

## *1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo*

Sklep o pripravi predmetnega OPPN št. 3505-15/2022-24 z dne 15.9.2023 vsebuje načrt vključevanja javnosti:

»Javnost se v postopek vključuje skladno s 122. členom ZUreP-3. Dopolnjen osnutek OPPN se skupaj z okoljskim poročilom javno objavi ter javno razgrne. Med javno razgrnitvijo bo Mestna občina Koper zagotovila tudi javno obravnavo. Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni.

Vključevanje oziroma seznanitev javnosti se zagotavlja tudi preko objav različnih faz gradiv na spletni strani Mestne občine Koper (sklep o pripravi OPPN, osnutek prostorskega akta, stališča do pripomb z javne razgrnitve, predlog OPPN, itd.).«

## *2. 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 območja OPPN je območje za poselitev, podrobnejša namenska raba pa je območje izvenmestnih naselij.

**Območja izvenmestnih naselij** so območja mešane rabe, prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv oz. sprejemljivost za okolje). V ta območja pa ne sodijo objekti za oskrbne, storitvene in proizvodne dejavnosti ki po velikosti presegajo merilo naselja, moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno – krajinsko podobo, niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja itd.

Enota urejanja prostora BU-9/1 - P#2 je z Odlokom PUP Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) opredeljena kot (večje) nezazidano območje, za katerega je treba izdelati prostorski izvedbeni akt (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

Širše območje EUP BU-9/1 je območje razložene poselitve na območju Boninov. Obstoječa pozidava v širšem prostoru je pretežno individualna stanovanjska gradnja prostostojećih hiš, torej točkovni tip zazidave. Obstoječa zazidava se nahaja zgoščeno v zahodnem delu EUP in deloma na severnem robu ob slemenski dostopni poti, medtem ko je prisojno južno pobočje na vzhodni strani območja še nezazidano. V osrednjem delu EUP se na južnem robu nahaja kompleks stavbe z okolico javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda Vrtec Koper (podružnični vrtec).

Obravnavano območje OPPN, tj. vzhodni del EUP BU-9/1 - P#2 je v obstoječem stanju kmetijsko zemljišče v zaraščanju.

Območje OPPN obsega parcelo št. 5384/2 k.o. Bertoki, površina območja OPPN znaša 11.620 m<sup>2</sup>.

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

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 izvenmestnih naselij.

Območje je nepozidano s primarno kmetijsko rabo. Na območju so evidentirane naslednje kategorije dejanskih rab:

- 1410 ZR kmetijsko zemljišče v zaraščanju,
- 1600 DR neobdelano kmetijsko zemljišče,
- 1500 ZR drevesa in grmičevje.

Na območju je registrirana enota kulturne dediščine:

EID	IME	ZVRST	TIP ENOTE
1-16495	Bonini - Arheološko najdišče Sv. Ubald	Arheološko najdišče	Arheološka dediščina

### 3.4 Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

Območje OPPN ni komunalno opremljeno. V kontaktnem prostoru pa potekajo vodi in naprave gospodarske javne infrastrukture:

- občinski cesti LC 177 171 Sv. Anton – Bonini – Triban in JP 677 341 (odsek Ceste Ivana Starca);
- VN in NN elektroenergetski vodi;
- TK vodi;
- vodovodno omrežje;
- fekalna kanalizacija.

### 3.5 Grafične priloge

- 1 Meja območja OPPN na DOF
- 2 Meja območja OPPN na izseku iz veljavnih planskih aktov
- 3 Prikaz območij varovanj in omejitev
- 4 Omrežja in naprave obstoječe gospodarske javne infrastrukture

#### *4. Seznam strokovnih podlag*

- Idejna zasnova ureditve območja 9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald (PS Prostor d.o.o., junij 2023);
- Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (PS Prostor d.o.o., avgust 2023)
- Geotehnično poročilo o raziskava tal in pogojih temeljenja (SLP d.o.o. Ljubljana, december 2023)
- Hidrotehnično poročilo (PS Prostor, d.o.o., januar 2024)
- Poročilo o arheološki raziskavi – arheološki testni izkop v Boninih na zemljiščih s parc. Št. 5384/2 k.o. Bertoki (Skupina Stik, december 2023)

## 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 NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev	09.06.2023	35034-78/2023-2550
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje	23.05.2023	350-98/2023-2-DGZR
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami	19.05.2023	350-53/2023-2
MINISTRSTVO ZA KULTURO in ZAVOD RS ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE SLOVENIJE, OE Piran	20.06.2023	35012-45/2023-3340-4
Telekom Slovenije d.d., TKO Zahodna Slovenija	10.07.2023	120795 – NG/1879-IK
ISTRABENZ PLINI d.o.o.	/	/
MESTNA OBČINA KOPER, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet	13.10.2023	3505-16/2023
RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o.	07.06.2023	SO-23/343
MARJETICA Koper d.o.o.	07.06.2023	7/150-23
ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE Koper	26.05.2023	3480
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Koper	21.06.2023	35020-44/2023-2
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE, Direktorat za javno zdravje, in Nacionalni inštitut za javno zdravje	12.06.2023 12.06.2023	350-12/2023-4 350-11/2023-2 (256)

#### 5.1.2 Analiza smernic s pojasnili o njihovem upoštevanju

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, Direktorat za prostor in graditev  
Datum izdaje smernic: 09.06.2023      Št. dokumenta: 35034-78/2023-2550

Smernice s področja prostorskega razvoja

- Upošteevajo naj se splošne smernice s področja razvoja prostora, zlasti iz poglavja *Stanovanja*, določila Prostorskega reda Slovenije (PRS), Priporočil za prostorsko načrtovanje, Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta.
- Upoštevanje splošnih določil naj se utemelji v obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta, ki je sestavni del spremljajočega gradiva OPPN.
- Pomembna so pravila, ki se nanašajo na racionalno rabo prostora, na prepoznavnost naselij, na notranji razvoj naselja, na zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju, na načrtovanje družbene infrastrukture, na načrtovanje gospodarske javne infrastrukture, na določanje prostorskih izvedbenih pogojev, določanje namenske rabe prostora in na merila za določanje gradbenih parcel stavb.
- Varovati je treba kakovostne grajene in naravne prvine ter ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.
- Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete.
- Treba je zagotoviti skladnost OPPN z nadrejenimi prostorskimi akti.
- Treba je zagotavljati načelo strokovnosti pri pripravi strokovnih podlag, izdelavi OPPN in prostorskih rešitvah.
- Pri pripravi gradiv OPPN je treba upoštevati, da je na področju postopkov priprave prostorskih aktov v teku proces prehoda na elektronsko poslovanje (e-plan). Zato morajo biti vsa gradiva pripravljena skladno s Tehničnimi pravili za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Postopek in vsebina OPPN sta skladna s predpisi s področja urejanja prostora. Zagotovljena je skladnost OPPN z nadrejenimi prostorskimi akti. Smernice so upoštevane pri pripravi prostorske dokumentacije OPPN (grafični načrti in odlok) ter predvidenih prostorskih in tehničnih rešitvah OPPN.*

*Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3, pravil Prostorskega reda Slovenije in splošnih smernic je utemeljeno v obrazložitvi in utemeljitvi prostorskega akta.*

**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO, Uprava RS za zaščito in reševanje**

Datum izdaje smernic: 23.05.2023

Št. dokumenta: 350-98/2023-2-DGZR

V OPPN morajo biti določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Upoštevati je treba naslednje smernice:

- Opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve, kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena, ter temu prilagoditi načrtovanje in potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave, iz katerih izhajajo ukrepi. V odloku je treba opredeliti, ali območje leži na ogroženem območju.

- Glede posegov in dejavnosti na območjih poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati predpise.
- Opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje.
- Opredeliti je treba, ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

Na področju varstva pred požarom je treba smiselno upoštevati:

- Opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega 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.
- 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.
- Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz OVE, se lahko skladno s predpisi montira in vgradi na objekte ob predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so upoštevane pri pripravi prostorske dokumentacije OPPN (grafični načrti in odlok) ter predvidenih prostorskih in tehničnih rešitvah OPPN.*

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

Datum izdaje smernic: 19.05.2023

Št. dokumenta: 350-53/2023-2

Nosilec urejanja prostora nima smernic s področja obrambe.

