

KONCEPTNA ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA
DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA
OLMO - PRISOJE

naročnik	MESTNA OBČINA KOPER Verdijeva ulica 10, SI-6000 Koper
lokacija	Koper, Olmo - Prisoje
vrsta projekta	IDZ - urbanistična in konceptna idejna zasnova
številka projekta	187/21
številka mape	1 2 3 4 - arhiv
datum / dopolnitev	junij 2021
avtorji	Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663 Tina Mikulič, mag. inž. arh. Sebastjan Sunajko, mag. inž. arh.

1 OSNOVNI PODATKI

naročnik	MESTNA OBČINA KOPER Verdijeva ulica 10, SI-6000 Kope
projekt	KONCEPTNA IDEJNA ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO - PRISOJE
lokacija/objekt	Koper, Olmo - Prisoje
vrsta projektne dokumentacije	IDZ - urbanistična in konceptna idejna zasnova

projektant
E F E K T arhitektura d.o.o.
Hrenova 24, SI 1000 Ljubljana
www.efekt-a.com



vodja projekta
Matic Lašič, mag. inž. arh., ZAPS PA-1663

številka projekta
187/21

številka izvoda
1 2 3 4 -arhiv

kraj/datum
Ljubljana, junij 2021

žig/podpis



številka projekta	faza	datum	merilo	list
187/21	IDZ	junij 2021	-	2

Naročnik Mestna občina Koper (MOK) je na osnovi javnega naročila EV-S-342/2021 pri projektantu EFEKT arhitektura d.o.o. naročil izdelavo idejne konceptne zasnove za rezervacijo objektov/prostora, namenjenih družbeni javni infrastrukturi na območju krajevne skupnosti Olmo - Prisoje v Mestni občini Koper.

Naloga zajema izdelavo variantnih prostorsko urbanističnih in arhitekturnih rešitev za rezervacijo objektov javne in družbene infrastrukture na območju KS Olmo - Prisoje. Izvedena naloga in vrednotenje urbanističnih variantnih rešitev bo kot konceptna preveritev služila naročniku za določitev območja in njegove podrobne namenske rabe ter vsebine za rezervacijo prostora v postopku spremembe OPN / OPPN. Naloga zajema tudi funkcionalno in konceptualno preveritev načrtovanih objektov ter določitev njihove zgornje meje volumenske zmotljivosti za obravnavano območje.

Cilj projekta je strokovna konceptna podlaga in vizija širšega prostora, ki bo omogočila prostorskim pripravljavcem OPN rezervacijo prostora za gradnjo družbene in stanovanjske infrastrukture v prepletu z javnimi odprtimi površinami.

AVTORSTVO

Naročnik z naročilom projektne dokumentacije pridobi materialne avtorske pravice izvajalca, moralne avtorske pravice pa ostanejo v lasti avtorja, skladno z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah. Naročnik sme prevzeto projektno dokumentacijo uporabiti, kot strokovno podlago za pripravo usmeritev nadaljnjega razvoja obravnavanega območja. Projektna dokumentacija z izročitvijo naročniku postane njegova last. Naročnik prevzete projektne dokumentacije ne sme razmnoževati, spreminjati ali odtujiti brez pisnega soglasja izvajalca. V kolikor bo naročnik nadaljnje projektne faze naročil/oddal drugem projektantu mora, skladno z zakonom o avtorskih in sorodnih pravicah ter kodeksom poklicne zbornice (ZAPS) od avtorjev pridobiti pisno soglasje, s čimer se nepreklicno tudi zavezuje, da se bo morebitni izbrani izvajalec konzultiral pri avtorju predmetne rešitve.

4.1 PROJEKTNA NALOGA IN IZHODIŠČA NAROČNIKA

Predmet obravnave je izdelava idejne zasnove za rezervacijo objektov, namenjenih družbeni javni infrastrukturi na območju krajevne skupnosti Olmo-Prisoje v Mestni občini Koper.

UVOD

Z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (v nadaljevanju ZUreP-2) se na državni ravni opredeljuje oziroma določa temeljna pravila urejanja prostora in prostorskega načrtovanja, določa vrste razvojnih dokumentov urejanja prostora, prostorskih aktov in drugih aktov, povezanih z urejanjem prostora, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem, prav tako pa ureja tudi vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema ter izvajanje nalog urejanja prostora. Pomembni del vsebine zakona je namenjen strokovnim podlagam za prostorsko načrtovanje. Zakon določa, da se strokovne podlage pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve. S strokovno podlago se predlagajo strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev ter opravi vrednotenje in primerjava ali utemeljitev rešitev in se izdelajo predhodno pred pripravo prostorskih aktov.

Družbena infrastruktura po ZUreP-2 zajema ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu. Upoštevajo se dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena. Z načrtovanjem novih območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavlja višja kakovost ožjega in širšega bivalnega okolja, saj se izboljša dostopnost dobrin znotraj naselja in posledično zmanjša razlika med poselitvenimi predeli in socialnimi skupinami lokalnega prebivalstva. Objekti in površine družbene infrastrukture so posredno ali neposredno povezani z javnimi površinami, torej s površinami, ki so namenjene prostemu gibanju oseb, predvsem za namen prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenemu sistemu, bivališčem, poslovnim objektom, gospodarski javni infrastrukturi ter rekreaciji, igri in drugim pristoječnim aktivnostim na prostem. Z vidika urbanističnega načrtovanja za pripravo prostorskega izvedbenega akta, katerih namen je urediti notranji razvoj in prenovo delov naselja, je še toliko pomembnejše, da imajo načrtovane prostorske ureditve strokovno pripravljene podlage, na katerih temelji rešitev akta. Del tovrstnih rešitev je tudi zasnova družbene infrastrukture lokalnega pomena in javnih odprtih površin.

PREDMET NAROČILA

Predmet naročila je izdelava idejne urbanistične zasnove dela prostorske enote KC-62, ki je po sedaj veljavnem planu ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti. Obravnavano območje se nahaja v krajevni skupnosti Olmo-Prisoje v Mestni občini Koper (v nadaljevanju MO Koper). Namen rezervacije območja je umestitev objektov družbene infrastrukture in območja za ureditev odprtih javnih površin za potrebe prebivalcev okoliških območij. Med objekti družbene infrastrukture se prioritetno rešuje zasnovo umestitve dvo oddelčne osnovne šole s pripadajočimi zunanjimi šolskimi prostori. Za natančnejšo opredelitev prostora, namenjenega osnovni šoli in obšolskemu zunanjemu odprtemu prostoru, se izdela podrobnejša funkcionalna arhitekturna zasnova. Za zagotavljanje skladne in racionalne rabe prostora ter programskega dopolnjevanja funkcij naselja mora zasnova pozidave poleg objekta za vzgojno izobraževalno dejavnost predvideti še:

ureditev javnih odprtih površin v obliki trga, ploščadi, parka in igrišča,

objekte za ostale centralne dejavnosti (prostori za zdravstvo, kulturo in javno upravo),

območje, namenjeno stanovanjem in

spremljajočo gospodarsko javno infrastrukturo s poudarkom na zasnovi prometne ureditve območja in zasnovi povezovanja in prehajanja s sosednjimi prostorskimi enotami.

Strokovna podlaga predstavlja pomembno strokovno nalogo za potrebe priprave občinskega prostorskega načrta in načrtovanega občinskega podrobnega prostorskega načrta.



5 LOKACIJA IN ŠIRŠE OBMOČJE OBRAVNAVE

URBANISTIČNO ARHITEKTURNI KONCEPTNI PREDLOG ZA UREDITEV OBMOČJA »OLMO - PRISOJE«

Namen urbanističnega konceptnega predloga je ustvariti celovite prostorske rešitve v odnosu do širšega prostora v neti urejanja prostora EUP KOP-182 s katero se določi/rezervira zahtevane programe, navezave in vpliv posega na širšo sliko območja, uredi zelene odprte površine ter definira odprt javni prostor. Vse to so ključni gradniki, ki uokvirjajo jasen in hkrati reguliran fleksibilen okvir za nadaljnji razvoj obravnavanega območja.

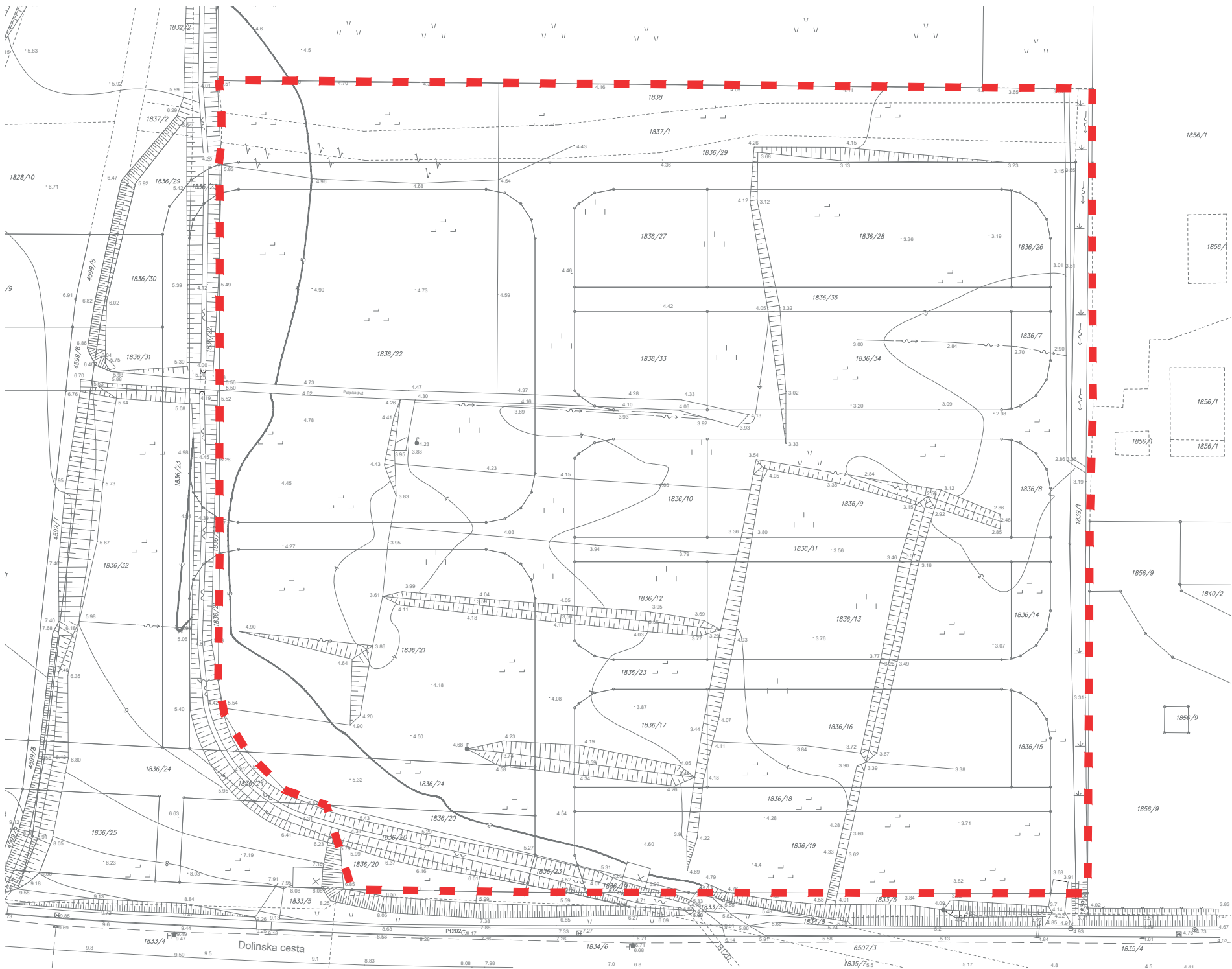
»kvaliteta mesta se sodi po odprtih praznih prostorih (trg, park, ulica...) in ne po pozidani stavbni masi«

Pri iskanju primerne rešitve obravnavanega območja gre za preveritev programskih in prostorskih kapacitet območja obravnave v iskanju pravega odnosa do obstoječih sosednjih objektov, navezav, višinske regulacije in volumensko ter prometno zasnovo.

Rezervacija prostora in urbanistična pravila, ki se jih želi pridobiti s konceptnim predlogom podajajo jasno določeno prostorsko vizijo, ki je fleksibilna ter hkrati usmerja razvoj ožjega in širšega prostora na območju Olmo - Prisoje.

Bodoči prostor tako naslavlja vprašanja kot so:

- do kakšne mere naj bo prostor definiran ali fleksibilno zasnovan?
- ali naj prostor sledi razvoju trgovskega kapitala?
- ali naj bo prostor namenjen v celoti izobraževalni infrastrukturi?
- je razvoj območja vizija MOK in njegovega javnega interesa ali zasebnega?
- kako programsko raznolik naj bo obravnavan prostor?
- koliko naj bo javnih vsebin in koliko mesto tvornih socialnih elementov?
- kako naj prostor izgleda? naj sledi zeleni in ekološko trajnostni viziji?
- ali naj bo območje predstavlja strnjeno stanovanjsko pozidavo?
- ali naj bo prostor preplet vseh navedeni vsebin in s tem dvigne kakovost degradiranega območja ter pravilno začrta razvojno vizijo širše?



5.1 OŽJE OBMOČJE OBRAVNAVE

Lokacija območja obravnave, ki je predmet urbanistične preveritve, se nahaja v južnem delu Mestne občine Koper, na zemljišču s parcelnimi številkami 1838, 1837/1, 1836/38, 1836/70, 1836/44, 1836/45, 1836/59, 1836/27, 1836/26, 1836/28, 1836/35, 1836/33, 1836/34, 1836/7, 1836/10, 1836/9, 1836/8, 1836/11, 1836/3, 1836/68, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/18, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/64, 1836/12, 1836/13, 1836/14 vse k. o. Semedela v skupni velikosti cca 29.000 m².

Ožje območje obravnave se nahaja na JZ robu EUP KOP-182 v industrijskem delu mesta KP. Topografija na območju obravnave je razmeroma ravna, trenutno v rabi vrtičkarstva. Južni rob z višinskim zamikom od cca 2 - 5m zamejuje Dolinska cesta. Pretežni del zahodnega roba zamejuje obstoječi trgovski center, višinsko postavljen na nivo Dolinske ceste. Severni in vzhodni rob je zamejen, porasel z vegetacijo meji na zaprto industrijsko območje.

Območje je v urbanistični zasnovi oz. skladno z veljavnim OPN mesta Koper opredeljeno, kot stavbno zemljišče namenjeno centralnim dejavnostim (C). Širše območje EUP KOP-182 je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Na ožjem območju gre za pretežno neutrjene, zelene površine.

Topografija terena na območju obravnave je pretežno ravna, južni in jugo zahodni rob predstavlja višinski preskok med uporabnimi nivoji. Dostop do lokacije je možen z zahodne smeri po cesti Istrskega odreda ali z južne po Dolinski cesti. Notranje območje nima obstoječe cestne infrastrukture. Cestna infrastruktura je asfaltirana in omogoča hitre in pretočne dostope do obravnavane lokacije s strani centra mesta in širše okolice.





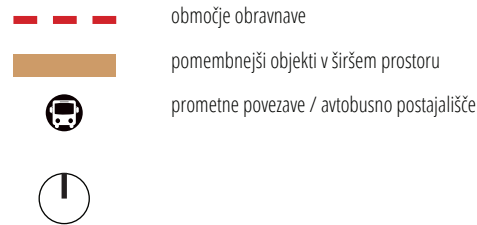
5.3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA OBMOČJA

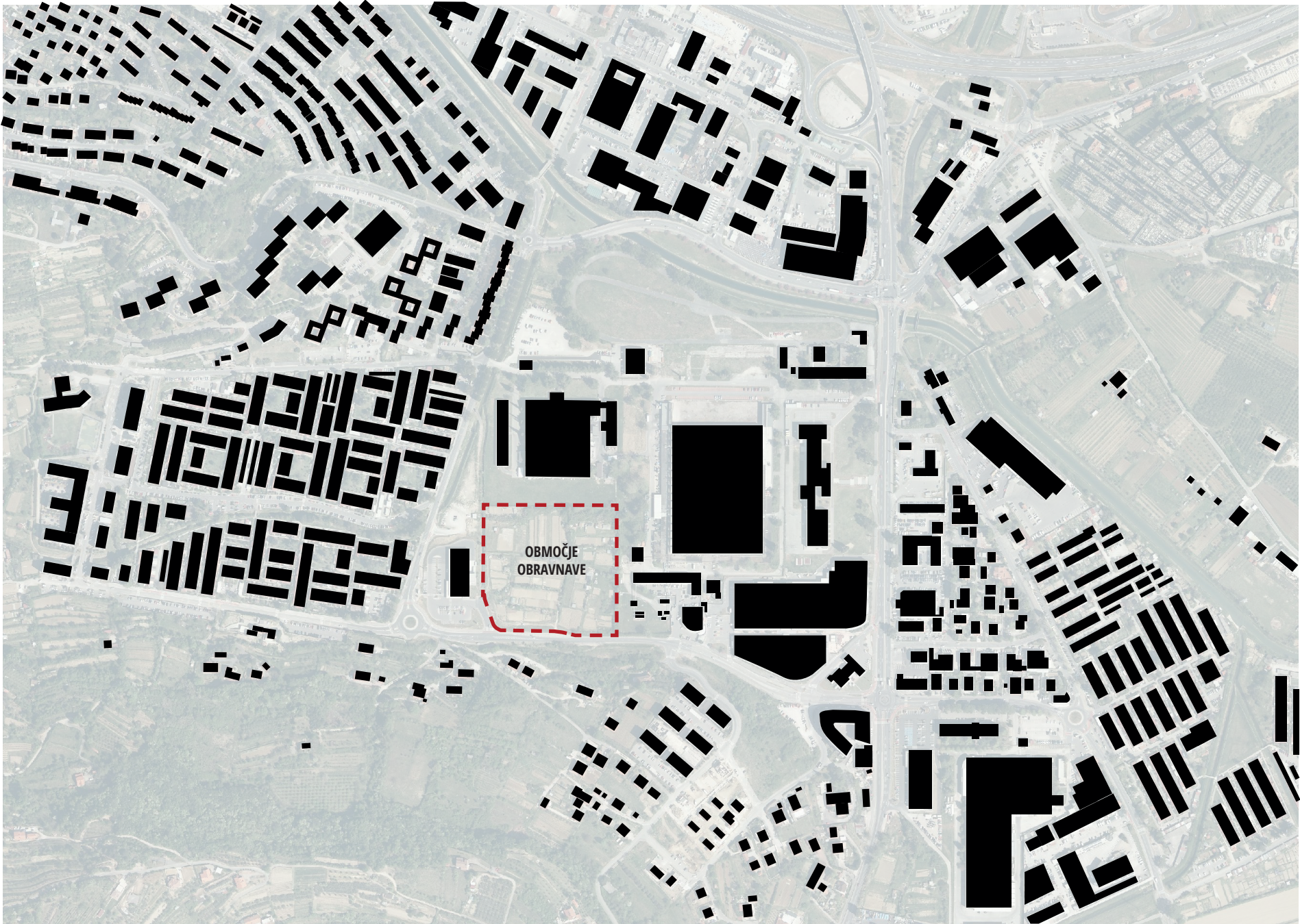
Programska razporeditev

Obpravnavana lokacija na jugo zahodnem delu Kopra ne ujemanja z mestno strukturo in se ne dopolnjuje v širšo programsko sliko celotnega območja. Območje obravnave je nepozidan območje na robu industrijskega dela EUP KOP-182, ki je bil v predhodnem prostorskem planu jasno opredeljen kot industrijski kompleks. Z individualnimi potezami brez strateške prostorske usmeritve in z nenehnim spreminjanjem potreb družbe in okolice se nakazuje potreba po novi širši strateški sliki EUP KOP-182.

Okoliška območja so programsko jasno opredeljena kot območje rezervirano za industrijsko dejavnost, ki pa ga na robovih vzhodno in zahodno in južno še ostro zamejujejo stanovanjske površine ter večji trgovsko-storitveni kompleksi. V širšem kontekstu mestnega javnega in socialnega servisa je v okolici že umeščen ves potreben servisno, storitveni, trgovski in podporni program. Čuti pa se manjko socialno-izobraževalnih in javnih urbanih vsebin, kot so:

- medgeneracijski center četrtne skupnosti in kulturne vsebine
- športno rekreacijske vsebine
- izobraževalne vsebine (šola, vrtec,...izobraževalni kampus)
- trg, park, promenade
- stanovanja za aktivne meščane
- varovana in/ali oskrbovana stanovanja





5.4 MORFOLOŠKA ANALIZA

Morfologija

Obrađevano područje leži na stičišću trih razliĉnih morfološko zakljuĉenih stavbnih struktur.

