

Naročnik/pripravljaev:
Mestna ob?ina Koper



Strokovne podlage

Zasnova prometne in urbanisti?ne ureditve obmo?ja Škofije

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



Podatki o strokovni podlagi

Naziv elaborata: **Zasnova prometne in urbanistične ureditve območja Škofije**

Vrsta/namen elaborata: **STROKOVNE PODLAGE ZA OPPN**

Naročnik/pripravljaivec:

Mestna občina Koper
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Izdelovalec/prostorski načrtovalec:

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

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

Št. projekta:
U/032-2020/SP-P

Datum:
November 2020

Delovna skupina izdelovalca:

Odgovorni prostorski načrtovalec:

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

Sodelavci:

Eva Bolčič univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS KA-1614
Karim Kleva, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0066
Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad., IZS G-0124
Robert Peternej, univ.dipl.inž.grad., IZS G-1919
Mario Kajin, el. teh.

Vsebina strokovne podlage

1. NAMEN, PREDMET IN VSEBINA STROKOVNE PODLAGE	- 4 -
2. OBMOČJE OBRAVNAVE	- 4 -
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU	- 5 -
3.1 POSELITVENA ZASNOVA NASELJA	- 5 -
3.2 CESTNO OMREŽJE	- 6 -
3.3 KOMUNALNA OPREMLJENOST	- 8 -
3.4 DEMOGRAFSKI KAZALNIKI	- 9 -
3.5 DRUŽBENI KAZALNIKI, OPREMLJENOST NASELJA Z DRUŽBENO INFRASTRUKTURO, JAVNIMI PROGRAMI IN DRUGIMI OSKRBNIMI VSEBINAMI	- 10 -
3.6 KRAJINA IN SKUPNE ODPRTE POVRŠINE NASELJA	- 11 -
4. ANALIZA ZEMLJIŠKE STRUKTURE IN LASTNIŠTVA ZEMLJIŠČ	- 11 -
PARCELNO STANJE IN VELIKOSTI OBMOČIJ	- 11 -
5. PREGLED IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG	- 13 -
6. KONCEPT DOLGOROČNEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA ŠKOFIJE	- 18 -
7. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA	- 19 -
7.1 PROGRAMSKA ZASNOVA	- 19 -
7.2 KONCEPT PROSTORSKE ZASNOVE	- 20 -

1. NAMEN, PREDMET IN VSEBINA STROKOVNE PODLAGE

Namen strokovne podlage je opredelitev prostorskih, funkcionalnih in drugih izhodišč za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev območja Škofije (v nadaljevanju OPPN) s področja načrtovanja prometne infrastrukture in možnosti za zazidavo.

Zasnova cestne mreže bo v soodvisnosti s konceptom zazidave predstavljala izhodišče za načrtovanje infrastrukturne opreme, sistema zelenih površin, programske zasnove, navezav na sosednja in vplivna območja in druge vsebine OPPN.

Predmet strokovne podlage je zasnova prometne in urbanistične ureditve območja OPPN, ki obsega planske enote KC-25-P#, 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3 .

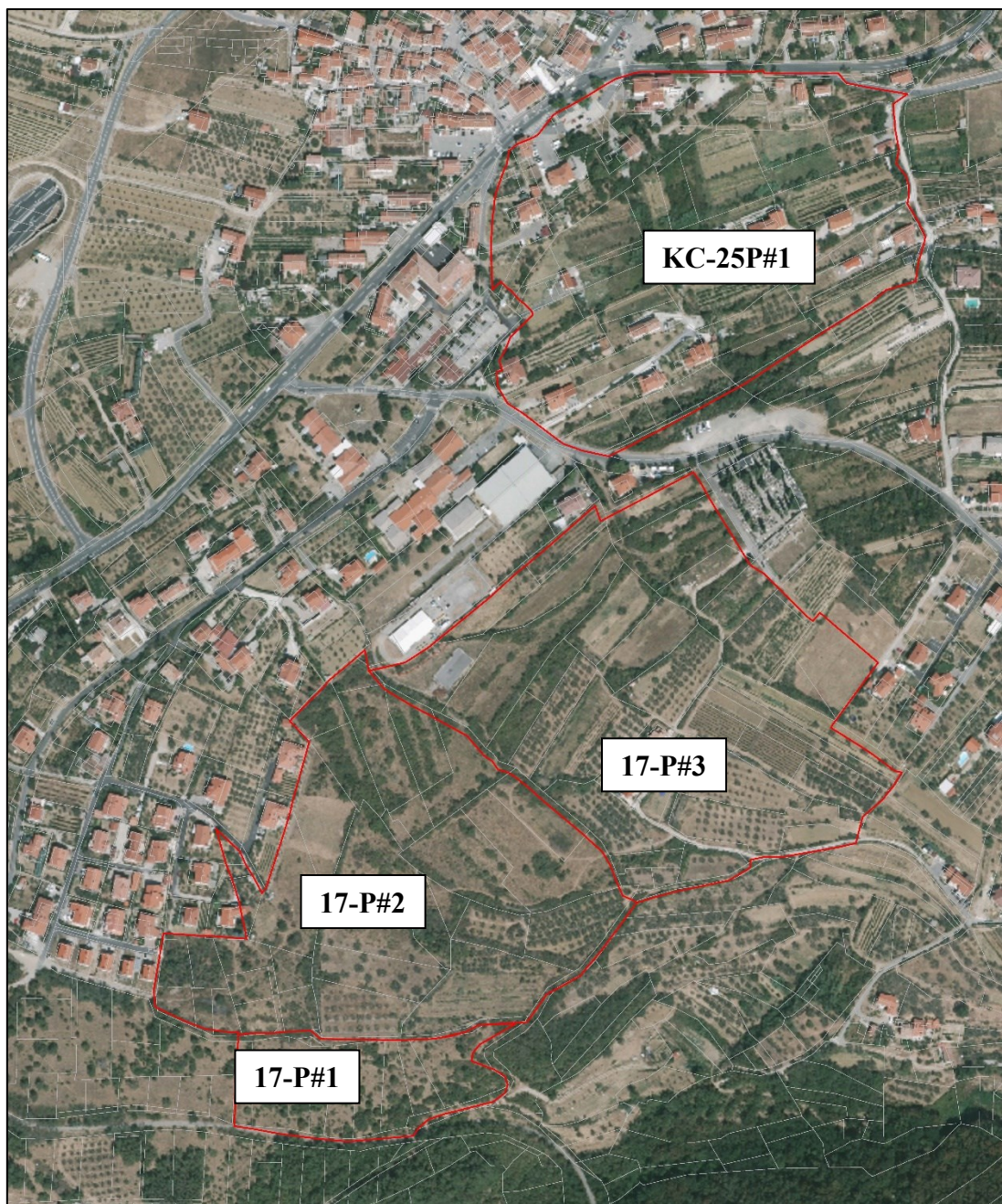
Strokovne podlage obsegajo naslednje vsebinske sklope:

- analiza obstoječega stanja v prostoru s poudarkom na prometni in poselitveni problematiki;
- analiza zemljiške strukture in lastništva zemljišč;
- pregled do sedaj izdelanih strokovnih podlag s področja prometa in poselitve;
- variantne rešitve prometne mreže in zazidave z izborom in optimizacijo najustreznejše variante .

2. OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje OPPN obravnava štiri prostorske enote: 17-P#1, 17-P#2, 17-P#3 in KC-25-P#. Prve tri se med seboj stikajo in tvorijo eno prostorsko celoto, prostorska enota KC-25-P# pa je ločena od ostalih treh s cesto, ki poteka od Škofij proti Tinjanu.

Območje obravnave se nahaja v pasu med naseljema Spodnje in Zgornje Škofije, po dejanski rabi so pretežno kmetijska zemljišča, predvidena za gradnjo. V večjem delu območja ni zgrajene javne komunalne infrastrukture. Območje KC-25-P# se nahaja na južnem robu naselja Spodnje Škofije in je delno že pozidano z individualno stanovanjsko pozidavo, delno je že urejena komunalna infrastruktura.



Slika 1: Prikaz območja obravnave po planskih enotah

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA V PROSTORU

3.1 Poselitvena zasnova naselja

Naselje Škofije tvori več povezanih zaselkov: Spodnje Škofije so naselje, ki se je razvilo ob glavni cesti Koper – Trst, Zgornje Škofije pa so razloženo naselje skupno štirih historičnih zaselkov in pridružene novejše, pretežno obcestne poselitve ob cesti proti Tinjanu. Na območju Spodnjih Škofij je formiran center naselja (funkcionalno in strukturno), v izteku naselja tik ob državni meji pa je območje nekdanjega mejnega prehoda kot mešana urbana cona, kjer so umeščene različne poslovne, storitvene in oskrbne dejavnosti. Preostali deli naselja so pretežno stanovanjski, s spremljajočimi dejavnostmi drobne obrti in

storitev, posameznimi javnimi programi, gostinstvom ipd. Večinoma se pojavlja tip individualne stanovanjske gradnje (eno- in dvodružinske hiše).

Ohranjenost in prepoznavnost urbanističnih in arhitekturnih elementov historičnih delov naselja je zaznavna, vendar historični elementi zaradi sodobnejših predelav in nove pozidave po kakovosti in vidno večinoma ne izstopajo oziroma so precej zabrisani.

Na širšem območju Škofij je z obstoječimi prostorskimi planskimi akti še razmeroma veliko prostih oziroma nezazidanih stavbnih zemljišč; samo na območju južno od pokopališča in šolskega kompleksa se nahaja preko 12.000 m² pretežno nezazidanih stavbnih zemljišč (v zaokroženem zemljiškem sklopu), v okviru razloženega naselja ob cesti proti Tinjanu pa v manjših sklopih še cca 10.000 m². V območju med pokopališčem in središčem naselja se nahaja drugi sklop pretežno nezazidanih stavbnih zemljišč velikosti cca 63.000 m².

Izhodiščne značilnosti poselitvene zasnove naselja, ki jih je treba upoštevati pri OPPN, so:

- Vzpostavljeno je funkcionalno in strukturno središče naselja, ki pa ni dobro povezano z ostalimi deli naselja. Z rastjo naselja tako v smislu prostorske širitve in večanja razdalj v prostoru kakor z vidika zmogljivosti obstoječe središče naselja ne bo zmoglo prevzeti vseh potrebnih vsebin osnovne oskrbe in javnih programov.
- Trend razložene obcestne pozidave vodi v formiranje amorfnе poselitvene strukture, ki pomeni nadaljnjo degradacijo historičnih prvin in brisanje prepoznavne podobe naselja v krajini.
- Naselje je notranje slabo/šibko povezano (tako na strukturni kot funkcionalni ravni).
- V okviru obstoječega poselitvenega območja naselja so še precejšnje prostorske rezerve za nadaljnjo poselitev. Pomembna značilnost je njihova prostora zaokroženost in celovitost.

3.2 Cestno omrežje

Naselje Škofije v omrežju naselij predstavlja eno pomembnejših lokalnih središč v občini. Kot kraj v primestnem zaledju Kopra z lego v neposredni bližini priključka na hitro cesto H5 Škofije-Srmin je ena privlačnejših lokacij za pozidavo, kar se odraža tako v povpraševanju po stavbnih zemljiščih, živahni novi gradnji in prenovah stavb.

Lokalna cesta LC 177 060 Spodnje Škofije-Tinjan napaja niz zaselkov Zgornjih Škofij, zaselek Kolombar in Tinjan, z nadaljevanjem proti Urbancem in Plavjam pa je vzpostavljena cestna zanka. Cesta na odseku skozi Škofije je v obstoječem stanju dotrajana, poddimenzionirana in brez ustreznega profila (z nezadostno in neenotno širino vozišča, brez pločnikov, urejenih bankin ipd.) glede na prometne obremenitve in značaj ceste kot glavne povezovalne komunikacije. V tem pogledu tudi ne zmore prevzeti dodatnega prometa, ki se z nadaljnjo novo pozidavo nezazidanih poselitvenih površin stalno povečuje.



Slika 2: Pogled na značilen profil obstoječe lokalne ceste od Škofij proti Tinjanu (vir: www.google.com)

S tem so posredno in neposredno povezani še drugi problemi v prostoru in za uporabnike, in sicer:

- Območje osnovne šole in športne dvorane nima urejenega ustreznega intervencijskega dostopa in intervencijskih površin (poleg obstoječih dostopov bi bilo treba urediti dodatne dostope tudi na vzhodni strani kompleksa z novim napajanjem). Težave z dostopnostjo in zagotavljanjem zadostnih parkirnih površin se pojavljajo tudi v času dnevnih konic ob dostavi/prevzemu šolarjev in ob večjih dogodkih in prireditvah na območju.
- Obstoječa lokalna cesta kot edina napajalna cesta za celotno območje slemenske poselitve vse do Tinjana se na glavno cestno omrežje v Spodnjih Škofijah priključuje v slabo preglednem T križišču z omejenimi prostorskimi možnostmi za ustrežnejšo rekonstrukcijo. Poleg tega vodenje vsega avtomobilskega prometa po cesti pomeni manjšanje varnosti in privlačnosti za pešce in druge uporabnike, slabšo prometno varnost na območju javnih programov (šole in vrtca, športne dvorane, pokopališča) ipd.
- Obstoječa stanovanjska zazidava na območju Fortezze se je razvila ob mreži ozkih ulic. Dostopnost je s tem otežena in neustrezna, na več odsekih ni mogoč dvosmerni promet, niso urejeni pločniki, osrednja dostopna/napajalna ulica sovпада s traso daljinske rekreacijske poti Parenzana Pot zdravja in prijateljstva. S tem je zmanjšana prometna varnost in kakovost bivalnega okolja, problematična pa je tudi z vidika dostopa komunalnih vozil in v primeru intervencije.
- Obstoječa mreža stranskih dostopnih in napajalnih poti (ozke ulice, poljske poti in kolovozi) ne onemogoča aktivacije (obsežnih) prostih poselitvenih površin oziroma, kar je še bolj problematično, na teh območjih se nova zazidava pojavlja posamično, s čimer pa se dolgoročno slabša potencial za celostno urbanistično in prometno načrtovanje. Marsikje so dostop do objektov in parcel urejeni z ozkimi slepimi ulicami, ali pa zasnova parcelacije in pozidave dejansko zapira dostopnost do bolj oddaljenih zemljišč.
- Zaradi neobstoječe oziroma neustrezne dostopnosti območja je tako onemogočena tudi realizacija zazidave »Fortezza«, to je njenega južnega obrobja, kjer je bila že pred desetletji predvidena obrtna cona, kasneje stanovanjska gradnja.

