2-DGZR

Nosilec ne podaja konkretnih smernic, pri pripravi OPPN pa naj se upoštevajo splošne smernice:

- Opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve, kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevati pri izvedbi prostorskega akta, oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti, ali območje leži /ne leži v ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območju poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l.RS, št. 89/08).
- Opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) in temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje.
- Opredeliti je treba, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:

- Opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja.
- Opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti, ter možnost širjenja požara na morebitna

sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.

- Skladno s predpisi je treba opredeliti ukrepe za izpolnitev zahtev glede varstva pred požarom glede:
 - zagotovitve potrebnih minimalnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - zagotovitve virov vode za gašenje (s hidrantnim omrežjem);
 - zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov in delovnih površin za intervencijska vozila.

Pojasnilo o upoštevanju smernic:

Smernice so smiselno upoštevane pri zasnovi prostorske ureditve in vključeni v določila odloka.

MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper

Datum izdaje smernic: 11.11.2020

Št. dokumenta: 37167-2811/2020-4 (1505)

Območje OPPN se nahaja v območju državne ceste R3-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije, od km 1,000 do km 1,300 na levi strani v smeri stacionaže ceste.

SMERNICE

1. Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavno zakonodajo, predpise in tehnične smernice, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javnih cest.
2. Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:
 - varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu;
 - opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere in za varno odvijanje prometa;
 - načrtovanje z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve;
 - da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Smernica je upoštevana in vključena v 33. člen odloka.

3. Prometna zasnova in priključevanje na državno cesto mora biti skladno s 70. členom Zakona o cestah: individualni priključki morajo biti praviloma navezani na občinsko ali nekategorizirano cesto in preko njih na državno cesto. OPPN mora prikazati rešitev skupinskega cestnega priključka na državno cesto, zaprtje obstoječih nepotrebnih cestnih priključkov ter vse ostale rešitve, ki posegajo v območje državne ceste (komunalna infrastruktura).

Zasnova prostorske in prometne ureditve OPPN upoštevajo smernico. Območje zazidave se na državno cesto priključuje preko obstoječih oziroma predvidoma rekonstruiranih priključkov lokalnih cest.

4. Za navedeno območje ob državni cesti izdelati prometno oziroma kapacitetno analizo celotnega območja, v kateri bodo zajeti tangirani skupinski priključki na obravnavanem območju ter tudi visi priključki, ki imajo posreden vpliv na državno cesto. Pri tem je treba upoštevati obstoječe prometne obremenitve ter dodaten promet, ki bo nastal kot posledica novih ureditev. S prometno analizo se preveri obstoječe stanje in stanje na koncu predpisane planske dobe. Na podlagi prometne analize in njenih rezultatov, vrste merodajnega vozila, se skladno z veljavno zakonodajo in predpisi predvidi ustrezno prometno ureditev.

Smernica je upoštevana. Izdelana je bila strokovna podlaga izdelava prometne oziroma kapacitetne analize za ureditev območja OPPN Prade (PE 36-P#1, PE 36-P#2, PE 36-P#3 in PE 35-5P#4) in za ureditev območja OPPN Škofije (17-P#1, 17-P#-2, 17-P#3 in KC-25-P#), UL FGG, Prometnotehniški inštitut, št. naloge 040-2/2021, 2021), ki je ugotovila, da predvidene rekonstrukcije obstoječih priključkov in celovita prometna ureditev zadoščajo in ustrezajo predvidenim prometnim obremenitvam.

5. OPPN mora vsebovati opredelitev in utemeljitve vseh posegov v vplivnem območju državne ceste in varovalnega pasu, prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

Smernica je smiselno upoštevana: grafični načrti prikazujejo ureditve v vplivnem območju državne ceste, določila odloka pa pogoje urejanja. OPPN opredeljuje širše tangirano območje državne ceste kot posebno enoto urejanja prostora PEUP 2.5, za katerega podaja samo izhodiščne pogoje urejanja, podrobnejše ureditve pa se bodo načrtovale na podlagi določil 33. člena odloka OPPN.

6. V območju OPPN je bilo investitorju, Mestni občini Koper, izdano pozitivno mnenje št. 37167-2053/2019-17 za prestavitev ceste »Plavje« (št. projekta NG/047-2019, PS Prostor d.o.o.). V postopku OPPN je treba prikazati rešitve območja skladno s potrjeno rešitvijo. V območje OPPN naj se zajame obstoječi cestni priključek, ki ga je skladno z navedeno dokumentacijo treba fizično zapreti.

Smernica je upoštevana. Obstoječi cestni priključek se fizično zapre oziroma ukine.

7. Z izvedbo novega skupinskega priključka na državno cesto ali morebitno rekonstrukcijo obstoječega mora biti med investitorjem in upravljavcem državne ceste sklenjena pogodba za medsebojno ureditev vseh obveznosti v zvezi z gradnjo na državni cesti.

Nov skupinski priključek na državno cesto ni predviden.

8. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče in znaša na vsako stran regionalne ceste 15,00 m. Cestni svet je zemljišče, katerega mejo določajo linije med skrajnimi točkami prečnega in vzdolžnega profila cestnega telesa, vključno z napravami za odvodnjavanje. Meja cestnega sveta poteka največ 2,00 m od linij skrajnih točk, vključno z napravami za odvodnjavanje, merjeno pravokotno na os ceste.

Varovalni pas državne ceste je razviden iz grafičnih prilog Prikaza sanja prostora, ki je obvezna priloga OPPN.

9. Na podlagi DGD/PZI za novo prometno ureditev v območju državne ceste si mora investitor pridobiti mnenje oziroma soglasje DRSI, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper. V odloku OPPN je treba navesti, da je treba za načrtovanje posegov pridobiti soglasje oziroma mnenje k projektnim rešitvam.

Smernica je upoštevana v 30. členu odloka.

10. Upravljavca državne ceste ne odgovarja za morebitne vplive državne ceste na tlagirano območje. Morebitne ukrepe za varovanje pred vplivi državne ceste in promet mora zagotoviti investitor.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

11. Zaradi gradnje ne smejo biti ogroženi varnost prometa na državni cesti, stabilnost ceste in njeni interesi ali moteno redno vzdrževanje državne ceste.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

MINISTRSTVO ZA KULTURO

Datum izdaje smernic: 2.12.2020

Št. dokumenta: 35012-172/2020/4

Na območju OPPN ter v območju vplivov novih posegov na okolje se nahajajo enote kulturne dediščine:

EŠD	IME	režim	podrežim	območje
28579	Spodnje Škofije – Trasa železnice TRS-Poreč, od Škofij do Bertokov	dediščina	stavbna dediščina	Območje OPPN
17075	Spodnje Škofije – pokopališče	dediščina	memorialna dediščina	Vplivno območje

Pri načrtovanju OPPN je treba upoštevati celostno ohranjanje kulturne dediščine, konkretnih usmeritev se ne podaja.

Smernica je povzeta v 45. členu odloka.

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje in Nacionalni inštitut za javno zdravje

Datum izdaje smernic: 2.12.2020
30.11.2020

Št. dokumenta: 350-139/2020/4
350-99/2020-2 (256)

KONKRETNE SMERNICE

Zrak

Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za izgorevanje prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja.

Sistem daljinskega ogrevanja na širšem območju naselja Škofije ni vzpostavljen. OPPN načrtuje pretežno individualno stanovanjsko gradnjo s postopno realizacijo (po posameznih etapah), kar omejuje možnosti načrtovanja skupinskega ali daljinskega ogrevanja.

Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, UNP, kurilno olje).

Smernica je smiselno upoštevana v 42. členu odloka.

Na območjih stanovanj se načrtuje prepoved tistih dejavnosti, ki povzročajo emisije v zrak iz tehnoloških procesov.

Smernica je smiselno upoštevana v 47. členu odloka.

Na območjih stanovanj se načrtujejo območja, kjer je dovoljen zgolj lokalni promet in dostava blaga ter tehnike za umirjanje prometa.

Smernica je upoštevana z zasnovo prostorske ureditve.

V fazi morebitnega rušenja objektov in v fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja s smiselnim upoštevanjem določil Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur.I.RS, št. 21/2011).

Smernica je smiselno upoštevana v 47. členu odloka.

Hrup

Previdno naj se umeščajo v prostor toplotne črpalke in prezračevalne naprave, ki povzročajo hrup, ki je lahko v mirnem okolju, še posebej pa v nočnem času, zelo moteč.

Smernica je smiselno upoštevana v 46. členu odloka.

V fazi morebitnega rušenja objektov in v fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za zmanjševanje hrupa s smiselnim upoštevanjem določil Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. V času gradnje naj se okoliške prebivalce pravočasno in natančno obvesti o časovnem poteku in izvajanju najbolj hrupnih del, da se hrupu po možnosti izognejo.

Smernica je smiselno upoštevana v 46. členu odloka.

Vode

Prostori in mesta uporabe, skladiščenja, pretakanja nevarnih snovi, njihove embalaže in ostankov morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem- lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

Smernica je upoštevana v 48. členu odloka.

Vse prometne površine morajo biti utrjene; odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilcev olj.

Smernica je upoštevana v 33. členu odloka.

Pokrite prometne vozne površine in parkirišča ter garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema-lovilne skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

Smernica je upoštevana v 34. členu odloka.

Svetlobno onesnaževanje

Razsvetljava cest in javnih površin, poslovnih stavb, ustanov, fasad naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presegala mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane skladno s predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje.

Smernica je smiselno upoštevana skozi določila 41. člena odloka.

Osončenost

Območja stanovanj se načrtuje tako, da so izpolnjene zahteve slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih SIST DIN 5034-1:1997.

Območja stanovanj se načrtuje tako, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu, ki ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah TSG-1-004:2020.

Smernica je upoštevana v 42. členu odloka.

Prilagajanje potrebam invalidov in starejših

Določen delež (npr. 10 %) novih stanovanj se načrtuje tako, da so stanovanja dostopna z invalidskimi vozički ali da jih je tako možno enostavno preurediti.

Večnadstropni stanovanjski objekti se načrtujejo tako, da je vsako nadstropje dosegljivo z dvigalom, ki lahko sprejme voziček prve pomoči.

Smernica je upoštevana v pogojih za gradnjo po posameznih PEUP.

Območja stanovanj se načrtujejo tako, da je omogočen lahek dostop do trgovin z živili.

