S.1	NASLOVNA STRAN Z OSNOVNIMI PODATKI O NAČRTU

Načrt in številčna oznaka načrta:

10 – NAČRT S PODROČJA KRAJINSKE ARHITEKTURE

.....

Investitor:

Mestna občina Koper,
Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

.....

Objekt:

URBANI VRTOVI OLMO

.....

Vrsta projektne dokumentacije:

IDEJNA ZASNOVA

.....

Za gradnjo:

NOVA GRADNJA

.....

Projektant:

PS Prostor, d.o.o., Pristaniška 12, 6000 Koper
Gorazd Kobal, direktor

.....

Vodja projekta:

Eva Bolčič, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS PKA 1614

EVA BOLČIČ
UNIV.DIPL.INŽ.KRAJ.ARH.
POOBLAŠČENA KRAJINSKA ARHITEKTKA, POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PKA PPN ZAPS 1614

.....

Številka, kraj in datum izdelave načrta:

U/014-2024, Koper, maj 2024

.....

S.2 KAZALO VSEBINE NAČRTA

Objekt:	URBANI VRTOVI OLMO
Vrsta projektne dok.:	idejna zasnova - IDZ
Vrsta načrta:	10 Načrt s področja krajinske arhitekture
Vrsta gradnje:	NOVA GRADNJA
Štev. načrta:	U/014-2024
Datum:	Maj 2024

S SPLOŠNI DEL

S.1 Naslovna stran z osnovnimi podatki o načrtu
S.2 Kazalo vsebine načrta
S.3 Podatki o projektantu in vodji projekta

T TEKSTUALNI DEL

T.1 Tehnično poročilo

G GRAFIČNI NAČRTI

G.1	Območje obravnave na DOF in katastru	M 1:1000
G.2	Funkcionalna shema zasnove krajinske ureditve - coning	M 1:1000
G.3	Tloris krajinske ureditve V1	M 1:500
G.4	Tloris krajinske ureditve V2	M 1:500
G.5	Karakteristični prečni prerez A-A	M 1:250

S.3	PODATKI O PROJEKTANTU IN VODJI PROJEKTA

Objekt:	URBANI VRTOVI OLMO
Vrsta projektne dok.:	idejna zasnova - IDZ
Vrsta načrta:	10 Načrt s področja krajinske arhitekture
Vrsta gradnje:	NOVA GRADNJA
Štev. načrta:	U/014-2024
Datum:	Maj 2024

Projektant:

PS Prostor, d.o.o., Pristaniška ulica 12, 6000 Koper
☎ 05 66 21 280, info@ps-prostor .si

.....
(naziv, naslov, telefon, e-pošta)

Eva Bolčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS PKA - 1614

EVA BOLČIČ
UNIV.DIPL.INŽ.KRAJ.ARH.
POOBLAŠČENA KRAJINSKA ARHITEKTKA, POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PKA PPN ZAPS 1614

Pooblaščeni inženir- vodja projekta

.....
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka, osebni žig, podpis)

10 – Načrt s področja krajinske arhitekture

Projektant:

PS Prostor, d.o.o., Pristaniška ulica 12, 6000 Koper
☎ 05 66 21 280, info@ps-prostor .si

.....
(naziv, naslov, telefon, e-pošta)

Eva Bolčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS PKA - 1614

EVA BOLČIČ
UNIV.DIPL.INŽ.KRAJ.ARH.
POOBLAŠČENA KRAJINSKA ARHITEKTKA, POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PKA PPN ZAPS 1614

Pooblaščeni inženir- vodja načrta

.....
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka, osebni žig, podpis)

T	TEKSTUALNI DEL

Objekt:	URBANI VRTOVI OLMO
Vrsta projektne dok.:	idejna zasnova - IDZ
Vrsta načrta:	10 Načrt s področja krajinske arhitekture
Vrsta gradnje:	NOVA GRADNJA
Štev. načrta:	U/014-2024
Datum:	Maj 2024

T.1 TEHNIČNO POROČILO

G GRAFIČNE PRILOGE

Objekt:	URBANI VRTOVI OLMO
Vrsta projektne dok.:	idejna zasnova - IDZ
Vrsta načrta:	10 Načrt s področja krajinske arhitekture
Vrsta gradnje:	NOVA GRADNJA
Štev. načrta:	U/014-2024
Datum:	Maj 2024

Vsebina:

G	**GRAFIČNI NAČRTI**	
G.1	Območje obravnave na DOF in katastru	M 1:1000
G.2	Funkcionalna shema zasnove krajinske ureditve - coning	M 1:1000
G.3	Tloris krajinske ureditve V1	M 1:500
G.4	Tloris krajinske ureditve V2	M 1:500
G.5	Karakteristični prečni prerez A-A	M 1:500, 1: XX

