

Celovita prostorsko- urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu

Naročnik:
Mestna občina Koper



Izdelovalec:
PS Prostor d.o.o., Koper



Direktor: Gorazd Kobal univ.dipl.inž.arh.

Koper, avgust 2023, št. naloge: U/011-2023

Podatki o nalogi

Naslov naloge:

Celovita prostorsko- urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu

Št. naloge, kraj in datum izdelave:

U/011-2023, Koper, avgust 2023

Naročnik:



**Mestna občina Koper
Verdijeva 10,
6000 Koper**

Izdelovalec:



**PS Prostor d.o.o., Koper
Pristaniška 12,
6000 Koper**

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

Vodja projekta:

Gorazd Kobal, *univ. dipl. inž.arh.*
ZAPS PA PPN - 0076

Sodelavci:

Eva Bolčič, *univ.dipl.inž.kraj.arh.*, ZAPS PKA PPN- 1614

Mario Kajin, *el. teh.*

Karim Kleva, *univ.dipl.inž.arh.*, ZAPS PA PPN – 0066

Arno Rupnik, *univ.dipl.inž.grad.*, IZS G-0124, IZS PI P-0108

1. UVODNA IZHODIŠČA.....	6
1.1 Pravne podlage.....	6
1.2 Območje obravnave	6
2. PROSTORSKO–URBANISTIČNA ANALIZA OBMOČJA.....	8
2.1 Pregled veljavnih prostorskih aktov in regulacije prostora	8
2.2 Analiza obstoječega stanja	9
2.3 Sintezne ugotovitve in zaključki analize	14
2.4 Izhodišča za celovito prostorsko in funkcionalno obravnavo	14
2.5 Prostorsko - funkcionalna shema urbanistične ureditve	15
3. IDEJNA ZASNOVA PROMETA IN OSTALE KOMUNALNE OPREME	17
3.1 Zasnova prometne mreže.....	17
3.2 Zasnova vodovodnega omrežja	24
3.3 Zasnova elektroenergetske in komunikacijske infrastrukture	24
4. IDEJNA ZASNOVA ZAZIDAVE	25
4.1 Strukturne in tipološke značilnosti zasnove.....	25
4.2 Programske in funkcionalne značilnosti zasnove	25
5. PREDLOG PARCELACIJE.....	26
6. ZAKLJUČEK	27
6.1 Ocena zazidalnega potenciala	27
6.2 Usmeritve za prostorsko načrtovanje in predlog etapnosti	27
Grafični prikazi	29

Celovita prostorsko- urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu

1. UVODNA IZHODIŠČA

Veljavni Prostorski ureditveni 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) enoto urejanja prostora z oznako EUP BU-9/1 opredeljujejo kot večje nezazidano zemljišče, za katerega je treba izdelati izvedbeni prostorski akt (občinski podobni prostorski načrt - OPPN).

Prostorsko-urbanistična preveritev se pripravi kot izhodiščna strokovna podlaga za OPPN. Naloga vključuje naslednje vsebinske sklope:

- prostorsko analizo obstoječega stanja, pravnih podlag in režimov načrtovanja in urejanja prostora;
- oceno možnosti in pogoje komunalnega opremljanja;
- predlog zazidave območja;
- usmeritve za prostorsko načrtovanje in etapnost realizacije.

S tem bo ocenjen zazidalni potencial območja in podana celovita prostorska rešitev komunalne opreme in zazidave območja, vključno z izhodiščnimi načrtovalskimi usmeritvami in pogoji za nadaljnje načrtovanje in realizacijo gradnje.

1.1 Pravne podlage

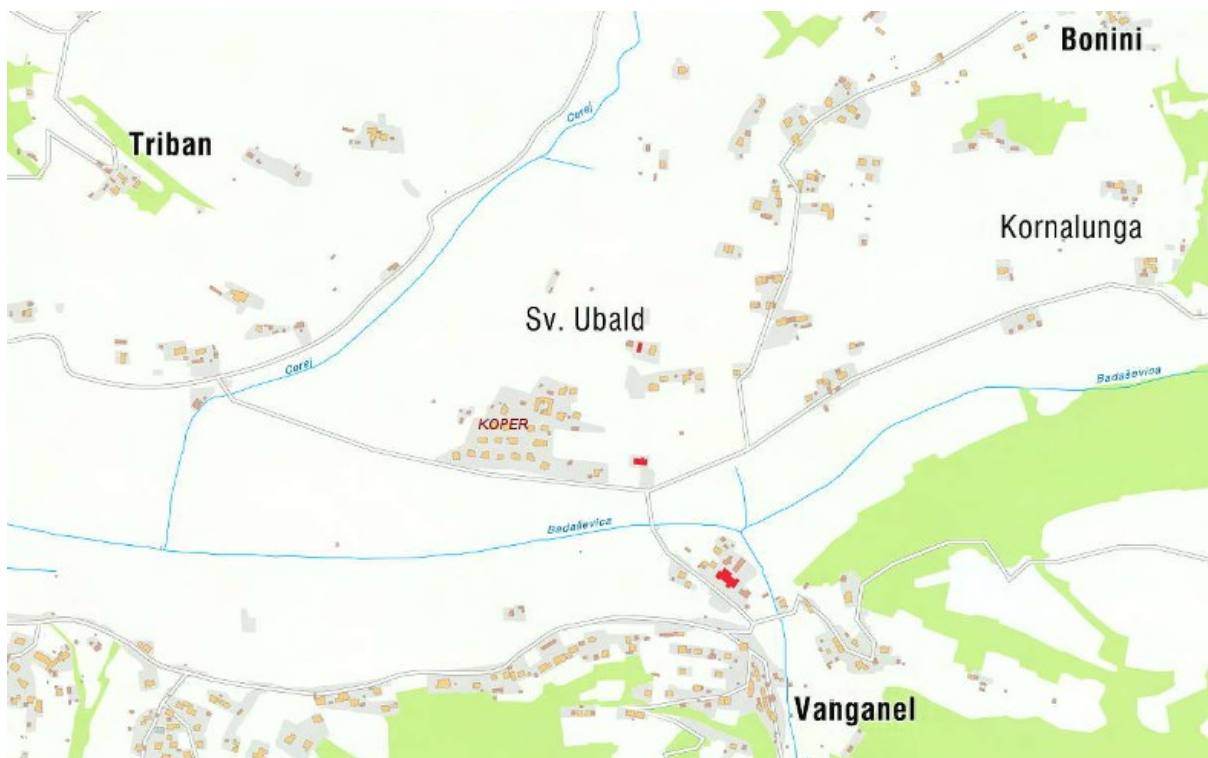
Pravne podlage za izdelavo naloge so:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)(Uradni list RS, št. 199/21),
- 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, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 24/01, Uradni list RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP).

1.2 Območje obravnave

Območje obravnave je celotna enota urejanja prostora z oznako BU-9/1 (Slika 2). Enota urejanja prostora je v obstoječem stanju delno pozidano in delno nepozidano območje. Obstoječa zazidava se nahaja na skrajnem zahodnem delu enote in v pasu ob severnem robu. Nezazidano območje pa se

zaokroženo razprostira preko vzhodnega in osrednjega dela planske enote (z izjemo območja obstoječega vrtca) in je kot prostorskonačrtovalska kategorija opredeljeno kot večje nezazidano zemljišče (z oznakama BU-9/1- P#1 in BU-9/1- P#2) (Slika 2).



Slika 1: Prikaz lege območja Sv. Ubald v širšem prostoru (vir: www.iobcina.si)



Slika 2: Območje obravnave na DOF s prikazom meje enote urejanja prostora BU-9/1 in podrobnejšo razdelitvijo na podenoti BU-9/1- P#1 in BU-9/1- P#2

Seznam parcel

BU-9/1-P#1: 5392, 5393, 5399/1, 5399/2, 5399/3, 5399/4, 5399/5, 5399/6, 5399/7, 5399/8, 5399/9, 5398, 5397, 5396, 5395/2, 5392/3, vse k.o. Bertoki

BU-9/1-P#2: 5384/1, 5384/2, 5384/3, vse k.o. Bertoki

2. PROSTORSKO–URBANISTIČNA ANALIZA OBMOČJA

2.1 Pregled veljavnih prostorskih aktov in regulacije prostora

Na obravnavanem območju veljajo naslednji prostorski akti:

- Strateški prostorski akt: 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, Uradni list RS, št. 96/04, 97/04),
- Splošni izvedbeni prostorski akt: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 24/01, Uradni list RS, št. 95/06, 22/09, 65/10 in 47/16) (v nadaljevanju PUP).

Namenska raba prostora: **U območje izvenmestnih naselij za mešano urbano rabo**

Oznaka enote urejanja prostora: **BU-9/1**

Podenoti urejanja prostora: **BU-9/1-P#1, BU-9/1-P#2** (nezazidani del območja)

Skladno s PUP-om sta podenoti urejanja prostora BU-9/1-P#1, BU-9/1-P#2 uvrščeni med večja nezazidana zemljišča (56. člen).

PUP za ta območja določa, da je potrebna celovita obravnava in urejanje na podlagi izvedbenega prostorskega akta (OPPN). Prostorske oziroma planske enote se lahko obravnava samostojno, možna je delitev na manjše enote ali pa združitev več planskih enot v enovito prostorsko enoto, ki pa se jo obravnava kot celoto. Pri prostorski obravnavi je ključnega pomena celovitost tako v smislu upoštevanja vseh prvin prostora (zazidava, prometna infrastruktura in ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture, odprti prostor) kakor tudi vplivov in povezav s sosednjimi planskimi enotami (vpetost v širši prostorski kontekst).



Slika 3: Območje planske celote BU-9/1 – namenska raba prostora »U območje izvenmestnih naselij za mešano urbano rabo«

2.2 Analiza obstoječega stanja

Relief: Obravnavano območje je prisojno pobočje, ki se zmerno in enakomerno spušča od severa proti jugu. Reliefno ločnico oziroma vrh slemena določa obstoječa slemenska dostopna cesta, ki poteka v smeri severovzhod – jugozahod.

Ker gre za nekdanje ali opuščene kmetijske površine, je pobočje mikoreliefno členjeno na posamezne širše in nekoliko nagnjene terase.

Ugotovitve in izhodišča za prostorsko načrtovanje:

Območje je delno izpostavljeno vetrovom različnih smeri (burji iz severovzhoda ter južnim in zahodnim vetrovom iz jugozahodne in južne smeri). Ekspozicija pobočja in lega nad dolinskim dnom sta ugodni za stanovanjsko gradnjo in bivanje. Pobočna lega bistveno ne omejuje gradnje, zato pa določa pogoje za gradnjo in umeščanje objektov, kot npr. umeščanje stavb s pravokotnim tlorisom in slemenom v smeri plastnic, ustrezno višinsko umeščanje stavb (delno vkopani objekti, višinsko zamikanje ipd.), zunanje ureditve s preoblikovanjem terena (terase).

Rastlinski pokrov: Nepozidana zemljišča so opuščene ali delno obdelane kmetijske površine: vinogradi, oljčniki, sadovnjaki ali travniki, ki jih medsebojno mestoma ločujejo omejki in živice iz samoniklega grmičevja in nižjih dreves. Prisotno je zaraščanje.

Ugotovitve in izhodišča za prostorsko načrtovanje:

Elementi kmetijske krajine in naravne vegetacije so karakteristični in jasni nosilci strukturne členitve prostora. Kot taki lahko nastopijo tudi pri načrtovanju nove strukturne zasnove in ureditve prostora, poleg tega pa lahko z njimi vzpostavimo dobro strukturno referenco na širši krajinski kontekst.



Sliki 4 in 5: Obstoječe stanje in dejanska raba nezazidanega dela območja



Slika 6: Pogled na zahodni del enote urejanja prostora BU-9/1 – območje je ob robovih pozidano, v osrednjem delu pa so še proste nezazidane površine; obstoječe razmere v prostoru, zlasti zazidava, potek in značilnosti prometnic ne omogočajo ustreznega dostopa do območja, s čimer bi bila možna njegova dejanska izraba za gradnjo

Pozidava: Območje je delno pozidano, in sicer na robovih ureditvene enote; osrednji del območja/ pobočja pa je nepozidan, z izjemo območja vrtca. Zaokrožena skupina stavb formira zahodni del enote, ki je v zazidalnem smislu zaključen. Tipološko gre za skupine točkovne zazidave (individualne stanovanjske hiše) na samostojnih gradbenih parcelah.

Na širšem območju Boninov je prevladujoč poselitveni vzorec razpršene poselitve. Le-ta deloma izhaja iz historičnega poselitvenega vzorca nekdanjih kolonskih hiš in posestev. V večji meri pa gre za razpršeno gradnjo kot prevladujočega tipa gradnje zadnjih 50 let.

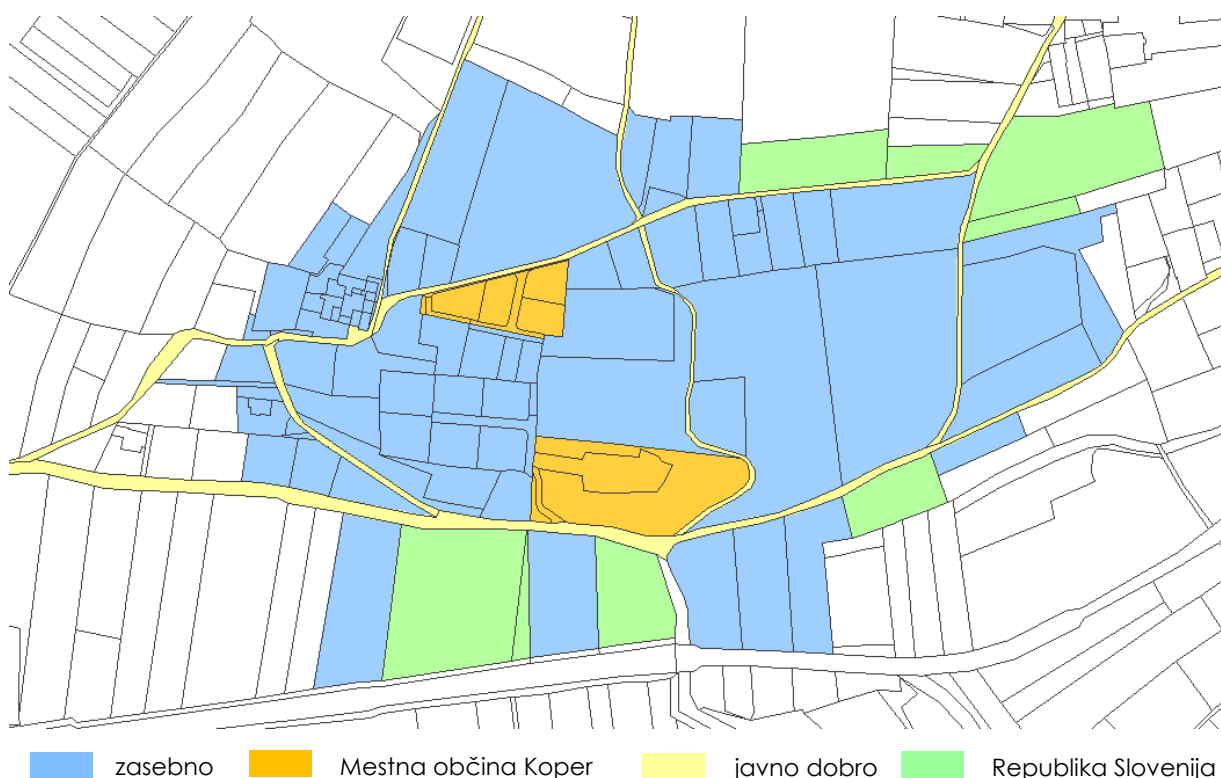
Raster obstoječe zazidave (zahodni del enote) ne izkazuje popolne stihije, temveč odraža parcialni načrtovalski pristop k urbanizaciji, in sicer z elementi parcelacije in vzpostavitvijo osnovne prometne (infrastrukturne) mreže. Ni pa bilo celovite obravnave celotne enote urejanja prostora, s katero bi bili preverjeni in vzpostavljeni ključni elementi prostorske, prometne in infrastrukturne zasnove.