Smernica je upoštevana z zasnovo prostorske ureditve: na območju ob Parenzani je predvidena umestitev nove trgovine, ki naj se prednostno nameni za potrebe osnovne oskrbe naselja. Poudarek je tudi na vzpostavitvi notranje mreže pešpoti, ki čim boljše notranje povežejo središče naselja z ostalimi deli naselja tudi za dostop do oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

Prilagajanje podnebnim spremembam

Za obvladovanje visokih temperatur se načrtuje ukrepe:

- mrežo zelenih koridorjev, manjših odprtih zelenih površin, obcestnih zasaditev ter zelenih streh in sten, ki majo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco;
- ribnike, fontane, javna kopališča in zasebne bazene za kopanje;
- stavbe se orientirajo tako, da se zmanjša akumulacija sončne toplote in omogoča boljša prevetrenost tudi z lahnim vetrom;
- vgradnja »hladnih materialov« za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov, ali načrtovanje materialov, ki povečajo pronicanje padavin v tla za večji učinek hlajenja ob izhlapevanju;
- zasaditve, ki senčijo stavbe, in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote v stavbah;
- uporabo materialov pri stavbah, 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;
- pitnike na vseh javnih površinah, centralnih dejavnostih, zelenicah, parkih in površinah za šport in rekreacijo.

Smernica je smiselno upoštevana skozi načrtovane prostorske ureditve in določila odloka OPPN.

Za obvladovanje poplavnega vala ob močnih nalivih se načrtuje ukrepe:

- prostore za razlivanje in začasno zadrževanje koničnega odtoka ob nalivih (območja zelenih površin, večja parkirišča, športna igrišča);
- preusmerjanje površinskega koničnega odtoka od občutljivih objektov;
- sonaravne sistem za odvodnjavanje, kot npr. porozne utrjene površine, peščene in zatravljene površine, ponikovalne površine v parkih in na drugih zelenih površinah;
- zelene površine in zelene strehe za zmanjšanje in upočasnitev površinskega odtoka;
- načrtovanje smeri površinskega odtoka, da voda pri močnem nalivu lahko odteče ne da bi ogrozila ranljiva območja (stanovanja, objekti večje občutljivosti- šole, vrtci, zdravstvene ustanove, domovi za starejše).

Smernica je smiselno upoštevana skozi načrtovane prostorske ureditve in določila odloka OPPN.

Za upravljanje z zalogami vode se načrtuje ukrepe:

- uporaba čiste/prečiščene odpadne vode za zalivanje, namakanje in splakovanje stranišč;
- podzemno skladiščenje teh voda.

Smernica je smiselno upoštevana skozi načrtovane prostorske ureditve in določila odloka OPPN.

Tla

Pred pričetkom gradnje je treba preveriti stopnjo onesnaženost tal z nevarnimi snovmi. Le-ta mora ustrezati kriterijem druge stopnje onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi skladno s predpisom o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

Če bodo na območju OPPN otroška igrišča, je treba pred njihovo ureditvijo ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem, kot jih za otroška igrišča predpisuje Uredba o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi (Ur.l.RS, št. 7/2019). V primeru ugotovljene prekomerne onesnaženosti tal je treba za ureditev igrišča smiselno uporabiti določila Odloka o določitvi otroškega igrišča v vrtcu Anice Černejeve-Enota Mavrica in otroškega igrišča v vrtu Zarja-Enota Ringa raja v Mestni občini Celje za degradirano okolje in o programu ukrepov za izboljšanje kakovosti tal na teh območjih (Ur.l.RS, št. 53/2019). *Smernica je smiselno upoštevana v 48. členu odloka.*

Za higiensko in sanitarnotehnično opremljenost javnih površin naj se načrtuje:

- zasaditev, ki nudi naravno senco na površinah za dejavnosti na prostem (sprehajalne poti, mesta za počitek, površine za igro);
- ovire za preprečevanje dostopa z motornimi vozili, motorji in kolesi, razen na območja, kjer je to izrecno dopustno.

Smernica je smiselno upoštevana v 15. členu odloka.

Za dostopnost za osebe z zmanjšanimi zmožnostmi, starejše in otroške vozičke naj se načrtuje:

- ureditev javnih površin in infrastrukture brez arhitektonskih ovir za osebe z različnimi oblikami zmanjšanih zmožnosti, otroške vozičke;
- mesta za počitek;
- nizke, dovolj široke in nedrseče pločnike;
- starejšim in invalidom prijazne stavbe;
- druge tovrstne ukrepe.

Smernica je smiselno upoštevana v določili odloka glede načrtovanja in urejanja javnih odprtih, zelenih in prometnih površin.

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Piran

Datum izdaje smernic: 23.11.2020

Št. dokumenta: 7-III-199/2-O-20/TCG

Območje OPPN leži izven posebnih naravovarstvenih območij in zavarovanih območij. Nosilec urejanja prostora ne podaja konkretnih naravovarstvenih smernic za načrtovanje.

Izdelava naravovarstvenih smernic in pridobitev naravovarstvenega mnenja nista potrebna.

ZAVOD RS ZA GOZDOVE SLOVENIJE, OE Sežana

Datum izdaje smernic: 19.11.2020

Št. dokumenta: 350-13/2020-4

Konkretne smernice niso podane.

Telekom Slovenije d.d., TKO Zahodna Slovenija

Datum izdaje smernic: 7.12.2020

Št. dokumenta: 17610203-00112202011050106

V poglavju »Elektronske komunikacije« naj se dopusti graditev objektov elektronskega omrežja mobilnih komunikacij, in sicer naj se navede:

»Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju iz oddelka klasifikacije vrst objektov CC SI 22. Na območju EUP KC-25-P pa je dopustno namestiti tudi bazno postajo na prej zgrajeni stavbi ali gradbenem inženirskem objektu.«

Smernica ni upoštevana. Glede na predvideno razmeroma gosto pozidanost in namembnost območja za bivanje umestitev bazne postaje na to območje ni ustrezna.

Zaradi predvidenega povečanja poselitve bo potrebno na celotnem območju OPPN zagotoviti dodatne možnosti za dostop do komunikacijskega omrežja. Prevladovala bo uporaba interneta (IoT) za upravljanje objektov in komunikacijo med ljudmi in napravami v fiksnem in mobilnem omrežju elektronskih komunikacij. Za odlično elektronsko komunikacijsko povezanost bi bilo potrebno v območju EUP KC-25-P predvideti tudi postavitve bazne postaje na prej zgrajenem objektu.

Smernice so smiselno vključene v določila 37. člena odloka.

ISTRABENZ PLINI d.o.o.

Datum izdaje smernic: 31.03.2021

Št. dokumenta: M-2-2021

Če bodo načrtovani objekti imeli potrebo po oskrbi s plinom, se lahko le-ta uredi z izgradnjo lokalne oskrbe z UNP plinom iz plinohramov. Ob izgradnji plinovodnega omrežja zemeljskega plina se oprema za lokalno oskrbo odstrani, objekt pa se priključi na plinovodno omrežje.

Smernica se upošteva v 42. členu odloka.

SMERNICE

1. Pri urejanju EUP KC-25-P# je treba upoštevati predvideno rekonstrukcijo Plavske ceste (LC 177 062 Plavje-Škofije) na državno regionalno cesto R3-741 Škofije-MMP Škofije.

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve in z določili odloka.

2. Dostopne poti na območju EUP KC-25-P# ne smejo potekati preko trase nekdanje ozkotirne železnice Parenzana.

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve.

3. Urejanje planskih celot KC-25-P# in 17-P#3 mora upoštevati predvideno rekonstrukcijo kategorizirane lokalne ceste LC 177 061 Škofije-Tinjan.

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve in z določili odloka.

4. Dostopne poti na območju OPPN naj se v čim večji meri predvidijo preko obstoječih dostopnih javnih poti, ki se rekonstruirajo kot občinske ceste za nemoteno odvijanje dvosmernega prometa s širino vozišča minimalno 5,50 m, računska hitrost 50 km/h) in z enostranskim pločnikom.

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve in z določili odloka.

5. Predvideti je treba lokacije ekoloških otokov skladno z navodili izvajalca odvoza komunalnih odpadkov.

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve in z določili odloka.

6. Na območju OPPN je treba predvideti javna parkirišča za obiskovalce območja. Preuči naj se možnost njihove prostorske umestitve na območju ob pokopališču in športne dvorane Burja.

Smernica je upoštevana. V okviru strokovnih podlag so bile preverjene možnosti umestitve javnih parkirišč na celotnem območju OPPN, predlagane rešitve pa so bile vključene tudi v prostorsko in prometno zasnovo območja OPPN. Na območju OPPN je tako načrtovanih več območij z javnimi parkirišči, ki bodo služila potrebam novih programov in ureditev, kakor tudi obstoječim uporabnikom in obiskovalcem (športna dvorana, šola, pokopališče, središče naselja Spodnje Škofije).

7. Pri načrtovanju je treba upoštevati obstoječa strokovna gradiva in dokumentacijo ter predvideti prometne povezave s sosednjimi območji.

Smernica je upoštevana. V okviru strokovnih podlag je bila opredeljena celovita prometna zasnova območja OPPN in povezav s sosednjimi območji. Prometna zasnova je vključevala zasnovo cestne mreže in peš povezav.

SMERNICE

1. Dokumentacija za javno vodovodno omrežje mora biti izdelana skladno s Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (Ur.l.RS, št. 16/2013).

Smernica je upoštevana v 38. členu odloka.

2. Za del območja je izdelana projektna dokumentacija, in sicer za cesto št. projekta NG/047-2019 (PS Prostor d.o.o., Koper).

Smernica je upoštevana v zasnovi prostorske ureditve in z določili odloka.

3. Pri parcelaciji gradbenih parcel mora biti upoštevan primarni vodovod JE 250 mm tako, da bo možno njegovo vzdrževanje. V 3-metrskem varovalnem pasu na vsako stran od osi voda ni dovoljena nobena gradnja. Vodovod se nahaja v planski celoti KC-25-P#1.

Smernica je upoštevana.

4. Prostorskima enotama 17-P#2 in 17-P#3 bo možno zagotoviti vodooskrbo iz RV Spodnje Škofije na koti 98,99 m.n.v., izhodni tlak 3,00 bar.
5. Prostorski enoti 17-P#1 bo možno zagotoviti vodooskrbo iz RTŽ Čuk 20 m³, na koti 108,00 m.n.v..
6. Prostorski enoti KC-25-P#1 bo možno zagotoviti vodooskrbo iz RV Spodnje Škofije, na koti 98,99 m.n.v., izhodni tlak 3,00 bar in RTŽ Čuk 20 m³, na koti 108,00 m.n.v..
7. Vodovodno omrežje naj se načrtuje tako, da bo tlak v javnem vodovodu med 2,50 in 5,50 bar.
8. Vodovodno omrežje naj bo iz materiala duktilna (nodularna) litina (NL).

Smernice so upoštewane v 37. členu odloka.

9. Potek vodovodnega omrežja naj se predvidi v cestnih telesih z vzankanjem omrežja za zagotovitev kroženja vode in za potrebe priključevanja predvidenih objektov in zunanje požarne varnosti.

Smernica je upoštevana v 37. členu odloka.

10. Dimenzioniranje vodovodnega omrežja se določi na podlagi predvidenih potreb vodooskrbe in požarne varnosti območja.

Smernica je upoštevana pri zasnovi vodovodnega omrežja.

