

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

## SPREMLJAJOČE GRADIVO

### 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.

## OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

### **OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA**

#### Analiza obstoječega stanja in ključni izzivi

Območje obravnave, ki zajema del enote urejanja prostora BU-9/1 (prostorska enota P#1 in del P#2), predstavlja v obstoječem stanju nepozidano stavbno zemljišče znotraj naselja Sv. Ubald. Gre za prostorsko vrzel med strnjanim jedrom naselja na severu in razpršeno pozidavo na jugu in zahodu.

#### Fizično stanje prostora:

Zemljišča so v naravi travniki in opuščene kmetijske površine v zaraščanju, ki se terasasto spuščajo proti zahodu. Območje je brez zgrajenih objektov in brez urejene komunalne opreme. Dostopnost je omejena na obstoječe, deloma neurejene poljske poti in robne ceste, ki ne zadoščajo standardom za prevzem prometnih obremenitev nove soseske.

#### Pravno stanje:

Po veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov Mestne občine Koper je območje opredeljeno kot ureditveno območje naselja, namenjeno poselitvi (mešana raba s poudarkom na stanovanjski gradnji). Kljub namembnosti gradnja ni mogoča neposredno na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev (PUP), saj gre za večje nezazidano območje, ki zahteva enotno parcelacijo in izgradnjo nove infrastrukture.

#### Ključni izzivi, ki jih naslavlja OPPN:

- Infrastrukturni manko: Območje nima zgrajene fekalne kanalizacije in ustreznega prometnega omrežja. Ključni izziv je umestitev nove napajalne »Ceste A« v strm teren tako, da bodo nakloni ustrezni, posegi v brežine pa minimalni.
- Geomehanska stabilnost: Zaradi flišne geološke podlage in nagnjenosti terena je območje pogojno stabilno, kar zahteva strogo definiran način gradnje, odvodnjavanja in temeljenja.
- Varstvo dediščine: Prisotnost registriranega arheološkega najdišča zahteva usklajevanje posegov z varstvenimi režimi, kar predstavlja dodaten izziv pri časovni in finančni konstrukciji izvedbe.

#### Razlogi za pripravo OPPN ter sedanje in prihodnje potrebe v prostoru

Priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) izhaja iz kombinacije zakonskih obvez, strateških ciljev občine in zasebnih pobud lastnikov zemljišč.

#### Formalni in pravni razlogi:

- Izvedba planskih usmeritev: Dolgoročni plan MOK za to območje predvideva izdelavo podrobnega prostorskega akta oziroma strokovne podlage, ki bo rešila prometno in komunalno ureditev za celotno sosesko hkrati. Brez sprejetega OPPN izdaja gradbenih dovoljenj na tem območju ni mogoča.
- Aktivacija stavbnih zemljišč: Občina s sprejemom akta omogoči aktivacijo zemljišč, ki so v planu že desetletja namenjena gradnji, a zaradi pomanjkanja izvedbenega akta niso bila izkoriščena.

### Sedanje potrebe v prostoru (Investicijski interes):

Izkazan je močan interes lastnikov zemljišč (pobudnikov) za gradnjo individualnih stanovanjskih objektov za lastne potrebe in za trg. Povpraševanje po stanovanjih v zaledju Kopra, še posebej na atraktivnih lokacijah z dobro osončenostjo in razgledom, kot je Sv. Ubald, presega ponudbo. Trenutna potreba je torej zagotovitev pravne podlage za pridobitev gradbenih dovoljenj.

### Prihodnje potrebe in dolgoročni cilji:

Z vidika dolgoročnega in trajnostnega razvoja so potrebe v prostoru širše:

- Racionalna raba prostora: Namesto širjenja naselja navzven se z OPPN uresničuje cilj »zgoščevanja« naselja navznoter (notranji razvoj). S tem se preprečuje nepotrebna pozidava kmetijskih zemljišč na obrobju.
- Urejena podoba naselja: OPPN preprečuje stihijsko in razpršeno gradnjo. Z določitvijo enotnih gradbenih linij, gabaritov in tipologije se zagotavlja, da bo nova soseska vizualno in funkcionalno skladna z identiteto istrskega naselja.
- Družbeni standard: Z umestitvijo novih prebivalcev se dolgoročno krepijo potrebe po dopolnilnih dejavnostih v naselju, hkrati pa se z novo infrastrukturo (npr. nova cesta, ekološki otok) izboljšuje standard bivanja tudi za obstoječe prebivalce v soseščini.

Priprava OPPN je tako nujen korak za uskladitev zasebnih interesov po gradnji z javnim interesom po urejenem, varnem in komunalno opremljenem bivalnem okolju.

## **PРАВNA PODLAGA ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA**

Pravna podlaga za pripravo OPPN so:

- Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25);
- Dolgoročni plan občine Koper (Ur. obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Družbeni plan občine Koper (Ur. obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Odlok 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).

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

Pri izdelavi OPPN se v največjem možnem obsegu upoštevajo in uporabijo že izdelane strokovne podlage, če so ustrezno ažurne in skladne s prostorskimi akti MOK ter z veljavnimi predpisi za posamezna področja. Za pripravo OPPN so bile predhodno izdelane strokovne podlage, ki so del gradiva OPPN. V kolikor se ob izkazani potrebi vzporedno z izdelavo OPPN zagotovi izdelavo morebitnih novih potrebnih strokovnih podlag.

## **VKLJUČEVANJE JAVNOSTI**

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

## **SKLADNOST PROSTORSKIH UREDITEV OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PRAVILI PRS**

Splošne smernice za razvoj poselitve vsebujejo pomembne usmeritve iz hierarhično višjih aktov (SPRS, PRS) s področja urejanja prostora so:

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve,
- Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti,
- Splošne smernice s področja energetike,
- Splošne smernice s področja rudarstva,
- Splošne smernice za področje gozdarstva,
- Splošne naravovarstvene smernice,
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami
- Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine,
- Splošne smernice s področja obrambe,
- Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

## **SKLADNOST PROSTORSKIH UREDITEV S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE**

Načrtovane prostorske ureditve v Občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) so v celoti usklajene s splošnimi pravili in smernicami za urejanje prostora, ki jih določa Uredba o prostorskem redu Slovenije. Skladnost se odraža predvsem v upoštevanju načel racionalne rabe prostora, kakovostnega bivalnega okolja ter smotnega infrastrukturnega opremljanja.

Načrtovanje poselitve in racionalna raba prostora OPPN dosledno sledi enemu temeljnih načel PRS, ki narekuje usmerjanje poselitve v obstoječa naselja znotraj ureditvenih območij. Zazidava se ne širi stihjsko v odprt prostor (urban sprawl), temveč zapolnjuje nepozidano vrzel (t.i. »sivo pego«) znotraj morfološke enote naselja Sv. Ubald. S takšnim pristopom, ki ga PRS opredeljuje kot notranji razvoj naselja in zaokrožitev obstoječih stavbnih struktur, se preprečuje nepotrebna degradacija kmetijskih zemljišč in zagotavlja racionalna izraba prostorskih rezerv.

Tipologija zazidave in umeščanje objektov v prostor V skladu s pravili za urejanje podeželskih in primestnih naselij OPPN ohranja in nadgrajuje krajevno značilno poselitveno strukturo. Predvidena tipologija (prostostoječe enostanovanjske hiše) in gostota pozidave sta prilagojeni merilu okolice. Faktorji izrabe (FI) in zazidanosti (FZ) parcele se gibljejo v okvirih, ki jih PRS priporoča za čista stanovanjska območja (FZ do 0,4), kar zagotavlja ustrezno razmerje med grajenim in zelenim prostorom. Posebna pozornost je namenjena prilagajanju reliefnim značilnostim. Skladno z zahtevo po ohranjanju krajinske slike se objekti umeščajo terasasto, sledijo plastnicam terena in s svojo višinsko regulacijo ne presegajo dominantnih gabaritov v naselju. S tem se ohranja značilna veduta gričevnatega zaledja Kopra.

Kakovost bivalnega okolja in osončenost OPPN pri razmestitvi objektov upošteva določila PRS glede zagotavljanja zdravih bivalnih pogojev. Z ustrezno medsebojno razdaljo (odmiki) in orientacijo objektov proti jugu in jugozahodu je zagotovljeno optimalno celoletno osončenje vseh stanovanjskih in bivalnih površin, kar je ključni pogoj za energetske učinkovitost in bivalno ugodje. Odmiki objektov od parcelnih mej zagotavljajo tudi ustrezno zasebnost in požarno varnost.