Obstoječa parcelna struktura: Na zahodnem (izvedenem in nezazidanem) delu je bila izvedena (pre)parcelacija in formiranje parcel za gradnjo. Predvsem parcele, namenjene za vzpostavitev dostopov do gradbenih parcel

so dimenzijsko precej omejene za umestitev ustrezno širokih dostopnih poti, še zlasti ob upoštevanju, da gre za nagnjen teren.

Na osrednjem in vhodnem delu je ohranjena parcelna struktura večjih zemljiških sklopov, značilnih za kmetijsko rabo (Slika 3).

Obstoječa lastniška struktura: Nezazidana zemljišča so večinsko v zasebni lasti različnih lastnikov, ki pa imajo različne razvojne interese in potrebe. Za vzhodni del, tj. območje z oznako BU-9/1-P#2, je tako že uradno podana pobuda za izdelavo OPPN, na delu območja z oznako BU-9/1-P#1 pa je bila v preteklosti že izvedena parcelacija za namen gradnje stanovanjskih hiš, vendar pa brez preveritve ustreznosti prometnega napajanja in ostalega komunalnega opremljanja.



Slika 7: Prikaz lastniške strukture

Ugotovitve in izhodišča za prostorsko načrtovanje:

Za vzpostavitev strukturno razpoznavne naselbinske celote v odnosu do okoliškega prostora (širše krajine) je pomembno vzpostaviti zaokroženost in zgoščenost zazidave, kakor tudi strukturno in tipološko koherentnost (tip zazidave, umeščanje stavb v prostor, upoštevanje smeri v prostoru ipd..).

Celovita prostorsko-urbanistična obravnava je pomembna tudi z vidika funkcioniranja območja, zlasti glede dostopnosti in prehodnosti prostora ter možnosti etapnega razvoja/realizacije zazidave.

Obstoječa zazidava se je razvila v pasu in z neposrednim napajanjem z obodnih napajalnih komunikacij. Nadaljevanje tovrstnega in parcialnega razvoja zazidave bi lahko vodilo do tolikšne omejitve prehodnosti in dostopnosti prostora, da bi bilo napajanje in s tem notranji razvoj zazidave na še nezazidanih zemljiščih pomembno oteženo ali celo onemogočeno.

Planska razdelitev prostorskih enot (zazidani in nezazidani del) in status večjega nezazidanega zemljišča pogojujejo celovito prostorsko in načrtovalsko obravnavo z izdelavo OPPN. Parcialnost dosedanje pozidave, lastniška struktura in s tem povezani tudi različni investitorski interesi in potrebe izkazujejo težnjo po tem, da se območje kljub prostorski zaokroženosti načrtuje po podrobnejših notranjih ureditvenih enotah, vendar pa medsebojno usklajeno.

Zasebno lastništvo zemljišč in različni razvojni interesi lastnikov lahko predstavljajo oviro pri vzpostavitvi celovite (javne) prometne mreže notranjega napajanja in ustreznega priključevanja na obstoječi cestni sistem.

Prometno napajanje in komunalna oskrba: Območje planske enote zamejujejo robne komunikacije, in sicer obstoječe lokalne in dostopne ceste. Obstoječa prometna mreža pretežno privzema potek historičnih poljskih poti, ki pa se z razvojem zazidave večinoma niso ustrezno prometnotehnično posodabljalne in prilagajale novim in večjim potrebam.

Vse ceste so javne in kategorizirane. Prometno napajanje je primarno iz smeri Vanganela po lokalni cesti LC 177 321 Bonini – Vanganel z navezovanjem na lokalno cesto LC 177 171 Sv. Anton – Bonini – Triban. Iz smeri Boninov na vzhodni strani območja poteka javna pot JP 677 341 (odsek Ceste Ivana Starca). Končno napajanje obstoječe zazidave je po kategoriziranih javnih poteh JP 680 492 in JP 680 491.



Sliki 8 in 9: Obstoječe lokalne ceste, ki zagotavljajo navezavo na širše prometno omrežje: cesta iz smeri Vanganela (LC 177 321 Bonini – Vanganel) in križišče pri spomeniku in vrtcu (levo); JP 677 341 (odsek Ceste Ivana Starca) (desno).

Obstoječa prometna infrastruktura je prometnotehnično pomanjkljiva, poddimenzionirana in v slabem stanju, zato kot taka omogoča le osnovno prometno oskrbo za obstoječe uporabnike, otežen ali onemogočen je intervencijski dostop, nikakor pa ne omogoča napajanja dodatnih uporabnikov. Obstoječi priključki stranskih dostopnih poti na napajalne ceste so prometnotehnično neustrezni tako z vidika kotov priključevanja, širine priključkov, vzdolžnega profila priključevanja (strmi priključki) in zagotavljanja zadostne preglednosti.



Sliki 10 in 11: Obstoječe lokalne ceste, ki zagotavljajo navezavo na širše prometno omrežje:
LC 177 171 Sv. Anton – Bonini – Triban (slika levo odsek proti Potoku in slika desno odsek proti Tribanu)



Sliki 12 in 13: Obstoječe notranje napajalno omrežje: JP 680 492 (slika levo na odseku obstoječe zazidave zahodnega dela območja in slika desno na odseku po slemenu)

Vzpostavljena je mreža oskrbne komunalne in elektro infrastrukture s potekom v koridorjih obstoječih cest in poti. Na obravnavanem območju potekajo naslednji vodi gospodarske javne infrastrukture:

- EE omrežje (NN in VN)
- TK omrežje
- vodovod
- fekalna kanalizacija

Ugotovitve in izhodišča za prostorsko načrtovanje:

Za nezazidana območja (BU-9/1-P#1 in BU-9/1-P#2) ni obstoječih cestnih priključkov, preko katerih bi bilo možno prometno napajati novo zazidavo na teh območjih. Obstoječa prometna/ infrastrukturna mreža opredeljuje infrastrukturno zanko, iz katere se preverijo možnosti prebojev na osrednje nezazidano območja EUP. Glede na hierarhijo obodnih prometnic in potek druge gospodarske javne infrastrukture se kot najbolj smiselno izkaže neposredno napajanje območja z južne in vzhodne strani. Rešitve pa bodo poleg tehničnih zahtev gradnje infrastrukture morale upoštevati ključne omejevalne dejavnike lokacije, to je zlasti obstoječo zazidavo in terenske razmere.

Rekonstrukcije in tehnične izboljšave obstoječih dostopnih poti so pogojene s poseganjem na zasebna zemljišča in dvorišča. Tudi zaradi tega razloga, je neposredno napajanje iz zmeri lokalnih cest bolj smiselno.

2.3 Sintezne ugotovitve in zaključki analize

Opravljen analiza prostorskih, funkcionalnih in infrastrukturnih značilnosti, pogojev in razmer obravnavane prostorske celote vodi do zaključka, da je vsled konfiguracije terena, obstoječe zazidave, prometne in ostale infrastrukturne opremljenosti širšega območja, vključno s pogoji in možnostmi dodatnega novega napajanja in oskrbovanja nezazidanih zemljišč smiselno novo zazidavo večjih nezazidanih zemljišč (podrobnejši enoti urejanja prostora BU-9/1-P#1 in BU-9/1-P#2) načrtovati z ločenimi OPPN-ji. Pri snovanju prostorskih rešitev pa je ključnega pomena zavedanje in upoštevanje prostorske in funkcionalne celovitosti ter zagotavljanje možnosti etapnega razvoja zazidave po posameznih manjših sklopih, ki pa bodo medsebojno usklajeni in povezani. To ugotovitev dodatno utrjuje tudi dejstvo, da je na območju nezazidanih zemljišč več različnih lastnikov z različnimi razvojnimi interesi in pobudami.

2.4 Izhodišča za celovito prostorsko in funkcionalno obravnavo

Prostorska analiza obravnavanega območja je preučila strukturne in funkcionalne značilnosti ter vplive in povezave v danem prostoru (glej grafično prilogi št. 1 Strukturna analiza prostora – obstoječe stanje in št. 2. Funkcionalna analiza prostora – obstoječe stanje).

Obravnavana enota urejanja prostora predstavlja zaokroženo prostorsko in funkcionalno enoto poselitve znotraj širšega krajinskega območja z značilno razloženo poselitvijo, ki se prepleta z oljčniki, vinogradi in drugimi kmetijskimi površinami (gričevje med Škocjanom, Pradami in Vanganeljsko dolino).

Lokacija vrtca ob lokalnem križišču predstavlja krajevno pomembno vozlišče in jedro (javnih) družbenih vsebin. Območje je v prostoru jasno zaznavno tudi zaradi drugačne tipologije stavbe in okoliške parkovne ureditve in zasaditve, ki opazno odstopajo od okolice. Območje vrtca je treba dolgoročno ohranjati, v tem smislu je v okviru celovite prostorske obravnave in zasnove enote urejanja prostora pomembno zagotoviti tudi rezervatni prostor za morebitno prihodnjo širitev in preureditev. V smislu navezav na širši prostorski kontekst pa je smiselna tudi vzpostavitev boljših povezav in poteze v smeri proti Vanganelu (drevored, površine za pešce in kolesarje ipd.).



Slika 14: Območje planske celote BU-9/1 na DOF (stanje 2020)



Slika 15: Strukturna analiza prostora

2.5 Prostorsko - funkcionalna shema urbanistične ureditve

Obstoječi prostorski pogoji in danosti so ključni za zasnovo prostorske ureditve na ravni celotne enote urejanja prostora. Celovita oblikovno-funkcionalna shema prostorske ureditve izhaja in poudarja naslednje:

- Upoštevanje in prilagajanje reliefu (tj. pobočna lega) kakor tudi obstoječa zazidava določajo logično razmeščanje nove zazidave v nizih po pobočju. Nizi sledijo poteku plastnic.
- Na obravnavanem nezazidanem območju se za oblikovno konsistentnost privzame obstoječi raster in točkovno tipologijo stanovanjske zazidave.

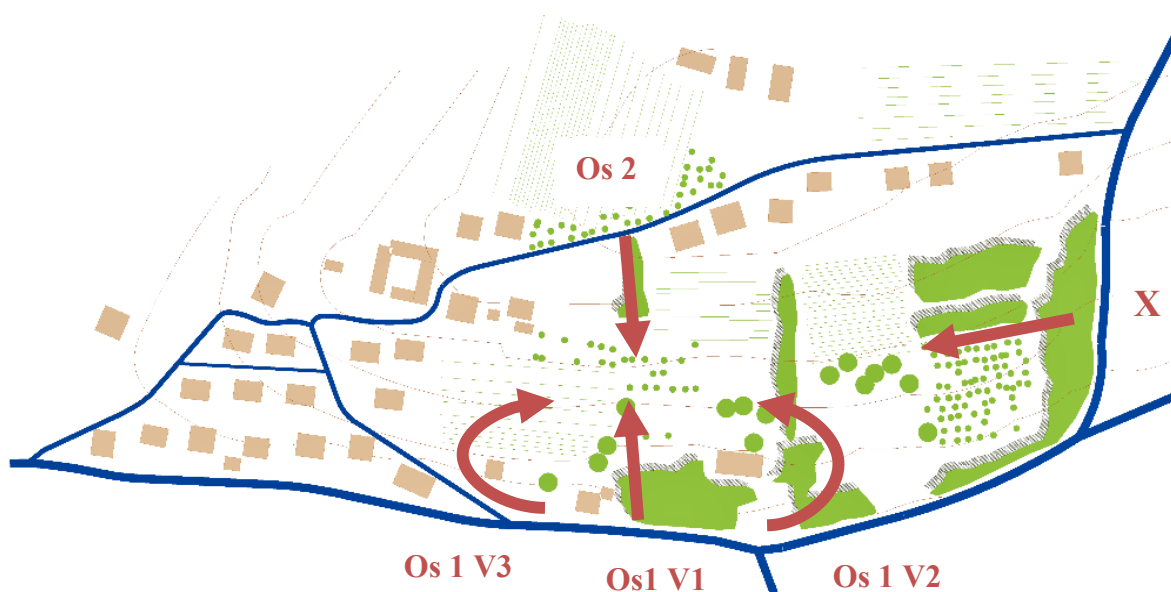
- Prometno napajanje je smiselno reševati z navezavami na sekundarno lokalno cestno omrežje, torej iz smeri lokalnih cest na južnem in vzhodnem obodu območja. Notranjo prometno mrežo je treba načrtovati tako, da bo mogoča etapna izgradnja infrastrukture in zazidave po notranjih podenotah. Sistem slepih dostopnih ulic po eni strani zagotavlja izrazito interno in številčno omejeno funkcijo posameznih dostopnih koridorjev (za posamezni niz), po drugi strani pa vzpostavitev zank omogoča možnosti kroženja in različnih smeri dostopa-izstopa, kar je pomembno zlasti za intervencijo.
- Na ravni celotne ureditvene enote in v odnosu do širšega prostorskega konteksta se ohranja in dodatno poudari krajevno jedro (javnih) družbenih vsebin (območje vrtca), krajevno pomembno prometno vozlišče ter izboljša in poudarja potezo ob cesti v smeri proti Vanganelu.

3. IDEJNA ZASNOVA PROMETA IN OSTALE KOMUNALNE OPREME

3.1 Zasnova prometne mreže

V okviru izdelave idejne zasnove prometne mreže se variantno preverijo smeri in priključna mesta prometnega napajanja ter notranja prometna mreža (dostopne in povezovalne ceste, morebitne pešpoti in povezave).

Idejna zasnova prometne rešitve širše območje obravnava kot prostorsko in funkcionalno celoto. Zato poleg izhodiščnega cilja zagotovitve prometnega napajanja nezazidanega območja obravnava tudi vzpostavitev povezav s kontaktnimi območji.



Slika 16: Shema variantnih rešitev prometnega napajanja območja (Os 1 v variantah in Os 2 so predmet te idejne zasnove; cestni dostop iz smeri X je bil že predhodno preverjen v sklopu strokovnih podlag za OPPN za del enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2 – vzhodni del, Sv. Ubald, Bonini)

