

Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove zazidave na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«

Naročnik:
Mestna občina Koper



Izdelovalec:
PS Prostor d.o.o., Koper



Direktor: Gorazd Kobal u.d.i.a.

Koper, december 2013, št. naloge: U/048-2013

PODATKI O GRADIVU

Naročnik:



Mestna občina Koper
Verdijeva 10,
6000 Koper

Podatki o izdelovalcu:



PS Prostor d.o.o., Koper
Pristaniška 12,
6000 Koper

Direktor: Gorazd Kobal , univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni vodja naloge:

Gorazd Kobal, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A- 0076

Sodelavci:

Karim Kleva, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A- 0066

Eva Bolčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS KA- 1614

Datum in kraj izdelave: Koper, december 2013

Št. naloge: U/048-2013

Tekstualni del:

- **UVODNA IZHODIŠČA**
- **ZASNOVA PROMETNE (INFRASTRUKTURNE) MREŽE**
- **PROSTORSKA IN VSEBINSKA IZHODIŠČA ZA NAČRTOVANJE NOVE ZAZIDAVE**
- **VARIANTNE REŠITVE ZAZIDAVE**
- **INFRASTRUKTURNO OPREMLJANJE OBMOČJA**
- **ETAPNOST REALIZACIJE**

Grafične priloge:

- **Pregledna situacija: Umestitev območja v širši prostor**
- **Zasnova prometne mreže**
- **Predlog zasnove zazidave VARIANTA 1**
- **Predlog zasnove zazidave VARIANTA 2**
- **Predlog prostorske ureditve središča naselja ob šoli**

Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove zazidave na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«

UVODNA IZHODIŠČA

Zazidalno območje »Nad šolo na Škofijah« predstavlja eno večjih in zaokroženih nezazidanih poselitvenih območij na območju naselja Škofije. Naravne danosti, velikost razpoložljivega zemljišča ter lega in vpetost v prostorski kontekst naselja Škofije dajejo območju velik razvojni potencial in privlačnost tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za umeščanje javnih, oskrbnih in sorodnih mestotvornih in mestoslužnih programov.



Slika: Pregledni prikaz območja obravnave v širšem prostoru

Urbanistična preveritev je nadaljevanje predhodno izdelanih strokovnih podlag, analiz in študij obravnavanega območja in njegove prostorske ter razvojne problematike (Analiza stanja in razmer v prostoru na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«, PS Prostor d.o.o., junij 2013, Variantne rešitve prometne mreže na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«, PS Prostor d.o.o., junij 2013, in Idejna zasnova prometne in komunalne infrastrukture na območju Spodnje Škofije, PS Prostor d.o.o., november 2013). Vse strokovne podlage predstavljajo izhodišča za

pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za zazidalno območje »Nad šolo na Škofijah«.

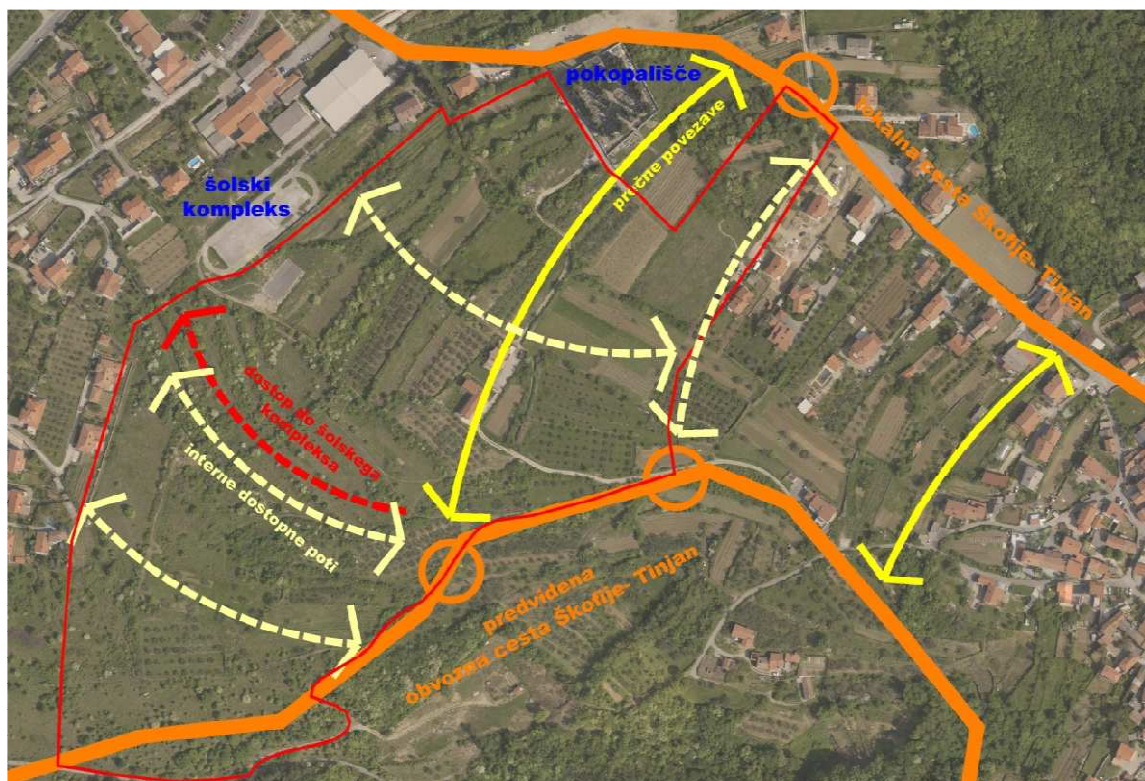
Na podlagi analize stanja so bila podane izhodiščne usmeritve za celovito prostorsko ureditev in infrastrukturno opremljanje območja s smiselnimi navezavami na kontaktni prostor.