Gospodarska javna infrastruktura Infrastrukturna zasnova dosledno upošteva načelo racionalnosti in zbirnosti vodov. Vsa potrebna komunalna infrastruktura (vodovod, elektrika, telekomunikacije) se vodi v koridorjih cestnega telesa, kar omogoča lažje vzdrževanje in ekonomičnost gradnje. Načrtovana prometna ureditev z hierarhičnim omrežjem cest (glavna napajalna cesta in interne poti) zagotavlja varen in tekoč dostop, vključno z dostopom za intervencijska vozila in komunalne službe. Ureditev mirujočega prometa na lastnih parcelah pa razbremenjuje javne površine, kar je skladno s pravili o urejanju prometnih površin v naseljih.

Predlagane rešitve v OPPN v celoti spoštujejo določila Uredbe o prostorskem redu Slovenije, saj zagotavljajo usklajen razvoj naselja, varujejo prostorsko identiteto in omogočajo visoko kakovost bivanja ob racionalni rabi naravnih in finančnih virov.

## **SKLADNOST PROSTORSKIH UREDITEV S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP**

### Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovane prostorske ureditve v območju OPPN za del enote BU-9/1 (Zahod) dosledno upoštevajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (MOP, Direktorat za prostor), ki predstavljajo temeljni okvir za trajnostno načrtovanje naselij v Republiki Sloveniji. Skladnost se izkazuje v naslednjih ključnih vidikih:

Prednost notranjega razvoja naselja (Zapolnjevanje in zgoščevanje):

Ena temeljnih usmeritev državne politike urejanja prostora je preusmeritev razvoja iz širjenja naselij na kmetijska zemljišča (ekspanzija) v notranji razvoj (infill).

- Realizacija v OPPN: Obravnavano območje predstavlja klasičen primer neizkoriščenega stavbnega zemljišča (t.i. »sivo pego«) znotraj obstoječe morfološke enote naselja Sv. Ubald. Z aktivacijo tega prostora OPPN ne širi naselja navzven v odprto krajino, temveč zapolnjuje vrzel med strnjenim jedrom in razpršeno pozidavo na obrobju. S tem se uresničuje načelo racionalne rabe prostora in zgoščevanja poselitve na območjih, ki so za to plansko določena.
- Učinek: Takšen pristop preprečuje stihijsko razpršeno gradnjo v širšem prostoru in omogoča bolj ekonomično izrabo prostora ter infrastrukture.

Vzdržna in gospodarna raba infrastrukture:

Smernice zahtevajo, da se nova poselitev načrtuje tam, kjer je mogoče zagotoviti racionalno navezavo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

- Realizacija v OPPN: Območje se nahaja v neposrednem stiku z obstoječo komunalno opremljenim naseljem. OPPN predvideva izgradnjo notranje prometne in komunalne mreže (vodovod, elektrika, telekomunikacije), ki se navezuje na obstoječe primarne vode v neposredni bližini.
- Prometna optimizacija: Z načrtovano »Cesto A« se vzpostavlja logična in varna prometna hrbtenica, ki ne služi le novim objektom, ampak izboljšuje dostopnost in prometno varnost tudi za del obstoječih objektov. S tem se izpolnjuje zahteva po sanaciji in infrastrukturnem opremljanju naselij.

Ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora in identitete naselja:

Pri umeščanju novih objektov v podeželska in primestna naselja smernice poudarjajo nujnost prilagajanja krajevnim značilnostim (tipologija, merilo, legi objektov).

- Realizacija v OPPN: Urbanistična zasnova OPPN spoštuje morfologijo Istrskega gričevja. Objekti niso umeščeni mehanično, temveč sledijo terasasti konfiguraciji terena.

Predpisani so gabariti (P+1), ki ne presegajo višin okoliških stavb, ter usmeritve za uporabo avtohtonih materialov (kamen, korci) in barv fasad.

- Varstvo vedut: S terasasto postavitvijo in ohranjanjem zelenih klinov se varuje značilna silhueta naselja Sv. Ubald, kar preprečuje vizualno degradacijo, ki bi jo povzročila agresivna blokovska ali predimenzionirana gradnja.

#### Zagotavljanje kakovosti bivanja

Skladno s smernicami mora načrtovanje poselitve zagotavljati zdravo in prijetno bivalno okolje.

- Realizacija v OPPN: Parcelacija je zasnovana tako, da omogoča optimalno osončenost vseh bivalnih prostorov (južna in zahodna orientacija). Določeni so minimalni odmiki, ki zagotavljajo zasebnost. Znotraj območja so predvidene površine za ureditev ekološkega otoka in manipulativnih površin, kar dviguje komunalni standard.

#### Omejevanje razpršene gradnje

Smernice izrecno odsvetujejo legalizacijo in širitev razpršene gradnje brez celovite sanacije.

- Realizacija v OPPN: S pripravo OPPN se za območje, ki bi bilo sicer podvrženo nevarnosti stihijske in neurejene gradnje, določajo jasna pravila. Namesto posamičnih posegov se prostor ureja celovito, z enotno ulično linijo in urejenim javnim prostorom, kar transformira potencialno razpršeno gradnjo v urejen del naselja.

Rešitve v OPPN so v celoti usklajene z državnimi usmeritvami, saj spodbujajo strnjeno gradnjo znotraj naselij, varujejo kmetijska zemljišča pred pozidavo in zagotavljajo visoko kakovostno ter infrastrukturno opremljeno bivalno okolje, ki spoštuje identiteto prostora.

#### Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Načrtovane prostorske ureditve v okviru OPPN za del enote BU-9/1 (Zahod) sledijo ciljem trajnostne mobilnosti, ki jih določajo državne splošne smernice. Čeprav gre za morfološko specifično in reliefno razgibano območje v zaledju, zasnova spodbuja načine premikanja, ki zmanjšujejo odvisnost od osebnega motornega prometa in povečujejo varnost ranljivejših udeležencev.

Zagotavljanje infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje:

Skladno s smernicami, ki predpisujejo prednostno obravnavo nemotoriziranih načinov prometa, OPPN predvideva:

- Ureditev hodnikov za pešce: Glavna napajalna hrbtenica soseske (Cesta A) je zasnovana z enostranskim hodnikom za pešce. Ta zagotavlja varno peš povezavo med novimi stanovanjskimi objekti in obstoječo mrežo javnih poti, ki vodijo proti nižje ležečim centralnim dejavnostim (vrtec, šola, postajališča JPP v Vanganelu).
- Varno kolesarjenje v mešanem prometnem toku: Zaradi nizkih načrtovanih hitrosti v soseski in uporabe slepih ulic (cul-de-sac) za dostop do objektov, so notranje poti varne za kolesarjenje v mešanem prometu. Smernice takšen pristop v mirnih stanovanjskih soseskah prepoznavajo kot ustrezen za spodbujanje kolesarjenja kot oblike rekreacije in dnevne mobilnosti.

Povezljivost z javnim potniškim prometom (JPP):

Trajnostna mobilnost temelji na učinkoviti integraciji s sistemom javnega prevoza.

- Dostopnost postajališč: Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju postajališč primestnega avtobusnega prometa, ki povezujejo Vanganel in Bonine z mestnim središčem Kopra. Načrtovana cestna mreža v OPPN skrajšuje in optimizira peš dostope do teh vozlišč, kar povečuje privlačnost uporabe JPP za dnevne migracije prebivalcev soseske.

Upravljanje mirujočega prometa:

Smernice poudarjajo pomen ureditve parkiranja tako, da ne ovira pešcev in kolesarjev ter ne zaseda kakovostnega javnega prostora.

- Parkiranje na lastnih parcelah: OPPN predpisuje reševanje celotnih potreb po mirujočem prometu na lastnih gradbenih parcelah. S tem se preprečuje parkiranje na voziščih ali hodnikih za pešce, kar zagotavlja neoviran in varen prehod za pešce (vključno z gibalno oviranimi osebami in starši z otroškimi vozički) ter ohranja vizualno urejenost soseske.

Zmanjševanje onesnaževanja in spodbujanje e-mobilnosti:

V skladu s smernicami o zmanjševanju emisij iz osebne prometa OPPN ustvarja pogoje za postopno uvajanje novih tehnologij:

- Infrastrukturni koridorji: Zasnova elektroenergetskega omrežja v soseski omogoča kasnejšo opremo parkirnih mest z individualnimi polnilnicami za električna vozila, kar je ključna komponenta trajnostne mobilnosti v stanovanjskih območjih.
- Kakovostno bivalno okolje: Z načrtovanjem peš poti in mirnih ulic OPPN zmanjšuje potrebo po kratkih vožnjah z avtomobilom znotraj naselja, kar neposredno prispeva k zmanjšanju hrupa in lokalnih emisij.

