

---

**PRILOGA 2**

---

**IZHODIŠČA ZA PRIRPAVO PROSTORSKEGA AKATA**

V skladu s 118. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) odločitev za pripravo PA temelji na odločitvah in usmeritvah iz Odloka o prostorsko ureditvenih pogojev MOK.

Priprava OPPN je določena v veljavnem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve).

Izdelana so bila Izhodišča za pripravo OPPN: Kare med Dolinsko in ulico Istrskega odreda, izdelal EFEKT arhitektura d.o.o., številka projekta 202/21, november 2021.

## OPPN – KARE MED DOLINSKO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

### IZHODIŠČ ZA OPPN

#### INVESTITOR

MESTNA OBČINA KOPER  
Verdijeva ulica 10  
SI 6000 Koper

#### IZDELOVALEC

EFEKT arhitektura d.o.o.  
Hrenova ulica 24  
SI 1000 Ljubljana

#### ODGOVORNA OSEBA:

Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663

Žig:

**EFEKT**

Podpis:

#### ODGOVORNI VODJA IZDELAVE IZHODIŠČ:

Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663

Žig:



Podpis:

#### ŠT. PROJEKTA

202/21

#### DATUM

november 2021

### EFEKT

## VSEBINA

<b>A</b>	<b>TEKSTUALNI DEL</b>	3
1.	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	3
2.	OBMOČJE OPPN	4
2.1.	Predstavitev območja	
2.2.	Lastništvo zemljišč v območju OPPN	6
3.	VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA, KI SE BODO UREJALI Z OPPN-OM	8
3.1.	Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove	
3.2.	Predvidene zmogljivosti v območju OPPN	10
4.	USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP	111
4.1.	Izkaz skladnosti predlagane investicijske namere s prikazom stanja prostora	111
4.2.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora	144
4.3.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti	18
5.	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	19
5.1.	Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih	18
6.	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	20
6.1.	Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN	20
6.2.	Predvideni roki investicije gradnje	21
6.3.	Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo	21
<b>B</b>	<b>GRAFIČNI DEL</b>	22
1.	Prikaz območja OPPN v širšem prostoru OPPN M 1:5000	22
2.	Izsek iz dolgoročnega plana Občine Koper območja OPPN M 1:2000	22
3.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1000	22
4.	Regulacijska karta M 1:1000	22
5.	Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture M 1:1000	22

## EFEKT

## A TEKSTUALNI DEL

### 1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Zemljišča, ki obsegajo območje, ki ga bo urejal Občinski podrobni prostorski načrt Kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda (v nadaljevanju OPPN), so večinoma nepozidana, lokalno prebivalstvo jih uporablja kot prostor vrtničarstva.

Širše območje obdelave je v veljavnih prostorskih aktih občine opredeljeno kot ureditveno območje za poselitve, podrobneje območje za centralne dejavnosti, prednostno namenjeno razvoju oskrbnih in storitvenih dejavnosti kakor tudi mešani rabi.

V začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja je območje ob Dolinski cesti, ki meji na nekdanji industrijski kompleks Tomos, predstavljajo ustrezno območje za umestitev programa oskrbno storitvenih dejavnosti. V ta namen je bil sprejet Odlok o zazidalnem načrtu oskrbni center ob Dolinski (Uradne objave št. 38/1991, Uradni list RS št. 99/07 in 41/2015 - obv. razlaga). Območje centra je bilo namenjeno pretežno oskrbno storitvenim oziroma centralnim funkcijam. Kasneje je bil odlok o zazidalni načrt dopolnjen – območje je bilo namenjeno trgovski dejavnosti.

Zaradi spremenjene ekonomske dinamike in povečane potrebe po stanovanjskih kapacitetah na širšem območju obdelave v zadnjih desetih letih, je bil leta 2018 sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda (MOP-ID, št. 1494), ki predvidi prekvalifikacijo območja v sodobno, enotno urejeno in povezano urbano cono s pretežno stanovanjskim namenom, nadgrajenim z mestoslužnimi storitvami, in v ta namen predlaga spremembo podrobnejše namenske rabe iz območja za centralne dejavnosti v območje stanovanj.

Aktualni prostorski trendi na obravnavanem območju zahtevajo zagotavljanje dodatne družbene infrastrukture, saj se v širšem prostoru čuti pomanjkanje socialno-izobraževalnih in javnih urbanih vsebin. Območje urejanja namreč leži na prehodu med jasno opredeljenim območjem, ki v doživelo preobrazbo iz pretežno proizvodnega in skladiščnega programa k višjim sistemom rabe prostora, in območjem stanovanjskih površin Olmo in nad Dolinsko cesto.

Načrtovane ureditve predvidevajo umestitev objektov družbene infrastrukture, stanovanjskih objektov in ureditev odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev.

Med objekti družbene infrastrukture se prioriteto rešuje zasnovo umestitve dvo oddelčne osnovne šole s pripadajočimi zunanjimi šolskimi prostori, katera je potrebna zaradi že sedaj prisotnega pomanjkanja šolskih prostorov na območju Mestne občine Koper. Za zagotavljanje skladne in racionalne rabe prostora ter programskega dopolnjevanja funkcij naselja bo OPPN poleg objekta za vzgojno izobraževalno dejavnost predvidel še: ureditev javnih odprtih površin v obliki trga, ploščadi, parka in igrišča, objekte za ostale centralne dejavnosti (prostor za zdravstvo, kulturo in javno upravo), ter območje, namenjeno stanovanjem in spremljajočo gospodarsko javno infrastrukturo s poudarkom na zasnovi prometne ureditve območja in zasnovi povezovanja in prehajanja s sosednjimi prostorskimi enotami.

Zaradi vsega zgoraj navedenega je potrebno na obravnavanem območju izdelati občinski podrobni prostorski načrt.

## EFEKT



## 2. OBMOČJE OPPN

### 2.1. Predstavitev območja

Območje OPPN zajema del prostorske enote KC-62. Del, ki izpade iz območja obdelave, zaseda trgovska poslovalnica podjetja Hofer.

Prostorska enota KC-62 je del kareja različnih centralnih dejavnosti med prometnicami Cesta na Markovec, Ulica Istrskega odreda, Dolinska cesta in Šmarska cesta. Območje obdelave se nahaja med stanovanjskim predelom atrijskih hiš v Olmski dolini, cono trgovsko-obrtnih poslopij v Šalari, proizvodnim obratom Hidria (nekdanjim industrijskim kompleksom tovarne TOMOS) izobraževalnim kompleksom ob Šmarski cesti in predvidenim stanovanjskim območjem nad Dolinsko cesto.

