

PRILOGA 1

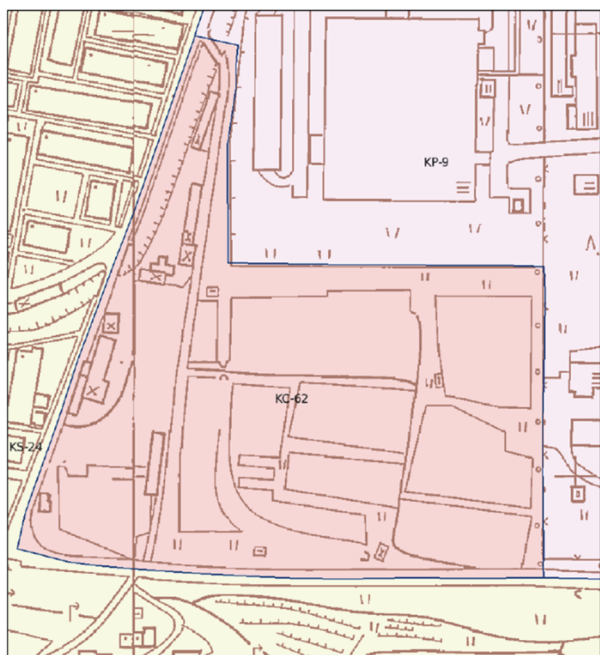
IZVLEČEK HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Območje, ki ga ureja OPPN, se 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, nahaja v enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti.

Skladno s Planom so območja za centralne dejavnosti prednostno namenjena razvoju oskrbnih in storitvenih (terciarnih in kvartarnih) dejavnosti kakor tudi 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 (nemoteča za bivalno okolje), **izobraževalne**, zdravstvene in socialne ustanove, **športno-rekreacijski objekti in urejena igrišča***, nastavitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastavitveni 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).



(slika 1) Prikaz namenske rabe prostora po planu za območje Olma

V Odloku 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), natančneje točki 6.2.3. Stanovanjska gradnja je določeno: Stanovanjska gradnja v tem srednjeročnem obdobju bo usmerjena v nadaljevanje začetnih stanovanjskih območij in zaključevanje obstoječih stanovanjskih območij ter prenovo brez odpiranja novih stanovanjskih sosesk. Stanovanjska gradnja je predvidena na območjih: Žusterna - Žusterna III - I. etapa izgradnje Prade, Ankaran Hrvatini, Dekani Vanganelška dolina (Hliban), Škofije, Kampel - Novaki, Hrastovlje, **območje nad Tomosom**, prenova in dopolnilna gradnja v historičnem mestnem jedru, dopolnilna individualna gradnja na zalednem območju v sklopu ureditvenih območij naselij in funkcionalnih širitev stavbnih zemljišč. Za planirano število stanovanj bomo morali pravočasno pridobiti, pripraviti in opremiti stavbno zemljišče za nemoten potek gradnje, **za kar bomo pravočasno izdelali prostorske izvedbene načrte.**

Skladno z navedenim je torej širitev stanovanjskega območja predvidena tudi na območju predmetnega OPPN-a (območje nad Tomosom), ki je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti. Za to območje je predvidena tudi izdelava prostorskega izvedbenega načrta -OPPNa.

Nadalje je v Odloku 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), natančneje točki 5.3.1 (Osnovno izobraževanje) navedeno: Nov program življenja in dela osnovne šole bo v tem srednjeročnem obdobju uveden v vse razrede. Za kvalitetno notranjo preobrazbo moramo vse osnovne šole materialno in kadrovsko usposobiti. Zato bomo **s smotrnim vlaganjem razpoložljivih sredstev** in ustrezno štipendijsko politiko **poskrbeli za čim bolj enake vzgojno izobraževalne možnosti vseh učencev v občini in zagotovili pogoje za enakovredno kvaliteto poučevanja posameznih predmetov (npr. tudi za glasbeno vzgojo, telesno vzgojo, tehnične predmete ipd.).**

S sprejemom predmetnega OPPN-a in kasnejšo gradnjo nove osnovne šole ter športno rekreativnih površin se bodo zagotovile bolj enake vzgojno izobraževalne možnosti otrok, ki živijo v okolici obravnavanega območja, saj na tem območju ni nobene osnovne šole.