Prostorsko enoto KC-25-P# s severa in juga obdajata dve pomembni lokalni napajalni cesti, in sicer na severni strani lokalna cesta LC 177 070 Plavje – Spodnje Škofije, na južnem robu pa lokalna cesta LC 177 060 Spodnje Škofije-Tinjan, pri čemer pa je napajanje zaradi morfologije terena z obeh strani oteženo, saj se območje nahaja v reliefni nižini, cesti pa potekata v brežinah nad njo. V sklopu izgradnje dostopnih cest za potrebe gradnje drugega železniškega tira Divača-Koper (2TDK) je predvidena tudi njena rekonstrukcija. Le-ta bo pomembno izboljšala prometne razmere, dostopnost in napajanje območja pod kulturnim domom, saj projektna rešitev načrtuje:

- prestavitev in izboljšanje obstoječega priključka lokalne ceste na državno regionalno cesto R III-741;
- ureditev razširjenega cestnega koridorja ceste s pločniki in drugimi potrebnimi elementi za ustrezno prostorsko in funkcionalno umestitev v predvideno zazidavo in
- zagotovitev ustrezne dostopnosti zazidalnega območja kot osnove za aktivacijo nezazidanih zemljišč in njihovo komunalno opremljanje.

Projekt rekonstrukcije lokalne ceste je v fazi intenzivnega načrtovanja in priprav na realizacijo, zato se novo traso in predvidene ureditve za potrebe OPPN neposredno privzame kot načrtovalsko izhodišče in osnovo.

S strokovnimi podlagami je Mestna občina Koper v preteklosti preverila že vrsto možnih rešitev prometne problematike širšega območja Škofij, pri čemer so v kontekstu in za potrebe OPPN bistvene naslednje ugotovitve in zaključki:

- Rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste LC 177 060 Spodnje Škofije – Tinjan je nujna, vendar zgolj za osnovno izboljšanje infrastrukture in prometne varnosti, ne pa v smislu zagotavljanja dolgoročnih razvojnih potreb oziroma obremenitev širšega območja (ob realizaciji poselitve v polnem sedaj razpoložljivem obsegu), razrešitve problematike dostopnosti in prometne varnosti šole in športne dvorane ter vodenja vsega prometa skozi naselje.
- Izgradnja obvozne ceste po južnem robu naselja, vključno z novim priključevanjem na glavno in daljinsko cestno omrežje je zato osnovni pogoj za izboljšanje kakovosti bivanja in delovanja naselja kakor tudi za njegov nadaljnji razvoj. Smiselna je etapna izgradnja, pri čemer je pomembno poudariti, da se večina zatečenih in razvojnih problemov razreši že z izgradnjo odseka do zaselka Druga Škofija. Kljub temu pa je za dolgoročni razvoj smiselno vzpostaviti koridor možnega nadaljevanja v smeri Tinjana.
- Za racionalno urbano aktivacijo nezazidanih poselitvenih površin je poleg osnovnega prometnega napajanja treba vzpostaviti sistem notranje prometne mreže, s čimer bo omogočena optimalna dostopnost, povezave na obstoječe komunikacije v naselju in proti središču naselja, v prostorskem smislu pa vzpostavljen raster nove pozidave in orientacijska shema. Prometni sistem mora poleg osnovne cestne mreže načrtovati tudi sistem peš in kolesarskih povezav, površine mirujočega prometa ob upoštevanju vsebinsko in prostorsko soodvisnih deležnikov (šola in vrtec, športna dvorana, pokopališče, središče naselja, Parenzana Pot zdravja in prijateljstva ipd.).

3.3 Komunalna opremljenost

Cestna mreža predstavlja osnovni sistem infrastrukturnih koridorjev, posamezni vodi in naprave pa potekajo po svojih trasah. Na območju naselja Škofije so vzpostavljeni sistem gospodarske javne infrastrukture (GJI):

- elektroenergetsko omrežje;

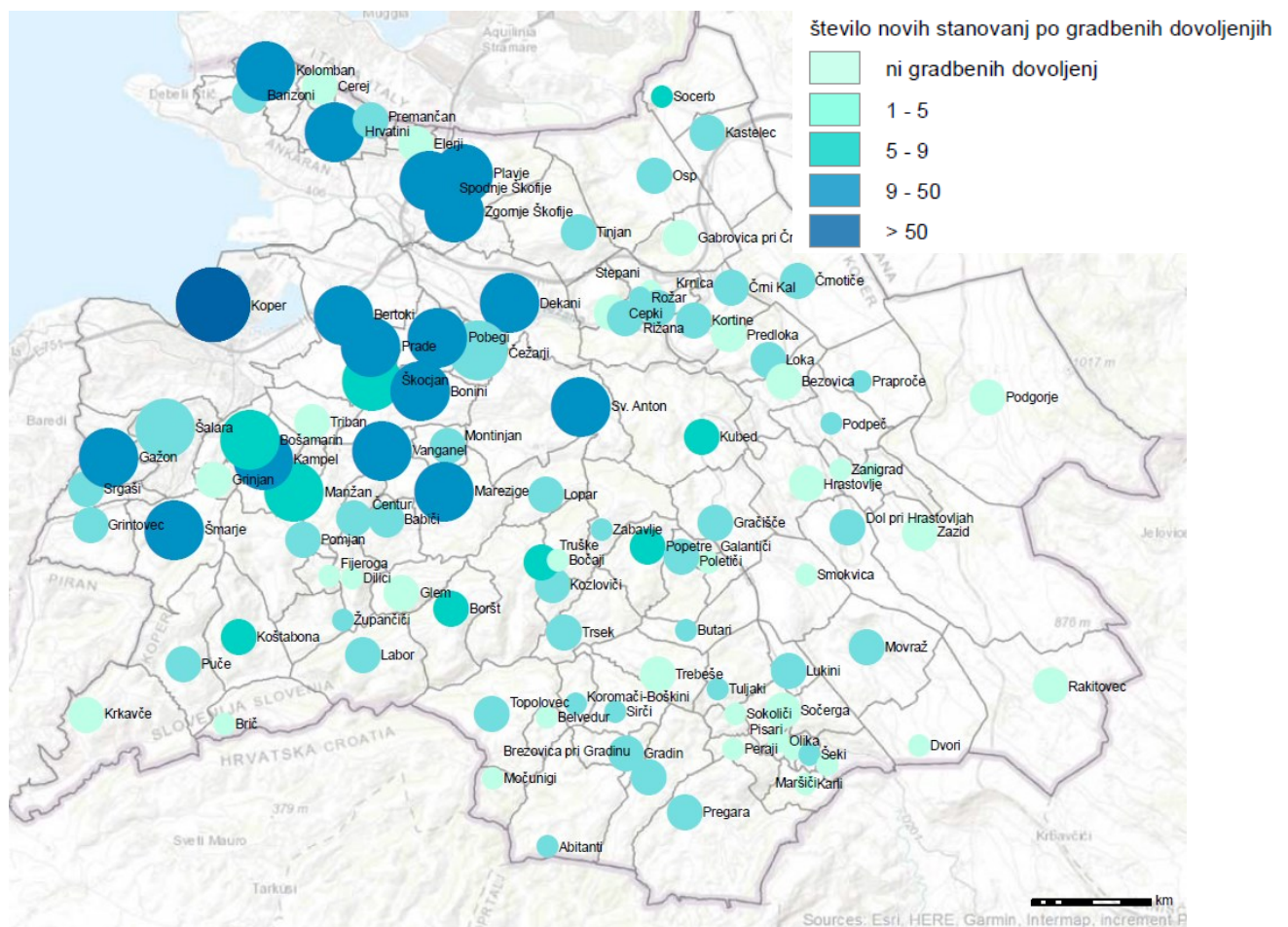
- telekomunikacijsko omrežje;
- fekalna in meteorna kanalizacija (delno v izgradnji, delno še neizvedeno);
- vodovodno omrežje.