- Na zahodnem robu prevladuje niska strnjena stanovajska vrstna zazidava
- Na severnem in severo vzhodnem delu prevladujejo veĉje stavbne mase (industrijske hale Hidrie)
- JuŹni del se višinsko vzpenja. VzdolŹ hriba se prepletajo stavbne mase individualne in veĉstano-
vajske pozidave

Gradbene linije, geometrija in prostorske osi

OŹje obrađevano područje predstavlja nepozidano stavbno zemljišĉe. Na robovih, kjer je obstojeĉa po-
zidana struktura se zazna izrazita ortogonalna geometrija, uliĉna struktura in prostorske osi, ki izhajajo iz
robne cestne infrastrukture (Dolinska cesta na jugu in cesta Istrskega odreda na zahodnem robu). Jasno
nastavljena geometrijo prostora se pri konceptnih zasnovah razvoja područja nadaljuje, kar bo omogoĉalo
postopno in urejeno dolgoroĉno preoblikovanje celotne EUP KOP-182.

obmoĉje obrađave





5.5 PROGRAMSKA ANALIZA

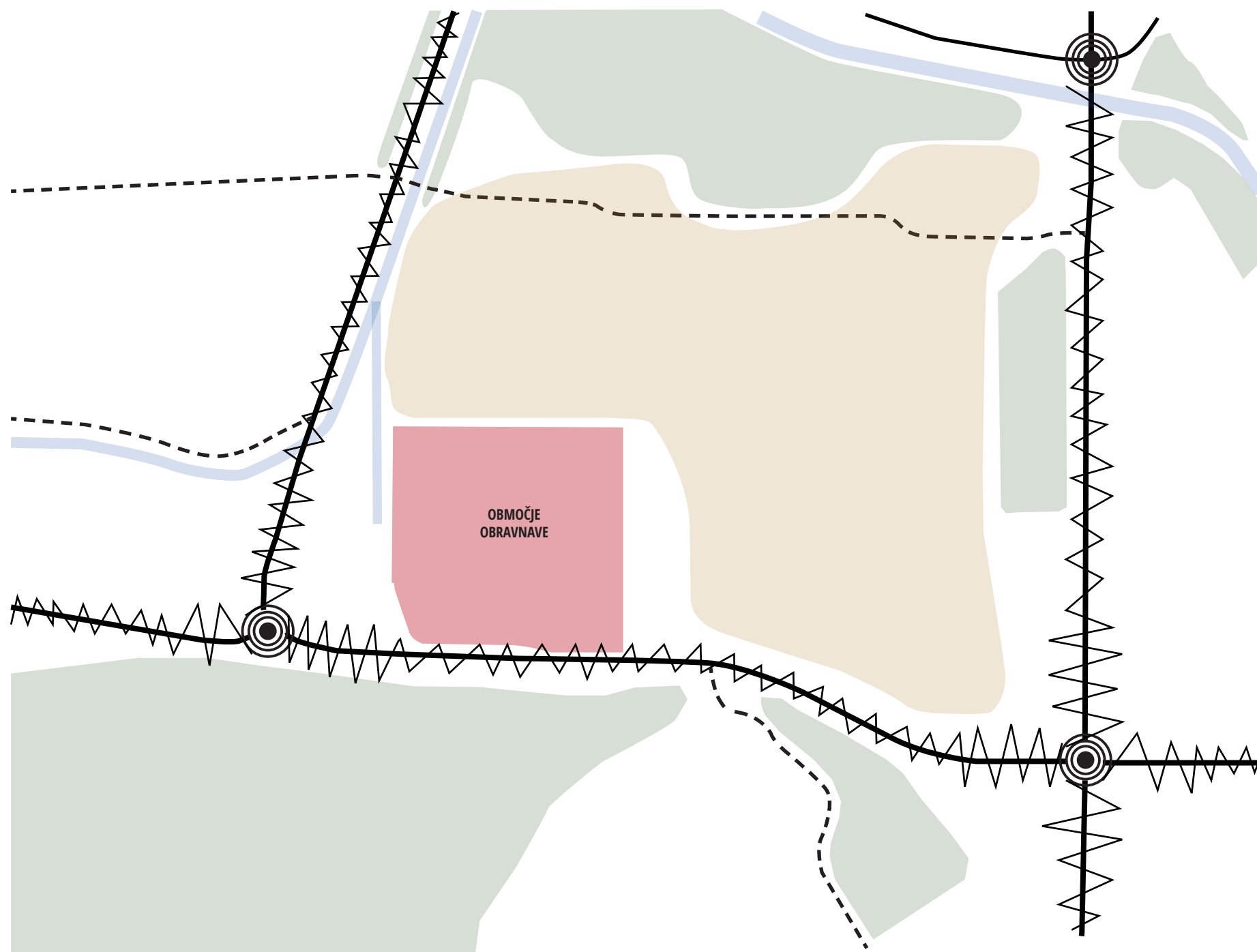
Programska analiza

Obravnavano območje leži na stičišču programsko definiranih con:

- Severni in severno zahodni rob je v celoti namenjen industrijskim objektom »Hidria«
- zahodni del je v celoti namenjen nizki stanovanjski pozidavi
- južni del zamejuje Dolinska cesta. Po hribu navzgor je razpršena individualna stan. poselitev
- jugo vzhodni del zaključujejo poslovno trgovski objekti

- območje obravnave
- industrija
- stanovanja
- storitvena dejavnost
- izobraževanje





5.6 ANALIZA - ZAZNAVNE ZNAČILNOSTI, UTRIP

Zaznavne značilnosti in utrip

Na robovih obravnavanega območja se zazna:

- povečan prometni utrip in frekvenco na večjih križiščih prometnih povezav
- prostorsko volumenske dominante v prostoru predstavljajo obstoječe industrijske hale
- povečan utrip se zazna vzdolž ceste Istrskega odreda in Šmarske ceste
- zeleni robovi predstavljajo južni del ob Dolinski cesti in skrajni severni del »Tomosov testni poligon« ob rečnem bregu reke Badaševce





5.7 ANALIZA - ZELENE POVRŠINE

Zelene površine

Obravnavano območje glede na trenutno rabo prostora v celoti ozelenjeno saj predstavlja »njive in vrto-ve« okoliških stanovalcev. Gledano širše, je v celotni EUP KOP-182 zaznati, da zelene robove in območja znamo na:

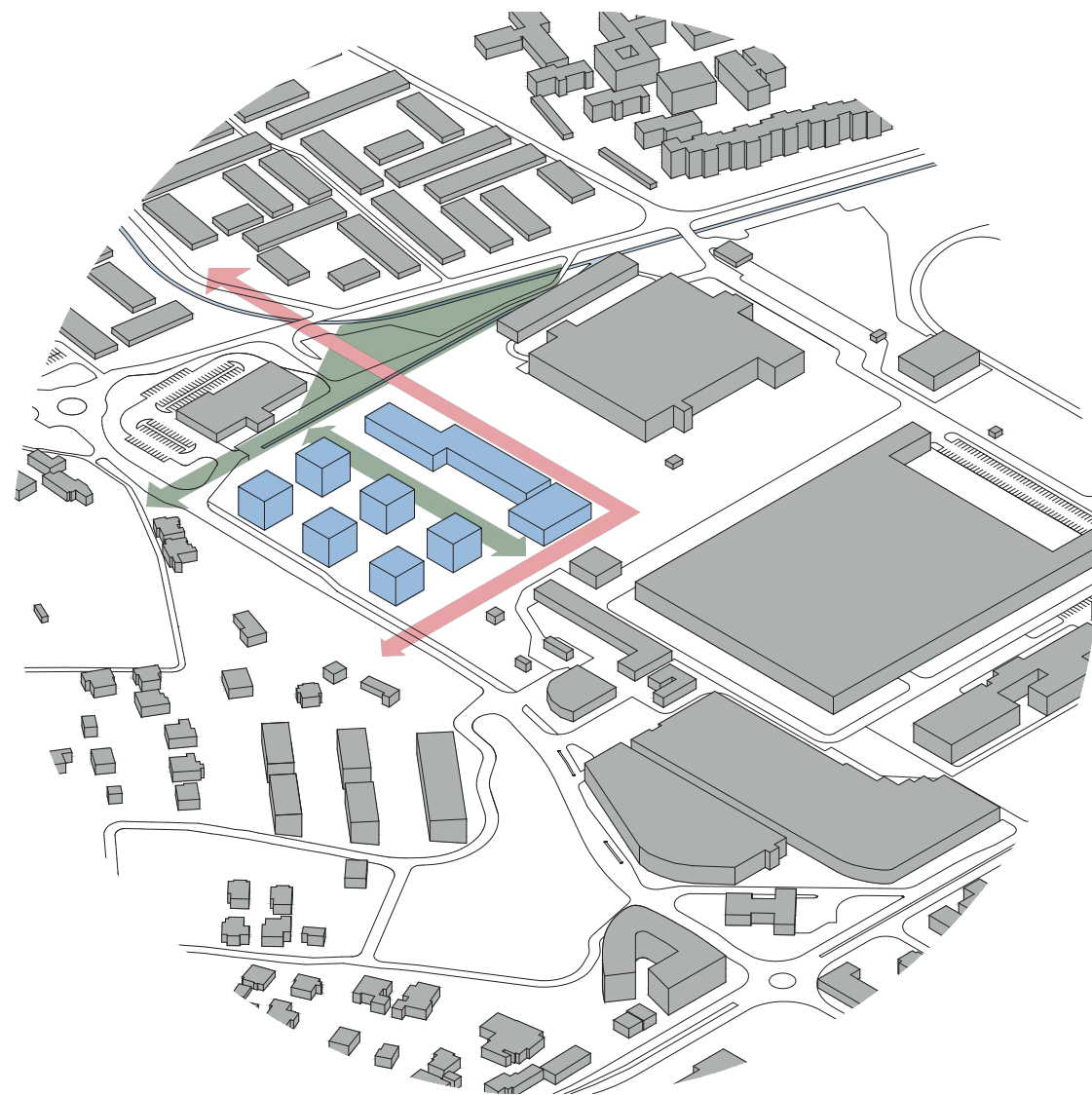
- severnem delu ob Badaševici,
- južnem delu ob Dolinski cesti, kjer se topografija terena strmo dviga »zeleno zaledje«
- vzhodni del pred obstoječim tehnološkim centrom »odprta zelena površina«
- zahodni rob vzdolž ceste Istrskega odreda, ki je v prostoru poudarjena z močnim drevoredom

Vodilo konceptualnega predloga je:

- [odprto zeleno površino območja obravnave in širše se zasnuje, kot zelen »urbani park«](#)

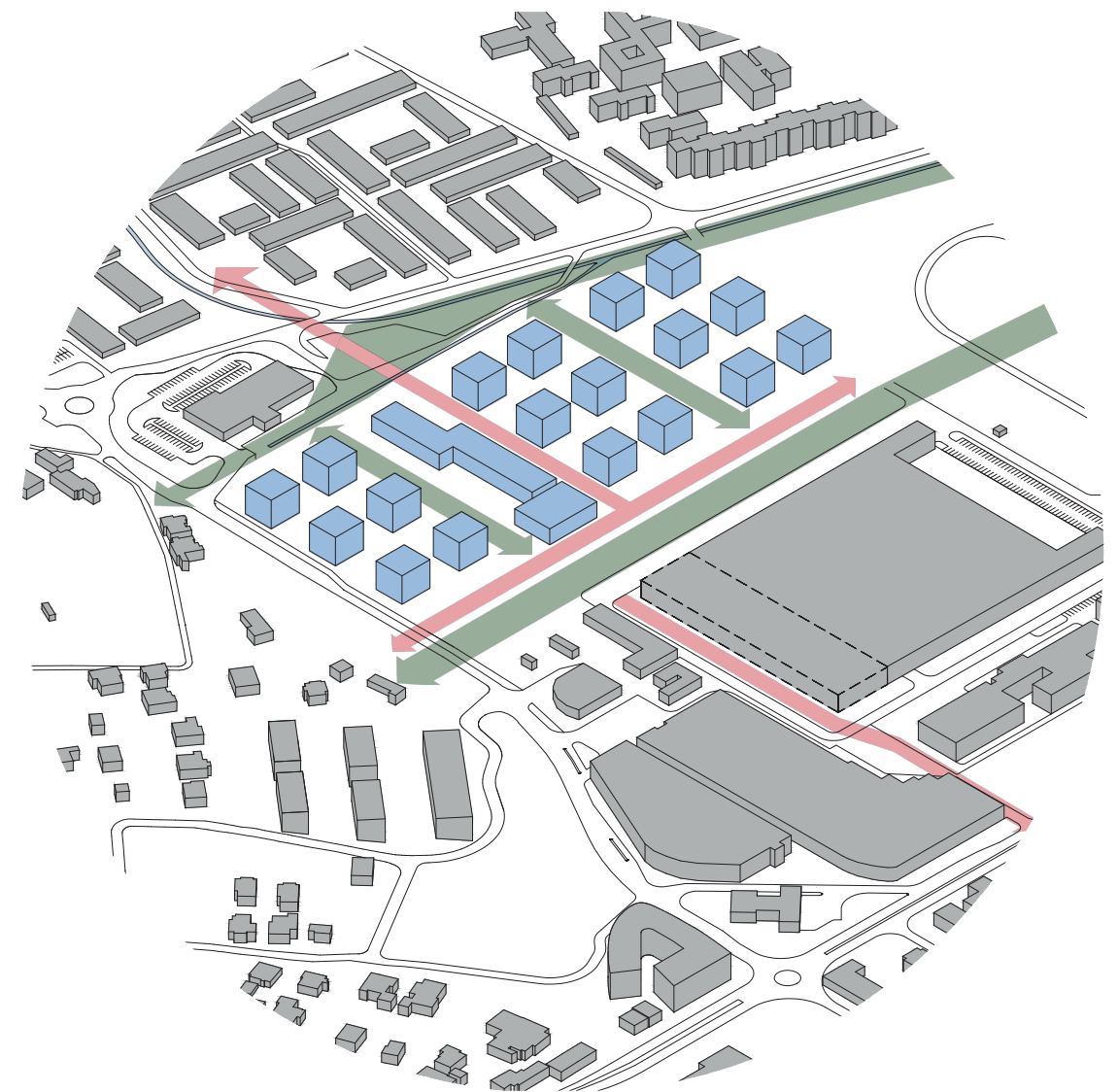
- — — območje obravnave
- kmetijske površine
- gričevnate zelene površine
- zelene površine
- ● ● ● drevored





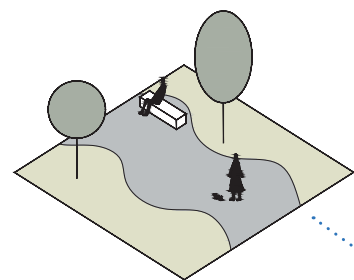
VIZIJA 1 - I. faza

predlog predvideva na območju obravnave stanovanjsko pozidavo z urejeno postavitvijo manjših stavbnih volumnov na južnem robu vzdolž Dolinske ceste. Volumne v frktalno redčijo proti severnemu robu, kjer je rezerviran prostor za OŠ. Vmestni prostor med šolo in stanovanjski se predvidi, ko urbani zeleni fakr z metortovrnimi n rekreacijskimi vsebinami, ki se navezujejo na parkovno ureditev na zahodnem robu vzdolž ceste Istrskega odreda.

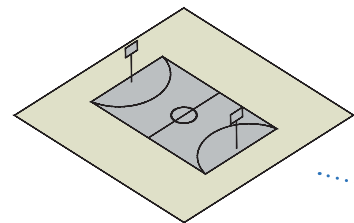


VIZIJA 1 - II. faza

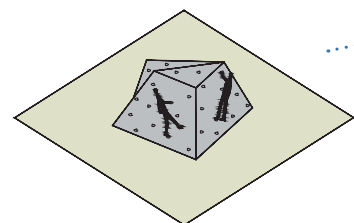
druga faza predvideva izgradnjo stanovjskih volumnov v osrednjem delu za OŠ po modelu »zelenega urbanega parka«



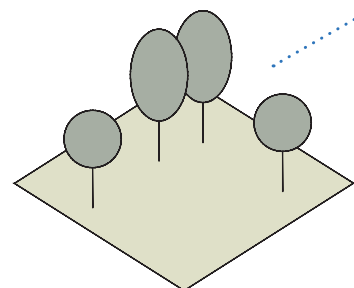
sprehajališče / park / zeleni
obcestni drevored



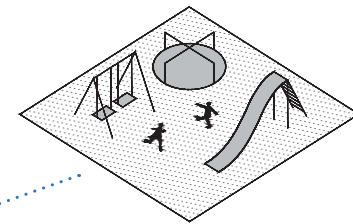
igrišče / socialni urbani
medprostor



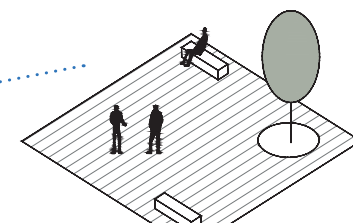
rekreacija / plezanje / šport



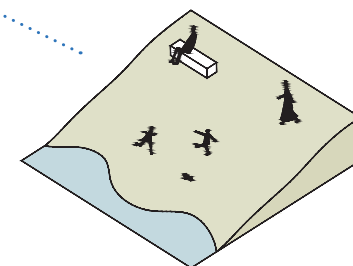
zelena avenija / park / trajnost
urbana zasebnost



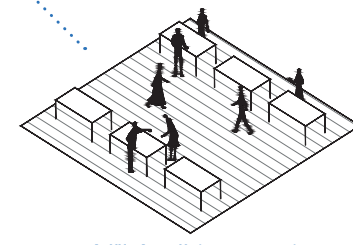
otroško igrišče / urbane
vsebine



novi trg / ploščad / mestni
utrip

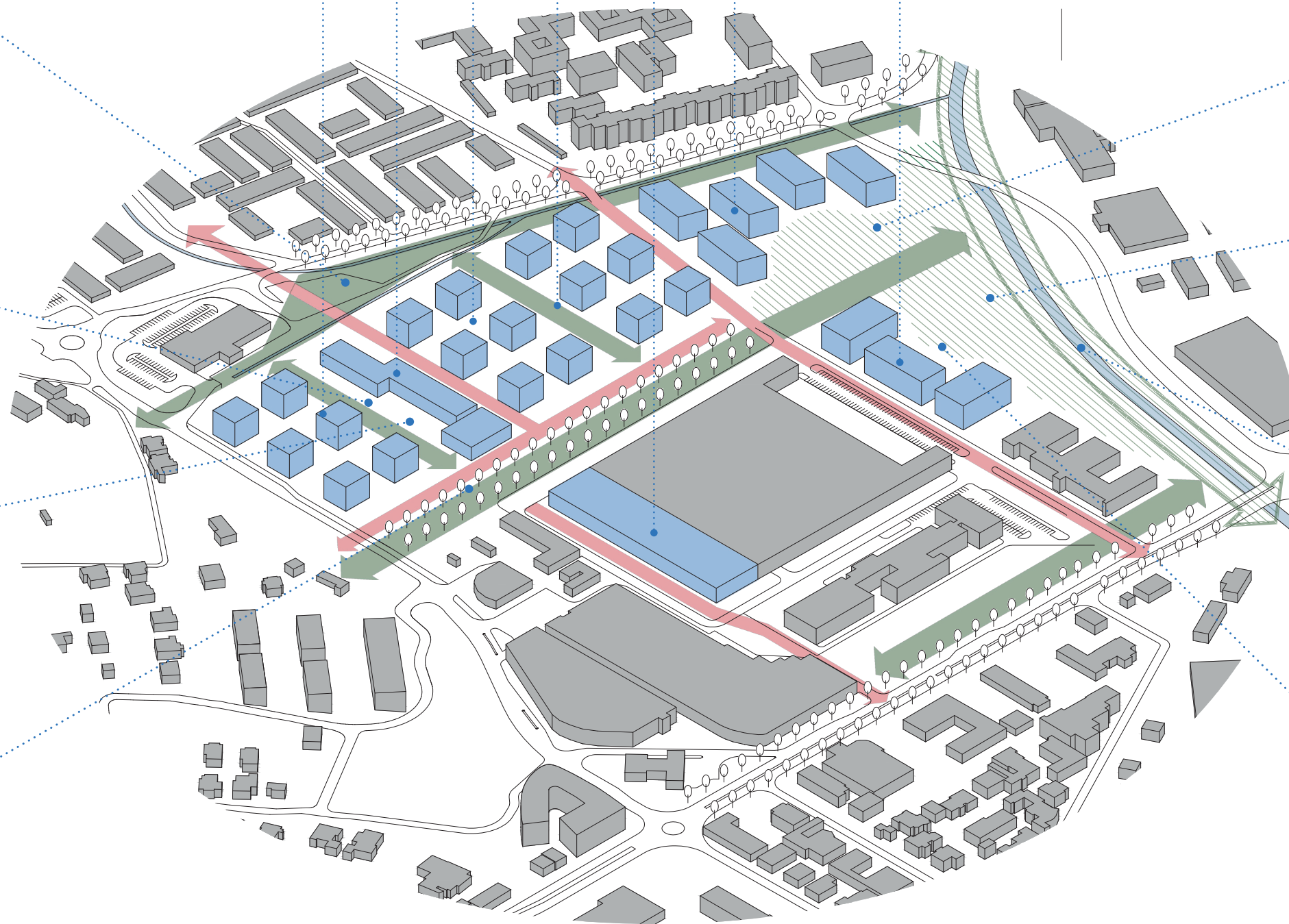


sprehajališče / obrečni
ambienti / mesto ob reki



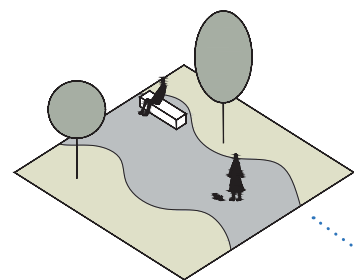
ploščad / tržnica / mestni
urbani utrip

I. faza - pavilionska stanovanjska pozidava
»stanovanja v zelenem«
izobraževalni objekt »2-3 oddelčna šola«
II. faza - zaledje s stanovanjskimi stolpiči
»urbani park«
zeleni klini
trgovsko storitveni objekt
III. faza - objekti s socialno
varstveno vsebino
»oskrbovana ali varovana stanovanja...«
IV. faza - objekti z mestotvorno
kulturno vsebino
»kulturni center četrtne skupnosti,
krajevni urad, knjižnica...«

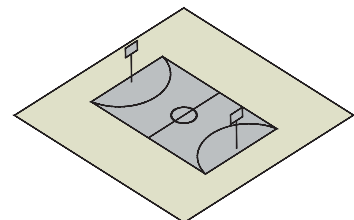


VIZIJA 1 - III.FAZA

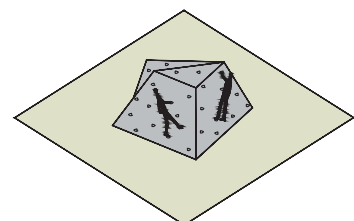
V PROGRAMSKO IN MORFOLOŠKO JASNO OPREDELJENI URBANISTIČNI SITUACIJI SE PREDLAGA VZPOSTAVITEV TAKO IMENOVANEGA MODELA »URBANEGA PARKA«
MANJŠE STAVBNE MASE RAZLIČNIH STANOVANJSKO DRUŽBENIH IN IZOBRAŽEVALNIH VSEBIN, KI ZAKLJUČUJEJO POZIDAVO VZDOLŽ CESTE ISTRSKEGA ODREDA,
SEVERNI ROB OB REKI PREDSTAVLJA VELIK RAZVOJNI POTENCIAL ZA NOVO KRAJEVNO SREDIŠČE.