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/34, 1836/35, 1836/36, 1836/37, 1836/33, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/10, 1836/11, 1836/68, 1836/69, 1836/63, 1836/64, 1836/66, 1836/60, 1836/61, 1836/62, 1836/78, 1836/75, 1836/77, 1836/70, 1836/71, 1836/72, 1836/38, 1836/39, 1836/45, 1836/41, 1836/42, 1836/44, 1836/56, 1836/59, 1836/54, 1836/55, 1836/50, 1836/51, 4631/26, 4631/28, 1828/15, 1828/16, 1828/17, 1828/12, 1828/13, 1830/1, 1831/1, 1832/2, 1839/3, 1839/4, 4599/11, 4599/12, 4599/13, 4599/10, 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1837/2, 1838, 1837/1, 1829/2, 1828/14, 1828/11, 1829/1-del, 4631/1-del, 4631/27, 1830/2, 1831/2, 4599/10, 4631/15, 457/1, 458/4, 458/5, 457/5, 4631/25-del in 1836/36-del vse k.o. Smedela, v skupni velikosti 38.145,76 m<sup>2</sup>.

Topografija na območju obravnave je razmeroma ravna. Južni rob z višinskim zamikom od cca 2 - 5m zamejuje Dolinska cesta. Pretežni del zahodnega roba zamejuje obstoječi trgovski center, višinsko postavljen na nivo Dolinske ceste. Severni in vzhodni rob je zamejen, porasel z vegetacijo meji na zaprto industrijsko območje.

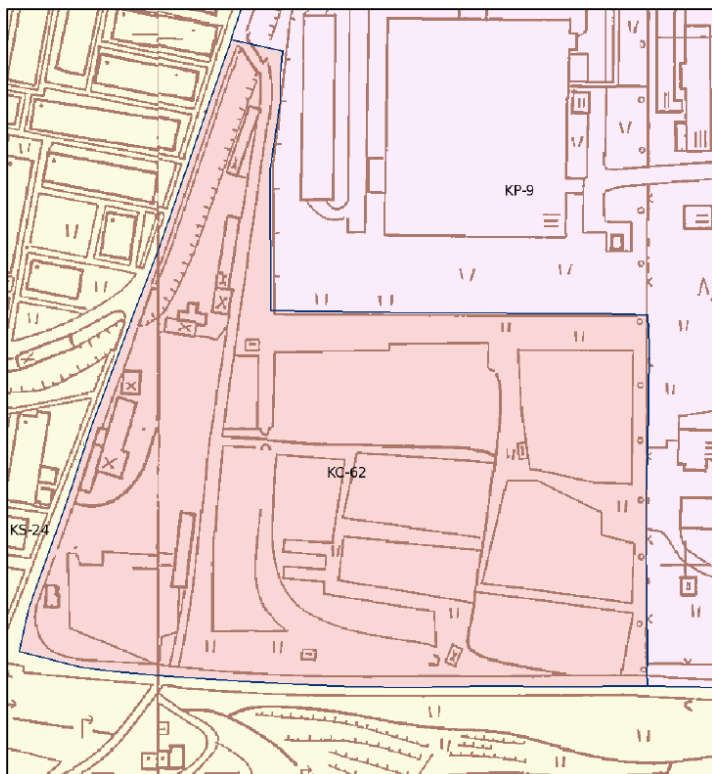
Območje je skladno z veljavnim Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04) – v nadaljevanju: Plan, opredeljeno, kot stavbno zemljišče namenjeno centralnim dejavnostim (C). Širše območje je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Na ožjem območju gre za pretežno neutrjene, zelene površine.

Zemljišča na območju so po dejanski rabi njive in vrtovi, vinogradi, trajni travniki, zemljišča v zaraščanju, drevesa in grmičevje ter pozidana in sorodna zemljišča, kjer stojijo pomožni kmetijski objekti za potrebe kmetijske obdelave. Na območju ni zgrajene komunalne opreme, vsi vodi gospodarske javne infrastrukture potekajo ob robu območja

Topografija terena na območju obravnave je pretežno ravna, južni in jugo zahodni rob predstavlja višinski preskok med uporabnimi nivoji.

Dostop do lokacije je možen z zahodne smeri po cesti Istrskega odreda ali z južne po Dolinski cesti. Notranje območje nima obstoječe cestne infrastrukture. Cestna infrastruktura je asfaltirana in omogoča hitre in pretočne dostope do obravnavane lokacije s strani centra mesta in širše okolice

## EFEKT



Slika 1: Izsek iz Plana – namenska raba s prikazom območja OPPN



Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku ožjega območja

## EFEKT



*Slika 3: Prikaz širšega območja OPPN v aerofoto posnetku*



## 2.2. Lastništvo zemljišč v območju OPPN

Skoraj celotno območje OPPN je v javni lasti, le pas parcel na severnem robu območja obravnave je v zasebni lasti gospodarskih družb.



*Slika 4: Prikaz lastništva zemljišč na katastrskem načrtu v območju OPPN*

## EFEKT

### 3. VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA, KI SE BODO UREJALI Z OPPN-OM

#### 3.1. Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove

Mestna občina Koper želi na obravnavanem območju umestiti novo osnovno šolo in stanovanjske objekte skupaj z zunanjo ureditvijo in zelenimi ter rekreacijskimi površinami..

##### Urbanistična izhodišča

Pri načrtovanju posegov v območju OPPN je treba upoštevati naslednja izhodišča, določena z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04).

Območje je opredeljeno kot, ureditveno območje za poselitve, območje namenjeno centralnim dejavnostim (C).

Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).

V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.

V območja centralnih dejavnosti ne sodijo večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti itd.;

Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

Kot je bilo že uvodoma opredeljeno, se želi v obravnavanem območju umestiti novo osnovno šolo in stanovanjske objekte skupaj z zunanjo ureditvijo in zelenimi ter rekreacijskimi površinami, kar sodi v območja centralnih dejavnosti.

##### Programska izhodišča

Obravnavano območje se bo delilo na 4 programske funkcionalne cone in območje rezervirano za cestno in komunalno infrastrukturo. Severni del se nameni šolskemu programu (območje centralnih dejavnosti). Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja (območje stanovanj v kombinaciji s poslovnimi dejavnostmi). Med obema programoma se formira mešana cona s fleksibilnimi mejami, z namenom lažjega prepletanja odprtih prostorov z različnimi vsebinami, ki pripadajo posameznim programskim conam. Na severovzhodu pa se predvidi cona z dodatnimi parkirnimi ter zelenimi in rekreativnimi površinami. Dovoljna cesta s priključkom na Dolinsko cesto na jugu ter Ulico Istrskega odreda na zahodu napaja ves program na obravnavanem območju bo oboda s čimer se omogoči nadaljnje navezave in možnosti razvoja območja v prihodnosti.

##### Cona 1: Šolsko območje

Severni del obravnavanega območja se nameni šolskemu programu - rezervacija prostora za dvo ali tri oddelčno osnovno šolo s športno dvorano. Napaja se preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu. Šolsko območje je v zaledju, oddaljeno od glavnih cest, zato mirno in varno za izvajanje šolskih dejavnosti. Območje je skupne velikosti 12 000 m<sup>2</sup> in tako primerno za izgradnjo 2 ali 3 oddelčne osnovne šole.