ZASNOVA PROMETNE (INFRASTRUKTURNE) MREŽE

Za obravnavano območje se na novo vzpostavi prometna mreža, ki se napaja iz smeri obstoječe in predvidene prometne mreže naselja Škofije: obstoječe lokalne ceste Škofije- Tinjan na severni strani in predvidene obvozne ceste Škofije- Tinjan na južni robu območja. Cestna mreža predstavlja ogrodje infrastrukturnih koridorjev, ki bodo zagotavljali infrastrukturno opremljenost območja, predstavlja pa tudi prostorsko ogrodje za načrtovanje zasnove zazidave.

Cestno mrežo se načrtuje prednostno po zemljiščih v občinski lasti.

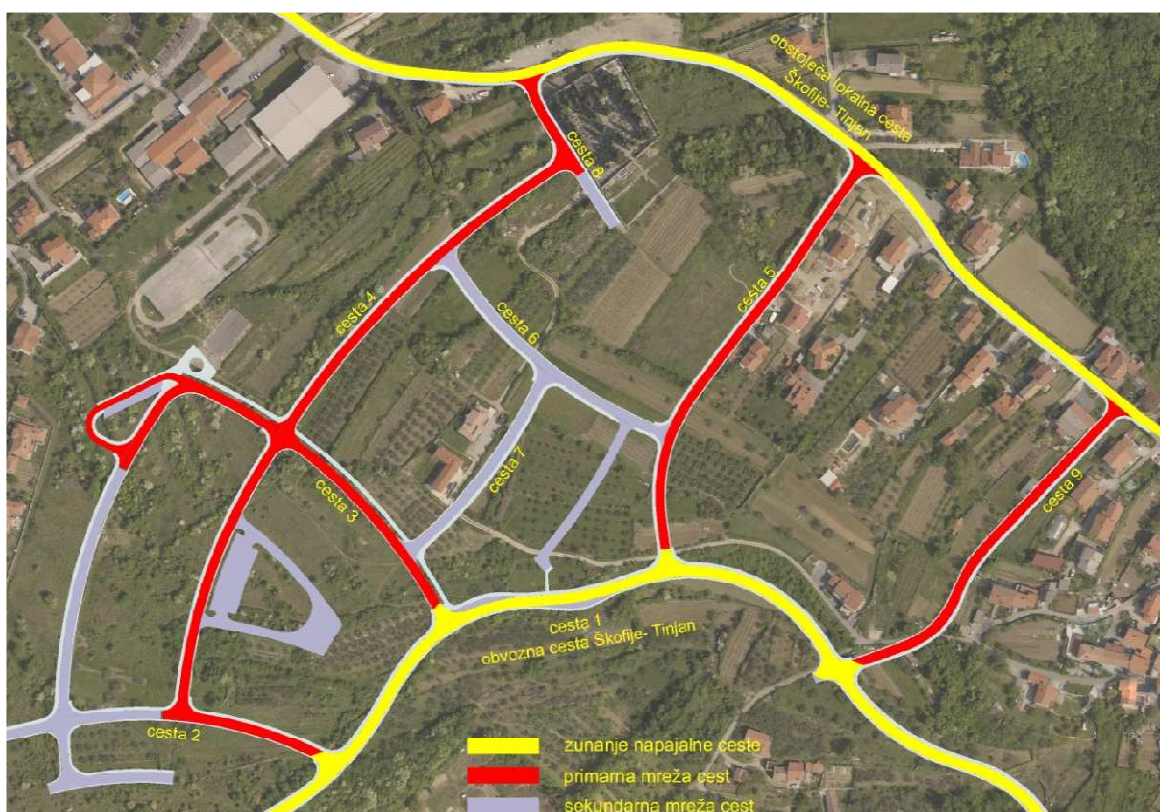
Z notranjim sistemom dostopnih cest naj se zagotovi jasno in čitljivo prostorsko zasnovo in čim boljšo dostopnost vseh predelov obravnavanega območja. Pomembna je pretočnost (napajanje iz obeh smeri, ogibanje slepih ulic ipd.), jasna hierarhija cestne mreže (ločevanje različnih vrst prometa) ter orientacija v prostoru. Zagotoviti je treba čim boljšo in enostavno dostopnost do šolskega območja, mikrolokacijsko pa takšno zasnovo prometne ureditve, da bo omogočala hitro intervencijo in pretočnost napajanja kompleksa. Mreža cest določa zazidalne koreje, kjer bo možen razvoj smiselne zazidave.



