

Občinski podrobni prostorski načrt OPPN za del enote urejanja prostora BU-9/1 »Sv. Ubald – zahodni del«

SPREMLJAJOČE GRADIVO - IZVLEČEK

Osnutek – 1 mnenja

pripravljalec izdelave OPPN:

MESTNA OBČINA KOPER
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

Pobudnik izdelave OPPN:

Zasebni investitor

Izdelovalec OPPN:

STUDIO MEDITERANA, Andrej Mlakar s.p.
Cankarjev drevored 16b, 6310 Izola
Andrej Mlakar u.d.i.a.

Številka projekta:

12/25

ID prostorskega akta v zbirki
prostorskih aktov:

5609

Faza:

Dopolnjen osnutek za razgrnitev

Organ, ki je prostorski akt sprejel:

Občinski svet Mestne Občine Koper;
dne _____

Župan:
Aleš Bržan

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Andrej Mlakar univ. dipl. ing. arh.
Id. št.: ZAPS A-0948

Podpis: _____

Osebna stampiljka

Uradna objava: Uradni list RS št. _____ z
dne _____

Januar 2026

SPREMLJAJOČE GRADIVO

Številka projekta:

12/25 ID5609

SPREMLJAJOČE GRADIVO:

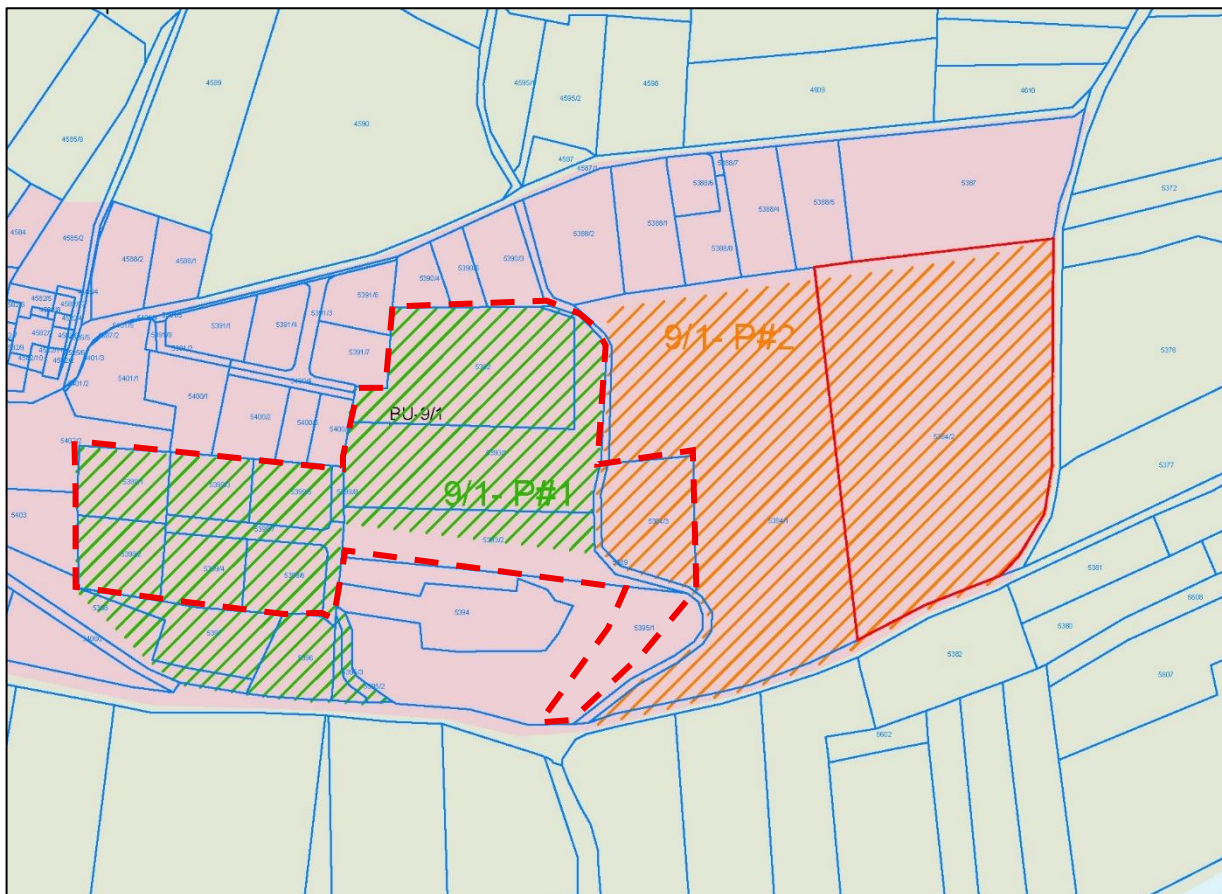
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
2. Izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta,
3. Podatki in prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. Konkretna smernice in mnenja,
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta,
7. Povzetek za javnost.