T.1 TEHNIČNO POROČILO

T.1.1 SPLOŠNO

Mestna občina Koper je v okviru projekta »ZeleNatura«, ki ga sofinancira Evropska unija v okviru Programa Interreg VI-A Slovenija-Hrvatska 2021-2027, pristopila k programu ureditve urbanih vrtov v dolini Olmo pri Kopru. S projektom se bo dosegalo specifični cilj ESRR programa Interreg Slovenija-Hrvaška 2.7. Izboljšanje varstva in ohranjanje narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja.
Projekt na konkretni ravni naslavlja kompleksen sklop družbenih in prostorskih ciljev:

- samooskrba lokalnega prebivalstva z ekološko pridelano hrano rastlinskega izvora;
- aktivno preživljanje prostega časa na prostem;
- krepitev socialnih vezi in neformalnega sodelovanja v skupnosti, vključno z medgeneracijskim povezovanjem;
- promocija in ozaveščanje prebivalstva in skupnosti o zdravem načinu življenja;
- krepitev zavedanja in spoštovanja lokalne tradicije kmetovanja in kultur s sodobno reinterpretacijo;
- trajnostna raba in ohranjanje vitalnosti ter samoobnove naravnih virov.

Predmet projektne rešitve je idejna zasnova ureditve urbanih vrtičkov na večjem kompleksu kmetijskih zemljišč na območju v dolini Olmo pri Kopru. S prostorsko ureditvijo se želi zagotoviti prostorske pogoje (infrastrukturo) za doseganje zastavljenih ciljev, sama zasnova ureditve pa mora prav tako slediti načelom trajnostnega in sonaravnega urejanja kmetijskega prostora.

Urbano mikrovrtnarjenje v lokalnem okolju na organizirani ravni v Kopru še ni vzpostavljeno. S projektom se tako vzpostavlja povsem nov model tako na prostorski, upravljavski kot vsebinski ravni in v tem smislu predstavlja pilotni projekt.

Namen idejne zasnove je opredelitev programske zasnove in njen prenos v dani prostorski kontekst razpoložljivega zemljišča v Olmu. Na podlagi idejne zasnove v dveh variantah se bo izbralo optimalno prostorsko zasnovo, možno pa bo določiti tudi smiselne etapni razvoj realizacije projekta ter oceniti vrednost investicije.

T.1.2 LOKACIJA

Območje ureditve je na parceli št. 1448/5 k.o. Semedela. Skupna površina zemljišča znaša 16.843 m^2.
Parcela se nahaja na južnem pobočju v dolini Olmo pri Kopru. Dolina predstavlja večje zaokroženo kmetijsko obdelovalno območje v neposredni bližini Kopra. Kmetijska zemljišča so razdeljena na relativno velike obdelovalne sklope, na katerih so sadovnjaki, oljčniki, vinogradi, vrtovi in travniki. Zemljišča so pretežno v rabi za prostočasno kmetovanje posameznikov / družin, zato so na kmetijski zemljiščih tudi številne lope, kontejnerji in drugi pomožni objekti.

Obravnavana parcela v naravi predstavlja zaokrožen večji sklop kmetijskega zemljišča, ki je deloma v rabi deloma pa opuščeno. Teren je na severnem delu parcele izravnan, proti jugu pa se terasasto vzpenja v

pobočje. Ob severnem robu parcele poteka obstoječa poljska pot, s katere je tudi neposreden dostop do parcele.



Slika 1: **Prikaz lege obravnavanega zemljišča v širšem prostoru** (parc. št.- 1448/5 k.o. Semedela)(vir: Atlas okolja)



Slika 2: **Prikaz obstoječega stanja – parcela se nahaja v neposredni bližini stanovanjske soseske Lantana v Olmu**



Slika 3: **Prikaz obstoječega stanja – teren je reliefno preoblikovan; kmetijske površine so opuščene in se zaraščajo**



Slika 4: **Prikaz obstoječega stanja – na severnem delu je širši izravnan pas, prot jugu pa se teren v terasah bolj strmo vzpenja**