**MINISTRSTVO ZA KULTURO**

Datum izdaje smernic:

20.06.2023

dopolnitev 01.03.2024

Št. dokumenta: 35012-45/2023-3340-4

Št. dokumenta: 35012-45/2023-3340-10

Celotno območje OPPN se nahaja znotraj enote nepremične kulturne dediščine Bonini – Arheološko najdišče Sv. Ubald (EID 1-16495). z načrtovanimi gradnjami se posega v arheološko najdišče. Načrtovane ureditve so sprejemljive pogojno ob zagotovi naslednjih varstvenih ukrepov za arheološko dediščino:

- Izvedba predhodnih arheoloških raziskav za natančnejšo določitev ukrepov varstva. Predhodne arheološke raziskave morajo biti izvedene skladno s predpisi in navodili odgovornega konservatorja. Predhodno arheološko raziskavo lahko izvede ustrezno usposobljena oseba. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev skladno s predpisi. Stroške krije pripravljavec OPPN.

Izvede se arheološki testni izkop, in sicer se na obravnavanem zemljišču strojno izkoplje testne jarke s skupno površino 400 m<sup>2</sup>. Podrobnejše pogoje in navodila izvedbe se uskladijo z odgovornim konservatorjem. Jarki se izkopljejo do globine, na kateri se ugotovi prisotnost arheoloških ostalin, na izbranih mestih pa do geološke podlage. Arheološki testni izkop je treba izvesti in dokumentirati po pravilih za arheološko izkopavanje. V primeru odkritja človeških posmrtnih ostankov je treba v raziskovalno skupino vključiti specialista fizične antropologije ter delo izvesti skladno z njegovimi navodili. Po končanem testne izkopu je treba dna tesnih jarkov pokriti z geotekstilom in jih zasuti z izkopanim materialom, površine pa povrniti v prvotno stanje.

- V OPPN morajo biti vključeni varstveni ukrepi na podlagi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav.
- Pred in po posegu, predvidenim z OPPN, mora investitor zagotoviti izvedbo varstvenih ukrepov za arheološko dediščino, ki so določeni v OPPN.

Dopolnilne smernice na podlagi rezultatov predhodnih arheoloških raziskav:

Na podlagi rezultatov predhodne arheološke raziskave so z OPPN načrtovane ureditve sprejemljive ob zagotovitvi nadaljnjih varstvenih ukrepov za arheološko dediščino. V ta namen je potrebno v člen, ki zadeva varstvo kulturne dediščine, smiselno vključiti naslednja določila:

- Ureditveno območje OPPN se nahaja na območju enote registrirane nepremične kulturne dediščine Bonini - Arheološko najdišče Sv. Ubald (EID 1-16495). Predhodna arheološka raziskava za natančnejšo določitev ukrepov varstva (kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline št. 62240-440/2023-3340-2 z dne 10. 11.2023, koda raziskave: 23-0425) je na ureditvenem območju OPPN potrdila prisotnost prazgodovinskih, rimskodobnih in novoveških arheoloških ostalin preteklih agrarnih kulturnih krajin.
- Za poseg v navedeno enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.



- Pri načrtovanju in izvajanju posegov v navedeno enoto dediščine je treba upoštevati varstveni režim, ki določa, da se arheološko najdišče varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Poseg, ki ga dopušča OPPN, je dovoljen, če se v fazi postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja s predhodno arheološko raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin zemljišče sprost za izvedbo posega. V primeru odkritja izjemnih arheoloških ostalin se lahko zahteva izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin in situ.
- Obseg in raziskovalne postopke predhodne arheološke raziskave določi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v kulturnovarstvenih pogojih. Strošek predhodne arheološke raziskave, ki vključuje terenske postopke, poterske postopke za pripravo končnega strokovnega poročila in predajo arhiva arheološkega najdišča pristojnemu muzeju, krije investitor posega.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so upoštevane pri pripravi prostorskega akta in vključene v besedilo 26. člena odloka.*

*Kot posebna strokovna podlaga so bile izdelane predhodne arheološke podlage z arheološkim testnim izkopom. Na podlagi rezultatov raziskave in strokovnega mnenja pristojnega konservatorja so bil izdane tudi dodatne smernice in prav tako vključene v besedilo odloka OPPN.*

**Telekom Slovenije d.d., TKO Zahodna Slovenija**

**Datum izdaje smernic: 10.7.2023      Št. dokumenta: 120795 – NG/1879-IK**

Na obravnavanem območju Telekom Slovenije trenutno ne razpolaga z elektronsko komunikacijskim omrežjem. V bližini na parceli št. 4610 k.o. Bertoki pa so proste kapacitete, ki omogočajo priklop naročnikov na elektronsko komunikacijsko omrežje. Treba je pripraviti projekt izgradnje elektronsko komunikacijskega omrežja.

V OPPN naj se dopusti graditev objektov elektronskega omrežja mobilnih komunikacij, in sicer naj se navede: »Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju«.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so upoštevane v 23. členu odloka.*

**MESTNA OBČINA KOPER, Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet**

**Datum izdaje smernic: 13.10.2023      Št. dokumenta: 3505-16/2022**

Cestni priključki z občinskih cest za dostop na območje OPPN morajo biti projektirani skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.l.RS, št. 86/09, 109/10, 132/22).

V primeru, da bo prometna infrastruktura na območju OPPN postala javna, mora biti projektirana skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Ur.l.RS, št. 91/05, 26/06, 109/140, 36/18, 132/22) in Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.l.RS, št. 86/09, 109/10, 132/22).

Zagotovljena mora biti možnost prometne navezave na sosednje zahodno območje.

Na obodu območja OPPN na meji z občinsko prometno infrastrukturo je treba zagotoviti ustrezne površine za morebitno širitev ceste in izgradnjo ustreznih površin za pešce in kolesarje v prihodnosti.

Na območju OPPN je treba predvideti lokacijo ekološkega otoka za ločeno zbiranje odpadkov. Lokacije ekoloških otokov ob občinski cesti ne smejo biti v vplivnem območju priključka (preglednosti trikotnik).

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

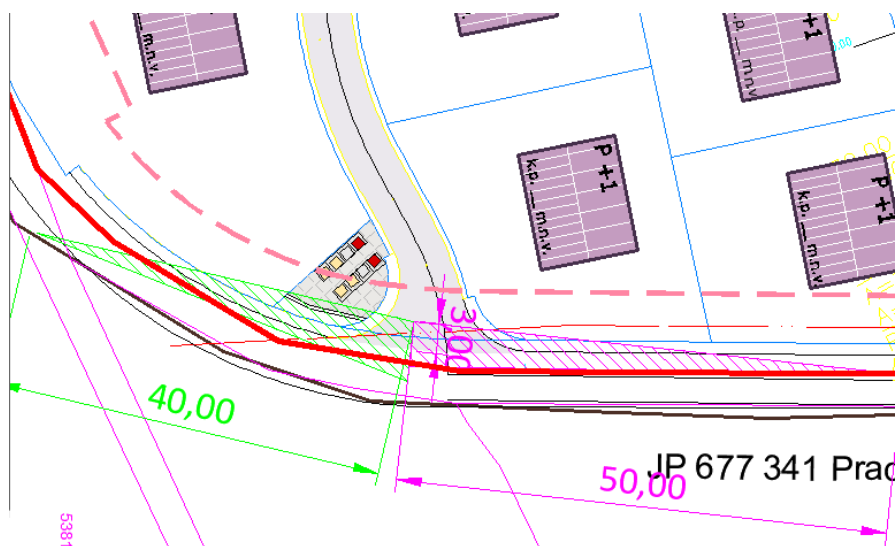
*Smernice so upoštevane pri pripravi prostorske dokumentacije OPPN (grafični načrti in odlok) ter predvidenih prostorskih in tehničnih rešitvah OPPN.*

*Odlok določa, da je pri projektiranju prometne infrastrukture treba upoštevati veljavno zakonodajo in tehnične predpise.*

*Zasnova zazidave in prometa zagotavljata možnost navezave na sosednje zahodno območje.*

*Zasnova zazidave in predlog parcelacije upoštevata možno širitev obstoječih občinskih cest v njihovih varovalnih pasovih.*

*OPPN načrtuje skupno zbiralnico komunalnih odpadkov – ekološki otok ob priključku Ceste B na JP 677 341. Spodnja slika prikazuje, da je postavitev zabojnikov predvidena izven preglednostnega trikotnika.*