Dograditev in potrebne posodobitve omrežij GJI bodo v sklopu priprave OPPN načrtovane skladno s smernicami pristojnih upravljavcev.

3.4 Demografski kazalniki

Iz strokovne podlage za Občinski prostorski načrt Mestne občine Koper »Demografska študija Mestne občine Koper za potrebe prostorskega načrtovanja« (Urbanistični inštitut RS, 2019) so povzeti ključni kazalniki demografske slike in prognoze za naselje Škofije:

- indeks rasti prebivalstva je pozitiven, in sicer v razredih 105 – 125 in > 125
- povprečna velikost gospodinjstva 2,5 – 3
- pozitiven naravni in selitveni prirast 5 – 20 (na 100 prebivalcev)
- glede na merilo občine opazna koncentracija stanovanjskih novogradenj (Zgornje in Spodnje Škofije skupno 46 stanovanj)



Slika 3: Novozgrajena stanovanja na osnovi izdanih gradbenih dovoljenj 2009-2018 (vir: Demografska študija, UIRS, 2019)

Po izvedeni simulaciji demografskega razvoja z upoštevanjem naravnega in selitvenega prirasta za obdobje do leta 2041 je v **Krajevni skupnosti Škofije** predvidena rahla, to je 9% rast prebivalstva oziroma 305 oseb. Predviden je znaten porast deleža starejših oseb in upad števila otrok ter aktivnih odraslih (glej Tabela 1 spodaj).

KS Škofije								
Simulacija 2019 – 2041								
leto	skupaj	0-5 let	6-14 let	15-24 let	25-65 let	66-75 let	76-85 let	86-100 let
2019	3436	219	331	239	2015	354	212	66
2029	3631	163	317	403	1898	450	288	113
2041	3741	194	255	357	1932	464	378	160
Prirast 2019-2029	195	-56	-14	164	-117	96	76	47
Prirast 2019-2041	305	-25	-76	118	-83	110	166	94

Tabela 1: Demografski kazalniki gibanja (vir: Demografska študija, UIRS, 2019)

Za celotno območje Mestne občine Koper je za obdobje do leta 2041 podana ocena potreb po stanovanjih 4.207 stanovanj (vir: Demografska študija, UIRS, 2019). Glede na izkazane trende največje poselitvene privlačnosti primestnega pasu, kamor je umeščeno tudi naselje Škofije, in ob upoštevanju deležne sorazmernosti za naselje Škofije (5% novogradenj v MOK) ocenjujemo **realno potrebo po gradnji 210 novih stanovanj do leta 2041**.

3.5 Družbeni kazalniki, opremljenost naselja z družbeno infrastrukturo, javnimi programi in drugimi oskrbnimi vsebinami

Mestna občina Koper na Škofijah načrtuje izgradnjo nove 18- oddelčne osnovne šole, ki bo nadomestila obstoječo zgradbo.

Enota vrtca deluje z 8-imi oddelki za starostna obdobja 1-6 let.

Na območju KS Škofije ni obstoječih nastanitvenih kapacitet za starejše, z omejenim programom deluje dnevni center aktivnosti za starejše, daljinsko ali na poziv pa so na voljo ostale podporne funkcije in vsebine socialne oskrbe starejših, ki jih za območje celotne občine zagotavlja MOK.

Osnovna zdravstvena oskrba kot del javne zdravstvene mreže v naselju ni vzpostavljena, si pa lokalna skupnost za to že vrsto let aktivno prizadeva. V središču naselja deluje lekarna.

Večina javnih in oskrbnih vsebin je zgoščena v središču naselja Spodnje Škofije: nekaj manjših trgovin s hrano in osnovnimi potrebščinami, pošta, bankomat, kulturni dom, sedež KS, prostori društev, gostinski lokali, cerkev, storitvene delavnice in saloni ipd. Posamično se manjše obrtne in storitvene delavnice ter gostinski lokali pojavljajo tudi v ostalih delih naselja, ki pa mikrolokacijsko marsikje povzročajo težave zlasti v povezavi z dostopom, pomanjkanjem parkirnih mest ipd. Območje šole z vrtcem, športno dvorano in bližnjim pokopališčem predstavlja dislocirano cono javnih programov.

S prostorsko-funkcionalnega vidika se v obstoječi razmestitvi in organiziranosti vsebin v kraju kažejo naslednji problemi:

- pomanjkljiva medsebojna povezanost dislociranega centra s središčem naselja;
- problem mirujočega prometa v središču naselja (pretežni del odprtih površin je namenjen parkiranju, parkirišč primanjkuje);

- neustrezen intervencijski dostop in problem mirujočega prometa na območju dislociranega centra;
- problemi delovanja obrtnih, storitvenih in drugih poslovnih dejavnosti v stanovanjskih območjih zlasti v zvezi z zagotavljanjem ustreznega dostopa in parkirišč.

S področja družbene infrastrukture in oskrbnih dejavnosti so za potrebe OPPN bistvene naslednje ugotovitve in zaključki:

- smiselno je načrtovati nastanitvene zmogljivosti za starejše (v različnih organizacijskih oblikah);
- treba je vzpostaviti oziroma izboljšati notranje povezave v naselju zlasti z vidika alternativnih transportnih možnosti, ki bi zmanjšale potrebe po parkiranju v središču kraja in zmanjšale notranji promet (delna razbremenitev notranje cestne mreže);
- treba je celovito pristopiti k urejanju dislociranega centra javnih programov;
- smiselno je razmisliti o umeščanju sekundarnega oskrbnega centra na območju novogradenj v smislu razbremenjevanja obstoječega jedra naselja, zmanjševanja prometa in za ustvarjanje vitalnosti in večfunkcionalnosti območij.

3.6 Krajina in skupne odprte površine naselja

V kontaktnem prostoru obstoječega naselja so posamezni sklopi drobnejše strukturirane kmetijske krajine; manjše njive in vrtovi, ki jih glede na lego v prostoru, velikost površin, kmetijske kulture ter način obdelave lahko prepoznamo kot ostanke skupnih starih vaških vrtov. Večji kompleksi kmetijskih površin se nahajajo pretežno na južni strani naselja; gre predvsem za travnike, vinograde in oljčnike na terensko ugodnih in dobro osončenih legah. Strmejšje lege hudourniških grap in pobočij so obrasle z gozdom. Odprte površine v naselju so preplet vrtov, neobdelanih površin in mreže cest in poti. Posamično se pojavljajo javne odprte in zelene površine, ki sovpadajo z obstoječima dvema jedroma oskrbnih vsebin (center naselja in jedro ob šoli). Pomemben element v zasnovi kraja je koridor Parenzane kot daljinske rekreacijske povezave in prostorska ostalina tehnične dediščine.

