

IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald

Strokovna podlaga za izdelavo
občinskega podrobnega prostorskega
načrta

Izdelovalec gradiva:



IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja 9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald

Podatki o izdelovalcu gradiva

Projektna skupina Prostor, Urbanizem, projektiranje
nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje, d.o.o.,
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper



Direktor: **Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.**

Odgovorni vodja projekta / odgovorni prostorski načrtovalec:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 0076

(žig, podpis)

Strokovna skupina sodelavcev:

Eva BOLČIČ, univ.dipl.inž.kraj.arh., PKA PPN ZAPS 1614

Karim KLEVA, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0066

Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0124

Mario Kajin, el.teh.

Kraj in datum izdelave gradiva: **Koper, junij 2023**

Št. naloge: **U/027-2022**

Vsebina

Tekstualni del

Obrazložitev idejne zasnove

Grafični del

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pregledna situacija | M 1:5000 |
| 2. Ureditvena situacija | M 1:500 |
| 3. Prometna situacija | M 1:500 |
| 4. Prikaz priključevanja na komunalno infrastrukturo | M 1:750 |
| 5. Prerez skozi območje | M 1:200 |
| 6. Vzдолžni profil – cesta os B in os A | M 1:1000/100 |

1. Namen in utemeljitev

Obravnavana enota urejanja prostora (EUP) BU-9/1 je z veljavnim splošnim občinskim izvedbenim aktom, tj. s Prostorskimi ureditvenimi pogoji 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) opredeljena kot večje nezazidano zemljišče, za urejanje in pozidavo katerih je treba izdelati izvedbeni prostorski akt (OPPN). OPPN omogoča celovito prostorsko obravnavo in načrten pristop k urejanju in izrabi prostora.

Idejna zasnova območja je izdelana kot strokovna podlaga za izdelavo OPPN. Idejna zasnova se nanaša na vzpostavitev prostorske zasnove, parcelacije in komunalne opreme za eno- in dvostanovanjsko gradnjo. S celovitim pristopom k načrtovanju pozidave območja se zagotovi racionalno prostorsko in infrastrukturno ureditev ob upoštevanju širšega prostorskega konteksta in omrežja gospodarske javne infrastrukture. S tem se zagotovi, da nova prostorska ureditev ne bo omejevala ali onemogočala rabe in razvoja na sosednjih območjih, ne bo povzročala prekomerne okoljske ali infrastrukturne obremenitve, oziroma bodo v ta namen z OPPN načrtovani tudi omilitveni in izravnalni ukrepi, infrastrukturne posodobitve ipd.

2. Obstoječe stanje in raba prostora

Širše območje EUP BU-9/1 je območje razložene poselitve na območju Boninov. Obstoječa pozidava 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 predstavlja skrajni vzhodni del nezazidanega območja, ki je v obstoječem stanju kmetijsko zemljišče v zaraščanju.

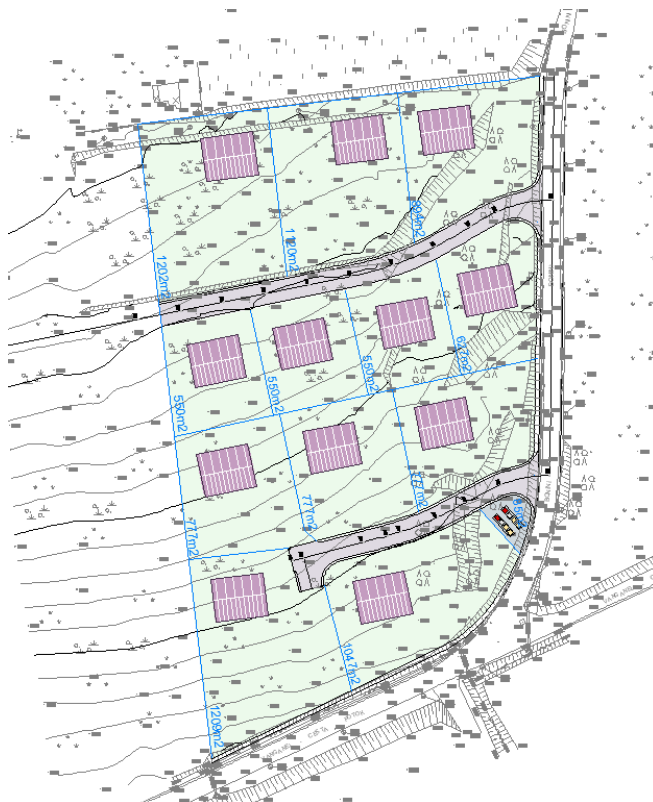
Površina območja je 11.620 m².