OPPN Sv. Ubald (Zahod) kljub svoji primestni lokaciji implementira ključna načela trajnostne mobilnosti. Z zagotavljanjem varnih peš povezav, navezavo na sistem JPP v dolini in urejeno politiko mirujočega prometa akt ustvarja pogoje za dolgoročno zmanjšanje rabe osebnih motornih vozil in spodbuja aktivne oblike mobilnosti.

### Splošne smernice s področja energetike

Načrtovane prostorske ureditve v okviru OPPN za del enote BU-9/1 (Zahod) so zasnovane v skladu s cilji nacionalne energetske politike in splošnimi smernicami, ki spodbujajo energetske učinkovitost, racionalno rabo energije in večjo uporabo obnovljivih virov energije (OVE).

Spodbujanje energetske učinkovitosti z urbanistično zasnovo:

Skladno s smernicami o smotrni rabi energije OPPN s svojimi določili ustvarja pogoje za pasivno izkoriščanje naravnih virov:

- Optimalna osončenost: Urbanistična zasnova soteske Sv. Ubald temelji na terasastem umeščanju objektov in njihovi orientaciji proti jugu in jugozahodu. Takšna postavitev omogoča maksimalno izkoriščanje sončnega sevanja za naravno ogrevanje in osvetlitev prostorov (pasivni solarni dobički), kar neposredno zmanjšuje potrebe po primarni energiji za ogrevanje.
- Kompaktnost gradnje: Določila o gabaritih in tipologiji spodbujajo kompaktno gradnjo, ki ima ugodnejše razmerje med površino in volumnom, kar prispeva k manjšim toplotnim izgubam objektov.

Izkoriščanje obnovljivih virov energije (OVE):



Smernice zahtevajo, da prostorski akti na ravni gradbene parcele omogočajo uporabo tehnologij za izkoriščanje OVE.

- Sončna energija: OPPN dopušča in spodbuja namestitve sončnih kolektorjev za ogrevanje sanitarne vode in fotovoltaičnih panelov za proizvodnjo električne energije na strehah objektov. Oblika strešin (npr. enokapnice ali simetrične dvokapnice z ustreznim naklonom) se prilagaja čim večjemu izkoristku sončnega potenciala.
- Geotermalna in aerotermalna energija: Na območju je predvidena uporaba sodobnih ogrevalnih sistemov, kot so toplotne črpalke (zrak-voda, zemlja-voda), kar je skladno z usmeritvami o zmanjševanju emisij toplogrednih plinov in opuščanju fosilnih goriv v individualnih ogrevalnih sistemih.

Usklajenost z Lokalnim energetskega konceptom (LEK):

Prostorska ureditev sledi ciljem Lokalnega energetskega koncepta Mestne občine Koper.

- Ker območje ni del predvidenega sistema daljinskega ogrevanja ali plinovodnega omrežja, se spodbuja individualna samooskrba in raba energentov z nizkim ogljičnim odtisom.
- Zasnova elektroenergetskega omrežja (kabelska kanalizacija) upošteva prihodnje potrebe po večjih obremenitvah zaradi polnilnic za električna vozila in decentralizirane proizvodnje elektrike.

Varovanje energetskega infrastrukturnih koridorjev:

Skladno s smernicami o varovanju omrežij OPPN upošteva vse zakonsko določene varovalne pasove obstoječe in predvidene elektroenergetske infrastrukture.

- Posegi znotraj varovalnih pasov so omejeni skladno s predpisi, s čimer se zagotavlja nemoteno obratovanje, vzdrževanje in prihodnji razvoj energetskega sistema. Vsi vodi znotraj območja OPPN so načrtovani v podzemni izvedbi, kar povečuje varnost in zanesljivost oskrbe ter zmanjšuje vizualno degradacijo prostora.

OPPN Sv. Ubald (Zahod) s svojimi rešitvami uresničuje načela trajnostne energetike. Z zagotavljanjem pogojev za visoko stopnjo osončenosti, rabo obnovljivih virov in sodobno zasnovo infrastrukturnih vodov akt aktivno prispeva k energetske neodvisnosti soseske in zmanjševanju njenega okoljskega vpliva.

#### Splošne smernice s področja rudarstva

Na območju predlaganega OPPN ni območij ali dejavnosti s področja rudarstva.

#### Splošne smernice za področje gozdarstva

Na območju predlaganega OPPN ni območij gozdov.

#### Splošne naravovarstvene smernice

Na območju predlaganega OPPN ni varovanih območij narave.

### Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Iz PSP (OPN) je razvidno, da območje pobude ni bilo vključeno v obdelavo znotraj integralne karte razredov poplavne nevarnosti. Podatki o posegih v območja voda, poplavna območja ipd. so preverjeni tudi v Atlasu voda. Po podatkih Atlasa voda se pobuda nahaja tudi izven območja opozorilne karte poplav.

Na podlagi javno dostopnih podatkov se na območju OPPN ne nahajajo površine vodnih zemljišč območje tudi ni v območju poplavne nevarnosti.

Sestavni del prostorskega načrta mora biti prikaz in opis:

- ogroženih območij, in sicer: poplavnih območij; erozijskih območij; plazljivih območij; plazovitih območij;
- varstvenih območij, in sicer: vodovarstvenih območij v skladu s predpisi vlade in občinskimi akti, ki urejajo vodovarstvena območja oziroma varstvene pasove; kopalnih voda iz Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08)\* ;
- občutljivih območij iz Pravilnika o občutljivih območjih (Uradni list RS, št. 98/15)\*;
- referenčnih odsekov iz Uredbe o načrtih upravljanja voda na vodnih območjih Donave in Jadranskega morja (Uradni list RS, št. 67/16)\*.

Pobuda se nahaja v opozorilnem erozijskem območju, v katerem so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

Za erozijsko območje se določijo zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske in bočne erozije vode. Na erozijskem območju je v skladu z 87. členom ZV-1 prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

Za plazljivo območje se v skladu z 88. členom ZV-1 določijo zemljišča, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev. Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na tem območju je prepovedano: zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč, poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče

ali razbremenjujejo podnožje zemljišča, krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je treba načrtovati v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki...). Za varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda v ureditvenih območjih naselij v skladu z 92. členom ZV-1 skrbi lokalna skupnost.

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati območja s posebnimi zahtevami, ki izhajajo iz Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18- ZNOrg in 84/18-ZUIRKOE) in podzakonskih predpisov, t.j. Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19). Uredba določa merila za določitev občutljivih območij, njihova prispevna območja ter posebne ukrepe v zvezi z odvajanjem odpadne vode glede na občutljivost vodnega okolja. Občutljiva območja so določena s Pravilnikom o občutljivih območjih (Uradni list RS, št. 98/15).

Za pridobitev vseh podatkov, ki niso javno dostopni, bodo v postopku OPPN pridobljene konkretne smernice.

#### Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Iz podatkov v PSP (OPN) ter iz registra Pravni režimi varstva kulturne dediščine eVRD pri Ministrstvu za kulturo je razvidno, da se na območju pobude nahaja naslednja kulturna dediščina:

EŠD 16495 Bonini – Arheološko najdišče sv. Ubald

#### Splošne smernice s področja obrambe

Splošne smernice so podane samo za pripravo OPN.

Pobuda ne posega na območje izključne rabe za potrebe obrambe, na območje možne izključne rabe za potrebe obrambe ali na območje omejene in nadzorovane rabe za potrebe obrambe.

#### Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Splošne smernice so podane samo za pripravo OPN.

## **OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

Načrtovana prostorska ureditev za del enote urejanja prostora BU-9/1, poimenovan »Sv. Ubald – zahodni del«, predstavlja celovit strokovni odgovor na potrebo po aktivaciji nezazidanih stavbnih zemljišč v zaledju Mestne občine Koper. Ureditev temelji na načelu notranjega razvoja naselja in vzpostavitvi sodobne stanovanjske soseske, ki s svojo morfologijo, merilom in materialnostjo spoštuje identiteto istrskega podeželja, hkrati pa zagotavlja najvišje standarde bivanja in infrastrukturne varnosti.

## **OBRAZLOŽITEV VSEBINE IN SESTAVIN PROSTORSKEGA AKTA**

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del enote urejanja prostora BU-9/1 »Sv. Ubald – zahodni del« je kompleksen izvedbeni prostorski akt, ki predstavlja pravno in tehnično podlago za izdajo gradbenih dovoljenj na obravnavanem območju. Njegova struktura je zasnovana skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in obsega tri ključne sklope: tekstualni del, grafični del ter spremljajoče gradivo.