V okviru priprave OPPN se območje šolskega kompleksa, športne dvorane in pokopališča prepozna kot območje za vzpostavitev sekundarnega oskrbnega in javnega jedra, ki bo ohranjalo in izboljšalo pogoje delovanja in uporabe obstoječih vsebin, glede na razvoj nove zazidave v neposredni soseščini pa je smiselna in potrebna tudi bogatitev in krepitev z novimi vsebinami centralnih dejavnosti. Javne odprte in zelene površine naselja v tem kontekstu v prvi razvojni fazi predstavljajo rezervat za njihov dolgoročni razvoj, predvsem pa so tudi pomemben nosilec in povezovalni element javnih in oskrbnih funkcij naselja. Koridor Parenzane lahko predstavlja povezovalni koridor med primarnim in sekundarnim (novim) jedrom naselja, kakor tudi na ravni med naseljem in odprto krajino.

4. ANALIZA ZEMLJIŠKE STRUKTURE IN LASTNIŠTVA ZEMLJIŠČ

PARCELNO STANJE IN VELIKOSTI OBMOČIJ

Meje in velikosti posameznih območij OPPN bodo določene v postopku sprejemanja OPPN glede na komunalno urejanje območij in priključevanja na obstoječo cestno omrežje.

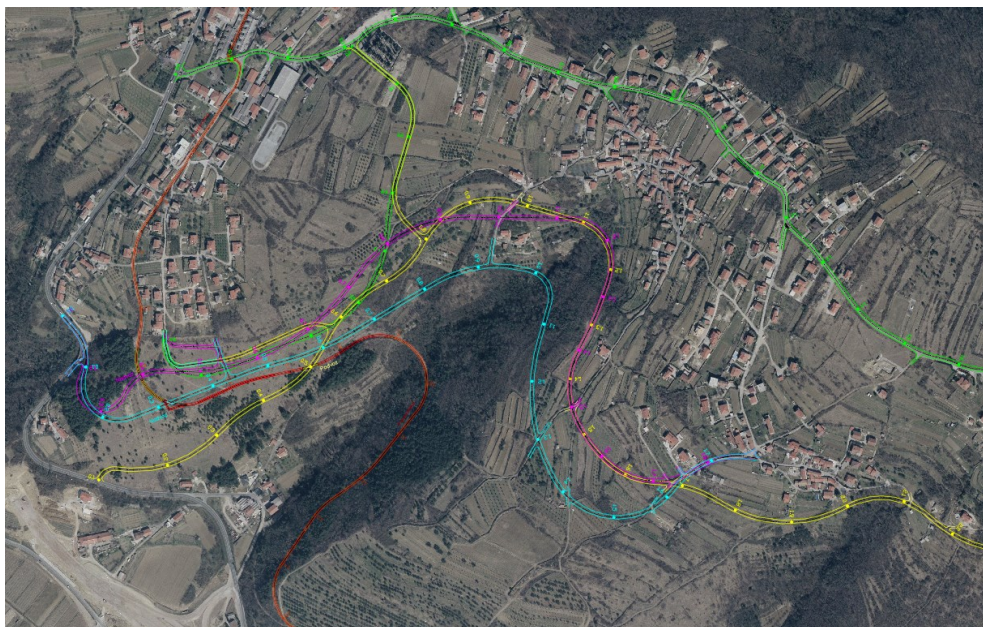
Območje ŠKOFIJE:

Prostorske enote	Velikost (m2)
17-P#1	12.497
17-P#2	54.694
17-P#3	63.350
KC-25-P#	63.319
Skupaj	193.860 (19,4 ha)

Območje	Seznam parcel*
17-P#1	K.O. 2595 Škofije 737/5, 789/10, 789/11, 1723/27, 737/43, 737/47, 737/48, 737/49, 737/50, 737/51, 737/95, 737/139, 737/140, 737/141, 737/142, 737/143
17-P#2	K.O. 2595 Škofije 771, 773, 738/1, 739/1, 767/1, 768/1, 772/1, 739/2, 767/2, 768/2, 738/3, 768/3, 772/3, 738/4, 767/4, 772/4, 738/5, 767/5, 772/5, 738/6, 767/6, 772/6, 738/7, 772/7, 738/8, 772/8, 738/9, 738/10, 770/10, 789/10, 738/11, 770/11, 789/11, 770/12, 770/13
17-P#3	K.O. 2595 Škofije 762, 777, 782, 784, 785, 786, 800, 763/1, 767/1, 768/1, 772/1, 774/1, 775/1, 776/1, 778/1, 779/1, 783/1, 788/1, 790/1, 794/1, 858/1, 763/2, 774/2, 775/2, 776/2, 778/2, 779/2, 783/2, 790/2, 791/2, 793/2, 794/2, 797/2, 772/3, 774/3, 779/3, 783/3, 791/3, 797/3, 774/4, 791/4, 793/4, 798/4, 791/5, 798/5, 760/6, 791/6, 798/6, 789/10
KC-25-P#	K.O. 2595 Škofije 756, 1640, 1644, 1647, 1663, 1783, 1838, 1894, 1900, 6081, 6082, 6380, 6381, 6382, 6383, 6384, 6385, 6386, 6417, 1642/1, 1643/1, 1649/1, 1650/1, 1661/1, 1666/1, 1668/1, 1724/1, 1868/1, 6378/1, 1641/2, 1642/2, 1643/2, 1649/2, 1661/2, 1662/2, 1664/2, 1666/2, 1667/2, 1724/2, 6378/2, 1648/3, 1660/3, 1661/3, 1662/3, 1664/3, 1665/3, 1668/3, 1669/3, 1642/4, 1648/4, 1656/4, 1660/4, 1662/4, 1664/4, 1665/4, 1668/4, 1669/4, 1642/5, 1648/5, 1649/5, 1660/5, 1661/5, 1662/5, 1669/5, 1642/6, 1656/6, 1660/6, 1661/6, 1665/6, 1667/6, 1669/6, 1648/7, 1656/7, 1660/7, 1661/7, 1665/7, 1667/7, 1648/8, 1656/8, 1661/8, 1665/8, 1648/9, 1656/9, 1648/10, 1661/10, 1656/11, 1661/11, 1723/11, 1723/12, 1656/13, 789/14, 1656/14, 1656/18, 1656/19, 1656/20, 1656/21, 1660/21, 1656/22, 1656/23, 1656/24, 1656/25, 1656/26, 1656/27, 1656/28, 1656/29, 1656/30, 1723/39, 1723/55, 1723/56, 1723/57, 1723/58, 1723/59, 1723/60, 1723/61, 1723/62, 1723/64, 1723/65, 1723/66, 1723/67, 1723/68, 1723/69, 1723/70, 1723/71, 1723/81, 1723/82, 1723/90, 1723/91, 1723/92, 1723/93

