

Celovita prostorsko- urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu

dodatna preveritev in optimizacija 2024

1. UVOD

V letu 2023 je bila izdelana strokovna podlaga Celovita prostorsko-urbanistična preveritev možnosti zazidave in komunalne opreme enote urejanja prostora BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu kot skupno prostorsko izhodišče za nadaljnje korake prostorskega načrtovanja na obravnavanem območju. Celovita prostorsko-urbanistična preveritev je bila izdelana kot idejna zasnova cestne mreže in zazidave, končni rezultat pa so skupna in enotna izhodišča in merila urejanja prostora zaključene prostorske celote. Na območju se je namreč že pred tem pojavilo več ločenih pobud različnih investitorjev za izdelavo OPPN.

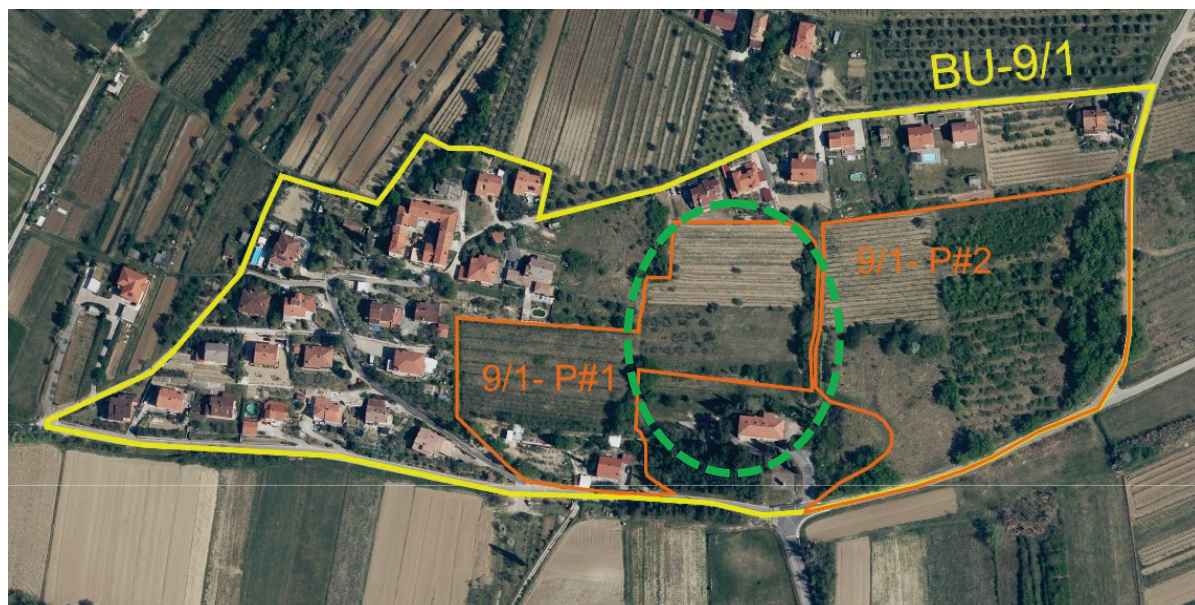
V letu 2024 se je pojavila nova pobuda, in sicer za osrednji del obravnavanega območja (parcele št. 5392, 5393/1, 5393/2, 5384/3, 5389, vse k.o. Bertoki). Na predlog pobudnika se opravi dodatna preveritev optimizacije prometne mreže in prostorske zasnove, s katero se preveri možnosti:

- čim manjšega odvzema parcel za prometno in drugo komunalno opremo (tlorisni in višinski potek trase Cesta A);
- racionalizacije zazidalne zasnove za pridobitev dodatnih gradbenih parcel;
- optimizacije prostorske zasnove obstoječi parcelaciji in lastništvu zemljišč.

