

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.

PODATKI IN PRIKAZ STANJA PROSTORA

UVOD

Prikaz stanja prostora je izdelan ob upoštevanju predpisov in vključuje podatke in prikaze o:

- dejanskem stanju v prostoru s prikazi vrste in rabe zemljišč (stavbna, kmetijska, gozdna, vodna in drugih) in prikazom gospodarske javne infrastrukture,
- območjih namenske rabe, določenih s prostorskimi akti občin ter
- varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območjih, za katera veljajo posebni pravni režimi na podlagi predpisov.

OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Geografska in administrativna umestitev:

Območje obravnave se nahaja v zaledju Mestne občine Koper, znotraj katastrske občine 2604 Bertoki. Lokacijsko je umeščeno v naselje Sv. Ubald, ki leži na severnih pobočjih gričevja nad dolino reke Badaševce in naseljem Vanganel. Gre za morfološko zaključeno prostorsko celoto, ki predstavlja naravno nadaljevanje in zaokrožitev obstoječega poselitvenega vzorca v zaselku.

V smislu prostorskih enot, kot jih opredeljujejo hierarhično višji akti (Dolgoročni plan MOK), območje posega v enoto urejanja prostora BU-9/1. Natančneje obravnava območje prostorske enote P#1 ter zahodni del prostorske enote P#2. Lega območja sledi strateški usmeritvi zgoščevanja poselitve ob lokalnih prometnicah in zapolnjevanja vrzeli med obstoječimi stavbnimi strukturami.

Obseg in parcelacija:

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) zajema zemljišča, ki so v naravi nepozidana stavbna zemljišča. Meja območja je določena tako, da vključuje površine, potrebne za gradnjo objektov, in površine, potrebne za ureditev pripadajoče gospodarske javne infrastrukture.

Območje obsega parcele oziroma dele parcel št.: 5392, 5393/1, 5393/2, 5384/3, 5399/1, 5399/2, 5399/3, 5399/4, 5399/5, 5399/6, 5399/7, 5399/8 in del parcel št. 5389 in 5395/1 vse k.o. 2604 Bertoki. Velikost obravnavanega območja znaša približno 1,89 ha.

Morfološke in reliefne značilnosti:

Teren območja je razgiban in sledi značilni gričevnati konfiguraciji Šavrinskega gričevja. Relief ima generalni padec proti severozahodu, proti dolini potoka Morigla in Badaševce. Višinska razlika na območju omogoča terasasto zasnovo pozidave, kar zagotavlja kakovostne vedute in osončenost.

Zaradi nagnjenosti terena je območje delno že antropogeno preoblikovano v terase, ki so bile v preteklosti namenjene kmetijski rabi. Stabilnost terena je na tem delu, glede na predhodne strokovne podlage, ocenjena kot pogojno stabilna, kar zahteva prilagojeno temeljenje in odvodnjavanje, vendar ne predstavlja ovire za gradnjo ob ustreznih geomehanskih ukrepih.



Prikaz širšega območja OPPN na letalskem posnetku

Dejanska raba prostora in vegetacija:

V naravi zemljišča predstavljajo nepozidane površine, ki so trenutno v rabi kot travniki in ekstenzivni sadovnjaki oziroma kmetijska zemljišča v zaraščanju. Na območju ni strnjenih gozdnih površin, prisotna je le posamična avtohtona vegetacija (drevesa, grmičevje) ob mejah parcel in ob obstoječih kolovozih. Na samem območju predvidenih gradbenih parcel ni obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki bi se ohranjali. Območje je prosto nadzemnih vodov, ki bi predstavljali bistvene omejitve, prečkajo pa ga določeni obstoječi infrastrukturni vodi.

Prometna in infrastrukturna navezava:

Območje je dostopno preko obstoječega javnega cestnega omrežja naselja Sv. Ubald. Glavni dostop se vrši s severne oziroma zahodne strani preko javne poti, ki se navezuje na lokalno cesto Vanganel-Bonini. Obstoječa prometna infrastruktura v neposredni bližini je delno makadamska in potrebna rekonstrukcije oziroma dograditve za potrebe nove soseske. Glede ostale infrastrukture (vodovod, elektrika, telekomunikacije) se območje nahaja v bližini obstoječih vodov, kar omogoča racionalno priključevanje, medtem ko javno kanalizacijsko omrežje na tem območju še ni v celoti zgrajeno, zato se načrtuje fazna rešitev odvajanja odpadnih voda.



