

# Analiza stanja in razmer v prostoru 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, junij 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

*Arno Rupnik, univ.dipl.inž.grad.*  
IZS Grad - 0124

*Datum in kraj izdelave: Koper, junij 2013*

## Vsebina

Tekstualni del:

- **Uvodna izhodišča**
- **ANALIZA STANJA**
  - **Območje obravnave**
  - **Pregled veljavnih prostorskih aktov**
  - **Dejanska raba**
  - **Naravne razmere**
  - **Poselitev in infrastruktura**
  - **Parcelno stanje in lastniška struktura zemljišč**
- **OCENA STANJA V PROSTORU IN PETOST V ŠIRŠI PROSTORSKI KONTEKST**
- **USMERITVE ZA NADALJNJE NAČRTOVANJE**

Grafične priloge:

<b>1</b>	<b>Prikaz območja v širšem prostoru na DOF</b>	<b>M 1:4000</b>
<b>2</b>	<b>Namenska raba območja</b>	<b>M 1:4000</b>
<b>3</b>	<b>Dejanska raba območja</b>	<b>M 1:4000</b>
<b>4</b>	<b>Prikaz parcelnega stanja in lastništva</b>	<b>M 1:2500</b>
<b>5</b>	<b>Shema prometnega napajanja</b>	<b>M 1:2500</b>

# Analiza stanja in razmer v prostoru na zazidalnem območju »Nad šolo na Škofijah«

## UVODNA IZHODIŠČA

Naselje Škofije predstavlja eno pomembnejših lokalnih središč v primestnem prostoru mestne občine Koper. Dobra prometna dostopnost, opremljenost z javnimi in oskrbnimi programi ter ugodne prostorske možnosti za poselitev so glavni dejavniki, zaradi katerih je naselje privlačno za poselitev. Škofije so zato eno izmed naselij usmerjenega razvoja primestnega prostora s poudarkom na stanovanjski gradnji.

Zazidalno območje »Nad šolo na Škofijah« predstavlja eno večjih in zaokroženih nezazidanih poselitvenih območij. Zazidava na tem območju se realizira inkrementalno brez jasnega celovitega koncepta, kar dolgoročno lahko ogrozi razvojni potencial območja in vodi v njegovo razvrednotenje. Prav tako se s tovrstnim ravnanjem lahko ustvarjajo novi problemi v prostoru, predvsem pa se dolgoročno zmanjšujejo možnosti za funkcionalno in prostorsko racionalne ter urbanistično kakovostne rešitve. Zato sta smiselna in nujna celovita obravnava in pristop k načrtovanju in urejanju obravnavanega območja.

Z analizo stanja bodo preverjene in ocenjene obstoječe naravne in ustvarjene razmere na obravnavni lokaciji ter vpetost v širši prostorski kontekst. Predstavljeni bodo formalni okviri in podlage, prostorske in funkcionalne razmere, parcelno stanje in lastniška struktura. Na podlagi ocene prostorskih možnosti in omejitev bodo v zaključku podana izhodišča za nadaljnji razvoj in načrtovanje.

## ANALIZA STANJA

### Območje obravnave

Območje obravnave obsega okvirno 12,8 ha zemljišč. Severni rob območja določajo predvideni kompleks nove osnovne šole, obstoječa stanovanjska gradnja in območje pokopališča. Na zahodni in vzhodni strani je območje zamejeno z obstoječo zazidavo. Južni rob je opredeljen s predvideno traso obvozne ceste Škofije- Tinjan.

## Pregled veljavnih prostorskih aktov

### Planski prostorski akt

- **Dolgoročni plan Občine Koper za obdobje 1986-2000** (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- **Družbeni plan občine Koper** (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98);
- **Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper** (Ur.obj., št. 16/99 33/01, Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04, 79/09).

Obravnavano območje je vključeno v poselitveno območje naselja Škofije in je z veljavnim prostorskim planskim aktom namenjeno stanovanjem.

Območja za stanovanja so prednostno namenjena stanovanjem za stalno bivanje ter spremljajočim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so trgovina osnovne oskrbe, vrtec, otroško igrišče, večnamensko igrišče, prostori krajevne skupnosti, prostori društev, domovi za ostarele občane, sekundarna (počitniška) stanovanja, osebne obrtne storitve; možne so tudi vse dopolnilne dejavnosti, ki so sprejemljive za stanovanjsko okolje: samopostrežne in specializirane trgovine, šole, športna igrišča, poslovni prostori (banka, pošta, predstavništva, biroji itd.), nemoteče servisne dejavnosti itd.. V stanovanjskih območjih je izpostavljeno najbolj izrazito prepletanje drugih mestnih funkcij.