V Dolgoročnem planu občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), natančneje v 2. alineji točke 6.1.1 (Načini urejanja območij v ureditvenem območju mesta Koper) je določeno, da se bo z zazidalnimi načrti (ZN) urejalo:

- vsa območja za stanovanjsko, industrijsko, turistično, luško, obrtno, športno-rekreacijsko dejavnost ter marino;
- manjša območja graditve s prevladujočo rabo;
- specifične objekte in ureditve (zahtevni javni objekti ali skupine manj zahtevnih javnih objektov).

V obravnavni enoti urejanja prostora KC-62, katere podrobnejša namenska raba je C – centralne dejavnosti, je predvidena gradnja tako izobraževalnih ustanov, kot tudi stanovanjskih objektov ter športno rekreacijskih objektov, zato je predvideno, da se za tovrstno območje sprejemajo Zazidalni načrti. Ker pa veljavna zakonodaja ne omogoča več sprejema zazidalnih načrtov, se za predmetna območja sprejema OPPN.

Specifičnih določb, ki se nanašajo na urbanistično zasnovo obravnavanega območja zgoraj navedene veljavne prostorske sestavine, ne vsebujejo.

IZVLEČEK IZ ZUREP-2, OPIS SKLADNOSTI

20. člen – Racionalna raba prostora

S predmetnim posegom se bo dosegla racionalna raba prostora, saj se bo na območju OPPN, ki je neurejeno ter razvrednoteno in na katerem se nahajajo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti (prebivalstvo ga uporablja kot prostor vrtičkarstva) predvidela umestitev objektov družbene infrastrukture, stanovanjskih objektov in ureditev odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev. S tem se bodo nadomestili dotrajani objekti, ki se sedaj nahajajo med dvema trgovskima objektoma.

Skladno s projektom se bodo predvidene dejavnosti družbene infrastrukture, stanovanjski objekti in ureditve odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških stanovanjskih karejev, ki so med seboj združljive, med seboj prepletale tako, da bo zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

21. člen – Prepoznavnost naselij in krajine

S posegom, ki ga predvideva OPPN se bo varovala podoba, merilo in krajinski okvir območja, saj predvidena pozidava ne bo izstopala iz okoliške gradnje (v bližini se nahajajo tudi večji objekti, kot so trgovski center in višji večstanovanjski objekti). Obenem se bo saniralo razvrednoteno območje, saj se zdaj na tem območju nahajajo stari in dotrajani pomožni kmetijski objekti.

Obravnavano območje se bo delilo na 4 programsko 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. Dvozna cesta s priključkom na Dolinsko cesto na jugu ter Ulico Istrskega odreda na zahodu napaja ves program na obravnavanem območju bo obodu s čimer se omogoči nadaljnje navezave in možnosti razvoja območja v prihodnosti. Zasnova območja se tako prilagaja smerem gospodarske javne infrastrukture in reliefu, kot tudi vodotoku, ki se nahaja na zahodu območja ter konfiguraciji pozidave. Predmetni poseg nikakor ne bo vplival na naravo in kulturno dediščino ter na kakovostne dominantne poglede, kot tudi ne na vrednotne ter prepoznavne značilnosti prostora.

Pri umeščanju in oblikovanju objektov ter zunanjih ureditev, ki jih predvideva OPPN so se upoštevale:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

29. člen – Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Skladno z OPPN-om bo zagotovljen zadosten obseg javnih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Torej so le-te po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Kot je bilo že predhodno omenjeno je zasnova območja prilagojena tudi vodotoku, ki se nahaja na zahodu območja.

Tako na samem območju OPPN, kot tudi v okolici le-tega ni predvidenih hrupnih dejavnosti.