## SMERNICE

1. Za vodo oskrbo predvidenih objektov je treba predvideti novo sekundarno javno vodovodno omrežje v cesti JP 677 341 in v bodočih ulicah ter predvideti rekonstrukcijo obstoječega javnega vodovoda.
2. Nov vodovodni sistem mora omogočati izvedbo ločenih vodovodnih priključkov za vsak posamezni objekt tako, da bo možno vodomerni jašek locirati v zelenici tik ob uvozu na parcelo objekta. V smeri prometnega napajanja se predvidi dva sekundarna vodovoda NL DN 100 mm.
3. Oba obstoječa vodovoda PEHD d 90 mm in PVC d 160 mm, ki sta locirana severno od obravnavanega območja in bosta območje oskrbovala s pitno vodo, je treba rekonstruirati v novi trasi v cesti od obstoječega vodohrana Vanganel vse do obstoječih vodovodov na parceli 5543 k.o. Bertoki. Obstoječi vodovod PEHD d 90 mm se nadomesti z NL DN 100 mm, obstoječi vodovod PVC d 160 mm pa z NL DN 150 mm.
4. Za vodo oskrbo in zagotovitev ustreznih tlačnih razmer območja, ki je locirano na nadmorski višini med cca 28 in 48 m.n.v., so potrebne sledeče rešitve:
  - o Nad prikazano smerjo prometnega napajanja se morajo objekti napajati iz novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na nadomestni vodovod NL DN 100 mm (oskrbuje se iz RTŽ Bonini 2 m<sup>3</sup> na koti 110,18 m.n.v..
  - o Pod prikazano smerjo prometnega napajanja se morajo objekti iz novega sekundarnega vodovoda NL DN 100 mm, ki se bo navezal na nadomestni vodovod NL DN 150 mm (oskrbuje se iz RZ Vanganel 60 m<sup>3</sup> na koti 60,00 m.n.v..
5. Vodovod mora biti projektiran v cestah, ki bodo vedno dostopne upravljavcu javnega vodovodnega omrežja (RVK d.o.o.) za potrebe vzdrževanja in odčitavanja.
6. Za zunanjo požarno varnost območja je treba predvideti podzemne hidrante na sekundarnem vodovodnem omrežju.
7. Sekundarno vodovodno omrežje naj se čim bolj vzanka, da bo omogočeno kroženje vode v sistemu.
8. Pri projektiranju vodovodnih priključkov morajo biti upoštevana določila Tehničnega pravilnika RVK (Ur.l.RS, št. 16/2013).
9. Priključitev na javni vodovod bo RVK potrdil ob izdaji mnenja k dokumentaciji DGD za posamezni objekt.
10. Smernice je treba upoštevati pri pripravi OPPN.
11. Tangirana vodovodna infrastruktura mora biti sestavni del grafičnih prilog OPPN.

12. Digitalne podatke o obstoječem javnem vodovodnem omrežju, vključno z globinami vodovodnih naprav, se lahko pridobiti pri RVK.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so upoštevane pri pripravi prostorske dokumentacije OPPN (grafični načrti in odlok) ter predvidenih prostorskih in tehničnih rešitvah OPPN.*

**MARJETICA Koper d.o.o.**

Datum izdaje smernic: 7.6.2023

Št. dokumenta: 7/150-23

## SMERNICE

### Javno kanalizacijsko omrežje

1. 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 obstoječo javno fekalno kanalizacijo.
2. Odvajanje padavinskih odpadnih vod je treba predvideti preko nove meteorne kanalizacije v obstoječe meteorne odvodnike ali meteorno kanalizacijo v ločenem sistemu.

### Zbiranje in odvoz odpadkov

3. Z OPPN je treba opredeliti sistem ravnanja s komunalnimi odpadki, tj. ločeno zbiranje odpadkov na izvoru.
4. Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in s pogoji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki (Marjetica Koper d.o.o.).
5. V MOK je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Potrebno število ter volumen zabojnikov za preostanek odpadkov in ločeno zbranih frakcij za posamezne objekte se bo določilo glede na velikost oz. namembnost objektov v okviru faze DGD.
6. Odjemna mesta in zbiralnice ločenih frakcij morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna vozila za odvoz odpadkov, da je možno izvajati redno čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih in estetskih zahtev kraja oz. objektov.
7. Dopustna je postavitve odjemnih mest in zbiralnic v objektu, izven objekta ter v podzemni izvedbi.
8. Predvidena zbirna in odjemna mesta je treba navesti in vrisati v OPPN.
9. Z odpadki in z zbirnimi/odjemnimi mesti zanje mora investitor/povzročitelj odpadkov ravnati skladno s predpisi.

## Občinske javne ceste in druge javne površine

10. 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).

## Ostali pogoji

11. Investitor gradnje na območju OPPN mora zaprositi Marjetico Koper d.o.o. za izdajo smernic in projektnih pogojev za načrtovane prostorske ureditve. K vlogi mora biti priložena zbirna karta obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture v fazi idejne zasnove, vključno s prikazom zbirnih/odjemnih mest za komunalne odpadke.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so smiselno upoštevane pri pripravi prostorske dokumentacije OPPN (grafični načrti in odlok) ter predvidenih prostorskih in tehničnih rešitvah OPPN.*

**ELEKTRO PRIMORSKA d.d., DE Koper**

Datum izdaje smernic: 26.05.2023

Št. dokumenta: 3480/D

Distributer je v fazi priprave dokumentacije DGD za energetske ureditve širšega območja obravnave, zato je glede načrtovanja EE infrastrukture treba uskladiti aktivnosti in rešitve.

**Ad 1** V primeru, da se bo OPPN izvajal preden bo pridobljeno GD, bo treba za napajanje območja OPPN nadgraditi obstoječo transformatorsko postajo TP Obald 1, tako da se poveča transformacija in pripadajočo opremo. Zgraditi bo treba nov NN kabelski izvod iz nadgrajene TP v kabelski izvedbi do novo predvidenih prostostojećih razdelilnih omar, ki bodo nameščene na stalno dostopnih lokacijah na območju OPPN.

**Ad 2** V primeru, da bo GD pridobljeno pred realizacijo OPPN, pa bo predvidena kabelska kanalizacija potekala ob robu obravnavnega OPPN tako, da bo treba iz novo predvidne TP izdelati novo kabelsko povezavo po že predvideni trasi do odcepnega jaška v cesti in nato nadaljevati do predvidenih prostostojećih razdelilnih omar, ki bodo nameščene na stalno dostopnih lokacijah na območju OPPN.

Stroški izvedbe NN kabelskega priključka so v obeh primerih breme investitorja.

## Potek obstoječega in predvidenega distribucijskega sistema

1. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Primorska d.d. pravico vpisa služnosten pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
2. Vso EE je treba projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti gradbeno dovoljenje. EE infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

3. Karto komunalnih vodov in naprav je treba dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih EE vodov in naprav.

#### **Tehnični pogoji**

4. V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje EE infrastrukture treba pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev na distribucijsko omrežje.
5. Kabelska TP mora biti zgrajena za napetost 20/0,4 kV in ustrezno nazivno moč, z urejenim dostopom za tovornjak z dvigalom skupne teže 20 t. Če bo TP zgrajena v stavbi za druge namene, mora biti locirana v pritličju, po možnosti na vogalu zgradbe in mora biti neposredno dostopna od zunaj.
6. 20 kV kablovod mora biti zgrajen s standardnimi enožilnimi 20 kV kablovodi, položeni v kabelsko kanalizacijo iz PVC cevi po celotni trasi.
7. NN kabelsko omrežje mora biti v urbanih območjih zgrajeno kot kabelsko omrežje, položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.
8. Priključno merilne omarice (PMO) se namestijo na stalno dostopna mesta.

#### **Ostali pogoji**

9. Pri načrtovanju in gradnji objektov v območju OPPN bo treba upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
10. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa skladno s predpisi ter zahteve in omejitve glede gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v varovalnih pasovih elektroenergetske infrastrukture.
11. Naročnik mora k OPPN pridobiti mnenje.

*Pojasnilo o upoštevanju smernic:*

*Smernice so upošteevane v 16. in 21. členih odloka.*

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

Datum izdaje smernic: 21.6.2023

Št. dokumenta: 35020-44/2023-2

#### **PODROBNEJŠE USMERITVE S PODROČJA UPRAVLJANJA Z VODAMI**

1. Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda morajo biti usklajene z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo in Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter ostalimi področnimi predpisi.  
*Smernica je upoštevana v 19. členu odloka.*
2. Predvideni posegi ne smejo poslabšati obstoječih odtočnih razmer in stanja voda na obravnavanem ali vplivnem območju.