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

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 izven mestnih naselij.

Območje OPPN se nahaja v prostorski enoti BU-9/1 – P#1 ter na vzhodnem delu del v prostorski enoti BU-9/1-P#2.



Izsek iz Plana MOK Območja namenske rabe prostora

Območja izven mestnih 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.

Podrobni povzetek nadrejenih aktov za območje BU-9/1

Enota urejanja prostora BU-9/1 (Sv. Ubald) je po hierarhično višjih prostorskih aktih opredeljena kot del širšega območja poselitve izven mestnih naselij. V skladu z dolgoročnim in družbenim planom se ta območja klasificirajo kot **območja mešane rabe**, kjer je osnovni razvojni cilj vzpostavitev uravnoveženega bivalnega okolja. Primarna namembnost je prednostno namenjena bivanju v obliki individualnih stanovanj, kmečkim gospodarstvom ter nizu dopolnilnih dejavnosti, ki krepijo lokalno oskrbo in vitalnost naselja.

Dopustne dopolnilne dejavnosti v območju, kot jih narekujejo nadrjeni akti, vključujejo:

- **Družbeno infrastrukturo in storitve:** Trgovino, prostore za predšolsko vzgojo (vrtec) in osnovnošolsko izobraževanje, večnamenska igrišča ter prostore za delovanje krajevne skupnosti, društev in gasilskih domov.
- **Gospodarske in turistične vsebine:** Gostinsko-turistično ponudbo, osebne obrtne storitve, servise ter manjše poslovne prostore in proizvodne obrate. Za slednje plan striktno zahteva predhodno presojo vplivov na okolje in preveritev sprejemljivosti lokacije glede na bivalno funkcijo.
- **Sekundarna bivališča:** Ta so dopustna predvsem v obliki posameznih objektov, ki ne smejo prevladati nad primarno bivalno rabo.

Nadrejeni prostorski akti hkrati postavljajo jasne omejitve glede dejavnosti, ki v to območje ne sodijo. Izključeni so vsi oskrbni, storitveni in proizvodni objekti, ki po svoji velikosti presegajo merilo naselja ali bi s svojim delovanjem moteče vplivali na osnovno bivalno funkcijo. Akti poudarjajo, da posegi ne smejo rušiti ambientalne in krajinske podobe prostora ali biti nekompatibilni s socio-ekonomsko strukturo Sv. Ubalda.

V sklopu komunalnega urejanja dolgoročni plan za to območje predpisuje obvezno navezavo na javna infrastrukturalna omrežja, pri čemer se poudarja faznost gradnje, ki mora slediti zmogljivosti primarnih vodovodnih in kanalizacijskih vodov (centralna čistilna naprava). Urbanistični razvoj enote BU-9/1 je tako usmerjen v zgoščevanje stavbnega tkiva ob upoštevanju morfoloških značilnosti obrobja, kjer se stavbe prilagajajo terenskim danostim, s čimer se ohranja značilna silhueta primorskega naselja.