### **Vsebina načrtovanih rešitev**

OPPN ni le nabor tehničnih risb, temveč celovit sistem pravil, ki določajo prihodnjo podobo in delovanje prostora. V svoji vsebini akt natančno definira:

- Prostorsko razmestitev: Natančno lego in mejo območja urejanja, ki ločuje stavbna zemljišča od okoliškega kmetijskega prostora.
- Parametre gradnje: Potek, zmogljivost ter maksimalne gabarite objektov, kar vključuje tako stanovanjske stavbe kot pomožne objekte in infrastrukturne naprave.
- Oblikovalska merila: Stroge pogoje za urbanistično, krajinsko in arhitekturno oblikovanje, ki zagotavljajo, da bo nova soseska v Sv. Ubald vizualno skladna z istrsko tradicijo in reliefom.
- Infrastrukturno opremljenost: Rešitve za prometno, energetsko in komunalno urejanje, ki so predpogoj za varno in higiensko neoporečno bivanje.
- Varstvene ukrepe: Pravila za varstvo okolja, ohranjanje narave in varovanje kulturne dediščine (arheologija), hkrati pa določa etapnost izvedbe, ki investitorjem omogoča postopno realizacijo projektov.

### **Tekstualni del akta**

Tekstualni del predstavlja normativni okvir akta. Njegovo jedro je Odlok o OPPN, ki je sestavljen iz splošnih določb, podrobnih izvedbenih pogojev in končnih določb. Poleg odloka tekstualni del vključuje še formalne sestavine, kot so naslovne strani z vsemi identifikacijskimi podatki o aktu, podatke o izdelovalcu (Studio Mediterana) ter obvezno izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca, ki potrjuje skladnost akta z zakonodajo in standardi stroke.

### **Grafični del akta**

Grafični del vizualizira in prostorsko umešča vse določbe odloka. Pripravljen je v ustreznih merilih (M 1:500 in M 1:1000) na ažurnih geodetskih podlagah in vključuje:

1. Izsek iz grafičnega dela OPN MOK: Prikazuje umestitev območja v širši strateški kontekst Mestne občine Koper.
2. Prikaz vplivov in povezav: Analizira, kako bo nova soseska vplivala na sosednja zemljišča, obstoječe objekte in prometni tok naselja.

3. Območje OPPN s parcelnim stanjem: Prikazuje trenutno katastrsko stanje pred načrtovano komasacijo ali preoblikovanjem parcel.
4. Zazidalna situacija: Ključni list, ki določa gradbene parcele, lege objektov, zunanje ureditve in odprte bivalne površine.
5. Prikaz GJI: Prikazuje omrežja in naprave gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektrika, TK) ter njihovo priključevanje na javne vode.
6. Varnost in varstvo: Prikaz ureditev za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (požarna varnost, protierozijski ukrepi).
7. Načrt parcelacije: Določa nove gradbene parcele in površine javnega dobra (npr. Cesta A), ki so osnova za prenos lastništva in vpis v zemljiško knjigo.

### Spremljajoče gradivo

Spremljajoče gradivo predstavlja analitično in dokumentarno podlago akta. Vključuje vse strokovne študije, ki utemeljujejo načrtovane rešitve:

- Izvleček iz plana in izhodišča: Pojasnjuje hierarhično skladnost z dolgoročnimi cilji občine.
- Podatki in prikaz stanja: Dokumentira dejanske razmere na terenu pred posegom.
- Strokovne podlage: Geodetski posnetek, geomehansko poročilo o stabilnosti tal in elaborat ekonomike, ki preverja finančno izvedljivost komunalnega opremljanja.
- Smernice in mnenja: Zbirka pogojev vseh nosilcev urejanja prostora (npr. ZVKDS, Rižanski vodovod), ki so bili upoštevani pri načrtovanju.
- Obrazložitev in utemeljitev: Tekstualni dokument (v katerem se nahaja to poglavje), ki javnosti in odločevalcem podrobno razlaga razloge in cilje prostorske ureditve.

## **OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

Načrtovana prostorska ureditev območja »Sv. Ubald – zahodni del« je rezultat kompleksnega načrtovalskega procesa, katerega cilj je preobrazba neaktivnih stavbnih zemljišč v visoko kakovostno stanovanjsko sosesko. Ureditev ne predstavlja zgolj seštevka posameznih gradbenih parcel, temveč celovit urbanistični sistem, ki upošteva specifiko reliefa, krajinske identitete in potrebe po sodobni komunalni opremljenosti.

Osrednji koncept in urbanistična zasnova:

Zasnova prostorske ureditve temelji na hibridnem modelu, ki združuje značilnosti tradicionalne istrske poselitve na gričevnatem terenu s sodobnimi urbanističnimi standardi. Ključno vodilo zasnove je vertikalna in horizontalna členitev prostora, ki sledi naravnim plastnicam terena.

Reliefna prilagoditev: Namesto agresivnih izravnjav terena OPPN predpisuje terasasto umeščanje objektov. To pomeni, da so hiše razporejene v več nivojih, kar omogoča, da vsaka vrsta objektov ohranja nemoten pogled proti dolini in optimalno osončenost. Urbanistična hrbtenica območja je nova napajalna cesta, ob kateri se nizajo gradbene parcele, kar zagotavlja preglednost in logično orientacijo v prostoru.

Morfologija zazidave: Tipologija pozidave sledi t.i. »točkovnemu« vzorcu prostostoječih stanovanjskih hiš. Takšen raster omogoča ohranjanje zelenih koridorjev med stavbami, kar je ključno za prehajanje zraka, svetlobe in vizualno zmanjšanje vpliva grajene strukture na krajinsko sliko hriba Sv. Ubald.

## UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

### Lega in meja območja OPPN:

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del enote urejanja prostora BU-9/1 (»Sv. Ubalda – zahodni del«) se nahaja v severozahodnem delu Šavrinskega gričevja, na morfološko izrazitem pobočju nad Vanganelso dolino. V administrativnem smislu zemljišča spadajo pod Mestno občino Koper, natančneje v katastrsko občino 2605 Bertoki.

Meja območja je določena tako, da tvori logično prostorsko celoto, ki omogoča samostojno infrastrukturno in urbanistično realizacijo, hkrati pa dopušča kasnejše navezave sosednjih delov enote BU-9/1. Območje vključuje parcele št. 5392, 5393/1, 5393/2, 5384/3, 5389 (vse k.o. Bertoki) ter dele zemljišč, ki so potrebni za umestitev hrbtenične napajalne infrastrukture. Severno in vzhodno meja meji na že pozidana zemljišča zaselka Sv. Ubalda, južno in zahodno pa se odpira proti kmetijskim površinam in dolini, kjer meja sledi robu stavbnih zemljišč, določenih v strateškem planu občine. Lega na pobočju (ekspozicija proti severozahodu) nudi ugodne pogoje za bivanje, saj zagotavlja prevetrenost in odprte poglede, hkrati pa narekuje specifično tehnično obravnavo zaradi nagnjenosti terena.

### Funkcija območja OPPN:

Primarna funkcija območja je stanovanjska raba, ki se udejanja skozi gradnjo individualnih enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb. Cilj ureditve je transformacija opuščenih kmetijskih površin v urejeno bivalno sosese, ki bo s svojo gostoto in strukturo predstavljala sodobno interpretacijo primorskega naselja.

Poleg bivanja ima območje pomembno funkcijo družbenega razvojnega rezervata. Južni del območja, ki se neposredno stika z obstoječo stavbo javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda (Vrtec Koper, enota Vanganel), je funkcijsko zasnovan tako, da omogoča prihodnjo širitev vrtčevskih kapacitet oziroma ureditev spremljajočih zunanjih površin za potrebe otroškega varstva. S tem OPPN ne rešuje le stanovanjske problematike, temveč aktivno prispeva k dvigu standarda družbene infrastrukture v krajevni skupnosti. Dodatna funkcija območja je prometno-distribucijska, saj načrtovana »Cesta A« prevzema vlogo hrbtenične poti, ki bo omogočala varno in urejeno prometno napajanje tako nove sosese kot tudi širšega zaledja enote BU-9/1.

### Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji:

- Načrtovane ureditve so zasnovane s poudarkom na sinergijskih učinkih in minimalizaciji negativnih vplivov na okolico.
- Prometne povezave in vplivi: Osrednji povezovalni element je optimizirana trasa »Ceste A«, ki vzpostavlja novo prometno vozlišče na južnem delu območja. Namesto obremenjevanja obstoječih, geometrijsko neustreznih dostopnih poti znotraj strnjene jedra Sv. Ubalda, se promet preusmerja na novo, sodobno zasnovano pot. To bo razbremenilo ozka grla v starem delu naselja in povečalo prometno varnost pešcev.
- Vpliv na družbeno infrastrukturo: Z načrtovanjem razvojnega rezervata za vrtec se vzpostavlja neposredna funkcionalna povezava med novo sosese in obstoječimi javnimi vsebinami. Načrtovana rekonstrukcija križišča v bližini spomenika padlim v NOB (izven območja) bo omogočila varen dostop do vrtca in izboljšala dostavo ter intervencijske poti.
- Vizualni in krajinski vplivi: Zaradi terasaste zasnove pozidave so vplivi na veduto naselja nadzorovani. Objekti sledijo plastnicam, kar preprečuje učinek »zidu« v krajini. Sosednja kmetijska zemljišča so pred vplivi poselitve zavarovana z ustreznimi odmiki in pasovi avtohtone vegetacije, ki služijo kot vizualni in zvočni tampon.
- Okoljski vplivi: Odvodnjavanje meteornih voda je načrtovano tako, da ne povzroča povečanih odtokov na sosednja nižje ležeča zemljišča v dolini. Z uporabo retencijskih

zbiralnikov se preprečujejo hidravlični sunki, kar pozitivno vpliva na poplavno varnost širšega območja Vanganela.

#### Posegi in ureditve izven območja OPPN

Za polno funkcionalnost načrtovanih ureditev znotraj meja OPPN so nujni določeni posegi in navezave v kontaktnem prostoru:

- Infrastrukturalne navezave: Načrtovana je dograditev in rekonstrukcija obstoječih infrastrukturnih vodov GJI (vodovod, elektrika, telekomunikacije), ki se nahajajo v javnih poti LC 177 171 in JP 677 341. Ti posegi obsegajo izkopne jarke in polaganje novih vodov do priključnih točk na meji OPPN.
- Cestna infrastruktura: Ključen poseg izven območja je rekonstrukcija obstoječega križišča na stiku s sosednjimi enotami in javno potjo pri spomeniku. Ta poseg vključuje izboljšanje preglednosti, ureditev odvodnjavanja cestišča in prilagoditev geometrije za varen uvoz v novo sosesko.
- Kanalizacijsko omrežje: V kolikor se bo javna fekalna kanalizacija gradila sočasno s sosesko, posegi izven območja vključujejo izgradnjo manjkajočih delov primarnega kolektorja, ki bo sosesko povezal s čistilno napravo v dolini.
- Urejanje okolice spomenika: Kot del celovitega urejanja dostopa se predvidi tudi parkovna oziroma funkcionalna ureditev neposredne okolice spomenika padlim v NOB (EŠD 16123), kar bo izboljšalo ambientalno kakovost vstopne točke v naselje Bonini in Sv. Ubald.

Vsi navedeni posegi izven območja so usklajeni z upravljavci javne infrastrukture in se izvajajo skladno s programom opremljanja stavbnih zemljišč.

### **URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

To poglavje predstavlja ključni izvedbeni del OPPN, saj določa konkretne pogoje za umestitev objektov v prostor, njihovo velikost, zunanjo podobo ter ureditev okolice. Cilj teh pogojev je vzpostavitev morfološko enotne soseske, ki spoštuje reliefne in krajinske značilnosti obrobja naselja Sv. Ubald.

#### Pogoji glede vrste objektov in gradenj

Območje OPPN je primarno namenjeno bivanju, zato so dopustni naslednji objekti in gradnje:

- Vrste objektov: Osrednji poudarek je na stanovanjskih stavbah, in sicer enostanovanjskih in dvostanovanjskih hišah (tipologija CC-SI 11100). Poleg stanovanjskih stavb je na gradbenih parcelah dopustna gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (garaže, drvarnice, nadstreški, bazeni, ograje), ki dopolnjujejo funkcijo bivanja.
- Vrste gradenj: Dopustne so novogradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov (v okviru predpisanih gabaritov), vzdrževanje objektov ter njihova odstranitve. Prav tako so dopustne gradnje gospodarske javne infrastrukture (GJI) in druge ureditve javnih površin.

#### Pogoji glede lege objektov

Lega objektov na gradbenih parcelah je določena z namenom zagotavljanja optimalne osončenosti, zasebnosti in prilagajanja reliefu.

- Gradbene meje: Objekti se umeščajo znotraj določenih gradbenih mej, ki predstavljajo črto, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati z najbolj izpostavljenim delom fasade (lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost).
- Odmiki: Minimalni odmiki od parcelnih mej so določeni tako, da omogočajo vzdrževanje objektov in zagotavljajo požarno varnost (praviloma 4 m za manjše stavbe, razen če je s sosedom dogovorjen manjši odmik ob upoštevanju tehničnih pogojev). Odmik od javne ceste mora omogočati preglednost in ustrezen uvozni radij.
- Orientacija: Objekti so daljšo stranico orientirani vzporedno s plastnicami terena, kar zmanjšuje potrebo po globokih vkopih in visokih nasipih ter omogoča kaskadno prilaganje stavbnih mas.

#### Pogoji glede velikosti stavb in gradbenih inženirskih objektov

Zasnova gabaritov preprečuje predimenzionirano gradnjo in ohranja podeželsko merilo naselja.

- Stavbe: Maksimalna etažnost je določena kot  $P + 1$  (pritličje in nadstropje). Zaradi nagnjenosti terena se dopušča izvedba vkopane ali delno vkopane kleti, če to narekuje konfiguracija tal. Tlorisni gabariti so omejeni s faktorjem zazidanosti (FZ) in faktorjem izrabe (FI), ki zagotavljata, da vsaj 40 % parcele ostane nepozidanih in zelenih.
- Gradbeni inženirski objekti (GIO): Cestna infrastruktura (Cesta A) sledi standardom za dvosmerni promet s širino vozišča 5,50 m. Oporni in podporni zidovi ne smejo presegati višine 1,50 m v enem nizu; v primeru večjih višinskih razlik se izvedejo kaskadno z vmesno ozelenitvijo.

#### Pogoji glede oblikovanja stavb

Arhitekturno oblikovanje mora slediti sodobnim standardom bivanja ob uporabi elementov, ki izhajajo iz lokalne tradicije.

- Strehe: Predpisane so simetrične dvokapnice s položnim naklonom ( $18^{\circ}$ – $22^{\circ}$ ). Kritina mora biti opečna (korci) v naravni rdeči ali rjavi barvi. Dopustne so tudi ravne strehe, vendar le kot del arhitekturne zasnove, ki vključuje terase ali zelene strehe.
- Fasade: Barvna lestvica fasad je omejena na svetle, nevtralne in zemeljske tone. Prepovedana je uporaba kričečih barv (npr. modra, zelena, živo rumena). Vsaj del fasade ali opornih elementov mora biti obložen z naravnim lokalnim kamnom (peščenjakom), kar objekt vizualno integrira v krajino.
- Členitev: Fasade morajo biti členjene z odprtinami (okna, vrata), ki po svoji obliki in ritmu sledijo tradicionalni istrski arhitekturi (poudarek na vertikalnih odprtinah).

#### Pogoji glede oblikovanja gradbenih inženirskih objektov

GIO morajo biti oblikovani tako, da čim manj posegajo v vizualno podobo prostora.

- Podporni zidovi: Kot ključni inženirski elementi morajo biti izvedeni v kamnu ali betonu z oblogo iz naravnega kamna. Njihova izvedba mora slediti naravnemu padcu terena.
- Cestne ureditve: Robniki in pločniki morajo biti izvedeni v materialih, ki so odporni in estetsko usklajeni z okolico. Javna razsvetljava mora biti tipsko poenotena za celotno območje s svetilkami, ki ne povzročajo svetlobnega onesnaženja.

#### Pogoji glede ureditev in oblikovanja odprtih zunanjih površin

Zunanje ureditve so ključne za doseganje visoke kakovosti bivanja in ekološke stabilnosti soseske.

- Zelenice in vegetacija: Vsaka gradbena parcela mora imeti predviden bivalni vrt. Obvezna je uporaba avtohtonih rastlinskih vrst (oljke, ciprese, lovor, murve). Prepovedano je sajenje invazivnih tujerodnih vrst.