3. Predstavitev in utemeljitev idejne zasnove

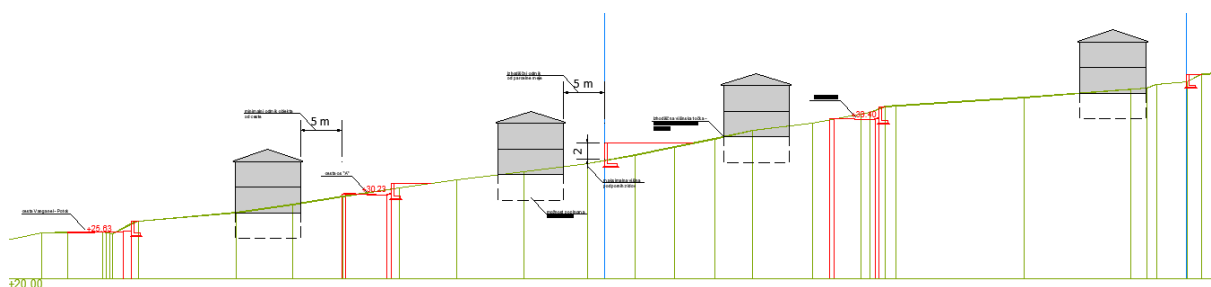
Namen OPPN je na obravnavanem območju vzpostaviti sklop komunalno opremljenih gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo, in sicer za eno- ali dvostanovanjske hiše ali dvojčke. Zasnova predvideva vzpostavitev 12 individualnih gradbenih parcel.

Zasnova zazidave izhaja iz upoštevanja prostorskega konteksta in lokacijskih danosti:

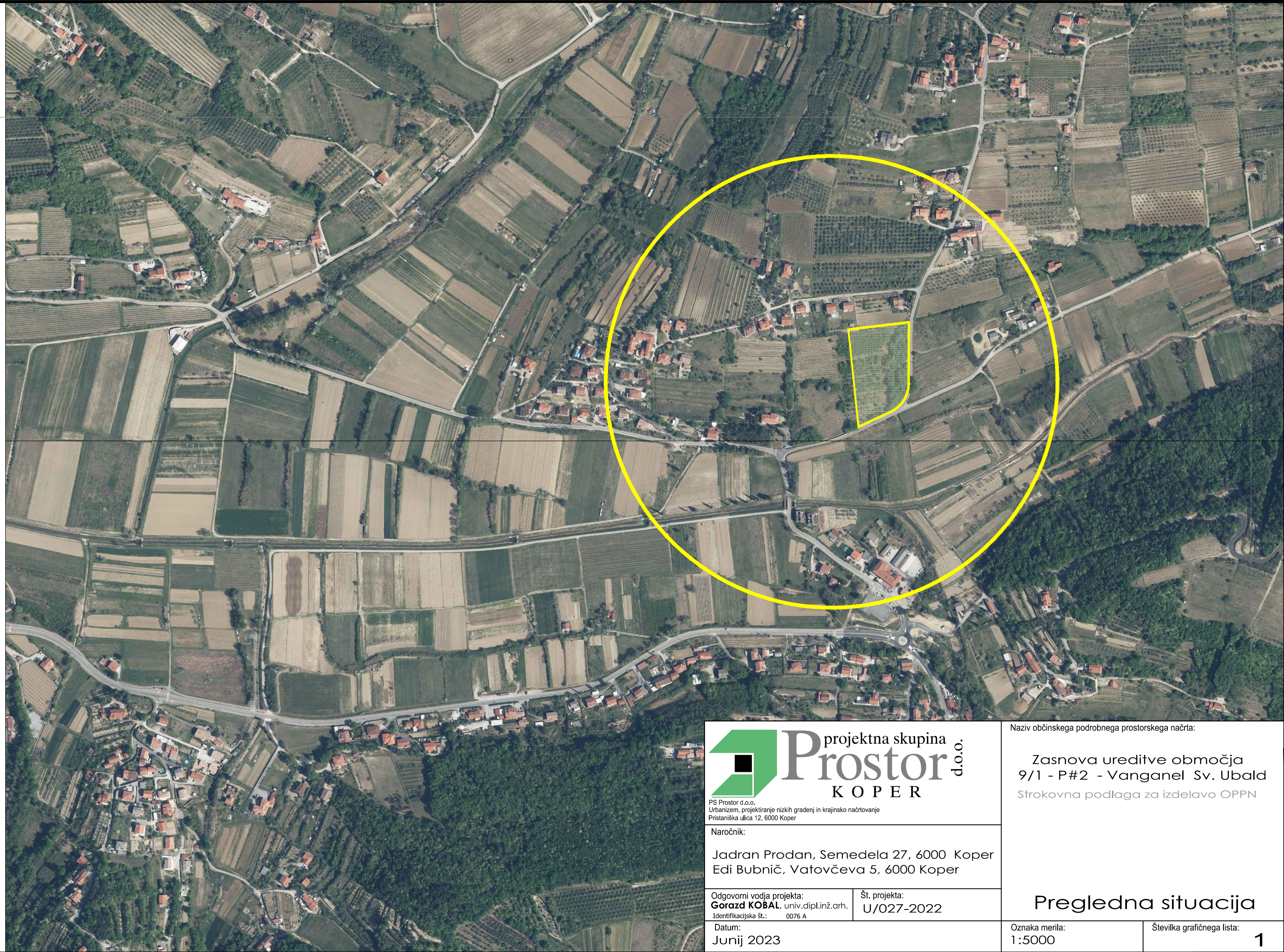
- Zazidavo se dopolni s točkovnim tipom stanovanjskih stavb, kakršen je značilen v okoliškem prostoru.
- Predvidi se gradnja v nizih, ki sledijo konfiguraciji pobočja; le-to se spušča od severa proti jugu, s čimer so dani tudi optimalni pogoji glede osončenosti in odpiranja pogledov, vzporedno z dostopnimi cestami.
- Obravnavano območje predstavlja skrajni vzhodni del še nezazidanega dela obravnavane EUP BU-9/1, kjer je omogočeno neposredno infrastrukturno (prometno) napajanje iz smeri obstoječe javne ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Vendar pa je zasnova prometnega napajanja predvidena tako, da ne bo omejevala ali onemogočala razvoja zazidave tudi na sosednjem območju (na zahodni strani), saj je predviden tudi preboj notranje komunikacije v prečni smeri.



Zasnova predvideva vzpostavitev 12 individualnih gradbenih parcel velikosti od 550 m² do 1200 m² z notranjo mrežo dostopov. Napajanje je predvideno iz smeri obstoječe javne ceste JP 677 341 Cesta Ivana Starca. Dostopni cesti (os A in os B) bosta predstavljali tudi infrastrukturne koridorje za ostalo komunalno opremo gradbenih parcel (fekalna in meteorna kanalizacija, vodovod, elektro in telekomunikacijsko omrežje). Profil ceste obsega dvosmerno vozišče 2x2,50 m in bankino 2x 0,50 m. Višinske razlike med gradbenimi parcelami je možno premoščati s podpornimi zidovi do višine 2 m. Izhodiščni odmiki objektov v grafičnem prikazu prereza terena od prometnic in podpornih zidov znašajo 5m, odmiki do ostalih gradbenih parcel pa 4 m so okvirni in bodo podrobneje opredeljeni v odloku OPPN.



Idejna zasnova vzpostavlja prostorsko zasnovo, parcelacijo in komunalno opremo za eno- in dvostanovanjsko gradnjo. S celovitim pristopom k načrtovanju pozidave območja se zagotovi racionalno prostorsko in infrastrukturno ureditev ob upoštevanju širšega prostorskega konteksta in omrežja gospodarske javne infrastrukture. S tem se zagotovi, da nova prostorska ureditev in nove rabe ne pomenijo omejitvenega dejavnika za sosednja območja, ne povzročijo prekomerne okoljske ali infrastrukturne obremenitve, oziroma bodo v ta namen z OPPN načrtovani tudi omilitveni in izravnalni ukrepi, infrastrukturne posodobitve ipd..