11. Tehnične pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za priključitev objektov na javno vodovodno omrežje, bo Rižanski vodovod Koper d.o.o. potrdil pri izdaji mnenja k dokumentaciji DGD.

Smernica je upoštevana v 37. členu odloka.

12. Objekti morajo imeti projektirano priključitev na javno vodovodno omrežje skladno z Uredbo o oskrbi s pitno vodo (Ur.l.RS, št. 88/12) in določili:

- Na javni vodovod mora biti priključena vsaka stavba ali inženirski objekt posebej, zanje pa mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskim vodomermom.
- Za posamezne dele stavb (stanovanjske in poslovne) mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z ločenim obračunskim vodomermom.

Smernica je upoštevana v 37. členu odloka.

13. Smernice je treba upoštevati pri pripravi OPPN.

14. Idejna zasnova predvidene vodovodne infrastrukture mora biti sestavni del grafičnih prilog OPPN.

Smernica je upoštevana.

K osnutku OPPN pred javno razgrnitvijo so bili v mnenju k prostorskemu aktu dodano podani konkretni pogoji za načrtovanje:

#1 Vodovod v izgradnji. Predvideno omrežje se naveže na ta vodovod.

#2 Potrebno je podaljšati predviden vodovod z vzankanjem vodovodnega omrežja, da bo omogočena izmenjava vode v sistemu.

#3 Potrebno je predvideti nov vodovod, da bo omogočen ustrezna vodo oskrba obstoječih objektov.

#4 V varovalnem pasu obstoječega primarnega vodovoda JE 250 mm OPPN načrtuje stavbo. Treba je zagotoviti varovalni pas 6,00 m (3,00 m na vsako stran od osi voda).

#5 Predviden vodovod se naveže na obstoječi vodovod NL 100 mm z vzankanjem vodovodnega omrežja.

#6 Predviden vodovod se naveže na vodovod NL 150 mm po redukcijskem jašku, da bo zagotovljen ustrezen tlak v omrežju.

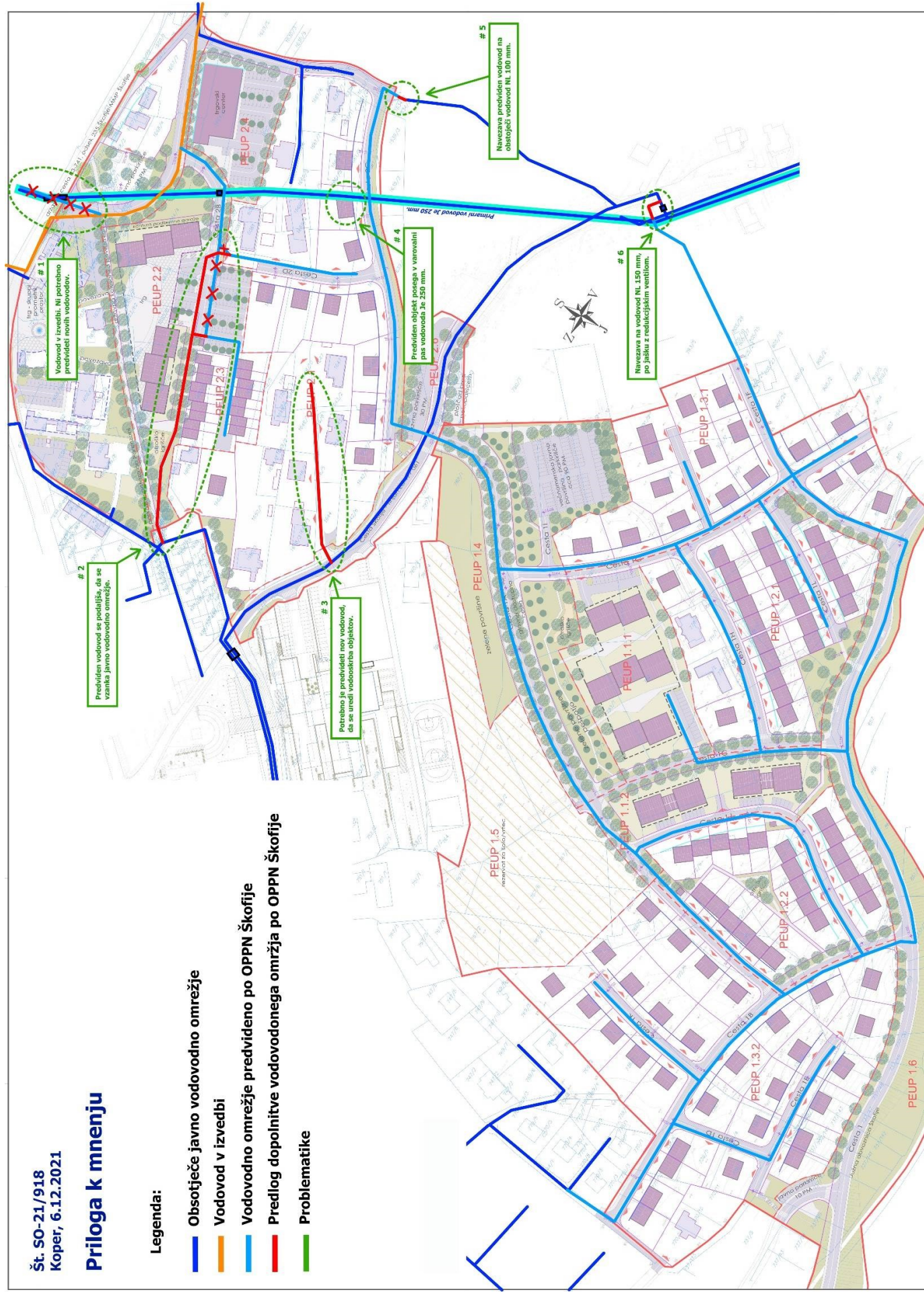
Na podlagi dodatnih pogojev so bile dopolnjene in spremenjene rešitve tras vodovoda, odlok smiselno vključuje vsebino pogojev.

Priloga k mnenju

— Obstoječe javno vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje predvideno po OPPN Škofije

■ Problematik



SMERNICE

Javno kanalizacijsko omrežje

1. Pri izdelavi rešitev je treba upoštevati že izdelane projekte:
 - Načrt sekundarnega kanalizacijskega omrežja Škofije II. faza, nedokončano iz Škofije 2. Faza-II. etapa (Isan 12 d.o.o., št. projekta 96/10 in 29/20, PZI).
 - Načrt izgradnje kanalizacijskega sistema na območju aglomeracije Škofije, 2. Sklop (ISAN 12 d.o.o., št. projekta 95/17, PZI).
 - Načrt prestavitve ceste za Plavje s priključkom na državno cesto – območje Spodnje Škofije (PS Prostor d.o.o, št. projekta NG/047-2019, DGD).
 - Načrt rekonstrukcije lokalne ceste LC 177 061 Škofije-Tinjan (PS Prostor d.o.o., št. projekta NG/044-2009).
 - Načrt ureditve krožnih križišč na lokalni cesti LC 177 061 Škofije-Tinjan (v izdelavi, PRO-INI d.o.o.).

Smernica je upoštevana.

2. Komunalne odpadne vode z obravnavanega območja je treba predvideti gravitacijsko v ločenem sistemu preko nove fekalne kanalizacije v obstoječo javno fekalno kanalizacijo s končnim iztokom na CČN. Komunalne odpadne vode naj se iz vsakega individualnega stanovanjskega objekta priključijo preko fekalnega priključnega kanala v javno fekalno kanalizacijo.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

3. Talne rešetke iz kurilnic in zunanjih površin ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo z iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, ki je priključeno na CČN.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

4. Na obravnavanem območju je treba predvideti ohranitev obstoječih odprtih meteornih odvodnikov. Za odvajanje padavinske odpadne vode iz območja OPPN je treba predvideti gradnjo nove meteorne kanalizacije s priključitvami v obstoječe meteorne odvodnike ali v obstoječo meteorno kanalizacijo. V primeru odvajanja v obstoječo meteorno kanalizacijo je treba izdelati hidravlični izračun, ali obstoječa javna meteorna kanalizacija lahko sprejme dodatne količine meteorne vode z območja OPPN in ostalega prispevnega območja.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

5. Čiste padavinske vode odpadne vode je treba voditi v meteorne odvodnike preko peskolovov. Padavinske odpadne vode s površin, ki so onesnažene z olji, pa je treba pred iztokom v meteorni odvodnik očistiti v lovilcih olj in maščob.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

6. Trasa obstoječega in novo predvidenega kanalizacijskega omrežja s priključnimi kanali mora biti sestavni del OPPN v fazi idejne zasnove.

Smernica je upoštevana. V okviru strokovnih podlag OPPN je bilo na nivoju IZP tehnično obdelano kanalizacijsko omrežje.

7. Trasa javnega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN mora biti dostopna za vozila upravljavca za potrebe vzdrževanja in čiščenja.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

8. Kanalizacijsko omrežje na območju OPPN je treba načrtovati in zgraditi v ločenem in gravitacijskem sistemu z upoštevanjem obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture skladno z veljavno zakonodajo.

Smernica je upoštevana pri ureditveni zasnovi območja in komunalne opreme ter v 39. členu odloka.

9. Na javno kanalizacijsko omrežje z iztokom na CČN 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, kar mora biti razvidno že v odloku OPPN.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

Odmiki

10. Pri pripravi prostorske dokumentacije je treba zagotoviti razmik ostale komunalne infrastrukture min. 1,5 m levo in desno od osi kanalskega voda. Enaki odmiki veljajo tudi za gradnjo v bližini nove meteorne kanalizacije. Če pri teh odmikih ni zagotovljena stabilnost vodov, redno vzdrževanje in obratovanje, se te odmike ustrezno poveča. Vertikalni odmiki od kanalizacije in ostalih komunalnih vodov morajo biti min. 0,5 m. Kadar minimalnih pogojev pri vzporednem poteku in križanju ni mogoče zagotoviti, se odmike podrobneje uskladi.

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

Zbiranje in odvoz odpadkov

11. Na območju se predvidi zbirna oz. odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, ki morajo biti dostopni za specialna vozila Marjetice Koper d.o.o. z dovoljeno skupno obremenitvijo 28 t.
12. Zbiralnice morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje in da se upošteva higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oz. objektov.
13. Področje zbiranja in odvoza odpadkov je treba izvajati skladno z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 106/12,95/14) in ostalo veljavno področno zakonodajo.

Smernice so upoštewane v 40. členu odloka.

Občinske javne ceste in druge javne površine

14. Vsi posegi in spremembe občinskih javnih cest in drugih javnih površin na območju OPPN morajo biti skladni z Odlokom o občinskih cestah in javnih površinah (Ur.l. RS, št. 8/14,22/16).

15. S situacije prometne ureditve morajo biti razvidne javne površine.

Smernice so upoštevane v OPPN.