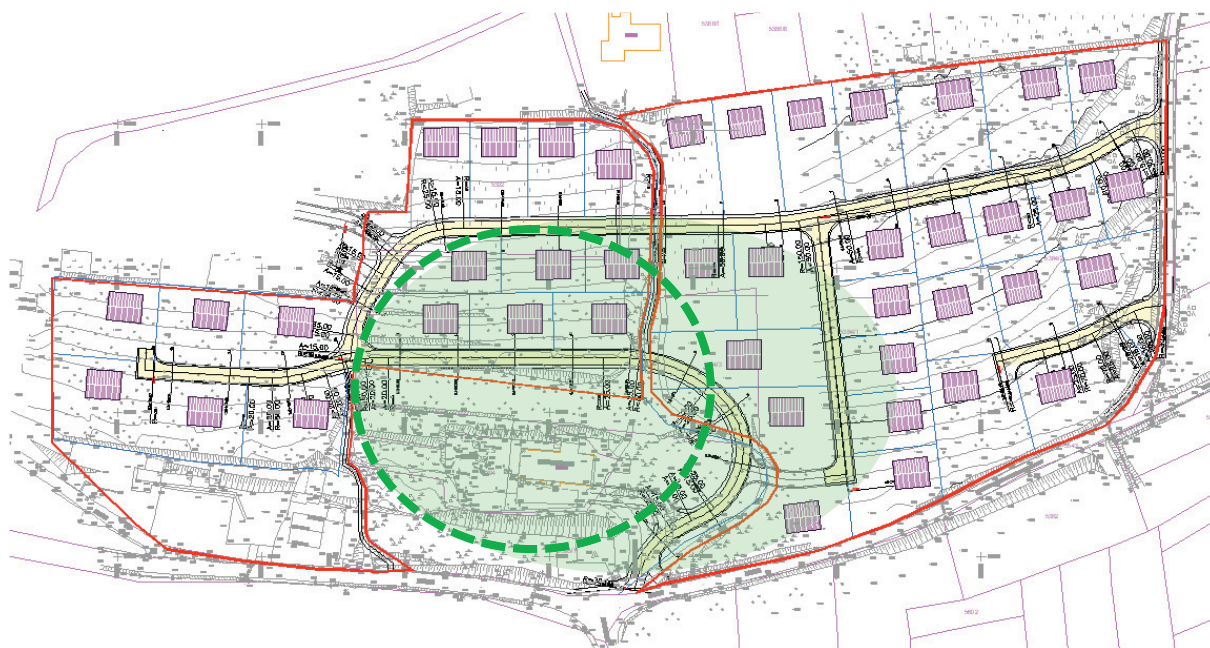
1. OŽJE OBMOČJE OBRAVNAVE

Osrednje območje dodatne preveritve in optimizacije se nanaša na območje pobude na parcelah št. 5392, 5393/1, 5393/2, 5384/3, 5389, vse k.o. Bertoki. Na območju je z izhodiščno ureditveno zasnovo predviden potek osrednje skupne napajalne ceste (Cesta A) in gradbene parcele za stanovanjsko gradnjo. Pas južno od trase Ceste A je predviden za zaokrožitev območja vrtca in za njegovo prihodnjo širitev.

Ker mikrolokacijske spremembe poteka cest vplivajo tudi na vklop v širšo zasnovo, je bilo treba območje obravnave razširiti še nekoliko proti vzhodu do trase Ceste C.



Slika 1: Ožje območje dodatne preveritve na DOF (obrobjeno z zeleno črtkasto črto) s prikazom meje enote urejanja prostora BI-9/1 in podrobnejšo razdelitvijo na podenoti BU-9/1-P#1 in BU-9/1- P#2



Slika 2: Sintezna rešitev prometne mreže z zasnovo zazidave s prikazom ožjega območja obravnave (obrobjeno z zeleno črtkasto črto) in razširjenega območja obravnave (označeno s svetlo zeleno liso)

2. OPTIMIZACIJA PROMETNE MREŽE – Cesta A

Predmet preveritve in optimizacije je Cesta A na odseku od priključka na obstoječe ceste pri vrtcu Vanganel do razcepa v križišču s Cesto D. Cesta A tudi v novi varianti poteka nad območjem vrtca. Trasa poteka na vzhodnem delu nekoliko bližje vrtcu: zaradi tega je trasa krajša, vzdolžni naklon ceste pa se poveča z 12,5 % na 14 %. Glede na to, da je maksimalen naklon ceste na tem območju 17 % in glede na predvideno funkcijo ceste, je to sprejemljivo. Okvirno so bili izdelani tudi prečni prerezi, iz katerih izhaja, da se izkopi in nasipi zaradi optimizacije poteka trase ne povečajo. Ob zelo podobnih gradbeno-tehničnih elementih izhodiščne in optimizirane variante ceste lahko sklenemo, da tudi pri izvedbi in z vidika finančne zahtevnosti ni bistvenega odstopanja. Ker je optimizirana varianta dolžinsko krajša in v večinskem delu poteka po občinskih zemljiščih, je z izvedbeno-investicijskega vidika dejansko ugodnejša in lažje izvedljiva od izhodiščne trase.