5. PREGLED IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG

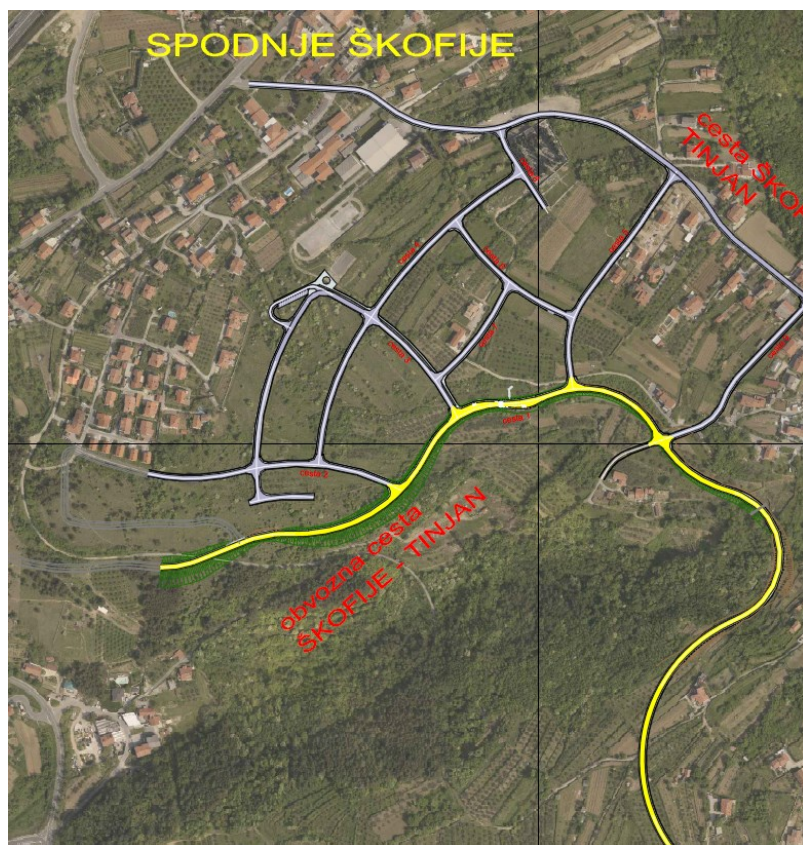
Strokovna podlaga	Predmet in vsebina strokovne podlage	Pomembno za OPPN
Študija poteka cest na Škofijah, št. NG/009-2007, avgust 2007	4 variantne rešitve ceste od Škofij do Tinjana	Izhodiščni nabor variant in medsebojna primerjava razvoja cestne mreže na širšem obravnavanem območju
Preveritev variantnih rešitev dostopne ceste za območja »Fortezza Sodnje Škofije«, julij 2012)	4 variantne rešitve dostopne ceste za območje Fortezze, ki bi jo lahko izvedli ne glede na dinamiko načrtovanja nove obvozne ceste	Rešitve se nanašajo na manjši del obravnavanega območja in preučujejo začasno in parcialno rešitev.
Obvozna cesta Škofije – Tinjan, popravljena varianta, št. NG/036/2013/2	Optimizacija trase obvozne ceste Škofije – Tinjan ob upoštevanju zasnove zazidave območja »Nad šolo«	Optimizacija trase obvozne ceste Škofije – Tinjan ob upoštevanju zasnove zazidave območja nad šolo
Analiza stanja za zazidalno območje »Nad šolo« v Škofijah, junij 2013	Analiza stanja prostora, razvojnih možnosti in omejitev	Podatkovno in analitično izhodišče za OPPN
Urbanistična preveritev in idejne rešitve nove zazidave na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«, št. U/048-2013, junij 2013	Celovita prostorska in vsebinska obravnava in preveritev razvojnih možnosti območja (zasnova prometne mreže in ostale GJI, zazidalni preizkus in tipološka analiza zazidalnih možnosti)	Izhodišče za eno izmed variantnih rešitev zasnove cestne in mreže in zazidave za OPPN
Variantne rešitve zazidave območja nad šolo v Škofijah, junij 2013		
Idejne zasnove komunalne in prometne infrastrukture za Spodnje Škofije, št. NG/036-2013, november 2013		
Zasnova cestne infrastrukture za bodočo zazidavo Spodnje Škofije – območje pod kulturnim domom, št. NG/18-2014, november 2014	Prostorska in vsebinska obravnava in preveritev razvojnih možnosti območja (zasnova prometne mreže in zazidalni preizkus)	Izhodišče za eno izmed variantnih rešitev zasnove cestne in mreže in zazidave za OPPN
Dodatne variante zasnove prometne navezave zazidave Fortezza v Škofijah, maj 2015		
Zasnova prometne infrastrukture na območju OPPN Fortezza – sprememba ceste 2, št. projekta NG/012-2019, april 2019	Parcialna predelava prometne zasnove notranje dostopne ceste na območju Fortezza	Izhodišče za eno izmed variantnih rešitev zasnove cestne in mreže in zazidave za OPPN
Idejna zasnova Južna obvoznica Škofije,	Končni predlog trase obvozne ceste, ki je vključen v osnutek OPN	Izhodišče OPPN



Slika 4: Pregledni prikaz variantnih rešitev študije cest na Škofijah (2007)



Slika 5: Prikaz optimizirane variante dostopne ceste do območja Fortezza (2012)