V območja za stanovanja ne sodijo hoteli, nastavitveni centri, pridrževalni centri in podobno, premična bivališča (počitniško naselje prikolic in prenosljivih montažnih objektov, začasna stanovanja za gradbiščne delavce in podobno.

Površine kontaktnih območij naselja so namenjene stanovanjem in centralnim dejavnostim (območje pokopališča), kontaktna območja izven naselja pa so pretežno drugo območje kmetijskih zemljišč.

### Izvedbeni prostorski akti

Na obravnavanem območju velja obstoječi izvedbeni prostorski akt:

- **Prostorski ureditveni pogoji v Mestni občini Koper (zahodni del)** (Ur.obj., št. 19/88, 7/01 - obvezna razlaga in 24/01, Ur.l.RS, št. 49/05 - obvezna razlaga in 95/06, 22/09, 65/10);

Prostorski ureditveni pogoji so splošni izvedbeni prostorski akt in podajajo okvirna izhodišča in pogoje za urejanje prostora in gradnjo. Glede na to, da gre pri obravnavanem območju za veliko in zaokroženo nezazidano območje, kjer ni vzpostavljene niti osnove infrastrukturne mreže, je nujno za območje pripraviti detajlnejši izvedbeni prostorski načrt (OPPN).

## Dejanska raba

Dejanska raba prostora je prikazana v grafični prilogi št. 4 in je povzeta po podatkih Ministrstva za kmetijsko in okolje. Območje je v obstoječem stanju pretežno namenjeno kmetijski rabi: prepletajo se travniki, njive in vrtovi, trajni nasadi in vinogradi. Na območju so posamične obstoječe stanovanjske stavbe.

### **Naravne razmere**

Območje je umeščeno na pretežno izravnan do rahlo nagnjen teren, ki se odpira proti jugu. Na južnem robu teren prehaja v strmejšo, delno terasirano in delno z gozdom obraslo pobočje (izven območja obravnave).

Lega in konfiguracija terena zagotavljata dobro osončenost, prevetrenost in razglednost. Terenske in talne razmere so ugodne za pozidavo in ne pogojujejo posebnih zahtev glede gradnje.

### **Poselitev in infrastruktura**

Pozidava na območju se pojavlja posamično. Na kontaktnih in bližnjih območjih je obstoječa zgoščena individualna stanovanjska gradnja. Poleg stanovanjskih stavb se razpršeno po prostoru pojavljajo tudi posamični pomožni kmetijski objekti.

Znotraj območja se na posameznih lastniških parcelah načrtujejo nove stanovanjske gradnje, ki nakazujejo na trend inkrementalnega načrtovanja in poseganja v prostor.

Območje je infrastrukturno neopremljeno. Prometno se napaja preko mreže poljskih poti z navezavo proti obstoječi lokalni cesti Škofije- Tinjan.

### **Parcelno stanje in lastniška struktura zemljišč**

Parcelacija in lastniška struktura zemljišč na obravnavanem območju sta razvidni iz grafičnih prilog. V lasti Mestne občine Koper je znaten del obravnavanih zemljišč. Zasebna zemljišča se pojavljajo posamično. Lastniška struktura zemljišč je z vidika možnosti celovitega prostorskega načrtovanja območja v tem pogledu ugodna.

## **OCENA STANJA V PROSTORU IN VPETOST V ŠIRŠI PROSTORSKI KONTEKST**

Naravne razmere na lokaciji so ugodne za zazidavo. Mikroklimatske razmere so ugodne za bivanje.

Obstoječa prometna mreža in zazidava ne omogočajo enostavne dopolnitve obstoječih sistemov in ureditev. Dopuščanje nadaljnega spontanega in parcialnega poseganja in urejanja na obravnavanem območju lahko dolgoročno dodatno omeji

razvojne možnosti, razvrednoti poselitveni potencial in vodi do neučinkovitih, potratnih rešitev in s tem slabšanja bivalnih pogojev.

Dolgoročno se lahko z nadaljevanjem in dopuščanjem tovrstne stihijske prakse trenutno še zaokrožena razpoložljiva zazidljiva površina fragmentira na mikro ureditve brez jasne funkcionalne in zazidalne zasnove, z nepregledno in neurejeno množico stavb in ureditev, neracionalno, neustrezno in pomanjkljivo cestno in ostalo infrastrukturno opremo.