T.1.3 PROJEKTNE OSNOVE

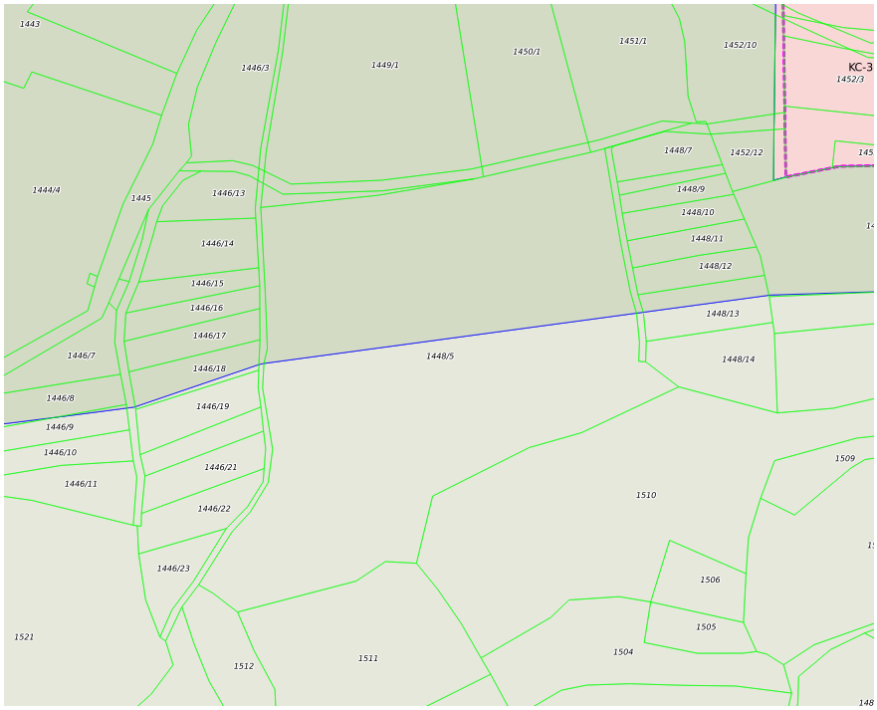
Prostorski akti

Na obravnavanem območju so veljavni naslednji prostorski akti Mestne občine Koper (MOK):

- Dolgoročni plan občine Koper (Ur.obj., št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Ur.obj., št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur.obj., št. 16/99 in 33/01, Ur.l.RS, št. 96/04, 97/04);
- Pravilnik o nezahtevnih in enostavnih objektiv na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v mestni občini Koper (Ur.l.RS, št. 50/2016, 12/2017, 53/2018) (v nadaljevanju Pravilnik).

(Obstoječa) namenska raba prostora:
KQ – 1. območje kmetijskih zemljišč (severni del)
KK – 2. območje kmetijskih zemljišč (južni del)

MOK je v fazi priprave Občinskega prostorskega akta (OPN), ki bo nadomestil obstoječe veljavne planske in izvedbene prostorske akte. Dokument v grafičnih prikazih obravnavanemu zemljišču določi namensko rabo **zelene površine ZV (površine za vrtičkarstvo).**



Slika 7: **Grafični prikaz veljavne namenske rabe prostora** (vir: https://geoportal.3-port.si/mok/)



Slika 7: **Grafični prikaz bodoče namenske rabe prostora (po OPN MOK)** (vir: LUZ d.d., MOK)

Pogoji za gradnjo in urejanje

	OBSTOJEČE – Plan in Pravilnik	BODOČE - OPN
namenska raba prostora	kmetijsko zemljišče K2, KQ	površine za vrtičkarstvo ZV
gradnja stavb	območje trajnih nasadov nad 0,5 ha vrtna lopa maks. 25m^2, h= 2,50 m; območje njiv in vrtov nad 1 ha maksimalna bruto velikost pomožnega kmetijskega objekta 35 m^2, h= 2,50 m	paviljon – stavbe za kulturo in razvedrilo grajena območja urbanih vrtov urbana oprema
gradnja infrastrukture in spremljajočih objektov in ureditev	zadrževalnik za potrebe namakanja mala komunalna čistilna naprava vodnjak priključek na GJI podporni zidi (v okviru aglomeracije)	rezervoarji za vodo ekološki otok kolesarnica (za območje) sanitarije parkirišče do 200 m^2 oz. pod pogoji OPN objekti za šport in rekreacijo do 100 m^2 oz. pod pogoji OPN, razgledne ploščadi in opazovalnice

Obstoječi pogoji za gradnjo na kmetijskih zemljiščih so vezani na velikost obdelovalne površine (5.000 m^2 za trajne nasade – postavitev kmečke lope oz. 10.000 m^2 za njive in vrtove – pomožni kmetijsko-gozdarski objekt. Stavbe morajo biti grajene iz kamna ali v celoti obzidane z naravnim kamnom z izgledom suhozida, s streho v naklonu 18-22° iz korcev. Postavitev bivalnih kontejnerjev ni dopustna.

T.1.4 PROGRAMSKA ZASNOVA

S projektom se vzpostavi pilotni primer urbanih vrtov v Kopru kot organizirane oblike sodobnega urbanega mikrovrtnarjenja. Z ureditvijo se bo zagotavljalo:

- možnost samooskrbe posameznikov (ki niso lastniki kmetijskih zemljišč) z ekološko pridelano hrano rastlinskega izvora (mikroproizvodnja);
- aktivno preživljanje prostega časa na prostem;
- krepitev socialnih vezi in neformalnega sodelovanja v skupnosti, vključno z medgeneracijskim povezovanjem;
- promocija in ozaveščanje prebivalstva in skupnosti o zdravem načinu življenja;
- krepitev zavedanja in spoštovanja lokalne tradicije kmetovanja in kultur s sodobno reinterpretacijo;
- trajnostna raba in ohranjanje vitalnosti ter samoobnove naravnih virov.