Na južni strani območja OPPN potekata kolesarska steza in pešpot po pločniku Dolinske ceste v smeri vzhod-zahod, na zahodni strani OPPN pa na pločniku Ulice Istrskega odreda v smeri sever-jug. Celotno območje OPPN je območje umirjenega prometa, tako da je zagotovljena tudi možnost varnega dostopa in prehoda za kolesarje in pešce. Na območju OPPN sta pešpot in kolesarska steza predvideni ob dovozni cesti, ki bo potekala vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja.

V konkretnem primeru se ne predvideva sprememba območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin v drugo namensko rabo, saj gre za območje centralnih dejavnosti. Z OPPN-om pa se predvideva veliko javnih zelenih in grajenih odprtih površin.

33. člen – Gospodarska javna infrastruktura

Trenutno znotraj samega območja ni zgrajene komunalne opreme, vsi vodi gospodarske javne infrastrukture potekajo ob robu območja. Motorni promet poteka po Dolinski cesti, ki se nahaja na južni strani območja OPPN ter po Ulici Istrskega odreda na zahodni strani območja OPPN. V Dolinski cesti in Ulici Istrskega odreda se tudi nahaja vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura.

Interna dostopna pot poteka po vzhodnem in severnem robu območja OPPN. V le-tej je predviden tudi potek večjega dela ostale potrebne gospodarske javne infrastrukture, tako da je zagotovljena racionalna raba prostora, njena umestitev pa je skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev, ter usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo. Obenem pa tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

Predvidena gospodarska javna infrastruktura ohranja povezanost ekosistemov in ne poslabša kakovosti naravne in kulturne krajine.

OPPN ne predvideva nobene vidno izpostavljene infrastrukture.

Predvideno je, da gospodarska javna infrastruktura primarno poteka preko obodne interne ceste in delno preko tudi preko internih pešpoti, tako da je le ta združena v skupni koridor.

IZVLEČEK IZ PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE, OPIS SKLADNOSTI

32. člen - pravila za načrtovanje območij stanovanj

Pri načrtovanju OPPN-a, ki vsebuje tudi območje 6. večstanovanjskih objektov in 1 objekt z oskrbovanimi stanovanji, se je upoštevalo, da bo zagotovljena kvalitetna zasnova stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju bo omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev (v bližini se bodo nahajale zelene in rekreativne površine, igrišča, trgovski objekti, osnovna šola, športna dvorana in dobre povezave do ostalih območij mesta preko javnega prevoza). Predvidena je tipologija stanovanj, ki bo biti različna po obliki in standardu in bo imela prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev. S predmetnim OPPN-om se ne posega v obstoječo urbano strukturo.

Skladno z OPPN-om bo zagotovljeno dosti javnih in zelenih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Predvidena so igrišča za mali nogomet, košarko in odbojko. Javne in zelene površin so po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Poleg stanovanjskih objektov je predvidena še osnovna šola z dvorano, ki predvidoma ne bosta povzročale hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja. Zanje bodo zagotovljene ustrezne površine za mirujoči promet, kar je opisano v naslednjih točkah.

V 29. členu OPPN-a je določeno, da morajo biti objekti priključeni na obstoječo ali predvideno komunalno in energetska infrastrukturo. Nadalje je določeno, da je dopustna uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Energetska oskrba (ogrevanje, gretje sanitarne vode) se mora prednostno zagotavljati z obnovljivimi viri energije, raba fosilnih goriv ni dopustna, oziroma je dopustna samo v primeru, da raba obnovljivih virov energije tehnično ni mogoča. Energetska oskrba mora biti usklajena z usmeritvami, opredeljenimi v lokalnem energetskega konceptu občine.

87. – 94. člen – pravila za načrtovanje grajene strukture

V OPPN-u so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote. V odloku so v 10. – 25. členu določeni:

- Prostorsko izvedbeni pogoji glede vrst dejavnosti in opis posegov v prostor,
- Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov,
- Prostorsko izvedbeni pogoji glede velikosti objektov,
- Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov,
- Pogoji za krajinsko oblikovanje.