PROJEKTNI POGOJI

Javna kanalizacija

1. Priključitev komunalne odpadne vode iz predvidenih gradenj na obstoječo kanalizacijo je treba izvesti na taki koti, da ne bo prihajalo do poplavitve teh gradenj s strani javne kanalizacije. *Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.*

2. Fekalno kanalizacijo je treba projektirati in izvesti vodotesno, da bo preprečen vtok padavinske vode v fekalno kanalizacijo, ki ima iztok na CČN.

3. Detajli vzporednih potekov in križanja vodov (obstoječih in predvidenih) morajo biti obdelana v fazi DGD- PZI. *Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.*

4. Investitor bodoče javne fekalne kanalizacije mora podpisati Predpogodbo o primopredaji javne kanalizacije z Mestno občino Koper in Marjetico Koper d.o.o. ter podpisati pogodbe o služnosti za gradnjo, rekonstrukcijo, upravljanje in vzdrževanje kanalov, in sicer pred izdajo soglasja Marjetice Koper d.o.o. k DGD. Na podlagi tega bo skladno s pogodbami Marjetica Koper d.o.o. prevzela v upravljanje in vzdrževanje novo javno kanalizacijo.

Smernica je upoštevana v 58. členu odloka.

5. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno. Za bodočo javno fekalno in meteorno kanalizacijo z jaški je treba izvesti kontrolo izvedbe s TV kontrolnim sistemom, tlačni preizkus kanalizacije, izdelati kataster kanalizacije v digitalni obliki po Navodilih za izdelavo katastra Marjetice Koper in projekt izvedenih del (PID).

Smernica je upoštevana v 39. členu odloka.

Zbiranje in odvoz odpadkov

6. Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo to področje, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki, to je Marjetica Koper d.o.o..

7. V MOK je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Na območju OPPN se bo izvajalo zbiranje odpadkov po sistemu »od vrat do vrat« ter v zbiralnicah za ločeno zbiranje odpadkov.

- Po sistemu »od vrat do vrat« se zbirajo odpadki v individualnih zabojnikih (predvidene prostornine max. 240 l), in sicer za mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov), biološke odpadke, odpadno embalažo. Prostor za posamezni zabojnik meri cca 0,65×0,75 m (brez izvlečne poti).

- V zbiralnicah se zbirajo ločeno zbrane frakcije v zabojnikih (predvidene prostornine 1100 l) za papir in karton, odpadno embalažo ter steklo. Prostor za posamezni zabojnik meri cca 1,5×1,4 m (brez izvlečne poti).
8. Individualni zabojniki za zbiranje po sistemu »od vrat do vrat« morajo biti nameščeni na investitorjevi parceli in/ali objektu, tako da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 t (zbirno mesto=odjemno mesto). Če zbirno in odjemno mesto nista na istem prostoru, so uporabniki dolžni zabojnike na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je lahko oddaljena največ 2 m od transportne poti komunalnega vozila.
 9. Zbiralnice ločenih frakcij so namenjene za prepuščanje odpadkov vsem izvirnim povzročiteljem komunalnih odpadkov na dotičnem območju, posamezna zbiralnica je lahko namenjena največ 300 prebivalcem. Postavljene so na javnih površinah in drugih zemljiščih, ki so v lasti občine, izjemoma pa tudi na zemljiščih v lasti drugih oseb, če je z njihove strani pridobljeno ustrezno soglasje za postavitve zbiralnice. Urediti jih je treba tako, da so dostopne za specialna komunalna vozila skupne teže 28 ton, da je možno čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlečne poti) in estetskih zahtev kraja oziroma objekta. Dopustna je postavitve zbiralnic za ločene frakcije v objektu ali izven objekta ter podzemnih odjemnih zbiralnic. V zunanji ureditvi zbiralnic se predvidi ograditev z ograjo (panelna in/ali pocinkana) višine 2,20 m ter ozelenitev (okrasne grmovnice). Ozelenitev se izvede z izvedbo gredice širine min. 0,70 m, nasutjem zemljine in zasaditvijo rastlin.
 10. Zbirno/odjemno mesto mora biti izvedeno na utrjeni površini (asfalt, beton) z urejenim odvodnjavanjem padavinskih odpadnih vod in da je možno izvajati praznjenje zabojnikov (dostopne in izvlečne poti).
 11. Zbirna/odjemna mesta se vrišejo v prostorsko dokumentacijo in navedejo v opisu.
 12. Gospodarski uporabniki so dolžni skleniti pogodbo o ravnanju s komunalnimi odpadki z izvajalcem javne službe ravnanja z odpadki (Marjetica Koper d.o.o.), s katero se opredeli vrsto in prostornino zabojnikov, način in obseg odvoza ter lokacijo odlaganja oziroma postavitve zabojnikov.
 13. Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo značilnosti komunalnega odpadka in/ali jih po odloku ni dovoljeno odlagati v tipizirane zabojnike za odpadke, morajo investitorji/povzročitelji odpadka skleniti pogodbo o ravnanju z odpadki z ustreznim prevzemnikom.
 14. Odjemna mesta, zbiralnice ločenih frakcij ter vrsto, število in tip posod je treba določiti z izvajalcem javne službe glede na velikost oziroma namembnost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov, in sicer v okviru soglasja v fazi DGD.
 15. Investitor/povzročitelj odpadkov mora z odpadki ter z zbirno/odjemnimi mesti ravnati skladno z zakonodajo in internimi predpisi izvajalca javne službe (Marjetica Koper d.o.o.).

Smernice so upoštevane v 40. členu odloka.

Ostali pogoji

16. Investitorji gradenj na območju OPPN morajo zaprositi Marjetico Koper d.o.o. za izdajo mnenja v fazi DGD. K vlogam morajo priložiti projekte objektov v fazi DGD s celotno tangirano obstoječo in novo predvideno komunalno infrastrukturo, ki mora upoštevati vse zgoraj navedene smernice, mnenje in projektne pogoje k predmetnemu OPPN.

ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE Koper

Datum izdaje smernic: 18.11.2020

Št. dokumenta: 2900

Smernice za Sklop 1 območje KC-25#1

Na območju se nahajajo obstoječe EE naprave:

- TP Škofije 2
- SN kbv TP Škofije 1
- DV za Plavje
- SN daljnovod TP Škofije 4-Plavje
- NN omrežje mešanega tipa (podzemno in nadzemno).

- 1.1 Pokabliti daljnovod TP Škofije 4-DV za Plavje.
- 1.2 Zgraditi nadomestno TP Škofije 2 s premestitvijo v center predvidene obtežbe z električno energijo.
- 1.3 Prestaviti oziroma ustrezno zaščititi SN kablovod TP Škofije 1-DV za Plavje.
- 1.4 Po potrebi zgraditi novo TP, ki bo vzankana v predvideni SN kablovod (pokablitev DV TP Škofije 4-DV za Plavje).
- 1.5 Zgraditi novo NN primarno omrežje do predvidenih prostostojećih omar v kabelski izvedbi.

Smernice so bile upoštevane kot izhodišča za izdelavo strokovnih podlag (idejna zasnova EE omrežja) in vključene v rešitve EE omrežja. Vsebina smernic je smiselno povzeta in vključena v določila odloka in grafične načrte OPPN.

Zasnova EE omrežja upošteva obstoječe EE vode in objekte na območju OPPN. TP Škofije 2 se predvidi za prestavitev na novo lokacijo v težišču obremenitev. Nova (nadomestna) TP se predvidoma vzanka v isto zanko kot obstoječa. Rešitev predvideva pokablitev EE vodov na odsekih znotraj območja OPPN, zato da se zagotovi rezervacijo prostora na območju predvidene zazidave. Načrtovanje daljših odsekov rekonstrukcij EE tras, ki niso neposredno predmet ali vezane na območje OPPN, v OPPN niso vključene. Gre za preseganje vsebinskih in prostorskih okvirov predmetnega prostorskega akta, ki ne predvideva načrtovanje celovitih energetske rešitev.

Smernice za Sklop 2 območje 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3

Na območju se nahaja NN podzemni priključek za objekta Škofije 13g in 13f.

- 2.1 Zgraditi nadomestni TP Škofije 4 in TP Druge Škofije z zamaknitvijo v predviden center obtežbe.
- 2.2 Pokablit daljnovod TP Druge Škofije – TP Škofije 4.
- 2.3 Zgraditi novo TP na območju 17-P#2 z vzankanjem s SN kablovodom med TP Forteca-TP Druge Škofije.
- 2.4 Zgraditi novo NN primarno omrežje do predvidenih prostostojećih omar v kabelski izvedbi.

OPPN upošteva smernice, ki se prostorsko in tehnično nanašajo na območje in predvidene vsebine OPPN. Rešitev predvideva novo TP za potrebe EE napajanja območja nad šolo, ki se vzanka v TP Škofije 1 – TP Škofije 4.

TP Škofije 4 in TP Druge Škofije kakor tudi Daljnovod TP Druge Škofije – TP Škofije 4 se nahajajo izven območja OPPN. Končna zazidava in predvidene potrebe na tem prostoru niso poznane, prostorsko gre za preseganje območja OPPN, zato je načrtovanje v okviru tega prostorskega akta neutemeljeno.

Skupne smernice in pogoji

3. Karto komunalnih vodov in naprav OPPN je treba dopolniti z vrisom obstojećih in predvidenih EE vodov in naprav.
4. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z elektrićno energijo bo po izdaji GD in pred zaćetkom izgradnje EE infrastrukture treba skladno z Energetskim zakonom pridobiti soglasja za prikljućitev za vsak posamezen objekt, s katerimi bodo natanćno doloćeni vsi pogoji za prikljućitev na EE distribucijsko omrežje.
5. Za napajanje predvidenih objektov na obmoćju je treba zagotoviti energetski koridor za prikljućitev predvidenih objektov na obstojeće distribucijsko EE omrežje.
6. Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moć, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v stavbi za druge namene, mora biti locirana v pritlićju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
7. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, položen v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.

Smernica je upoštevana v 36. ćlenu odloka.

8. NN kabelsko omrežje mora biti v urbanih obmoćjih zgrajeno kot kabelsko omrežje, položen v PVC kabelski kanalizaciji v teški radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zašćitni ukrep pred elektrićnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

Smernica je upoštevana v 36. ćlenu odloka.

9. Prikljućno merilne omarice (PMO) se namestijo na stalno dostopna mesta.

Smernica je upoštevana v 36. ćlenu odloka.

OSTALI POGOJI

Pri načrtovanju in gradnji objektov v obmoćju OPPN je treba upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnićne predpise in standarde ter

pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Smernica je upoštevana v 36. členu odloka.

Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa skladno s predpisi.

Smernica je upoštevana v 32. členu odloka.

Naročnik mora k OPPN pridobiti mnenje.

Smernica je upoštevana v postopku priprave OPPN.

Pred izdelavo OPPN je treba naročiti strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja obdelave, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN.