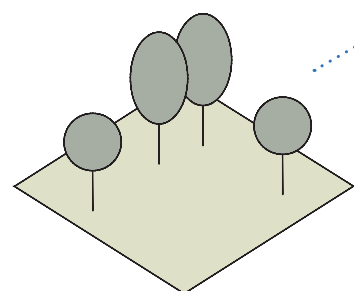
sprehajališče / park / zeleni
obcestni drevored



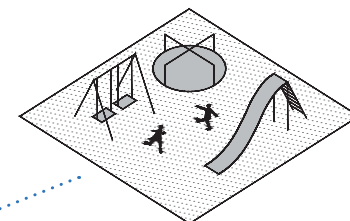
igrišče / socialni urbani
medprostor



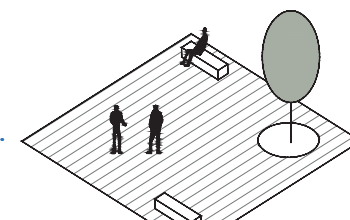
rekreacija / plezanje / šport



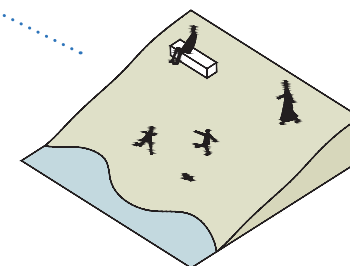
zelena avenija / park / trajnost
urbana zasebnost



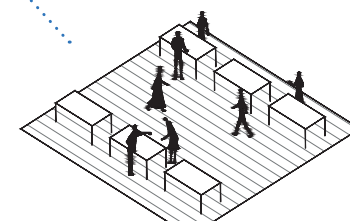
otroško igrišče / urbane
vsebine



novi trg / ploščad / mestni
utrip



sprehajališče / obrečni
ambienti / mesto ob reki



ploščad / tržnica / mestni
urbani utrip

I. faza - pavilionska stanovanjska pozidava
»stanovanja v zelenem«

II. faza - zaledje s stanovanjskimi stolpiči
»urbani park«

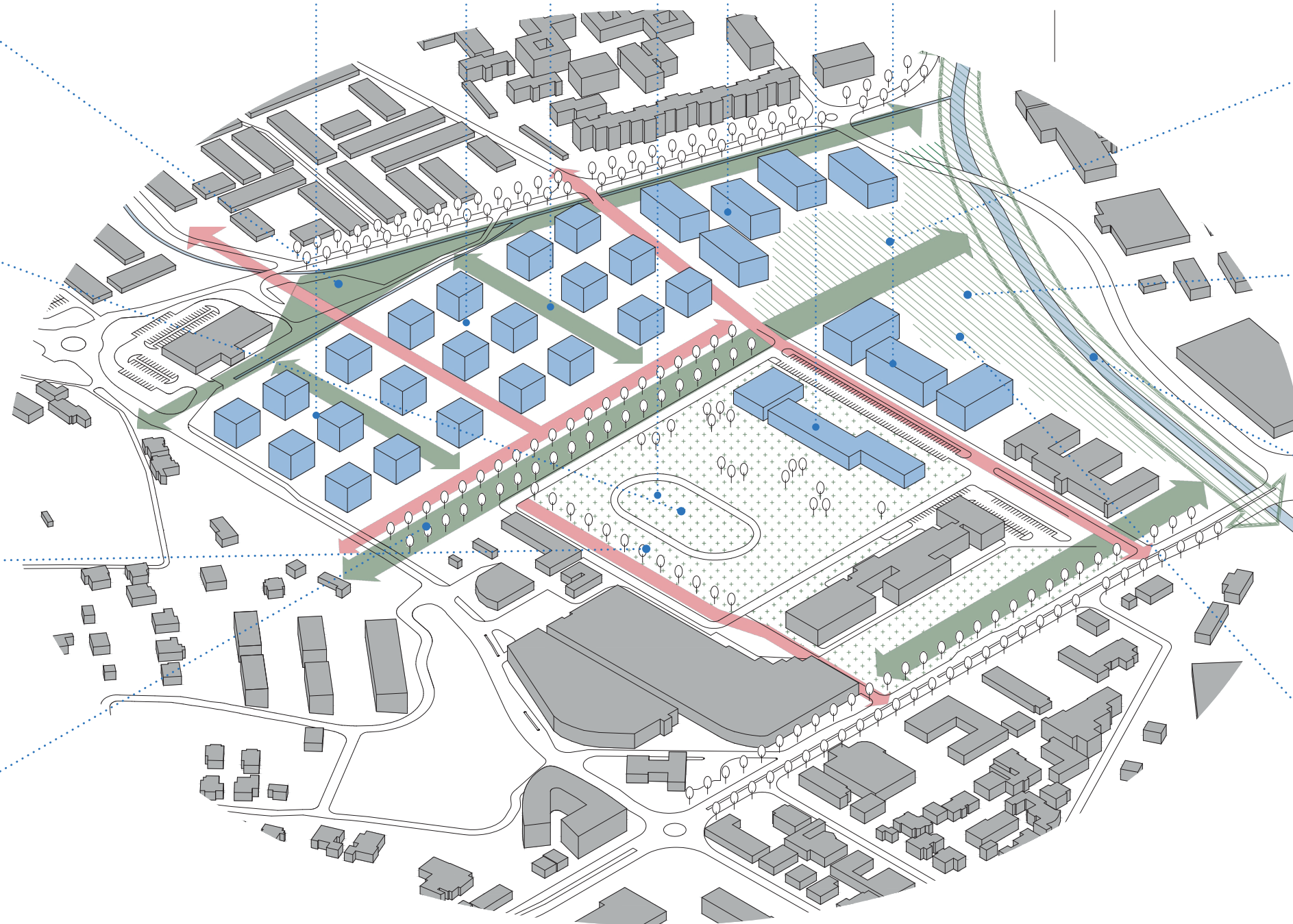
zeleni klini

osrednji urbani športni park
»socialne vsebine«

III. faza - objekti s socialno
varstveno vsebino
»oskrbovana ali varovana stanovanja...«

izobraževalni objekti »2-3 oddelčna šola«

IV. faza - objekti z mestotvorno
kulturno vsebino
»kulturni center četrtne skupnosti,
krajevni urad, knjižnica...«



VIZIJA 2

V PROGRAMSKO IN MORFOLOŠKO JASNO OPREDELJENI URBANISTIČNI SITUACIJI SE PREDLAGA VZPOSTAVITEV TAKO IMENOVANEGA MODELA »URBANEGA PARKA«
MANJŠE STAVBNE MASE S STANOVANJSKO NAMEMBNOSTJO ZAPOLNIJO ZAHODNI ROB VZDOLŽ CESTE ISTRSKEGA ODREDA,
SEVERNI ROB OB REKI PREDSTAVLJA VELIK RAZVOJNI POTENCIAL ZA NOVO KRAJEVNO SREDIŠČE,
OSREDNJI DEL V POVEZAVI Z OBSTOJEČIM TEHNOLOŠKIM PARKOM HIDRIA SE NAMENI ZA IZOBRAŽEVALNO, ŠPORTNO IN URBANO INFRASTRUKTURO.



ŠPORTNO REKREACIJSKI PROSTOR



IGRALA / ŠPORTNI REKVIZITI



ŠOLSKO IGRIŠČE SE ODPIRA V ZELENO



PARK NA STREHI



PARKOVNA UREDITEV MED
STANOVANJSKIMI OBJEKTI



ZELENE TERASE / VERTIKALNI PARK



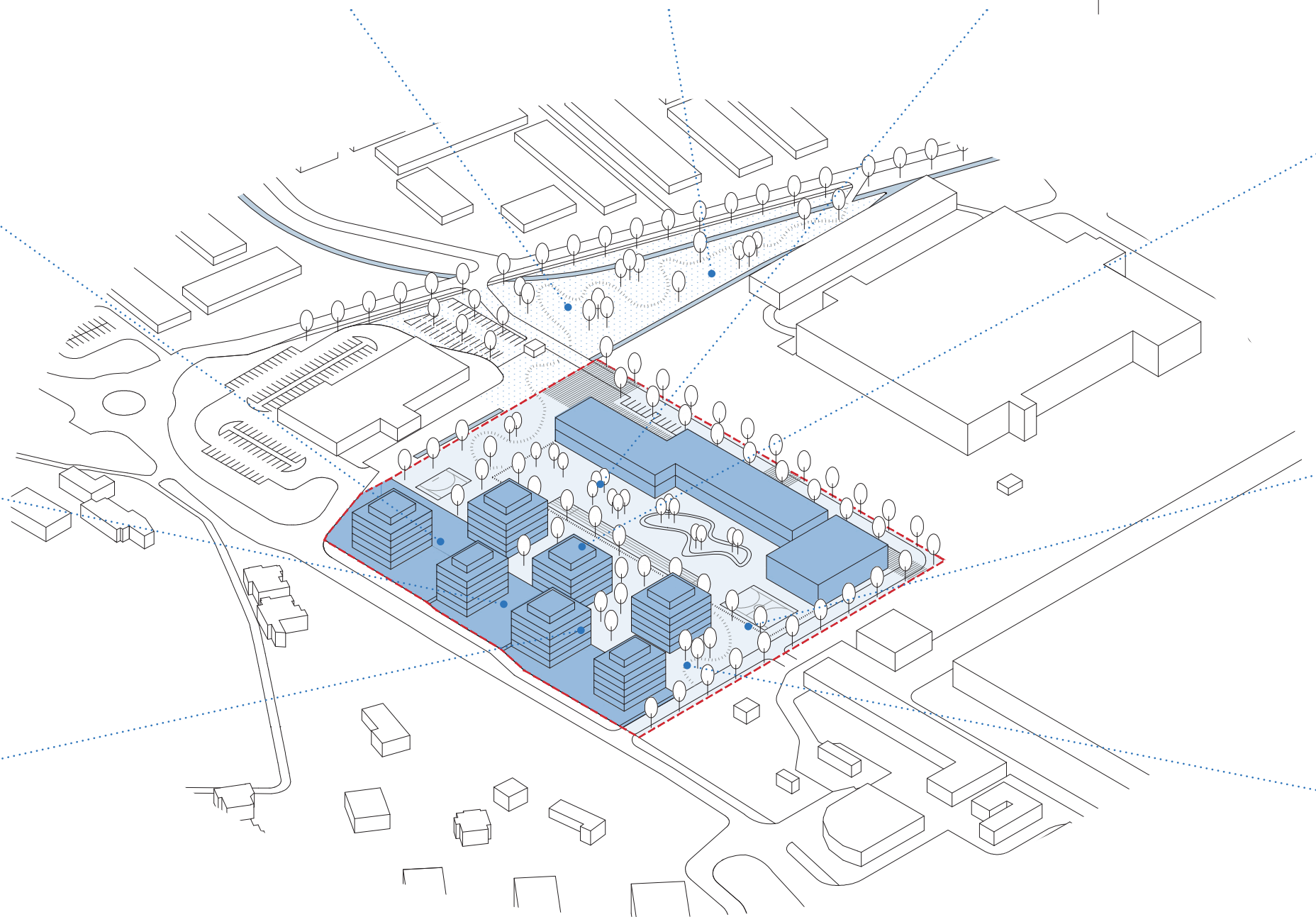
ODPIRANJE OBJEKTOV V PARK,
ZELENE TERASE NA STREHAH



ZELENE POVEZAVE, PARKOVNA UREDITEV



MEHKI PREHODI MED GRAJENO
IN ZELENO STRUKTURO



AMBIENTALNA ZASNOVA

EFEKT

objekt

ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE

številka projekta

187/21

faza

IDZ

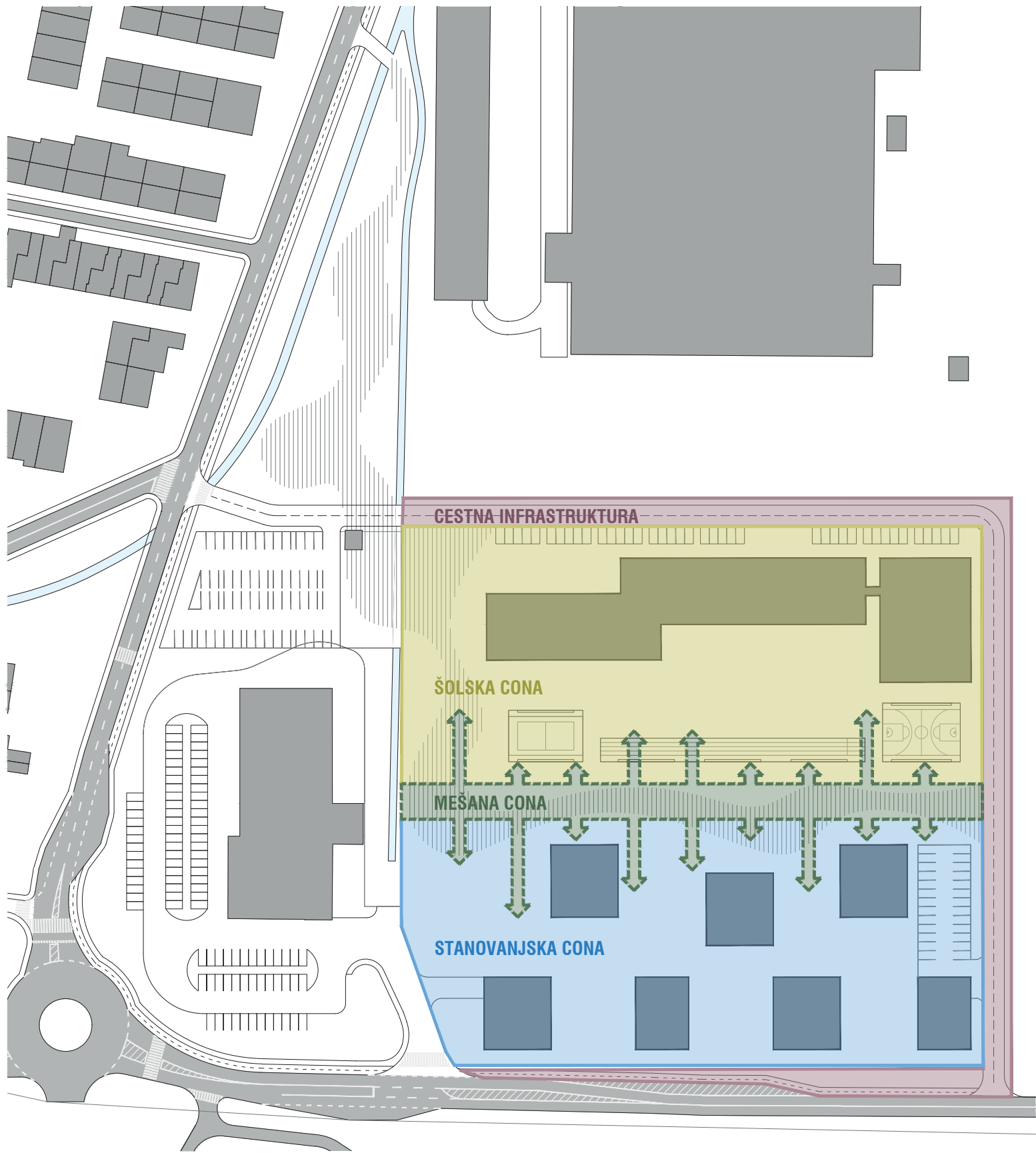
datum

junij 2021

merilo

list

17



6.1 PROGRAMSKA DELITEV PO CONAH -
REZERVACIJA PROSTORA

- šolsko območje
- mešana cona
- stanovanjsko območje
- območje cestnih povezav

Programski coning

Obravnavano območje se deli na 3 programske funkcionalne cone in območje rezervirano za cestno in komunalno infrastrukturo. Severni del se namenijo šolskemu programu (območje centralnih dejavnosti). Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja (območje stanovanj v kombinaciji s poslovnimi dejavnostmi). Med obema programoma se formira mešana cona s fleksibilnimi mejami, z namenom lažjega prepletanja odprtih prostorov z različnimi vsebinami, ki pripadajo posameznim programskim conam. Dovozna cesta s priključkom na Dolinsko cesto na jugu ter Ulico Istrskega odreda na zahodu napaja ves program na obravnavanem območju bo obodu s čimer se omogoči nadaljnje navezave in možnosti razvoja območja v prihodnosti.

Šolsko območje

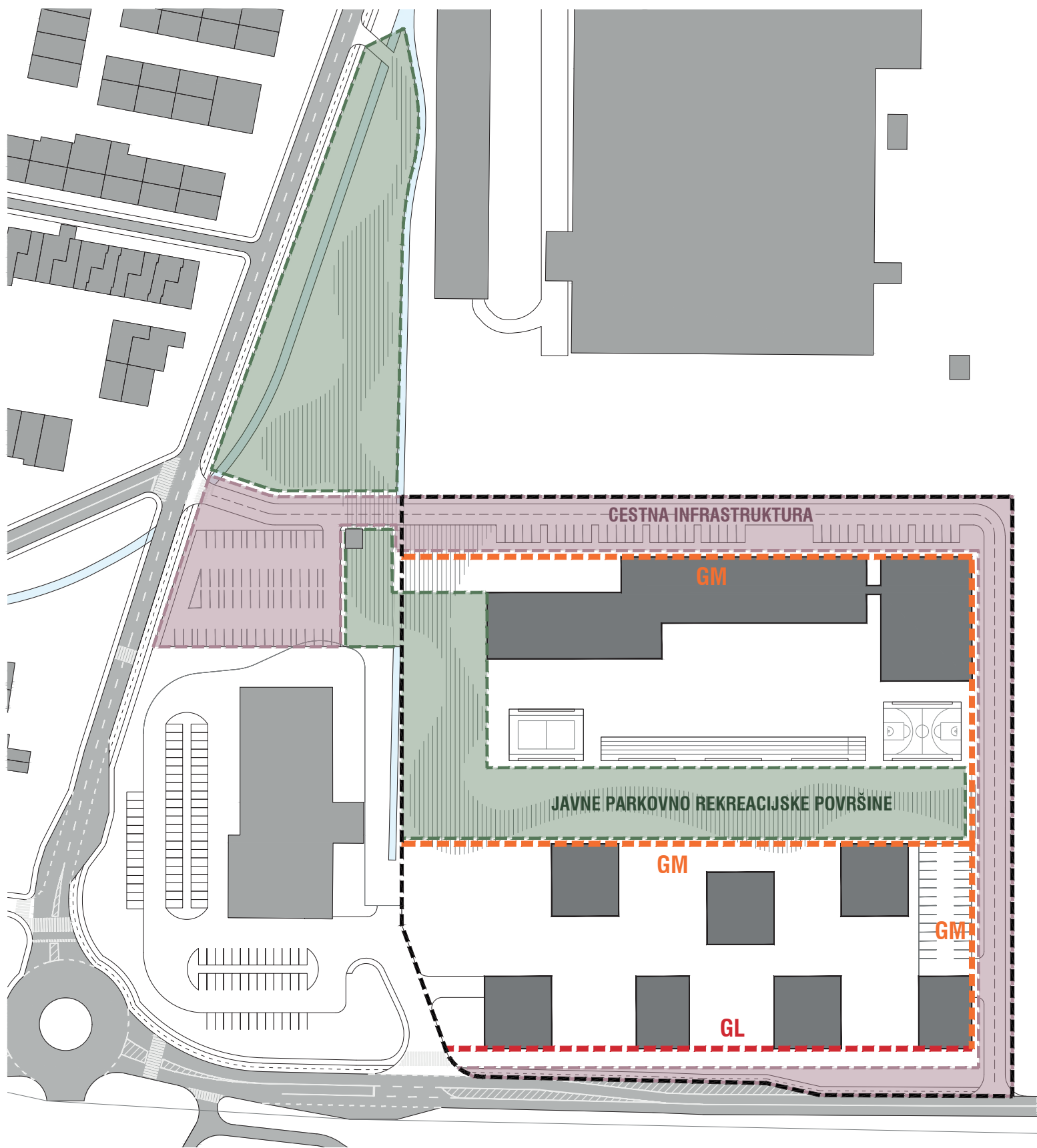
Severni del obravnavanega območja se namenijo šolskemu programu - rezervacija prostora za dve ali tri oddelčno osnovno šolo s športno dvorano. Napaja se preko dovozne ceste s priključkom na Ulico Istrskega odreda na zahodu ter Dolinsko cesto na jugu. Šolsko območje je v zaledju, odmaknjeno od glavnih cest, zato mirno in varno za izvajanje šolskih dejavnosti. Območje je skupne velikosti 12 000 m² in tako primerljivo za izgradnjo 2 ali 3 oddelčne osnovne šole.

Stanovanjsko območje

Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja. Napaja se preko dovozne ceste s priključkom na Dolinsko cesto. Vzdolž Dolinske ceste se formira ulična pozidava (GL-gradbena linija), med stavbnimi volumni se formirajo odprti javni in pol-javni prostori. Stavbni volumni v zaledju se prepletajo z zelenimi parkovnimi površinami, kar tvori kvalitetno bivanjsko okolje. Od juga proti severu se stavbne mase znižujejo.

Mešana cona

Med šolskim in stanovanjskim območjem se predvidi zelen javna mešana cona. Program mešane cone je javni z zelenimi rekreativnimi, parkovnimi ureditvami in socialnimi vsebinami, ki dvigujejo kakovost bivalno kakovost. Meje tega območja niso jasno definirane z namenom večjega prepletanja šolskega odprtega prostora ter odprtih bivalnih površin stanovanj v osrednji mešani coni.



6.2 URBANISTIČNI KAZALCI

- gradbena linija
- gradbena meja
- meja obveznih zelenih površin
- meja cestne infrastrukture

Urbanistična pravila

Za doseganje usklajenega končnega stanja idejnega konceptnega predloga se predlaga jasna urbanistična pravila s katerimi se usmerja in kontrolira bodočo arhitekturno zasnovno območja po posameznih sklopih. Namen formiranja urbanističnih pravil na podlagi prostorske preveritve koncepta urbanističnega in idejnega projekta je, da so kljub jasnim urbanističnim omejitvam omogočeni različni arhitekturni koncepti.