Prikaz območja OPPN na parcelnem stanju

PODATKI O DEJANSKI NAMENSKI RABI IN NAMENSKI RABI DOLOČENI V PLANU

Celotno območje OPPN se nahaja na območju stavbnih pozidanih zemljišč.

Podatki o dejanski rabi prostora:

Območje obravnave v naravi predstavlja nepozidana stavbna zemljišča, ki se nahajajo znotraj morfološke enote naselja Sv. Ubald. Po dejanski rabi, kot je razvidna iz stanja v prostoru in uradnih evidenc dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (RABA), površine predstavljajo pretežno kmetijska zemljišča v zaraščanju, trajne travnike in ekstenzivne sadovnjake.

Teren je konfiguracijsko razgiban in terasasto oblikovan, kar je posledica nekdanje kmetijske rabe (oljčniki, vinogradi), ki pa je danes opuščena. Na območju ni evidentiranih gozdnih površin v smislu Zakona o gozdovih, prisotna je le posamična avtohtona drevnina in grmičevje (robno rastje), ki nima značaja strnjene gozda.

Na obravnavanih parcelah ni legalno zgrajenih objektov. Območje je prosto fizičnih ovir, razen obstoječih infrastrukturnih vodov (nadzemni in podzemni vodi), ki prečkajo parcele in so podrobneje obdelani v poglavju o gospodarski javni infrastrukturi. Okolica območja je pozidana z individualnimi stanovanjskimi hišami, ki tvorijo razpršen, a prepoznaven vzorec primestnega naselja. Območje OPPN tako predstavlja neizkoriščen prostor znotraj obstoječe strukture naselja.

Podatki o namenski rabi prostora po prostorskih sestavinah plana

Pravni status zemljišč in njihova namenska raba sta določena v veljavnih prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Mestne občine Koper.

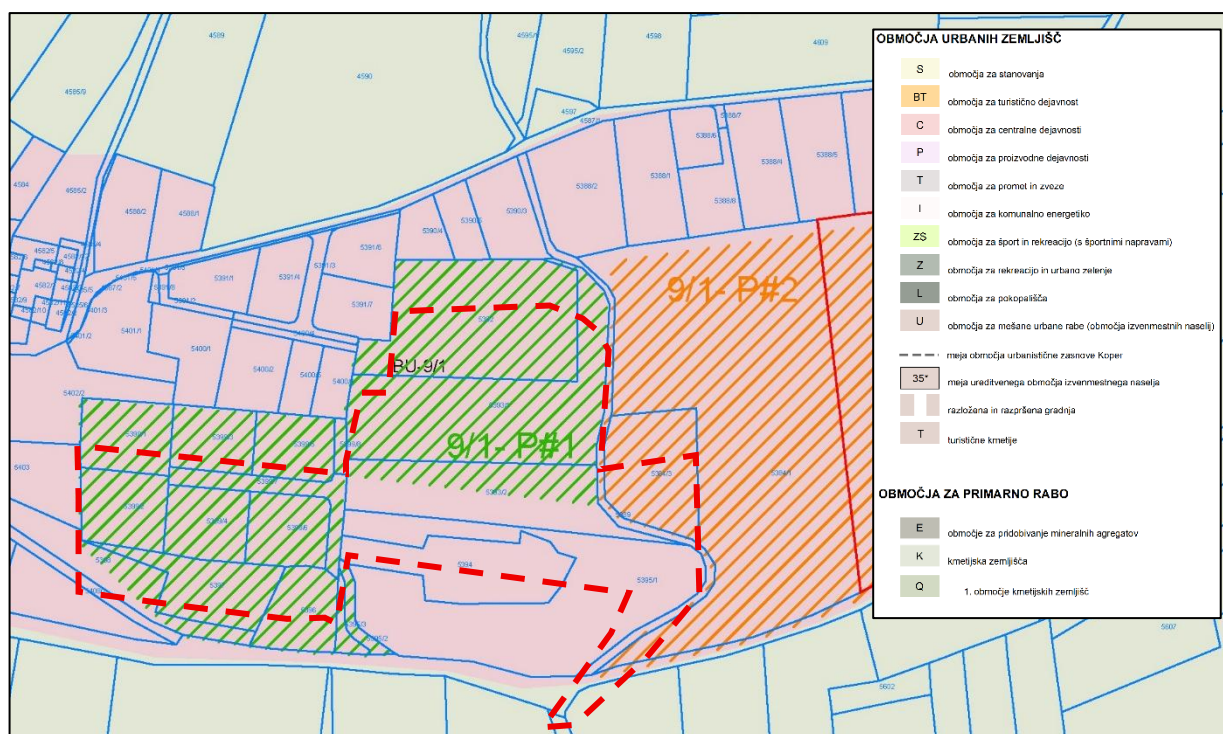
Osnovna namenska raba: Celotno območje obravnave se nahaja znotraj meje ureditvenega območja naselja (UON). Po podrobnejši namenski rabi je območje opredeljeno kot območje za poselitev.