Tabela: Primerjalni pregled variantnih rešitev napajalnih cest

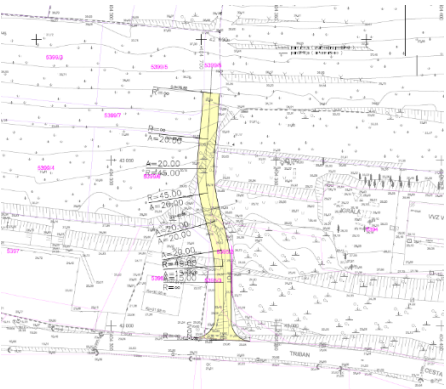
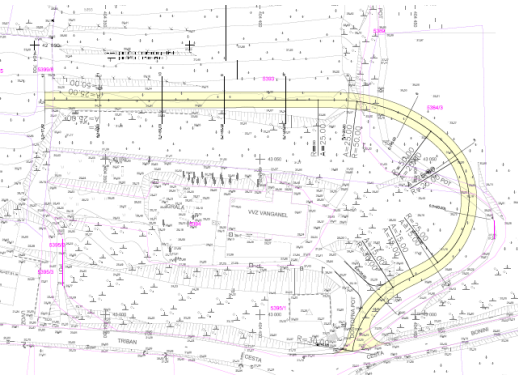
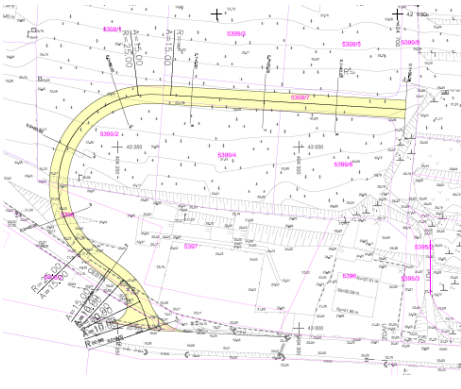
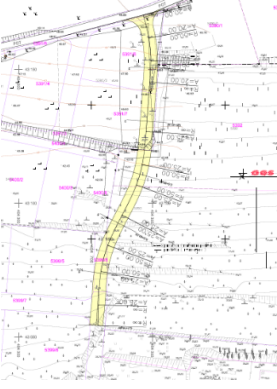
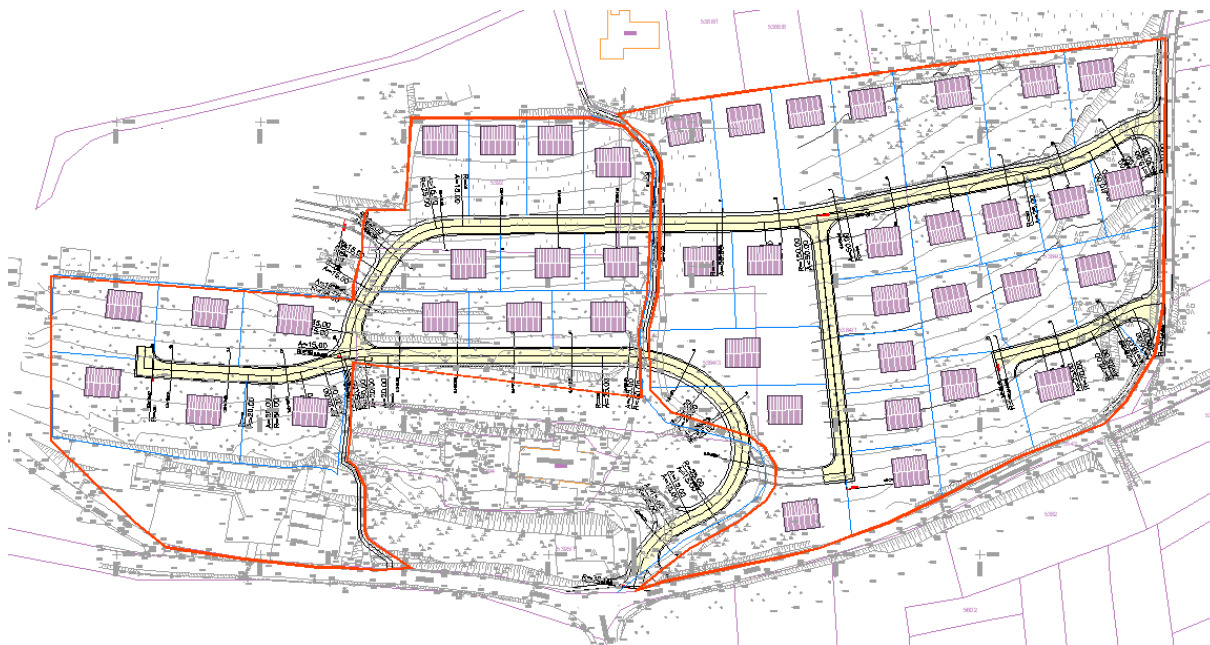
				
prometnotehnični elementi				
dolžina ceste L	75 m	218 m	160 m	120 m
maks. vzdolžni naklon	20,5 %	12,5 %	20,5 %	17 %
projektna hitrost	40 km/h	30 km/h	30 km/h	40 km/h
Rmin	45 m	25 m	25 m	50 m
Rprijlj	70 m	250 m	60	190 m
vkop maks.	2,0 m	0,7 m	2,5 m	0,7 m
nasip maks.	0,1 m	0,2 m	1,5 m	0,6 m
dodatni pogoji in zahteve	nov priključek na cesto (v bližini obstoječega priključka in obstoječega križišča)	rekonstrukcija obst. križišča pod vrtcem	predelava obstoječe ceste JP 680 491 in rekonstrukcija obst. priključka	rekonstrukcija obstoječe ceste JP 680 492
+	dolžina odseka	ugodni nakloni, potek po terenu		
-	veliki vkopi, strm potek	min. horizontalni elementi, potrebna predelava obst. križišča	veliki vkopi in nasipi, veliki nakloni, neugodno priključevanje na obst. pot (naklon, kot priključevanja), potrebna rekonstrukcija obst. javne poti	daljša pot za napajanje območja, potrebna rekonstrukcija obstoječe javne poti
prostorski in funkcionalni vidiki				
lastništvo zemljišč	potek pretežno po občinskem zemljišču	potek deloma po občinskem deloma po zasebnem zemljišču	v celoti poteka po zasebnih zemljiščih	potek deloma po občinskem deloma po zasebnem zemljišču
raba zemljišč	zemljišče v zaraščanju, kolovoz	travnik, neobdelano kmetijsko zemljišče	travnik, delno dvorišče	travnik, neobdelano kmetijsko zemljišče
mikrolokacija in smer napajanja	neposredno priključevanje na lokalno cesto z južne strani	priključevanje v obstoječem križišču lokalnih cest (krajevno vozlišče)	navezava na obstoječo stransko dostopno cesto z jugozahodne smeri	priključevanje s severne strani preko obstoječe dostopne ceste
prostorsko-urbanistična funkcionalnost	direktno napajanje, omogoča samo napajanje skrajno zahodnega dela pEUP BU-9/1- P#1	direktno napajanje iz glavnega lokalnega vozlišča; omogoča enakovredno napajanje celotne pEUP BU-9/1- P#1	izrazito enostransko napajanje (zahodnega dela območja pEUP BU-9/1- P#1), neenakomerna prometna obremenitev zahodnega dela in obst. ceste	daljša dostopna pot; prometno se obremeni (neustrezno) obstoječo javno pot (in zazidavo ob njej) (v času gradnje in v času uporabe)
etapnost razvoja prometne mreže in zazidave	omogoča samo realizacijo skrajno zahodnega dela pEUP BU-9/1- P#1	omogoča realizacijo in razvoj po etapah ; realizacija pogojena z rekonstrukcijo obstoječega križišča	izrecno pogojuje začetek realizacije iz zahodne strani; realizacija pogojena z rekonstrukcijo obstoječe ceste	izrecno pogojuje rekonstrukcijo obstoječe javne poti; ne omogoča realizacije in razvoj po etapah, ampak samo posamezno etapo (severni del)
možnosti notranjih povezav	v povezavi z drugimi variantami se lahko preoblikuje kot pomožni infrastrukturni koridor (pešpot)	PRIMARNI PROMETNI KORIDOR, ki ga lahko dopolnjujejo drugi odseki kot pomožni		v povezavi z drugimi variantami kot pomožni ali sekundarni koridor (pešpot)
vplivi in povezave s sosodnjimi območji	dodaten skupinski cestni priključek (v nizu obstoječih na razdalji cca 70 m) ne omogoča napajanja celotnega območja pEUP BU-9/1- P#1 (zaradi prevelikih višinskih razlik)	vzpostavi in zagotovi razvojni rezervat za vrtec ; predelava obst. križišča ponudi možnost celovite (pre)ureditve območja ob spomeniku in izboljšave prometne ureditve in napajanja vrtca; s prometom dodatno ne vpliva na obremenitve obst. dostopnih poti	prometno obremeni obstoječo dostopno pot (v času gradnje, v času uporabe), ki sama po sebi nima ustreznih prometnotehničnih elementov ne omogoča napajanja celotnega območja pEUP BU-9/1- P#1	prometno obremeni obstoječo dostopno pot in zazidavo ob njej (v času gradnje, v času uporabe) ne omogoča napajanja celotnega območja pEUP BU-9/1- P#1 (zaradi prevelikih višinskih razlik)
ocena izvedbene in investicijske zahtevnosti				
gradbenotehnična zahtevnost gradnje	+ kratka dolžina - podporni zidovi, vkopi	+ ugoden potek po terenu	- veliki vkopi in nasipi, veliki nakloni,	+ ugoden potek po terenu
pridobivanje zemljišč	ugodno	zahtevno	zelo zahtevno	ugodno / zahtevno
finančna zahtevnost investicije	zmerno	zahtevno - rekonstrukcija obst. križišča	zahtevno - rekonstrukcija obst. ceste in priključka	zahtevno - rekonstrukcija obst. ceste

Tabela: Skupna ocena variantnih rešitev napajalnih cest

	Os 1 V1	Os 1 V2	Os 1 V3	Os 2
A prometnotehnični vidiki				
	2	4	1	3
B prostorski in funkcionalni vidiki				
	3	4	1	2
C izvedbena in investicijska zahtevnost				
	3	3	1	2
SKUPNA OCENA (vsota A-C)				
Σ	8	11	3	7
komentar	manj ustrezna kot primarna napajalna cesta; ustrezna kot sekundarni infrastrukturni koridor (pešpot) in v kombinaciji z Os 2 in Os 1 V2	najbolj ustrezna z vseh vrednotenih vidikov	neustrezna	manj ustrezna kot samostojna cesta; ustrezna kot sekundarni koridor (pešpot)

Opomba: Podane so vrednosti 1-4, pri čemer vrednost 1 pomeni najmanj ugodno in vrednost 4 najbolj ugodno.

Na podlagi primerjalne analize variantnih rešitev je bila v nadaljnjem koraku predlagana sintezna rešitev prometne mreže, s katero zagotovimo optimalno priključevanje na obstoječo prometno infrastrukturo in smiselno notranje napajanje celotnega območja EUP BU-9/1 (P #1, P #2).



Slika 17: Sinteza rešitev prometne mreže z zasnovo zazidave

Sinteza rešitev prometne mreže združi elemente predhodno preverjenih tras v celoto, ki vzpostavi tudi povezavo zahodnega in vzhodnega del EUP, to je območij BU-9/1 – P#2 in BU-9/1 – P#1. Zazidalno območje na severozahodnem

delu EUP, ki ni vključeno v območja večjih nezazidanih zemljišč, se z ločeno dostopno cesto samostojno napaja s severne strani s priključevanjem na javno pot JP 680 492.

Rešitev vzpostavlja cestno zanko, kar je z vidika prometnega napajanja in funkcionalnosti ugodno, saj pomeni bolj enakomerno prometno obremenitev celotnega območja, omogoča vstop/izhode iz/v različnih smerih (glede na smer prihoda, v primeru zapore na eni strani, za primer intervencije). Slepe obračališči se zaključujejo zgolj sekundarne dostopne poti za dostop do manjšega števila stavb.

Trase cest v največji meri sledijo terenskemu poteku. Maksimalni naklon cest je 17 %. Vse ceste so predvidene š= 5,50 m za dvosmerni promet. Vzdlž glavne trase je predviden hodnik za pešce š= 1,20 m, slepe stranske poti pa so brez pločnika.

S predlagano zasnovo se doseže uravnoteženo in celovito notranje napajanje. Kot najbolj primerna glavna vstopna točka pa je iz predhodnih variant prepoznano križišče pri vrtcu.



Sliki 18 in 19: Prikaz možne etapne realizacije (slika levo za zahodni del in slika desno za vzhodni del)

Zasnova v prostoru zariše nov prometni koridor. Rešitev zahteva znaten del površin, ki pa so omejene na nujno potrebne, da se dosežejo ustrezni tlorisni in višinski poteki tras (tj. nakloni, radiji). Poseganje na zasebna zemljišča za potrebe umestitve cest v prostor bo torej nujna, vendar pa bodo s tem predpogojem preostala zemljišča na območju dejansko sploh postala zazidljiva.

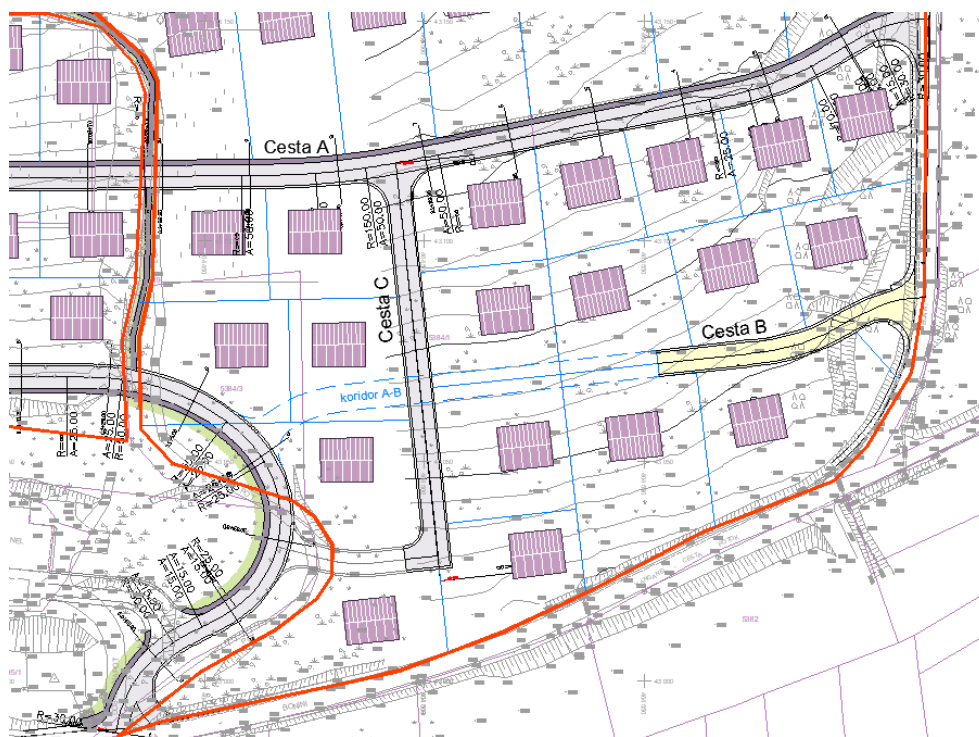
Prometna zasnova poleg osnovne mreže napajalnih-dostopnih cest predlaga tudi sekundarne peš povezave v smeri S-J. Hodniki za pešce so predvideni tudi ob glavni dostopni cesti. S temi peš povezavami se vzpostavi notranje povezave nove soseske, omogoči se varen peš dostop do vrtca s parkom, pešpoti pa se zvezno navežejo tudi na obstoječi pločnik ob cesti proti središču Vanganela. S tem se pomembno izboljša mikrodostopnost, celotno območje zazidave se intenzivneje vpne v naselje, posredno se zagotovi tudi možnost koriščenja javnega potniškega prometa. Čeravno gre za zelo prostorsko omejen poseg z minimalnimi učinki in omejenim številom uporabnikov, pa takšna rešitev omogoča in spodbuja k trajnostnim oblikam mobilnosti in prometnemu razbremenjevanju na mikroprostorski ravni.

Etapnost realizacije in razvoja: Predlagana zasnova omogoča etapno realizacijo (npr. ločeno vzhodni in zahodni del), saj se vsaka etapa lahko prometno (in infrastrukturno) napaja samostojno, v končni fazi pa je možna združitev.

Alternativni in dopolnilni prometni koridorji:

Poleg glavnih cestnih tras so bile v okviru prostorske, prometne in urbanistične preveritve preučene tudi variantne rešitve in scenariji etapne optimizacije, to pomeni sukcesivnih sprememb skladno z etapnim razvojem območja. Sintezna zasnova tako prikazuje možne dopolnitve cestne mreže z dodatnimi prometnimi koridorji in preboji, kot prikazuje slika 20 (spodaj). Pri tem je nujno poudariti, da dejanska vzpostavitev nove cestne povezave (koridor A-B) med vzhodnim in zahodnim območjem pogojuje predelavo projektne rešitve cest in preveritev zazidalne zasnove zahodnega dela enote urejanja prostora BU-9/1 – P#2, v primeru že izgrajene ureditve tega območja pa je dejanska predelava zelo težko izvedljiva in vprašljiva. Vz dolžni potek prečne Ceste C je v predlagani rešitvi enoten 17 %, kar je skrajni sprejemljivi naklon. Križanje koridorja A-B s traso Ceste C pa pogojuje ustrezno izravnavo, s tem se naklon Ceste C na ostalih odsekih poveča preko 18 %, kar je neustrezno. V primeru že izgrajenega stanja pa bi to pomenilo obsežne gradbene predelave ceste z novimi vkopi in nasipi, predelavo podzemne infrastrukture ipd..

Vzpostavitev alternativnega prometnega koridorja A-B med vzhodnim in zahodnim delom je smiselno ob izgradnji nove dostopne ceste in priključka pri vrtcu in ob trajni ukinitvi prvotnega priključka Ceste B na vzhodni strani, tako da postane slepa (v nasprotni smeri kot v prvotni rešitvi).