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Št. projekta:
U/027-2022

Datum:
Junij 2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

Zasnova ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Pregledna situacija

Oznaka merila:
1:5000

Številka grafičnega lista:

1



projektna skupina
Prostor d.o.o.
KOPER

PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:
Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ. dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Št. projekta:
U/027-2022

Datum:
Junij 2023

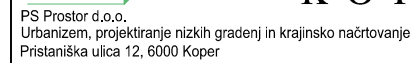
Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Ureditvena situacija

Oznaka merila:
1:500

Številka grafičnega lista:
2



Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Št. projekta:
U/027-2022

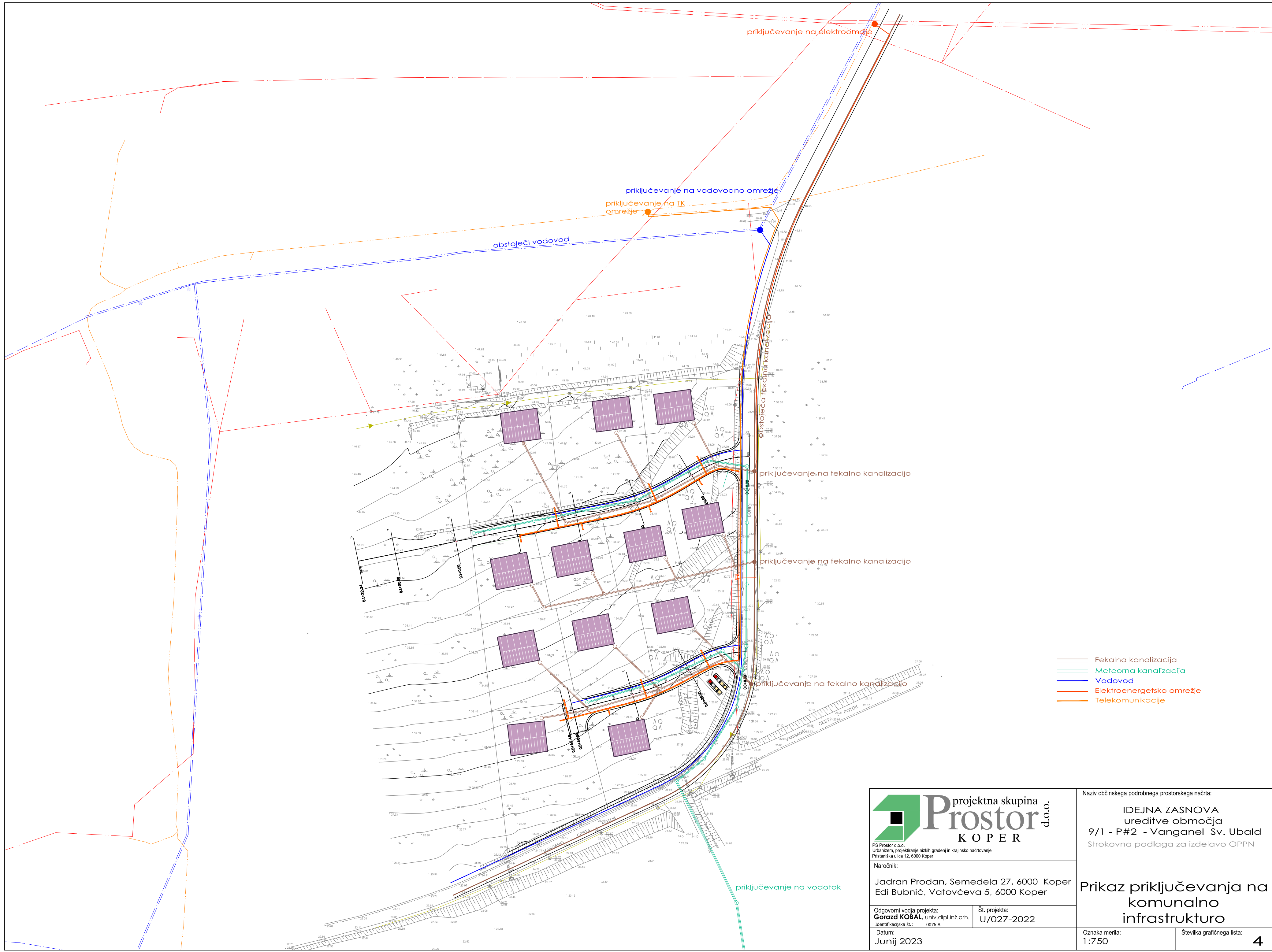
Datum:
Junij 2023

IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Prometna situacija

Oznaka merila:
1:500

Številka grafičnega lista:



PS Prostor d.o.o.,
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ. dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Št. projekta:
U/027-2022

Datum:
Junij 2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

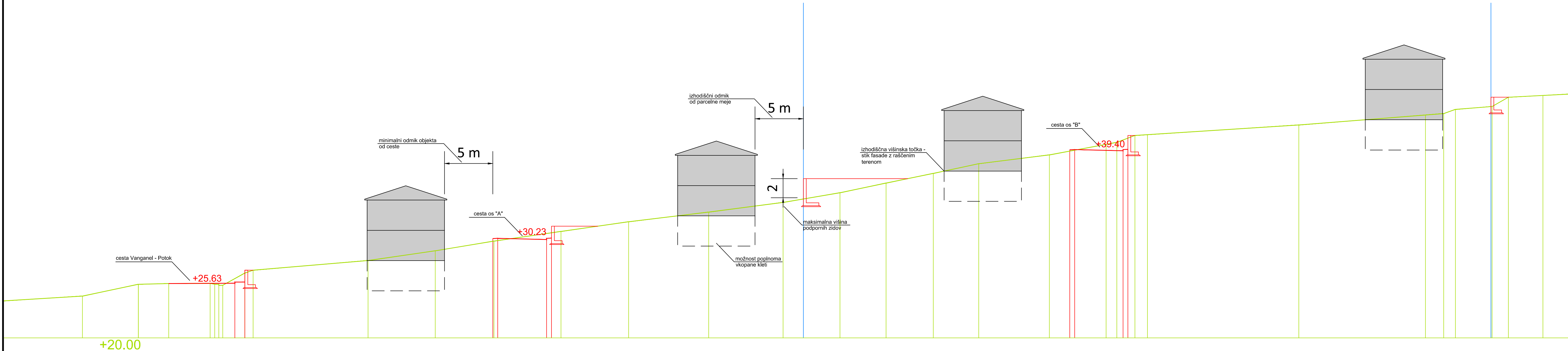
IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Prikaz priključevanja na komunalno infrastrukturo

Oznaka merila:
1:750

Številka grafičnega lista:

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. UBALD_BU 9_1 VZHOD\IDZ\5_Prerez terena.dwg



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Priestanska ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:
Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Odgovorni vodja projekta:
Gorazd KOBAL, univ.dipl.inž.arh.
Identifikacijska št.: 0076 A