Slika: Izhodišča in usmeritve za zasnovo prometne mreže na obravnavanem območju

Cestno mrežo tvori hierarhični sistem cest:

- Cesta 1 je predvidena nova obvozna cesta od Škofij proti Tinjanu in bo poleg obstoječe ceste Škofije- Tinjan dolgoročno predstavljala zunanje napajalno cestno omrežje.
- Cesti 5 in 9 sta prečni povezovalni cesti med traso obstoječe ceste Škofije- Tinjan in Cesto 1.
- Cesti 3 in 4 sta primarni notranji napajalni cesti obravnavanega območja; Cesta 3 se priključuje na predvideno Cesto 1, Cesta 4 pa preko kraka Ceste 8 na obstoječo cesto Škofije- Tinjan. Preko obravnavanega območja poteka osrednji infrastrukturni koridor, ki se pričenja s Cesto 8 ob obstoječem krajevnem pokopališču na severu (z navezavo na obstoječo lokalno cesto Škofije- Tinjan), nadaljuje po Cesti 4 do križanja s Cesto 3 ter po vzhodnem odseku Ceste 3 zaključi na priključku na Cesto 1
- Ceste 2, 6, 7, in končni odseki Cest 3 in 4 so sekundarne notranje zbirne ceste, za napajanje zazidalnih karejev.
- Ceste 2, 8 in 5 so ceste, ki notranjo mrežo neposredno navezujejo na obstoječe cestno omrežje sosednjih območij in omogočajo boljšo notranje napajanje in povezanost naselja.



Slika: Prikaz hierarhije cestne mreže

Zasnova prometne mreže omogoča etapno realizacijo in fleksibilno prilagajanje cest podrobnejši notranji strukturi zazidave. Mreža glavnih napajalnih cest omogoča napajanje območja z navezavami na zunanje obodno prometno omrežje (obstoječe in predvideno) ter dostope do posameznih zazidalnih karejev. Znotraj zazidalnih karejev je mreža sekundarnih dostopnih in zbirnih cest, ki se situacijsko lahko prilagajajo podrobnejši zasnovi zazidave posameznih karejev.

Zasnova prometne mreže upošteva lastniško strukturo: večina prometnic je predvidenih po občinskih zemljiščih. Znotraj prometnega omrežja so oblikovani različno veliki in oblikovani zazidalni kareji, kjer je omogočena raznolika zasnova zazidave.

Zasnova upošteva terenske razmere.

Vse predvidene ceste so predlagane z enotnim izhodiščnim karakterističnim profilom skupne širine 8,25 m, ki vključuje:

- dvosmerno vozišče ($2 \times 2,75$ m),
- enostranski pločnik 1,50 m
- in dvostranska robna pasova- bankini ($2 \times 0,50 - 0,75$ m).

Odsek Ceste 3, ki vodi od Ceste 1 do šolskega kompleksa, je predvidena v razširjenem profilu, ki dodatno vključuje ločilno zelenico širine 2,00 m med voziščem in pločnikom.