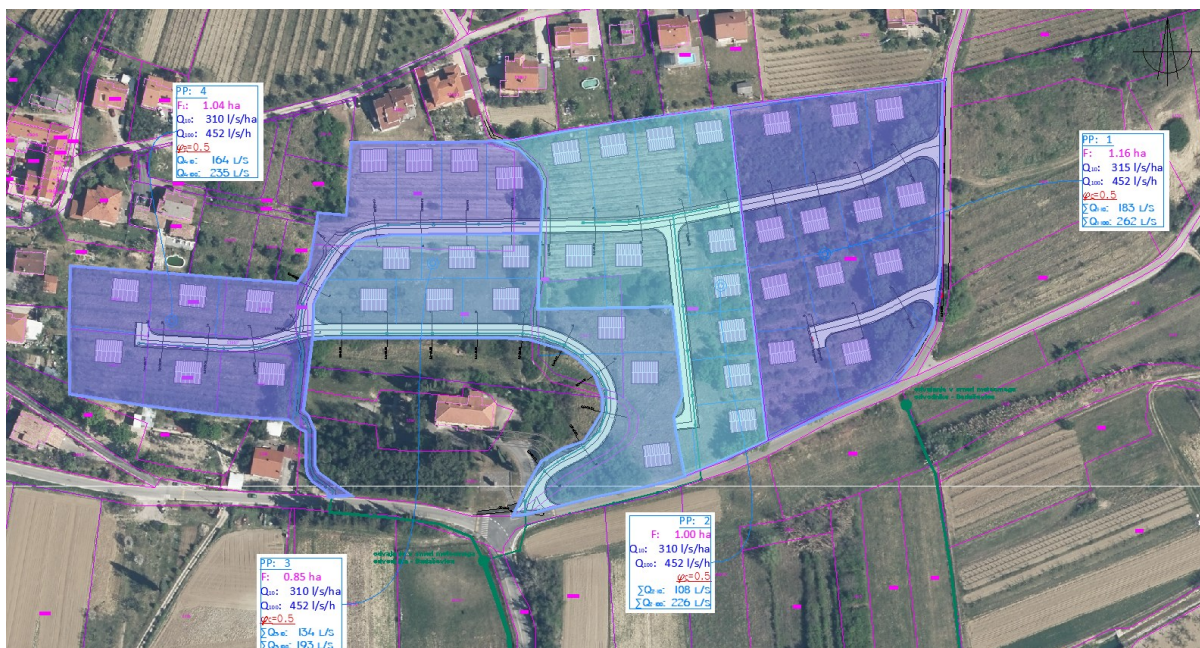


Zasnova kanalizacijskega omrežja

Idejna zasnova načrtuje kanalizacijo v ločenem sistemu in gravitacijsko s priključevanjem na obstoječe omrežje.

Fekalna kanalizacija poteka pretežno v koridorjih dostopnih cest, po sekundarnih infrastrukturnih koridorjih; tam, kjer višinsko to ni možno pa po robovih gradbenih parcel. Priključevanje na obstoječi zbirni kanal, ki poteka v cestah na južni strani območja, je predvideno na več točkah. To pomeni čim krajši sistem kanalizacije in omogoča etapnost izvedbe.

Meteorne vode se zbira v interni meteorni kanalizaciji s končnim iztokom v smeri naravnega meteornega odvodnika, to je reka Badaševica. Nova meteorna kanalizacija trasno sledi poteku notranjih cest, skupaj s fekalno kanalizacijo pa vzpostavlja tudi sekundarne infrastrukturne koridorje za čim krajši potek in čim bolj neposredno odvajanje meteornih odpadnih voda v smeri meteornega odvodnika. Meteorna voda se na obravnavanem območju vodi v podzemni kanalizaciji, na izstopu iz obravnavanega območja pa deloma preide v odprte odvodne jarke ali pa v zaprto kanalizacijo. Sistem meteorne kanalizacije tvori več ločenih krakov s tremi končnimi točkami odvoda v meteorni odvodnik. Sistem na ta način omogoča etapnost izvedbe, enakomernejšo porazdelitev količin meteornih voda znotraj kanalizacijskega sistema kakor tudi pri končni dispoziciji v meteornih odvodnik. To pomeni boljše tehnične karakteristike sistema (krajši kraki, lažje zagotavljanje ustreznih padcev, manjši premeri kanalizacijskih cevi), učinkovitejše delovanje in racionalizacijo stroškov gradnje, nenazadnje pa tudi manjše in manj problematične okoljske obremenitve in učinke (erozija).



Slika 21: Prikaz prispevnih površin

Okvirni preračun zbranih voda

$$Q = q' \times F \times \varphi$$

kjer je:

- Q - pretok v l/s
- q^{10} - intenziteta naliva l/(s·ha), privzeli smo 15 min naliv jakosti 315 l/(s·ha)
- q^{100} - intenziteta naliva l/(s·ha), privzeli smo 15 min naliv jakosti 452 l/(s·ha)
- F - površina prispevne površine
- φ - koeficient odtoka

Prispevne površine:

Prispevna površina PP1 Q10

$$F1p_{10} = 1.16 \text{ ha}; q_{10} = 315 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q1p_{10} = 1.16 \times 315 \times 0.50 = 183 \text{ l/s};$$

Prispevna površina PP1 Q100

$$F1p^{100} = 1.16 \text{ ha}; q^{100} = 452 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q1p^{100} = 1.16 \times 452 \times 0.50 = 262 \text{ l/s};$$

$$\Sigma Q_1^{100} = 262 \text{ l/s BC } \varnothing 50, i = 10.0\%, h \text{ polnitve } 59\%$$

Prispevna površina PP2 Q10

$$F2p_{10} = 1.00 \text{ ha}; q_{10} = 315 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q2p_{10} = 1.00 \times 315 \times 0.50 = 108 \text{ l/s};$$

Prispevna površina PP2 Q100

$$F2p^{100} = 1.00 \text{ ha}; q^{100} = 452 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q2p^{100} = 1.00 \times 452 \times 0.50 = 226 \text{ l/s};$$

$$\Sigma Q_2^{100} = 226 \text{ l/s BC } \varnothing 50, i = 10.0\%, h \text{ polnitve } 54\%$$

Prispevna površina PP3 Q10

$$F3p_{10} = 0.85 \text{ ha}; q_{10} = 315 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q3p_{10} = 0.85 \times 315 \times 0.50 = 134 \text{ l/s};$$

Prispevna površina PP3 Q100

$$F3p^{100} = 0.85 \text{ ha}; q^{100} = 452 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q3p^{100} = 0.85 \times 452 \times 0.50 = 193 \text{ l/s};$$

$$\Sigma Q_3^{100} = 193 \text{ l/s BC } \varnothing 40, i = 10.0\%, h \text{ polnitve } 72\%$$

Prispevna površina PP4 Q10

$$F4p_{10} = 1.04 \text{ ha}; q_{10} = 315 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q4p_{10} = 1.04 \times 315 \times 0.50 = 164 \text{ l/s};$$

Prispevna površina PP4 Q100

$$F4p^{100} = 1.04 \text{ ha}; q^{100} = 452 \text{ l/(s·ha)}; \varphi = 0.50$$

$$Q4p^{100} = 1.04 \times 452 \times 0.50 = 235 \text{ l/s};$$

$$\Sigma Q_4^{100} = 235 \text{ l/s BC } \varnothing 50, i = 10.0\%, h \text{ polnitve } 55\%$$

$$\sum_{PP2}^{PP4} Q^{100} = 654 \text{ l/s ; BC } \varnothing 80, i = 10\%, h \text{ polnitve } 50\%$$

3.2 Zasnova vodovodnega omrežja

Idejna zasnova predvideva priključevanje na obstoječe vodovodno omrežje na več mestih, smiselno glede na trase obstoječega sistema in ob zagotavljanju možnosti etapne realizacije. Rešitev predlaga novo napajalno zanko s čim krajšimi slepimi odseki.

Vzhodni del območja, to je BU-9/1-P#2, se priključuje na obstoječe traso vodovoda v javni poti JP 677 341 (odsek Ceste Ivana Starca).

Zahodni del območja, to je BU-9/1-P#1, se priključuje na traso vodovoda, ki poteka po parceli št. 5389 k.o. Bertoki (trasa stare poljske poti).

3.3 Zasnova elektroenergetske in komunikacijske infrastrukture

Idejna zasnova vzpostavi trase napajalnega NN omrežja, javne razsvetljave in TK omrežja v kabelski kanalizaciji. Rešitev predvideva priključevanje na obstoječa omrežja na več točkah, smiselno glede na trase obstoječega sistema in ob zagotavljanju možnosti etapne realizacije.

Do sedaj opravljene preveritve in poizvedbe za posamezne parcele ali dele obravnavanega območja pri upravljavcu elektroenergetske infrastrukture so potrdile, da je priključitev na obstoječe distribucijsko EE omrežje možno.

Za posamezne manjše sklope gradenj predhodne smernice in projektni pogoji niso pogojevali izgradnje nove TP, glede na skupno končno kapaciteto zazidave celotnega obravnavanega območja (to je cca 40-45 novih individualnih stanovanjskih enot oziroma ocenjena skupna moč priključkov cca 370 kW) pa ocenjujemo, da bo treba zgraditi novo transformatorsko postajo, kar se lokacijsko in tehnično preveri in določi v okviru postopka OPPN.

TK omrežje je na obravnavani lokaciji. Po predhodnih preveritvah je priključevanje na omrežje možno.

Ključni pogoji komunalnega opremljanja območja

Cestna mreža	priključevanje na LC 177 321 Bonini – Vanganel, LC 177 171 Sv. Anton – Bonini – Triban, JP 677 341 (odsek Ceste Ivana Starca)
Odvajanje fekalnih voda	✓ obstoječa fekalna kanalizacija
Odvajanje meteornih voda	meteorni odvodnik Badaševica, potreben hidravlični preračun
Vodovod	✓ obstoječe omrežje, RZ Vanganel, RTŽ Bonini
EE oskrba	posamezne etape možno na obstoječe omrežje, za celoto nova TP
TK omrežje	✓ obstoječe Tk omrežje

Zasnova omogoča etapno izvedbo in delovanje komunalne opreme za posamezne manjše zemljiške sklope.

Podrobnejše tehnične rešitve se načrtuje na podlagi smernic upravljavcev omrežij gospodarske javne infrastrukture v okviru izdelave OPPN.

4. IDEJNA ZASNOVA ZAZIDAVE

Idejna zasnova zazidave na območju vzpostavi ulični sistem z nizanjem točkovne zazidave, to so samostojnih eno- do dvostanovanjskih stavb s pridajajočimi samostojnimi gradbenimi parcelami.

Okvirna zmogljivost območja

BU-9/1-P#1

Površina bruto	17.708 m²
Število gradbenih enot (hiš)	16
Velikost gradbenih parcel	450 – 985 m²

Okvirna zmogljivost območja

BU-9/1-P#2

Površina bruto	24.626 m²
Število gradbenih enot (hiš)	26
Velikost gradbenih parcel	550 – 1260 m²

4.1 Strukturne in tipološke značilnosti zasnove

Idejna zasnova zazidave predlaga točkovni tip zazidave, to so samostojne eno- do dvostanovanjske stavbe kot prevladujoči zazidalni tip širšega prostora. Z enakomernim rastrom točkovne zazidave se v kontekstu enote urejanja prostora vzpostavi zgostitev in zaokrožitev zazidave, v merilu širšega prostora pa se vzpostavi razpoznavna zazidalna celota v razmerju do okoliške kulturne krajine.

4.2 Programske in funkcionalne značilnosti zasnove

Individualna stanovanjska zazidava pomeni odgovor na interese in potrebe prebivalstva po tovrstni gradnji na širšem mestnem in primestnem prostoru Mestne občine Koper. Pomeni pa tudi kontinuiteto v smislu prevladujočega načina življenja in delovanja širšega območja Boninov in Vanganela kot primestnih naselij v bližnjem zaledju urbanega središča Koper.

Ob upoštevanju lokacijskih danosti pa predlagana idejna zasnova prepoznava in nadgrajuje tudi potencial območja, da ni/ne bo zgolj spalno naselje, temveč v navezavi na središče Vanganela tudi sekundarno jedro družbenih funkcij naselja. Le-to se razvije ob lokalnem križišču in širšem območju vrtca s parkom in spomenikom. Zato je temu območju namenjen tudi rezervatni prostor za širitev, predlagana prometna rešitev pa nakazuje izboljšanje prometne ureditve priključkov in rekonstrukcijo obstoječega križišča v krožišče (trg).

5. PREDLOG PARCELACIJE

Predlog parcelacije opredeli zemljišča, ki so potrebna za vzpostavitev infrastrukturnih koridorjev, preostala zemljišča pa smiselno razdeli na gradbene parcele za stanovanjsko gradnjo. Pri tem v čim večji meri upošteva obstoječe parcelo stanje, skuša ohranjati celovitost oziroma predvsem funkcionalnost zazidljivih zemljišč.

Predlog parcelacije upošteva plansko razdelitev območja na dve enoti, to je BU-9/1-P#1 in BU-9/1-P#2. Med njima se ohranja cezura, to je parcela št. 5389 k.o. Bertoki, ki v novi zasnovi postane sekundarni infrastrukturni koridor in s tem ohrani javni status in javno funkcijo (parcela v lasti MOK).

Načrt parcel vzpostavi mrežo parcel za infrastrukturo, pri čemer zasnova predlaga dve ravni: glavni infrastrukturni koridorji imajo parcele večjih dimenzij, sekundarni infrastrukturni koridorji pa so predvideni kot dimenzijsko ožji preboji. Sekundarni koridorji pretežno povzemajo parcele obstoječih dostopov in prehodov.

Načrt parcel vzpostavi na celotnem območju skupno 42 gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo. Parcele so različnih velikosti od minimalno 450 do 1260 m².

Orientacijski razrez parcelne zasnove

Skupna bruto površina enot BU-9/1-P#1 in BU-9/1-P#2	42.334 m²
Parcele za infrastrukturne koridorje	cca 6.300 m² oz. 15%
Parcele za gradnjo	cca 36.000 m² oz. 85%

6. ZAKLJUČEK

6.1 Ocena zazidalnega potenciala

Območje večjih nezazidanih zemljišč tvorita dve podrobnejši enoti urejanja prostora, in sicer BU-9/1-P#1 in BU-9/1-P#2.

Prostorske razmere, zaokroženost razpoložljivih površin za pozidavo, pogoji komunalnega opremljanja, opravljen zazidalni preizkus in preveritev možnosti prometnega napajanja in komunalne opreme ter planske podlage določajo dober zazidalni potencial z realnimi možnostmi izvedbe zazidave za obe (pod)enoti.

Strokovno oceno zazidalnega potenciala dodatno utrujejo tudi konkretne investicijske pobude investitorjev, in sicer za vzhodni del enote BU-9/1-P#2 in za zahodni del enote BU-9/1-P#1. Za vzhodni del enote BU-9/1-P#2 je bila že uradno vložena pobuda za izdelavo OPPN, za del enote BU-9/1-P#1 pa je bila v preteklosti že opravljena parcelacija za namen stanovanjske gradnje, ki pa ni temeljila na predhodni preveritvi možnosti in pogojev dostopa in komunalnega opremljanja območja.