Smernica je upoštevana v postopku priprave OPPN. V okviru strokovnih podlag OPPN je bila na nivoju IZP tehnično obdelana oskrba območja z elektriko.

5.2 Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Koper

Datum izdaje smernic:

20.11.2020

10.09.2021

Št. dokumenta:

35020-154/2020-2

35024-160/2021-3

V konkretnih smernicah (november 2020) se je DRSV opredelila, da bo izvedba OPPN verjetno pomembneje vplivala na okolje z vidika zaradi gradnje na erozijsko/plazljivo ogroženem območju. S strani pripravljavca OPPN je bila v nadaljevanju predložena strokovna podlaga (Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo, Geoinženiring d.o.o., 2021), ki obravnava geološke in hidrogeološke razmere na območju in podaja pogoje in usmeritve za gradnjo.

Ob upoštevanju v nadaljevanju podanih pogojev in ukrepov je izvedba OPPN z vidika upravljanja z vodami sprejemljiva.

OPPN predvideva komunalno opremo območja pred pričetkom gradnje posameznih objektov. Za primer posameznih gradenj, ki bi se lahko izjemoma dovolile pred izvedbo komunalne opreme območja pa je treba upoštevati pogoje:

- Geološko-geomehansko poročilo naj bo priloga prostorskega akta.
Smernica je upoštevana.
- Izvedba ponikalnih objektov je na območjih A in C prepovedana.
- Na območju C je v primeru gradnje stanovanjskih hiš ob izvedbi zadrževalnikov možen razpršen izpust po pobočju ali koncentriran izpust v obstoječe struge preko vkopanih cevi ali kanalet ob pogoju, da so zagotovljene zadostne prostorske možnosti in da je zagotovljena varnost in stabilnost nižje ležečih in sosednjih objektov.
- Na območju B je pri projektiranju ponikalnih objektov treba upoštevati okvirni koeficient ponikanja $5 \cdot 10^{-6}$ m/s. Voda naj ponika z uporabo tehnik zadrževanja voda in počasnega ponikanja na zemljišču. V največji možni meri naj bo ohranjena sedanja infiltracija brez poslabšanja stabilnostnih in erozijskih razmer na sosednjem zemljišču. Glede na prostorske možnosti se lahko izvede modularna ponikalna polja ali drenažne infiltracijske jarke ali pa enega ali več okroglih ponikalnih vodnjakov, premera vsaj 1 m, ki bodo vsaj v primeru manjših zlivnih površin imeli dovolj veliko prostornino za zadrževanje vode ob nalivih.

Ponikalne in zadrževalne objekte se dimenzionira na podlagi povratnih dob za ekstremne padavine po Gumbelovi metodi (ARSO) za padavinsko postajo Letališče Portorož s povratno dobo 10 let:

- o za ponikanje 15-minutni naliv: 28 mm oz. 315 l/s/ha
- o za zadrževalni volumen 60-minutni naliv: 54 mm oz. 149 l/s/ha.

V obratovalnem času zadrževalnih objektov se razpoke v matični kamnini običajno dodatno zapolnijo z drobnim materialom, zaradi česar se nekoliko zmanjša prvotna vodoprepustnost. Zato so pri dimenzioniranju ponikalnih objektov upošteva varnostni faktor $F=2,0$.

Mesto ponikanja mora biti določeno skladno z minimalnimi odmiki ali z večjimi, če je to potrebno za preprečitev erozije, plazljivosti, zamakanja ali notranje erozije:

- o noben del območja odvajanja v tla ne sme biti manj kot 4,00 m oddaljen od najbližje točke bližjega bivalnega območja;
- o noben del območja odvajanja ne sme biti manj kot 4,00 m oddaljen od najbližjega roba cestišča obcestnega jarka ali manj kot 2,00 m od sosednjega mesta uporabe;
- o rast katerekoli drevesne ali rastlinske vrste z razvejanim koreninskim sistemom ne sme biti bližje kot 3,00 m od sistema za infiltracijo;
- o v območju odvajanja ne sme biti vodovodnih cevi ali podzemnih napeljav, razen tistih, ki so potrebne za sistem;
- o v območju odvajanja ne sme biti dostopnih cest in dovoznih poti ali asfaltiranih površin.

Ob izgradnji objekta je treba izvesti ponikalni preskus z oceno dopustnosti z vidika poslabšanja stabilnostnih in erozijskih razmer.

Potrebno je redno preverjanje obratovanja in vzdrževanje ponikalnega objekta. Objekte za filtriranje je treba redno spremljati. Za preprečevanje zamuljenja in zamašitve je treba redno odstranjevati nanose odpadlega listja ipd. in opravljati druga vrtnarska dela na območju filtracije. V primeru prekomerne obremenitve območja filtracije je treba zgornjo filtracijsko plast ostrgati, zamenjati in pred uporabo obratovalno površino ponovno zasaditi. Priporoča se izdelava in vodenje dnevnika za dokumentacijo stanja objektov in površin, pregledov, servisnih ukrepov, posebnih dogodkov ipd.

Smernice so upošteevane in vključene v 60. člen odloka.

Poleg tega je treba upoštevati še sledeče:

- Dopolniti 36. člen: območje je opredeljeno kot erozijsko območje zahtevnih zaščitnih ukrepov in plazljivo območje...

Smernica je upoštevana v 51. členu odloka. Zaradi razširitve besedila odloka se je številčenje členov spremenilo.

- Zasnova meteornega sistema mora biti prikazana do končnega izpusta oz. odvodnika.

Smernica je upoštevana v grafičnih načrtih OPPN: na grafičnem načrtu št. 5 je prikazana zasnova meteorne kanalizacije na obravnavanem območju OPPN, na

grafičnih načrtih št. 6 in št. 7 pa tudi končna izpusta meteornega sistema v naravna meteorna odvodnika.

- Zaradi izpusta meteornih voda v Škofijski potok je treba izdelati hidrološko hidravlično presojo, ki bo opredelila nove odtočne razmere zaradi dodatnih količin meteornih voda dolvodno od izpusta. V primeru, da struga dodatnih količin vode ne bo prevajala, bo treba predvideti omilitvene ukrepe, s katerimi bodo zagotovljene vsaj obstoječe odtočne razmere.

Smernica je bila upoštevana pri izdelavi strokovne podlage Idejne rešitve zasnove omrežja fekalne in meteorne kanalizacije območja Škofije (PS Prostor d.o.o., št. naloge U/032-2020/SP-K, 2021) , ki vsebuje tudi hidravlično presojo.

OPPN vključuje rešitve in določila glede omilitvenih ukrepov za ohranjanje odtočnih razmer Škofijskega potoka.

- Izpusti meteornih voda po pobočjih hudourniških grap niso zaželeni. Mesto izpusta mora biti ustrezno protierozijsko zavarovano. Možen je koncentriran izpust v obstoječe struge preko vkopanih cevi, kanalet, sonaravno urejenih strug ipd. Obvezno je treba preveriti prepustnost struge dolvodno od mesta izpusta (enako kot pri Škofijskem potoku).

Smernica je smiselno upoštevana v 39., 48., 51. in 52. členih odloka.

- Odvod zalednih površinskih voda je treba preučiti in ustrezno urediti.

Smernica je bila upoštevana kot izhodišče strokovnih podlag Idejne rešitve zasnove omrežja fekalne in meteorne kanalizacije območja Škofije (PS Prostor d.o.o., št. naloge U/032-2020/SP-K, 2021) in je vključena v rešitve OPPN.

MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo

Datum izdaje smernic: 5.11.2020

Št. dokumenta: 3504-129/2020/2

Predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ne opredeljuje.

MINISTRSTVO ZA KULTURO

Datum izdaje smernic: 2.12.2020

Št. dokumenta: 35012-172/2020/4

Podano je mnenje, da je verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na registrirano kulturno dediščino majhna.

V primeru, da se s planom načrtuje poseg v okolje, za katere je skladno s predpisi treba izvesti PVO, je treba pridobiti dopolnilne smernice za določitev potrebnosti predhodnih arheoloških raziskav za oceno arheološkega potenciala. V tem primeru obstaja verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline.

MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, in Nacionalni inštitut za javno zdravje

Datum izdaje smernic: 2.12.2020
30.11.2020

Št. dokumenta: 350-139/2020/4
350-99/2020-2 (256)

Na podlagi podatkov o značilnostih plana, podatkov o značilnostih vplivov in območij, ki bodo verjetno prizadeta zaradi vplivov plana, ter podatkov o pomenu ranljivosti območij, ki bodo verjetno prizadeta, je podana ocena, da predmetni OPPN v predvideni obliki in obsegu ne bo pomembno vplival na zdravje in počutje ljudi. Ob tem velja predpostavka, da bodo v planu upoštevane vse konkretne smernice Nacionalnega inštituta za javno zdravje (NIJZ).

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Piran

Datum izdaje smernic: 23.11.2020

Št. dokumenta: 7-III-199/2-O-20/TCG

Podana je ocena, da OPPN ne bo imel pomembnejših vplivov na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

ZAVOD RS ZA GOZDOVE SLOVENIJE, OE Sežana

Datum izdaje smernic: 19.11.2020

Št. dokumenta: 350-13/2020-4

Vplivi OPPN so sprejemljivi z vidika vpliva na okolje na področju gozdarstva in lovstva.

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, Sektor za okoljske presoje

Datum izdaje smernic:
22.10.2021

Št. dokumenta:
35409-284/2020-2550-17

V postopku priprave sprejemanja plana ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

5.3 Prva mnenja k osnutku OPPN

NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Datum izdaje mnenja	ŠT. DOKUMENTA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	9.12.2021	35034-86/2020-2550-5
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Koper	23.12.2021	35024-269/2021-5
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje	24.11.2021	350-211/2020-6-DGZR
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Koper	29.11.2021	37167-2811/2020-6(1505)
MINISTRSTVO ZA KULTURO in ZAVOD RS ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE, OE Piran	2.12.2021	35012-172/2021/11
Telekom Slovenije d.d., TKO Zahodna Slovenija	16.12.2021	102744-NG/2565-RS
MESTNA OBČINA KOPER, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet	15.11.2021	3505-8/2021-38
RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o.	6.12.2021	SO-21/918
Javno podjetje MARJETICA Koper d.o.o.	9.12.2021	7/383-21
ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE Koper	17.11.2021	3060

6. Obrazložitev in utemeljitev predvidene prostorske ureditve

6.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo prostorskega akta

Namen Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev območja Škofije (v nadaljevanju OPPN) je urbana aktivacija večjega nezazidanega območja v naselju Škofije.

Predmet OPPN so planske enote KC-25-P#, 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, ki so z veljavnimi prostorskimi akti, to je z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16, v nadaljevanju PUP Koper), opredeljene kot večje nezazidano območje, za katerega je treba izdelati izvedbeni prostorski akt.