V teh določbah so zajeta obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote, in sicer določbe o tipologiji zazidave, regulacijskih črtah, višini objektov – višinski gabariti, stopnji izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

Poleg predhodno navedenih meril in pogojev iz prejšnjega odstavka členi 10. – 24. vsebujejo tudi določila glede velikosti in oblikovanje objektov, velikosti in oblike gradbenih parcel, namena, funkcionalne zasnove, zmogljivosti, lege objektov in orientacije fasad.

Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v OPPN-u so se upoštevali predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov, saj so bili v postopek vključeni pristojni mnenjedajalci z zgoraj navedenih področij.

Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja se je posebno pozornost namenilo temu da se s predvideno zazidavo omogoča razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavlja pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.

Tipologija zazidave

Tipologija zazidave se je določila z morfološko analizo območja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.

OPPN vsebuje določbe glede tipologije objektov v naslednjih členih:

- 20. člen: Oblikovanje stavb
- 21. člen: Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov
- 22. člen: Urbana oprema
- 23. člen: Umestitev objektov za oglaševanje.

Regulacijske črte:

Določbe glede predpisanih gradbenih mej in gradbenih linij so zajete v 14. in 15. členu OPPN-a, ki vsebujejo prostorske izvedbene pogoje glede lege objektov. Gradbena linija je razvidna v grafičnem delu OPPN, na listih številka 7 in 9, gradbene meje pa so razvidne v grafičnem delu OPPN-a, natančneje na listih številka 7, 9, 10 in 11.

Višine objektov - višinski gabariti

OPPN vsebuje določbe glede višine objektov v naslednjih členih:

- 16. člen: Skupne določbe za oblikovanje stavb
- 17. člen: Gradbeno inženirski objekti
- 18. člen: Posebne določbe za PE1 – Stanovanjsko območje
- 19. člen: Posebne določbe za PE3 - Šolsko območje

Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 12.

V OPPN-u je določeno, da se maksimalni višinski gabariti stavb merijo od najnižje kote terena ob stavbi do spodnje kote venca stavbe oziroma spodnjega roba zadnje plošče v primeru ravne strehe, ter da popolnoma vkopani deli stavbe niso globinsko omejeni in da število podzemnih etaž ni omejeno. So pa dopustne pergole na strehi terasne etaže in na nivoju terena.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

Ker prostorski akt določa tako maksimalno število stavb, kot tudi maksimalne tlorisne in višinske gabarite posamezne stavbe, ter okvirno število stanovanjskih enot (190 – 210 stanovanjskih enot z mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance), odlok ne vsebuje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, saj za to ni potrebe. Lokacija in velikost posamezne stavbe je natančno določena v grafičnem delu OPPN. Večji del območja pa je namenjen zelenim, tlakovanim in površinam za šport in prosti čas.

Velikost in oblikovanje objektov

OPPN vsebuje določbe glede velikosti objektov v naslednjih členih:

16. člen: Skupne določbe za oblikovanje stavb

17. člen: Gradbeno inženirski objekti

18. člen: Posebne določbe za PE1 – Stanovanjsko območje

19. člen: Posebne določbe za PE3 - Šolsko območje

Tlorisni gabariti po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, listi številka 9, 10 in 11. Višinski gabariti ter etažnost stavb po posameznih PE so prikazani v grafičnem delu OPPN, list številka 12.

OPPN vsebuje določbe glede oblikovanja objektov v naslednjih členih:

20. člen: Oblikovanje stavb

21. člen: Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov

22. člen: Urbana oprema

23. člen: Umestitev objektov za oglaševanje.

Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.

Velikost in oblike gradbenih parcel

Določbe glede velikosti in oblike gradbenih parcel so zajete v 25. členu OPPN-a z naslovom Načrt parcelacije.