Št. projekta:
U/027-2022

Datum:
Junij 2023

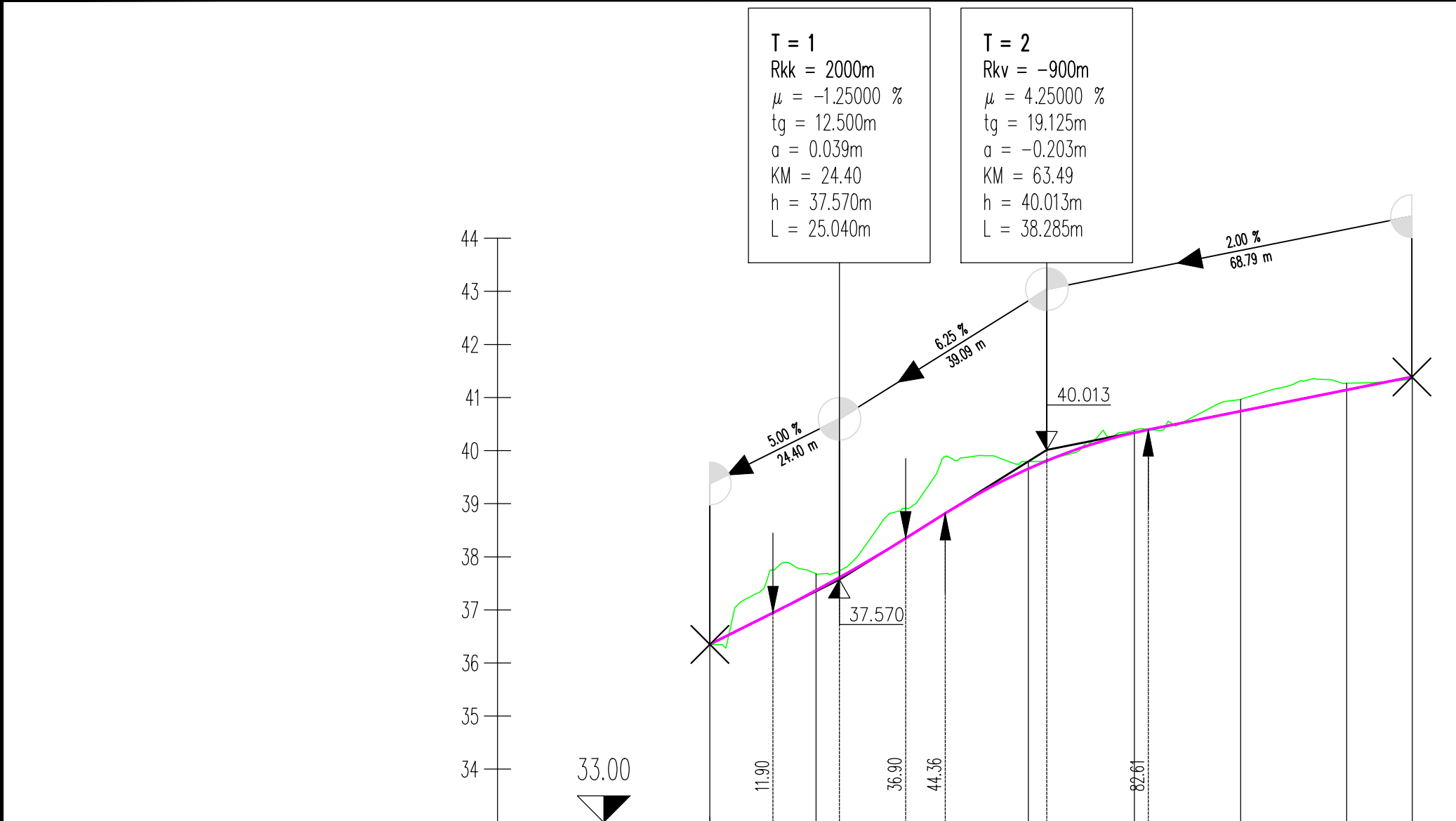
Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:
IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Prerez skozi območje