Urbanistične omejitve za objekte

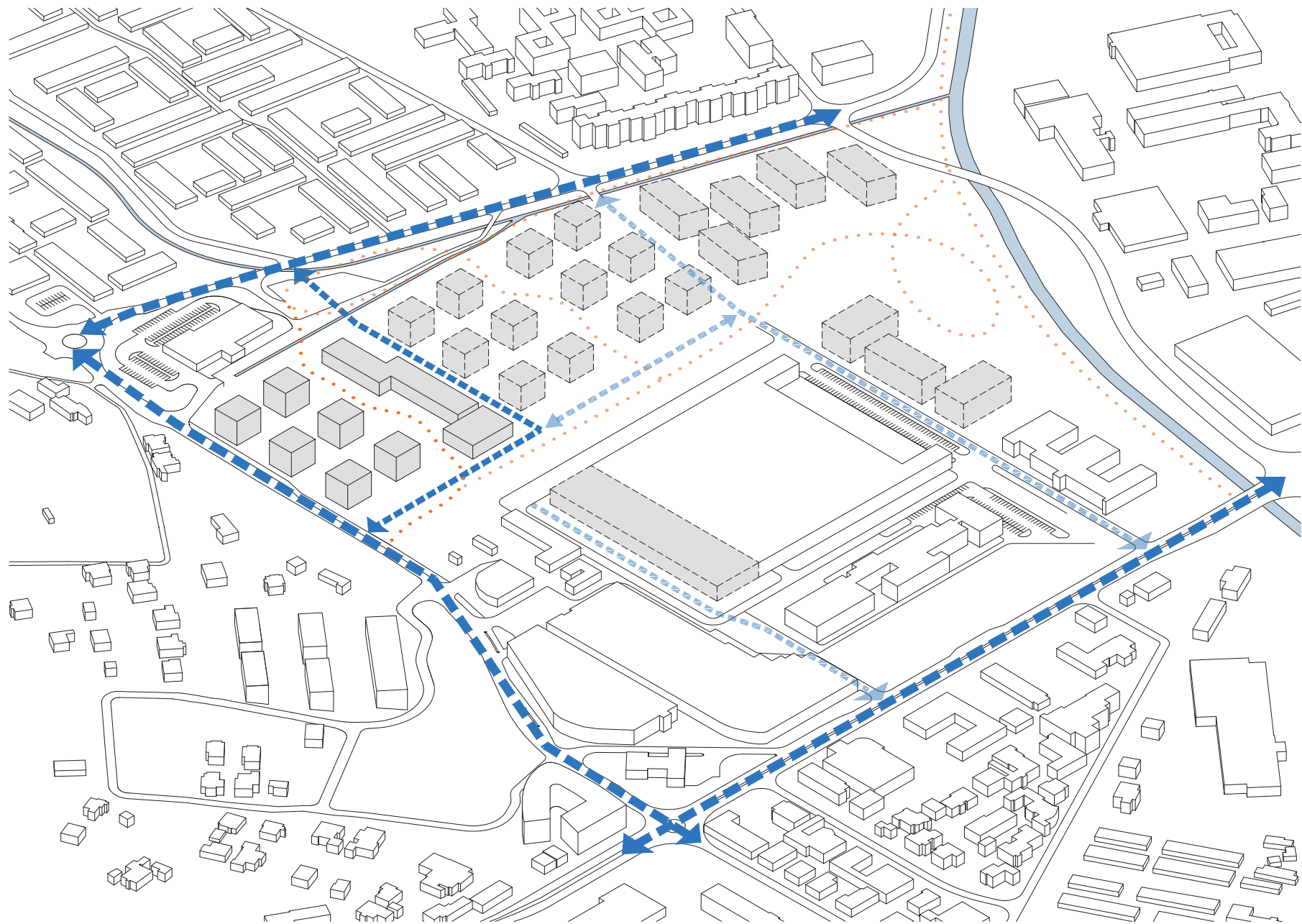
- gradbena linija vzdolž Dolinske ceste
- gradbena meja vzdolž dovozne ceste
- gradbena meja za stanovanjske objekte na severni strani
- maksimalni višinski gabariti
- faktor zazidanosti (FZ) za posamezno cono
- faktor izrabe zemljišča (FI) za posamezno cono
- pozicije dovozov in dostopov

Urbanistične omejitve za odprte prostore

- gradbene meje
- navezave na pripadajoče objekte ter sosednja območja

Urbanistični faktorji izbranega konceptnega predloga so

- faktor zazidanosti $FZ=0,5$
- faktor izrabe $FI=1,5$
- faktor zelenih površin min $FZP=0,3$
- faktor odprtih bivalnih površin $FBP=0,4$



6.3 PROMETNA UREDITEV

Prometna ureditev obravnavanega območja

Vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja se predvidi glavna dovozna cesta. Priključek na Dolinsko cesto se predvidi na skrajnem jugovzhodnem vogalu, priključek na Ulico Istrskega odreda se oblikuje v osi izteka Ulice generala Levičnika. Dovožna cesta z mirujočim prometom je umeščena na skrajni rob parcele in napaja ves predviden program. Preostalo območje je tako razbremenjeno motornega prometa, ki s tem pripomore k dvigu kakovosti bivalnega prostora.

Parkirne površine za stanovanjsko območje se predvidijo v dveh kletnih etažah v kombinaciji z manjšim parkiriščem na terenu. Višinske razlike v terenu omogočajo izkoristek padca terena za namen izgradnje enoetažne garaže, predvidi pa se poglobitev še za dodatno etažo. Pozitiven učinek izgradnje garaže je sprostitev parterja mirujočega prometa ter posledično dvig kvalitete bivanja na območju.

Parkirne površine za šolo in športno dvorano se predvidijo ob objektu. Parkirna mesta so zazenjena in zasenčena ter nivojsko ločena od peš poti. Severni del dovozne ceste se opremi z elementi upočasnjevanja motornega prometa v namen zagotavljanja večje varnosti.

Ob uvozu z Ulice Istrskega odreda se predvidi manjše ozelenjeno parkirišče za uporabnike rekreacijskih in parkovnih površin ter za obiskovalce celotnega območja.

Ob dostopni cesti se predvidijo utrjene in zelene pohodne površine opremljene z urbano opremo ter uvozi do podzemnih parkirnih in servisnih etaž za stanovanjsko območje.

Območje obravnave se vpne na javni mestni promet preko obstoječega avtobusnega postajališča na Ulici Istrskega odreda. Predvidijo se navezave na peš in kolesarsko mrežo poti.

Prometna ureditev širšega območja dolgotrajne vizije

Območje zamejuje vpadnica Šmarska cesta na vzhodu, Dolinska cesta na jugu ter Ulica Istrskega odreda na zahodu. Severni rob zamejuje reka Badaševica.

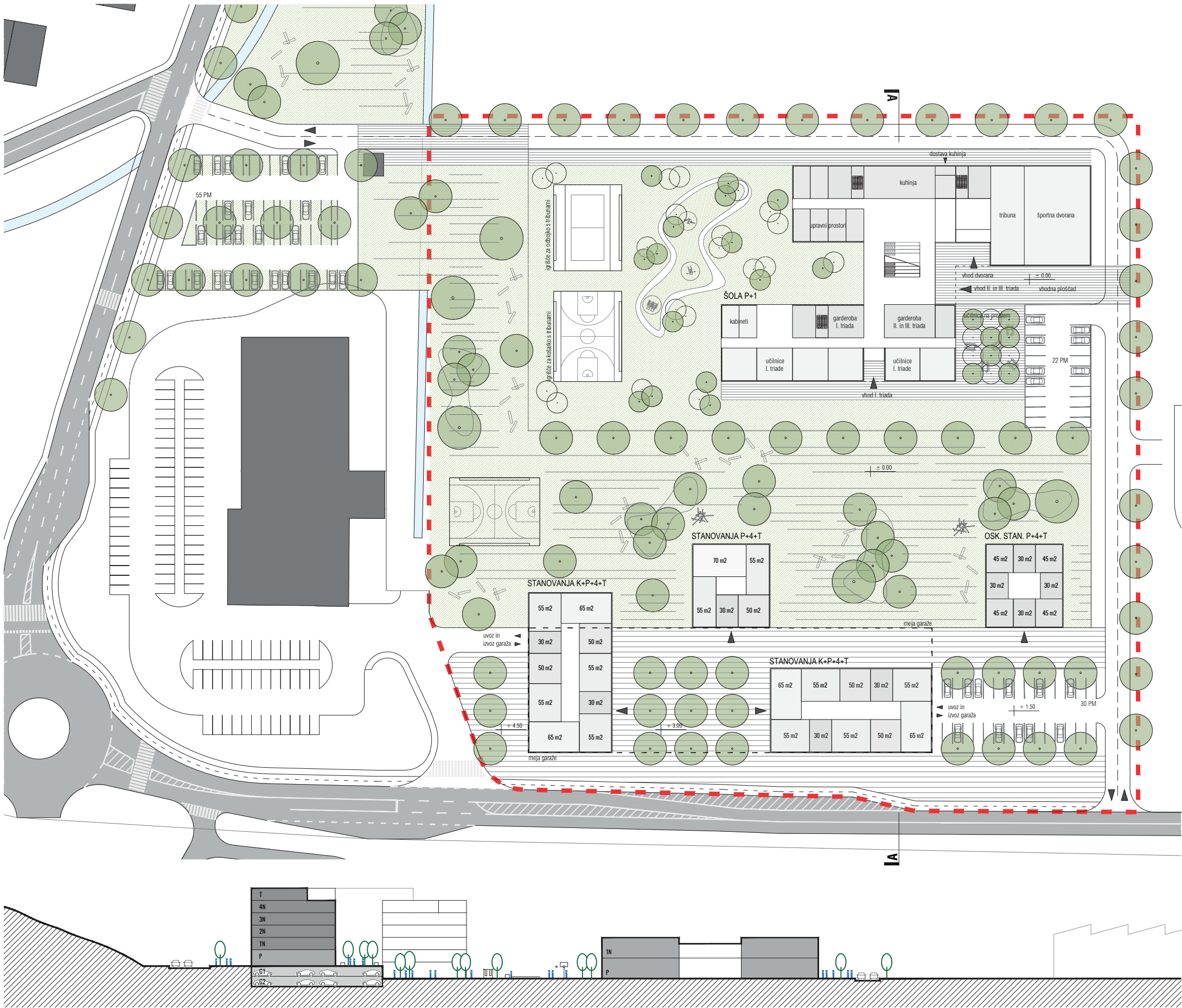
Dolgotrajna vizija predvideva vzpostavitev povezovalne ceste, zdaj Oljčna pot, ki bi napajala javni program na severu in stanovanjski na jugu. Stanovanjsko območje na JZ delu bi se dodatno napajalo z dovožno cesto s priključki na Dolinsko cesto ter Ulico Istrskega odreda. Predviden trgovski program na območju Hidrije bi bil dostopen s Šmarske ceste. Cestna poteza, ki napaja trgovski program, se ne nadaljuje v stanovanjski del. Med trgovskim programom na vzhodu in stanovanjskim na zahodu se predvidi zelen pas, ki ločuje ta dva po dinamiki različna si programa.

07 VARIANTNE REŠITVE URBANISTIČNE ZASNOVE

Osnovna izhodišča pri umeščanju programa in rezervacijo prostora za predvidene vsebine je veljavni OPN mestne občine Koper. Območje obravnave se nahaja v enoti urejanja prostora EUP KOP-182. Vse predlagane variantne rešitve upoštevajo usmeritve in izhodišča naročnika ter kontekst prostora z robnimi pogoji v katerega se umeščajo stavbne mase. Variantne rešitve so ovrednotene v obliki SWOT analiz; izpostavljene so prednosti in slabosti posameznih urbanističnih rešitev za rezervacijo prostora družbene in javne infrastrukture.

Variantne rešitve se med seboj razlikujejo glede na osnovne urbanistične pristope in vrednotenje naravnih danostih lokacije kot so:

- obstoječ morfološki vzorec in gradbene linije v ožjem in širšem prostoru
- višinski gabarit obstoječe okoliške pozidave
- tipologija pozidave v širšem prostoru
- rešitev dostopov in dovozov do objektov
- rešitev mirujočega prometa
- prilagajanje okoliškemu kontekstu prostora (izkoriščanje naravnih danosti)
- prilagajanje konfiguraciji terena
- možnost izvedbe fazne gradnje
- upoštevanje urbanističnih kazalcev gostote pozidave (FZ, FIZ, FZP, FOP)
- ekonomičnost urbanističnih rešitev
- dopustne dejavnosti in namembnost objektov



URBANISTIČNA SITUACIJA - VARIANTA 1

OBMOČJE OBRAVNAVE	cca 29 000 m ²
JAVNI ODPRT PROSTOR IN CESTNA INFRASTRUKTURA	6 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA ZA OŠ	12 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA STANOVANJ	11 000 m ²
število stanovanj	120
število oskrbovanih stanovanj	30
URBANISTIČNI KAZALCI ZA OBMOČJE STANOVANJ	FZ = 0.36 FI = 1.23
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	OŠ 22 PM ST. 30 + 250 PM

ANALIZA + / -

- + dovozna cesta na skrajnem severnem in vzhodnem robu območja; preostalo območje razbremenjeno motornega prometa
- + krožni promet
- + vkopana garaža - večina vozil parkiranih pod terenom
- + uvoz v garažo na robu obravnavane parcele - zmanjšanje motornega prometa na območju parkirišča na terenu zazelenjena
- + pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem šole in stanovanj
- + zelene površine znotraj območja vpete v zelen klin in obstoječi dreved
- + omogočena fazna gradnja
- + nižja gostota pozidave omogoča:
- + širok pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin
- + več odprtih bivalnih površin
- + odpiranje pogledov med objekti in iz večine stanovanj
- + objekt oskrbovanih stanovanj v zelenem, vpet na infrastrukturo:
- dostavne površine, parkirišče, javni parter občestne pozidave
- doseženo manjše število stanovanj

- šola:
- + šolski objekt pomaknjen v zaledje območja obravnave je odmaknjen od cestnega hrupa, zagotovljena večja varnost šolarjev
- + kompaktna zazidava, objekt H oblike
- + vhodna ploščad na vzhodu, večje zelene odprte površine na zahodu
- + parkirišče neposredno ob vhodu v šolo in športno dvorano
- objekt šole se približa stanovanjskim objektom
- manj zelenih odprtih površin na jugu

EFEKT

objekt

ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE

Številka projekta

187/21

faza

IDZ

datum

junij 2021

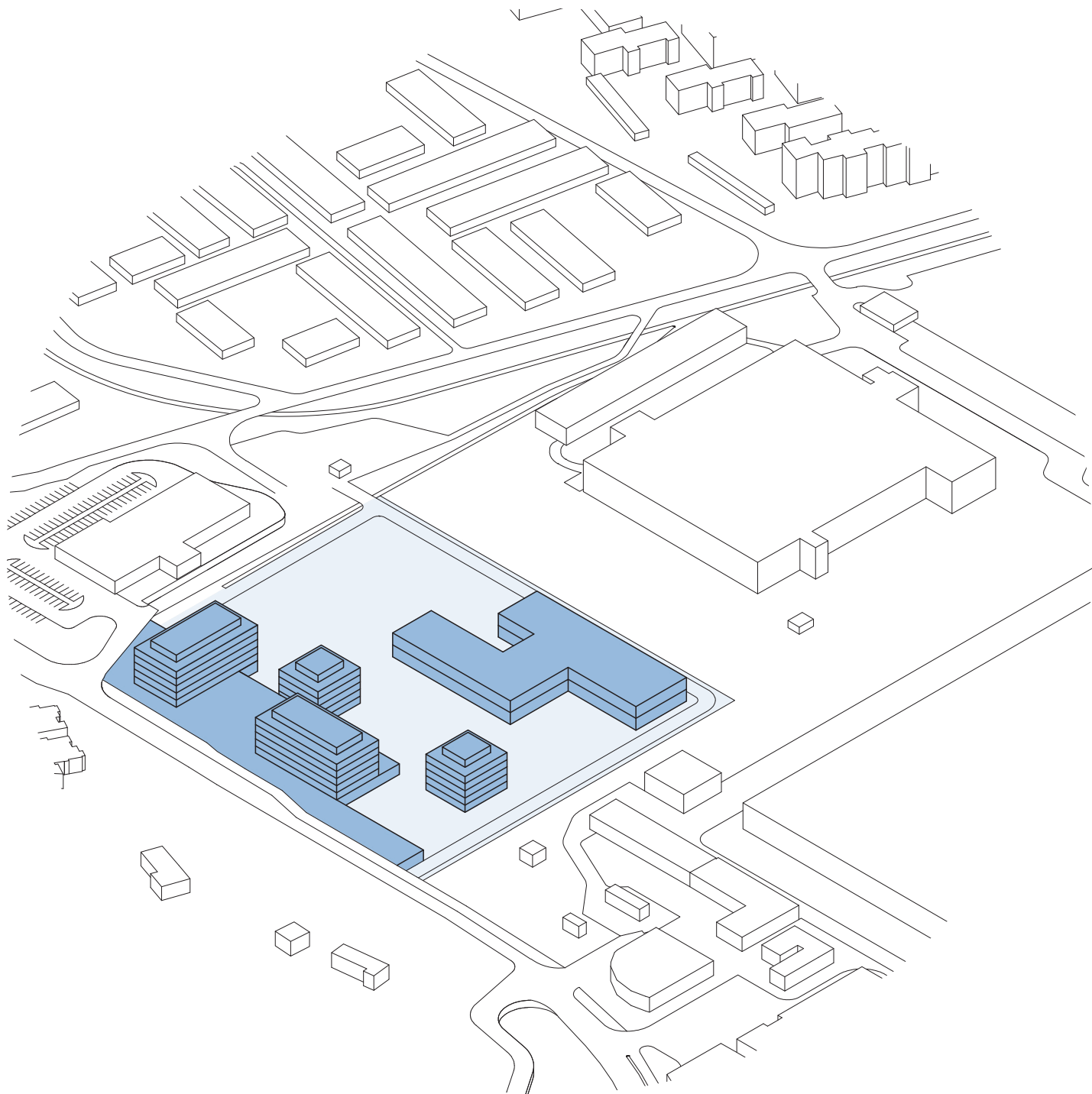
merilo

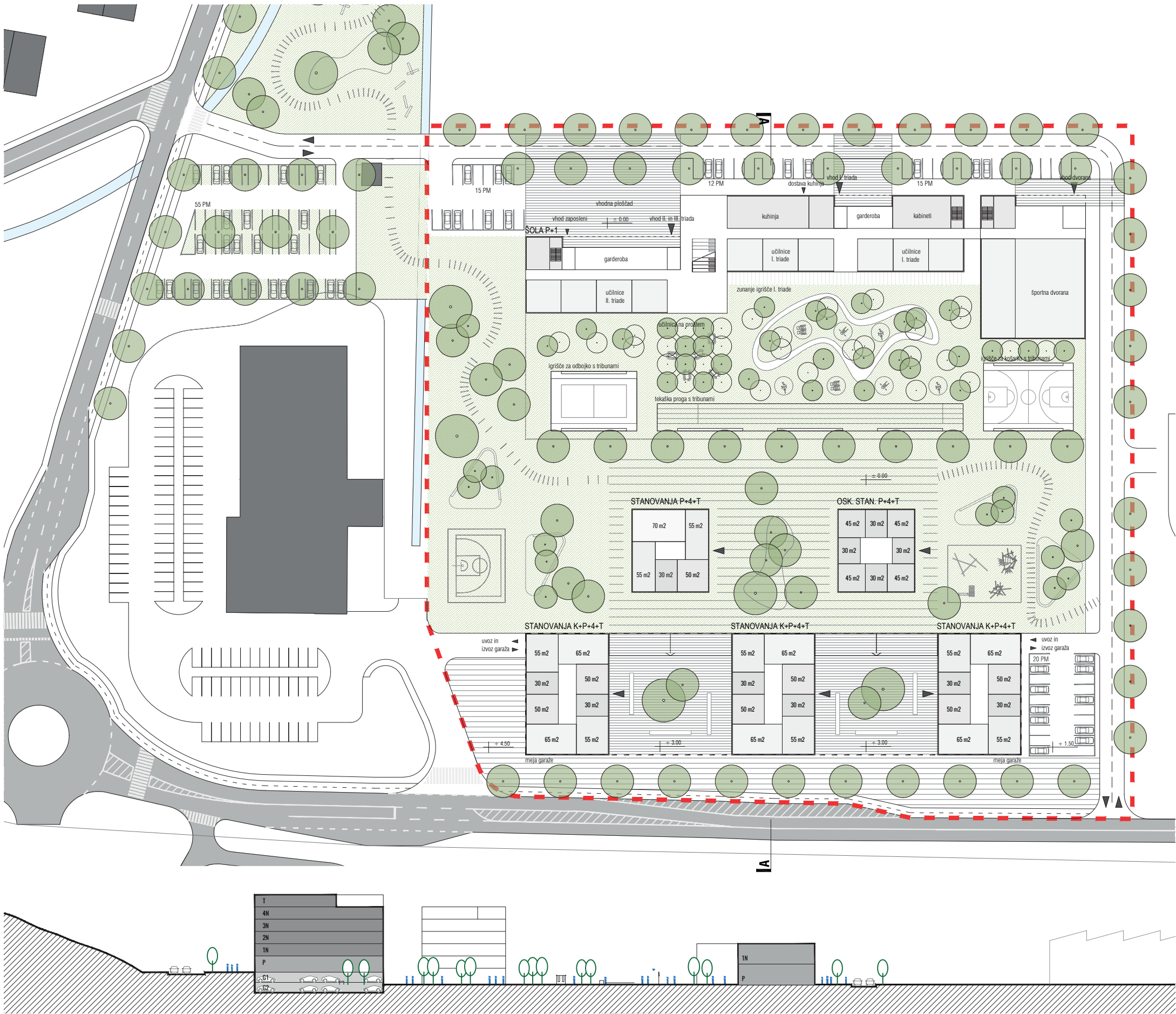
1:1000

list

22

VOLUMETRIČNI PRIKAZ - VARIANTA 1





URBANISTIČNA SITUACIJA - VARIANTA 2

OBMOČJE OBRAVNAVE	cca 29 000 m ²
JAVNI ODPRT PROSTOR IN CESTNA INFRASTRUKTURA	6 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA ZA OŠ	12 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA STANOVANJ	11 000 m ²
število stanovanj	130
število oskrbovanih stanovanj	30
URBANISTIČNI KAZALCI ZA OBMOČJE STANOVANJ	FZ = 0.40 FI = 1.35
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	OŠ 42 PM ST. 20 + 315 PM