Za posamezno območje so določene naslednje gradbene parcele:

- Območje PE1 - Stanovanjsko območje sestavlja gradbena parcela P1 in P4.
- Območje PE2 - Območje mešane rabe sestavlja gradbena parcela P2.
- Območje PE3 - Šolsko območje sestavlja gradbena parcela P3.
- Območje PE4 - Območje javne ceste in parkirišč sestavljata dve gradbeni parceli:
 - Gradbena parcela C1, ki obsega novo dostopno cesto, ter
 - Gradbena parcela C2, ki obsega novo parkirišče na zahodu območja OPPN.
- Območje PE5: - Območje javnega parka sestavlja gradbena parcela P5.

Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu OPPN, list številka 7.

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel se je upoštevalo zlasti: namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; naravne in ustvarjene sestavine prostora; možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

Namen, funkcionalna zasnova in lega objektov

Določbe glede lege objektov so zajete v 14. in 15. členu OPPN-a (prostorsko izvedbeni pogoji glede lege objektov). Lega objektov se je določila z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objektov so bile terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki.

Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni v členih od 26. do 36 in usklajeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Poleg tega je določeno, da je za poseg v varovalni pas prometne ali gospodarske javne infrastrukture potrebno predhodno pridobiti soglasje pristojnega mnenjedajalca. Pri določanju lege objektov se je upoštevalo, da na zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.

V 14. členu so zajete skupne določbe glede lege objektov, v 15. členu pa posebne določbe po posameznih prostorskih enotah. V OPPN-u so določene gradbene meje, ter velikosti in lokacije posameznih stavb, tako da so odmiki od meja sosednjih zemljišč in objektov zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Sicer je potrebno to zagotoviti tudi v postopkih pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Razmerja med objekti, volumni in odmiki so se določila tudi z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmkov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtin ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.

95. člen - pravila za načrtovanje območij zelenih površin

Skladno z OPPN-om bo zagotovljeno dosti javnih in zelenih površin, saj je predvsem iz grafičnega dela OPPNa razvidno, da so tako na stanovanjskem območju, kot tudi na območju mešane rabe in šolskem območju predvidene javne površine (predvsem zelene, parkovne in tlakovane, kot tudi površine namenjene športu, rekreaciji, varni igri otrok in preživljanju prostega časa). Predvidena so igrišča za mali nogomet, košarko in odbojko. Javne in zelene površin so po celotnem območju enakomerno razporejene. Poleg tega pa je na severozahodu območja predviden še javni park.

Določbe za načrtovanje območij zelenih površin so zajete v 24. členu OPPN-a (Pogoji za krajinsko oblikovanje). V slednjem je določeno, da je namembnost in oblikovanje zunanjih površin je določena za posamezne PE, ter da mora krajinsko oblikovanje slediti namembnosti zunanjih površin, določenih s tem odlokom in v grafičnem delu OPPN, zlasti list številka 9. Skladno s 24. členom OPPN je potrebno pri ureditvi obravnavanega območja upoštevati naslednje usmeritve in načela ureditve:

- smiselna in s programom skladna zunanja ureditev in zasaditev,
- ureditev in zasaditev morata biti zasnovani tako, da se ohranja kontinuiteta razvoja in identitete območja kot celote,
- poudarjanje osnovnih smeri, vedut in pogledov v prostoru, predvsem proti morju,
- podpora prometne varnosti (razmejevanje motornega prometa, kolesarjev in pešcev, nakazovanje sprememb),
- ustvarjanje prijetnih ambientov za zadrževanje v zunanjem prostoru,
- izboljšanje mikroklimatskih razmer (senca, hlad, varstvo pred hrupom),
- zaščita nepozidanih in netlakovanih (nepohodnih) površin,
- ustvarjanje smiselnih prehodov med posameznimi enotami, podporni zidovi in zidane ograje morajo biti v svojem vidnem delu grajene ali obložene z naravnim lokalnim kamnom,
- če je tehnično možno, se morajo vkopi in izkopi pri gradnji prilagajati obstoječi naravni konfiguraciji terena z nakloni in višinami, oziroma biti čim manj izstopajoči s primernimi zazelenitvami.