Podenota urejanja prostora

BU-9/1-P#1

Površina	17.708 m²
Planski status (PUP)	večje nezazidano zemljišče
Predpisani način urejanja prostora (PUP)	OPPN
Za del območja je bila že izvedena delna parcelacija za namen stanovanjske gradnje, vendar brez opravljene preveritve komunalne opreme	

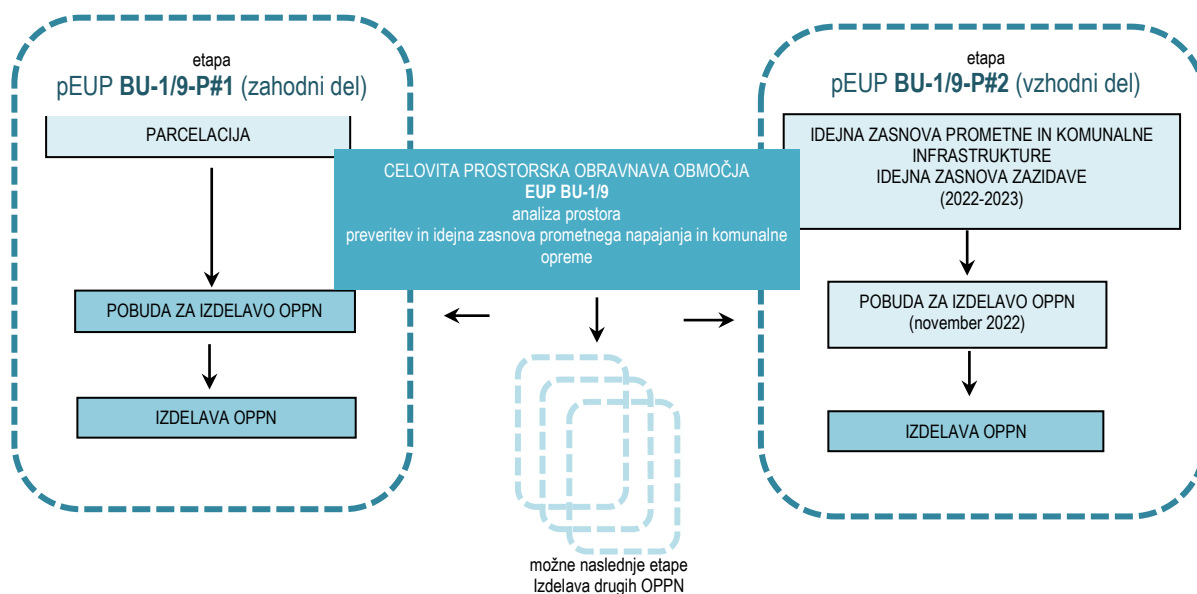
Podenota urejanja prostora

BU-9/1-P#2

Površina	24.626 m²
Planski status (PUP)	večje nezazidano zemljišče
Predpisani način urejanja prostora (PUP)	OPPN
Za del območja (vzhodni del) je bila že vložena pobuda za izdelavo OPPN (november 2022) s predhodno opravljeno prostorsko preveritvijo in idejno zasnovo komunalne opreme in zazidave; v fazi je priprava Sklepa o pripravi OPPN za območje pobude	
za zahodni del podenote ni izkazane razvojne pobude	

6.2 Usmeritve za prostorsko načrtovanje in predlog etapnosti

Skladno z določili 56. PUP-a, ZUreP-3 se pristopi h aktivnostim za pripravo OPPN, in sicer ločeno za posamezne izvedbene etape oziroma smiselne prostorsko-funkcionalne podenote. Osnovo za razdelitev predstavljajo podrobnejše enote urejanja prostora, v končni določitvi obsega območja za posamezni OPPN pa se le-to določi skladno s konkretno izkazanimi investicijskimi pobudami ter na podlagi idejnih preveritev prostorske zasnove.



Shema: Koraki in opravila prostorskega načrtovanja

Pomembna ugotovitev te prostorsko-urbanistične preveritve je, da je predvsem komunalno opremo treba načrtovati celotno, to pomeni za celotno enoto urejanja prostora BU-9/1. Medtem pa lokacijske danosti omogočajo tudi etapni razvoj in realizacijo po posameznih podrobnejših območjih, kar je zlasti pomembno z vidika različnih interesov in pobud lastnikov zemljišč in/ali (potencialnih) investitorjev.

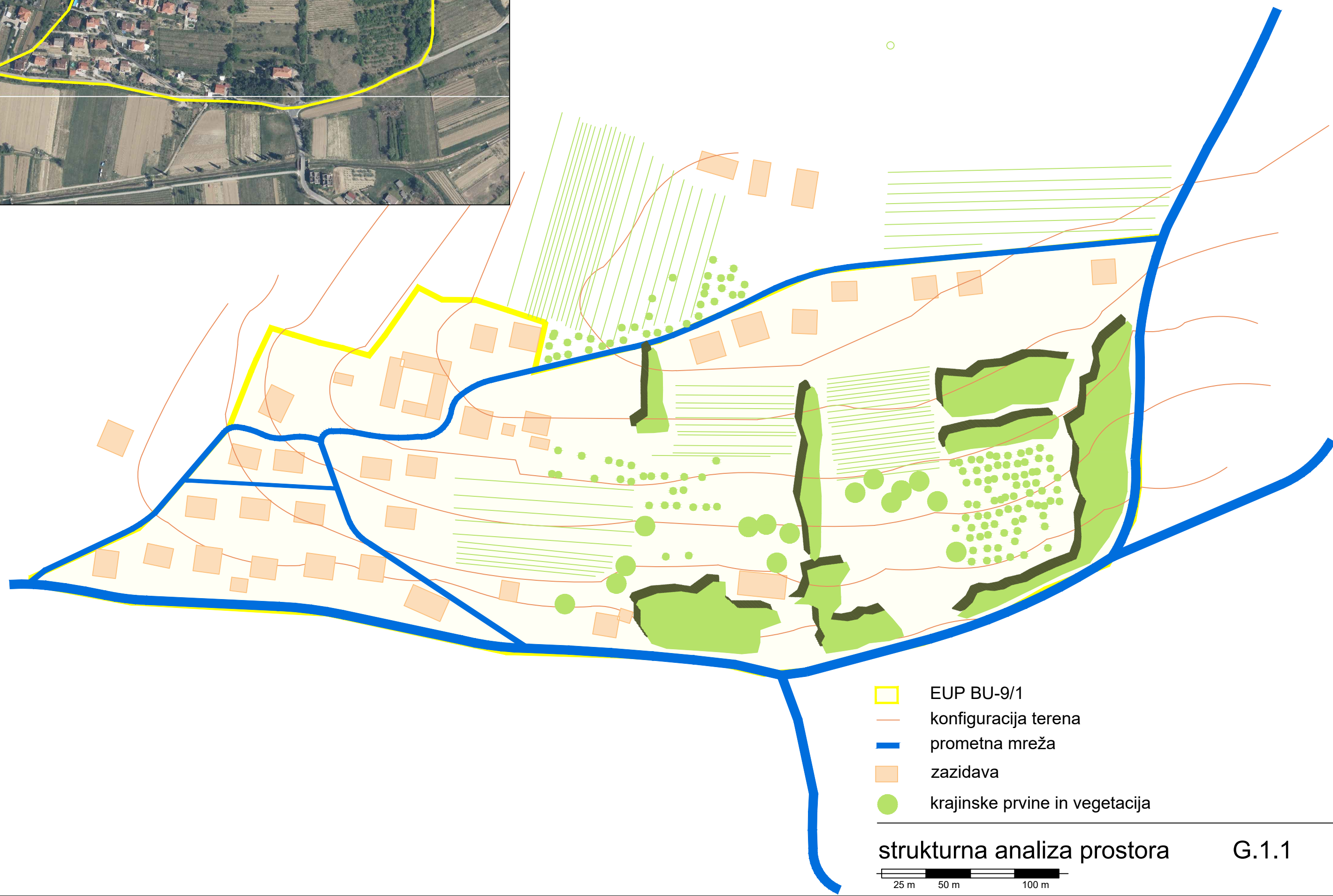
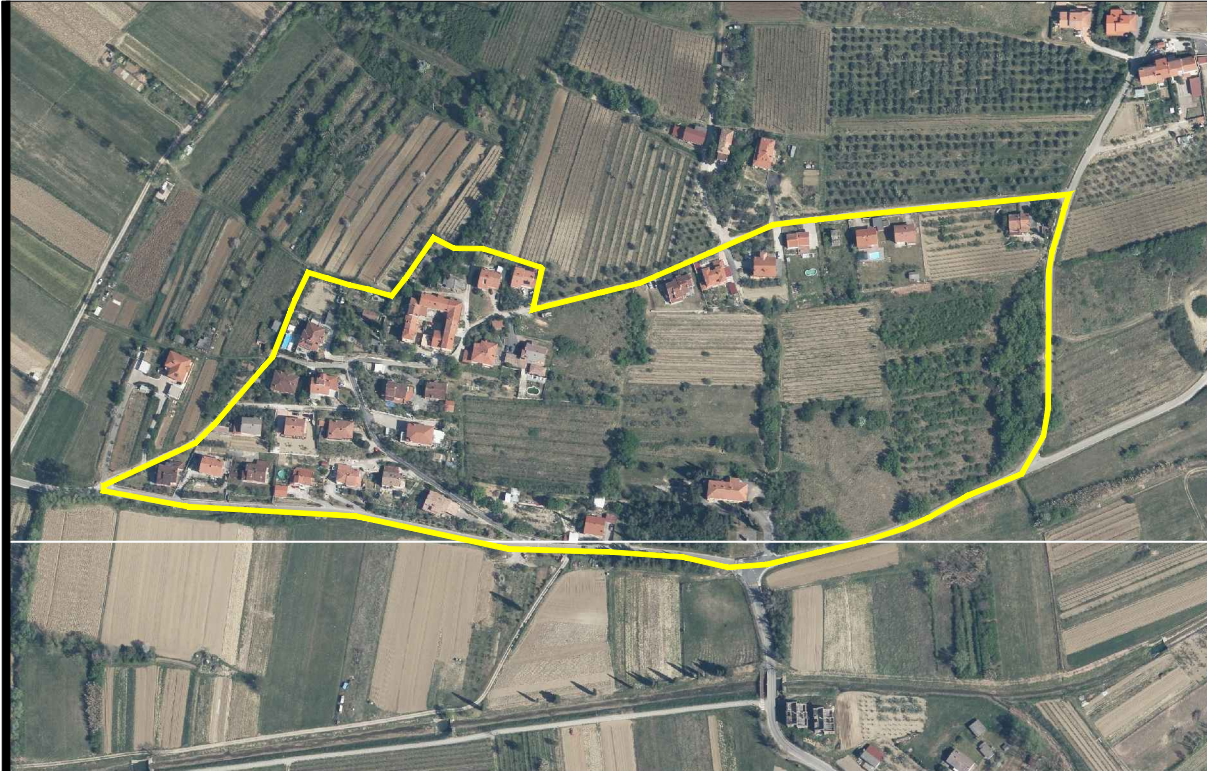
PUP dopušča, da se OPPN lahko pripravi samo za ureditev prometne in komunalne infrastrukture ali samo za gradnjo stavb, po predhodno že sprejetem OPPN za ureditev prometne in komunalne infrastrukture.

OPPN za ureditev prometne in komunalne infrastrukture načelno pomeni hitrejšo pripravo in sprejem akta, kar je pomembno v luči komunalnega opremljanja celotne enote urejanja prostora BU-1/9, torej tudi območij, ki razvojno niso neposredno podvržena zahtevi po izdelavi OPPN.

Po drugi strani pa glede na nivo obdelave že izdelane idejne rešitve prometne in druge gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremljanje zemljišč z na podlagi znanih investicijskih izhodišč in pobud ne vidimo zadržka, da se OPPN vsaj za območja, za katera so že izkazane konkretne razvojne pobude in je zanje opravljena celovita prostorska preveritev z idejno zasnovo, pripravi kot OPPN, združeno za infrastrukturo in stavbe.

Grafični prikazi

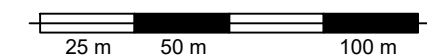
G.1	Analitične sheme
G.2	Koncept – funkcionalna shema prostorske zasnove
G.3.1	Zasnova zazidave BU-9/1 - P#1
G.3.2	Zasnova zazidave BU-9/1 - P#2
G.3.3	Zasnova zazidave SINTEZA 1. in 2. faza
G.3.4	Zasnova zazidave SINTEZA 1. in 2. faza na DOF
G.4.1-4	Prikaz variantnih rešitev napajalnih cest
G.4.1.5	Skupni prikaz variantnih rešitev napajalnih cest
G.4.2.1-4	Vzdolžni profili variantnih rešitev napajalnih cest
G.4.3	Sintezna zasnova prometne mreže na DOF
G.4.4	Zasnova prometne mreže na prikazu lastništva
G.5.1	Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture
G.5.2	Zasnova komunalne opreme
G.5.3	Prikaz prispevnih površin

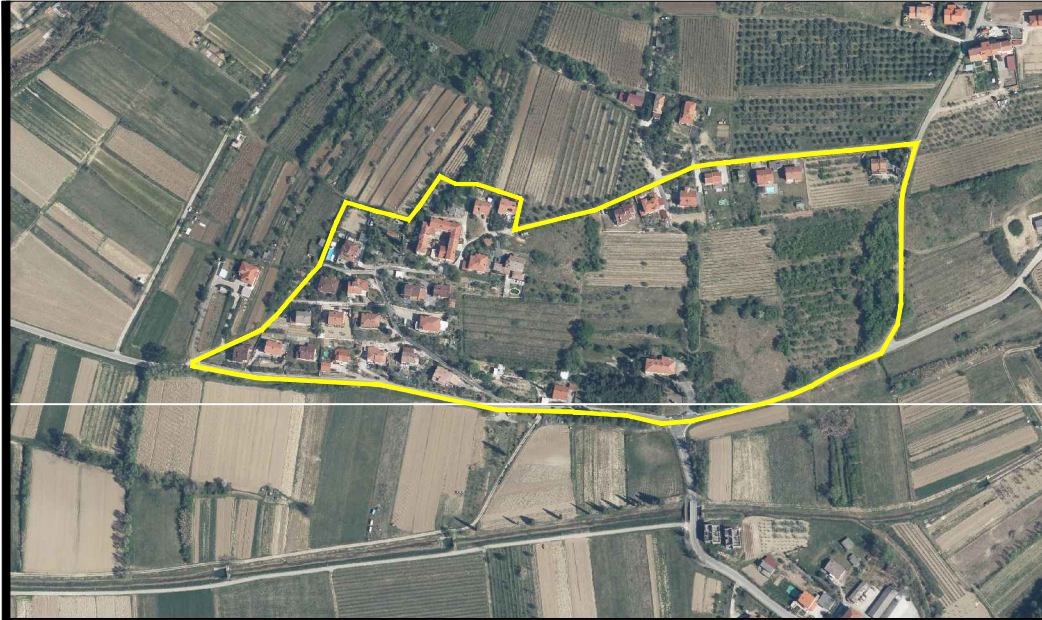


- EUP BU-9/1
- konfiguracija terena
- prometna mreža
- zazidava
- krajinske prvine in vegetacija