	Os A izhodiščna varianta (odsek do Ceste D)	Os A optimizirana varianta (odsek do Ceste D)
prometnotehnični elementi		
primerjava	krajši potek ceste in manjši poseg v prostor	
dolžina ceste L	218 m	190 m
maks. vzdolžni naklon	12,5 %	14 %
projektna hitrost	30 km/h	30 km/h
Rmin	25 m	25 m
Rpriklj	250 m	250 m
vkop maks.	0,7 m	0,85 m
nasip maks.	0,2 m	0,2 m
dodatni pogoji in zahteve	rekonstrukcija obst. križišča pod vrtcem	rekonstrukcija obst. križišča pod vrtcem
+	ugodni nakloni, potek po terenu	, potek po terenu
-	min. horizontalni elementi, potrebna predelava obst. križišča	krajši potek ceste in manjši poseg v prostor min. horizontalni elementi, potrebna predelava obst. križišča, nekoliko večji naklon ceste
prostorski in funkcionalni vidiki		
primerjava	poteka večinoma po občinskem zemljišču; manjši poseg za cesto, boljša funkcionalnost in več gradbenih parcel	
lastništvo zemljišč	poteka deloma po občinskem deloma po zasebnem zemljišču	poteka večinoma po občinskem zemljišču, minimalno poseganje na zasebno zemljišče
prostorsko-urbanistična funkcionalnost	direktno napajanje iz glavnega lokalnega vozlišča; omogoča enakovredno napajanje celotne pEUP BU-9/1- P#1	direktno napajanje iz glavnega lokalnega vozlišča; omogoča enakovredno napajanje celotne pEUP BU-9/1- P#1 RACIONALIZACIJA RABE PROSTORA – manjši poseg za cesto, boljša funkcionalnost in več gradbenih parcel (3+)
etapnost razvoja prometne mreže in zazidave	omogoča realizacijo in razvoj po etapah; realizacija pogojena z rekonstrukcijo obstoječega križišča	omogoča realizacijo in razvoj po etapah; realizacija pogojena z rekonstrukcijo obstoječega križišča
možnosti notranjih povezav	PRIMARNI PROMETNI KORIDOR, ki ga lahko dopolnjujejo drugi odseki kot pomožni	PRIMARNI PROMETNI KORIDOR, ki ga lahko dopolnjujejo drugi odseki kot pomožni

vplivi in povezave s sosednjimi območji	vzpostavi in zagotovi razvojni rezervat za vrtec; predelava obst. križišča ponudi možnost celovite (pre)ureditve območja ob spomeniku in izboljšave prometne ureditve in napajanja vrtca; s prometom dodatno ne vpliva na obremenitve obst. dostopnih poti	vzpostavi in zagotovi razvojni rezervat za vrtec; predelava obst. križišča ponudi možnost celovite (pre)ureditve območja ob spomeniku in izboljšave prometne ureditve in napajanja vrtca; s prometom dodatno ne vpliva na obremenitve obst. dostopnih poti
ocena izvedbene in investicijske zahtevnosti		
primerjava		investicijska zahtevnost enakovredna; ugodnejša z vidika razpoložljivosti zemljišč
gradbenotehnična zahtevnost gradnje	+ ugoden potek po terenu	+ ugoden potek po terenu
pridobivanje zemljišč	zahtevno	zemljišča razpoložljiva (v lasti občine)
finančna zahtevnost investicije	zahtevno - rekonstrukcija obst. križišča	zahtevno - rekonstrukcija obst. križišča

3. OPTIMIZACIJA ZASNOVE ZAZIDAVE

Na podlagi optimiziranega poteka trase Ceste A, ki se je s preveritvijo izkazala za sprejemljivo in možno, je bila v naslednjem koraku opravljena še preveritev možnosti spremembe zasnove zazidave in grebenih parcel, s ciljem večje racionalizacije (eventuelno dodatne gradbene parcele) in večje prilagojenosti obliki lastniške parcele pobudnika.

Modificirana zasnova na širšem obravnavanem območju skupno vzpostavi tri dodatne gradbene parcele, od tega na ožjem območju pobudnika eno in dve na območju jugozahodno ob cesti A.

Zasnovi zazidave se prilagodi predlog parcelacije, ki v čim večji meri upošteva dejansko zamejitev obstoječih parcel pobudnika.