Predpisano je, da naj se za zasajevanje prednostno uporabljajo lokalno značilne mediteranske in submediteranske drevesne ali grmovne vrste, ter da je potrebno za vse zelenice na območju OPPN predvideti namakalne sisteme ter podzemne rezervoarje za zbiranje meteorne vode za potrebe namakanja.

Igrišča za otroke in mladostnike so načrtovana tako, da se zagotavlja zadovoljitev potreb obeh skupin, programska in oblikovalska raznovrstnost igralnih površin, enakomerna in raznolika razporeditev površin v prostoru, usklajenost interesov z drugimi uporabniškimi skupinami v odprtem prostoru in v objektih, kakovostno preživljanje prostega časa otrok in mladostnikov v vseh delih naselja. Pri načrtovanju igrišč za otroke in mladostnike so se upoštevale različne starostne skupine otrok (do 5 let, 5–10 let, 10–14 let in mlajši mladostniki 14–17 let) in skupine otrok in mladostnikov s posebnimi potrebami, pri čemer bodo območja za igro umeščena tako, da sta omogočeni varna in nekonfliktna igra ter uporaba prostora. Upoštevana je bila tudi možnost vzdrževanja in urejanja.

97. člen - pravila za načrtovanje površin za mirujoči promet

Določbe glede površin za mirujoči promet so zajete v 28. členu OPPN-a z naslovom Merila in pogoji za urejanje mirujočega promet.

Na območju OPPN je predvidena ureditev mirujočega prometa po enotah urejanja:

- na severozahodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C2, je predvideno javno parkirišče s 44 parkirnimi mesti;
- za potrebe šole in športne dvorane je ob enosmerni cesti, ki poteka po severnem in vzhodnem delu območja PE 4, natančneje na gradbeni parceli C1, je:
 - na severni strani predvidenih 60 parkirnih mest (od tega 2 za invalide),
 - na vzhodni strani 36 parkirnih mest (od tega 4 za invalide);
- na območju PE 1 je za potrebe stanovanjskih objektov in objekta z oskrbovanimi stanovanju predvidena parkirna mesta v podzemni garažni hiši, pri čemer je potrebno predvideti:
 - za vsako stanovanjsko enoto minimalno 1,5 parkirnih mest;
 - za vsako oskrbovano stanovanje 0,8 parkirnih mest
 - za upravnika oskrbovanih stanovanj 1 parkirno mesto;

Površine za mirujoči promet so razvidne iz grafičnega dela OPPN, list številka 13.

Določeno je, da mora biti načrtovanje in gradnja parkirnih mest ter parkirišč skladna z zakonskimi določili in veljavnimi predpisi, ter da je treba parkirišča na nivoju terena v čim večji meri ozeleniti. Dovoljena je oprema parkirnih mest s pergolami.

Predpisano je tudi, da je treba na vseh parkiriščih skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe oseb z invalidskim vozičkom.

Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest se je upoštevala tudi dostopnost javnega potniškega prometa. Območje ima boljšo dostopnost do javnega potniškega prometa. Na začetku enosmerne ceste na severozahodnem delu območja OPPN je ob dostopni cesti predvideno tudi avtobusno postajališče izven vozišča (v niši) za potrebe šolskega avtobusa.

100. člen - pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo

V postopku izdelave OPPN-ja se je smotrnost načrtovane prostorske ureditve na obravnavanem območju presojala tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so bila zlasti:

ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture (znotraj območja je ni);

ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture (v okviru oblikovanja OPPN se je zagotovilo, da je dosežena ustrezna stopnja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture).

presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture (znotraj območja je ni);

presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture (vse obstoječa infrastruktura se nahaja v cestnih telesih južno in zahodno od obravnavanega območja in je ustrezna);

ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami (zemljišče za gradnjo bo ustrezno opremljeno);

ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo (v OPPN je predvidena vsa dodatno potreba gospodarska javna infrastruktura).

V okviru priprave OPPN so se upoštevali predpisi s področja ohranjanja narave (37. člen), ohranjanja kulturne dediščine (38. člen), upravljanja z vodami in varstva podtalnice (39. člen) in varstva rib ter njihovih habitatov (40. člen).