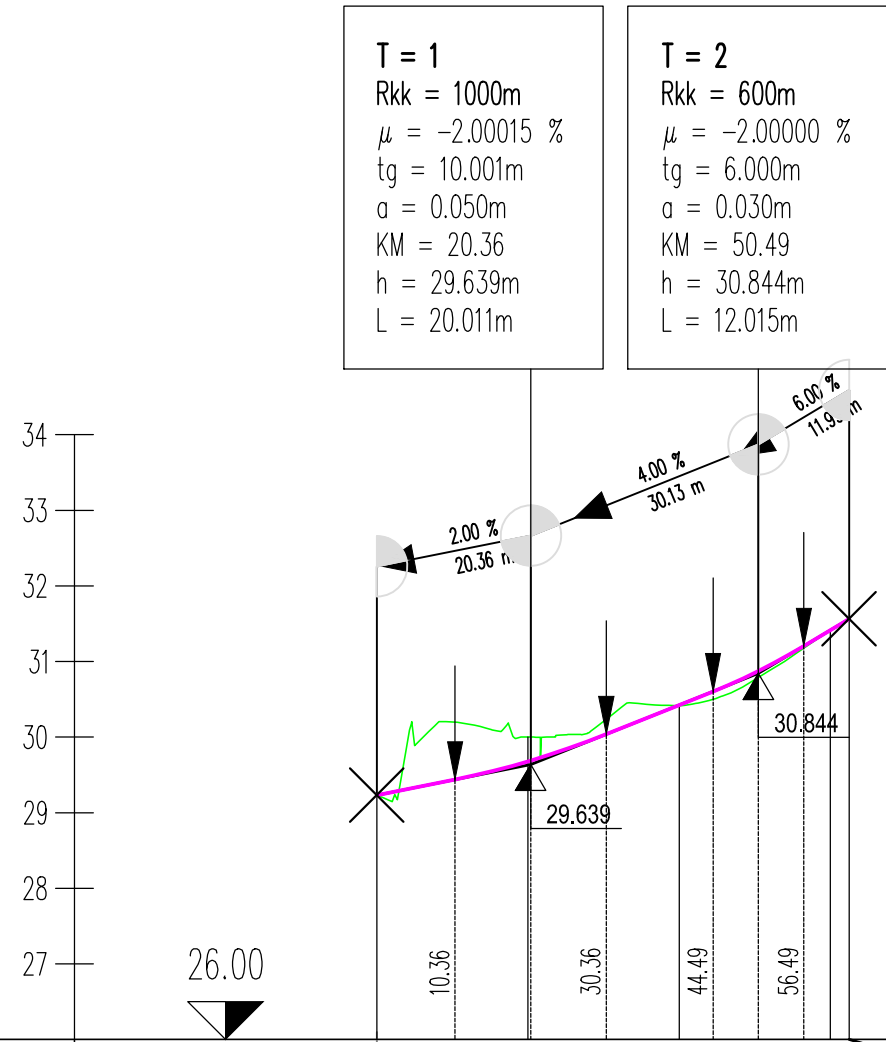
Oznaka merila:
1:200

Številka grafičnega lista:
5

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. UBALD_BU 9_1 VZHOD\IDZ\6_VP_Osi.dwg



OZNAKE PROFILOV	120.000220.000320.000420.000520.000620.000712.3428
STACIONAŽE	0020.0040.0060.0080.0020.0032.34
KOTE TERENA	36.35037.68039.16639.79540.38540.96541.26941.390
KOTE NIVELETE	36.35037.36638.54539.65940.33940.74341.14341.389
PREME IN KRIVINE	<div>Desno — Krivina Levo</div> <div></div> <div>Prema d=78.61</div>
PREČNI NAGIBI	<div>Levi rob — l. rob Desni rob — d. rob</div> <div></div>
ŠIRINE CESTE	<div>Levi rob — l. rob Desni rob — d. rob</div> <div></div>
VZDOLŽNI NAKLONI	<div></div> <div>24.40 m39.09 m68.79 m</div>
PREČNI NAGIBI	<div></div>



OZNAKE PROFILOV	120.000220.000320.000445
STACIONAŽE	0020.0040.0060.0082.38
KOTE TERENA	29.23230.00030.41831.41531.564
KOTE NIVELETE	29.23229.67830.42531.41531.564
PREME IN KRIVINE	<div>Desno — Krivina Levo</div> <div></div> <div>Prema d=16.76</div>
PREČNI NAGIBI	<div>Levi rob — l. rob Desni rob — d. rob</div> <div></div>
ŠIRINE CESTE	<div>Levi rob — l. rob Desni rob — d. rob</div> <div></div>
VZDOLŽNI NAKLONI	<div></div> <div>20.36 m30.13 m11.99 m</div>
PREČNI NAGIBI	<div></div>



PS Prostor d.o.o.,
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Naročnik:

Jadran Prodan, Semedela 27, 6000 Koper
Edi Bubnič, Vatovčeva 5, 6000 Koper

Odgovorni vodja projekta:
Identifikacijska št.: 0076 A

Št. projekta:
U/027-2022

Datum:
Junij 2023

Naziv občinskega podrobnega prostorskega načrta:

IDEJNA ZASNOVA
ureditve območja
9/1 - P#2 - Vanganel Sv. Ubald
Strokovna podlaga za izdelavo OPPN

Vzdolžni profil
cesta os B in os A

Oznaka merila:
1:1000/100

Številka grafičnega lista:

6