Zasnova zazidave in gradbenih parcel omogoči, da je odvzem zemljišč v lasti pobudnika za potrebe skupne prometne in druge komunalne infrastrukture čim manjši in da ostane čim več zemljišč za dejansko gradnjo. S tem se doseže racionalizacija izrabe zemljišč ob nespremenjeni funkcionalnosti in opremljenosti celotnega območja.

4. ZAKLJUČEK

Na podlagi dodatne preveritve in optimizacije poteka ceste A (in povezanih cest) na osrednjem delu EUP BU-9/1 je bilo ugotovljeno, da je spremenjen potek cest možen. Z modificirano traso ceste (tlorisno in z vzdolžnim potekom) se doseže:

- racionalnejšo izrabo zemljišč, tj. manjši poseg oz. odvzem zemljišč, ki so v lasti pobudnika, za komunalno opremo celotnega območja;

- dodatno gradbeno parcelo na območju pobudnika in še dve dodatni gradbeni parceli na sosednjem območju.

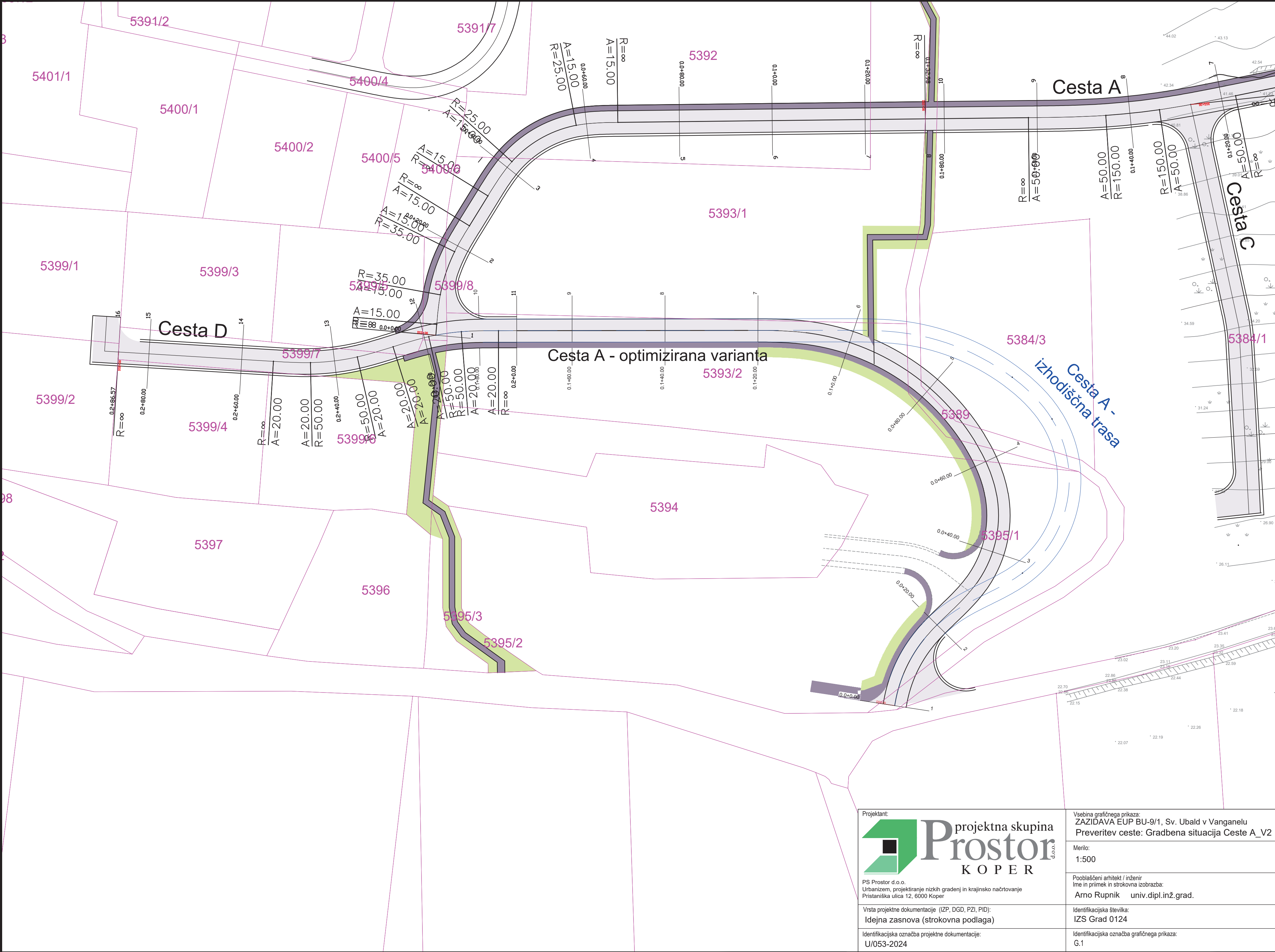
S preveritvijo in optimizacijo zasnove se tako v celoti doseže investicijske cilje ob ohranjanju ureditvenega koncepta celotne ureditve in nespremenjeni funkcionalnosti celovite zasnove območja. Poleg tega spremenjen potek ceste bistveno ne spremeni investicijske vrednosti njene izgradnje. Dodatna primerjalna prednost optimizirane trase Ceste A je, da na odseku do razcepa s Cesto D z izjemo manjše površine v celoti že poteka po občinskih zemljiščih.