## EFEKT

**Cona 2: Stanovanjsko območje**

Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja. Napaja se preko dovozne ceste s priključkom na Dolinsko cesto. Vzdolž Dolinske ceste se formira ulična pozidava (GL-gradbena linija), med stavbnimi volumni se formirajo odprti javni in pol-javni prostori. Stavbni volumni v zaledju se prepletajo z zelenimi parkovnimi površinami, kar tvori kvalitetno bivanjsko okolje. Od juga proti severu se stavbne mase znižujejo. Bližina centra mesta, oskrbe, družbene infrastrukture in urbanih rekreacijskih površin bo za marsikoga ena glavnih prednosti življenja v tem območju.

**Cona 3: Mešana cona**

Med šolskim in stanovanjskim območjem se predvidi zelen javna mešana cona. Program mešane cone je javni z zelenimi rekreativnimi, parkovnimi ureditvami in socialnimi vsebinami, ki dvigujejo bivalno kakovost. Meje tega območja niso jasno definirane z namenom večjega prepletanja šolskega odprtega prostora ter odprtih bivalnih površin stanovanj v osrednji mešani coni. Zasaditev območja se predvidi z avtohtonimi rastlinami, ki doprinesejo k obogatitvi prostora in celovitosti prostorske zelene zasnove. Uporabijo se različne pokrovne grmovnice in listnata drevesa. Drevesa se na območju uporabljajo za prostorske ambiente v linijah in gručah, v kombinaciji z grmovnicam

**Cona 4: Dodatne parkirne ter zelene in rekreativne površine**

Na delu območja na severozahodni strani območja OPPN, to je severno od trgovskega objekta in južno od nove dostopne ceste se predvidijo nove dodatne parkirne površine. Severno od dostopne ceste pa dodatne zelene ter rekreativne površine. Tudi na tem območju se predvidi zasaditev območja z avtohtonimi rastlinami, ki doprinesejo k obogatitvi prostora in celovitosti prostorske zelene zasnove.

**Prometna ureditev**

Območje ima dobre prometne povezave, saj ga zamejuje vpadnica Šmarska cesta na vzhodu, Dolinska cesta na jugu ter Ulica Istrskega odreda na zahodu. Severni rob zamejuje reka Badaševica.

Z OPPN-om se bo vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja predvidela glavna dovozna cesta. Priključek na Dolinsko cesto se predvidi na skrajnem jugovzhodnem vogalu, priključek na Ulico Istrskega odreda se oblikuje v osi izteka Ulice generala Levičnika. Dovožna cesta z mirujočim prometom je umeščena na skrajni rob parcele in napaja ves predviden program. Preostalo območje je tako razbremenjeno motornega prometa, ki s tem pripomore k dvigu kakovosti bivalnega prostora.

Parkirne površine za stanovanjsko območje se predvidijo v dveh kletnih etažah v kombinaciji z manjšim parkiriščem na terenu. Višinske razlike v terenu omogočajo izkoristek padca terena za namen izgradnje enoetažne garaže, predvidi pa se poglobitev še za dodatno etažo. Pozitiven učinek izgradnje garaže je sprostitev parterja mirujočega prometa ter posledično dvig kvalitete bivanja na območju.

Parkirne površine za šolo in športno dvorano se predvidijo ob objektu. Parkirna mesta so zazelenjena in zasenčena ter nivojsko ločena od peš poti.

Severni del dovozne ceste se opremi z elementi upočasnevanja motornega prometa v namen zagotavljanja večje varnosti.

Ob uvozu z Ulice Istrskega odreda se predvidi manjše ozelenjeno parkirišče za uporabnike rekreacijskih in parkovnih površin ter za obiskovalce celotnega območja.

Ob dostopni cesti se predvidijo utrjene in zelene pohodne površine opremljene z urbano opremo ter uvozi do podzemnih parkirnih in servisnih etaž za stanovanjsko območje.

Območje obravnava se vpne na javni mestni promet preko obstoječega avtobustnega postajališča na Ulici Istrskega odreda. Predvidijo se navezave na peš in kolesarsko mrežo poti

Na območju bo potrebno predvideti dostop za komunalna vozila in zagotoviti tudi ustrezne intervencijske poti.

**EFEKT**

V okviru OPPN-a se bodo zagotovile tudi ureditve, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter univerzalno dostopnost (udobni dostopi brez ovir, kratke povezave do obodnih cest, kolesarnice za varno priklepanje koles ipd.).

### **Okoljska, energetska, elektronsko komunikacijska in prometna infrastruktura**

Objekti se bodo priključili na javno omrežje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture. V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN potekajo vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, plinovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in elektronsko – komunikacijsko omrežje. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja.

### **Zunanja ureditev**

V okviru stavb ali na pripadajočih zunanjih površinah je treba zagotoviti zbirna in prevzemna mesta za odpadke. Zbirna mesta morajo biti umeščena tako, da niso moteča za stanovanja, prevzemna mesta pa je treba zagotoviti tik ob javnih površinah.

### **3.2. Predvidene zmogljivosti v območju OPPN**

Obravnavano območje je zasnovano kot preplet zelenih površin, odprtih tlakovanih in grajenih površin »urbani park«. Program je volumetrično in programsko deljen na dve coni, ki hkrati predstavljata tudi rezervacijo prostora za OŠ in stanovanjsko pozidavo.

Severna cona rezervirana za organizacijo dvo oddelčne osnovne šole z zmogljivostjo 504 učencev v 18 matičnih in predmetnih učilnicah. Etažnost predvidene OŠ je P+1. Tlorisna površina zanaša 3.810 m<sup>2</sup>, velikost telovadnice znaša 1.580 m<sup>2</sup>. Predvidena zmogljivost parkirnih površin za potrebe OŠ je 45 PM.

Južni del, kje se predvidi rezervacija prostora za stanovanjsko gradnjo. Predvidenih je 6 stanovanjskih stolpičev in 1 stavbe namenjene oskrbovanim stanovanjem etažnosti P+4+TE. Skupna zmogljivost objektov je 130 – 140 stanovanjskih enot za mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance. Predvidena zmogljivost parkirnih površin za potrebe stanovanj je 340PM. Dostop/uvoz v podzemno garažo za stanovanjski del je predviden na JV robu in opcijsko dodatno na JZ robu vzdolž obstoječe trgovske stavbe. Parkiranje za obiskovalce celotnega območja je urejeno na JV in SZ robu, zmogljivosti cca 80 PM

## **EFEKT**

## 4. USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

### 4.1. Izkaz skladnosti predlagane investicijske namere s prikazom stanja prostora

V območju OPPN se nahajajo naslednji varstveni režimi:

Vrsta varstva:	•	Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	/
Območja varstva narave	NE	/
Območja varstva voda	NE	/
Območja varstva pred hrupom	DA	III. Območje.
Potresno nevarna območja	DA	Pospešek tal je: 0.1 G kot to izhaja iz karte projektnega pospeška tal za povratno dobo 475 let.
Poplavna območja	DA	Samo na manjšem, skrajnem vzhodnem delu območja, kjer pa niso predvidene stavbe.
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	/
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	NE	/
Regulacijski elementi	NE	/
Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture	DA	
Gozdovi	NE	/
Kmetijske površine	NE	/

#### Poplavna območja

Območje OPPN se na skrajnem vzhodnem delu v majhnem obsegu nahaja na območju poplavne nevarnosti.