Prometna dostopnost je preko poljskih poti iz smeri obstoječe lokalne ceste Škofije-Tinjan. Z vidika prometne dostopnosti so izpostavljeni naslednji problemi:

- Obstoječa cesta skozi naselje Škofije proti Tinjanu predstavlja edino napajalno in zbirno cesto Zgornjih Škofij in zaselkov v smeri proti Tinjanu. Prometno je preobremenjena, prometno-tehnično pa neustrezna. V fazi načrtovanja je njena rekonstrukcija, dolgoročno pa bo prometno razbremenitev omogočila šele izgradnja obvozne ceste.
- Možnosti prometnega napajanja obravnavanega območja iz smeri obstoječe prometne mreže na kontaktnih območjih so izjemno omejene zaradi zasnove obstoječe zazidave in poddimenzionirane prometne infrastrukture. Nadaljevanje obstoječih cest zaradi skromnih tehničnih elementov in omejenih prostorskih možnosti za njihove razširitve ne dopuščajo priključevanja dodatnih uporabnikov in s tem dodatnih prometnih obremenitev.
- Obstoječe ureditve ob cesti skozi naselje Škofije proti Tinjanu omejujejo možnosti za umestitev prometno-tehnično ustreznih novih križišč in priključevanja novih cest.

## **USMERITVE ZA NADALJNJE NAČRTOVANJE**

Naravne danosti ter lega obravnavanega območja v navezavi na obstoječa stanovanjska območja določajo primernost lokacije za umeščanje nove stanovanjske gradnje. Glede na umeščenost v širši prostorski kontekst naselja in značaj sosednjih območij se kot najbolj smiselno nakazuje, da se območje nameni za zgoščeno stanovanjsko gradnjo.

Z dopolnitvijo stanovanjske zazidave na obravnavanem območju bi bilo strukturno zaokroženo in zaključeno grajeno tkivo naselja. Na strukturni ravni bi bil na novo določen grajeni rob naselja.

Na širšem obravnavanem območju (vključujoč nezazidana razpoložljiva območja za zazidavo in območja obstoječega naselja) z dopolnitvijo stanovanjske zazidave bo dolgoročno nastal obsežen stanovanjski predel, kjer je smiselno umeščati tudi spremljajoče javne in osnovne oskrbne programe za potrebe stanovalcev in naselja.

Pri tem je treba upoštevati tudi programe v neposrednem kontaktnem prostoru: območje osnovne šole z vrtcem, športna dvorana, pokopališče.

Za obravnavano območje se povsem na novo vzpostavi celovita prometna mreža, ki se navezuje na obstoječe in predvideno prometno mrežo naselja Škofij. Napajanje je smiselno zagotoviti z navezavami na obstoječo cesto Škofije- Tinjan in iz smeri predvidene obvozne ceste Škofije- Tinjan.

Vzpostavitev osnovne mreže infrastrukturnih koridorjev predstavlja izhodišče za načrtovanje zasnove zazidave. Pri umeščanju prometne mreže v prostor naj se upoštevajo naslednja merila in dejavniki:

- 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. Pomembno je, da se zagotovi pretočnost (napajanje iz obeh smeri, ogibanje slepih ulic ipd.) in jasna hierarhija cestne mreže (ločevanje različnih vrst prometa) ter orientacija v prostoru.
- Znotraj mreže cest naj se formira zazidalne kareje ustreznih dimenzij, znotraj katerih je možen razvoj smiselne zazidave.
- Zagotoviti je treba čim boljšo in enostavno dostopnost šolskega območja, mikrolokacijsko pa takšno zasnovo prometne ureditve, da bo omogočala hitro intervencijo in pretočnost napajanja kompleksa.

**Zaradi predstavljenih problemov prometnega napajanja, infrastrukturne neopremljenosti in velikosti razpoložljivega zemljišča je za optimalno izrabo kakovosti in potencialov območja smiselno pristopiti k pripravi izvedbenega prostorskega akta (OPPN). S prostorskim aktom bodo podrobneje opredeljeni tudi raster in tipologijo zazidave, programske in prostorske usmeritve za umeščanje spremljajočih programov in vsebin, navezovanje na sosednja območja ipd.**

**Glede na velikost območja in infrastrukturno neopremljenost je v okviru strokovnih podlag smiselna podrobnejša preveritev prometnega napajanja in druge infrastrukturne oskrbe območja (variantne rešitve) ter priprava idejnih rešitev, ki bodo predstavljale osnovo za nadaljnje načrtovanje in urejanje.**