Obravnavano zazidalno območje predstavlja eno večjih zaokroženih in pretežno še nezazidanih poselitvenih območij v naselju. Posamična zazidava, ki se je na tem območju realizirala v preteklosti, ne sledi jasnemu celovitemu konceptu, kar ni samo funkcionalno in strukturno neustrezno, temveč pomeni tudi dolgoročno grožnjo za razvrednotenje razvojnega potenciala za poselitev.

Območje je že dalj časa nepozidano in je namenjeno za stanovanja; treba ga je ustrezno urediti z javno infrastrukturo ter določiti določila za gradnjo ob upoštevanju kontaktnega prostora in okoliške pozidave.

Urbanistično prestrukturiranje in ureditev območja skupaj z novo prometno mrežo so osnovna strukturna in funkcionalna izhodišča, ki bodo vzpostavila prostorske okvirje za dolgoročni razvoj naselja. Vzpostavitev zasnove infrastrukturne mreže bo omogočila dolgoročno zavarovanje poselitvenega potenciala območja, skladno z razvojnimi potrebami in pobudami pa njegovo postopno aktivacijo, ki bo racionalna, funkcionalna in oblikovno ustrezna.

Območje bo za urbano aktivacijo zato treba ustrezno komunalno opremiti in opredeliti določila in pogoje za gradnjo ob upoštevanju lokacijskih danosti in omejitev ožjega obravnavanega območja in širšega območja naselja.

6.2 Pravna podlaga za pripravo OPPN

Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17);
- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana

Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01) in (Ur.l. RS, št. 96/04, 97/04);

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Ur.obj., št. 19/88, 24/01, Ur.l. RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16, v nadaljevanju PUP Koper).

6.3 Način pridobitve strokovnih rešitev, geodetskih in drugih podlag

Strokovne rešitve se pridobijo na podlagi:

- analize stanja prostora;
- ocene potreb, izkazanih interesov in pobud MOK, drugih deležnikov lokalne skupnosti, nosilcev urejanja prostora, zainteresirane in splošne javnosti;
- strokovnih podlag, ki bodo podale rešitve prometne in druge infrastrukturne zasnove območja ter variantne rešitve zazidave;
- splošnih in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora.

Za namen in potrebe OPPN in strokovnih podlag je MOK naročila geodetsko izmero in izdelavo geodetskega načrta obravnavanega območja.

V primeru, da ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, odloči, da je za predmetni akt treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), bodo skladno z zakonsko predpisanimi vsebinami in postopki v okviru izdelave in sprejema akta izdelana tudi vsa gradiva in izpeljani vsi koraki za okoljsko ovrednotenje in optimizacijo prostorske ureditve.

6.4 Vključevanje javnosti

MOK je v fazi oblikovanja izhodišč za pripravo OPPN pozvala zainteresirano javnost, da s predlogi sodeluje že v začetni fazi priprave prostorskega akta. V ta namen so je bilo javno objavljeno gradivo za seznanitev ter izveden javni posvet oziroma predstavitev izhodišč z javno razpravo. Udeležena javnost je izpostavila pogloblitve razvojne potrebe in pobude lokalne skupnosti:

- izgradnja manjkajoče gospodarske javne infrastrukture je potrebna za izboljšanje zatečenega stanja;
- dostopnost in komunalna opremljenost zemljišč za gradnjo je ključni predpogoj za novo pozidavo;
- izgradnja nove obvozne ceste je nujni predpogoj za urbano aktivacijo planskih celot 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3;
- pomembno je dopolnjevanje javnih in družbenih vsebin, predvsem pa javnih zelenih in rekreacijskih površin v navezavi na širše območje šole, vrtca, športne tovarne in pokopališča.

Izpostavljene razvojne potrebe in pobude javnosti se povsem skladajo in potrjujejo programska in prostorska izhodišča OPPN. načrtovanje in izgradnja nove (južne) obvozne ceste ni predmet OPPN, bo pa treba medsebojno odvisnost z vidika realizacije ustrezno opredeliti tudi v OPPN tako skozi same prostorske rešitve, kakor tudi z načrtovanjem in pogoji etapnosti.

Prejete pobude in predlogi javnosti so bili v nadaljevanju obravnavani v okviru strokovnih podlag: večino pobud se je pri načrtovanju prostorske rešitve upoštevalo in vključilo v zasnovo.

V fazi osnutka OPPN s pridobljenimi 1. mnenji nosilcev urejanja prostora bo skladno z zakonodajo izvedena javna razgrnitev in javna obravnava OPPN.

6.5 Ureditveno območje OPPN

OPPN obravnava štiri prostorske enote: 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3 in KC-25-P#. Prve tri prostorske enote se med seboj stikajo in tvorijo eno prostorsko celoto, prostorska enota KC-25-P# pa je ločena od ostalih treh s cesto. Vsa štiri območja se obravnavajo kot celota in kot del naselja Škofije.

Območje se nahaja med naseljema Spodnje in Zgornje Škofije, po dejanski rabi so pretežno kmetijska zemljišča s posamično stanovanjsko gradnjo.

Veljavni planski akti Mestne občine Koper določajo namensko rabo ureditvenega območja OPPN. Namenska raba parcel znotraj ureditvenega območja OPPN je območje za poselitev, podrobnejša namenska raba pa:

- območje za centralne dejavnosti (KC),
- območje za stanovanja (KS).

Območje OPPN predstavlja eno večjih, zaokroženih (pretežno) nezazidanih poselitvenih površin v naselju. Območje OPPN se neposredno navezuje na obstoječe grajeno tkivo naselja. Lega območja določa tudi funkcionalno povezavo na središče naselja (Območje 2 - Območje ob Parenzani) in sekundarno jedro naselja na območju šole, športne dvorane in pokopališča (Območje 1 - Območje nad šolo) ter s tem vpetost v notranji komunikacijski sistem kraja.

Prostorske enote-planske celote	Velikost (m ²)
17-P#1	12.497
17-P#2	54.694
17-P#3	63.350
KC-25-P#	63.319
Skupaj	193.860 (19,4 ha)

Območje 1	Seznam parcel*
17-P#1	K.O. 2595 Škofije 737/5, 789/10, 789/11, 1723/27, 737/43, 737/47, 737/48, 737/49, 737/50, 737/51, 737/95, 737/139, 737/140, 737/141, 737/142, 737/143
17-P#2	K.O. 2595 Škofije

	771, 773, 738/1, 739/1, 767/1, 768/1, 772/1, 739/2, 767/2, 768/2, 738/3, 768/3, 772/3, 738/4, 767/4, 772/4, 738/5, 767/5, 772/5, 738/6, 767/6, 772/6, 738/7, 772/7, 738/8, 772/8, 738/9, 738/10, 770/10, 789/10, 738/11, 770/11, 789/11, 770/12, 770/13
17-P#3	K.O. 2595 Škofije 762, 777, 782, 784, 785, 786, 800, 763/1, 767/1, 768/1, 772/1, 774/1, 775/1, 776/1, 778/1, 779/1, 783/1, 788/1, 790/1, 794/1, 858/1, 763/2, 774/2, 775/2, 776/2, 778/2, 779/2, 783/2, 790/2, 791/2, 793/2, 794/2, 797/2, 772/3, 774/3, 779/3, 783/3, 791/3, 797/3, 774/4, 791/4, 793/4, 798/4, 791/5, 798/5, 760/6, 791/6, 798/6, 789/10

Območje 2	Seznam parcel*
KC-25-P#	K.O. 2595 Škofije 756, 1640, 1644, 1647, 1663, 1783, 1838, 1894, 1900, 6081, 6082, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6417, 1642/1, 1643/1, 1649/1, 1650/1, 1661/1, 1666/1, 1668/1, 1724/1, 1868/1, 6378/1, 1641/2, 1642/2, 1643/2, 1649/2, 1661/2, 1662/2, 1664/2, 1666/2, 1667/2, 1724/2, 6378/2, 1648/3, 1660/3, 1661/3, 1662/3, 1664/3, 1665/3, 1668/3, 1669/3, 1642/4, 1648/4, 1656/4, 1660/4, 1662/4, 1664/4, 1665/4, 1668/4, 1669/4, 1642/5, 1648/5, 1649/5, 1660/5, 1661/5, 1662/5, 1669/5, 1642/6, 1656/6, 1660/6, 1661/6, 1665/6, 1667/6, 1669/6, 1648/7, 1656/7, 1660/7, 1661/7, 1665/7, 1667/7, 1648/8, 1656/8, 1661/8, 1665/8, 1648/9, 1656/9, 1648/10, 1661/10, 1656/11, 1661/11, 1723/11, 1723/12, 1656/13, 789/14, 1656/14, 1656/18, 1656/19, 1656/20, 1656/21, 1660/21, 1656/22, 1656/23, 1656/24, 1656/25, 1656/26, 1656/27, 1656/28, 1656/29, 1656/30, 1723/39, 1723/55, 1723/56, 1723/57, 1723/58, 1723/59, 1723/60, 1723/61, 1723/62, 1723/64, 1723/65, 1723/66, 1723/67, 1723/68, 1723/69, 1723/70, 1723/71, 1723/81, 1723/82, 1723/90, 1723/91, 1723/92, 1723/93

6.5.1 Namembnost in funkcija območja

Veljavni planski akti Mestne občine Koper določajo namensko rabo ureditvenega območja OPPN. Namenska raba zemljišč znotraj ureditvenega območja OPPN je območje za poselitev, podrobnejša namenska raba pa je za:

- Območje 1 območje za stanovanja (KS);
- Območje 2 območje za centralne dejavnosti (KC).

V podeželskih naseljih je značilno dopolnjevanje in preplet različnih urbanih vsebin, dejavnosti in programov. Jasno ločevanje na programske cone, k čemur stremljiva tudi zasnova prostorske ureditve OPPN.

Planske celote ali enote urejanja prostora kot prostorske-programske cone zagotavljajo formalne pogoje in okvirje za umeščanje in razvoj določenih dejavnosti v prostoru, kar pa je zlasti v podeželskih naseljih pogosto neživiljenjsko in v praksi zato tudi nerealizirano, saj je v njih bolj kot jasno razčlenjevanje prostora po različnih urbanih rabah značilnejši preplet, dopolnjevanje in mešanje rab ter večnamenskost prostorskih ureditev. Temu sledi tudi koncept programske in ureditvene zasnove OPPN, ki na obeh območjih načrtuje pretežno stanovanjsko gradnjo s premišljenim umeščanjem ureditev in

programov centralnih dejavnosti glede na dejansko zasnovo in potrebe naselja kot celote:

- Na Območju 1 se tako v večji meri umeščajo javne zelene površine ter zagotavlja rezervat za dolgoročne potrebe razvoja in širitve šole in vrtca.
- Na Območju 2 se načrtuje prenovo središča naselja z ureditvijo javnih odprtih površin, z novo zazidavo vzdolž Parenzane pa se opredeli nov del stavbnega oboda osrednjega trga. Poleg tega se načrtujejo javne parkirne površine, peš povezave v druge dele naselja, na robu zazidalnega območja pa se zagotovi zemljišča za trgovski center- trgovino, kar bi pomembno prispevalo k urejenosti in delovanju ter opremljenosti z oskrbnimi vsebinami v središču kraja in naselja kot celote.