Slika 5: Prikaz poplavnih razredov v območju OPPN

## EFEKT

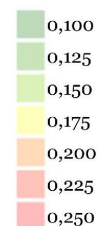


**Območja varstva pred hrupom**

Za celotno območje OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom.

**Potresno nevarna območja**

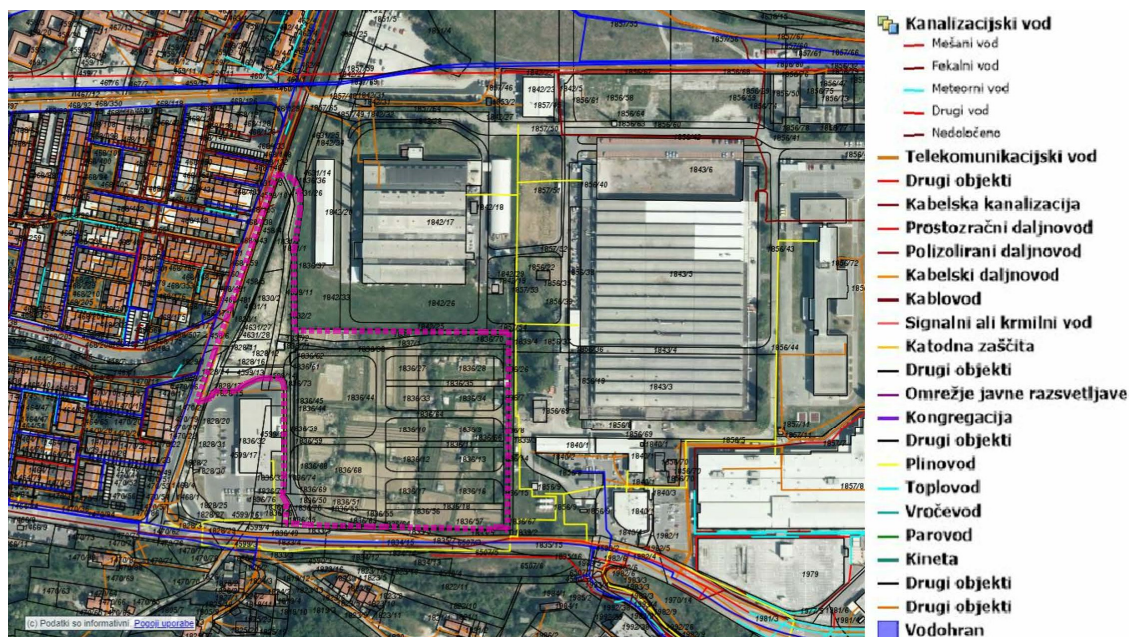
Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,1. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

**Legenda slojev****Karta potresne nevarnosti**

*Slika 7: Prikaz potresno nevarnih območij*

**Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura**

Objekti se bodo priključili na javno omrežje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture. V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN potekajo vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, plinovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in elektronsko – komunikacijsko omrežje. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja.



Slika 8: Prikaz okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi smernic nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja. Po potrebi bodo predvidene rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti: v ta namen bodo ustrezno dimenzionirane in utrjene površine med stavbami,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

## 4.2. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

### Splošne smernice s področja razvoja poselitve

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij;
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);

### **Usmeritve glede notranjega razvoja naselij**

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.
- Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:
- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
- Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij
- V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:
- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobj in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;

## EFEKT

## Usmeritve po posameznih dejavnostih

### Stanovanja

Za načrtovanje stanovanj je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenovo obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo;
- v naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene gradnje;
- spodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine;
- v stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev;
- v stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtno, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja;
- posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Na južnem delu OPPN se predvidi 6 stanovanjskih stolpičev in 1 stavbo namenjeno oskrbovanim stanovanjem etažnosti P+4+TE. Skupna zmogljivost objektov je 130 – 140 stanovanjskih enot za mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance.

### Centralne dejavnosti

Za načrtovanje centralnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti.

Na severnem delu območja se predvidi dvo ali tri oddelčna osnovna šola s športno dvorano. Napajala se bo preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu. Šolsko območje je v zaledju, odmaknjeno od glavnih cest, zato mirno in varno za izvajanje šolskih dejavnosti. Območje je skupne velikosti 12 000 m<sup>2</sup> in tako primer no za izgradnjo 2 ali 3 oddelčne osnovne šole.

### **Splošne smernice za področje trajnostne mobilnosti**

Pri načrtovanju prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanju pogojev umeščanja objektov v prostor je treba upoštevati vidik trajnostne mobilnosti oz. zagotoviti ustrezne pogoje za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, uporabe javnega potniškega prometa (JPP) ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti.

Potreba po zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz prometa ter zagotavljanju zdravega bivalnega okolja postavljata načrtovanje razvoja mobilnosti v nov položaj. Naselja je potrebno načrtovati na način, da bodo manj odvisna od osebnih avtomobilov ter hkrati spodbujati prebivalce k spreminjanju potovalnih navad, kar bo dolgoročno vodilo k višji kakovosti bivanja in večji prometni varnosti.

Zagotoviti je potrebno sklenjeno mrežo površin za pešce in kolesarskih povezav ter omogočiti prebivalcem varno in udobno pešačenje in kolesarjenje.

Z OPPN-om se bo vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja predvidela glavna dovozna cesta. Priključek na Dolinsko cesto se predvidi na skrajnem jugovzhodnem vogalu, priključek na Ulico Istrskega odreda se oblikuje v osi izteka Ulice generala Levičnika. Dovožna cesta z mirujočim prometom je umeščena na skrajni rob parcele in napaja ves predviden program. Preostalo območje je tako razbremenjeno motornega prometa, ki s tem pripomore k dvigu kakovosti bivalnega prostora.

## EFEKT

Parkirne površine za stanovanjsko območje se predvidijo v dveh kletnih etažah v kombinaciji z manjšim parkiriščem na terenu. Višinske razlike v terenu omogočajo izkoristek padca terena za namen izgradnje enoetažne garaže, predvidi pa se poglobitev še za dodatno etažo. Pozitiven učinek izgradnje garaže je sprostitev parterja mirujočega prometa ter posledično dvig kvalitete bivanja na območju. Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirišča morajo biti enostavno dostopna. Parkirne površine za šolo in športno dvorano se predvidijo ob objektu. Parkirna mesta so zazelenjena in zasenčena ter nivojsko ločena od peš poti.

Severni del dovozne ceste se opremi z elementi upočasnevanja motornega prometa v namen zagotavljanja večje varnosti. Ob uvozu z Ulice Istrskega odreda se predvidi manjše ozelenjeno parkirišče za uporabnike rekreacijskih in parkovnih površin ter za obiskovalce celotnega območja. Znotraj območja OPPN so predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje. V fazi priprave OPPN in v nadaljnjih fazah projektiranja bo treba zagotoviti čim boljše pogoje za pešačenje in kolesarjenje (udobni dostopi brez ovir, kratke povezave do obodnih cest, kolesarnice za varno priklepanje koles ipd.). Zagotoviti bo treba neovirane dostope do postajališč javnega potniškega prometa. Preveriti bo treba tudi možnost uporabe alternativnih oblik prevoza, ki zmanjšujejo obremenitev mestne prometne mreže (carpooling, carsharing, taxi...).