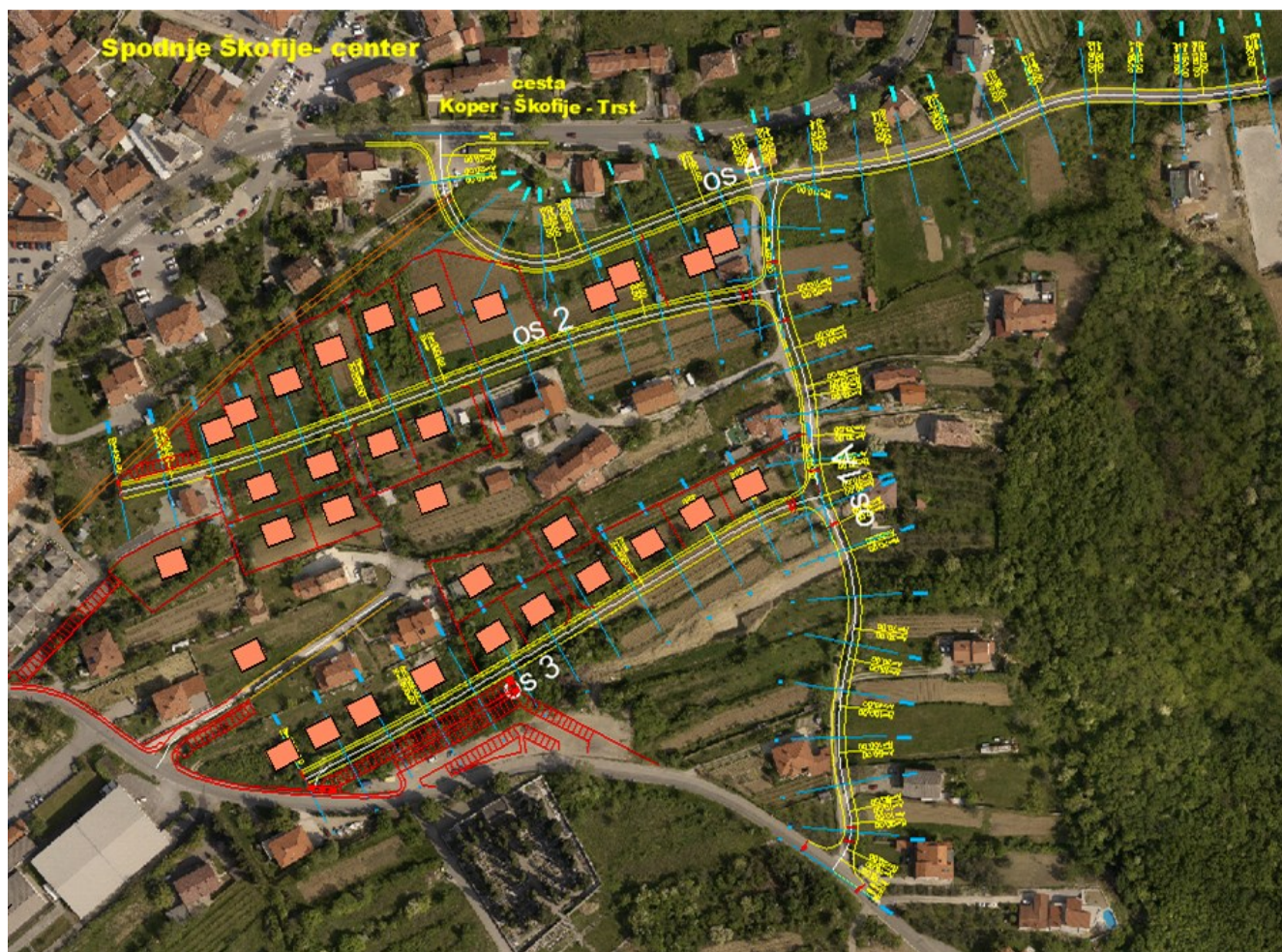
Slika 6: Prikaz optimizirane variante obvozne ceste Škofije – Tinjan (2013)



Slika 7: Zazidalni preizkus območja »Nad Šolo« na Škofijah (2013)



Slika 8: Zasnova cestne mreže in zazidave območij Fortezza in nad šolo na Škofijah (2019)



Slika 9: Zasnova cestne mreže in zazidave območja »pod kulturnim domom« na Škofijah (2014)

6. KONCEPT DOLGOROČNEGA PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA ŠKOFIJE

Občinski prostorski načrt Mestne občine Koper (v fazi priprave) opredeljuje naselje Škofije kot eno izmed pomembnejših lokalnih središč, v katerem se krepijo storitvene in družbene funkcije predvsem z vidika decentralizacije vpliva mesta Koper. V naselju se zaradi njegove odlične lege krepi razvoj gospodarstva s poudarkom na poslovnih dejavnostih, obrti, proizvodnji in logistiki. Za ta namen se revitalizira širše območje nekdanjega mejnega prehoda, kjer je možno umeščanje tudi poslovne, storitvene, trgovske in poslovne funkcije.

V naselju se primarno zagotovi notranji razvoj, določi pa se mu območje za dolgoročni razvoj za potrebe razvoja gospodarstva. Treba je zagotavljati prostorske rezerve za šolski kompleks ter cezuro v odnosu do okoliške zgoščene pozidave .

V naselju se bo s prenovo izvirnega jedra, oblikovno prenovo osrednjega trga ter dodajanjem oskrbnih funkcij na območja centralnih dejavnosti dvignili nivo uslug v osrednjem delu naselja. S kvalitetno oblikovanim sistemom pešpoti in ustrezno razmestitvijo zelenih površin se bo vzpostavilo dobro dostopnost do oskrbnih funkcij. Pomembno pri zasnovi zelenega sistema in urbanističnega oblikovanja je ohranjanje zelenih predahov med deli naselja ter vzpostavitev novih javnih odprtih zelenih površin na območjih notranjega razvoja.

Na območju naselja so prepoznana območja neustrezno načrtovanih stavbnih površin, ki bi ob aktivaciji lahko imela nepovratno škodo za dolgoročni razvoj naselja (slabšanje stanja zelenega sistema, nižanje kvalitete bivanja in uporabe obstoječih območij, slabšanje strukture izvirnih jeder, slabšanje robov poselitve, ipd). Takšnim površinam se določi podrobna namenska raba, ki onemogoča gradnjo stavb in bo v prihodnosti težnja, da se vrnejo v primarno rabo.

Zaradi poddimenzioniranosti obstoječe ceste, slabe dostopnosti do razvojnih območij in nezmožnosti zagotavljanja intervencijskih poti do šolskega kompleksa se predvidi obvoznica na južnem pobočju naselja.

Ključna razvojna izhodišča, pomembna pri pripravi predmetnega OPPN, so:

- zagotavljanje prostorske rezerve za šolski kompleks ter cezuro v odnosu do okoliške zgoščene pozidave;
- krepitev storitvenih in družbenih funkcij v naselju;
- vzpostavitev notranjega sistema pešpoti v kraju v povezavi z zasnovo zelenega sistema naselja in urejanjem novih zelenih površin na območjih notranjega razvoja;
- izgradnja južne obvoznice.

7. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA

7.1 Programska zasnova

Na podlagi pregleda obstoječega stanja, izdelanih strokovnih podlag, preučitve prostorskih možnosti in potencialov ter nakazanih razvojnih trendov in ocene potreb so opredeljeni osnovni programski/vsebinski in prostorski sklopi, ki se jih smiselno umesti v območje OPPN:

Sklop 1: STANOVANJA različnih tipologij in namembnosti

- zgoščena stanovanjska gradnja (dvojčki, vrstne hiše, manjše večstanovanjske hiše- vila bloki)
- v manjši meri individualna stanovanjska gradnja
- varovana stanovanja za starejše in/ali dom za starejše

Utemeljitev in obrazložitev:

Kot eno izmed pomembnejših lokalnih središč na dobro dostopni lokaciji bodo Škofije tudi v prihodnje privlačen kraj za bivanje, kar nakazujejo tudi demografske projekcije (ocenjeno 210 novih stanovanj do leta 2041). Glede na velikost obravnavanih območij OPPN in njihovo umeščenost v kontekst naselja je smiselno predvideti/omogočiti različne tipe stanovanjske gradnje glede na tip gradnje in bivanja (hiša/stanovanje), gostoto in strukturo pozidave (individualna, vrstna, kolektivna) ter po namembnosti (za družine, za starejše, za mlajše in samske ipd.). Stanovanjska območja se načrtuje kot prostorsko zaključene podenote, ki bodo omogočale etapen razvoj gradnje.

Sklop 2: CENTRALNE DEJAVNOSTI IN DRUŽBENA INFRASTRUKTURA (javni in oskrbni programi in vsebine)

- vzpostavitev sekundarnega centra oskrbnih in javnih programov (osnovna javna zdravstvena oskrba, aktivnosti za starejše občane, storitve, trgovina in drobna obrt,

Utemeljitev in obrazložitev:

Razširitev ponudbe, nabora in dvig kakovosti javnih in oskrbnih vsebin in programov naselja so nujne za krepitev vloge naselja kot enega izmed pomembnejših lokalnih središč. To bo pomembno prispevalo k dvigu kakovosti bivanja v kraju in vplivnem območju, gospodarski in družbeni oživitvi kraja ter ne nazadnje manjšo odvisnost od urbanega središča (Kopra), s tem pa tudi razbremenjevanje prometnega sistema ipd.