3. Odvod zalednih padavinskih voda in padavinskih voda iz obravnavanega območja bo treba ustrezno urediti.  
*Smernici sta upoštevani v 19., 29. in 33. členih odloka.*
4. Kanalizacijski sistem je treba načrtovati v ločenem sistemu.  
*Smernica je upoštevana v 19. členu odloka.*
5. V gradivu za izdajo mnenja se je treba opredeliti do gradnje bazenov.  
*Smernica je upoštevana v 15. in 19. členih odloka.*
6. Zasnova odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, vključno z bazenskimi odpadnimi vodami, mora biti tekstualno in grafično obdelana v gradivu za izdajo mnenja k OPPN. Pralne vode bazenskih filtrov je treba priključiti na kanalizacijo za komunalne odpadne vode.  
*Smernica je upoštevana v 15., 19. členih odloka.*
7. Predvideni naj bodo ukrepi za zmanjševanje količin padavinske odpadne vode, ki se odvaja v padavinsko kanalizacijo (npr. zalivanje, uporaba v sanitarijah,...).
8. 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 (zatravitev, travne plošče...).
- Smernici sta upoštevani v 19. členu odloka.*
9. Gradnja se nahaja na erozijskem in plazljivem območju. Izdelati je treba geološko geomehansko poročilo, ki opredeljuje stopnjo tveganja za načrtovane posege ter določi ukrepe za zagotovitev zaščite pred erozijo in ukrepe za zagotovitev stabilnosti terena.  
*Smernica je upoštevana v 32. členu odloka.*
10. V primeru načrtovanja ponikanja prečiščenih odpadnih voda je treba ponikanje urediti tako, da ne bo imelo škodljivega vpliva na objekte (na območju in v vplivnem prostoru). Pri ponikanju naj se uporabi tehniko zadrževanja vode in počasnega ponikanja na zemljišču. V največji meri naj se uporabijo rešitve urejanja prostora s čim manj utrjevanja in zatesnjevanja površin in s čim manjšim površinskim odtočnim koeficientom. Odvajanja prečiščenih padavinskih voda v podzemne vode ne sme imeti škodljivega vpliva na kakovost podzemne vode oz. so škodljivi vplivi odpravljeni ali zmanjšani na sprejemljivo raven.
11. Ponikanje se uredi na osnovi geološko geomehanskega poročila, ki naj obravnava geomehanske, hidrogeološke in stabilnostne karakteristike tal na območju ureditve, primernost lokacije za umeščanje ponikalnih objektov in obvezno oceno vpliva na objekte v vplivnem območju, določi koeficient prepustnosti tal ter višino podzemne vode. Gradivo je treba priložiti gradivu za izdajo mnenja k osnutku OPPN. Sestavni del poročila mora biti tudi preverba načina odvajanja viškov padavinskih odpadnih vod za primer intenzitete nalivov, ki presegajo projektne prevodnosti ponikalnic, in za primer morebitnih havarij sistema ponikanja. Odvajanje viškov voda ne sme imeti negativnega vpliva na objekte v vplivnem območju gradnje in na ogrožena območja. Posebej je treba paziti na nižje ležeče objekte in zagotoviti njihovo varnost.



12. Med dnem ponikovalnice in najvišjo gladino podzemne vode se mora nahajati plast neomočenih sedimentov ali zemljin ali filtrirnega materiala debelini najmanj 1,00 m. Lokacija ponikanja mora biti določena v skladu z naslednjimi minimalnimi odmiki, po potrebi pa z večjimi, če je to potrebno zaradi preprečitve erozije, plazljivosti, zamakanja ali notranje erozije:

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

13. Ponikalni sistem bo treba v dokumentaciji za izdajo mnenje k posameznemu objektu ustrezno dimenzionirati in detajlno prikazati. Dimenzioniranje naj se izvede na podlagi povratnih dob za ekstremne padavine, in sicer za minimalne količine vode 5-letnega naliva. Potrebni koristni volumen retenziije se določi glede na razmerje kapacitete ponikanja in dotoka pri različnih trajanjih padavin. Dimenzioniranje ponikalnega sistema se izvede po uveljavljenih standardiziranih postopkih (npr. standard DWA-A 138E ali enakovredno).

14. Če se na osnovi geološko geomehanske in hidrogeološkega poročila izkaže, da izvedba ponikalnic ni možna, je treba poiskati ustrezno projektno rešitev na podlagi preučitve obstoječega odtočnega sistema in oceniti vpliv obravnavane gradnje na vodni režim in stanje voda, predvideti ustrezno zadrževanje in druge potrebne omilitvene ukrepe.

*Zaradi slabih pogojev ponikanja izvedba ponikalnic ni predvidena. Zato pa OPPN načrtuje sistem meteorne kanalizacije, vključno z ukrepi za zmanjšanje količine in upočasnen/zadržan odtok padavinskih voda z območja v meteorni odvodnik. Izdelana je bila strokovna podlaga Hidrotehnično poročilo, ki je preučila učinke OPPN na hidrološke razmere v vplivnem območju in dolvodno ter podala ukrepe za to, da odvajanja meteornih vod z območja OPPN ne bo povzročalo dodatne ogroženosti za poplave. Rešitve in ukrepi so prikazani v grafičnih načrtih OPPN in podani skozi določila odloka (19. in 33. člena odloka).*

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

*Smernica je upoštevana v 32. členu odloka.*

16. V največji meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke značilnosti terena.

*Zasnova predvidene zazidave upošteva obstoječo morfologijo terena: dostopne ceste in gradnja stavb so predvideni v nizih, ki sledijo konfiguraciji*



*terena, tako da bodo v tem smislu obstoječe geomorfološke značilnosti terena čim manj spremenjene. Ob samem umeščanju stavb na gradbeno parcelo pa bodo potrebne določene spremembe terena v smislu vkopov, izvedbe teras in brežin, pri čemer odlok določa pogoje za tovrstne posege, da bo zagotovljena ustrezna zaščita pred erozijo in plazenjem ter stabilnost terena (15., 32. člen).*

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

*Smernica je upoštevana v 41. členu odloka.*

18. Na območju posegov je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

*Smernica je upoštevana v 29. členu odloka.*

19. Predvideti je treba ukrepe za preprečevanje oziroma v največji možni meri zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je treba protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za gradnjo potrebne provizorije in vse ostane začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je treba predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

*Smernica je upoštevana v 29. in 32. členu odloka.*

20. V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo 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 odvodne jarke in v tla.

*Smernica je upoštevana v 29. členu odloka.*

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

Datum izdaje smernic: 12.06.2023  
12.06.2023

Št. dokumenta: 350-12/2023-4  
350-11/2023-2 (256)

## **Zrak**

Za ogrevanje se prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja.

*Sistem daljinskega ogrevanja ni predviden. OPPN načrtuje individualno stanovanjsko gradnjo s postopno realizacijo po posameznih gradbenih parcelah, kar omejuje možnosti načrtovanja in vzpostavitve skupinskega ali daljinskega ogrevanja.*

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

*Smernica je smiselno upoštevana v 24. členu odloka.*

V fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja. Pri tem se smiselno uporabijo določila veljavnih predpisov.

*Smernica je upoštevana v 28. členu odloka.*

## Hrup

Nova stanovanjska soseska ne predstavlja pomembnejšega vira hrupa za okolico. Pomembno pa je, da se previdno umeščajo v prostor toplotne črpalke in prezračevalne naprave, ki povzročajo moteč hrup (zlasti v nočnem času).

*Smernica je upoštevana v 27. členu odloka.*

## Vode

Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem ali opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, pesticidi, maziva in olja) 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 29. členu odloka.*

Prometne ceste, manipulativne in intervencijske površine in površine mirujočega prometa morajo biti utrjene; odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilcev olj.

*Smernica je upoštevana v 17. in 19. členu odloka.*

## Osončenost

Območja stanovanj se načrtuje tako, da so izpolnjene zahteve slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih.

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.

*Smernica je upoštevana v 24. členu odloka.*

## Prilagajanje podnebnim spremembam

Za *obvladovanje visokih temperatur* se načrtuje ukrepe:

- zasaditve, ki senčijo stavbe, in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote v stavbah;
- uporaba 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;
- pokrite pločnike (arkade) za senčenje in zaščito pred padavinami;
- pitnike na vseh javnih površinah, centralnih dejavnostih, zelenicah, parkih in površinah za šport in rekreacijo.

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 sisteme 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 naliivu lahko odteče, ne da bi ogrozila ranljiva območja (stanovanja, objekti večje občutljivosti- šole, vrtci, zdravstvene ustanove, domovi za starejše).

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. Določila za rešitve in ukrepe za prilagajanje podnebnim spremembam so skladno s smernicami podana v posebnem členu odloka (36. člen).*

## **Zelene površine**

Zelene površine je treba načrtovati tako, da omogočajo zdrav življenjski slog in krepitev zdravja, pri čemer se sledi usmeritvam Prostorskega reda (Zeleni sistem) in priporočilom priročnika za načrtovanje zelenih površin Ven za zdravje.