### **Splošne smernice s področja energetike**

V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN elektroenergetsko omrežje, elektronsko – komunikacijsko omrežje in plinovodno omrežje. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja.

### **Splošne smernice s področja poplavne nevarnosti**

Območje OPPN se na skrajnem vzhodnem delu v majhnem obsegu nahaja na območju poplavne nevarnosti.

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati ogrožena območja po ZV-1 in podzakonskih aktih in sicer poplavna, erozijska, plazljiva in plazovita območja.

V prostorskem načrtu se kot območja namenske rabe prikažejo območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Pri načrtovanju je treba upoštevati naslednje:

- na ogroženih območjih je treba načrtovati v skladu z omejitvami zaradi naravnih in drugih nesreč ter varstva voda;
- na ogroženih območjih je treba omogočiti varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine;
- območja, kjer ni bivališč ali gospodarskih dejavnosti, se prepuščajo naravni dinamiki;
- na ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

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

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče oziroma gradnja zaklonišča, če to zahtevajo predpisi.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcele in oziroma med objekti načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte,
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje,
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.
- Požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati.

## **EFEKT**

V OPPN bodo povzete usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami za nadaljnje načrtovanje.

Pri pripravi OPPN bo treba upoštevati vse predpise za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotoviti bo treba:

- ustrezne odmike od meje parcele in med objekti,
- ustrezno količino in vir vode za gašenje,
- dovoze, dostope ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- ustrezno požarno varnost obstoječih objektov (ne sme se poslabšati).

#### 4.3. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti

##### Veljavni prostorski akt

Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), v nadaljevanju – Plan.

##### Prostorski akti v pripravi

Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 74/2007).

##### Skladnost z veljavnim Planom

Skladno z veljavnim Planom je območje opredeljeno kot ureditveno območje za poselitve, območje namenjeno centralnim dejavnostim (C).

Območja za centralne dejavnosti so prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi v mešani rabi (mestno središče).

V območja centralnih dejavnosti sodijo trgovina s priročnimi skladišči, hoteli, turistična naselja in druga gostinsko-turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, posamezne proizvodno-servisne dejavnosti (ki niso moteče za bivalno okolje), izobraževalne, zdravstvene in socialne ustanove, športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča, nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski centri, pridrževalni centri in podobno, kulturne ustanove, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, finančne, zavarovalniške in druge storitve, itd.

V območja centralnih dejavnosti ne sodijo večja območja skladišč in proizvodno-servisnih dejavnosti, tovarni prometni terminali, območja komunalnih dejavnosti itd.;

Možne dopolnilne dejavnosti so stalna in občasna stanovanja, posamezne proizvodne, servisne, in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje (pred izdajo dovoljenja za lokacijo dejavnosti je potrebno oceniti vpliv na okolje, v primeru zatečenega stanja neprimerne dejavnosti se določijo sanacijski ukrepi).

Na obravnavanem območju se želi umestiti novo osnovno šolo in stanovanjske objekte skupaj z zunanjo ureditvijo in zelenimi ter rekreacijskimi površinami, kar sodi v območja centralnih dejavnosti.

## EFEKT

## 5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

### 5.1. Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih

#### Prometna infrastruktura

Območje ima dobre prometne povezave, saj ga zamejuje Dolinska cesta na jugu ter Ulica Istrskega odreda na zahodu.

Z OPPN-om se bo vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja predvidela glavna dovozna cesta. Priključek na Dolinsko cesto se predvidi na skrajnem jugovzhodnem vogalu, priključek na Ulico Istrskega odreda se oblikuje v osi izteka Ulice generala Levičnika.

Upravljalavec: Mestna občina Koper, Urad za gospodarske javne službe in promet.

#### Vodovodno omrežje

V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN poteka javno vodovodno omrežje.

Upravljalavec: Rižanski vodovod d.o.o.

#### Kanalizacijsko omrežje

V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN in v Ulici Istrskega odreda, ki se nahaja zahodno od območja OPPN poteka javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

Upravljalavec: Marjetica Koper, d.o.o. – s.r.l.

#### Elektroenergetsko omrežje

V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN poteka javno elektroenergetsko omrežje. Na severozahodnem delu območja OPPN se nahaja transformatorska postaja.

Upravljalavec: Elektro Primorska d. d..

#### Plinovodno omrežje

V Dolinski cesti, ki se nahaja južno od območja OPPN, ter na območju vzhodno od območja OPPN poteka plinovodno omrežje.

Upravljalavec: Istrabenz Plini d.o.o.

## 6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

### 6.1. Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN

Za samo pripravo prostorskega akta so predvidene sledeče dejavnosti in predviden čas, ki je določen glede na zakonska določila in roke predpisane v ZUreP-2.

FAZA	DELO	ČAS
PRIPRAVA IZHODIŠČ IN OBJAVA	Izhodišča in objava	15 dni
SKLEP O PRIPRAVI IN OBJAVA TER POZIV NOSILCEM.	Sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN. Poziv nosilcem urejanja prostora.	15 dni
PRIDOBIVANJE SMERNIC IN ODLOČITVE O POTREBI CPVO	Pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora. Odločitev Ministrstva, pristojnega za okolje o tem, ali je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.	30 dni + 15 dni
OSNUTEK OPPN IN PRIDOBIVANJE MNENJ	Priprava osnutka OPPN in pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na podlagi osnutka.	15 dni + 30 dni
DOPOLNJEV OSNUTEK OPPN	Priprava dopolnjenega osnutka OPPN njegova javna razgrnitev in javna obravnava.	30 dni
JAVNA RAZGRNITEV IN OBRAVNAVA	Javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN.	30 dni
STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV TER OBJAVA LE-TEH	Priprava stališč do pripomb in predlogov ter objava le-teh.	15 dni
PREDLOG OPPN	Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti izdelovalec pripravi predlog OPPN.	15 dni
POTRDIČ PREDLOGA – PRIDOBITEV MNENJ	Javna objava predloga OPPN in poziv nosilcem, da podajo mnenje. Potrditev predloga OPPN, ki se izvede kot pridobitev mnenj na predlog OPPN ter odločitev o sprejemljivosti vplivov na okolje, če je bila zahtevana CPVO.	30 dni
SPREJEM OPPN	Občinski svet Mestne občine Koper sprejme OPPN z odlokom.	30 dni
OBJAVA OPPN	Javna objava OPPN.	8 dni

Pričetek aktivnosti za sprejem OPPN-a je november 2021. Predvidena objava veljavnega OPPN-a je september 2022.

## EFEKT



## **6.2. Predvideni roki investicije gradnje**

Začetek investicije: po sprejemu OPPN in pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za posamezni objekt.

