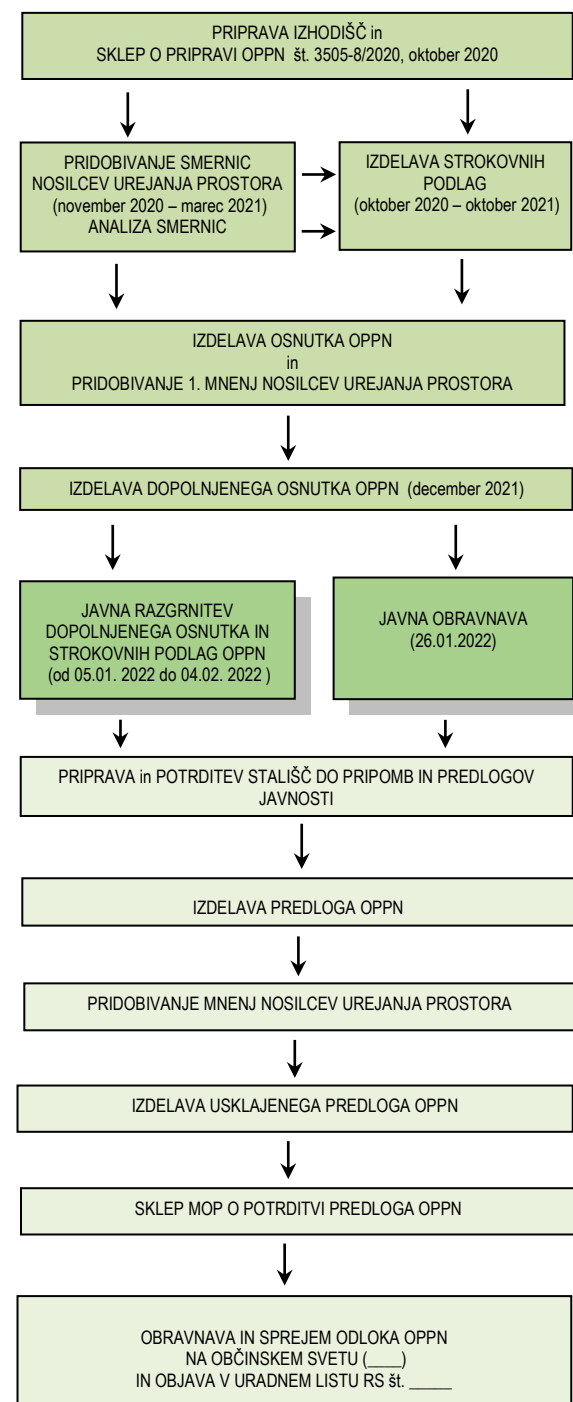


A. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKEGA AKTA



B. OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

OPPN načrtuje celovito prostorsko ureditev za komunalno opremljanje in zazidavo območja planskih celot 17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P# v naselju Škofije (v nadaljevanju: območje OPPN).

Območje OPPN obsega dve zaokroženi prostorski in funkcionalni celoti, in sicer Območje nad šolo (Območje 1) in Območje ob Parenzani (Območje 2):

- Območje nad šolo se načrtuje kot dopolnitev in zaokrožitev obstoječega naselja. V pasu ob šolskem kompleksu in športni dvorani se vzpostavi zeleno cezuro in rezervat za širitev šole/vrtca, v južnem delu pa se načrtuje zaokrožitev stanovanjske zazidave z vzpostavitvijo novega grajenega roba naselja ob predvideni obvozni cesti.
- Območje ob Parenzani se načrtuje kot dopolnitev in zaokrožitev osrednjega dela naselja z dopolnilno stanovanjsko gradnjo, umeščanjem javnih in oskrbnih vsebin ter ureditvijo javnih zelenih in tlakovanih površin.

Območje OPPN skupaj obsega 19,4 ha:

- Območje 1 13,1 ha
- Območje 2 6,3 ha

Zaradi obsežnosti je območje OPPN razdeljeno na več podrobnejših enot urejanja prostora z različnimi urejevalskimi izhodišči in pogoji za gradnjo, nanje pa bo vezana tudi etapnost izvedbe.

Zasnova zazidave s skupno okvirno zmogljivostjo 210 novih stanovanjskih enot načrtuje več zazidalnih tipov stanovanjskih stavb:

- prostostoječe eno- in dvostanovanjske stavbe;
- dvojčke;
- vrstne hiše in
- večstanovanjske stavbe kot manjši vila bloki ali vezani stavbni sklopi s skupnimi odprtimi površinami.

OPPN načrtuje tudi stavbe in ureditve za nestanovanjske rabe, in sicer na Območju nad šolo (1) kot rezervatno območje za bodoče potrebe šole in vrtca ter kot skupne javne zelene in odprte površine naselja na Območju ob Parenzani (2) pa kot dopolnilne družbene in oskrbne vsebine kompleksa večstanovanjskih stavb ter kot novo območje za trgovski center na robu naselja ob rekonstruirani cesti proti Plavjam.