- Utrjene površine: Površine za parkiranje in dostope na parcelah morajo biti izvedene v materialih, ki so delno propustni za vodo (npr. travne plošče, peščene površine), da se zmanjša površinski odtok meteornih voda.
- Ograjevanje: Ograje med sosednjimi parcelami so lahko žive meje ali transparentne mrežne ograje, kombinirane z zelenjem, višine do 1,50 m. Ograje proti javni cesti morajo biti usklajene z zunanjo ureditvijo ceste.

#### Pogoji glede parcelacije

Načrt parcelacije v OPPN je osnova za preoblikovanje obstoječega zemljiškega stanja v gradbene parcele.

- Gradbene parcele: Te so določene na podlagi optimizacije iz leta 2024, ki upošteva lastniške meje in tehnične možnosti priključevanja. Vsaka parcela ima zagotovljen neposreden dostop na javno cesto ali preko dostopne poti s služnostjo.
- Površine javnega dobra: OPPN jasno razmejuje zasebne gradbene parcele od površin, ki so namenjene javni cesti in infrastrukturi. Te površine se po izvedbi prenesejo v last in upravljanje občine.
- Dopustna odstopanja: Pri določanju mej gradbenih parcel so dopustna manjša odstopanja (do 5 %), če se v fazi projektiranja izkaže, da je to potrebno zaradi natančnejšega geodetskega stanja ali tehničnih pogojev GJI, pod pogojem, da se ne poslabšajo bivalni pogoji sosedov.

Urbanistični in arhitekturni pogoji za sosesko Sv. Ubald zagotavljajo, da bo nova pozidava kakovostna nadgradnja obstoječega naselja. S poudarkom na reliefnem prilagajanju, uporabi kamna in ohranjanju zelenih površin akt varuje identiteto primorskega prostora in hkrati omogoča sodoben življenjski slog.

## **ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

Izgradnja sodobne in zanesljive gospodarske javne infrastrukture (GJI) je ključni predpogoj za realizacijo OPPN Sv. Ubald. Zasnova omrežij temelji na načelu zbirnih infrastrukturnih koridorjev, ki potekajo pod javnimi prometnimi površinami, kar zagotavlja racionalnost gradnje, lažje vzdrževanje in minimalne posege v gradbene parcele.

#### Skupni pogoji glede GJI

Vsi infrastrukturni vodi znotraj območja OPPN so načrtovani kot podzemni omrežni sistemi. S tem se ohranja vizualna kakovost soseske in preprečuje degradacija krajinske podobe s stebri in nadzemnimi kablji. Pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati predpisane vertikalne in horizontalne odmike med posameznimi vodi, da se preprečijo medsebojni vplivi in omogoči varno servisiranje. Vsaka gradbena parcela mora biti opremljena s celovitim naborom priključkov (voda, kanalizacija, elektrika, TK) pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za stanovanjske objekte.

#### Prometna ureditev in grajeno javno dobro

Zasnova prometnega omrežja je bila v fazi novelacije 2024 ključno optimizirana, da bi čim bolj sledila reliefu in zmanjšala potrebo po visokih nasipih.

- Cesta A (Hrbenica soseske): Glavna napajalna os je zasnovana kot javno dobro. Širina vozišča znaša 5,50 m, kar omogoča varno srečevanje dveh osebnih vozil oziroma nemoten prehod intervencijskih vozil. Na eni strani vozišča je predviden hodnik za

pešce, ki je od vozišča ločen s poglobljenim robnikom, kar zagotavlja varnost nemotoriziranih udeležencev.

- Priključevanje in dostopi: Vsak objekt ima določen fiksni uvoz z javne ceste ali interne dostopne poti. Površine uvozov morajo biti utrjene in izvedene tako, da ne ovirajo odtoka meteorne vode s cestišča.
- Mirujoči promet: Celotne potrebe po parkiranju se rešujejo na nivoju gradbene parcele (praviloma 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto), s čimer se javne površine ceste sprostijo za prevozno funkcijo.

#### Vodooskrba in hidrantno omrežje

Območje se vključuje v vodooskrbni sistem Rižanskega vodovoda.

- Sekundarno omrežje: Načrtovana je izgradnja novega cevovoda ustreznega profila (praviloma PE ali duktil), ki poteka v koridorju Ceste A. Vodovodni sistem je načrtovan kot zankan, kar zagotavlja boljšo cirkulacijo vode in večjo zanesljivost oskrbe v primeru okvar.
- Priključki in merilna mesta: Vsaka gradbena parcela ima svoj vodomerni jašek, umeščen na dostopno mesto ob meji parcele.
- Požarna varnost: Za zagotavljanje varstva pred požarom je na omrežju predvidena namestitve nadzemnih hidrantov na razdaljah, ki pokrivajo celotno območje OPPN, kar gasilskim enotam omogoča hitro in učinkovito posredovanje.

#### Odvajanje in čiščenje odpadnih in meteornih voda

Sistem odvodnjavanja je zaradi geološke specifike (fliš) in nagnjenosti terena eden najzahtevnejših delov infrastrukture.

- Fekalna kanalizacija: Načrtovana je v vodotesni izvedbi, ki preprečuje ponikanje odpadnih voda v podtalje. Vsi objekti se priključijo na javni kolektor, ki vodi do centralne čistilne naprave Koper. V fazah, ko javni sistem še ni v celoti dograjen, se dopušča uporaba individualnih MKČN, pod pogojem, da se ob izgradnji javne kanalizacije izvede takojšnja prevezava.
- Meteorna odvodnja in retencija: Za preprečevanje erozije in poplavnih valov v dolini OPPN zapoveduje strogo upravljanje z meteornimi vodami. Čiste meteorne vode s strešin se vodijo v individualne retencijske bazene (zbiralnike deževnice) na vsaki parceli. Ti bazeni služijo za upočasnjevanje odtoka in sekundarno rabo vode (zalivanje). Šele viški po zadrževanju se kontrolirano izpuščajo v meteorni sistem ali površinske odvodnike. Vode z utrjenih površin (parkirišča) se pred izpustom očistijo v lovilcih olj.

#### Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava

- Napajanje: Območje se napaja preko novega nizkonapetostnega omrežja iz obstoječe transformatorske postaje (TP), ki se po potrebi posodobi. Kablovodi so vkopani v ustrezne cevi z opozorilnimi trakovi.
- Javna razsvetljava: Načrtovana je ob Cesti A in na ključnih križiščih. Uporabljene bodo energetsko varčne LED svetilke s toplo barvo svetlobe, ki so v skladu s predpisi o svetlobnem onesnaževanju (nepropustne nad vodoravnico), kar zagotavlja varnost brez motenja bivalnega ugodja in nočnega neba.

#### Elektronske komunikacije

Za zagotavljanje širokopasovnega dostopa do storitev (internet, TV, telefonija) se zgradi cevna kabelska kanalizacija s pomožnimi jaški. Omrežje se navezuje na obstoječo telekomunikacijsko točko v naselju. Vsaka gradbena parcela bo opremljena s priključno omarico na meji, kar bo omogočilo enostaven prehod na optično omrežje.

## Ravnanje z odpadki

Sistem zbiranja odpadkov je prilagojen dostopnosti s smetarskimi vozili.

- Individualna zbirna mesta: Vsaka gradbena parcela ima urejen prostor za posode za odpadke, ki so vizualno zakrite (npr. z zelenico ali ograjo). Na dan odvoza se posode postavijo na prevzemno mesto ob javni cesti.
- Ekološki otok: Na širšem območju soseske (ob glavni napajalni cesti) je predvidena lokacija za zbiralnico ločenih frakcij (papir, steklo, embalaža), ki je dostopna vsem prebivalcem in omogoča nemoteno manevriranje specialnih vozil Marjetice Koper.

Zasnova GJI v OPPN Sv. Ubald zagotavlja celovito in dolgoročno vzdržno opremljenost stavbnih zemljišč. Z optimizacijo potekov cest in poudarkom na kontroliranem odvodnjavanju meteoritnih voda akt naslavlja ključna tveganja lokacije ter vzpostavlja temelje za varno in sodobno bivalno okolje.

## **REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

To poglavje opisuje pogoje, pod katerimi se dopuščajo posegi v prostor tako, da se v največji možni meri ohranijo naravne kvalitete območja in zavarujejo arheološke ostaline. Ureditev temelji na preventivnem delovanju in strogem nadzoru nad vsemi fazami gradnje.

### Varovanje kulturne dediščine

Območje OPPN v celoti posega v območje registrirane kulturne dediščine, zato so vsi posegi podvrženi režimu varovanja arheološkega najdišča.