ANALIZA + / -

- + dovozna cesta na skrajnem severnem in vzhodnem robu območja; preostalo območje razbremenjeno motornega prometa
- + krožni promet
- + vkopana garaža - večina vozil parkiranih pod terenom
- + uvoz v garažo na robu obravnavane parcele - zmanjšanje motornega prometa na območju parkirišča na terenu zazelenjena
- + pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem šole in stanovanji
- + zelene površine znotraj območja vpete v zelen klin in obstoječi dreved
- + omogočena fazna gradnja
- + nižja gostota pozidave omogoča:
- + širok pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin
- + več odprtih bivalnih površin
- + odpiranje pogledov med objekti in iz večine stanovanj
- + stanovanjski objekt in objekt oskrbovanih stanovanj locirana v zelenem pasu
- + prepletanje zelenega in grajenega
- doseženi manjši urbanistični kazalci za območje stanovanj od dovoljenih

- šola:
- + šolski objekt pomaknjen v zaledje območja obravnave je odmaknjen od cestnega hrupa, zagotovljena je večja varnost šolarjev
 - + zazidava vzdolž severne dovozne ceste z zamiki v volumnu, ki omogočajo formiranje vhodnih ploščadi
 - + vhodna ploščad na severu, večje zelene odprte površine na jugu
 - + parkirišče neposredno ob vhodu v šolo in športno dvorano
 - + objekt šole se odmakne od stanovanjskih objektov

EFEKT

objekt

ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE

Številka projekta

187/21

faza

IDZ

datum

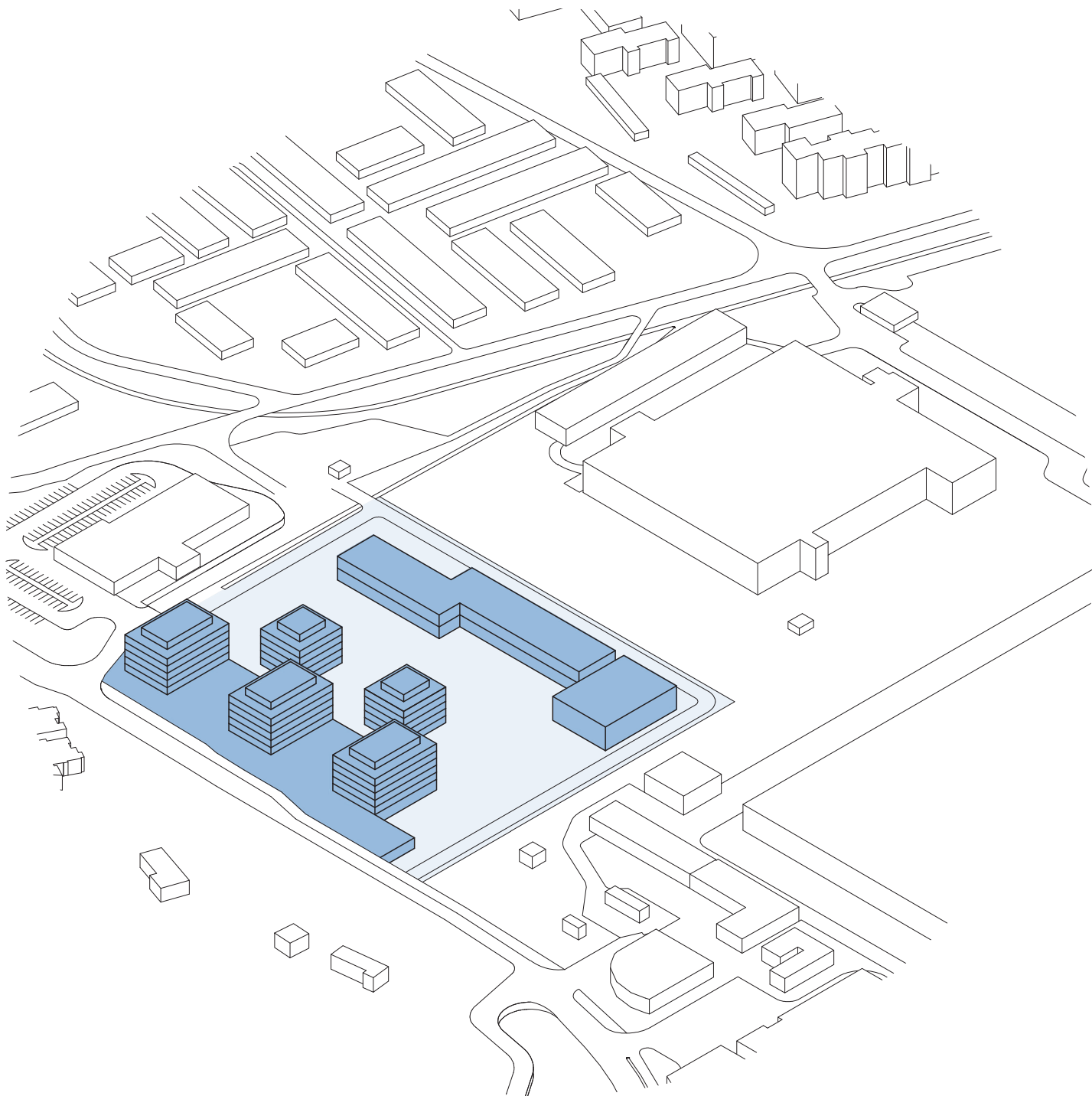
junij 2021

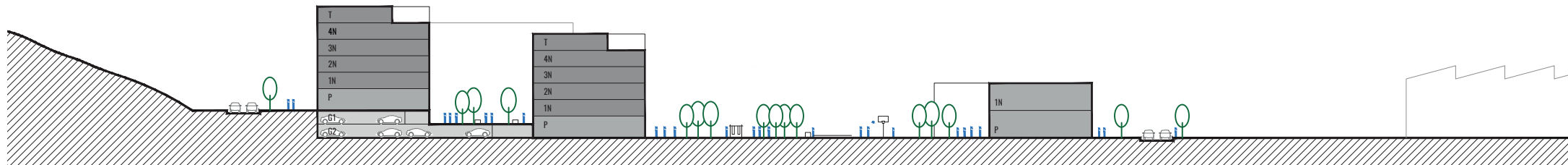
merilo

1:1000

list

24

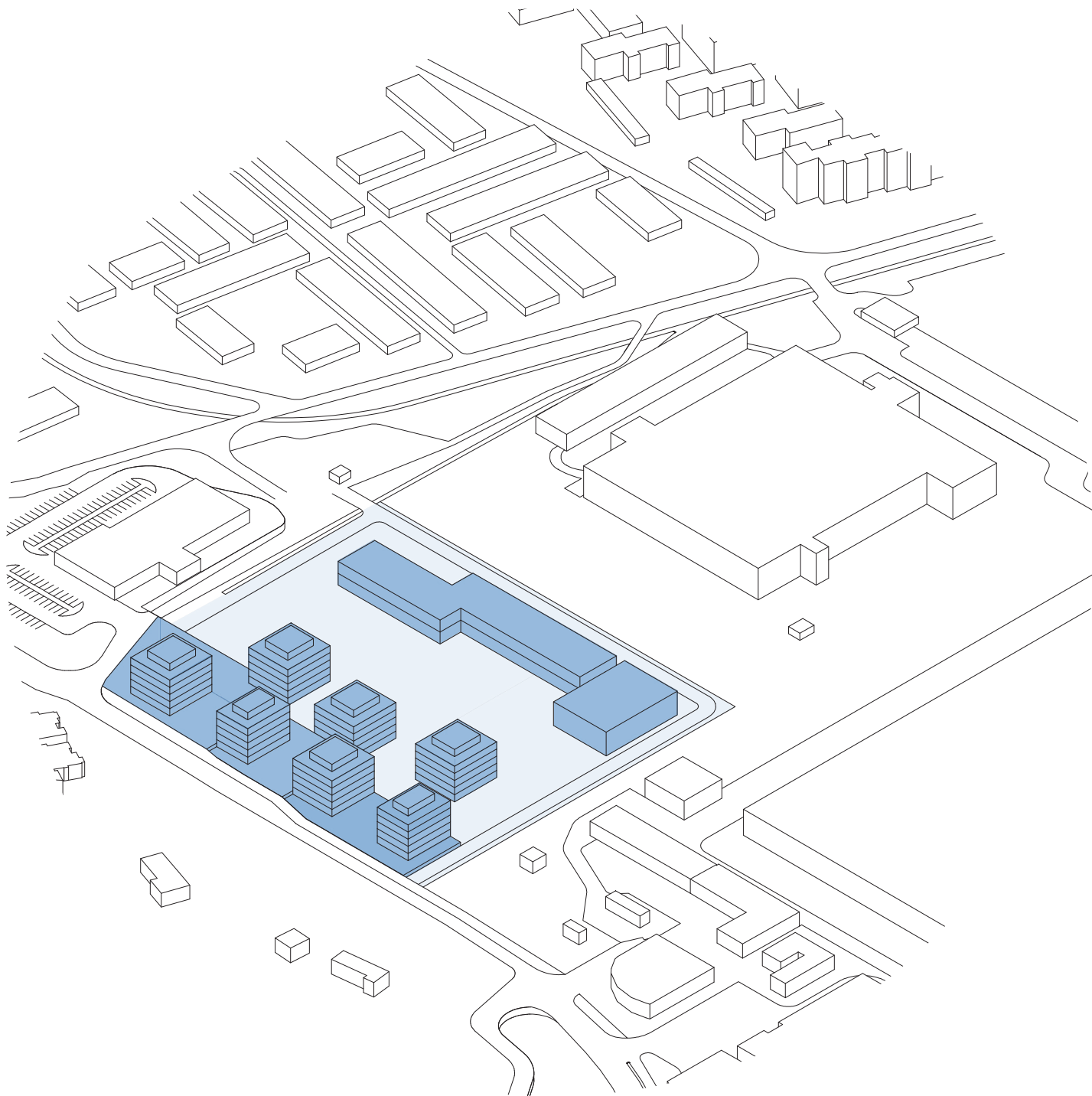


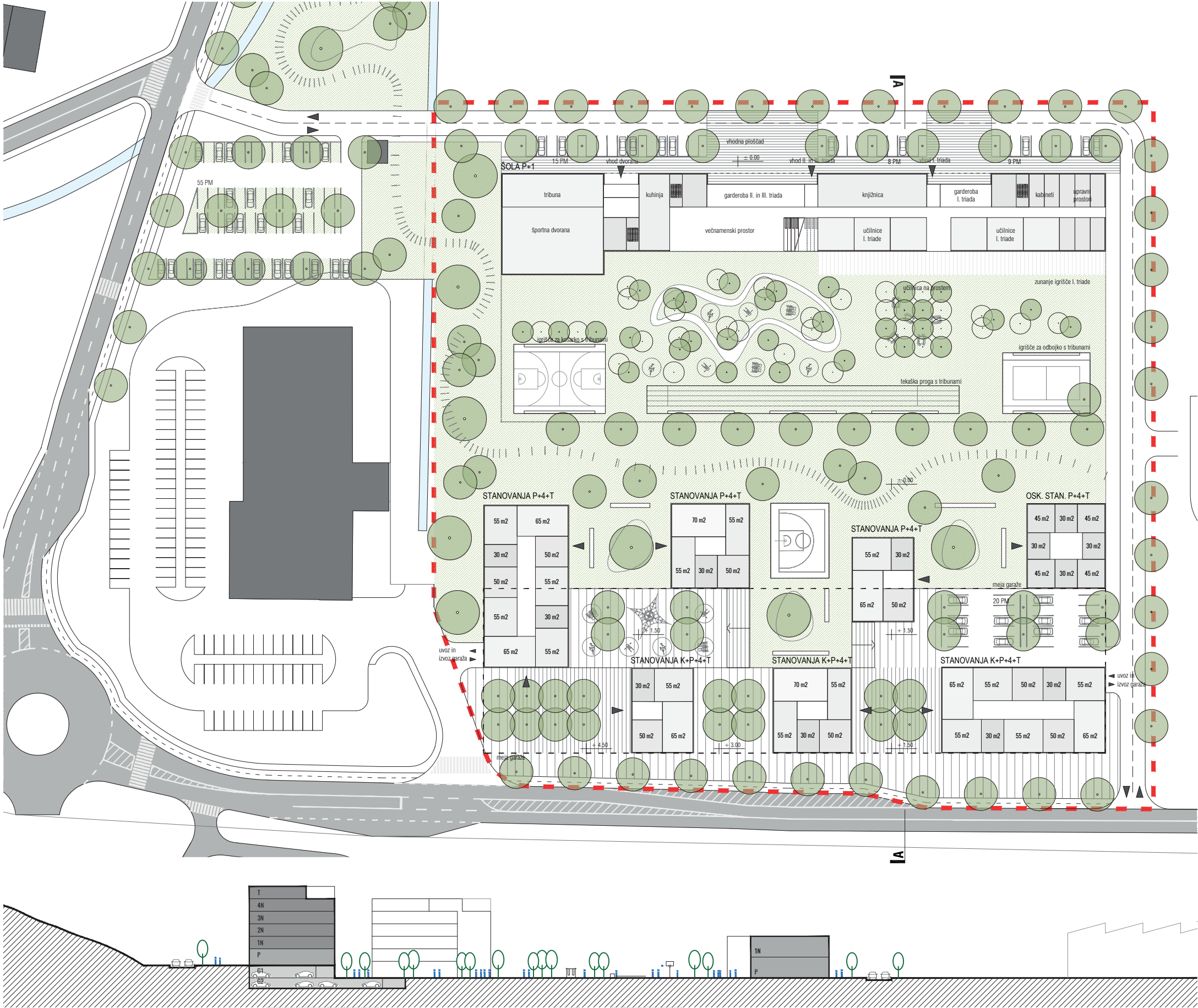


OBMOČJE OBRAVNAVE	cca 29 000 m ²
JAVNI ODPRT PROSTOR IN CESTNA INFRASTRUKTURA	6 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA ZA OŠ	12 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA STANOVANJ	11 000 m ²
število stanovanj	140
število oskrbovanih stanovanj	30
URBANISTIČNI KAZALCI ZA OBMOČJE STANOVANJ	FZ = 0.56
	FI = 1.32
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	OŠ 40 PM
	ST. 25 + 315 PM

- + dovoljna cesta na skrajnem severnem in vzhodnem robu območja; preostalo območje razbremenjeno motornega prometa
- + krožni promet
- + vkopana garaža - večina vozil parkiranih pod terenom
- + uvoz v garažo na robu obravnavane parcele - zmanjšanje motornega prometa na območju parkirišča na terenu zazelenejena
- + pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem šole in stanovanji
- + zelene površine znotraj območja vpete v zelen klin in obstoječi drevedo
- + prepletanje zelenega in grajenega
- + stanovanjski objekti in objekt oskrbovanih stanovanj locirani v zelenem pasu
- + omogočena fazna gradnja
- + posledica večje gostote pozidave:
 - ožji pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem s stanovanji in šolskim območjem
 - manj odprtih bivalnih površin
 - manj stanovanj z odprtimi pogledi
 - faktor zazidanosti presežen s tako gostoto stanovanjske pozidave

- + šolski objekt pomaknjen v zaledje območja obravnave je odmaknjen od cestnega hrupa, zagotovljena je večja varnost šolarjev
- + longitudinalna zazidava vzdolž dovodne ceste omogoči večji odmik od stanovanjskih objektov
- + vhodna ploščad na severu, večje zelene odprte površine na jugu
- + parkirišče neposredno ob vhodu v šolo in športno dvorano





URBANISTIČNA SITUACIJA - VARIANTA 4

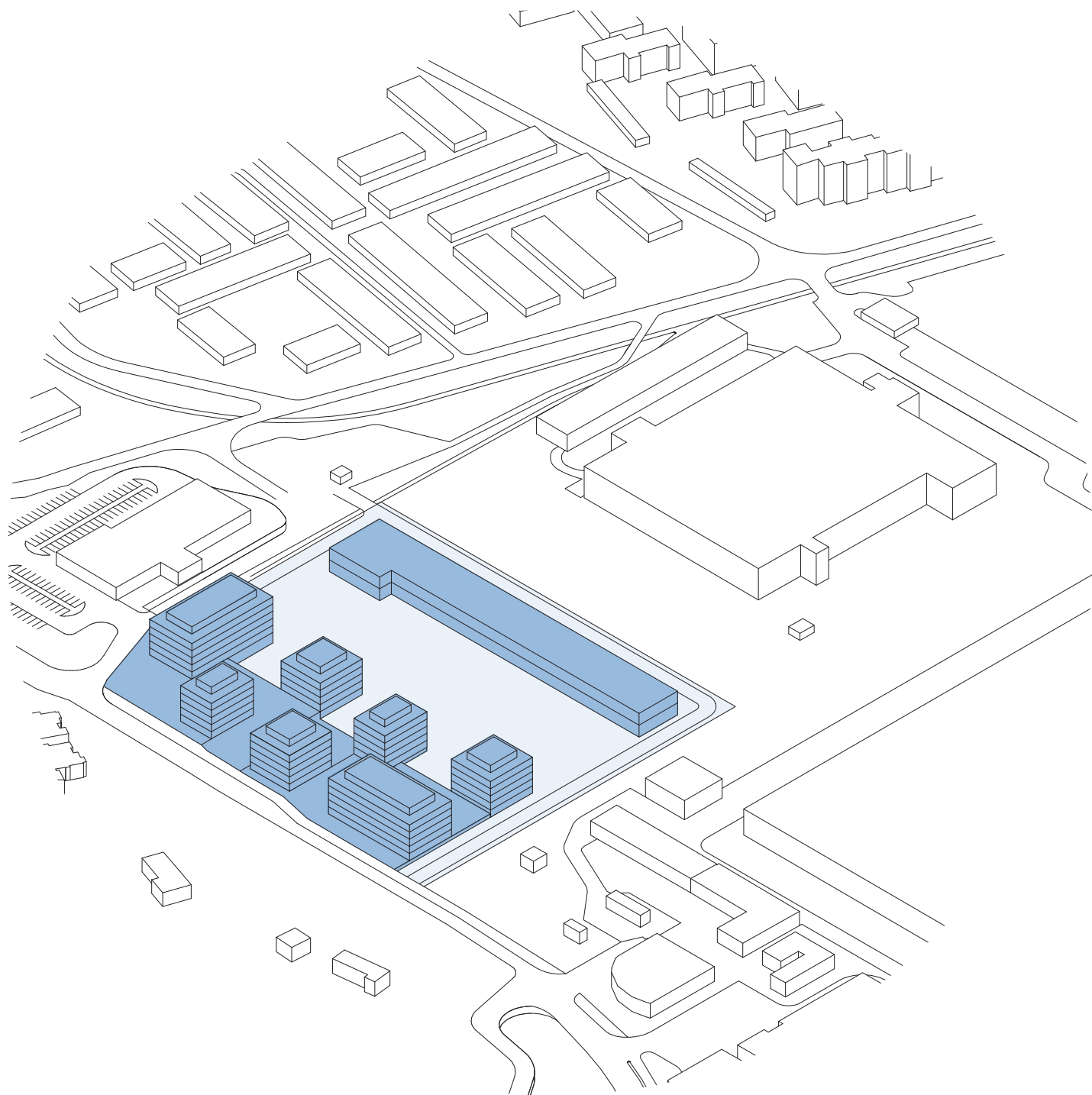
OBMOČJE OBRABAVE	cca 29 000 m ²
JAVNI ODPRT PROSTOR IN CESTNA INFRASTRUKTURA	6 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA ZA OŠ	12 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA STANOVANJ	11 000 m ²
Število stanovanj	175
Število oskrbovanih stanovanj	30
URBANISTIČNI KAZALCI ZA OBMOČJE STANOVANJ	FZ = 0.66 FI = 1.75
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	OŠ 32 PM ST. 20 + 385 PM

ANALIZA + / -

- + dovozna cesta na skrajnem severnem in vzhodnem robu območja; preostalo območje razbremenjeno motornega prometa
- + krožni promet
- + vkopana garaža - večina vozil parkiranih pod terenom
- + uvoz v garažo na robu obravnavane parcele - zmanjšanje motornega prometa na območju parkirišča na terenu zazelenjena
- + pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem šole in stanovanji
- + zelene površine znotraj območja vpete v zelen klin in obstoječi dreved
- + prepletanje zelenega in grajenega
- + stanovanjski objekti in objekt oskrbovanih stanovanj locirani v zelenem pasu
- + omogočena fazna gradnja
- + posledica večje gostote pozidave:
- ožji pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem s stanovanji in šolskim območjem
- manj odprtih bivalnih površin
- manj stanovanj z odprtimi pogledi
- faktor zazidanosti in faktor izrabe parcele presežena s tako gostoto stanovanjske pozidave

- šola:
- + šolski objekt pomaknjen v zaledje območja obravnave je odmaknjen od cestnega hrupa, zagotovljena je večja varnost šolarjev
 - + zazidava vzdolž severne dovozne ceste z zamiki v volumnu, ki omogočajo formiranje vhodnih ploščadi
 - + vhodna ploščadi na severu, večje zelene odprte površine na jugu
 - + parkirišče neposredno ob vhodu v šolo in športno dvorano
 - + objekt šole se odmakne od stanovanjskih objektov

EFEKT





URBANISTIČNA SITUACIJA - VARIANTA 5

OBMOČJE OBRAVNAVE	cca 29 000 m ²
JAVNI ODPRT PROSTOR IN CESTNA INFRASTRUKTURA	6 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA ZA OŠ	12 000 m ²
VELIKOST OBMOČJA STANOVANJ	11 000 m ²
število stanovanj	165
število oskrbovanih stanovanj	30
URBANISTIČNI KAZALCI ZA OBMOČJE STANOVANJ	FZ = 0.48
	FI = 1.68
ŠTEVILO PARKIRNIH MEST	OŠ 48 PM
	ST. 25 + 345 PM

ANALIZA + / -

- + dovozna cesta na skrajnem severnem in vzhodnem robu območja; preostalo območje razbremenjeno motornega prometa
- + krožni promet
- + vkopana garaža - večina vozil parkiranih pod terenom
- + uvoz v garažo na robu obravnavane parcele - zmanjšanje motornega prometa na območju parkirišča na terenu zazelenjena
- + pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem šole in stanovanj
- + zelene površine znotraj območja vpete v zelen klin in obstoječi dreved
- + prepletanje zelenega in grajenega
- + stanovanjski objekti in objekt oskrbovanih stanovanj locirani v zelenem pasu
- + omogočena fazna gradnja
- + posledica večje gostote pozidave:
- ožji pas zelenih rekreativnih / parkovnih površin med območjem s stanovanj in šolskim območjem
- manj odprtih bivalnih površin
- manj stanovanj z odprtimi pogledi
- večina stanovanj z enosmerno orientacijo proti vzhodu oziroma zahodu
- faktor izrabe parcele presežen s tako gostoto stanovanjske pozidave