Analiza skladnosti načrtovanih rešitev s prostorskimi sestavinami plana

Skladnost Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) s hierarhično višjimi prostorskimi akti se ugotavlja na treh ključnih ravneh: (a) skladnost namenske rabe prostora, (b) skladnost urbanistične in krajinske zasnove ter (c) skladnost infrastrukturnega urejanja. Analiza izkazuje, da OPPN v celoti povzema in podrobneje razdeljuje strateške usmeritve dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper.

Skladnost namenske rabe in dopustnih dejavnosti: Dolgoročni plan za enoto urejanja BU-9/1 (in v manjšem delu P#2) določa območje poselitve z opredelitvijo »mešane rabe«. V skladu z določili plana je ta kategorija prednostno namenjena stanovanjski gradnji, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim, ki služijo oskrbi naselja.

OPPN za območje »Sv. Ubald – zahodni del« to strateško usmeritev dosledno operacionalizira z določitvijo:

- Primarne rabe: Območje je v odloku OPPN opredeljeno za stanovanjsko gradnjo (enostanovanjski in dvostanovanjski objekti), kar neposredno sledi prioriteti plana o zagotavljanju površin za bivanje.
- Omejevanja dejavnosti: Z izključitvijo proizvodnih, industrijskih in obsežnih trgovskih dejavnosti OPPN upošteva varovalno določbo plana, ki prepoveduje umeščanje dejavnosti, ki bi zaradi hrupa, prometa ali velikosti gabaritov degradirale bivalno okolje ali rušile merilo naselja.
- Dopolnilnih programov: V kolikor OPPN dopušča mirne poslovne dejavnosti (npr. delo na domu, osebne storitve), je to v celoti skladno s plansko usmeritvijo o spodbujanju vitalnosti podeželskih naselij brez negativnih vplivov na sosednja zemljišča.

Skladnost urbanistične zasnove in varstva prostora: Nadrejeni akti zahtevajo racionalno rabo prostora s poudarkom na zgoščevanju obstoječih poselitvenih jeder in prilagajanju gradnje reliefnim značilnostim.

- Morfologija pozidave: OPPN z določitvijo gradbenih parcel in gradbenih linij sledi terenu in ohranja logiko obstoječega vzorca pozidave v naselju Sv. Ubald. S tem se preprečuje razpršena gradnja, ki bi neekonomično posegala v odprt kmetijski prostor.
- Varstvo kmetijskih zemljišč: Meja območja OPPN poteka po robu stavbnih zemljišč, določenih v grafičnem delu plana (kartografska dokumentacija PKN 1:5000), s čimer se ohranja integriteta sosednjih kmetijskih površin. Morebitni posegi v robna območja so omejeni zgolj na nujno infrastrukturo, kar plan izrecno dopušča.

Skladnost infrastrukturnega koncepta: Eno ključnih določil dolgoročnega plana je zahteva po komunalni opremljenosti kot pogoju za novogradnjo. OPPN zagotavlja skladnost s temi pogoji z naslednjimi rešitvami:

- Odvajanje odpadnih voda: Skladno z zahtevo po varstvu voda OPPN predvideva izgradnjo internega kanalizacijskega omrežja z navezavo na javni zbirni kanal in končno čiščenje na centralni čistilni napravi (oziroma začasno rešitev z MKČN, če javni kanal še ni zgrajen, skladno s faznostjo iz plana).
- Vodooskrba: Načrtovana je priključitev na sistem Rižanskega vodovoda, kar je skladen ukrep z dolgoročno strategijo vodooskrbe v občini.
- Prometna dostopnost: Ureditev dostopnih cest znotraj OPPN in priključevanje na obstoječo javno pot zagotavlja prometno varnost in pretočnost, kar je eden od pogojev za širitev naselij.

Predlagani OPPN ne presega okvirov, ki jih določajo prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana MOK. Akt predstavlja logično izvedbeno fazo načrtovalskega procesa, ki abstraktno namensko rabo mešanega območja pretvarja v konkretna določila za kakovostno bivalno sosesko, ob polnem spoštovanju omejitev varstva okolja in infrastrukturnih zmogljivosti.