- EID 1-16495 Bonini – Arheološko najdišče sv. Ubald: Na območju so evidentirane antične in srednjeveške naselbinske ter grobne najdbe, vključno z ostanki antičnega mozaika in ruševinami cerkve sv. Ubalda.
- Pogoji za posege: Pred začetkom zemeljskih del so obvezne predhodne arheološke raziskave (sondaže oziroma arheološki testni izkopi). Na podlagi rezultatov teh raziskav pristojni zavod (ZVKDS OE Piran) določi nadaljnje pogoje (npr. stalni arheološki nadzor med gradnjo ali izkopavanjem). V primeru izjemnih najdb se lahko tlorisne zasnove objektov ali poteki infrastrukture prilagodijo, da se omogoči prezentacija dediščine in situ.
- Vplivno območje: Čeprav se spomenik padlim v NOB (EID 1-16123) nahaja južno izven meja OPPN, načrtovana ureditev s svojo arhitekturno umirjenostjo in terasastim prilagajanjem varuje vizualno integriteto širšega prostora dediščine.

### Varovanje okolja in naravnih virov

Ukrepi za varovanje okolja so usmerjeni v preprečevanje onesnaževanja zraka, voda in tal med gradnjo in obratovanjem soseske.

- Varstvo voda: Ker območje nima naravnih odvodnikov z visoko pretočnostjo, je varstvo podzemnih in površinskih voda prioriteta. Odpadne vode se odvajajo izključno v vodotesni kanalizacijski sistem. Prepovedano je kakršnokoli izpuščanje neprečiščenih odpadnih vod v podtalje ali površinske jarke.
- Varstvo zraka: Za zmanjšanje emisij se spodbuja uporaba energentov z nizkim ogljikim odtisom (toplotne črpalke, sončna energija). Med gradnjo mora izvajalec preprečevati prekomerno prašenje z vlaženjem gradbišča in transportnih poti.

- Ravnanje z odpadki: Znotraj soseske je vzpostavljen sistem ločenega zbiranja odpadkov na izvoru. Gradbene odpadke mora investitor oddati pooblaščenemu prevzemniku; prepovedano je trajno odlaganje izkopanega materiala v naravno okolje zunaj gradbenih parcel, razen če gre za namensko terasiranje terena.

#### Ohranjanje narave in krajinsko varstvo

Območje Sv. Ubald ne posega v zavarovana območja narave (Natura 2000), vendar ima značaj kakovostne kulturne krajine.

- Zunanje ureditve in vegetacija: Za zasaditev zelenic in mejic se uporabljajo izključno avtohtone rastlinske vrste (oljke, ciprese, smokve, lovor). S tem se ohranja značilna biodiverziteta istrskega gričevja. Prepovedano je vnašanje invazivnih tujerodnih vrst, ki bi lahko izpodrinile naravno vegetacijo.
- Ohranjanje reliefa: OPPN zahteva minimalno spreminjanje naravne reliefne oblike. Višinske razlike se premoščajo s kaskadami in naravnimi brežinami, kar preprečuje vizualno agresivne posege v krajinsko sliko.

#### Varovanje tal in geotehnični ukrepi

Zaradi lege na flišni podlagi, ki je erozijsko ogrožena in pogojno stabilna, so predpisani strogi varnostni ukrepi:

- Erozijsko območje: Gradnja je dovoljena le ob doslednem upoštevanju geotehničnega poročila. Vsak poseg (vkop, nasip) mora biti zavarovan pred erozijo (npr. s torkretiranjem, oblaganjem s kamnom ali takojšnjo ozelenitvijo).
- Stabilnost tal: Prepovedano je nenadzorovano odtekanje vode po brežinah, saj bi to lahko sprožilo plazenje tal. Vsi oporni zidovi morajo biti dimenzionirani na podlagi mikrolokacijskih geoloških raziskav. Temeljenje objektov mora segati do nosilne podlage (flišne skale), kar zagotavlja dolgoročno varnost soseske.

#### Varstvo pred hrupom in svetlobnim onesnaževanjem

Območje je opredeljeno kot območje s III. stopnjo varstva pred hrupom, kar ustreza stanovanjskim površinam.

- Hrup: Dejavnosti znotraj soseske ne smejo presegati predpisanih mejnih ravni hrupa za dnevni in nočni čas. V času gradnje so hrupna dela dovoljena le v dnevni urah (praviloma med 7.00 in 19.00).
- Svetloba: Vsa zunanja razsvetljava (javna in zasebna) mora biti izvedena s svetilkami, katerih delež svetlobnega toka nad vodoravnico je enak 0 %. Uporaba dekorativne osvetlitve fasad, ki bi bila usmerjena v nebo, ni dopustna.

Rešitve za varovanje dediščine in okolja v soseski Sv. Ubald so zasnovane celovito. Sinergija med arheološkim nadzorom, geotehnično varnostjo in uporabo avtohtone vegetacije zagotavlja, da bo nova soseska dolgoročno varna, vizualno skladna in okoljsko nevtralna nadgradnja obstoječega naselja.

### **REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

Varnostni koncept OPPN Sv. Ubald temelji na preventivnem načrtovanju, ki z urbanističnimi in tehničnimi ukrepi zmanjšuje ranljivost soseske na naravne in druge nesreče. Zaradi specifične reliefne izpostavljenosti in geološke sestave tal so v ospredju ukrepi za zagotavljanje stabilnosti terena, potresna odpornost objektov ter celovit sistem aktivne in pasivne požarne zaščite.

### Erozijska ogroženost in geotehnična stabilnost tal

Največje naravno tveganje na območju predstavlja kombinacija strmega reliefa in flišne podlage, ki je nagnjena k erozijskim procesom in nestabilnosti ob povečani vlažnosti.

- Protierozijski ukrepi: OPPN zahteva, da se vsi posegi v teren (izkopi za ceste, temeljenje, terasiranje) izvajajo pod strokovnim geomehanskim nadzorom. Gradnja mora biti načrtovana tako, da se ne prekinjajo naravni tokovi podzemnih voda. Vsi nasipi in vkopi morajo biti takoj po izvedbi tehnično in biološko zavarovani (torkretiranje, kamnite zložbe, zasaditev z globoko koreninsko vegetacijo).
- Stabilnost brežin: Podporni in oporni zidovi niso le estetski element, temveč ključni varnostni inženirski objekti. Njihovo dimenzioniranje mora zagotavljati stabilnost gradbenih parcel in javnih cest, pri čemer je prepovedano nenadzorovano nasipavanje materiala na strmih pobočjih, ki bi lahko sprožilo plazove.

### Potresna varnost

Območje Mestne občine Koper se nahaja na seizmično aktivnem območju.

- Projektni pospešek tal: Skladno s karto potresne nevarnosti Slovenije in standardi Eurocode 8 se vsi objekti projektirajo za projektni pospešek tal 0,200 g (oziroma skladno z veljavno zakonodajo za to mikrolokacijo).
- Konstrukcijska odpornost: Konstrukcijska zasnova stavb mora omogočati varno evakuacijo in preprečiti porušitev ob potresu VIII. stopnje po lestvici EMS. Uporaba kletnih etaž, ki so vkopane v nosilno flišno skalo, dodatno prispeva k večji stabilnosti objektov.

### Poplavna varnost

Zaradi lege na dvignjenem reliefu območje OPPN ni neposredno ogroženo s poplavami površinskih vodotokov. Kljub temu OPPN uvaja ukrepe za preprečevanje t.i. »lokalnih poplav«, ki bi lahko nastale zaradi meteornih nalivov. Z obvezno izgradnjo retencijskih zbiralnikov na vsaki parceli se preprečuje nekontrolirano odtekanje vode po pobočju, kar ščiti tako nove objekte kot tudi nižje ležeča naselja v Vanganelski dolini.

### Varstvo pred požarom

Koncept požarne varnosti v soseski Sv. Ubald temelji na hitrem dostopu intervencijskih sil, zagotavljanju zadostnih količin vode za gašenje ter preprečevanju širjenja požara med objekti.

### Viri vode za gašenje

- Hidrantno omrežje: Soseska bo opremljena z novim sekundarnim vodovodnim omrežjem, na katerem bodo nameščeni nadzemni hidranti. Ti morajo biti razporejeni tako, da je vsak objekt v dosegu hidrantnega omrežja skladno s predpisi. Omrežje mora zagotavljati minimalni tlak in pretok vode (praviloma 10 l/s) za neprekinjeno gašenje.