Predlog optimizirane zasnove je tako ugoden za pobudnika in sprejemljiv tudi za celotno EUP.

Grafični prikazi

- G.1 Preveritev ceste: Gradbena situacija Ceste A_V2 (primerjalni prikaz)
- G.2 Preveritev ceste: Gradbena situacija Ceste A_V2 na prikazu lastništva zemljišč
- G.3 Preveritev ceste: Vzдолžni profil Ceste A_V2
- G.4 Predlog optimizirane zasnove zazidave – izsek
- G.5 Sintezni primerjalni prikaz zasnove zazidave – izsek (izhodiščna in optimizirana varianta)
- G.6 Celovita zasnova zazidave EUP BU-9/1 – predlog z optimizirano varianto

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. Ubald_BU 9_1_1 ZAHOD\optimizacija 2024\4_Ceste skupna_V_2024.dwg



Projektant:

 **projektna skupina**
Prostor
KOPER

PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektna dokumentacije:
U/053-2024

Vsebinska grafičnega prikaza:
ŽAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Preveritev ceste: Gradbena situacija Ceste A_V2

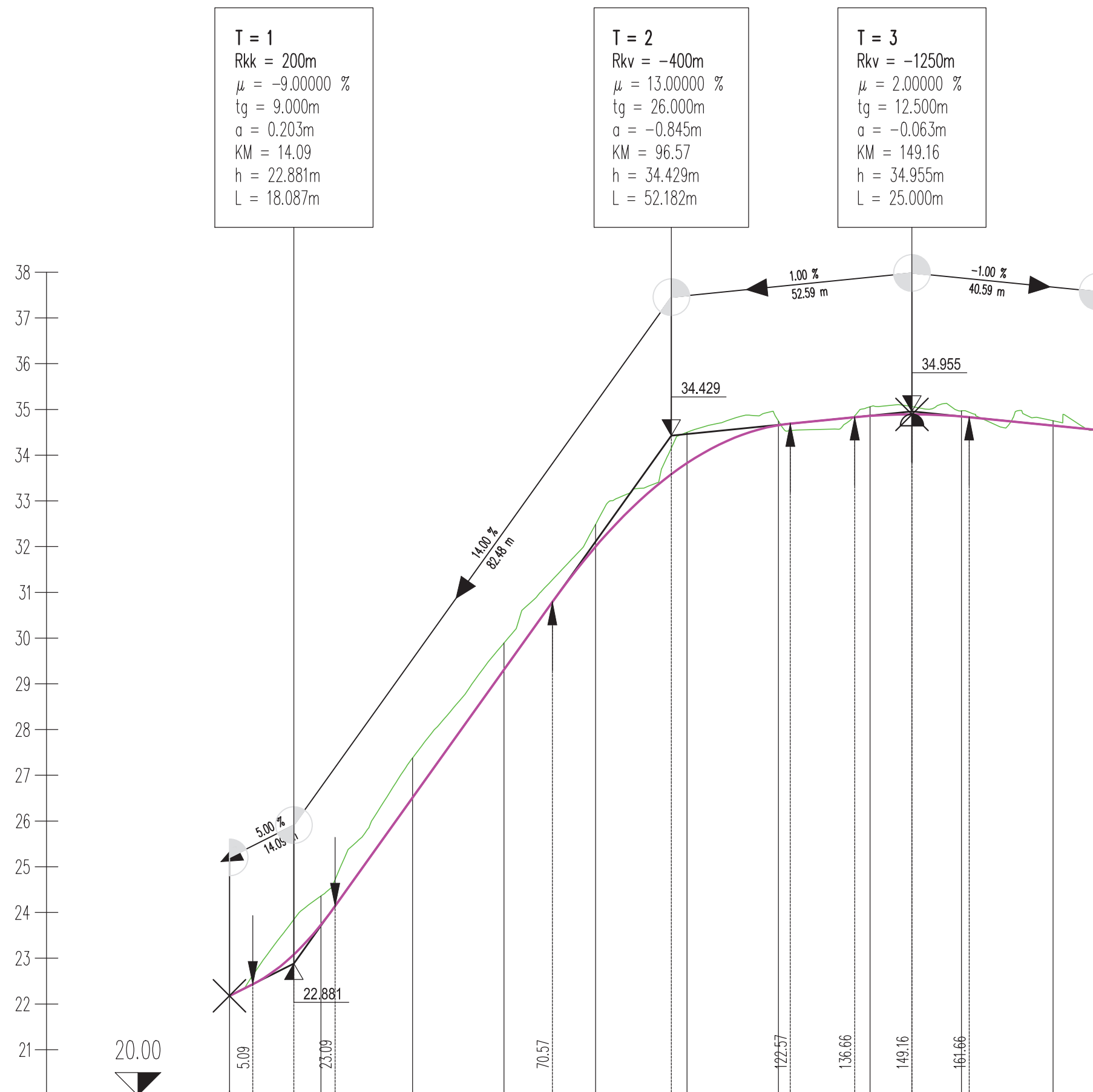
Menilo:
1:500

Pooblaščen arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Arno Rupnik univ.dipl.inž.grad.

Identifikacijska številka:
IZS Grad 0124

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.1

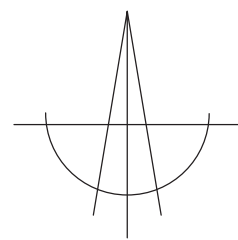
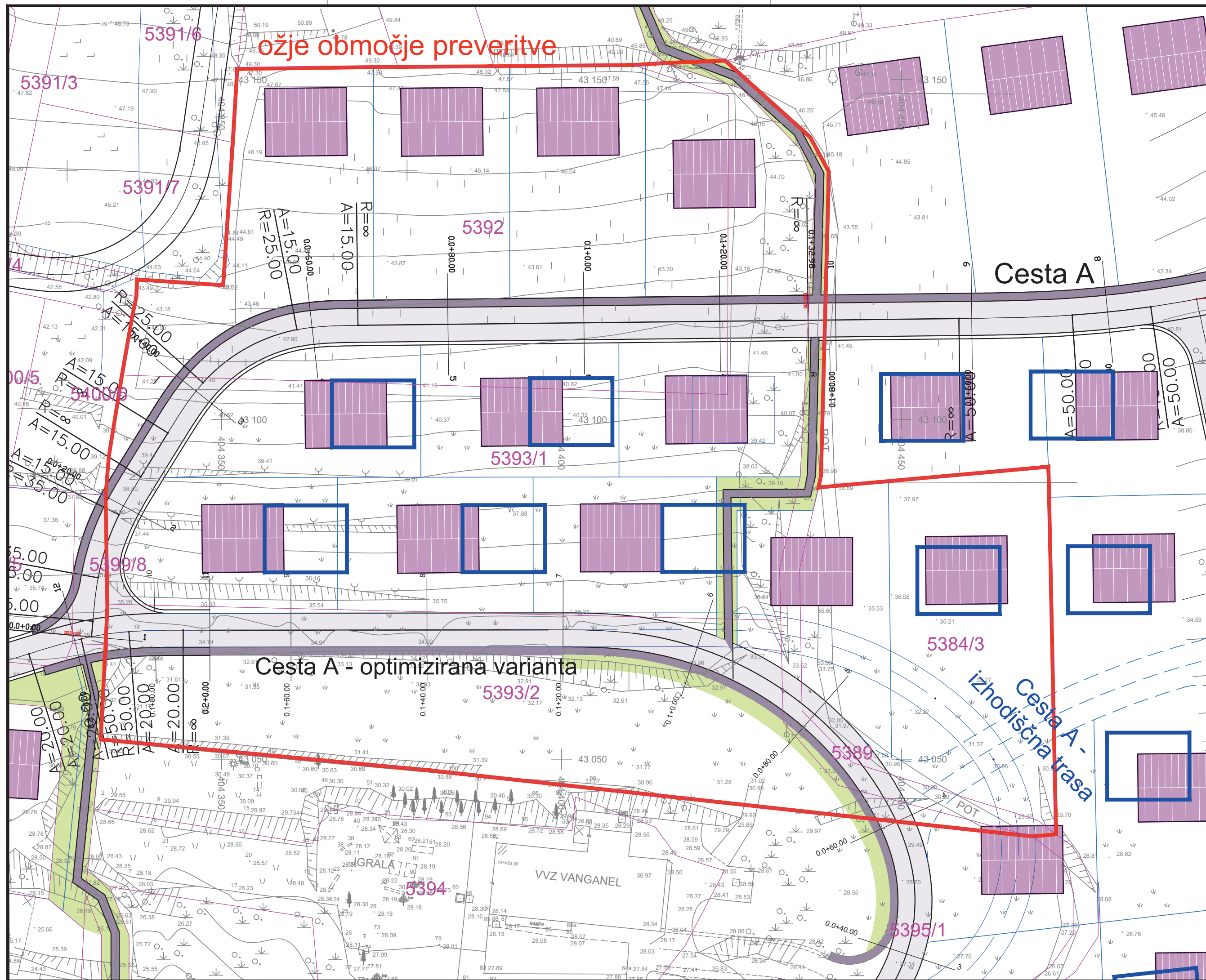
Identifikacijska označba grafičnega prikaza:	G.2
--	-----