Zasnova OPPN programsko in z ureditvami sledi namenski rabi prostora, pri čemer izhaja in smiselno ter kakovostno nadgrajuje morfologijo in delovanje kraja.

6.5.2 Podrobne enote urejanja prostora

Znotraj zaključenega ureditvenega območja OPPN so vsled različnih načrtovalskih in urejevalskih izhodišč opredeljene podrobne enote urejanja prostora (PEUP).

Območje nad šolo (Območje 1) je razdeljeno na:

- PEUP 1.1.1 območje nove večstanovanjske zazidave sever;
- PEUP 1.1.2 območje nove večstanovanjske zazidave jug;
- PEUP 1.2.1 območje vrstnih hiš vzhod;
- PEUP 1.2.2 območje vrstnih hiš zahod;
- PEUP 1.3.1 območje individualne stanovanjske zazidave sever;
- PEUP 1.3.2 območje individualne stanovanjske zazidave jug;
- PEUP 1.4 zelena cezura s koridorjem nove dostopne ceste;
- PEUP 1.5 rezervat za šolo/vrtec;
- PEUP 1.6 koridor trase nove južne obvozne ceste naselja Škofije, odsek od km 0,480 do km 1,040.

Območje ob Parenzani (Območje 2) je razdeljeno na:

- PEUP 2.1 območje obstoječe zazidave;
- PEUP 2.2 območje nove zazidave ob Parenzani;
- PEUP 2.3 območje vrstnih hiš Parenzana jug;
- PEUP 2.4 območje trgovskega centra;
- PEUP 2.5 območje obstoječe zazidave v pasu ob državni regionalni cesti R III-741 odsek 0235;
- PEUP 2.6 prometni koridor rekonstruirane trase lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420.

Razdelitev na podrobne enote urejanja prostora in določitev pogojev za načrtovanje, urejanja in gradnjo po teh enotah predstavlja načrtovalsko rešitev za to, da se bo posamezna območja lahko realiziralo čim bolj učinkovito in racionalno. Celotno obravnavano območje je namreč prostorsko obsežno in

glede prostorskih danostih in možnosti kakor tudi glede načrtovanih programov oziroma prostorskih ureditve precej heterogeno.

6.6 Vplivi in povezave s sosednjimi in vplivnimi območji

Območje OPPN predstavlja eno večjih, zaokroženih (pretežno) nezazidanih poselitvenih površin v naselju Škofije. Območje OPPN se neposredno navezuje na obstoječe grajeno tkivo naselja. Lega območja določa tudi funkcionalno navezavo na središče naselja (Območje 2 - Območje ob Parenzani) in sekundarno jedro naselja na območju šole, športne dvorane in pokopališča (Območje 1 - Območje nad šolo) ter s tem vpetost v notranji komunikacijski sistem kraja.

Načrtovana zazidalna ureditvena zasnova območja bo po namembnosti, tipologiji stavb in prostorski zasnovi strukturno in funkcionalno dopolnila grajene strukture in ureditve obstoječega naselja.

Na južnem in vzhodnem robu se območje OPPN stika s kmetijskimi površinami. Območje OPPN načrtuje vzpostavitev novega roba naselja na stiku z odprto krajino.

Zasnova infrastrukturnega opremljanja načrtuje prometno napajanje in ostalo infrastrukturno oskrbo z navezovanjem na obstoječa in predvidena omrežja na kontaktnih in vplivnih območjih.

Zasnova odprtega prostora vzpostavlja strukturne in funkcionalne navezave na obstoječe javne odprte površine in javne programe v vplivnem območju znotraj naselja (šolsko območje s športnimi igrišči, športna dvorana, pokopališče, trasa Poti zdravja in prijateljstva Parenzana, Zadržni dom, središče naselja) in na kontaktno odprto krajino.

6.7 Opis programske in prostorske zasnove ureditve

6.7.1 Programska zasnova

Naselje Škofije je pomembno lokalno središče v Mestni občini Koper. S svojo lego v primestnem zaledju in z dobrimi prometnimi povezavami proti Kopru in na daljinsko cestno omrežje predstavlja poleg naselij Bertoki-Prade in Dekani najpomembnejše ciljno območje preusmerjanja urbanih pritiskov, zlasti stanovanjske gradnje, iz mesta v primestni prostor. Notranji razvoj v smislu dopolnjevanja in zaokroževanja obstoječih naselij je temeljna razvojna paradigma urbanega razvoja, ki se v danem primeru naselja Škofije povsem sklada tudi z razvojnimi cilji zagotavljanja zemljišč za pozidavo in krepitve urbanih funkcij primestnega naselja v omrežju naselij na ravni celotne občine.

Obstoječa zazidava v kontaktnem prostoru območja OPPN so pretežno individualne stanovanjske hiše s posameznimi obrtnimi, storitvenimi in javnimi programi. Območje OPPN se v navezavi na obstoječe naselje načrtuje kot njegova strukturna dopolnitev in zaokrožitev, zato OPPN načrtuje pretežno individualno stanovanjsko gradnjo z eno-, dvo- ali večstanovanjskimi stavbami oziroma stanovanjskimi dvojčki. Glede na mikrolokacijsko lego območja OPPN v kontekstu naselja, značaj in funkcionalno opremljenost naselja ter splošne demografske kazalnike in pomanjkanje tovrstnih zmogljivosti na ravni celotne občine je na območju možno umestiti tudi prilagojene bivalne enote in zmogljivosti za starejše (varovana stanovanja, bivalne skupnosti oziroma dom za starejše), kar so ne nazadnje podprli tudi predstavniki lokalne skupnosti in lokalno prebivalstvo na javnem posvetu.

Pomembne dodatne sestavine in vsebine prostorske zasnove so tudi umeščanje centralnih dejavnosti v smislu javnih in oskrbnih vsebin ter javnega odprtega in zelenega prostora naselja. Centralne javne vsebine se umešča na dveh območjih, in sicer:

- V sklopu enote KC-25-P# se kot dopolnitev in zaokrožitev središča naselja Škofije načrtuje razširitev in dopolnitev javnih odprtih in zelenih površin in povezanost s koridorjem Parenzane, umestitev stavbnega sklopa večstanovanjskih stavb z možnostjo javnih programov v pritličju in javnimi parkirnimi površinami, na skrajnem vzhodnem robu območja pa še umestitev lokacije za novo trgovino, ki bi pomenila pomembno dopolnitev osnovne oskrbe celotnega naselja.
- V sklopu enot 17-P#2 in 17-P#3 kot formiranje novega sekundarnega jedra naselja v navezavi na obstoječa kontaktna območja šole, športne dvorane in pokopališča, kamor se umestijo odprte zelene površine za rekreacijo in druženje, večnamensko javno parkirišče, otroško igrišče ipd..

OPPN upošteva dejstvo, da se znotraj območja OPPN nahajajo tudi že obstoječe stavbe in ureditve, za katere podaja posebne pogoje urejanja, zlasti v smislu rekonstrukcij, prizidav, dopolnilne gradnje in spremljajočih objektov in ureditev.

6.7.2 Zasnova prostorske ureditve, zazidave in zunanjih površin

Ogrodje prostorske zasnove tvori nova ulična mreža, znotraj katere se vzpostavijo zazidalni kareji.

Zasnova prostorske ureditve se v vseh sestavinah, torej v smislu infrastrukturnih navezav in napajanja, tipologije in rastra načrtovane zazidave in zasnove zelenih površin, smiselno naveže, zaokroži in dopolni obstoječe naselje. V tem pogledu pomeni kvalitativno nadgradnjo in krepitev javnih in oskrbnih funkcij naselja ter splošni prispevek k dvigu kakovosti bivalnega okolja. Prav tako pa upošteva tudi izhodišča nadaljnjega razvoja kraja, zlasti v navezavi na traso nove južne obvozne ceste Škofij, ki ne nazadnje predstavlja tudi bodočo glavno napajalno cesto za območje OPPN.

Zasnova zazidave načrtuje več zazidalnih tipov stanovanjskih stavb, in sicer:

- prostostoječe eno- in dvostanovanjske stavbe;
- dvojčke;
- vrstne hiše in
- večstanovanjske stavbe kot manjši vila bloki ali vezani stavbni sklopi s skupnimi odprtimi površinami.

Načrtovanje zazidave z umeščanjem različnih tipoloških vzorcev je pomembno za vzpostavitev strukturne raznolikosti in omogočanja različnih bivalnih možnosti, večjega izkoristka razpoložljivih zemljišč na Območju ob Parenzani in v osrednjem delu Območja nad šolo, kjer je boljša dostopnost in neposredna bližina šole in odprtih zelenih površin, ter organsko dopolnitev obstoječega zazidalnega vzorca.

Skupna okvirna zmogljivost predvidene stanovanjske zazidave je ocenjena na 210 novih stanovanjskih enot, in sicer je na:

- Območju nad šolo (1) predvidena izgradnja 90-ih individualnih stanovanjskih stavb (eno- in dvostanovanjske hiše, dvojčki in vrstne hiše) ter 9-ih večstanovanjskih stavb (vila blok) s skupno okvirno zmogljivostjo območja 150 (novih) stanovanjskih enot;
- Območju ob Parenzani (2) predvidena izgradnja 31-ih individualnih stanovanjskih stavb (eno- in dvostanovanjske hiše, dvojčki in vrstne hiše) ter 6-ih večstanovanjskih stavb (vila blok) s skupno okvirno zmogljivostjo območja 60 (novih) stanovanjskih enot.

Stavbe in ureditve za nestanovanjske rabe so predvidene na:

- Območju nad šolo (1) kot rezervatno območje za bodoče potrebe šole in vrtca ter kot skupne javne zelene in odprte površine naselja;
- Območju ob Parenzani (2) v pritličjih in kleti stavbnega sklopa večstanovanjskih stavb ob trgu ter kot novo območje za trgovski center na robu naselja ob rekonstruirani cesti proti Plavjam.

Z možnostjo umeščanja nestanovanjskih rab bodo dane prostorske možnosti za dopolnitev in krepitev javnih in oskrbnih funkcij naselja.

Z urejenimi zunanjimi površinami se vzpostavi oblikovno skladna urbana ureditev grajenih struktur in odprtega prostora ter ustvarijo prijetni in kakovostni bivalni pogoji. Navzven se odprte površine strukturno in funkcionalno navežejo na sosednja območja in obstoječe ureditve na kontaktnih površinah.