Podrobnejša namenska raba (klasifikacija): V skladu z grafičnim delom plana (karta PKN v merilu 1:5000) in tekstualnimi določili se območje uvršča v kategorijo »območja izvenmestnih naselij«, za katera velja režim mešane rabe. To pomeni, da gre za površine, ki niso monofunkcionalno namenjene zgolj bivanju, temveč omogočajo preplet različnih dejavnosti, značilnih za podeželsko in primestno okolje.

Določila plana za tovrstna območja predpisujejo:

- Prednostna namembnost: Stanovanjska gradnja (individualna), kmečka gospodarstva in dopolnilne dejavnosti.
- Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne dejavnosti, ki služijo oskrbi prebivalstva in ne povzročajo prekomernih emisij (trgovina, storitve, mirna obrt, družbene dejavnosti).
- Izključene dejavnosti: Izrecno so prepovedane industrijske, predelovalne in večje skladiščne dejavnosti, ki bi zaradi hrupa, prometa ali vizualnega vpliva degradirale kakovost bivalnega okolja.

Status večjega nezazidanega zemljišča: V smislu izvedbenega načrtovanja je obravnavani del enote BU-9/1 v prostorskih aktih prepoznan kot večje nezazidano stavbno zemljišče. Za takšna območja nadrjeni akti (in smiselno 56. člen PUP) zahtevajo celovito prostorsko preveritev in enotno načrtovanje z izdelavo podrobnega prostorskega akta (OPPN). S tem se preprečuje parcialna in stihijna gradnja ter zagotavlja, da se pred samo pozidavo ustrezno reši parcelacija, dostopne poti in komunalna oprema. Priprava predmetnega OPPN je torej neposredna izpolnitev te planske obveze.