*OPPN glede na velikost in zmogljivost območja (12 gradbenih parcel), tipologijo stanovanjske gradnje (individualna stanovanjska gradnja) in širši prostorski kontekst (razložena podeželska poselitev) na območju ne načrtuje skupnih zelenih površin. Zato pa bo imela vsaka stanovanjska stavba pripadajoči vrt. Območje OPPN se nahaja v zelenem okolju, ki omogoča rekreacijo na prostem v neposredni bližini bivališč, s čimer so zagotovljeni pogoji in možnosti za zdrav življenjski slog in krepitev zdravja.*

## 6. Mnenja s področja okoljskih presoj in ustreznosti

### 6.1 Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje

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

Datum izdaje mnenja: 21.6.2023

Št. dokumenta: 35020-44/2023-2

Izvedba OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO, Direktorat za kmetijstvo

Datum izdaje mnenja: 11.8.2023

Št. dokumenta: 3504-75/2028/58

Izvedba OPPN predvidoma ne bo imela negativnega vpliva na gospodarjenje z okoliškimi gozdovi in njihove funkcije.

MINISTRSTVO ZA KULTURO

Datum izdaje smernic: 20.06.2023

Št. dokumenta: 35012-45/2023-3340-4

Ministrstvo za kulturo v usmeritvah za pripravo OPPN ugotovi, da so načrtovane ureditve sprejemljive pogojno, ob zagotovitvi varstvenih ukrepov za arheološko dediščino. Skladno s pogoji bodo izvedene predhodne arheološke raziskave območja za natančnejšo določitev ukrepov varstva. Pripravljalavec bo pogoje in usmeritve upošteval pri pripravi OPPN in jih integriral v vsebino dokumenta in načrtovane prostorske ureditve.

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Piran

Datum izdaje mnenja: 20.02.2023

Št. dokumenta: 3563-0039/2023-2

Območje OPPN leži izven posebnih naravovarstvenih območij in zavarovanih območij. Podana je ocena, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

### 6.2 Odločba o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je odločilo, da je v postopku priprave OPPN **treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje**, pri čemer ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

*7. Okoljsko poročilo (ločena mapa)*

*8. Elaborat ekonomike (ločena mapa)*

## *9. Obrazložitev in utemeljitev OPPN*

### 1. Predmet in območje OPPN

Predmet OPPN je stanovanjska zazidava in komunalna oprema na delu enote urejanja prostora BU-9/1 (-P#2) na lokaciji Sv. Ubald v Boninih pri Kopru.

Območje OPPN obsega parcelo št. 5384/2 k.o. Bertoki površine 11.620 m<sup>2</sup>.

### 2. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

#### 2.1 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Obravnavana lokacija v naravi predstavlja zaokroženo nezazidano stavbno zemljišče. Lokacija je zelo primerna za pozidavo vsled ugodnih terenskih pogojev, mikroklima (osončenost in nad dolinskim dnem) ter dobrih možnosti za dostop in komunalno opremljanje. Širše območje zaselka Sv. Ubald v Boninih je razloženo naselje pretežno individualne stanovanjske gradnje. Investitorja zato želita na obravnavanem območju zgraditi skupino individualnih stanovanjskih stavb s skupno prometno in komunalno opremo. S tem se bo smiselno dopolnjevala obstoječa zazidava in značaj območja, predvsem pa je pomemben načrten pristop oziroma celovitost urejanja prostora in komunalne opreme, ki bo omogočila racionalno zasnovo in ob tem ohranila ustrezne pogoje za nadaljnji urbani razvoj širšega območja.

#### 2.2 Namen in cilji OPPN

Gradnja na širšem območju Boninov se načrtuje na podlagi skupnega prostorskega izvedbenega akta, tj. PUP Koper (UO št. 19/88, 24/01, UL RS 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16). Le-ta pa za konkretno območje določi dodatno obveznost izdelave OPPN, saj gre za večje nezazidano območje. OPPN so za tovrstna območja predpisana predvsem za namen celovite in funkcionalne prostorske zasnove, ki bi preprečila morebitno parcialno poseganje v prostor, razvrednotenje zemljiških potencialov in ustvarjanja okoljskih ali infrastrukturnih problemov.

Zato je osnovni cilj OPPN opredelitev celovite prostorske zasnove, ki upošteva širše prostorski kontekst in pogoje urejanja. Medtem pa pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb in zunanjih ureditev pretežno sledijo skupnim določilom za gradnjo po splošnih izvedbenih prostorskih aktih v Mestni občini Koper.

### 3. Pravna podlaga za pripravo OPPN

Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/2021);
- 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 (Uradne objave, 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 (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04);
- Odlok 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).

#### 4. Način pridobitve strokovnih rešitev, geodetskih in drugih podlag

Strokovne rešitve so se pridobile na podlagi:

- analize stanja prostora;
- strokovnih podlag, ki so podale rešitve prometne in druge infrastrukturne zasnove območja, variantne rešitve zazidave, vključno z upoštevanjem možnosti urbanega razvoja v širšem kontaktnem prostoru;
- splošnih in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora;
- hidrološko-hidravlične študije;
- geotehničnega poročila;
- predhodnih arheoloških raziskav.

Za namen in potrebe OPPN sta naročnika naročila geodetsko izmero in izdelavo geodetskega načrta obravnavanega območja.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je odločilo, da je v postopku priprave OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), pri čemer ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

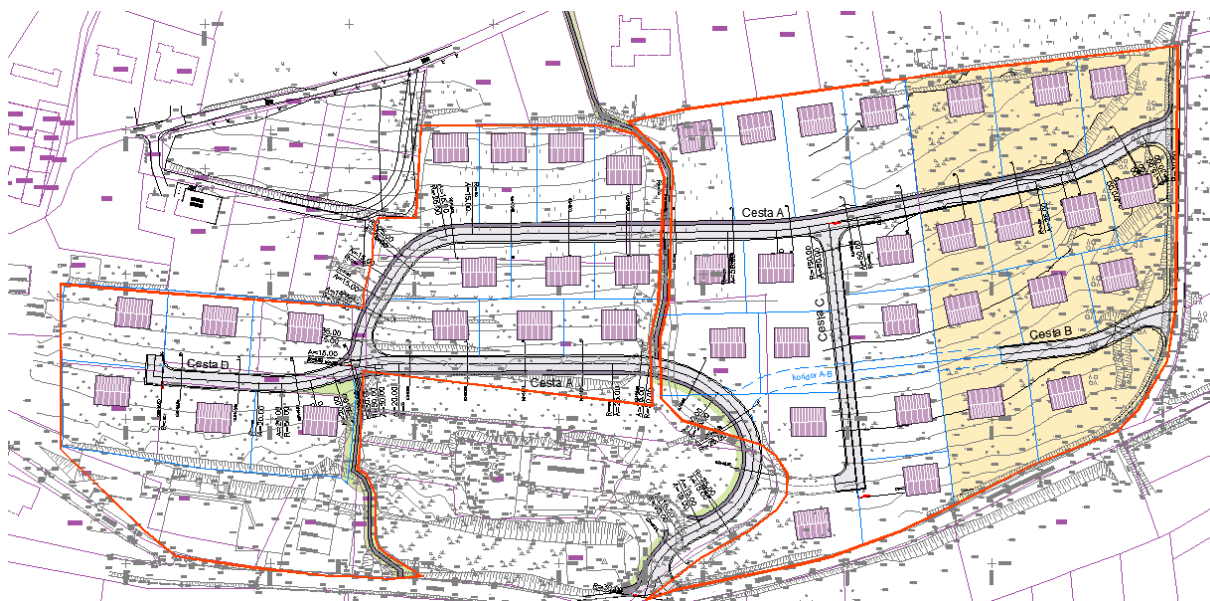
#### 5. Vplivi in povezave s sosednjimi in vplivnimi območji

##### 5.1 Celovitost načrtovanja prostorskega razvoja širšega območja večjega nezazidanega stavbnega zemljišča BU-9/1-P#2 in BU-9/1-P#1

Območje OPPN predstavlja vzhodni del podrobne enote urejanja prostora z oznako BU-9/1-P#2: to je skladno s PUP Koper večje nezazidano zemljišče, za urejanje in pozidavo katerih je treba izdelati izvedbeni prostorski akt (OPPN) (56. člen). Naprej proti zahodu pa se nahaja še sosednje območje z oznako BU-9/1-P#2. Zato se že v samem izhodišču zasnovo zazidave in komunalne opreme načrtuje tako, da sicer predstavlja samostojno in zaključeno prostorsko in funkcionalno celoto, ki pa omogoča tudi smiselni in racionalni urbani razvoj na



sosednjih območjih. Zasnova zazidave in komunalne opreme predmetnega OPPN je bila zato usklajena in vključena kot integralni del rešitve v okviru strokovne podlage Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (št. naloge U/011-2023, PS Prostor d.o.o., AVG 2023) (strokovna podlaga).