Zaključek investicije: predvidoma 2 leti po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za posamezen objekt.

## **6.3. Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo**

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, če se bo v fazi priprave OPPN izkazalo, da je potrebna, bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike.

## B GRAFIČNI DEL

1.	Prikaz območja OPPN v širšem prostoru	M 1:5000
2.	Izsek iz dolgoročnega plana Občine Koper območja OPPN	M 1:2000
3.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1000
4.	Regulacijska karta	M 1:1000
5.	Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture	M 1:1000





IZHODIŠČA ZA PRIRPAVO OPPN  
GRAFIČNI PRIKAZI

KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

PRIKAZ OBMOČAJ OPPN V ŠIRŠEM PROSTORU

LEGENDA

STANJE

meja območja OPPN

parcelna meja - urejena

parcelna meja - neurejena

obstoječe stavbe

meja prostorske enote

KC-62

oznaka prostorske enote

1836/12

parcelna številka

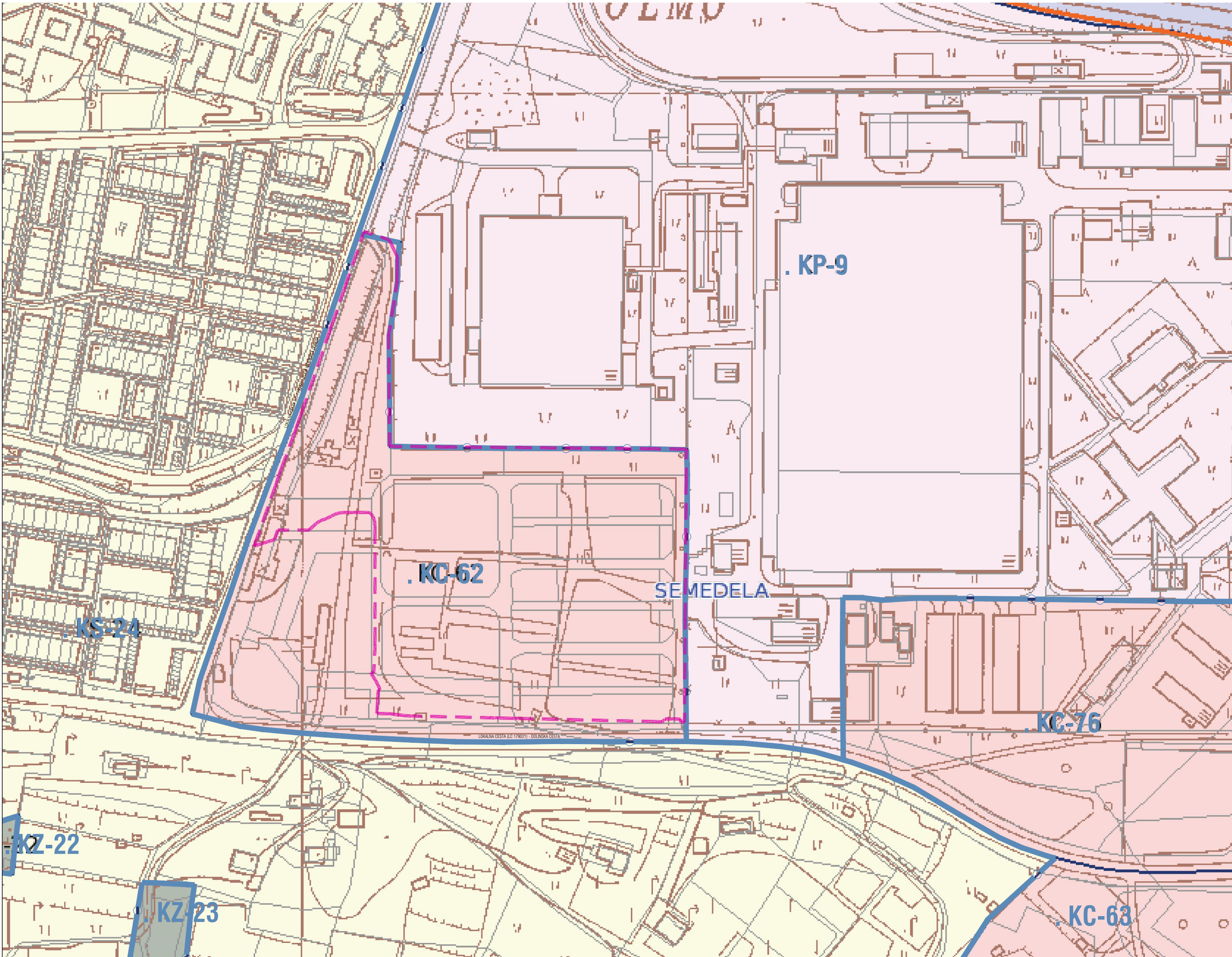
obstoječi objekti za odstranitev

E F E K T arhitektura  
hrenova ulica 24  
t +386 40 810 235  
efekt@efekt-a.com  
www.efekt-a.com

EFEKT

naziv projekta		OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA	
naročnik		MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper	
faza		OPPN - IZHODIŠČA	
risba		PRIKAZ OBMOČAJ OPPN V ŠIRŠEM PROSTORU	
vodja projekta		matic lašič, mag. inž. arh.	ZAPS PA-1663
sodelavci		simon bubola	-
številka projekta		202/21 - OPPN	-
datum   sprememba		november 2021	-
merilo   številka lista		1:5000	0.1





IZHODIŠČA ZA PRIRPAVO OPPN  
GRAFIČNI PRIKAZI

KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE KOPER Z MEJO OBMOČJA OPPN