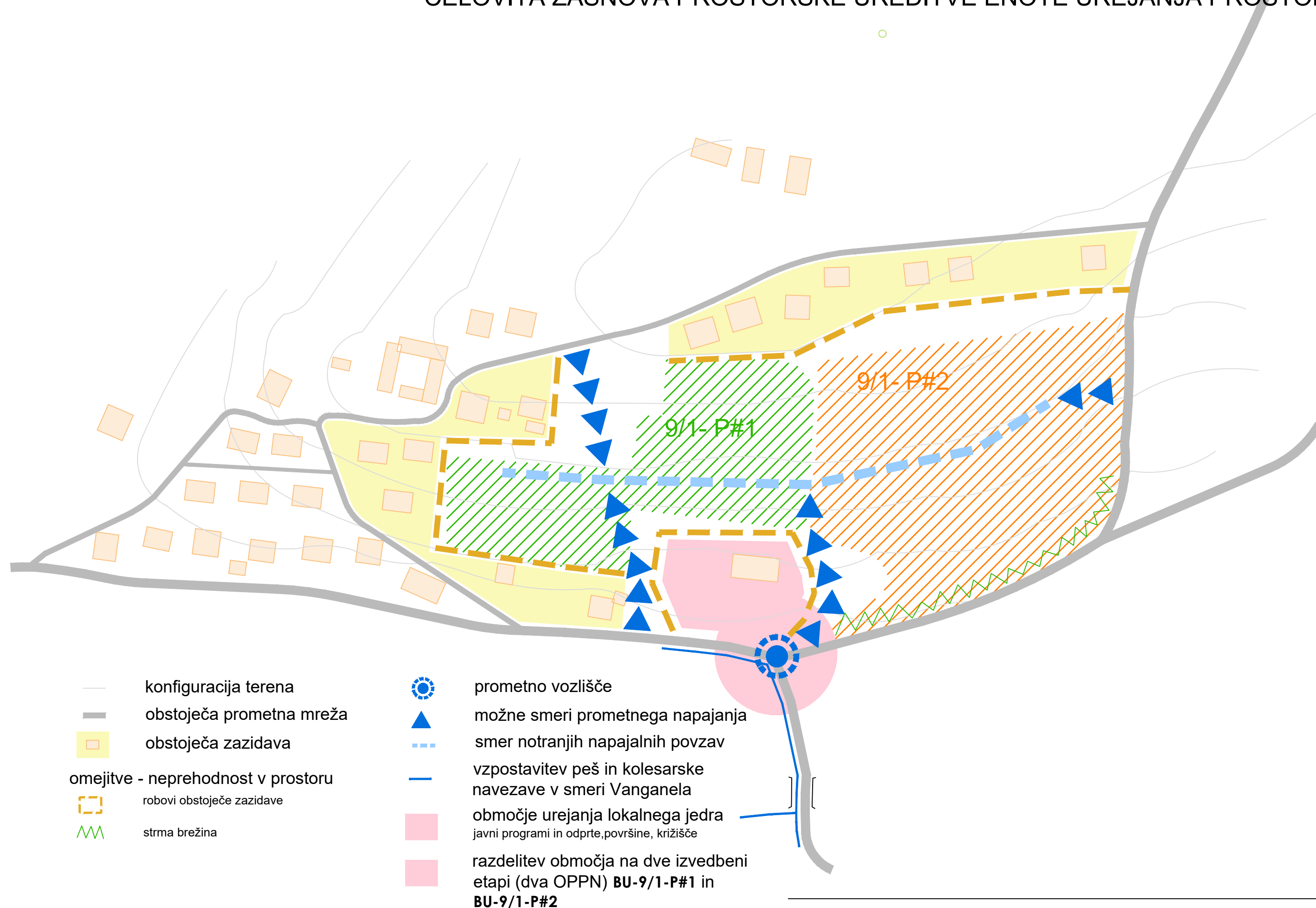
strukturna analiza prostora

G.1.1



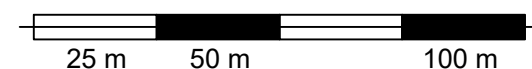


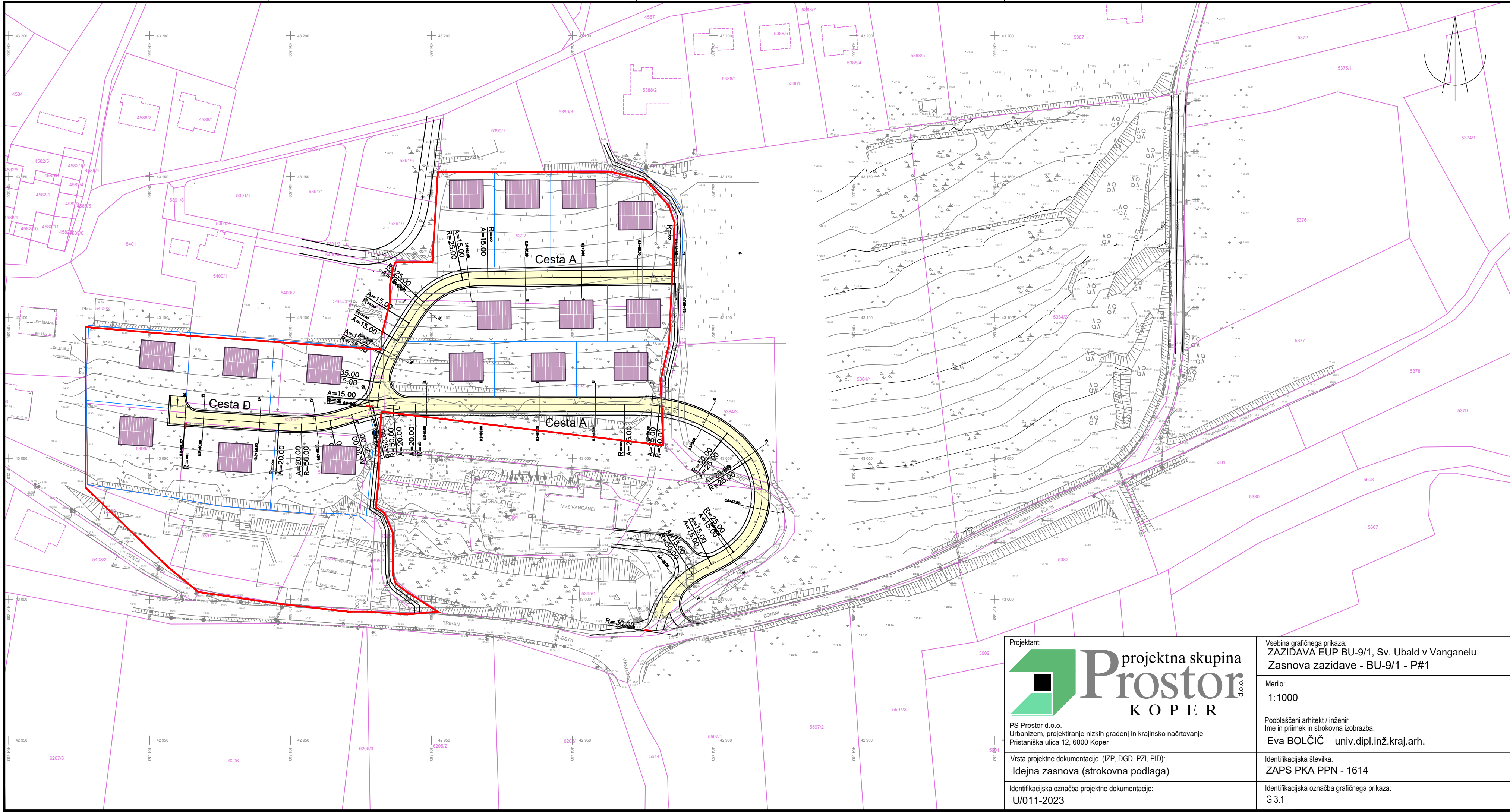
CELOVITA ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE ENOTE UREJANJA PROSTORA



funkcionalna shema prostorske zasnove

G.2





Projektant:

 **projektna skupina**
Prostor
K O P E R

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

Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/011-2023

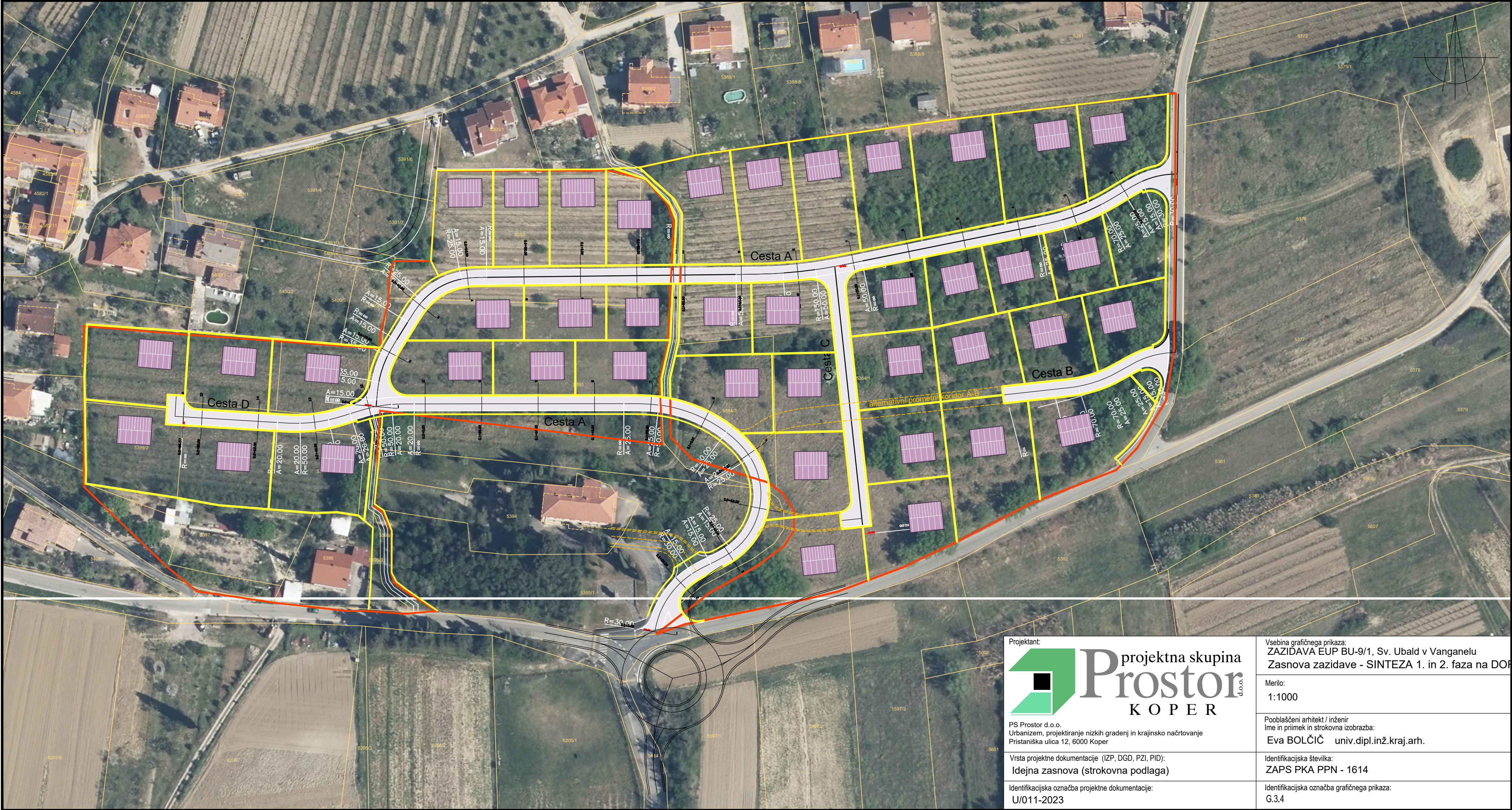
Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Zasnova zazidave - BU-9/1 - P#1	
Merilo: 1:1000	
Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.	
Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614	
Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.3.1	



projektna skupina
Prostor
K O P E R

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/011-2023

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.3.2



Projektant:

 **projektna skupina**
Prostor
K O P E R

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

Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektna dokumentacije:
U/011-2023

Vsebina grafičnega prikaza:
ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Zasnova zazidave - SINTEZA 1. in 2. faza na DOE

Merilo:
1:1000

Pooblaščen arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

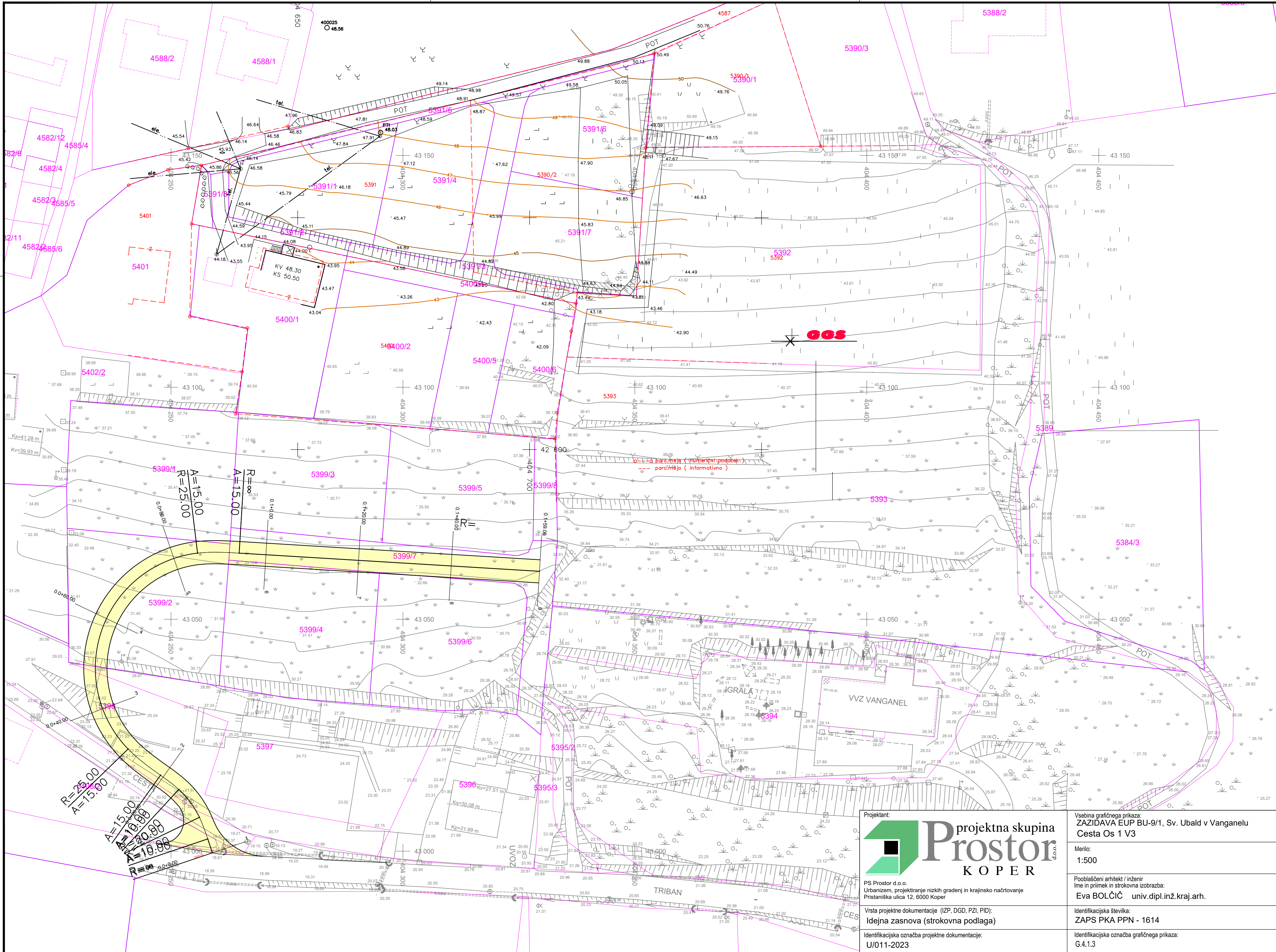
Identifikacijska številka:
ZAPS PKA PPN - 1614

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.3.4



Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/011-2023

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:	G.4.1.1
--	---------



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

Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska oznaka projektna dokumentacije:
U/011-2023

Vsebina grafičnega prikaza:
ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Cesta Os 1 V3