Zasnova zunanje ureditve načrtuje skupne tlakovane in zelene površine naselja, ulični prostor ter druge prometne, intervencijske in manipulacijske površine. Na Območju ob Parenzani se vzpostavi razširjen osrednji javni odprti prostor središča naselja s celovito prenovo obstoječih odprtih površin na območju nekdanjega bencinskega servisa, vzpostavitvijo zelene poteze vzdolž poti zdravja in prijateljstva Parenzana ter ureditvijo novega trga/ploščadi na južni strani Parenzane.

V kontaktnem prostoru ob pokopališču, športni dvorani in šolskem kompleksu se vzpostavijo javne zelene površine kot zelena cezura v naselju za vzpostavitev ustreznega stika, povezovalnega elementa

in prehoda med različnimi programi in rabami. Zelene površine so namenjene za rekreacijo in druženje na prostem, otroško igro, predstavljajo pa tudi ekološko in krajinsko prvino prostora.

Komunalna oprema območja OPPN bo omogočila urbano aktivacijo zemljišč, zato predstavlja prvo izvedbeno etapo realizacije OPPN. Zasnova prometne ureditve načrtuje vzpostavitev hierarhične mreže prometnic na treh ravneh, in sicer primarne napajalne ceste, sekundarne dostopne ceste ter mrežo pešpoti. Zasnova mirujočega prometa načrtuje zagotavljanje potrebnih parkirnih površin posameznih stavb znotraj pripadajočih gradbenih parcel oziroma znotraj zaključenih prostorskih-funkcionalnih celot ter dodatna javna parkirišča zlasti tam, kjer je že v obstoječem stanju parkiranje problematično, to je središču naselja in v okolici pokopališča.

Ulična mreža predstavlja infrastrukturne koridorje za umeščanje druge gospodarske javne infrastrukture za komunalno opremo območja, in sicer:

- javno prometno omrežje;
- elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje;
- kanalizacijsko omrežje in
- javni vodovod.

C. NAMEN IN UTEMELJITEV PROSTORSKIH UREDITEV

Naselje Škofije je eno pomembnejših lokalnih središč v primestnem zaledju Mestne občine Koper. Kraj je živahno lokalno središče in privlačno za priseljevanje zaradi dobre dostopnosti in ugodne naravne lege.

Območje OPPN obsega dva večja zaokrožena sklopa pretežno še nezazidanih poselitvenih območij v naselju.

OPPN bo z načrtovanjem komunalne opreme in programske zasnove omogočila urbano aktivacijo in racionalno rabo prostora: zagotovljene bodo površine za stanovanjsko gradnjo kakor tudi za javne, oskrbne in druge centralne dejavnosti, ki so potrebne za oskrbo lokalnega prebivalstva z oskrbnimi funkcijami glede na funkcijo kraja v omrežju naselij.

D. OBRAZLOŽITEV REŠITEV V ZVEZI S PREPREČITVIJO NEGATIVNIH VPLIVOV NA OKOLJE

Rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja in naravnih virov so načrtovani skladno s predpisi in glede na predvidene programe in prostorske ureditve. Zagotovljeni bodo ukrepi in rešitve za zaščito območja pred naravnimi in drugimi nesrečami in ustreznost požarna varnost. Pri varstvenih vidikih so upoštevani tako vidiki varstva na območju posega kakor tudi vplivi načrtovanih ureditev na širše okolje. Poseben poudarek OPPN namenja pogojem in načinu gradnje za zagotovitev:

- ustrezne poplavne varnosti;
- zaščite pred erozijo in plazenjem;
- racionalne rabe prostora in trajnostne gradnje;
- zdravega bivalnega okolja.

Pripravljaivec/ Naročnik: **MESTNA OBČINA KOPER**



Izdelovalec: **PS Prostor d.o.o., Koper**
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje



Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev območja Škofije (17-P#1, 17-P#2 in 17-P#3, KC-25-P#)

Grafični prikaz: **Ureditvena situacija**

Merilo: 1:4000
Datum: DECEMBER 2021

LEGENDA SESTAVIN

- meja območja OPPN
- notranje meje podrobnih enot urejanja prostora
- obstoječe parcelno stanje (DKN, okl. 2020)
- obstoječe stavbe
- predvidene stanovanjske stavbe tip A prostostoječe enodružinske hiše/dvojček
- predvidene stanovanjske stavbe tip B vrstne hiše
- predvidene stanovanjske stavbe tip C večstanovanjske stavbe
- prometne površine
- skupne zelene površine
- rezervat za šolo/vrtec



Grafični prikaz:
Ureditvena situacija
 Merilo: 1:4000