šola:

- + šolski objekt pomaknjen v zaledje območja obravnave je odmaknjen od cestnega hrupa, zagotovljena je večja varnost šolarjev
- + zazidava vzdolž severne dovozne ceste z zamiki v volumnu, ki omogočajo formiranje vhodnih ploščadi
- + vhodna ploščad na severu, večje zelene odprte površine na jugu
- + parkirišče neposredno ob vhodu v šolo in športno dvorano
- + objekt šole se odmakne od stanovanjskih objektov

EFEKT

objekt

ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE

Številka projekta

187/21

faza

IDZ

datum

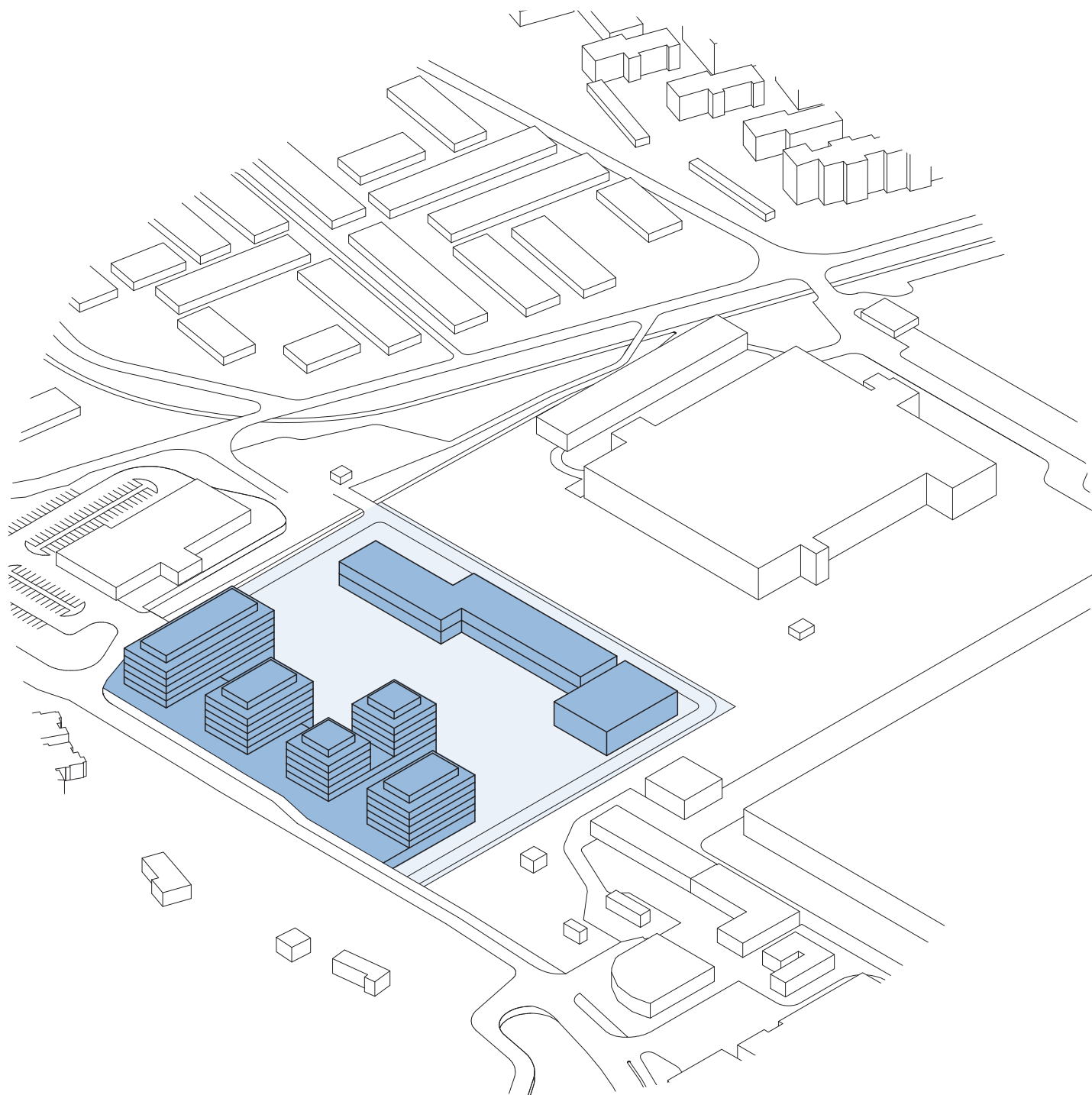
junij 2021

merilo

1:1000

list

30



Namen idejne zasnove za rezervacijo prostora družbene in javne infrastrukture območja Olmo-Prisoje je argumentirana določitev programske definiranih con na obravnavanem območju. Idejna zasnova, katere rezultat je rezervacija omenjenih prostorov temelji na prostorski funkcionalni preveritvi stavbnih volumnu ter njihove zmogljivosti izbranega variatnega urbanističnega predloga. S strokovnega stališča, konteksta prostora z njegovimi robnimi pogoji in potreb mesta Koper je izbrana predlagan urbanistična rešitev – VARIANTA 3.

OPIS IZBRANE VARIANTE REŠITVE – VARIANTA 3

Obravnavano območje je zasnovano kot preplet zelenih površin, odprtih tlakovanih in grajenih površin »urbani park«. Program je volumetrično in programsko deljen na dve coni, ki hkrati predstavljata tudi rezervacijo prostora za OŠ in stanovanjsko pozidavo.

Severna cona rezervirana za organizacijo dvo oddelčne osnovne šole, ki se je v nalogi preverjena v treh različnih konceptih volumenske zasnove (2x longitudinalna dvoetažna zasnova in kompaktnejša zasnova v dveh vzporednih lamelah). Upoštevajoč navodila MŠ za načrtovanje osnovnih šol v RS vsi predlagani koncepti OŠ funkcionalno ustrezajo zahtevam. Predlagana rešitev OŠ v varianti 3 ima zasnovan dvoetažni volumen v tlorisno zamaknjeni obliki črke L vzdolž severnega roba in možnostjo fazne nadgradnje OŠ z delno vkopano šolsko športno dvorano na vzhodnem robu. Objekt OŠ je postavljen na severni rob vzdolž katerega so PM za potreb OŠ. Vzhodno je urejena večja odprta tlakovana šolska vhodna ploščad, ki se vzdolž šole poveže z vhodno ploščadjo za obiskovalce športne dvorane. Južni del cone rezervirane za OŠ je namenjen v celoti za zunanje zelene šolske površine s potrebnimi športnimi igrišči, učilnicami na prostem, igrali za 1. triado ter urbani elementi, ki se navezujejo na osredno javno odprto cono med stanovanji in OŠ.

Zmogljivost dvo oddelčne OŠ je za 504 učencev v 18 matičnih in predmetnih učilnicah. Etažnost predvidene OŠ je P+1. Tlorisna površina zanaša 3.810 m2, velikost telovadnice znaša 1.580 m2. Šolska telovadnica je delno vkopana, tak oda je višinski gabarit nad terenom enak predvidenemu OŠ volumnu. Vsi dostopi, vhodi in dostave so predvidene iz severne strani preko nove napajane ceste. Predvidena zmogljivost parkirnih površin za potrebe OŠ je 45 PM.

Pomembno vlogo pri celotni zasnovi imajo odprti prostori, ki so zasnovani kot osrednja centralna povezava skozi območje, ki se smiselno navezujejo na okoliške cone s povečanim mestnim utripom. Odprti javni, pol-javni in šolski prostori v povezavi s stavbnimi volumni tvorijo dinamične in spreminjajoče si sekvence skozi prostor, ki uporabniku dajejo

občutek intenzivnega doživljanja prostora v parku nadgrajenega z urbani in socialnimi elementi. Poti, ploščadi ter manjši trgi so tlakovani s trajnimi materiali kot so brušene betonske površine, prefabricirani betonski urbani elementi, utrjene peščene in zelene površine.

Več manjših rekreacijske con se vzpostavi vzdolž osrednje odprte urbane poteze med območjem OŠ in območjem stanovanj, ki se prepletajo s pripadajočimi zunanjim prostorom posamezne cone in v sekvencah zajeda v notranjost. Zasaditev območja se predvidi z avtohtonimi rastlinami, ki doprinesejo k obogatitvi prostora in celovitosti prostorske zelene zasnove. Uporabijo se različne pokrovne grmovnice in listnata drevesa. Drevesa se na območju uporabljajo za prostorske ambiente v linijah in gručah, v kombinaciji z grmovnicami.

Prometno je območje dostopno preko obstoječe Dolinske ceste in ceste Istrskega odreda. S priključki na obe prometnici na južnem in zahodnem robu se prometni režim na območju vzpostavi po severnem in vzhodnem robu s čimer se prometa razbremeni osrednji prostor ter s tem tudi dvigne kakovost bivanjskega prostora. Prometno obremenjena ceste na robovih se z zasaditvijo visokega drevoreda izolira od območja ter s tem ustvari prijetnejši ambient pred peternimi vsebinami.

Južni del, kje se predvidi rezervacija prostora za stanovanjsko gradnjo je v urbanističnem kontekstu zasnovana po principu »vrtnega mesta« z manjšimi stavbnimi volumni prepletenim z zunanjimi zelenimi, urbani in rekreacijskimi površinami. Sama urbanistična zaznava izkorišča višinsko razliko na južnem robu vzdolž Dolinske ceste, ki jo premosti z vkopano oz. pol vkopano garažno hišo za potrebe stanovanjskih objektov. Med paviljonsko postavljeni stanovanjskimi stolpiči etažnosti P+4+TE se ustvarjajo odprti prostori, ki se iz juga prti severu terasasto spuščajo proti osrednji mešani javni coni obravnavanega območja. Predlagan varianta 3 sestoji iz 6 stanovanjskih stolpičev in 1 stavbe namenjene oskrbovanim stanovanjem.

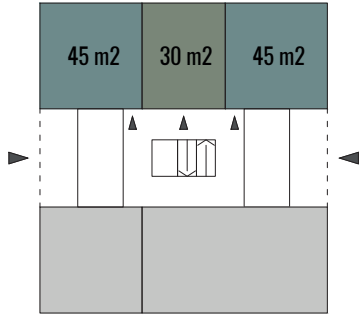
Skupna zmogljivost objektov je 130 – 140 stanovanjskih enot za mlade družine + 30 stanovanjskih enot za starejše oskrbovance. Predvidena zmogljivost parkirnih površin za potrebe stanovanj je 340PM. Dostop/uvoz v podzemno garažo za stanovanjski del je predviden na JV robu in opsijsko dodatno na JZ robu vzdolž obstoječe trgovske stavbe. Parkiranje za obiskovalce celotnega območja je urejeno na JV in SZ robu, zmogljivosti cca 80 PM.

08 PODROBNEJŠA ANALIZA IN OPIS PREDLAGANE VARIANTNE REŠITVE

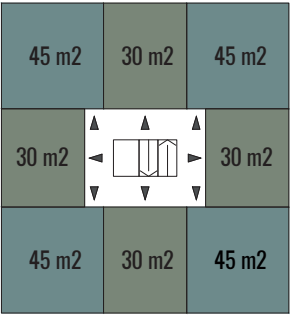
V NADALJEVANJU NALOGA PRIKAŽUJE FUNKCIONALNO PREVERITEV IN ZMOGLJIVOST STAVBNIH VOLUMNOV DVO ODDELČNE OSNOVNE ŠOLE IN VEČ STANOVANJSKIH OBJEKTOV, KOT ARGUMENTIRANA POTRDITEV PREDLAGANIH VARIANTNIH KONCEPTOV URBANISTIČNE ZASNOVE OBMOČJA OLMO-PRISOJE.

objekt	številka projekta	faza	datum	merilo	list
ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE	187/21	IDZ	junij 2021		32

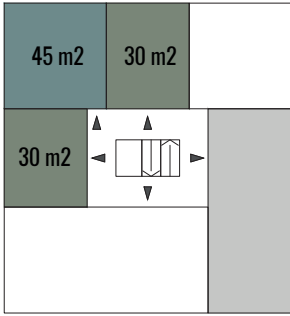
OBJEKT Z VAROVANIMI / OSKRBOVANIMI STANOVANJI



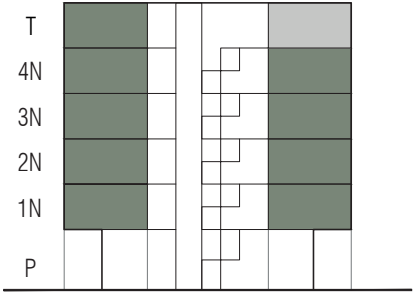
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE



PREREZ

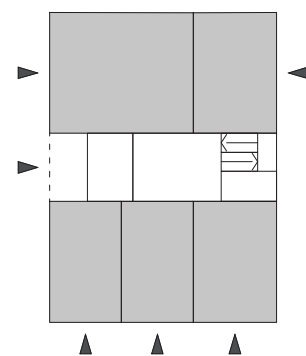
8.1 VAROVANA STANOVANJA -
SHEMATSKI PRIKAZ ETAŽ

- varovana / oskrbovana stanovanja velikosti 45 m2 (neto) _ 19x
- varovana / oskrbovana stanovanja velikosti 30 m2 (neto) _ 19x
- skupni prostori

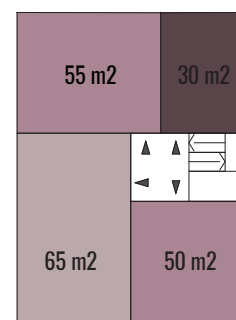
skupno število varovanih / oskrbovanih stanovanj _ 38x

8.2 VEČ STANOVANJSKI OBJEKTI -
SHEMATSKI PRIKAZ TIPIČNIH ETAŽ

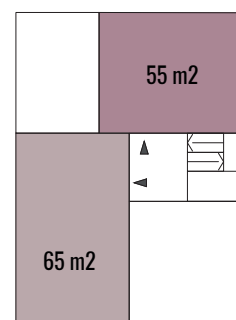
STANOVANJSKI OBJEKT XS



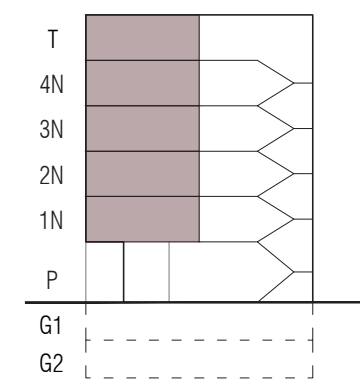
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE

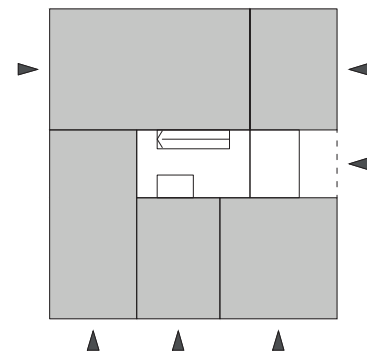


PREREZ

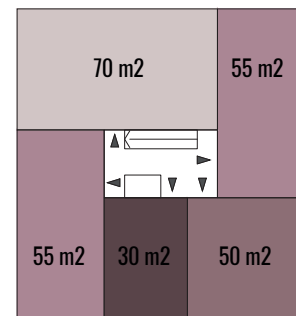
	stanovanja velikosti 30 m2 (neto)	_ 4x
	stanovanja velikosti 50 m2 (neto)	_ 4x
	stanovanja velikosti 55 m2 (neto)	_ 5x
	stanovanja velikosti 65 m2 (neto)	_ 5x
	stanovanja velikosti 70 m2 (neto)	_ 0x
	javni program	

skupno število stanovanj za objekt XS _ 18x

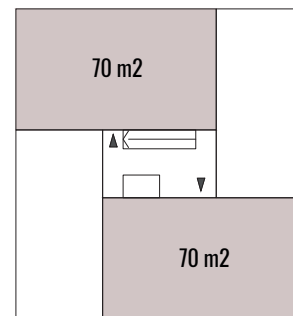
STANOVANJSKI OBJEKT S



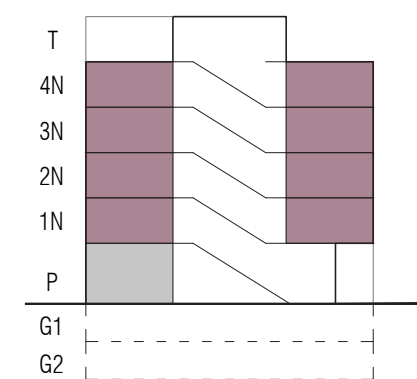
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE

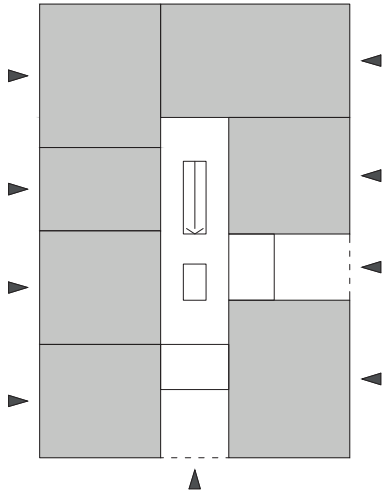


PREREZ

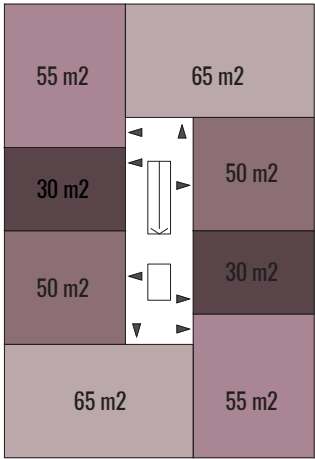
	stanovanja velikosti 30 m2 (neto)	_ 4x
	stanovanja velikosti 50 m2 (neto)	_ 4x
	stanovanja velikosti 55 m2 (neto)	_ 8x
	stanovanja velikosti 65 m2 (neto)	_ 0x
	stanovanja velikosti 70 m2 (neto)	_ 6x
	javni program	

skupno število stanovanj za objekt S _ 22x

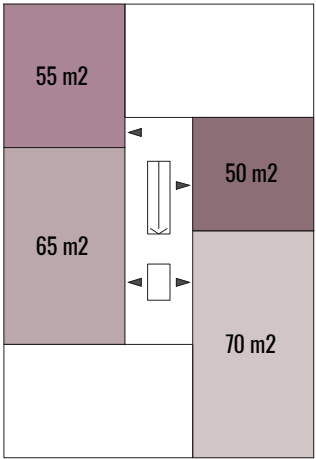
STANOVANJSKI OBJEKT M



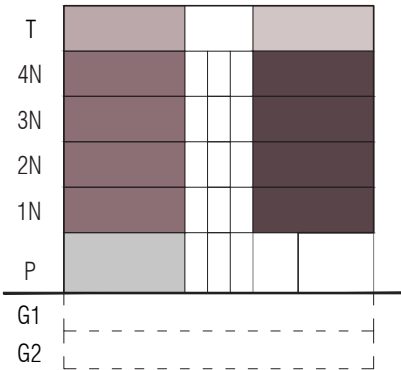
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE

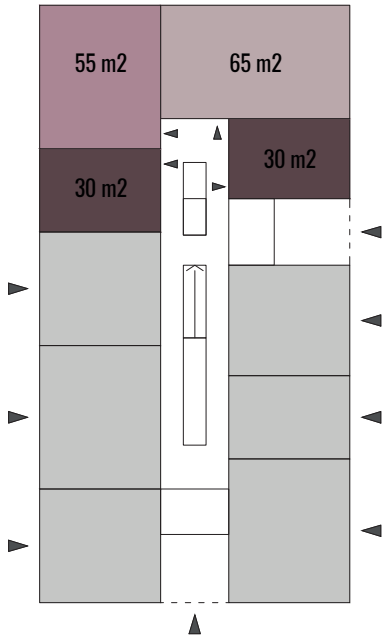


PREREZ

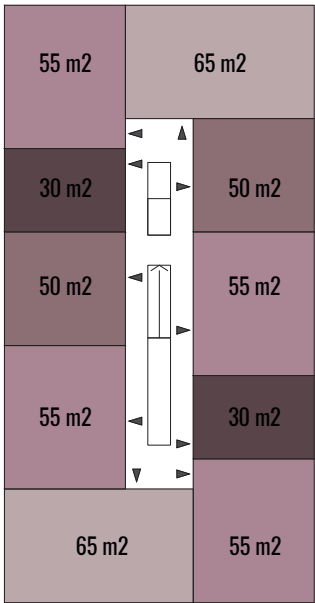
- stanovanja velikosti 30 m2 (neto) _ 8x
- stanovanja velikosti 50 m2 (neto) _ 9x
- stanovanja velikosti 55 m2 (neto) _ 9x
- stanovanja velikosti 65 m2 (neto) _ 9x
- stanovanja velikosti 70 m2 (neto) _ 1x
- javni program

skupno število stanovanj za objekt M _ 36x

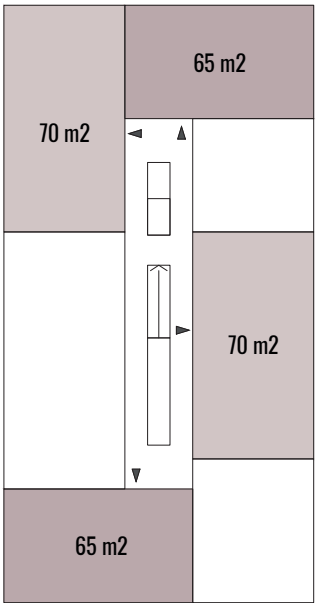
STANOVANJSKI OBJEKT L



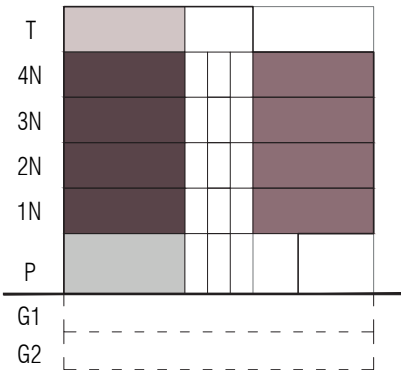
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE

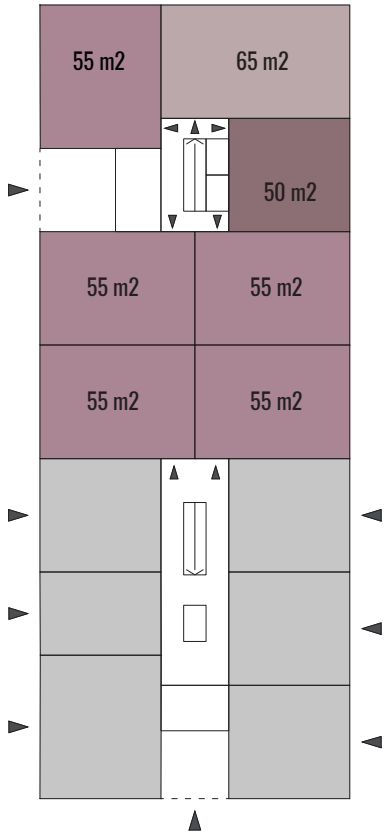


PREREZ

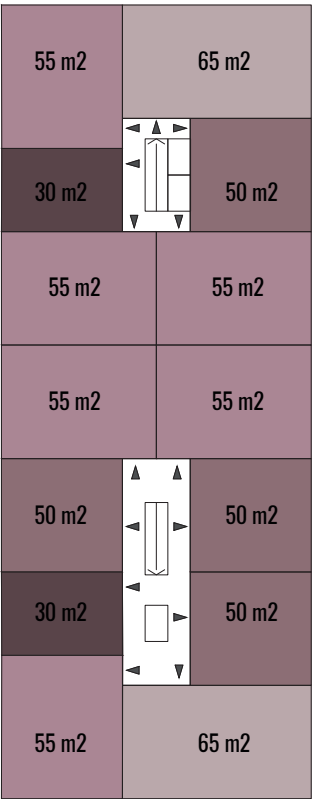
- stanovanja velikosti 30 m2 (neto) _ 10x
- stanovanja velikosti 50 m2 (neto) _ 8x
- stanovanja velikosti 55 m2 (neto) _ 17x
- stanovanja velikosti 65 m2 (neto) _ 11x
- stanovanja velikosti 70 m2 (neto) _ 2x
- javni program

skupno število stanovanj za objekt L _ 48x

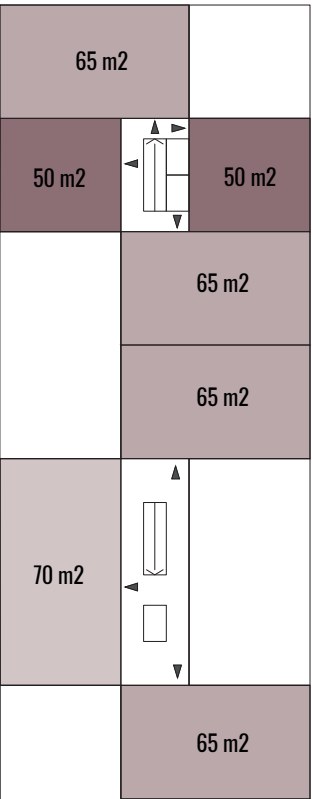
STANOVANJSKI OBJEKT XL



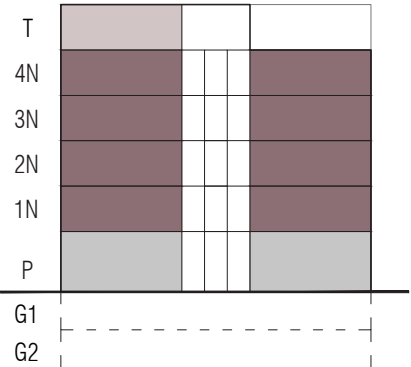
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE



TLORIS TERASNE ETAŽE



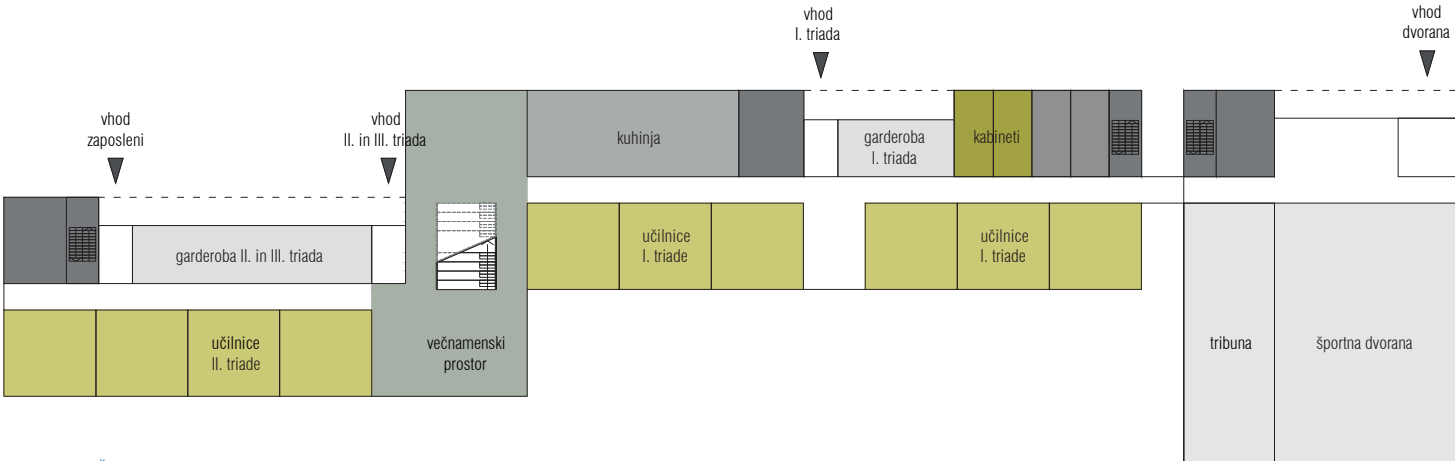
PREREZ

- stanovanja velikosti 30 m² (neto) _ 9x
- stanovanja velikosti 50 m² (neto) _ 19x
- stanovanja velikosti 55 m² (neto) _ 29x
- stanovanja velikosti 65 m² (neto) _ 13x
- stanovanja velikosti 70 m² (neto) _ 1x
- javni program

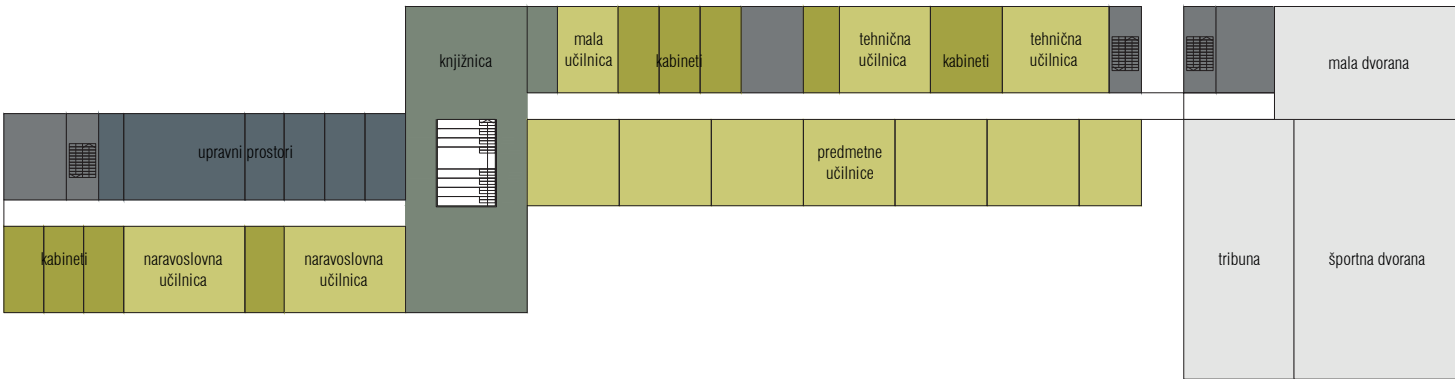
skupno število stanovanj za objekt XL _ 70x



TLORIS KLETI



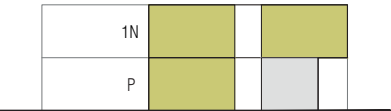
TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA

8.3 OSNOVNA ŠOLA - VARIANTA A
SHEMATSKI PRIKAZ ETAŽ

- prostor za učitelje
- učilnica
- večnamenski prostor
- knjižnica
- upravni prostori
- stopnišče / sanitarije
- tehnični prostori
- kuhinja
- garderoba
- športna dvorana
- garderoba / športni rekviziti



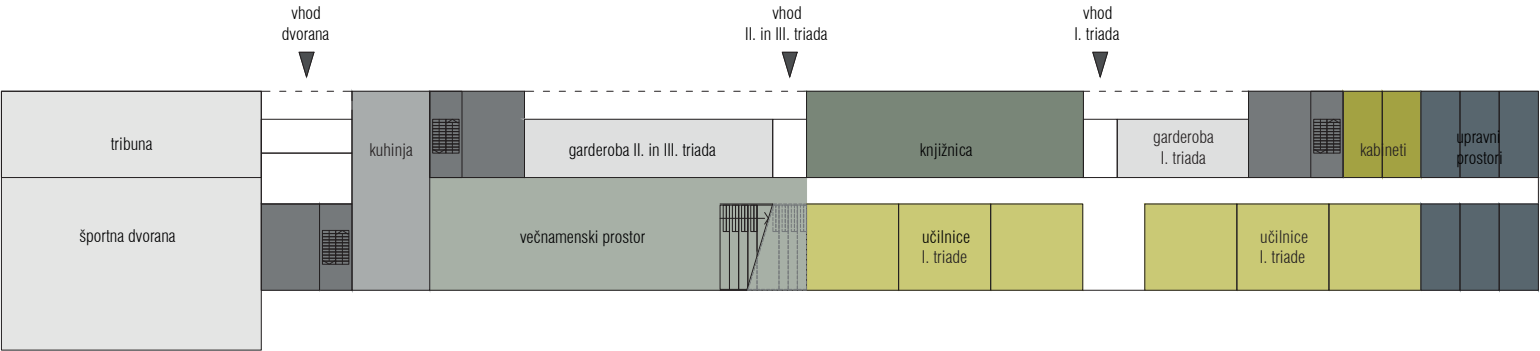
PREREZ

OSNOVNA ŠOLA - VARIANTA B
SHEMATSKI PRIKAZ ETAŽ

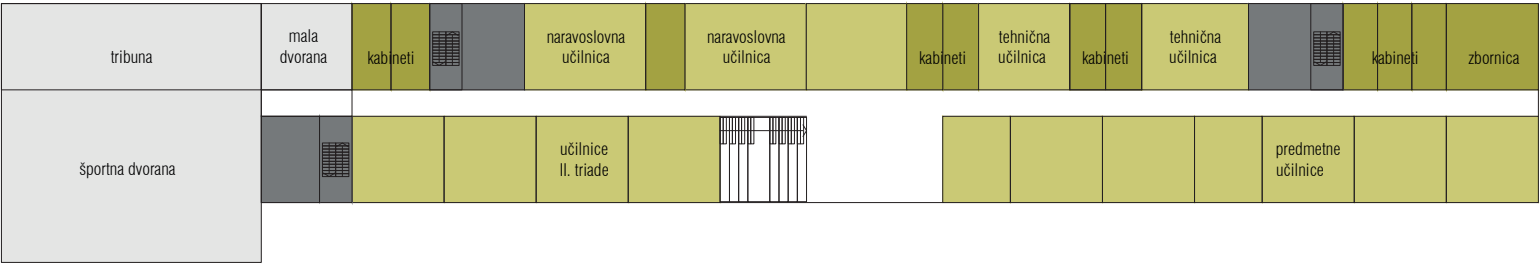


TLORIS KLETI

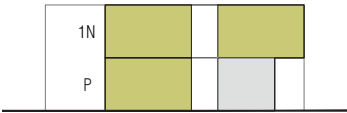
- prostori za učitelje
- učilnica
- večnamenski prostor
- knjižnica
- upravni prostori
- stopnišče / sanitarije
- tehnični prostori
- kuhinja
- garderoba
- športna dvorana
- garderoba / športni rekviziti



TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA



PREREZ

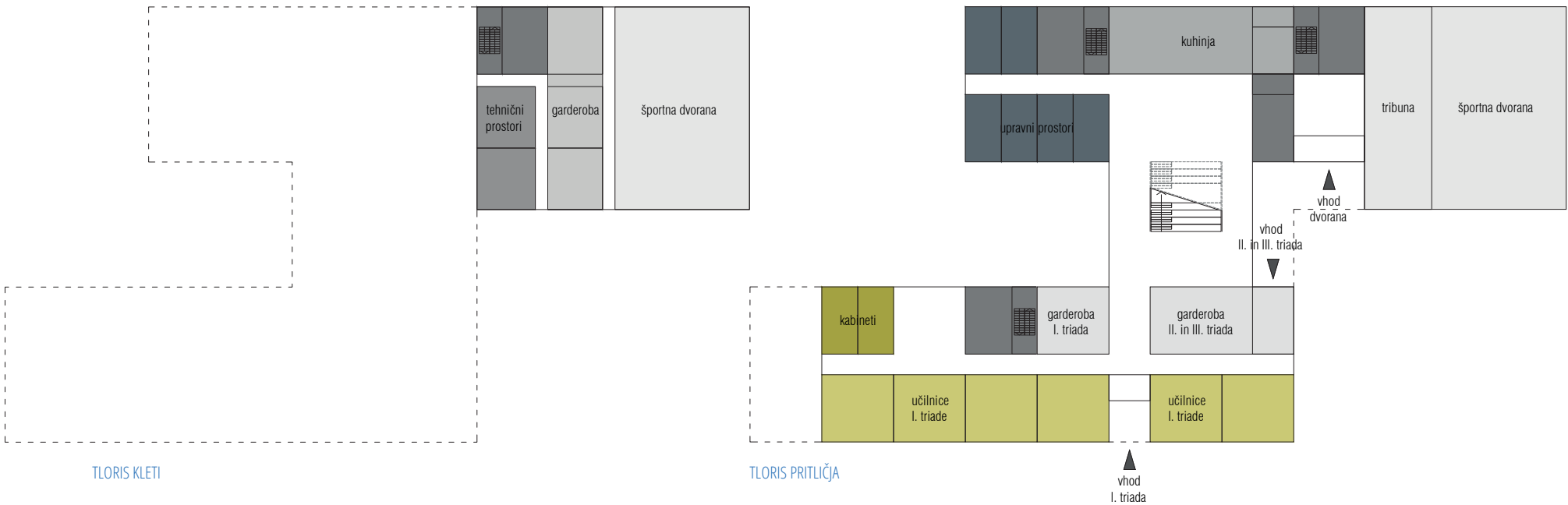
OSNOVNA ŠOLA - VARIANTA C
SHEMATSKI PRIKAZ ETAŽ

- prostori za učitelje
- učilnica
- večnamenski prostor
- knjižnica
- upravni prostori
- stopnišče / sanitarije
- tehnični prostori
- kuhinja
- garderoba
- športna dvorana
- garderoba / športni rekviziti



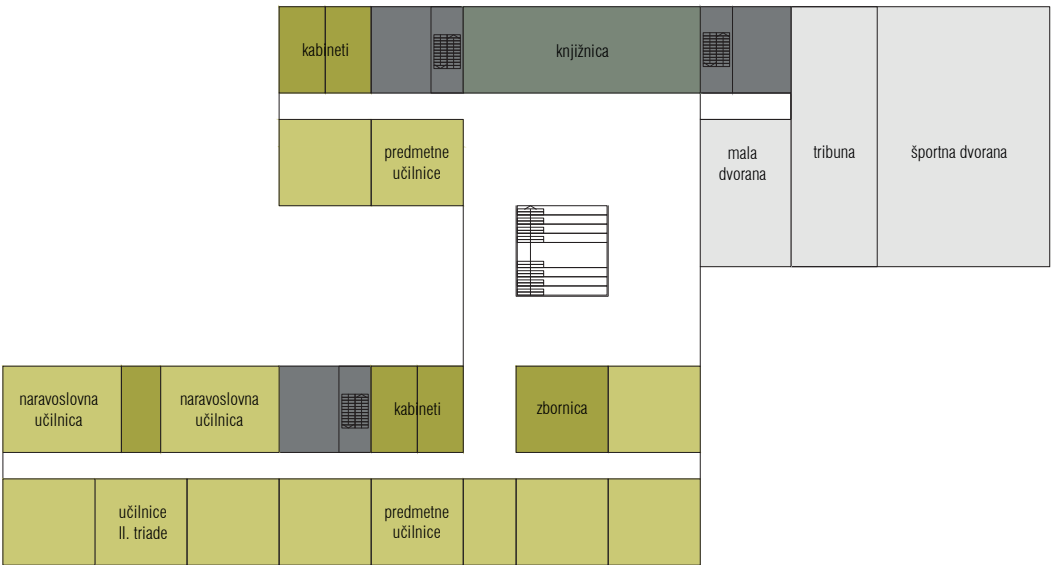
PREREZ

številka projekta	faza	datum	merilo	list
187/21	IDZ	junij 2021		

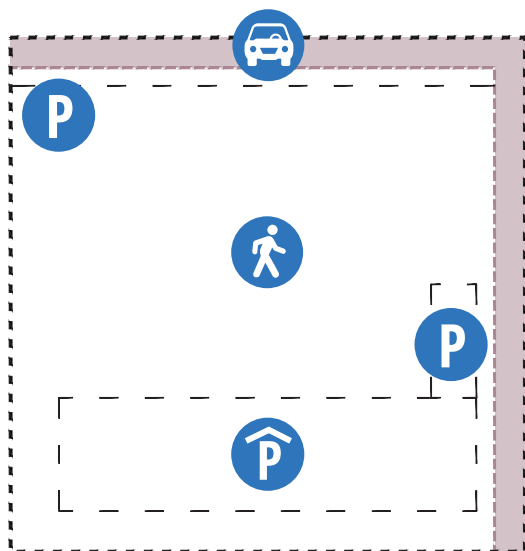


TLORIS KLETI

TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA



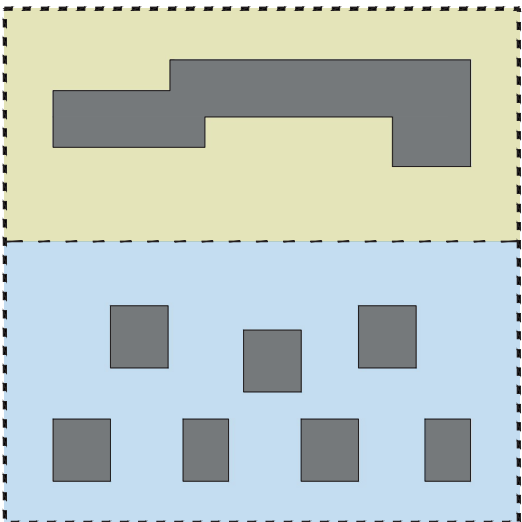
PROMETNA UREDITEV

Vzdolž vzhodnega in severnega roba obravnavanega območja se predvidi dovozna cesta. Priključek na Dolinsko cesto se predvidi na skrajnem jugovzhodnem vogalu, priključek na Ulico Istrskega odreda se oblikuje v osi izteka Ulice generala Levičnika. Dvozna cesta z mirujočim prometom je umeščena na skrajni rob parcele in napaja ves predviden program. Preostalo območje je tako razbremenjeno motornega prometa in mogoča visko kakovost bivanja.

Parkirne površine za stanovanjsko območje se predvidijo v dveh kletnih etažah v kombinaciji z manjšim parkiriščem na terenu. Višinske razlike v terenu omogočajo izkoristek padca terena za namen izgradnje enoetažne garaže, predvidi pa se poglobitev še za eno etažo. Pozitiven učinek izgradnje garaže je sprostitev parterja mirujočega prometa ter posledično dvig kvalitete bivanja na območju.

Parkirne površine za šolo in športno dvorano se predvidijo ob objektu severno. Parkirna mesta so zazelenjena in zasenčena ter nivojsko ločena od peš poti. Severni del dovozne ceste se opremi z elementi upočasnevanja motornega prometa v namen zagotavljanja večje prometne varnosti.

EFEKT

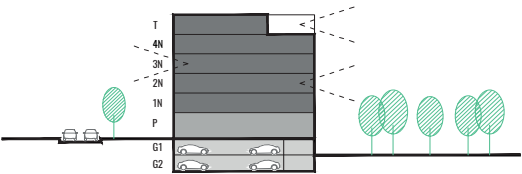


PROGRAMSKA DELITEV

Obravnavano območje se programsko deli na šolsko območje in območje stanovanj. Severni del se nameni šolskemu programu. Stanovanjsko območje z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja. Površina območja se razdeli na razmerja 45/55%, tako da večji del pripada stanovanjskim površinam s pripadajočimi odprtimi bivalnimi površinami, manjšo OŠ.

Severni del obravnavanega območja se nameni šolskemu programu. Območje je skupne velikosti 12 000 m² in tako primerno za izgradnjo 2 oddelčne osnovne šole.