**Slika 1: Sintezna rešitev prometne mreže z zasnovo zazidave iz strokovne podlage Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu z označenim območjem OPPN (oranžno ozadje) (povzeto po strokovni podlagi)**

## 5.2 Načrtovanje razvoja gospodarske javne infrastrukture v širšem prostoru

Na podlagi konkretnih smernic upravljavcev gospodarske javne infrastrukture (GJI) OPPN načrtuje infrastrukturne vode, objekte in naprave, ki bodo potrebni za osnovno komunalno opremo območja OPPN, poleg tega pa tudi gradnjo GJI splošnega pomena v širšem prostoru, zlasti kot nadgradnje in posodobitve javnega vodovoda in distribucijskega elektroenergetskega omrežja z novo (nadomestno) TP.

OPPN opredeli etapnost realizacije GJI tako, da loči med:

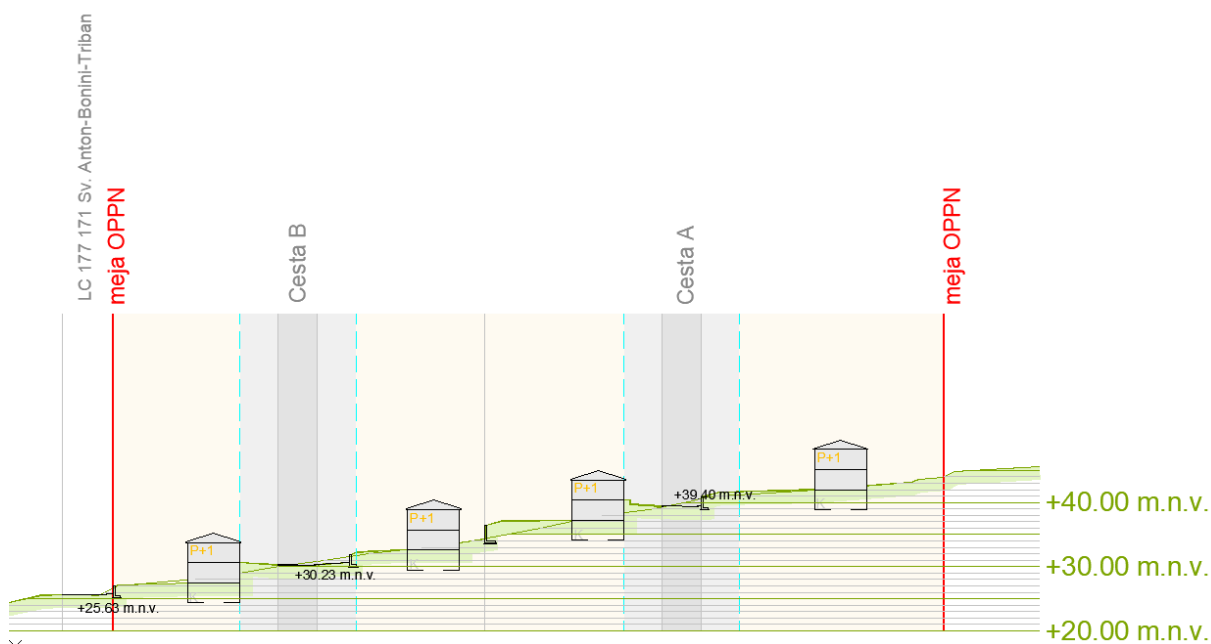
- posegi, gradnjami in ureditvami, ki so nujne za komunalno opremo ožjega območja OPPN in predvidne zazidave, in
- posegi, gradnjami in ureditvami, ki jih upravljavci GJI načrtujejo kot lastne razvojne projekte in investicije in niso nujne za komunalno opremo OPPN.

Glede na to, da so načrtovane ureditve in gradnje v pristojnosti različnih deležnikov in investitorjev, da njihovi terminski plani niso znani in/ali podrobneje opredeljeni, OPPN dopušča različne variantne rešitve. Seveda pa bo v končni fazi realizacije GJI treba zagotoviti vzajemno usklajenost rešitev.

## 6. Opis programske in prostorske zasnove ureditve

Območje OPPN je namenjeno **stanovanjski gradnji** z eno- ali dvostanovanjskimi stavbami, izjemoma dvojčki. Programska zasnova je skladna z namensko rabo prostora in prevladujočo tipologijo zazidave v širšem prostoru.

OPPN načrtuje **sklop 12-ih gradbenih parcel** za gradnjo stanovanjskih stavb, s prometno mrežo za dostope do gradbenih parcel ter ostalo potrebno komunalno opremo. Gradbene parcele so predvidene dvostransko ob dostopnih cestah. Na posameznih gradbenih parcelah se v pasu vzdolž dostopne poti predvidijo utrjene površine, namenjene dostopu in parkiranju, pretežni del zunanjih površin ob stavbah pa se nameni odprtim bivalnim površinam (vrt).



Slika 2: Prerez skozi območje OPPN s prikazom višinske umestitve predvidene zazidave

Zasnova zazidave ne načrtuje skupnih zelenih površin. **Zelene površine za stanovalce** se bodo zagotavljale v sklopu individualnih gradbenih parcel. Območje OPPN se nahaja v zelenem okolju, ki omogoča rekreacijo na prostem v neposredni bližini bivališč, s čimer so zagotovljeni pogoji in možnosti za zdrav življenjski slog in krepitev zdravja.

Pogoji za umeščanje in oblikovanje stavb in zunanjih ureditev pretežno sledijo skupnim določilom za gradnjo po splošnih izvedbenih prostorskih aktih v Mestni občini Koper. S tem se zasleduje cilje:

- zagotavljati enakovredne pogoje za gradnjo;
- vzpostavljati in utrjevati enotnost grajenih struktur za čim bolj kakovostno in prepoznavno podobo naselij in krajine;
- zagotavljati enakovredne pogoje funkcionalnosti in bivanja.

## 7. Zasnova omrežja gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja

Za dostope do stavb sta predvidena dva kraka dostopnih cest z napajanjem iz vzhodne smeri z obstoječe občinske ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca.

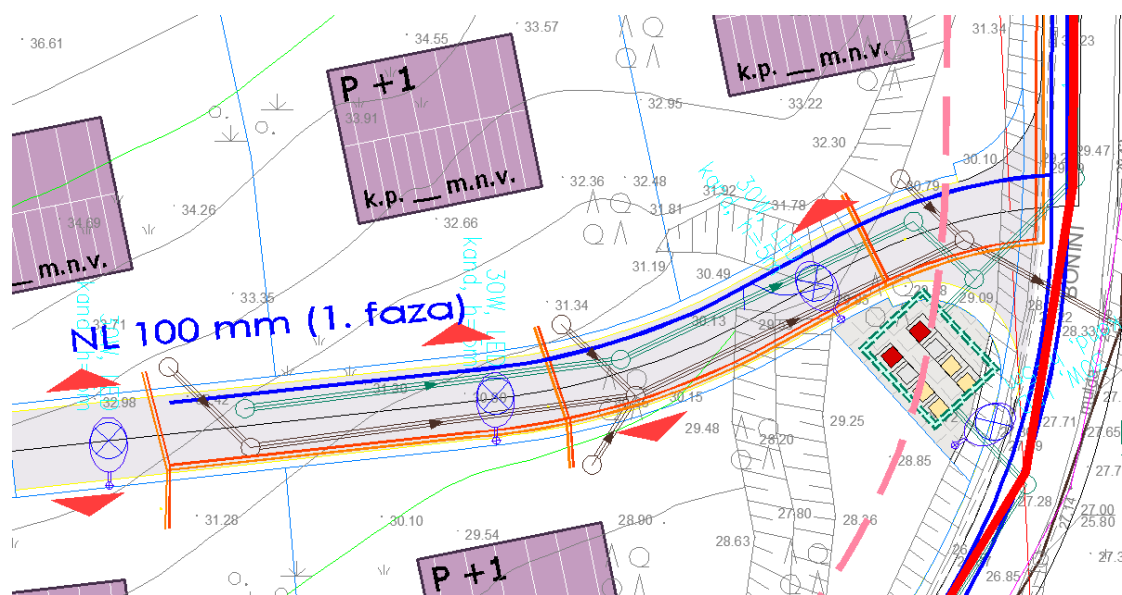
Dostopni cesti predstavljata infrastrukturna koridorja, v katerih poteka tudi druga GJI za komunalno opremo predvidene zazidave. Zasnova GJI se smiselno navezuje na obstoječe sisteme, rešitve OPPN pa vključujejo tudi možnosti infrastrukturnih izboljšav splošnega pomena v širšem prostoru, kar izhaja iz pridobljenih konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora.