Oblikovanje uličnega prostora naj sledi funkciji in hierarhiji posameznih cest v omrežju. Primarni notranji napajalni Cesti 3 in 4 se uredita kot javni ulični prostor naselja z razširjenim uličnim profilom. Osnovne prometne ureditve se dopolnijo z elementi krajinske ureditve (zelenica z drevoredom) in urbano opremo, da se vzpostavi strukturna zaznamovanost uličnega prostora ter vizualno privlačno, prijetno in za uporabnike varno javno površino naselja.

PROSTORSKA IN VSEBINSKA IZHODIŠČA ZA NAČRTOVANJE NOVE ZAZIDAVE

Naravne razmere in krajinski vidik

Obravnavano območje je na pretežno izravnanim do rahlo nagnjenem terenu, ki se odpira in spušča proti jugu in jugozahodu. Lega in konfiguracija terena zagotavljata dobro osončenost, prevetrenost in odprtost pogledov. Terenske in talne razmere so ugodne za pozidavo in ne pogojujejo posebnih zahtev glede gradnje. Prav tako so tudi mikroklimatske razmere ugodne za bivanje.

Predlagana je dopolnitev in zaokrožitev grajenega tkiva naselja. Pri načrtovanju novega rastra grajenih struktur je smiselno izhajati iz rastra obstoječe zazidave na kontaktnih območjih: na zahodni strani se pojavlja vzorec individualne stanovanjske gradnje s samostojnimi pravokotnimi stavbami na sredini gradbenih parcel; na vzhodni strani se tak vzorec dopolnjuje oziroma prepleta z vzorcem raščene zazidave v gruči z organsko razmeščenimi stavbami in sklopi stavb.

Z novimi grajenimi strukturami se vzpostavlja tudi novo razmerje do odprte krajine-formira se nov in vidno izpostavljen rob naselja, kar je pomembno izhodišče pri načrtovanju zazidave.

Prisotnost krajinskih elementov znotraj zazidave prispeva h kakovosti in vidni privlačnosti bivalnega okolja, naselju doda prepoznavnost in poveča možnosti večnamenske uporabe. S sistemom krajinskih ureditev znotraj območja predvidene

nove zazidave se vzpostavijo zelene cone, poteze in koridorji, s katerimi se vzpostavi funkcionalne, strukturne in ekološke navezave na odprto krajino v kontaktnem prostoru, na sosednja območja naselja ter ohranja »spomin na pretekle podobe obravnavanega prostora«.

Urbanistični vidik in vsebinska izhodišča

Veljavni prostorski planski akti, kakor tudi stanje in razmere v prostoru jasno opredeljujejo stanovanjsko namembnost in značaj območja nove zazidave. S tem se v širšem kontekstu naselja in njegovega razvoja nadaljuje strukturna in vsebinska kontinuiteta.

Pomembno je upoštevati tipologijo in vzorce obstoječe stanovanjske zazidave na sosednjih območjih, kjer prevladuje individualna stanovanjska gradnja. Prav tako je pomembno poznati zatečene probleme v prostoru glede prometnega napajanja in zagotavljanja dostopnosti, zmogljivosti infrastrukture, zazidalnih vzorcev ipd..

V kontaktnem prostoru se nahajata krajevno pokopališče, in kompleks osnovne šole, športne dvorane in vrtca. To so programi in vsebine, ki so v funkciji celotnega naselja, občasno pa tudi širšega lokalnega prostora, zato pogojujejo posebne pogoje glede ureditve dostopa, mirujočega prometa, zunanjih ureditev, možnosti za dolgoročno širitev (rezervatni prostor) ipd..

Pretežno stanovanjsko funkcijo in značaj predvidene nove zazidave je smiselno dopolnjevati s spremljajočimi kompatibilnimi dejavnostmi in ureditvami:

- Javni, oskrbni in sorodni programi centralnih dejavnosti zagotavljajo dobro oskrbo bivalnega okolja in dostopnost na mikroprostorski ravni, kar je še posebnega pomena za manj mobilne prebivalce (starejše, otroke in mladostnike), s tem pa se vzpostavijo tudi prostori za družabno in družbeno življenje soseske.
- Omogočanje poslovnih dejavnosti, ki se opravljajo v okviru prevladujočih stanovanjskih objektov in ne vplivajo moteče ali obremenilno na kakovost bivalnega okolja (z vidika hrupa, prometa, onesnaževanja ipd.) je odgovor na sodobne trende združevanja bivanja in dela (delo na domu). Smiselno je tudi umeščanje poslovnih in storitvenih programov, ki služijo potrebam lokalnega prostora in uporabnikov. Umeščanje in delovanje tovrstnih dejavnosti prispeva tudi k vitalnosti naselja, večji in enakomernjši (celodnevni) izkoriščenosti prostora in infrastrukture.
- Skupne in javne odprte površine naselja predstavljajo prostor za neformalne oblike druženja in družabno življenje prebivalcev naselja (druženje otrok, mladostnikov, srečevanje stanovalcev...), omogočajo pa tudi organiziranje skupnih dogodkov, prireditev. S tem se lahko pomembno prispeva na prijetnost in kakovost bivanja posameznikov, na ravni skupnosti pa povečuje vitalnost, krepi pripadnost in notranjo povezanost ter utrjuje identiteto naselja.

Etapna izgradnja sledi načelu vzdržnega prostorskega razvoja, ki se kaže kot učinkovita in premišljena raba prostora, drugih naravnih in ustvarjenih virov ter danosti. Glede na obsežnost in infrastrukturno (ne)opremljenost obravnavanega območja ter nepredvidljivo dinamiko trendov prostorskega in družbenega razvoja je smiselno načrtovanje fleksibilne prostorske zasnove in fazne realizacije zazidave. Določiti je treba območje in obseg zazidave, ki se lahko priklaplja na obstoječi primarni infrastrukturni sistem brez znatnih dograditev ali rekonstrukcij (1. etapa) in nadaljnje etape, ki bodo možne ob postavitvi novih napajalnih infrastrukturnih koridorjev. Etapna izgradnja omogoča tudi bolj smotno in funkcionalno učinkovito prilagajanje morebitnim spremenjenim razmeram in potrebam.

VARIANTNE REŠITVE ZAZIDAVE

Predstavljeni sta dve variantni rešitve zazidave, ki prikazujeta možnosti strukturne dopolnitve obstoječega naselja.

Zasnova zazidave 1 deli zazidalne kareje na parcele za gradnjo eno- ali dvostanovanjskih stavb povprečne površine 800-1000 m². Zazidava povzema značaj in stavbno tipologijo obstoječih sosednjih območij, raster zazidave pa je redkejši, saj so predvidene parcele za gradnjo večje od obstoječih. Večje parcele omogočajo večjo kakovost bivanja in več možnosti za razvoj arhitekture posameznih stavb. Zasnova zazidave 1 predstavlja izhodiščni koncept ureditve ob predpostavki, da se obravnavano območje ureja kot programska in strukturna dopolnitev in zaokrožitev obstoječega stanovanjskega naselja.

Zasnova zazidave 2 predlaga tipološko bolj raznolik koncept, ki poleg individualnih stanovanjskih stavb, v prostor umešča tudi vrstne hiše in večstanovanjske objekte (vila blok). Zasnova z bolj zgoščeno stanovanjsko gradnjo pomeni večjo izrabo prostora in nakazuje širše in raznolike možnosti za arhitekturno-urbanistične pristope k urejanju. Vrstne hiše in manjše večstanovanjske stavbe (vila bloki) so glede na suburbani značaj naselja Škofije strukturno in tipološko sprejemljive oblike stanovanjske gradnje. S strukturno in tipološko raznoliko gradnjo se poveča strukturna pestrost in kompleksnost zazidave ter izkoriščenost prostora, ne nazadnje pa je omogočena tudi pestrejša izbira stanovanj glede na želje, funkcionalne potrebe in finančne zmožnosti. Zgoščena stanovanjska gradnja (vila bloki in vrstne hiše) so umeščeni na zaključena območja ob primarnih napajalnih cestah (Cesti 3 in 4) in v neposredni bližini šolskega kompleksa.

Podan je **predlog umestitve javnih programov in ureditev** v ureditveno zasnovo območja. Mikrolokacijsko je cona umeščena na strateško mesto v neposredni navezavi na bodoči razširjeni šolski kompleks ter ob križišče Cest 3 in 4, ki predstavljata primarni napajalni cesti v soseski. Predlagana je ureditev večnamenskega odprtega prostora, ki ga dopolnjuje stanovanjsko-poslovna stavba. Površina je zasnovan kot prehodni trg s parkovnimi in prometnimi elementi: zelenicami in drevorednimi potezami, pešpotmi in površinami za otroško igro in

druženje, povozne in intervencijske površine). Območje je prednostno namenjeno pešcem, motorni promet preko trga do šole je v podrejenem položaju, kar omejuje in umirja promet pred šolo.