NAKE PROFILOV	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ACIONAŽE	0.00	20.00	40.00	60.00	80.00	100.00	120.00	140.00	160.00	180.00	200.00
TE TERENA	22.177	24.362	27.379	29.894	32.483	34.500	34.745	35.060	34.970	34.753	34.549
TE NIVELETE	22.177	23.733	26.509	29.309	31.998	33.827	34.655	34.859	34.945	34.647	34.549
EME IN KRIVINE											

<p>Projektant:</p>  <p>projektna skupina Prostor K O P E R d.o.o.</p> <p>PS Prostor d.o.o. Urbanizem, projektiranje nizkih građenj in krajinsko načrtovanje Pristaniška ulica 12, 6000 Koper</p>	<p>Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Vzdolžni profil Os A V2</p>
<p>Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID): Idejna zasnova (strokovna podlaga)</p>	<p>Merilo: 1:1000/100</p> <p>Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Arno RUPNIK univ.dipl.inž.grad.</p>
<p>Identifikacijska označba projektne dokumentacije: U/053-2024</p>	<p>Identifikacijska številka: IZS Grad 0124</p> <p>Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.3</p>

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. Ubald BU 9_1_1 ZAHOD\optimizacija 2024\4_Ceste skupna_V_2024.dwg



LEGENDA SESTAVIN

- meja območja OPPN
- meja gradbene parcele
- variantni predlog parcelacije
- predvidene stanovanjske stavbe - optimiziran predlog
- predvidene interne napajalne ceste - optimiziran predlog
- izhodiščni predlog zazidave
- izhodiščni potek trase Ceste A



PS Prostor d.o.o.
Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje
Pristaniška ulica 12, 6000 Koper

Vrsta projektne dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID):
Idejna zasnova (strokovna podlaga)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/053-2024

Vsebina grafičnega prikaza:
ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu
Predlog optimizirane zasnove zazidave - izsek