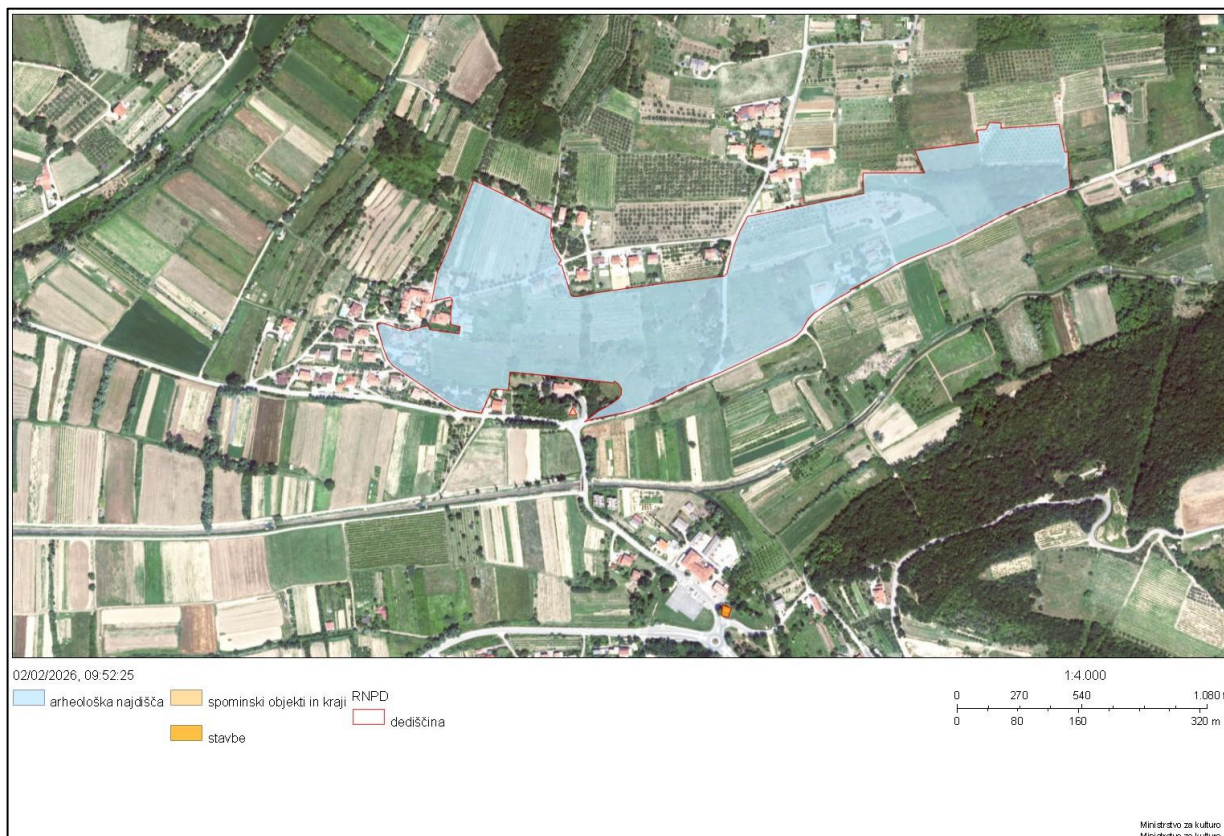


Izsek iz Plana MOK Območja namenske rabe prostora

PODATKI O OBMOČJIH VARSTVENIH REŽIMOV

Varstvo kulturne dediščine:

Na podlagi vpogleda v Informacijski sistem dediščine (eVRD) in podatkov pristojne območne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS OE Piran) ugotavljamo, da območje urejanja znotraj meja OPPN posega v enoto registrirane nepremične kulturne dediščine.



Prikaz območij varovanja kulturne dediščine

Dediščina na območju OPPN Celotno območje urejanja (oziroma njegov pretežni del) se nahaja znotraj območja registriranega arheološkega najdišča:

EŠD 16495 Bonini – Arheološko najdišče sv. Ubald

Zvrst: Arheološka najdišča

Varstvo: Registrirana dediščina

Opis: Enota obsega hrib Sveti Ubald z istoimenskim zaselkom in del zaselka Kornalunga. Gre za območje antičnih in srednjeveških naselbinskih ter grobnih najdb. Na lokaciji izstopajo ostanki antičnega mozaika in ruševine nekdanje cerkvice sv. Ubalda. V neposredni bližini so bili odkriti tudi časovno neopredeljeni skeletni grobovi.

Datacija: Rimska doba, pozni srednji vek.

Posledice za načrtovanje in izvedbo: Zaradi statusa arheološkega najdišča veljajo na območju posebni varstveni režimi skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). Pred kakršnimkoli posegi v prostor (zemeljska dela, gradnja infrastrukture in objektov) bo potrebno

pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje pristojne službe ZVKDS. Glede na značaj dediščine (poselitev, grobišče) je pričakovati zahtevo po izvedbi predhodnih arheoloških raziskav (ekstenzivni/intenzivni pregled, sondaže) oziroma stalnem arheološkem nadzoru med vsemi zemeljskimi deli. V primeru odkritja novih najdb se ureditve prilagodijo skladno z navodili konservatorja.

Dediščina v vplivnem območju (izven meja OPPN) Južno od območja urejanja, pod objektom obstoječega vrtca, se nahaja enota dediščine, ki pa leži izven meje OPPN in načrtovane ureditve nanjo nimajo neposrednega fizičnega vpliva:

EŠD 16123 Bonini – Spomenik padlim v NOB in žrtvam fašističnega nasilja

Opis: Spomenik iz belega kamna na visokem podstavku, delo kiparja Jožeta Pohlana (odkrit 1987), stoji pri šoli severno od Vanganela.