Z ureditvijo središčnega javnega prostora v soseski se strukturno, funkcionalno in percepcijsko opredeli središče naselja kot njegova ključna točka, mesto srečevanja in družabnega življenja, kot nosilec identitete in pripadnosti naselju.



Slika: Zasnova ureditve središča naselja ob šoli

Urbanistični kazalci izrabe in izkoriščenosti zazidalnega območja »Nad šolo na Škofijah«

KAZALEC	ZASNOVA 1	ZASNOVA 2
Površina območja (cca bruto)	11.2 ha	
Zazidljiva površina (cca neto)*	0,97 ha	
Število novih parcel za gradnjo/ število stavbnih enot	107	123, 4 ***
Število novih stanovanj**	161	220
Ocena števila stanovalcev ****	485	630

* površina zazidalnih karejev

** ob upoštevanju razmerja 50 % : 50 % eno- in dvostanovanjske stavbe (pri večstanovanjskih stavbah 8 stanovanj na stavbo)

*** število eno- dvodružinskih enot in število enot za večstanovanjske stavbe

**** ob upoštevanju povprečno 3 člane na gospodinjstvo

Urbanistični kazalci izrabe in izkoriščenosti izhajajo na namišljenih predpostavkah glede števila enot in povprečnega števila članov gospodinjstev, kljub temu pa podajajo okvirno oceno in omogočajo osnovno primerjavo med različnimi koncepti zazidave območja.

INFRASTRUKTURNO OPREMLJANJE OBMOČJA

Zasnova prometne mreže postavlja ogrodje infrastrukturnih koridorjev. Za realizacijo in infrastrukturno oskrbo predvidene zazidave bo območje treba celovito infrastrukturno opremiti in priključiti na:

- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje z ločenim sistemom za meteorne in fekalne odpadne vode,
- TK omrežje,
- javno razsvetljavo,
- zbiralnicami za zbiranje komunalnih odpadkov.

Infrastrukturno opremljanje naselja bo izvedeno z dograjevanjem in rekonstrukcijami obstoječih sistemov gospodarske javne infrastrukture naselja Škofije.

V okviru načrtovanja predvidene zazidave potrebna preveritev prostorskih možnosti in omejitev, tehničnih karakteristik in zmogljivosti/ razpoložljivosti obstoječih infrastrukturnih naprav in ureditev. Pogoji infrastrukturnega opremljanja so pomemben dejavnik pri opredeljevanju etapnosti izvedbe celotne zazidave.

ETAPNOST REALIZACIJE

Ker gre za večje območje je smiselna razdelitev na več izvedbenih etap glede na razvojne potrebe in možnosti, predvsem pa v povezavi in odvisnosti od realizacije nove obvozne ceste Škofije Tinjan (Ceste 1) in ostale infrastrukture za oskrbo območja. Pri razmejevanju etapnosti je bistvenega pomena zlasti zasnova in izvedba kanalizacijskega sistema.

V prvi etapi je možna realizacija ureditev in zazidave, ki se neposredno prometno navezuje iz smeri obstoječe ceste Škofije- Tinjan in je hkrati možna tudi infrastrukturna oskrba območja z dograditvijo in priključevanjem na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo naselja. Območje prve etape je možno priključevati na obstoječe oziroma že načrtovane zbirne kanalizacijske odvodnike naselja. Realizacija prve etape tako ni pogojevan z izgradnjo nove obvozne ceste Škofije- Tinjan.

Nadaljnje etape bodo pogojene z izgradnjo nove obvozne ceste Škofije- Tinjan (Cesta 1) in obsežnejšim komunalnim opremljanjem in urejanjem širšega naselja. V okviru načrtovanja predvidene zazidave bo na podlagi informacij in razvojnih načrtov pristojnih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture treba predvideti potrebne infrastrukturne nadgraditve za nadaljnje etape komunalnega opremljanja in postopno urbanizacijo območja.



Slika: Zasnova ureditve središča naselja ob šoli

Grafične priloge

1. Pregledna situacija: Umestitev območja v širši prostor
2. Zasnova prometne mreže
3. Predlog zasnove zazidave VARIANTA 1
4. Predlog zasnove zazidave VARIANTA 2
5. Predlog prostorske ureditve središča naselja ob šoli