LEGENDA

STANJE

meja območja OPPN

parcelna meja - urejena

parcelna meja - neurejena

obstoječe stavbe

meja prostorske enote

KC-62

oznaka prostorske enote

1836/12

parcelna številka

obstoječi objekti za odstranitev

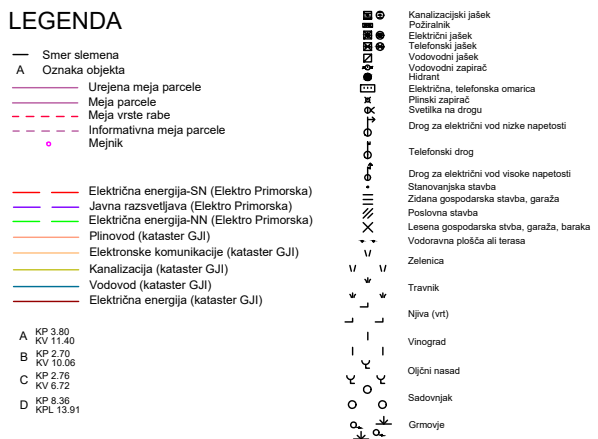
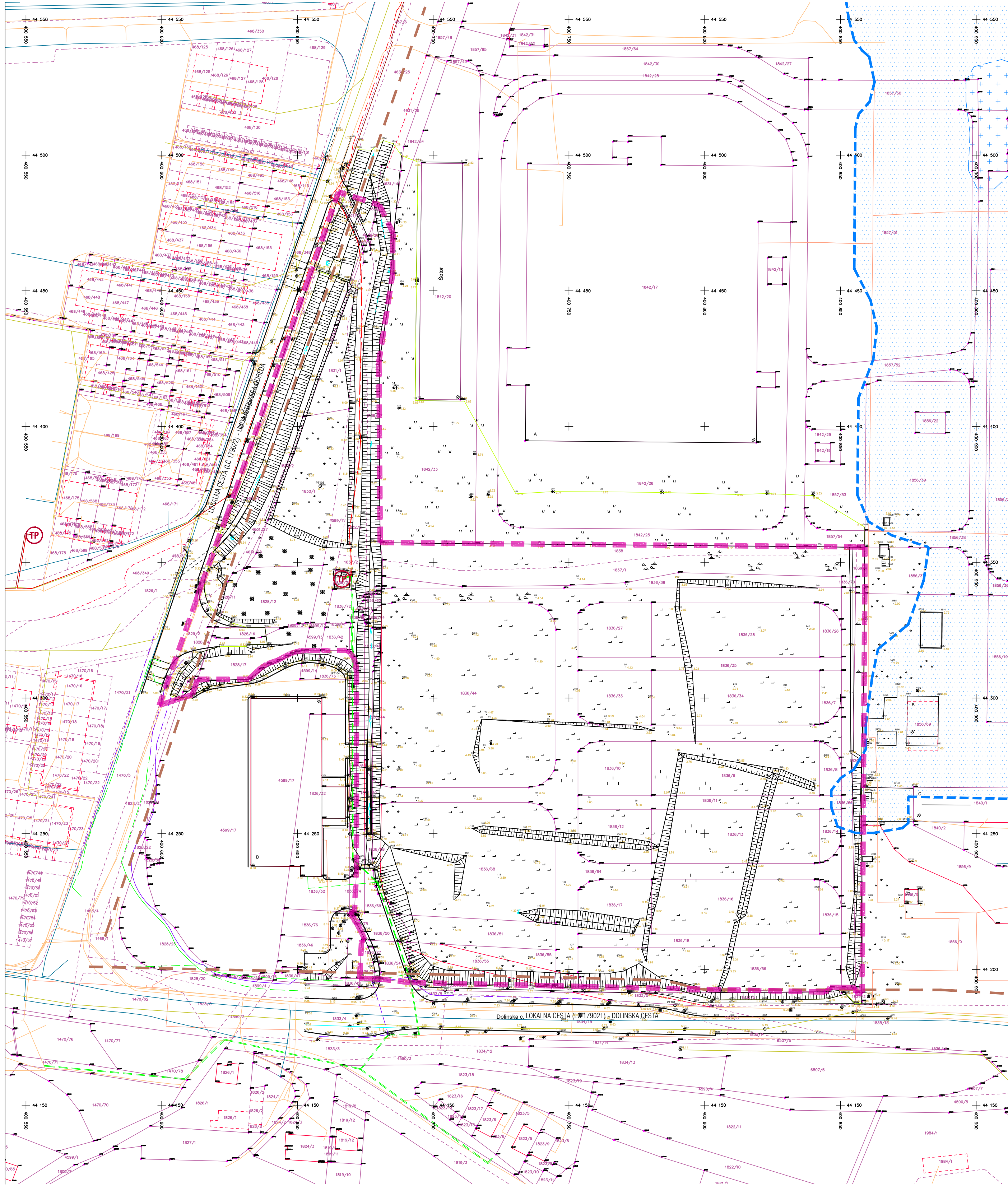
VIR  
Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) ter Odloko o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04)

EFEKT

E F E K T arhitektura  
hrenova ulica 24  
t +386 40 810 235  
efekt@efekt-a.com  
www.efekt-a.com

naziv projekta		OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA	
naročnik		MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper	
faza		OPPN - IZHODIŠČA	
risba		IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE KOPER Z MEJO OBMOČJA OPPN	
vodja projekta		matic lašič, mag. inž. arh.	ZAPS PA-1663
sodelavci		simon bubola	
številka projekta		202/21 - OPPN	
datum / sprememba		november 2021	
merilo / številka lista		1:2000	0.2





**GEOTIM**  
www.geotim.si

GEOTIM 89 d.o.o.  
PE Koper, Voljavo nabrežje 4, 6000 Koper  
email: aljoša@geotim.si  
TEL: 05 6262 000 FAX: 05 6262 999

GEODETSKI NAČRT ŠT.: GEOTIM-2021/130  
M=1:500

Občina: KOPER  
Katarska občina: SEPIČKA  
Parcelna številka: 1836/4.....BODOČA OSNOVNA ŠOLA OLIVO

narčnik: MESTNA OBČINA KOPER  
VERDEJALA UL 10  
6000 KOPER

elaborat: Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za gradnjo objekta

pooblaščen geodet: BERTOK ALJOŠA univ.dipl.inž.geod. identifikacijska številka IZS: Geo 0525

geodet: BERTOK ALJOŠA univ.dipl.inž.geod. direktor: BERTOK ALJOŠA univ.dipl.inž.geod.