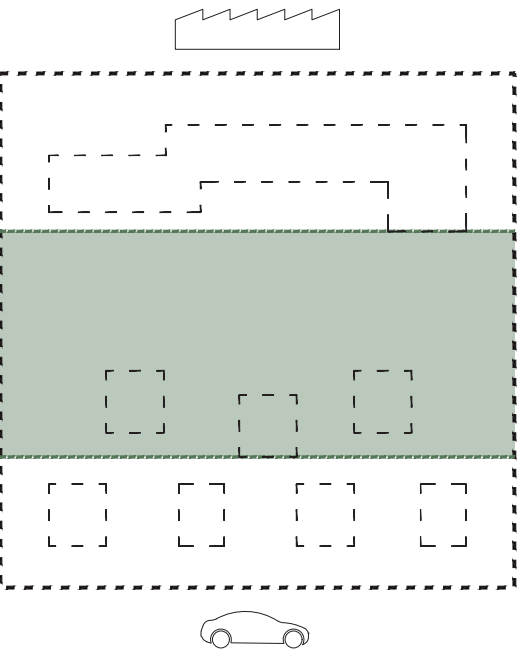
Stanovanjsko območje v velikosti 16 000m² z javnim parterjem se predvidi na južnem delu območja. Vzdlž Dolinske ceste se formira ulična pozidava, med stavbnimi volumni se formirajo odprti javni prostori. Stavbni volumni v zaledju se prepletajo z zelenimi parkovnimi površinami, kar tvori kvalitetno bivanjsko okolje.



objekt

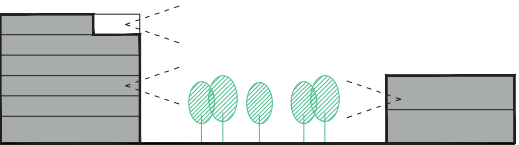
ZASNOVA ZA REZERVACIJO PROSTORA DRUŽBENE IN JAVNE INFRASTRUKTURE OBMOČJA OLMO-PRISOJE

8.4 POVZETEK PREDLAGANE REŠITVE



ZELENE POVRŠINE

Med šolskim in stanovanjskim območjem se predvidi t.i. mešana cona, ki s prepletom odrtih zunanjih površin ustvarja tako imenovani urbani park, programsko nadgrajen z socialnimi vsebinami za vse generacije. Program mešane cone je javni z zelenimi rekreativnimi in parkovnimi ureditvami. Meje tega območja o osrednjem delu niso jasno definirane z namenom večjega prepletanja šolskega odprtega prostora ter odprtih bivalnih površin predvidenih stanovanj.



Številka projekta

187/21

faza

IDZ

datum

junij 2021

merilo

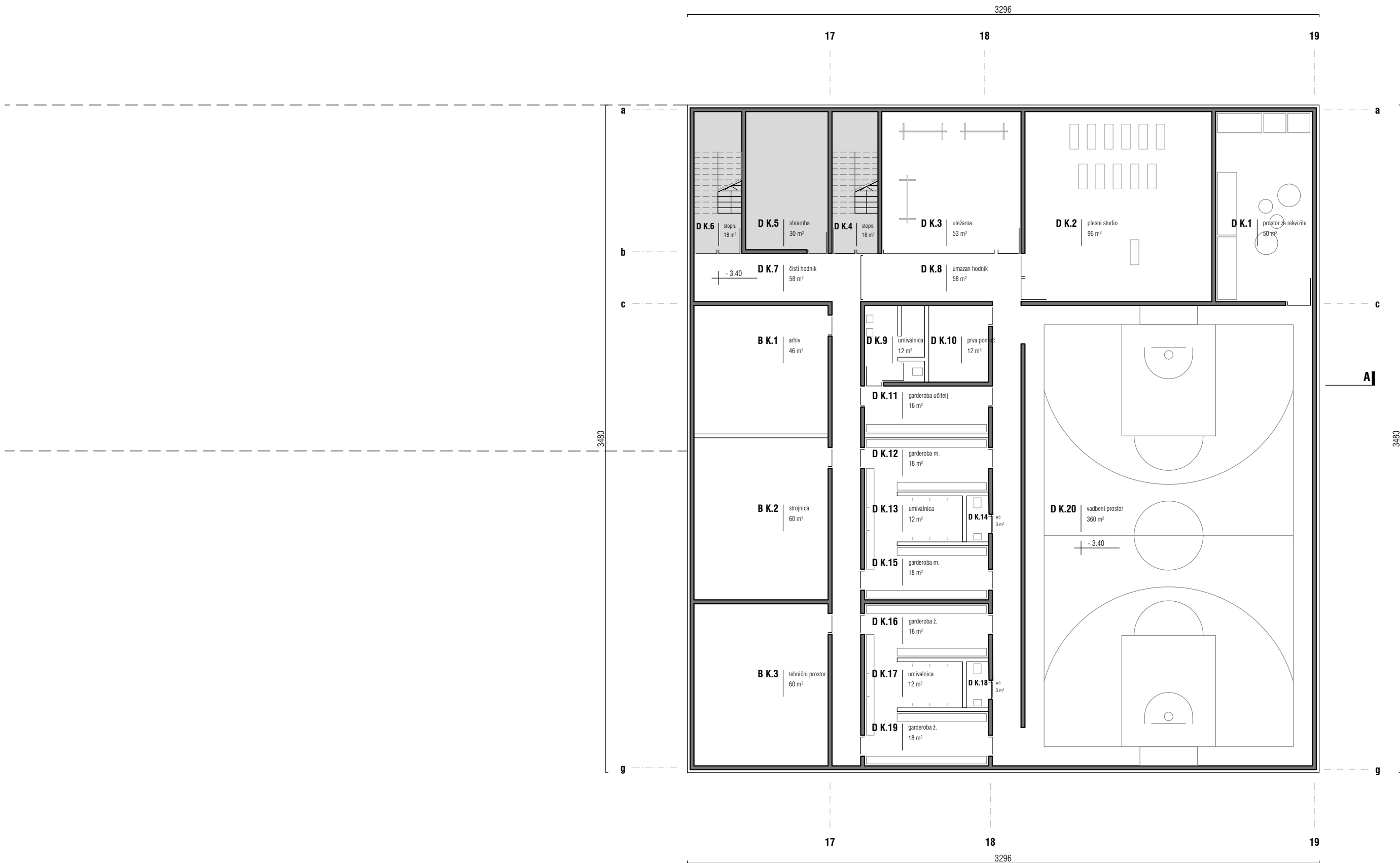
list

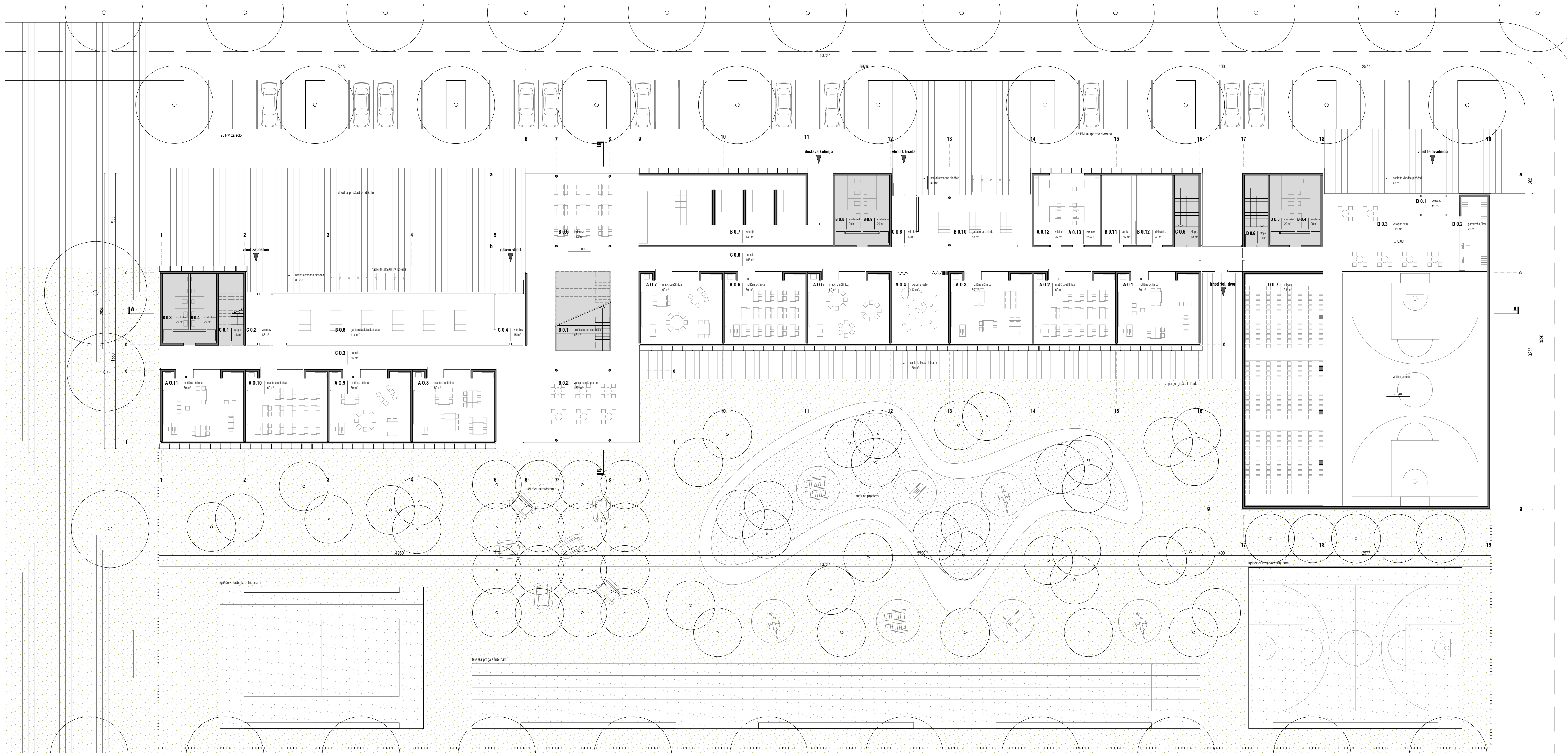
40

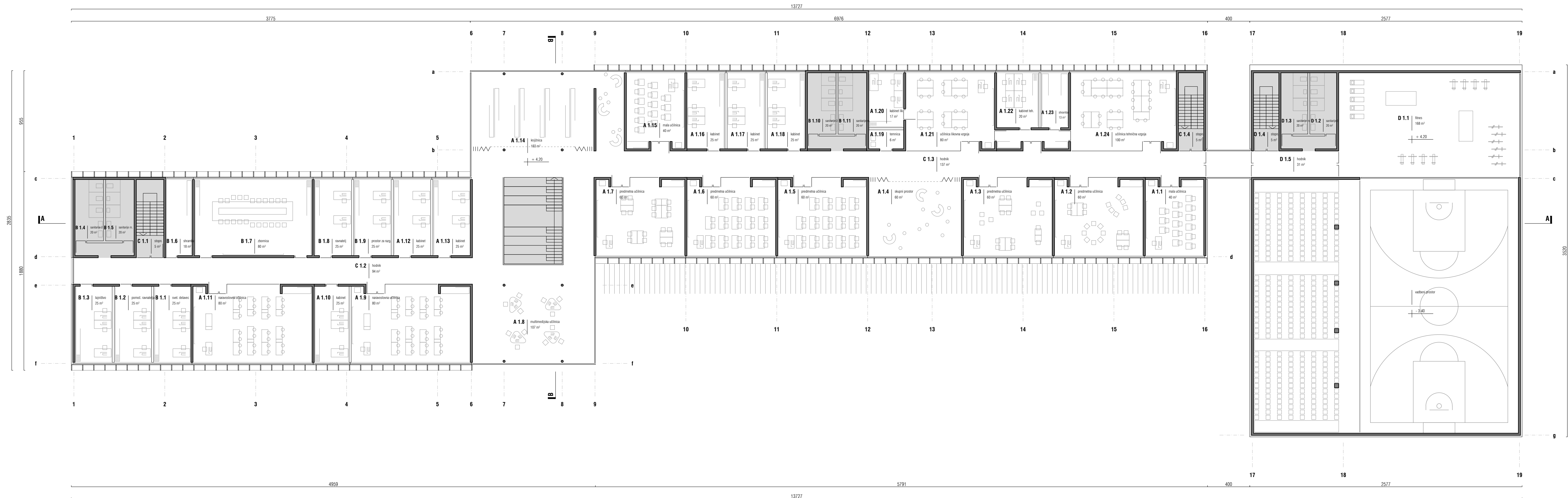
09 FUNKCIONALNA ZASNOVA 2 ODDELČNE OSNOVNE ŠOLE

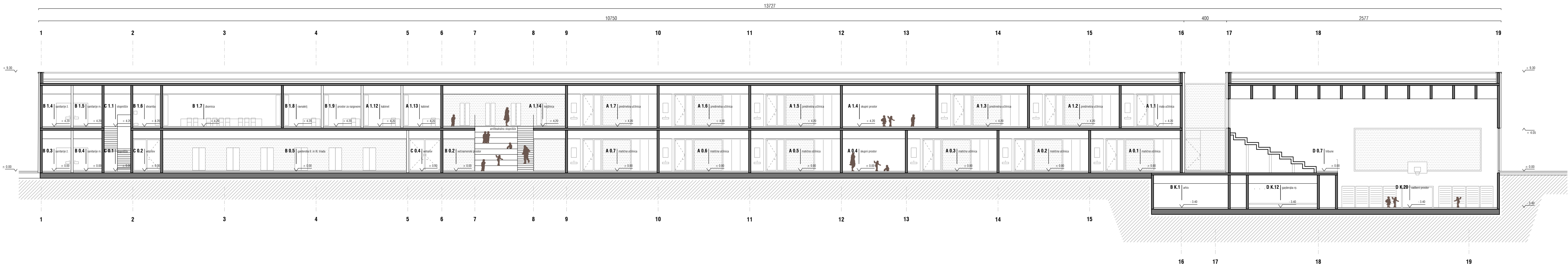
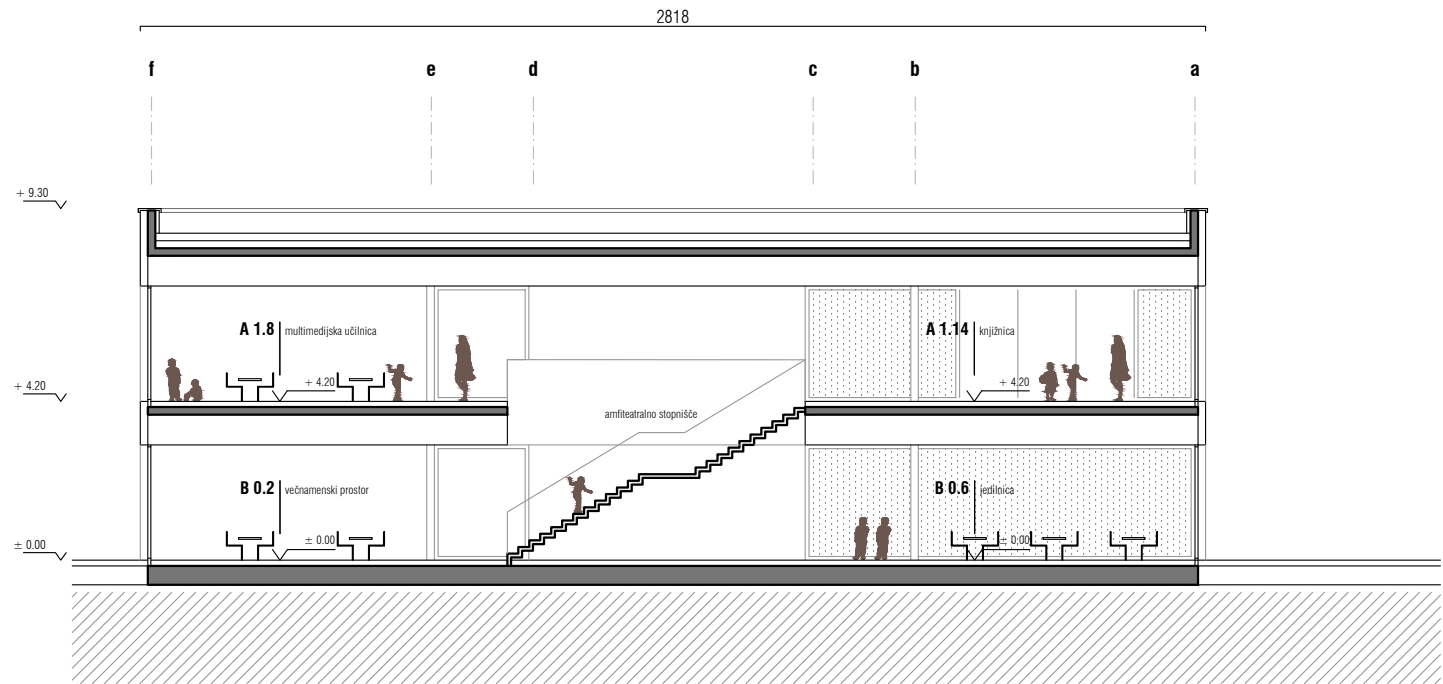
TEHNIČNI PRIKAZI

- 01 tloris kleti
- 02 tloris pritličja z zunanjim odprtim šolskim prostorom
- 03 tloris nadstropja
- 04 prečni prerez aa, vzdolžni prerez bb









PROSTORI ZA POUK_OŠ KOPER			
ŠIFRE PROSTOROV	PROSTORI	M2	SKUPAJ M2
A - PROSTORI ZA POUK			
1	matična učilnica		600,00
A 0.1	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.2	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.3	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.5	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.6	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.7	matična učilnica I. triada	60,00	
A 0.8	matična učilnica II. triada	60,00	
A 0.9	matična učilnica II. triada	60,00	
A 0.10	matična učilnica II. triada	60,00	
A 0.11	matična učilnica II. triada	60,00	
2	skupni prostor za I. triada		42,00
A 0.4	skupni prostor	42,00	
3	kabinet		50,00
A 0.12	kabinet	25,00	
A 0.13	kabinet	25,00	
4	predmetne učilnice		300,00
A 1.2	predmetna učilnica	60,00	
A 1.3	predmetna učilnica	60,00	
A 1.5	predmetna učilnica	60,00	
A 1.6	predmetna učilnica	60,00	
A 1.7	predmetna učilnica	60,00	
5	predmetne učilnice - male		80,00
A 1.1	mala učilnica	40,00	
A 1.15	mala učilnica	40,00	
6	skupni prostor za II., In III. triada		60,00
A 1.4	skupni prostor	60,00	
7	kabinet		150,00
A 1.10	kabinet	25,00	
A 1.12	kabinet	25,00	
A 1.13	kabinet	25,00	
A 1.16	kabinet	25,00	
A 1.17	kabinet	25,00	
A 1.18	kabinet	25,00	
8	kabinet likovna, tehnična vzgoja		37,00

A 1.22	kabinet tehnična vzgoja	20,00	
A 1.20	kabinet likovna vzgoja	17,00	
9	učilnica likovna vzgoja		99,00
A 1.21	učilnica likovna vzgoja	80,00	
A 1.19	temnica	6,00	
A 1.23	shramba	13,00	
10	učilnica tehnična vzgoja		100,00
A 1.24	učilnica tehnična vzgoja	100,00	
11	naravoslovna učilnica		160,00
A 1.9	naravoslovna učilnica	80,00	
A 1.11	naravoslovna učilnica	80,00	
12	knjižnica z multimedijsko učilnico		299,00
A 1.14	knjižnica	192,00	
A 1.8	multimedijska učilnica	107,00	
A - SKUPAJ PROSTORI ZA POUK			1.977,00
B - OSTALI PROSTORI			
13	amfiteatralno stopnišče		46,00
B 0.1	amfiteatralno stopnišče	46,00	
14	večnamenski prostor, jedilnica		314,60
B 0.2	večnamenski prostor	201,60	
B 0.6	jedilnica	113,00	
15	garderobe		172,00
B 0.10	garderobe I. triada	58,00	
B 0.5	garderobe II., In III. triada	114,00	
16	sanitarije		120,00
B 0.3	sanitarije ž.	20,00	
B 0.4	sanitarije m.	20,00	
B 0.8	sanitarije ž.	20,00	
B 0.9	sanitarije m.	20,00	
B 1.10	sanitarije ž.	20,00	
B 1.11	sanitarije m.	20,00	
17	upravni prostori		245,00
B 1.8	ravnatelj	25,00	
B 1.2	pomočnik ravnatelja	25,00	
B 1.3	tajništvo	25,00	
B 1.1	svetovalni delavec	25,00	
B 1.9	prostor za razgovore	25,00	

9.1 UPORABNE POVRŠINE PREDLAGANE OŠ

	B 1.7	zbornica	80,00	
	B. 1.4	sanitarije zaposleni ženske	20,00	
	B. 1.5	sanitarije zaposleni moški	20,00	
18		obrat kuhinje		140,00
	B 0.7	kuhinja	140,00	
19		delavnica, arhiv, shramba		249,00
	B 0.12	delavnica	40,00	
	B 0.11	arhiv	25,00	
	B 1.6	shramba	18,00	
	B K.1	arhiv	46,00	
	B K.2	strojnica	60,00	
	B K.3	tehnični prostor	60,00	
B - SKUPAJ OSTALI PROSTORI			1.286,60	
C - KOMUNIKACIJE				
21		pritičje		305,00
	C 0.1	stopnišče	18,00	
	C 0.6	stopnišče	18,00	
	C 0.2	vetrolov	13,00	
	C 0.4	vetrolov	15,00	
	C 0.3	hodnik	86,00	
	C 0.5	hodnik	155,00	
22		1. nadstropje		241,00
	C 1.1	stopnišče	5,00	
	C 1.4	stopnišče	5,00	
	C 1.2	hodnik	94,00	
	C 1.3	hodnik	137,00	
C - SKUPAJ KOMUNIKACIJE			546,00	
A+B+C - SKUPAJ			3.809,60	

D - DVORANA				
23		klet		883,00
	D K.1	prostor za rekvizite	50,00	
	D K.2	plesni studio	96,00	
	D K.3	utežarna	53,00	
	D K.4	stopnišče	18,00	
	D K.5	shramba	30,00	
	D K.6	stopnišče	18,00	
	D K.7	čisti hodnik	58,00	
	D K.8	umazan hodnik	58,00	
	D K.9	umivalnica	12,00	
	D K.10	prva pomoč	12,00	
	D K.11	garderoba učitelj	16,00	
	D K.12	garderoba m.	18,00	
	D K.13	umivalnica	12,00	
	D K.14	wc	3,00	
	D K.15	garderoba m.	18,00	
	D K.16	garderoba ž.	18,00	
	D K.17	umivalnica	12,00	
	D K.18	wc	3,00	
	D K.19	garderoba ž.	18,00	
	D K. 20	vadbeni prostor	360,00	
24		pritičje		449,00
	D 0.1	vetrolov	11,00	
	D 0.2	sprejemnica	20,00	
	D 0.3	vstopna avla	119,00	
	D 0.4	stopnišče	18,00	
	D 0.5	sanitarije ž.	20,00	
	D 0.6	sanitarije m.	20,00	
	D 0.7	tribune	241,00	
25		1. nadstropje		244,00
	D 1.1	fitnes	168,00	
	D 1.2	sanitarije ž.	20,00	
	D 1.3	sanitarije m.	20,00	
	D 1.4	stopnišče	5,00	
	D 1.5	hodnik	31,00	
C - SKUPAJ DVORANA			1.576,00	
A+B+C+D - SKUPAJ			5.385,60	