Vpliv na OPPN: Enota se nahaja izven območja posegov, zato načrtovana gradnja ne bo posegala v varovano območje spomenika ali njegovo vizualno podobo. Posebni ukrepi v zvezi s to enoto niso potrebni.

Varstvo narave:

Območje urejanja ne leži znotraj zavarovanih območij narave (Nacionalni, regijski ali krajinski parki) in ne posega v območja naravnih vrednot. Prav tako območje ni del omrežja Natura 2000 (Posebna varstvena območja). Kljub temu se pri načrtovanju upošteva ohranjanje biotske raznovrstnosti z ohranjanjem morebitnih mejic in avtohtone vegetacije na robovih parcel, kjer je to mogoče.

Varstvo voda:

Območje OPPN se po veljavnih uredbah ne nahaja znotraj vodovarstvenih območij (VVO) zajetij pitne vode (vir: Atlas okolja). Zaradi lege na nagnjenem terenu in splošnega varstva podzemnih voda pa veljajo splošni ukrepi za varstvo voda, predvsem prepoved neprečiščenih izpustov v podtalje. Odvajanje odpadnih voda mora biti rešeno skladno z zakonodajo (vodotesna kanalizacija, priključitev na CČN).

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Erozijska ogroženost in stabilnost tal Glede na podatke o erozijski ogroženosti in sestavo tal (flišna podlaga) se območje uvršča v erozijsko območje, kjer so potrebni običajni ali zahtevni protierozijski ukrepi. Zaradi nagnjenosti terena in geološke sestave je območje opredeljeno kot pogojno stabilno. To pomeni, da je gradnja možna le ob doslednem upoštevanju pogojev iz geomehanskega poročila. Pri posegih v teren je prepovedano nenadzorovano nasipavanje ali podkopavanje brežin, ki bi lahko sprožilo plazove. Vsi posegi (vključno z gradnjo cest in opornih zidov) morajo biti dimenzionirani na podlagi predhodnih geološko-geomehanskih raziskav.

Potresna ogroženost Območje se nahaja na potresno aktivnem območju. Po karti potresne nevarnosti Slovenije je projektni pospešek tal za to območje 0,200 g (oziroma ustrezna vrednost glede na mikrolokacijo Vangannelske doline - preveriti natančno vrednost v standardu Eurocode 8 za to mikrolokacijo, običajno za Obalo med 0.20 in 0.225g). Objekti morajo biti projektirani potresno varno za VIII. stopnjo po lestvici EMS.

Poplavna ogroženost Območje OPPN se nahaja na dvignjenem reliefu in ni poplavno ogroženo.

Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:

Na območju in ob robovih območja potekajo vodi gospodarske javne infrastrukture, za katere veljajo zakonsko določeni varovalni pasovi, v katerih je gradnja omejena oziroma dovoljena le s soglasjem upravljavca:

Javne poti in ceste: Varovalni pas občinske ceste (odvisno od kategorizacije, običajno 5 m ali 8 m od roba cestišča).

Elektroenergetsko omrežje: Varovalni pasovi obstoječih in predvidenih nizkonapetostnih (NN) in srednjenapetostnih (SN) vodov.

Vodovodno omrežje: Varovalni pas javnega vodovoda (običajno 2 m do 3 m od osi voda).

Vsa gradnja in ureditve znotraj teh pasov se morajo izvajati v skladu s projektnimi pogoji in soglasji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

PODATKI O GOSPODARSKI JAVNI INFRASTRUKTURI

Območje urejanja (EUP BU-9/1) v trenutnem stanju ni komunalno opremljeno za potrebe predvidene nove stanovanjske gradnje. Vsa potrebna infrastruktura se nahaja v kontaktnem območju obstoječega naselja Sv. Ubald in Bonini. Za aktivacijo stavbnih zemljišč je potrebna izgradnja sekundarnega omrežja znotraj območja OPPN ter ustrezna priključitev na primarne vode.

Prometna infrastruktura

Obstoječe stanje: Dostop do širšega območja je zagotovljen preko lokalne ceste LC 177 171 (Sv. Anton – Bonini – Triban) ter sistema obstoječih javnih poti (JP), ki pa so v pretežni meri neustreznih geometrijskih elementov (ozka vozišča, makadamska izvedba) za prevzem dodatnega prometa.