### Dostopi in evakuacijske poti

- Intervencijske poti: Načrtovana »Cesta A« in dostopne poti so dimenzionirane tako, da omogočajo nemoten prevoz, ustavljanje in manevriranje najtežjih gasilskih vozil (osna obremenitev 10 t). Slepe ulice so opremljene z obračališči ustreznih dimenzij. Minimalna širina vozišča 5,50 m zagotavlja, da morebitna parkirana vozila ne ovirajo intervencije.
- Evakuacija: Zasnova soseske omogoča varno evakuacijo prebivalcev na proste površine in javne poti, ki vodijo stran od strnjene pozidave.

### Preprečevanje širjenja požara

- Odmiki med objekti: Gradbene meje in predpisani minimalni odmiki med stavbami (praviloma 4 m od parcelne meje oziroma 8 m med objekti) so ključni pasivni ukrep, ki preprečuje preskok ognja med sosednjimi enotami. V primeru manjših odmikov morajo biti fasade in strehe izvedene iz negorljivih materialov z ustrezno požarno odpornostjo (REI).
- Materiali: Pri gradnji se spodbuja uporaba opečnih in kamnitih materialov ter kritin (korci), ki so odporni na zunanje požare.

#### Varstvo pred drugimi nesrečami in obramba

- Razlitje nevarnih snovi: Ker v soseski niso dopustne industrijske ali predelovalne dejavnosti, je tveganje za razlitje nevarnih snovi minimalno. Vseeno morajo biti parkirne površine opremljene s sistemi za lovljenje olj in maščob, da se prepreči onesnaženje tal ob morebitnih okvarah vozil.
- Obramba: Na območju ni objektov ali ureditev, ki bi bili posebnega pomena za obrambo države. Kljub temu infrastruktura (ceste, vodovod) v primeru izrednih razmer omogoča uporabo za potrebe civilne zaščite in reševanja.

Načrtovane rešitve zagotavljajo visoko stopnjo varnosti soseske. Sinergija med strogimi geotehničnimi pogoji za stabilnost brežin in sodobno zasnovo požarne varnosti (hidranti, dostopi) omogoča varno bivanje tudi v zahtevnih reliefnih pogojih zaledja Kopra.

## **ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

Načrtovana prostorska ureditev v soseski Sv. Ubald je zasnovana tako, da omogoča postopno oziroma etapno realizacijo, kar investitorjem zagotavlja fleksibilnost pri gradnji, hkrati pa zagotavlja, da so vsi ključni infrastrukturni pogoji izpolnjeni pred vselitvijo prebivalcev.

Temeljna načela etapnosti Izvedba OPPN lahko poteka v več logičnih prostorskih in funkcionalnih sklopih. Ključno pravilo etapnosti je, da vsaka faza gradnje tvori zaključeno funkcionalno celoto. To pomeni, da gradnja posameznih stanovanjskih objektov ne sme ovirati dostopa ali komunalnega opremljanja preostalih delov soseske. Etapnost mora biti načrtovana tako, da se v največji možni meri preprečijo negativni vplivi na vodni režim (preprečevanje erozije) in da motnje zaradi gradbenih del za obstoječe okoliške stanovalce trajajo čim krajši čas.

#### Zaporedje izvedbenih faz:

1. Faza parcelacije: Začetna faza realizacije akta je izvedba nove parcelacije. Prednostno se izvede odmera površin za javno dobro (Cesta A in spremljajoči koridorji), šele nato sledi dokončno oblikovanje posameznih gradbenih parcel za stavbe.
2. Infrastrukturna etapa: Prva gradbena etapa, ki je predpogoj za vse ostale posege, je izgradnja napajalne Ceste A s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo. To vključuje polaganje primarnih vodov (vodovod, elektrika, TK) ter vzpostavitev celovitega sistema za odvajanje padavinskih vod v meteorni odvodnik.
3. Etapa gradnje objektov: Gradnja stanovanjskih stavb se lahko izvaja sočasno z gradnjo infrastrukture ali po njej. Vendar odlok jasno določa, da uporaba oziroma vselitev v stavbe ni možna, dokler območje ni v celoti komunalno opremljeno in priključeno na javna omrežja.

Takšna zasnova etapnosti zagotavlja, da soseska ne bo ostala v stanju nedokončanega gradbišča brez ustreznih dostopov in odvodnjavanja, kar je ključno za stabilnost flišnega pobočja.

## **DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

OPPN Sv. Ubald vključuje določeno mero fleksibilnosti, ki omogoča prilagajanje projektne dokumentacije (DGD/PZI) dejanskim razmeram na terenu in specifičnim potrebam lastnikov, ne da bi pri tem ogrozili urbanistično celovitost soseske.

### Odstopanja pri parcelaciji in namembnosti

- Delitev na dvojčke: V primeru, da se investitor odloči za gradnjo dvojčkov na parcelah tipa A, je dopustno odstopanje od načrta parcelacije tako, da se prvotna gradbena parcela razdeli na dve novi enoti. Razdelitvena meja mora potekati po osi skupnega stika obeh stavb.
- Geodetska natančnost: Meje gradbenih parcel se lahko v manjši meri prilagajajo glede na natančnejše geodetske meritve in dejansko stanje na terenu, pod pogojem, da se ne posega v koridorje javnih cest in da se ohranjajo predpisane minimalne velikosti parcel.

### Tehnična in infrastrukturna odstopanja

- Prilagajanje tras GJI: Potek komunalnih vodov in osi dostopnih cest je dopustno minimalno spreminjati, če se v fazi projektiranja izkaže, da nove tehnične ali tehnološke rešitve omogočajo boljšo in racionalnejšo opremljenost območja. Vsako takšno odstopanje mora biti usklajeno s pristojnimi nosilci urejanja prostora (npr. upravljavci vodovoda, elektrike).
- Dodatna omrežja: Pod enakimi pogoji je dopustna izvedba dodatnih, v aktu prvotno nepredvidenih podzemnih omrežij (npr. za pametne inštalacije ali alternativne vire energije).

Arhitekturna odstopanja Lega objektov in njihovi tlorisni gabariti, prikazani v grafičnem delu, so določeni kot izhodiščni in maksimalni. Pri nadaljnjem načrtovanju se lahko tlorisne zasnove prilagajajo, dokler ostajajo znotraj določenih gradbenih mej in upoštevajo predpisane odmike, etažnost ter višinske kote. S tem se omogoča arhitekturna pestrost znotraj enotnega urbanističnega okvirja.

## **DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV**

Poleg podrobnih pogojev za gradnjo in opremljanje OPPN določa še nabor dodatnih obveznosti, ki zagotavljajo urejen postopek izvedbe in varovanje javnega interesa.

Začasna raba zemljišč Zemljišča, ki še niso vključena v aktivno gradnjo, se do pričetka del lahko še naprej uporabljajo v sedanje namene (travniki, sadovnjaki). Dopustna je tudi začasna raba za potrebe gradbiščne logistike, vendar pod pogojem, da to ne onemogoča realizacije končnih načrtovanih ureditev in ne povzroča degradacije sosednjih parcel.

Obveznosti investitorjev in izvajalcev Investitorji so dolžni gradnjo načrtovati tako, da čim manj obremenjujejo okolico. To vključuje:

- Organizacija gradbišča: Gradbiščne poti se morajo prednostno vzpostaviti znotraj območja OPPN. Izvajalci morajo preprečiti onesnaževanje javnih cest (pranje koles vozil) in nadzorovati hrup v skladu s predpisi o varstvu pred hrupom.
- Pravna razmerja za kanalizacijo: Investitor prihodnje javne kanalizacije mora z Mestno občino Koper in upravljavcem (Marjetica Koper) podpisati predpogodbo o primopredaji sistema ter urediti vse potrebne služnosti na zemljiščih pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

- Varstvo voda: Za vse posege, ki vplivajo na vodni režim, je treba pridobiti vodno soglasje. Vsako poseganje v vodne pravice mora biti formalno urejeno s pristojnim organom (Direkcija RS za vode).

Ravnanje z izkopanim materialom Zaradi arheološkega značaja območja in geološke občutljivosti je prepovedano nenadzorovano deponiranje izkopane zemlje. Presežki materiala se morajo odpeljati na legalne deponije ali uporabiti za namensko planiranje terena znotraj soseske, če so za to zagotovljeni vsi stabilnostni pogoji.

Ti končni pogoji zagotavljajo, da bo proces transformacije Sv. Ubalda potekal urejeno, pravno varno in s spoštovanjem do sosednjih lastnikov zemljišč ter širšega okolja. Celoten postopek realizacije OPPN od parcelacije do uporabnega dovoljenja je tako podvržen strogim, a funkcionalnim pravilom urbanistične stroke.