Menilo:
1:500

Pooblaščen arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

Identifikacijska številka:
ZAPS PKA PPN - 1614

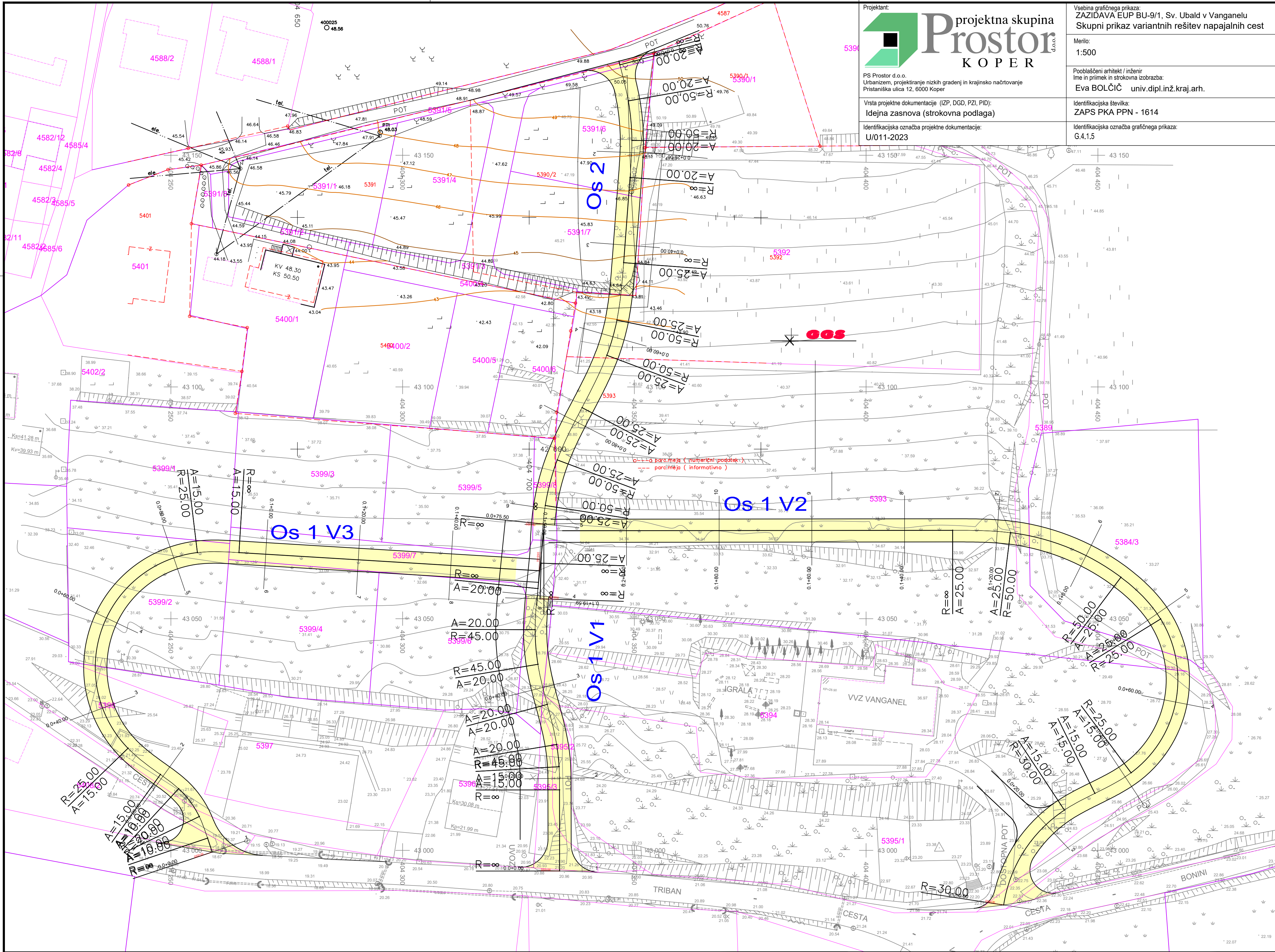
Identifikacijska oznaka grafičnega prikaza:
G.4.1.3



projektna skupina
Prostor
KOPER

Identifikacijska označba projektne dokumentacije
U/011-2023

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.4.1.4



Projektant: projektna skupina Prostor K O P E R	Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Skupni prikaz variantnih rešitev napajalnih cest
PS Prostor d.o.o. Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje Pristaniška ulica 12, 6000 Koper	Merilo: 1:500
Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID): Idejna zasnova (strokovna podlaga)	Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.
Identifikacijska oznaka projektna dokumentacije: U/011-2023	Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614
	Identifikacijska oznaka grafičnega prikaza: G.4.1.5

SENSOR

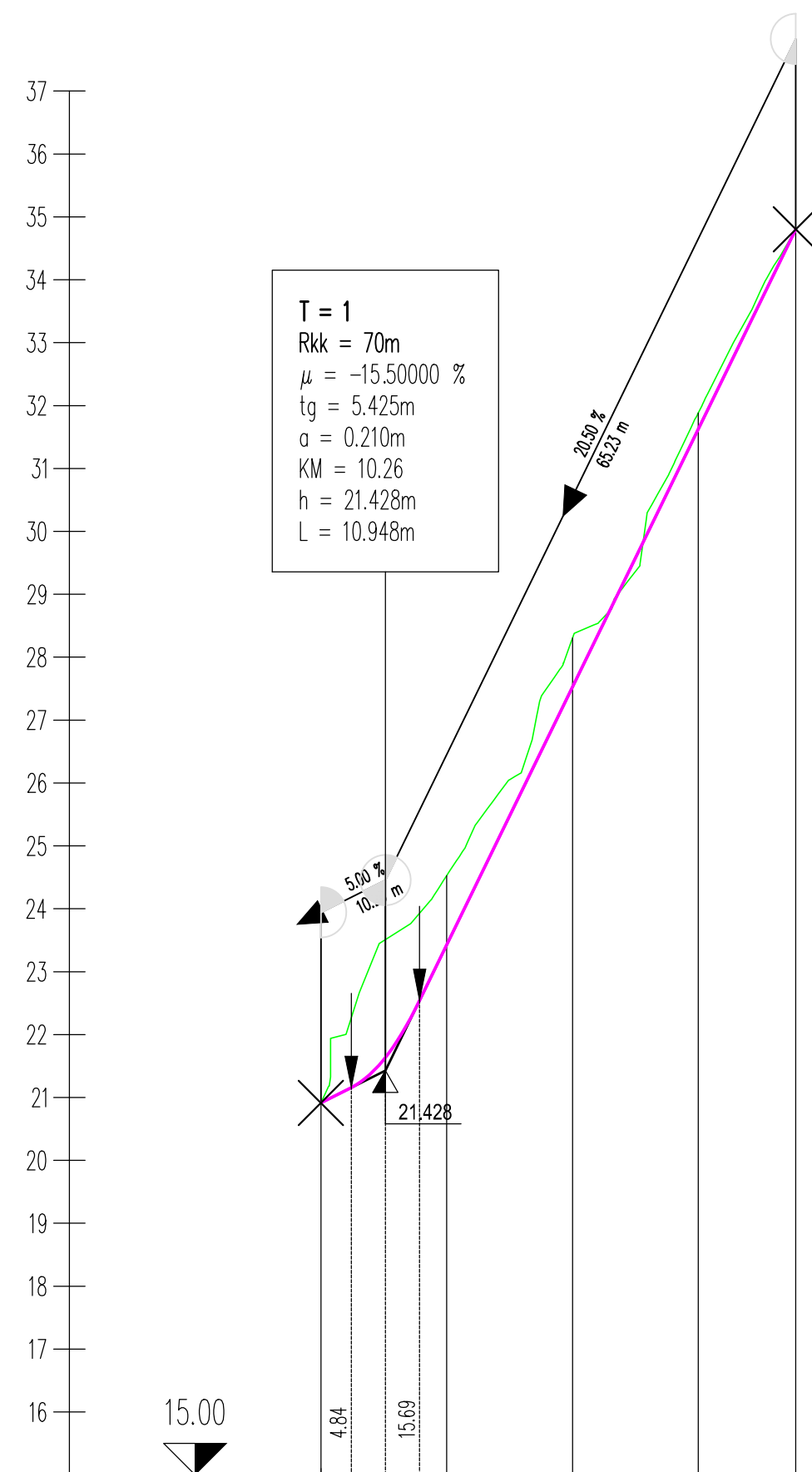
LK_2

LK_3


LRO_1

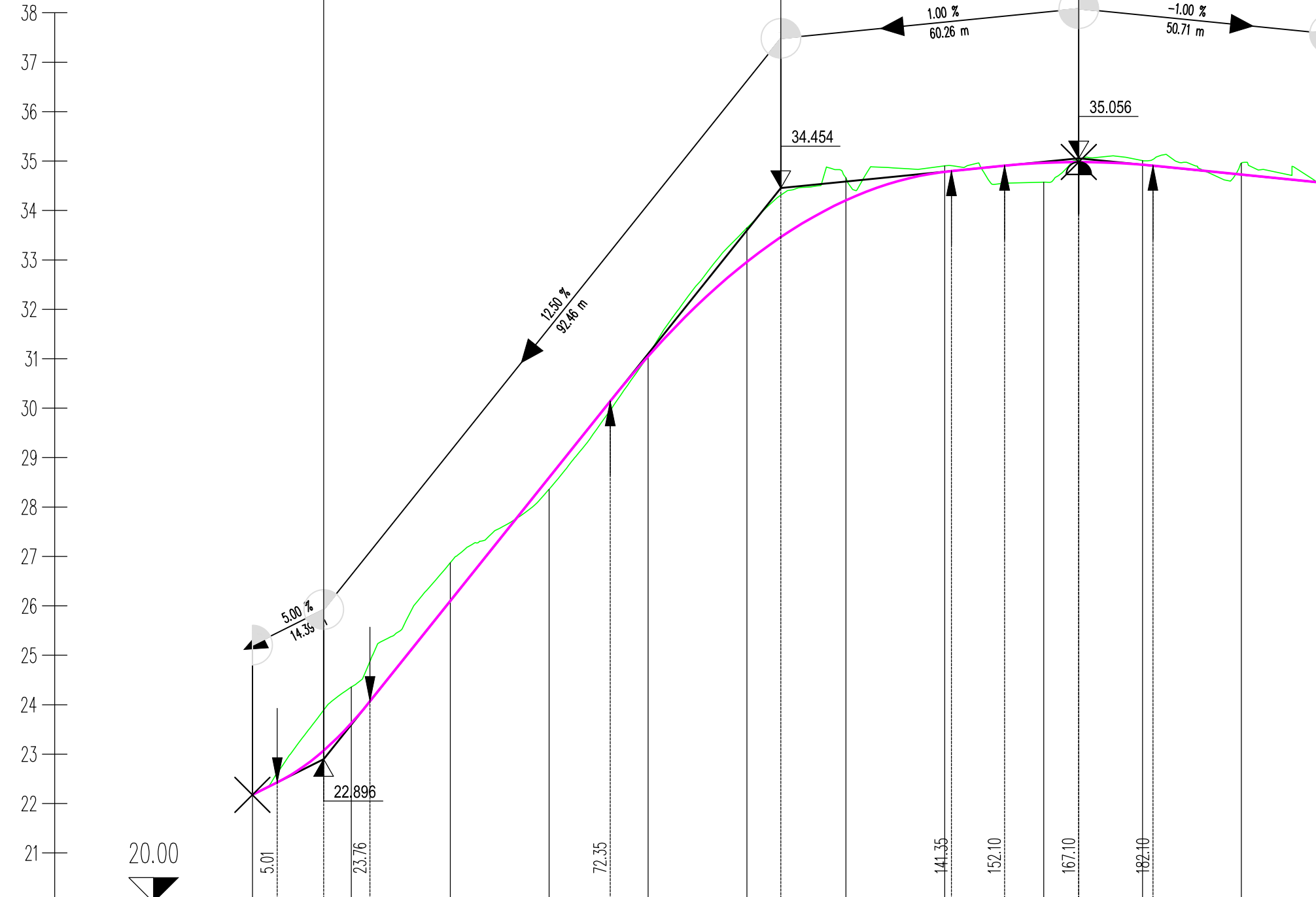
LRO_2

LRO_3



OZNAKE PROFILOV	1	2	3	4	5
STACIONAŽE	0+0	20,00	40,00	60,00	75,49
KOTE TERENA	20,915	24,528	28,305	31,884	34,801
KOTE NIVELETE	20,915	23,424	27,524	31,624	34,801
PREME IN KRIVINE					
PREČNI NAGIBI					

<p>Projektant:</p>  <p>projektna skupina Prostor d.o.o. K O P E R</p> <p>PS Prostor d.o.o. Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje Pristaniška ulica 12, 6000 Koper</p>	<p>Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Vzdolžni profil Os1 V1</p>
<p>Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID): Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Merilo: 1:1000/100</p>
<p>Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.</p>
<p>Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614</p>
<p>Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.4.2.1</p>
<p>Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>



OZNAKE PROFILOV	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
STACIONAŽE	0+0	20.00	40.00	60.00	80.00	100.00	120.00	140.00	160.00	180.00	200.00	217.81
KOTE TERENA	22.177	24.356	26.872	28.360	31.065	33.648	34.660	34.901	34.572	35.009	34.959	34.549
KOTE NIVELETE	22.177	23.626	26.098	28.598	31.049	32.961	34.205	34.784	34.964	34.926	34.727	34.549
PREME IN KRIVINE												
PREČNI NAGIBI												



Desno
Levo



projektna skupina
Prostor
K O P E R

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

Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije
U/011-2023

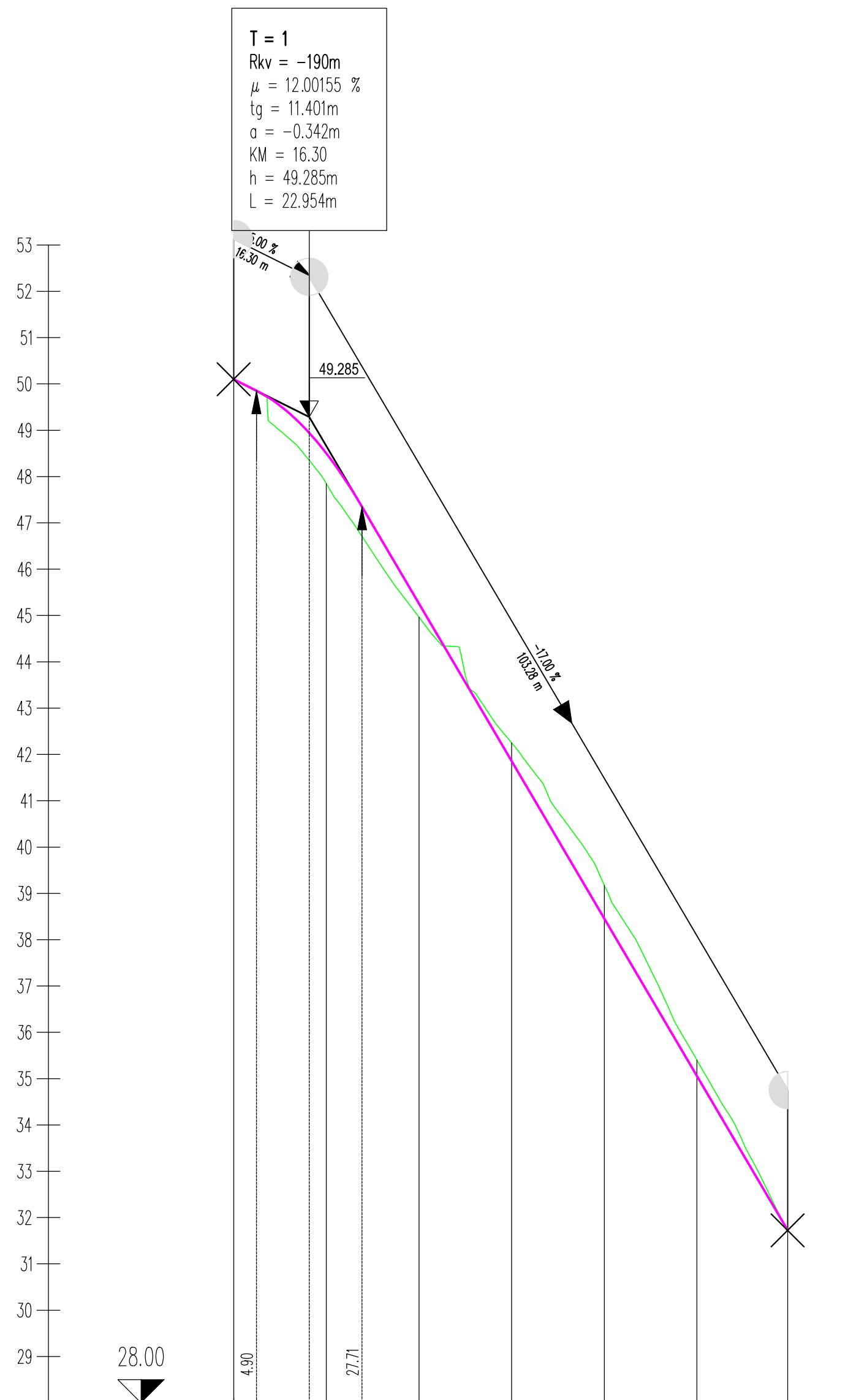
Vsebina grafičnega prikaza:
ZAVIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Vzdolžni profil Os1 V3

Merilo:
1:1000/100


Pooblaščeni arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

Identifikacijska številka:
ZAPS PKA PPN - 1614

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.4.2.3



OZNAKE PROFILOV	1	2	3	4	5	6	7
STACIONAŽE	0+00	20.00	40.00	60.00	80.00	99.58	119.58
KOTE TERENA	50.100	47.845	44.962	42.250	39.173	35.400	31.725
KOTE NIVELETE	50.100	48.500	45.256	41.856	38.456	35.055	31.725
PREME IN KRIVINE	<p>Diagram illustrating the cross-section of the road, showing the ground profile (Desno - Krivina) and the levelled profile (Levo). The diagram includes vertical curve data:</p> <ul style="list-style-type: none"> Curve 1: $R = +50.00$, $A = 20.00$, $L = 12.50$ Curve 2: $R = +50.00$, $A = 25.00$, $L = 12.50$ Curve 3: $R = -50.00$, $A = 25.00$, $L = 12.50$ <p>The diagram also shows stationing points along the horizontal axis: 0+00, 20.00, 40.00, 60.00, 80.00, 99.58, and 119.58.</p>						

<p>Projektant:</p>  <p>projektna skupina Prostor d.o.o. K O P E R</p> <p>PS Prostor d.o.o. Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajsino načrtovanje Pristaniška ulica 12, 6000 Koper</p>	<p>Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Vzdolžni profil Os2</p>
	<p>Merilo: 1:1000/100</p> <p>Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.</p>
<p>Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID): Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614</p>
<p>Identifikacijska označba projektna dokumentacije: U/011-2023</p>	<p>Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.4.2.4</p>



projektna skupina

Prostor

K O P E R

PS Prostor d.o.o.

Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje

Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):

Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektna dokumentacije:

U/011-2023

Vsebina grafičnega prikaza:

ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu

Sintezna zasnova prometne mreže na DOF

Merilo:

1:1000

Pooblaščen arhitekt / inženir

Ime in priimek in strokovna izobrazba:

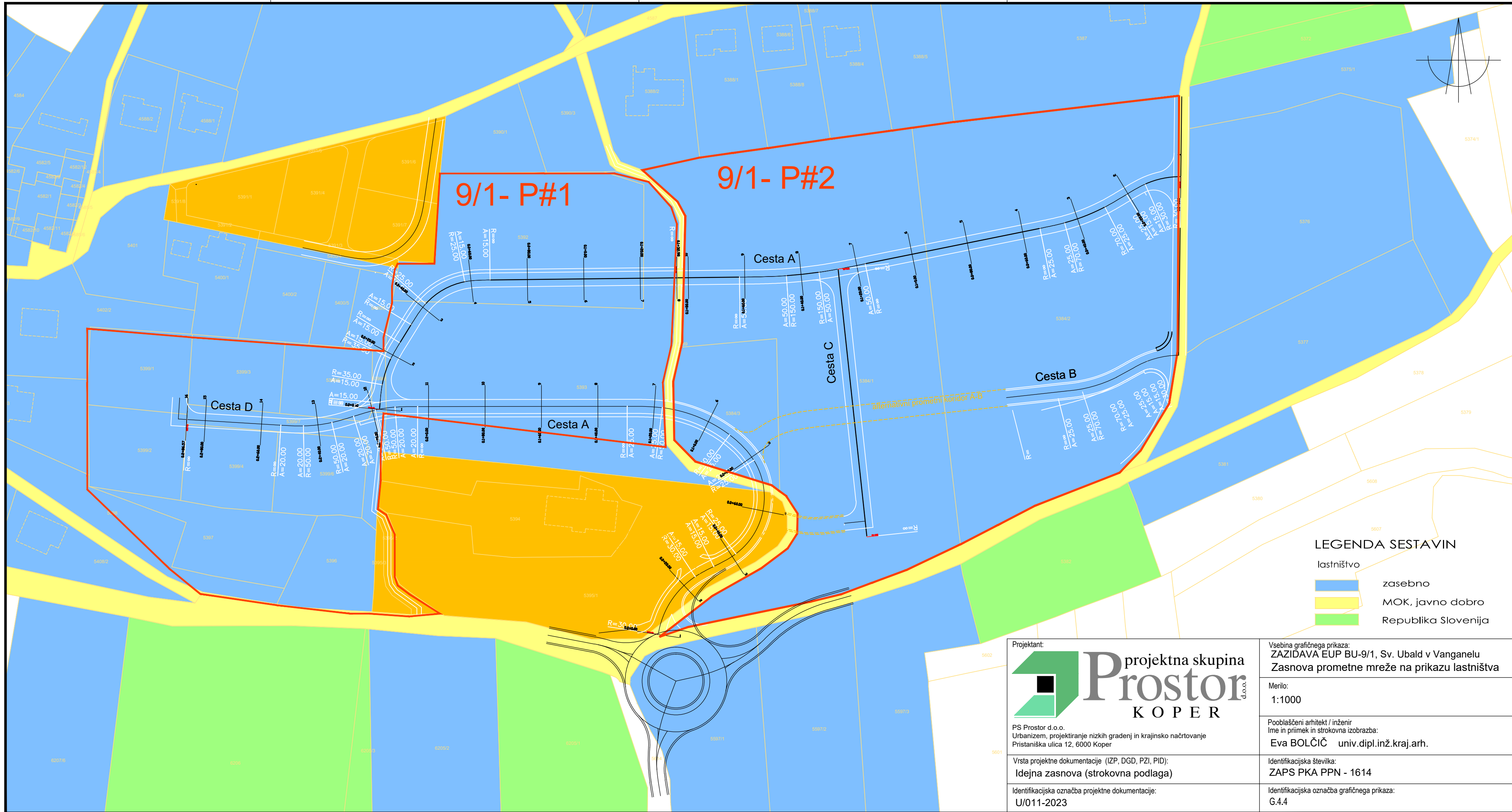
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

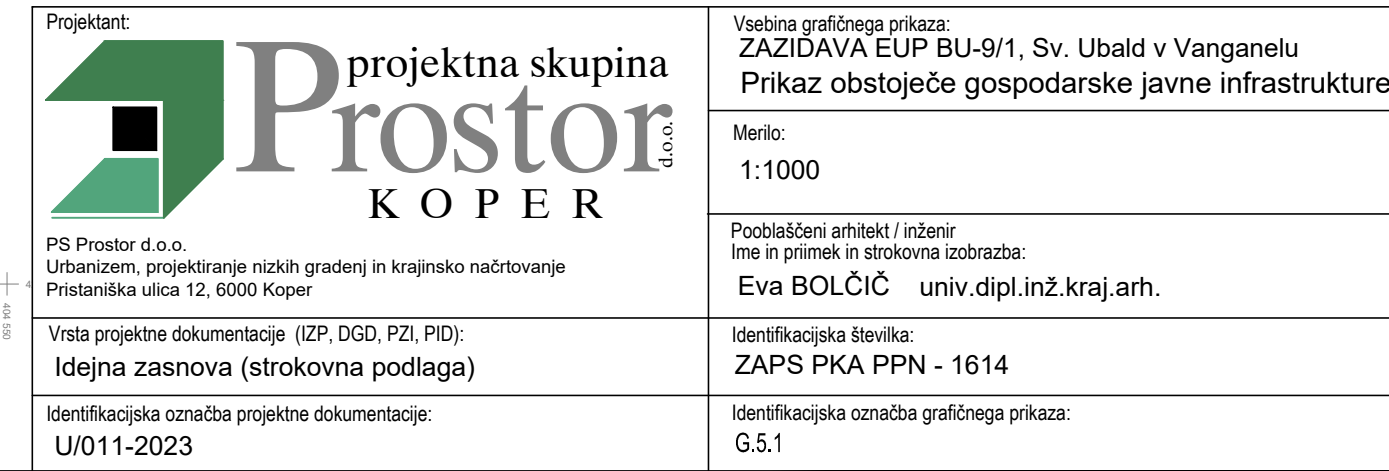
Identifikacijska številka:

ZAPS PKA PPN - 1614

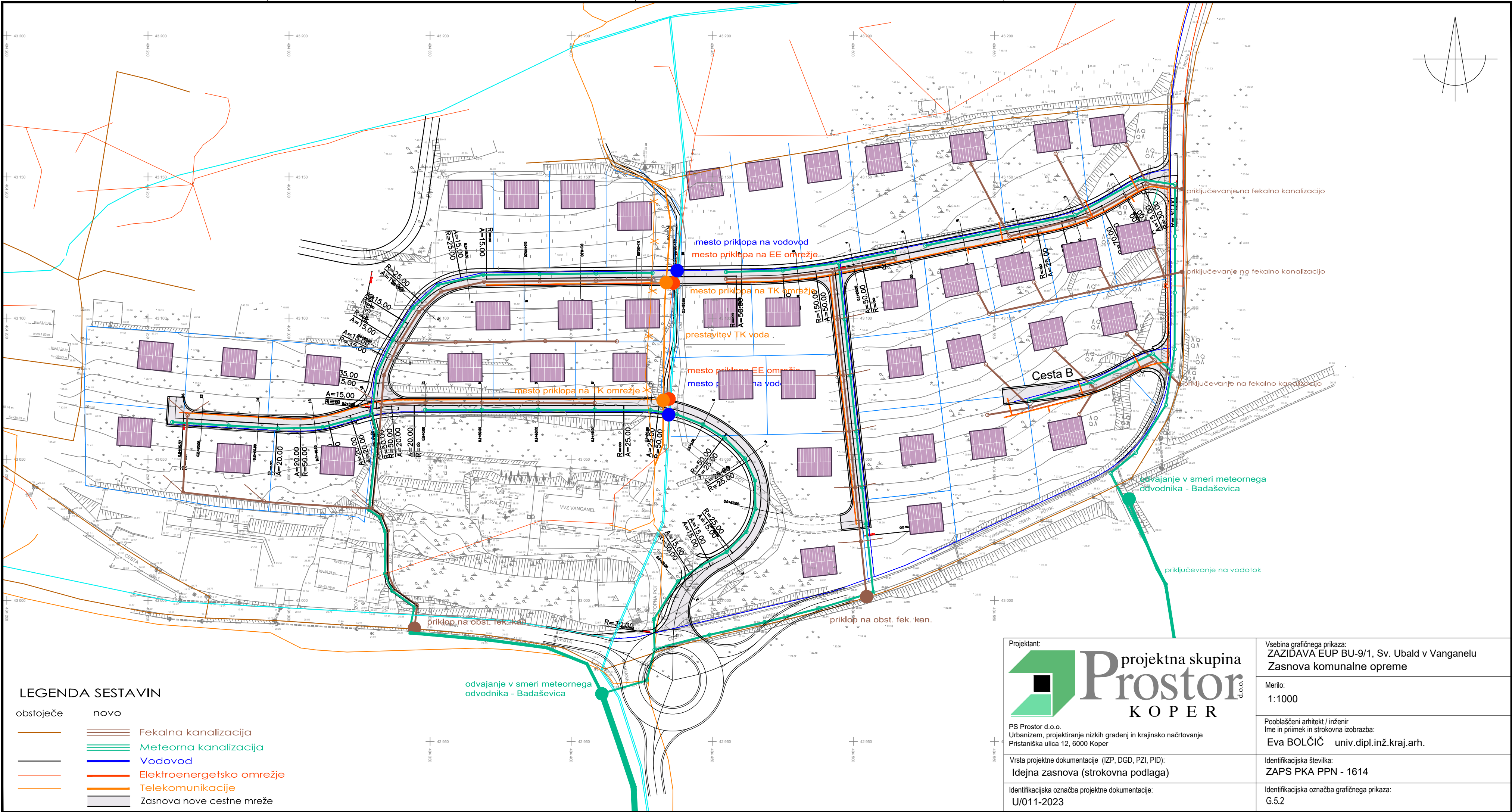
Identifikacijska označba grafičnega prikaza:

G.4.3





S: \Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. Ubald_BU 9_1_1_1 ZAHOD\4_Zasnova GJJ_v_KK.dwg



LEGENDA SESTAVIN

obstoječe	novo	
		Fekalna kanalizacija
		Meteorna kanalizacija
		Vodovod
		Elektroenergetsko omrežje
		Telekomunikacije
		Zasnova nove cestne mreže

odvajanje v smeri meteornega
odvodnika - Badaševica

Projektant:



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

Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/011-2023

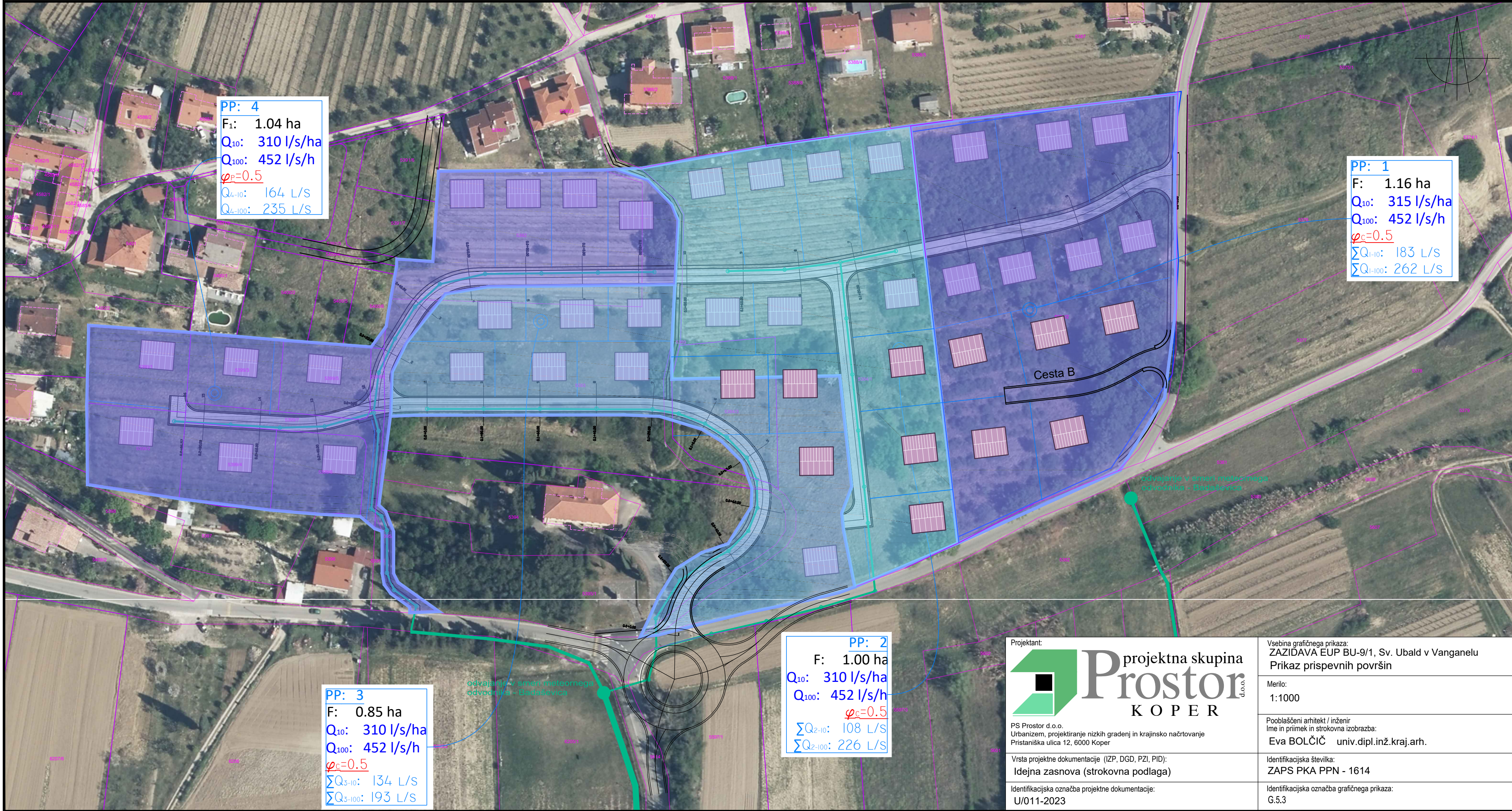
Vsebina grafičnega prikaza:
ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Zasnova komunalne opreme

Merilo:
1:1000

Pooblaščen arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

Identifikacijska številka:
ZAPS PKA PPN - 1614

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.5.2



Projektant:

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

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

Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/011-2023

Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Prikaz prispevnih površin	
Merilo: 1:1000	
Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.	
Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614	
Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.5.3	