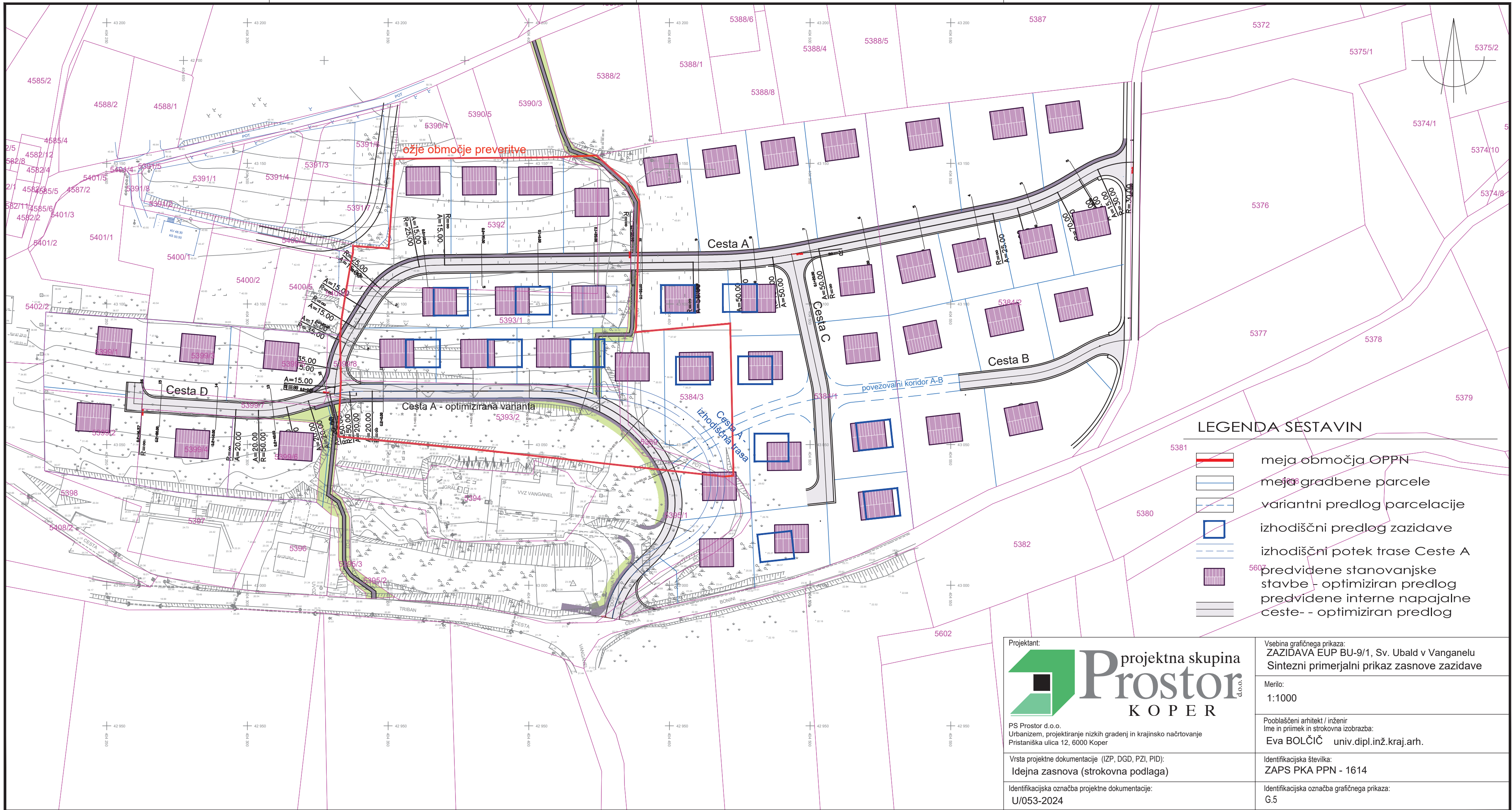
Merilo:
1:500


Pooblaščen arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.





Identifikacijska številka:
ZAPS PKA PPN - 1614

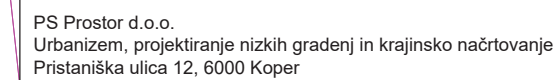
Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.4

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\OPPN Sv. Ubald\BU 9_1_1 ZAHOD\optimizacija 2024\4_Ceste skupna_V_2024.dwg



Projektant:  projektna skupina Prostor K O P E R <small>PS Prostor d.o.o. Urbanizem, projektiranje nizkih gradenj in krajinsko načrtovanje Pristaniška ulica 12, 6000 Koper</small>	Vsebina grafičnega prikaza: ZAZIDAVA EUP BU-9/1, Sv. Ubald v Vanganelu Sintezni primerjalni prikaz zasnove zazidave
	Merilo: 1:1000
	Pooblaščen arhitekt / inženir Ime in priimek in strokovna izobrazba: Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.
	Identifikacijska številka: ZAPS PKA PPN - 1614
Vrsta projektna dokumentacije (IZP, DGD, PZI, PID): Idejna zasnova (strokovna podlaga)	Identifikacijska označba projektna dokumentacije: U/053-2024
Identifikacijska označba grafičnega prikaza: G.5	

	meja gradbene parcele
	varianтни predlog parcelacije
	predvidene stanovanjske stavbe
	predvidene interne napajalne ceste



Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/053-2024

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:	G.6
--	-----