Prikaz obstoječe javne prometne infrastrukture

Načrtovana ureditev (Zahod in Vzhod): Zasnova prometnega omrežja temelji na hierarhičnem sistemu, ki zagotavlja pretočnost in prometno varnost:

Osrednja napajalna os (Cesta A): Za zahodni del območja (P#1 in del P#2) je predvidena izgradnja nove hrbtnične ceste (deloma rekonstrukcija obstoječe poti), ki se navezuje na obstoječo cestno mrežo na zahodu (smer Vanganel) in jugu. Cesta je dimenzionirana kot dvosmerna cesta z enostranskim hodnikom za pešce, ki sledi plastnicam terena za minimalizacijo posegov.

Dostop za vzhodni del (P#2): Vzhodni del območja se napaja preko obstoječih javnih poti (JP 677 341), ki se jih po potrebi rekonstruira in razširi na predpisan profil, ki omogoča srečevanje vozil in dostop intervencijskim vozilom.

Interne poti: Znotraj sosesek se promet odvija po slepih ulicah (z obračališči), ki služijo dostopu do posameznih gradbenih parcel.

Mirujoči promet: Parkiranje se rešuje izključno na zasebnih parcelah stanovanjskih objektov (minimalno 2 PM/stanovanje). Za obiskovalce so predvidena vzdolžna parkirna mesta ob javnih cestah, kjer prostorske možnosti to dopuščajo.

Vodovodno omrežje

Območje se oskrbuje iz sistema Rižanskega vodovoda Koper. V neposredni bližini (obstoječe naselje) potekajo obstoječi vodovodni vodi.

Priključevanje: Predvidena je izgradnja novega sekundarnega vodovodnega omrežja (zankan sistem) v telesu novih cest.

Hidrantno omrežje: Zaradi požarne varnosti se na novem omrežju predvidi namestitev nadzemnih hidrantov, ki morajo zagotavljati zadosten tlak in količino vode za gašenje.

Kanalizacijsko omrežje:

Skladno z zakonodajo in pogoji upravljavca (Marjetica Koper) se odvajanje odpadnih voda načrtuje v ločenem sistemu.

Fekalna kanalizacija:

Na območjih, kjer je že zgrajen javni kanalizacijski sistem (vzhodni rob naselja), se novozgrajena interna kanalizacija priključi nanj.

Za dele območja (predvsem zahodni del), kjer javna kanalizacija še ni zgrajena ali je preveč oddaljena, se skladno s faznostjo gradnje dopušča začasna rešitev z individualnimi malimi komunalnimi čistilnimi napravami (MKČN) do 50 PE, z iztokom v ponikovalnico ali površinski odvodnik, če geološka sestava tal to dopušča. Po izgradnji javnega kanala je priklop nanj obvezen.

Meteorna kanalizacija:

Čiste meteorne vode s streh se prioritetno vodijo v zbiralnice deževnice za ponovno uporabo (zalivanje), viški pa v ponikovalnice na parceli.

Vode z utrjenih povoznih površin se morajo pred izpustom očistiti preko lovilcev olj in maščob.

Zaradi geomehanske občutljivosti terena (fliš, erozija) je treba meteorno odvodnjavanje načrtovati previdno, s poudarkom na zadrževanju voda (retenciji), da se prepreči hipni odtok v vodotoke v dolini (Badaševica).

Elektroenergetsko omrežje:

V bližini območja potekajo obstoječi daljnovodi (DV) in nizkonapetostno omrežje.

Napajanje: Nove objekte se bo napajalo iz obstoječih transformatorskih postaj (TP) v naselju, ki se po potrebi ojačajo.

Izvedba: Vsa nova elektroenergetska infrastruktura znotraj OPPN se izvaja v podzemni (kabelski) izvedbi.

Javna razsvetljava: Ob novih cestah (Cesta A in interne poti) se predvidi izgradnja javne razsvetljave s svetilkami, ki ne povzročajo svetlobnega onesnaženja (skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja).

Telekomunikacijsko omrežje:

Območje se priključi na obstoječe telekomunikacijsko omrežje Telekoma Slovenije ali drugih operaterjev, ki je prisotno v naselju Bonini/Sv. Ubald.