Sklop 3: PROMETNI SISTEM in DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Sklop 3.A (ceste, mirujoči promet, površine za pešce in kolesarje)

- vzpostavitev južne obvozne ceste za Zgornje Škofije;
- rekonstrukcija obstoječe ceste skozi Zgornje Škofije proti Tinjanu;
- vzpostavitev mreže notranjih povezav v naselju.

Sklop 3.B (komunalna, energetska in druga gospodarska javna infrastruktura za delovanje naselja)

Utemeljitev in obrazložitev:

Nova trasa ceste po južnem robu Spodnjih Škofij bo omogočila prometnotehnično ustrezen in zmožljiv dostop do obstoječih in novih delov naselja Zgornje Škofije, razbremenilo se bo notranje cestno omrežje v smislu novega priključka na daljinsko cestno omrežje izven naselja Spodnje Škofije ter obstoječa slemenska cesta, ki bo s tem lahko postala notranja krajevna komunikacija. Vzpostavitev notranje mreže peš in kolesarskih povezav bo prispevala k zmanjševanju notranjega lokalnega prometa na krajših razdaljah in s tem tudi zmanjševanje potreb po površinah za parkiranje, s tem bo posredno prispevala izboljšanju prometne varnosti, dvigovanju kakovosti bivanja in racionalni rabi prostora.

Prometna mreža bo z navezavami na obstoječo mrežo zagotavljala osnovni sistem infrastrukturnih koridorjev tudi za potek ostalih komunalnih naprav, ki bodo omogočile izgradnjo in funkcioniranje naselja.

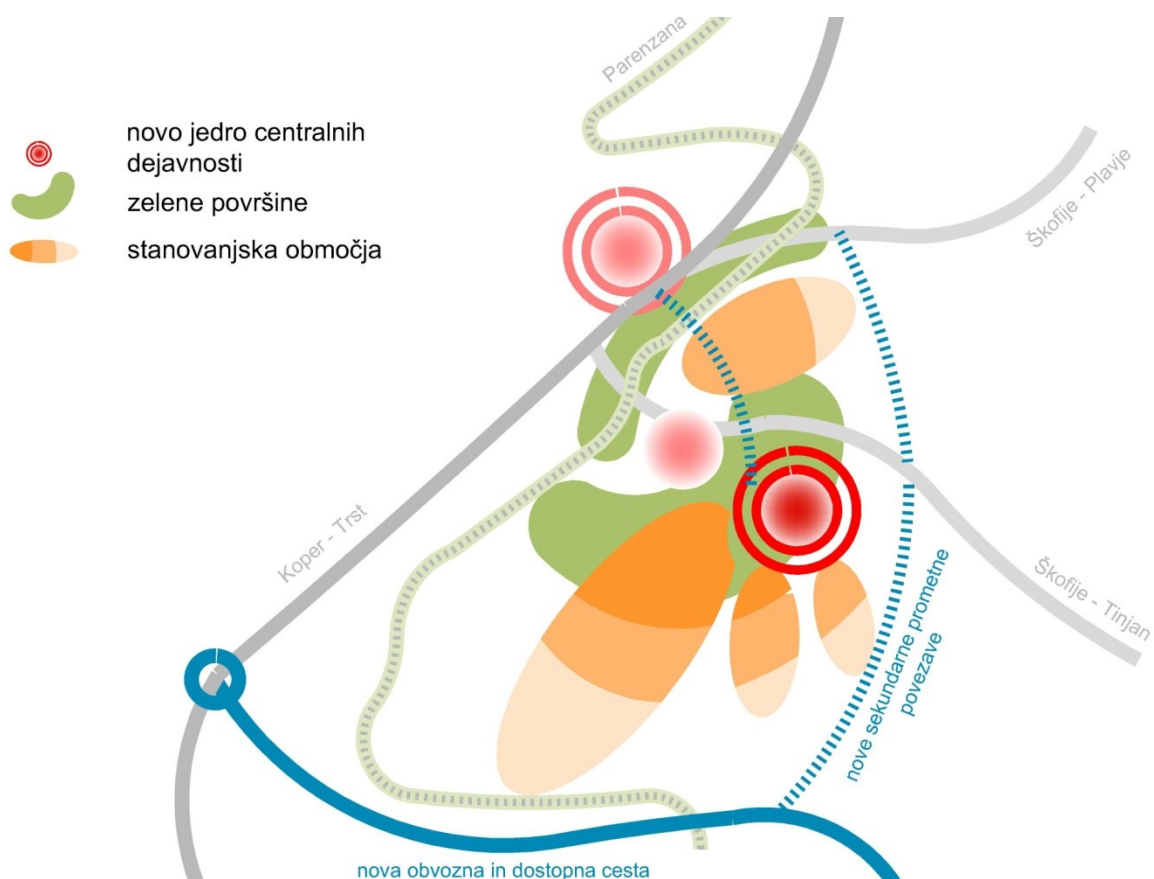
Sklop 4: ZELENI SISTEM (javne zelene površine)

- vzpostavitev mreže zelenih površin naselja kot strukturne prvine v zasnovi naselja (ustvarjanje cezur, orientacije, kakovostne urbane in krajinske slike) in v odnosu do odprte krajine kontaktnega prostora;
- vzpostavitev mreže zelenih površin naselja kot funkcionalnega in programskega elementa (parkovne in športno-rekreacijske površine, peš in kolesarski koridorji v naselju, pokopališče z rezervatom);

Utemeljitev in obrazložitev:

Zeleni sistem je pomemben določevalec strukturne zasnove naselja, na ravni delovanja naselja in pogojev bivanja pa pomembno večplastno vsebinsko dopolnjuje grajeno okolje in grajene strukture ter izravnava in uravnoteži njegove obremenilne učinke (okoljsko, vizualno, mikroklimatsko, ekološko).

7.2 Koncept prostorske zasnove



Slika 10: Konceptualna shema prostorske zasnove območja OPPN (coning in funkcijske povezave)

Ogrodje prostorske zasnove tvori nova ulična mreža, znotraj katere se vzpostavijo zazidalni kareji.

Zasnova prostorske ureditve načrtuje dva prevladujoča zazidalna tipa stanovanjskih stavb, in sicer prostostoječe eno- in dvostanovanjske stavbe in vrstne hiše, poleg teh pa še možnost gradnje posamičnih večstanovanjskih stavb kot manjših vila blokov in z možnostjo nestanovanjskih rab v pritličjih.

Zasnova prostorske ureditve se v vseh sestavinah, torej v smislu infrastrukturnih navezav in napajanja, tipologije in rastra načrtovane zazidave in zasnove zelenih površin, smiselno naveže, zaokroži in dopolni obstoječe naselje. Prav tako pa upošteva tudi izhodišča nadaljnjega razvoja kraja, zlasti v navezavi na traso nove južne obvozne ceste Škofij, ki ne nazadnje predstavlja tudi bodočo glavno napajalno cesto za območje OPPN.