Dostopni cesti se načrtujeta za dvosmerni promet brez hodnika za pešce in brez končnega obračališča. Skupna širina vozišča znaša 5,00 m. Dostopne ceste so predvidene zgolj za dostop 5-7 stanovanjskih stavb, kar pomeni majhno prometno obremenitev in interni značaj prometnice. Cesti ne bosta imeli statusa javne ceste/javnega dobra, omogočali pa bosta nujni intervencijski dostop. Vendar pa zasnova dostopnih cest omogoča njuno nadaljevanje proti zahodu v primeru urbane aktivacije sosednjega nezazidanega stavbnega območja. V tem primeru se lahko v koridorju Ceste A dodatno zgradi tudi hodnik za pešce.

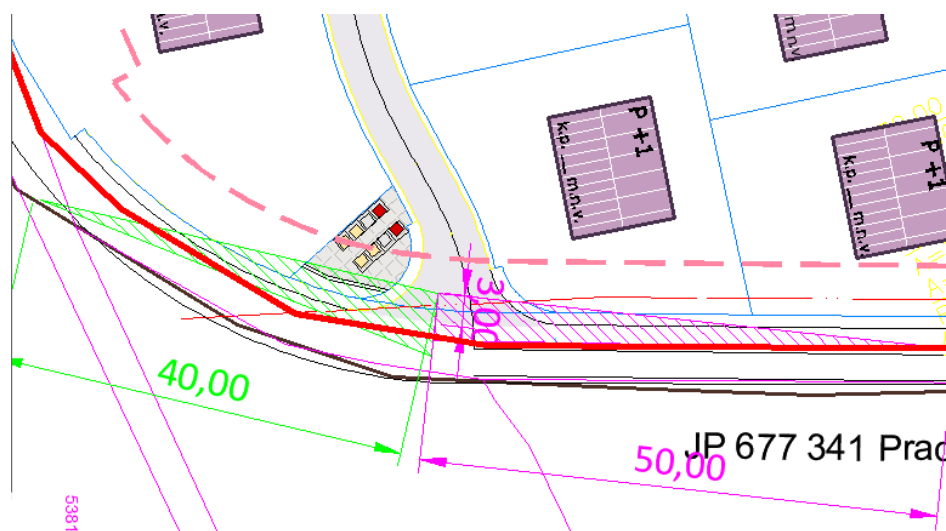
Nova zazidava ne bom pomenila opazne dodatne prometne obremenitve obstoječega cestnega omrežja, prav tako tudi ne bo vplivala na prometno varnost na prometnicah. Kljub temu pa zasnova zazidave in predlog parcelacije omogočata možne rekonstrukcije obstoječih javnih cest JP 677 341 Cesta Ivana Starca in LC 177 171.



Slika 3: Prikaz možnega nadaljevanja dostopnih cest v primeru urbane aktivacije zahodno od območja OPPN (povzeto po strokovni podlagi)



Glede na ocenjeno zmogljivost predvidene gradnje in zasnovo dostopnih cest je ob priključku Ceste B predvidena skupna zbiralnica komunalnih odpadkov. Tu je zagotovljena ustrezna dostopnost za specialna komunalna vozila. Zbiralnica je predvidena kot tlakovana površina, ki se jo dodatno ozeleni in tako čim bolj nevpadljivo umesti v prostor. Skladno s smernicami Mestne občine Koper je zbiralnica umeščena izven preglednostnega trikotnika novega priključka, kot je razvidno iz spodnje slike (slika 5).



OPPN načrtuje odvajanje fekalnih odpadnih vod z dograditvijo obstoječe javne fekalne kanalizacije, ki ima končni iztok na CČN.

Sistem meteorne kanalizacije bo odvajal padavinske vode s streh stavb, tlakovanih površin zunanjih ureditev ob stavbah in dostopnih cest. Odvajanje padavinskih odpadnih vod je treba predvideti preko nove meteorne kanalizacije v meteorni odvodnik s končnim iztokom v strugo reke Badaševce, pri čemer je bodo izvedene tudi rešitve in ukrepi za zagotavljanje poplavne varnosti in varčno rabo vode. Da bo končna količina odvajane vode v meteorno kanalizacijo čim

manjša in da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok vode v kanalizacijo oziroma meteorni odvodnik, je treba vzpostaviti kombiniran način odvajanja in ravnanja z meteorno padavinsko vodo, in sicer:

- z naravnim pronicanjem v tla na minimalno 30 % površine gradbene parcele (raščen teren);
- z zadrževanjem in/ali sekundarno rabo čiste padavinske vode na gradbeni parceli (rezervoarji za zalivanje, sanitarno vodo ipd.);
- z odvajanjem preostanka/presežka meteornih vod v interno meteorno kanalizacijo z integriranim zadrževalnikom, usedalnikom in standardiziranim lovilcem olj in maščob.

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

## 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.

Pogoji in usmrtitve nosilcev urejanja prostora za optimizacijo in minimalizacijo okoljskih učinkov so 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, zagotavljanja ljudem prijaznega, kakovostnega in zdravega bivalnega okolja

### 7.1 Rešitve in ukrepi za varstvo arheoloških ostalin

Celotno območje se nahaja na arheološkem najdišču Sv. Ubald EID 1-16495. v okviru izdelave strokovnih podlag za OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave (Skupina Stik, december 2023), ki so potrdile prisotnost prazgodovinskih, rimskodobnih in novoveških arheoloških ostalin preteklih agrarnih kulturnih krajin. Zato bo pri nadaljnjem načrtovanju in izvajanju posegov treba upoštevati varstveni režim, ki določa, da se arheološko najdišče varuje pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. V fazi postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja bo tako treba izvesti dodatno arheološko raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin zemljišče, s katero se bo zemljišče dokončno sprostilo za izvedbo posega oziroma določili pogoji glede prezentacije morebitnih najdb (in situ, ex situ).

### 7.2 Rešitve in ukrepi za prilagajanje podnebnim spremembam

Zasnova prostorske ureditve in gradnja objektov morata zagotavljati rešitve in ukrepe za prilagajanje podnebnim spremembam.

Pri gradnji stavb in njihovi zunanji ureditvi se mora za obvladovanje visokih temperatur načrtovati in izvesti:

- zasaditve, ki senčijo stavbe,
- napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote v stavbah;
- vgradnjo materialov, ki preprečujejo vdor toplote, vključno z uporabo »hladnih materialov« ter zelenih streh in sten;
- inovativno rabo vode za hlajenje, vključno z uporabo talne in površinske vode;
- mehansko hlajenje stavb, vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami;

OPPN določa pogoje, da je že na posameznih gradbenih parcelah treba del čistih padavinskih voda zadržati in nameniti sekundarni rabi npr. za zalivanje ali za , sanitarno vodo. Z izgradnjo skupnega zadrževalnika (viška) padavinskih voda pa bo zagotovljeno zakasnjeno in upočasnjeno odvajanje naprej v okolje oziroma v meteorni odvodnik. S temi ukrepi se bo deloma zagotovila varčna poraba vode in zmanjšal hipni odtok padavinskih voda, kar je pomembno z vidika poplavne varnosti in erozije.

## 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.

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

- Za izvedbo objektov bo treba v celoti odstraniti ves humus in grušč ter temeljenje objektov izvesti v preperino fliša ali v flišno podlago.
- Temeljenje objektov je lahko plitvo na armiranobetonski temeljni plošči ali na pasovnih temeljih.
- Posebno pozornost pri dimenzioniranju cestišča prometnih in povoznih površin bo treba nameniti odvodnjavanju zaledne in meteorne vode.
- Ob temeljih objekta bo treba izvesti drenažo, vse zbrane vode pa bo treba odvajati v sistem meteorne kanalizacije, saj so naravne ponikalne sposobnosti matičnih tal zelo majhne.