Predvidi se gradnja kabelske kanalizacije (cevi s jaški) v pločnikih ali cestnem telesu do vsake parcele, kar bo omogočilo priklop na širokopasovno omrežje (optika).

Ravnanje z odpadki:

Sistem zbiranja odpadkov se ureja skladno z občinskim odlokom.

Individualno zbiranje: Vsak stanovanjski objekt mora imeti na svoji parceli zagotovljen prostor za posode za mešane komunalne odpadke in biološke odpadke (prevzemno mesto).

Skupna zbiralnica (Ekološki otok): Za ločeno zbiranje frakcij (papir, steklo, embalaža) se na dostopnem mestu ob glavni dostopni cesti (Cesta A) predvidi ureditev ekološkega otoka, ki mora biti dostopen za smetarska vozila.



Prikaz obstoječe javne komunalne infrastrukture

Povzetek podatkov in stanja v prostoru

Na podlagi analize stanja v prostoru, preveritve določil hierarhično višjih prostorskih aktov ter pregleda omejitev in varstvenih režimov se podaja zbirna ocena o stanju in razvojnem potencialu obravnavanega območja.

Prostorski kontekst in razvojni potencial Območje OPPN (del EUP BU-9/1) predstavlja večje sklenjeno območje nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj ureditvenega območja naselja Sv. Ubald. V prostorskem smislu gre za neizkoriščeno prostorsko vrzel med obstoječo razpršeno pozidavo, ki ima visok potencial za kakovostno stanovanjsko gradnjo. Lega na prisojnem pobočju s terasasto konfiguracijo terena omogoča oblikovanje soseske z visokimi bivalnimi kvaliteta, vključno z osončenostjo in odprtimi vedutami proti dolini.

Skladnost s strateškimi usmeritvami Dejanska raba (kmetijska zemljišča v zaraščanju) ni usklajena z namensko rabo, določeno v dolgoročnem planu Mestne občine Koper, ki območje opredeljuje za poselitev in mešano rabo. Priprava OPPN je nujen instrument za aktivacijo teh zemljišč, saj gre za območje, kjer je zaradi obsega in kompleksnosti potrebna celovita urbanistična zasnova parcelacije in infrastrukture, ki preprečuje stihijsko poseganje v prostor.

Ključne omejitve in pogoji gradnje Pri načrtovanju je treba upoštevati dve bistveni omejitvi, ki izhajata iz naravnih in ustvarjenih danosti:

- Kulturna dediščina: Območje leži na registriranem arheološkem najdišču (EŠD 16495), kar narekuje strožji režim posegov v zemljine (predhodne raziskave, arheološki nadzor) in usklajevanje z ZVKDS.
- Geomehanske lastnosti: Zaradi geološke sestave (fliš) in nagnjenosti terena je območje erozijsko ogroženo in pogojno stabilno, zato je gradnja (tako objektov kot cest) mogoča le ob doslednem izvajanju geotehničnih ukrepov za zagotavljanje stabilnosti brežin in ustreznega odvodnjavanja.

Stanje infrastrukturne opremljenosti Območje je trenutno komunalno neopremljeno. Čeprav se vsa potrebna primarna infrastruktura (vodovod, elektrika, telekomunikacije) nahaja v neposredni bližini v kontaktnem območju naselja, obstoječe stanje ne omogoča neposredne priključitve brez dograditve omrežja. Ključni manko predstavlja neustrezna cestna dostopnost, ki zahteva izgradnjo nove hrbtenične ceste (Cesta A) in rekonstrukcijo obstoječih poti, ter odsotnost javne kanalizacije na zahodnem delu, kar terja fazno reševanje odvodnje odpadnih voda.

Zaključna ugotovitev Območje je primerno za načrtovano stanovanjsko gradnjo pod pogojem, da se z OPPN zagotovi enotna parcelacija, ki sledi morfologiji terena, ter da se pred pričetkom gradnje objektov izvede celovita komunalna opremljenost zemljišč s poudarkom na ureditvi prometnega dostopa in odvajanju voda. S tem se bo zagotovila racionalna raba prostora in dolgoročna urejenost naselja Sv. Ubald.