Zasnova zunanje ureditve načrtuje skupne tlakovane in zelene površine naselja, ulični prostor ter druge prometne, intervencijske in manipulacijske površine. Na Območju ob Parenzani se vzpostavi razširjen osrednji javni odprti prostor središča naselja s celovito prenovo obstoječih odprtih površin na območju nekdanjega bencinskega servisa, vzpostavitev zelene poteze vzdolž poti zdravja in prijateljstva Parenzana ter ureditev novega trga/ploščadi na južni strani Parenzane. Načrtuje se večnamenske javne odprte površine (trg, povozni trg-skupni prometni prostor, javna parkirišča, park s pešpotmi, drevored, otroško igrišče ipd.).

V kontaktnem prostoru ob pokopališču, športni dvorani in šolskem kompleksu se vzpostavijo javne zelene površine kot zelena cezura v naselju za vzpostavitev ustreznega stika, povezovalnega elementa in prehoda med različnimi programi in rabami. Območje se uredi kot zeleni koridor s travnatimi površinami, drevorednimi potezami in značilnimi elementi kulturne krajine, kot so trajni nasadi oljk in sadnega drevja, terase s suhozidi ipd.. Zelena cezura sovпада z infrastrukturnim koridorjem osrednje dostopne ceste (Cesta 1A) in tako prevzame tudi funkcijo javne zelene površine naselja. Zelene površine so namenjen za rekreacijo in druženje na prostem, otroško igro, predstavljajo pa tudi ekološko in krajinsko prvino prostora.

6.7.3 Zasnova prometne mreže

Prometno napajanje območja OPPN je predvideno z več strani, in sicer:

- Območje nad šolo (Območje 1) se bo v prvi fazi prometno napajalo z novo dostopno cesto 1A preko lokalne ceste LC 177 061 Škofije – Tinjan, dolgoročno pa je za zagotovitev ustreznega prometnega napajanja v smislu prometnih obremenitev, nivoja prometnih uslug in prometne varnosti nujna izgradnja in primarno prometno napajanje območja preko predvidene južne obvozne ceste naselja Škofije.
- Območje ob Parenzani (Območje 2) se bo prometno napajalo preko rekonstruiranega odseka lokalne ceste LC 177 070 Plavje – Spodnje Škofije s priključevanjem preko novega priključka na državno regionalno cesto R III-741, odsek 0235 Škofije-MP Škofije.

Zasnova prostorske in prometne ureditve vključuje rešitev predvidene rekonstrukcije lokalne ceste LC 177 06 Škofije-Tinjan na odseku od km 0,100 do km 0,420 skladno s projektom št. NG/044-2009 (PS Prostor d.o.o., 2010). Na odseku znotraj območja OPPN je predvidena rekonstrukcija ceste z vzpostavitvijo enotne širine dvosmernega vozišča 6,00 m, eno- ali dvostranski pločnik, ureditev novega avtobusnega postajališča in javnega parkirišča pri pokopališču.

Zasnova prometne ureditve načrtuje vzpostavitev hierarhične mreže prometnic na treh ravneh, in sicer primarne napajalne ceste, sekundarne dostopne ceste ter mrežo pešpoti.

Primarne napajalne ceste se načrtujejo kot dvosmerne ceste s širino vozišča 6,00 m, z enostranskim hodnikom za pešce širine 2,00 m ter dvostranskim drevoredom. Sekundarne dostopne ceste se načrtujejo kot dvosmerne ceste s širino vozišča 5,50 m in z enostranskim hodnikom za pešce širine 2,00 m.

Z mrežo pešpoti se vzpostavijo notranje povezave in navezave na sosednja območja naselja in v smeri odprte krajine. Pešpoti so pomembne kot šolske poti, za rekreacijo in druženje na prostem, predvsem pa tudi za spodbujanje trajnostnih oblik mobilnosti, zlasti za premagovanje krajših razdalj v naselju in manjše vsakodnevne opravke.

Rešitve mirujočega prometa opredeljujejo pogoje za zagotovitev:

- potrebnih parkirnih površin za potrebe posameznih stavb na pripadajočih gradbenih parcelah oziroma znotraj zaključenih prostorskih-funkcionalnih celot ter
- parkirne površine za splošno javno rabo.

Glavni cilj zasnove je zagotovitev prometne urejenosti celotnega območja OPPN ter prometna razbremenitev naselja v širšem okvirju. Delno so predvidene tudi premestitve obstoječih javnih parkirnih površin iz središča kraja na njegovo obrobje (v okvir načrtovane podzemne garaže na območju ob Parenzani).

6.7.4 Zasnova komunalnega opremljanja

Ulična mreža predstavlja infrastrukturne koridorje za umeščanje druge gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja. To predstavlja osnovno za urbano aktivacijo območja.

Zasnova infrastrukturne oskrbe in opremljenosti vključuje objekte, vode in naprave gospodarske javne infrastrukture, ki bodo omogočali nemoteno delovanje, uporabo obravnavane prostorske ureditve in njenih delov. Zasnova načrtuje smiselno navezovanje na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture na sosednjih območjih, in sicer na:

- javno prometno omrežje;
- elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje;
- kanalizacijsko omrežje in
- javni vodovod.

V okviru prostorskih in tehničnih rešitev so predvidene nove gradnje gospodarske javne infrastrukture kakor tudi posodobitve obstoječih vodov, objektov in naprav, ki so dotrajane, tehnično neustrezne, nezadostne ali lokacijsko neprimerne.

Izgradnja gospodarske javne infrastrukture pomeni komunalno opremo območja in je kot taka izhodiščna izvedbena etapa realizacije OPPN, ki pa lahko poteka po posameznih zaokroženih prostorskih enotah.

6.8 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve, to je pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.

Načrtovana namembnost in predvidene gradnje ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine Spodnje Škofije – Trasa železnice Trst-Poreč od Škofij do Bertokov EŠD 28579 (profana stavbna dediščina), v vplivnem območju pa enota kulturne dediščine Spodnje Škofije –

pokopališče EŠD 17075 (memorialna dediščina). Pri načrtovanju bo upoštevano načelo celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ki pomeni zagotavljanje nadaljnjega obstoja in obogatitve dediščine, njeno vzdrževanje, obnova, prenova, uporaba in oživljanje.

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

V postopku je bilo odločeno, da celovite presoje vplivov na okolje za predmetni plan ni treba izvesti. Ob tem pa je pomembno poudariti, da so bili vsi pogoji in usmrtitve nosilcev urejanja prostora za optimizacijo in minimalizacijo okoljskih učinkov vključeni v zasnovo prostorske ureditve in določila odloka OPPN. Zasnova prostorske ureditve sledi načelom energetske učinkovitosti gradnje, trajnostne rabe virov, prilagajanja podnebnim spremembam in odpornosti na njihove učinke, trajnostne mobilnosti, zagotavljanja ljudem prijaznega, kakovostnega in zdravega bivalnega okolja in javnih odprtih površin ter varstvenega poseganja v prostor v najširšem smislu.

6.9 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

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.

Območje leži na potresno manj ogroženem območju. Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice. Območje je opredeljeno kot erozijsko območje zahtevnih zaščitnih ukrepov in plazljivo območje, čemur so prilagojeni tudi načrtovani posegi in načini gradnje.

Zasnova prostorske ureditve sledi načelom varstvenega poseganja v najširšem smislu, zlasti pa z vidika zaščite pred erozijo in plazenjem.

6.10 Pogoji glede realizacije prostorske ureditve in etapnost izvedbe

Izhodiščni namen izdelave OPPN je urbana aktivacija zemljišč. To pomeni ustvarjanje realnih in kakovostnih možnosti za njihovo pozidavo, v okvirno znanih in dosegljivih časovnih okvirjih (vsaj orientacijsko); predvsem pa tako, da bo prostor čim bolj izkoriščen in ob trajnem ohranjanju ali povečevanju njegovih naravnih in ustvarjenih kakovosti.

Razdelitev na podrobne enote urejanja prostora in določitev pogojev za načrtovanje, urejanja in gradnjo po teh enotah predstavlja načrtovalsko rešitev za to, da se bo posamezna območja lahko realiziralo čim bolj učinkovito in racionalno. Celotno obravnavano območje je namreč prostorsko obsežno in glede prostorskih danostih in možnosti kakor tudi glede načrtovanih programov oziroma prostorskih ureditev precej heterogeno.

Gradnja lahko poteka etapno po posameznih funkcionalnih in/ali prostorskih sklopih. Možnosti izvedbe in s tem časovna dinamika etapnosti je pogojena s pogoji komunalnega opremljanja zemljišč v smislu navezav in priključevanja na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture v širšem prostoru, njene rekonstrukcije oziroma izgradnje manjkajočih odsekov. Glede na stanje obstoječe infrastrukturne mreže so podane naslednje možnosti:

Območje 1

- Prva izvedbena etapa je PEUP 1.4.
- Z izgradnjo fekalnega kanala FT 12 je pogojena realizacija PEUP 1.1.1, PEUP 1.2.1 in PEUP 1.3.1.
- PEUP 1.6 predstavlja samostojno izvedbeno etapo. Z izgradnjo južne obvozne ceste naselja Škofije in spremljajoče gospodarske javne infrastrukture (PEUP 1.6) je pogojena realizacija PEUP 1.1.2, PEUP 1.2.2, PEUP 1.3.2 in PEUP 1.5.

Območje 2

- PEUP 2.5 in PEUP 2.6 se lahko izvedeta samostojno in neodvisno od drugih izvedbenih etap.
- Z izgradnjo fekalnega kanala FE in FF je pogojena realizacija PEUP 2.1, PEUP 2.2, PEUP 2.3 in PEUP 2.4.

Za realizacijo OPPN so ključnega pomena možnosti infrastrukturnega priključevanja na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture v širšem prostoru. To je izhodiščna predpostavka, saj nove zazidave ni dopustno priključevati na obstoječa infrastrukturna omrežja naselja, ki že v obstoječem stanju in za obstoječe uporabnike na zadoščajo, so preobremenjena ali dotrajana.

Znotraj območja OPPN pa je za realizacijo ključnega pomena vzpostavitev infrastrukturnih koridorjev, katerih prostorski nosilec je ulična mreža. Zato izgradnja komunalne opreme predstavlja izhodiščno izvedbeno etapo. Z vzpostavljenjo ulično mrežo in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo se omogoči dostop do zemljišč in pogoji za pričetek gradnje, kakor tudi ustrezno delovanje novih gradenj. Po drugi strani je bistvenega pomena, da se z ulično mrežo v prostoru fizično opredelijo in vzpostavijo urbanistični regulacijski elementi bodoče zazidave. To je nujno za preprečitev stihijske gradnje, za arhitekturno in urbanistično neustrezne posege, ki bi vodili k degradaciji in razvrednotenju prostora.

Izvedba po posameznih zaključenih prostorskih celotah je pomembna tudi za to, da se k urbani aktivaciji pristopi postopoma in celovito po posameznem sklopu,

kjer je realizacija možna v čim krajšem oziroma realnem časovnem horizontu in s čim manjšimi začetnimi investicijskimi vložki ter prostorsko racionalno. Celotnega območja ni dopustno prepustiti spontani, disperzni in posamični gradnji.