## 10. Vključenost omilitvenih ukrepov v rešitve OPPN

V okviru priprave OPPN se vodi tudi postopek celovite presoje vpliva plana na okolje. OPPN je usklajen z okoljskim poročilom in za zagotovitev okoljske ustreznosti in sprejemljivosti vključuje naslednje rešitve in omilitvene ukrepe:

okoljska sestavina	ocena vpliva	omilitveni ukrepi
<b>POVRŠINSKE VODE</b>	B - nebistven	/
<b>PODZEMNE VODE</b>	A – ni vpliva	/
<b>TLA IN KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>	B - nebistven	/
<b>NARAVA</b>	B - nebistven	/
<b>KULTURNA DEDIŠČINA</b>	C – nebistven ob izvedbi omilitvenih ukrepov	<p>Objekte in območja kulturne dediščine je treba varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve javne komunalne infrastrukture, ne smejo se izkoriščati za začasno skladiščenje odpadkov.</p> <p>V fazi postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja bo s predhodno arheološko raziskavo za nadzorovano odstranitev arheoloških ostalin zemljišče treba sprostiti za izvedbo posega. V primeru odkritja izjemnih arheoloških ostalin se lahko zahteva izpolnitev varstvenih ukrepov za ohranitev in zaščito odkritih arheoloških ostalin in situ.</p>
<b>KRAJINA</b>	C – nebistven ob izvedbi omilitvenih ukrepov	<p>Pri zunanji ureditvi in oblikovanju stavb se upoštevajo tipološke značilnosti umeščanja stavb v prostor (pravokotni tlorisi, gabariti, oblika strešin, umestitev vzdolž plastnic ipd.), izbire materialov (uporaba naravnega kamna peščenjaka na fasadah in pri zunanji ureditvi).</p> <p>Obliko in robove brežin se za ublažitev tehničnih značilnosti posega prilagodi okoliškemu reliefu tako, da se v največji možni meri upošteva mikroreliefne razmere in naklone zemljišča. Uporabi se blažje nagibe brežin in zaokrožene prehode v okoliški relief.</p> <p>Brežine se uredi in intenzivno zatravi oziroma smiselno zasadi, kjer je to tehnično izvedljivo. Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena.</p>
<b>PODNEBNI DEJAVNIKI</b>	B - nebistven	<p>Pri gradnji stavb in njihovi zunanji ureditvi se mora za obvladovanje visokih temperatur načrtovati in izvesti rešitve za energetske čim bolj pasivne stavbe (hladni materiali, napredne zasteklitve, senčenje, čim več ozelenjenega raščenege terena).</p> <p>Predvidi se rešitve za trajnostno rabo naravnih in drugih</p>

		virov (inovativna raba vode za hlajenje, vključno z uporabo talne in površinske vode, večkratna uporaba padavinskih voda).  Posebej so podane rešitve in ukrepi za zadrževanje in čim manjše odvajanje padavinskih voda v okolje, s čimer se obvlada učinke poplavnega vala.
<b>MATERIALNE DOBRINE</b>	B - nebistven	
<b>PREBIVALSTVO IN ZDRAVJE LJUDI</b>	B - nebistven	

## 11. Pogoji glede realizacije prostorske ureditve in etapnost izvedbe

OPPN načrtuje prostorsko zaokroženo območje zazidave na podlagi konkretne investicijske pobude, kar pomeni tudi konkretno namero realizacije v čim prejšnjem času. Pogoji etapnosti so pomembni za to, da se zagotovi prostorsko, funkcionalno in terminsko usklajena izvedba, ki pomeni tudi izvedbeno in finančno racionalnost.

Prva izvedbena etapa zato pomeni vzpostavitev komunalne opreme, to so dostopne ceste in ostala GJL. Izgradnja stanovanjskih stavb pa bo za tem ali lahko tudi sočasno potekala samostojno po posameznih gradbenih parcelah.

## 12. Utemeljitev in obrazložitev glede upoštevanja pravil ZUreP-3, pravil Prostorskega reda Slovenije (PRS) in splošnih smernic za načrtovanje prostorskih ureditev za stanovanja

Izhodiščni namen in načrtovane prostorske rešitve OPPN sledijo temeljnim pravilom urejanja prostora, kot so določena v okviru ZUreP-3 in Prostorskega reda.

Izhodiščni cilj OPPN, to je komunalna oprema in možnost pozidave obstoječega stavbnega zemljišča pomeni udejanjanje načela racionalne rabe prostora. Za pozidavo se bodo usposobila zemljišča v sklopu večjega, delno že poseljenega območja, ki je v obstoječem stanju z vidika grajenih struktur in prepoznavne podobe naselja v krajini še nezaključeno. Pomemben vidik racionalne rabe prostora je tudi gradnja po zaključenih etapah: predmetni OPPN namreč v širšem kontekstu EUP predstavlja zaokrožen zemljiški sklop, znotraj katerega se bosta komunalna oprema in zazidava razvili zgoščeno in s tem optimalno izkoriščeno.

Ker se z načrtovano zazidavo aktivirajo razpoložljiva stavbna zemljišča OPPN upošteva načelo notranjega razvoja naselij.

Zasnova načrtuje sistem strnjene in zaokrožene pozidave, ki v svojih oblikovnih in funkcionalnih potezah neposredno upošteva in nadgrajuje strukturne značilnosti širšega prostora in širšo zasnovo gospodarske javne infrastrukture:



- Predviden je raster stanovanjske gradnje točkovnega tipa, ki privzema tipologijo in način umeščanja stavb v okoliškem prostoru: to so nizi razmaknjeno postavljenih prostostojećih stanovanjskih stavb, ki sledijo plastnicam in komunikacijam.
- Sistem gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo bodoče zazidave se načrtuje kot smiselno nadaljevanje obstojećih omrežij, upošteva in vključuje pa tudi rešitve razvojnih nadgradenj, tehnoloških posodobitev in širitev širšega lokalnega pomena.

Prav tako je pomembno izhodiščne prostorske zasnove tudi zagotavljanje možnosti nadaljnjega razvoja sosednjih obmoćij v smislu, da načrtovana zazidava zagotovi tudi dostope in možnost komunalne opreme sosednjih obmoćij. V tem pogledu je pomembno poudariti, da je bila zasnova prostorske ureditve umeščena, preverjena in optimizirana tudi v okviru strokovne podlage Celovita prostorsko- urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu (št. naloge U/011-2023, PS Prostor d.o.o., AVG 2023). Zasnova cestne mreže, ki pomeni tudi infrastrukturne koridorje, dopušća nadaljnje faze urejanja in komunalnega opremljanja sosednjih nezazidanih obmoćij, raster zazidave pa je smiselno enoten za celotno EUP.

S celovitim pristopom k načrtovanju širšega obmoćja se bo navkljub postopni realizaciji zazidave sledilo končnemu cilju, da se na širšem obmoćju zaselka Sv. Ubald v konćni fazi vzpostavi v prostoru prepoznavno naselje, z notranje koherentno zasnovo na eni strani in jasno vzpostavljenimi razmerji in robovi do odprte krajine na drugi.

Ker gre za manjše stanovanjsko obmoćje, OPPN ne načrtuje družbene infrastrukture. Prav tako zasnova ne vključuje skupnih oziroma javnih površin z izjemo notranjih dostopnih cest. Zelene in odprte bivalne površine za stanovalce bodo z OPPN zagotovljene na posameznih gradbenih parcelah, kar je določeno tudi z ustreznimi urbanistićnimi faktorji. Poleg tega se zazidava nahaja v obmoćju obsežnih, pretežno kmetijskih zelenih površin in podeželskih prometnic; tako je tudi v bližnji okolici omogoćena dnevna rekreacija na prostem.

Stanovanjska gradnja je skladna z namensko rabo prostora EUP, to je obmoćje izvenmestnih naselij. Odlok in grafićni načrti OPPN opredeljujejo prostorske izvedbene pogoje glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja, oblikovanja gradbenih parcel, zagotavljanja komunalne opreme, doseganja varstvenih kriterijev, etapnosti izvedbe in drugih pogojev in obveznosti za realizacija prostorske ureditve. Prostorski izvedbeni pogoji so rezultat smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Obmoćje OPPN je namenjeno stanovanjski gradnji. Pri načrtovanju zato smiselno upošteva pogoje PRS za načrtovanje stanovanj (32. člen):

- Zasnova zazidave dopolnjuje v širšem prostoru prevladujoć toćkovni tip stanovanjske gradnje. Za razliko od okoliške obstojeće pozidave, ki je rezultat spontane, posamićne gradnje, pa OPPN zazidavo zastavlja celovito in načrtno, s čimer bo zagotovljena ustrezna gostota pozidave, racionalna izraba prostora in gospodarske javne infrastrukture.

- Ker gre za načrtovanje pozidave v podeželskem prostoru, so vsebine vsakodnevne oskrbe in družbene infrastrukture zagotovljene v bližnjem lokalnem središču, ki se nahaja v radiju peš dostopnosti. V bližnji okolici se nahajajo tudi obsežna območja kmetijske krajine in gozda, ki predstavljata naravno okolje (poleg individualnih vrtov) za dnevno rekreacijo na prostem.
- Ker gre za dopolnjevanje obstoječe zazidave, se stavbna tipologija in pravila umeščanja stavb v prostor zgledujejo po obstoječem grajenem tkivu. S tem se sledi strateškemu cilju, da se navkljub odsotnosti obstoječih kakovostnih urbanističnih ali arhitekturnih elementov ravno z nadaljnjo zazidavo v prostoru vzpostavlja bolj prepoznavno naselbinsko enoto.

*10. Povzetek za javnost*