datum: načrt se nanaša na stanje terena na dan 05.07.2021

## KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

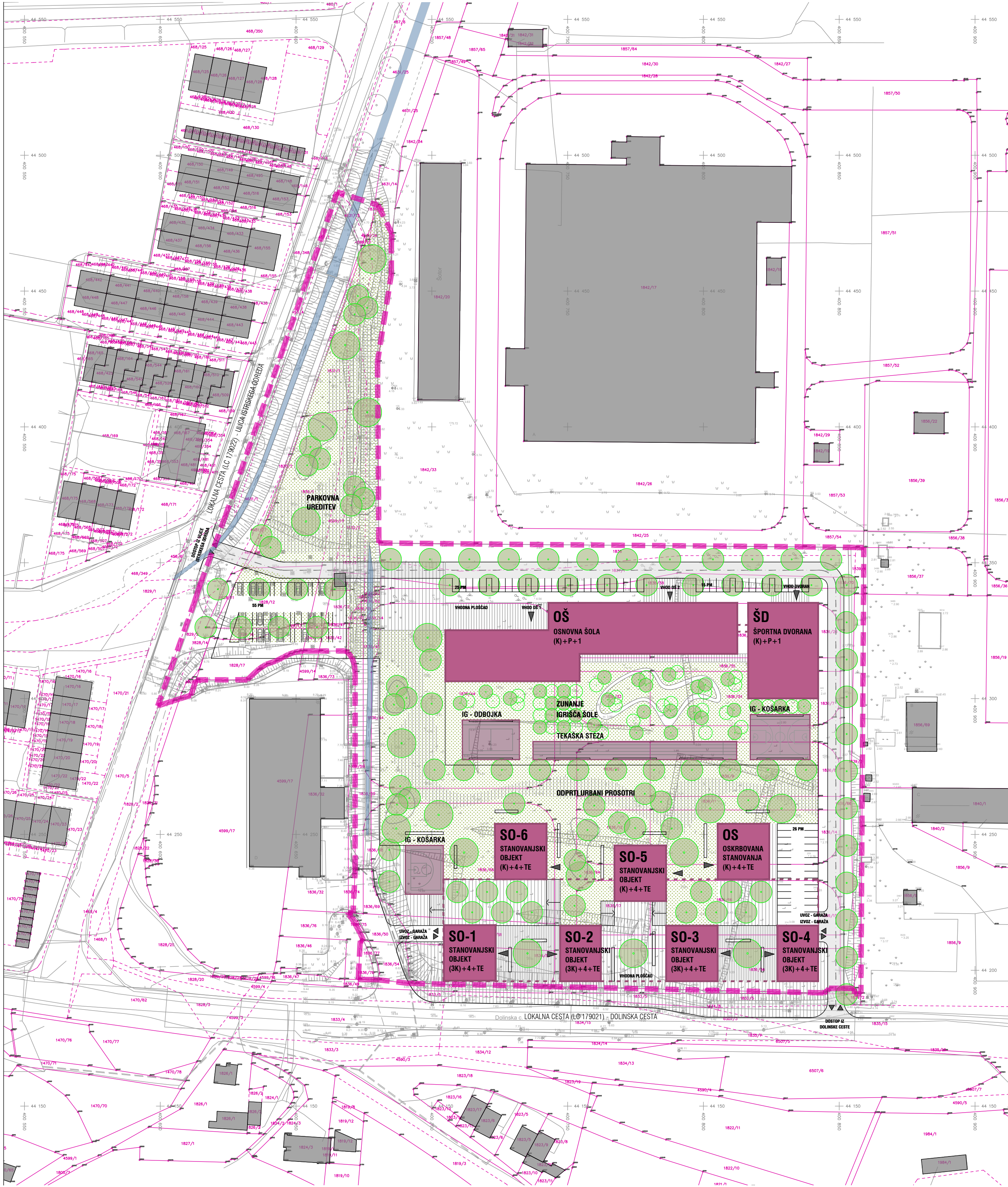
## IZHODIŠČA ZA PRIRPAVO OPPM GRAFIČNI PRIKAZ

GEODESTKI NAČRT S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN



EFEKT arhitektura hrmonci ulica 24 t +386 40 810 235 efekti@efekt-a.com www.efekt-a.com	<h1>EFEKT</h1>
naziv projekta	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KAPE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA
naročnik	MESTNA OBČINA KOPER, Verdijevega ulica 10, SI 6000 Koper
faza	OPPN – IZHODIŠČA
risba	<b>GEODETSKI NAČRT S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN</b>
vodja projekta	matic lašič, mag. inž. arh. ZAPS PA-1663
sodelavci	simon hubola
števila projekta	202/21 - OPPN
datum i sprememba	november 2021
merilo i števila lista	1:1000





KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN  
GRAFIČNI PRIKAZI

REGULACIJSKA KARTA

STANJE		meja območja OPPN		meja prostorske enote
		parcelna meja - urejena		oznaka prostorske enote
		parcelna meja - neurejena		parcelna številka
GJI		obstoječe stavbe		obstoječi objekti za odstranitev
		elektrika NN vod		regionalna cesta, lokalna cesta
		elektrika SN vod		telekomunikacije
ODMIKI IN LINIJE		javni vodovod		plinovod
		javna kanalizacija		javna razsvetjava
		regulacijska linija		meja poplavnega območja
OPPN		predvidene slabe		meja gradbene parcele
		zunanje utrjeno igrišče		površina gradbene parcele
		osnovna šola		vhod
OPPN		stanovanjski objekti		dovoz
		urbane površine		predvidena cesta
		hodnik za pešce		smer vožnje
OPPN		peš pot, javna površina		konfini na urbanih površinah
		kolesarska steza		predvidene zelene površine
		reka, vodotok		predvidena drevesa v skupinah
OPPN		predviden zeleni pas ob javni cesti		predvideni drevedred
		kotirani gabarit, odmiki		obstoječi drevedred

EFEKT

EFEKT arhitektura  
Hrenova ulica 24  
t +386 40 810 235  
elekta@efekt-a.com  
www.efekt-a.com





naziv projekta	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA		
narodnik	MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper		
faza	OPPN - IZHODIŠČA		
risba	REGULACIJSKA KARTA		
vodja projekta	matič lašič, mag. inž. arh.	ZAPS PA-1663	
sodelavci	simon bubola	-	
številka projekta	2022/1 - OPPN	-	
datum I. spremembe	november 2021	-	-
merilo I. številka lista	1:1000	0.4	









PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE GJI



## STANJE

- |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | meja območja OPPN         |
|  | parcelna meja - urejena   |
|  | parcelna meja - neurejena |
|  | obstoječe stavbe          |




- |                                                                                     |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | meja prostorske enote            |
|  | oznaka prostorske enote          |
|  | parcelna številka                |
|  | obstoječi objekti za odstranitev |




## GJI

- |                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | elektrika NN vod   |
|  | elektrika SN vod   |
|  | javni vodovod      |
|  | javna kanalizacija |






- |                                                                                       |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>RC, LC</b>                                                                         | regionalna cesta, lokalna cesta |
|  | telekomunikacije                |
|  | plinovod                        |
|  | javna razsvetljava              |












## ODMIKI IN LINIJE

- |                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | regulacijska linija  |
|  | 10m varovalni pas LC |
|  | meja hrupnih območij |


-  meja poplavnega območja
  -  Ps - preostala poplavna nevarnost
  -  Pm - majhna poplavna nevarnost

OPPN

- |                                                                                       |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | predvidene stavbe                   |
|  | zunanje utrjeno igrišče             |
|  | osnovna šola                        |
|  | stanovanjski objekti                |
|  | urbane površine                     |
|  | hodnik za pešce                     |
|  | peš pot, javna površina             |
|  | kolesarska steza                    |
|  | reka, vodotok                       |
|  | predviden zeleni pas ob javni cesti |
|  | kotirani gabarit, odmiki            |

- |                                                                                       |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | meja gradbene parcele         |
|  | površina gradbene parcele     |
|  | vhod                          |
|  | dovoz                         |
|  | predvidena cesta              |
|  | smernost                      |
|  | kontini na urbanih površinah  |
|  | predvidene zelene površine    |
|  | predvidena drevesa v skupinah |
|  | predvideni dvoredi            |
|  | obstoječi dvored              |

EFEKT arhitektura  
hrenova ulica 24  
t +386 40 810 235  
efekt@efekt-a.com  
www.efekt-a.com

naziv projekta	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT - KARE MED DOLINSKO CESTO IN ULICO ISTRSKEGA ODREDA		
naročnik	MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, SI 6000 Koper		
faza	OPPN - IZHODISČA		
risba	<b>PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE GJI</b>		
vodja projekta	matič. listič, mag. inž. arh.	ZAPS PA-1663	
sodelavci	simon bubola	-	
števila projekta	202/21 - OPPN	-	
datum I sprememba	november 2021	-	
merilo I števila lista	1:1000	<b>0.5</b>	