Programska zasnova zato načrtuje:

- Vrtne parcele različnih velikosti, ki bodo neograjene, med seboj ločene z ozkimi travnatimi progami, ki bodo hkrati služile tudi za dostope do posameznega vrta.
- Objekt (-e) za skupne servisno-tehnične in družabne prostore, kot so pisarna, družabni prostor, shrambe.
- Skupne kmetijske površine, kot so sadovnjak, visoke grede z zelišči in dišavnicami, nasad jagodičja, travnik s čebelnjakom.
- Skupne zelene površine za sprostitev, druženje, igro in rekreacijo.
- Spremljajoča infrastruktura za osnovno urejenost območja (pešpoti, vstopni del s površino za parkiranje koles)
- Skupno infrastrukturo za potrebe oskrbe in urejanja vrtov (vodni zbiralniki, sončni kolektorji).

T.1.5 ZASNOVA KRAJINSKE UREDITVE

T.1.5.1 Izhodišča zasnove

Zasnova krajinske ureditve območja urbanih vrtov temelji na lokacijskih danostih (teren, smer dostopa, obstoječe rastje). S tem želi doseči čim boljšo oblikovno integracijo v širšo krajinsko sliko, predvsem pa želi ohranjati oziroma kakovostno reinterpretira strukturne prvine tradicionalne kulturne krajine. Zato so glavni elementi zasnove krajinske ureditve:

- ohranjene kulturne terase, ki že omogočajo kmetijsko obdelavo zemlje brez večjih zemeljskih in gradbenih del;
- (selektivno) ohranjanje obstoječe vegetacije, ki že takoj omogoči naravno senčenje, ohranja stabilizacijo brežin, vizualno zaščito oziroma zamejitev; prav tako ponudijo naravni habitat za prostoživeče živali ter samonikle uporabne zdravilne in uporabne rastline;

Privzemanje in nadgradnja obstoječih strukturnih elementov pa pomeni tudi, da so sami posegi v prostor čim bolj minimalizirani: tako je izvedba čim bolj trajnostno naravnana, neobremenjujoča za okolje, nenazadnje pa tudi investicijsko ugodnejša.

Zasnova skozi programske sklope in oblikovanje poudarja in izkazuje:

- sonaravno in trajnostno naravnanost;
- zadržanost v smislu posegov v prostor in rabe virov;
- prilagodljivost ureditve v razvoju in skozi uporabo ureditve;
- etapni razvoj projekta;
- medsebojno spoštovanje, krepitev socialnih vezi in medgeneracijsko sobivanje in povezovanje.

T.1.5.2 Opis zasnove urbanih vrtov

Idejna zasnova je izhodiščno predstavljena primerjalno za dve variantni rešitvi ureditve celotnega obravnavanega območja (parcela 1448/1 k.o. Semedela) ter končno optimizirano sintezno rešitev, pri čemer pa so glavna izhodišča enotna, in sicer:
Obdelovalne površine vrtov so razmeščene po obstoječih kulturnih terasah. Ohranjajo se obstoječe zatravljene in delo z grmovjem in nižjimi drevesi obrasle brežine, ki poudarjajo terasasto strukturo, ustvarjajo notranje cezure in deloma omogočajo naravno senco. Zasnova na severnem, bolj izravnanem delu načrtuje območje skupnih površin z enim ali dvema centralnima objektoma, skupine vrtov pa so nanizane kot notranje podenote (sektorje) po terasah, ki se prično dvigovati proti jugu. Na skrajnem južnem robu parcele je obstoječi oljčnik, ki ga zasnova ohranja. Predlagane vrtne parcele so velikost cca 20-55 m2, površine se lahko tudi medsebojno združujejo v večje površine. Zasnova predlaga vrtove brez individualnega ograjevanja, vrtovi so med seboj ločeni s travnatimi pasovi, ki služijo tudi dostopom do posameznih vrtov.
Območje skupnih ureditev vključuje večnamenske površine za druženje in skupno delo, skupni objekt in skupne obdelovalne površine s sadovnjakom, jagodičjem zelišči, visokimi gredami. V sklopu obstoječe robne zarasti so tudi uporabne užitne in zdravilne samonikle grmovnice in drevesa.
Vrtovi so združeni v manjše skupine kot bolj intimni prostori, vendar v skladnem dialogu in povezano s skupnim območjem in ureditvami. Vrtovi so predvideni v skupinah in brez ograj, zamejitve bodo z ozkimi vmesnimi zatravljenimi pasovi, ki bodo služili tudi kot dostopi do posameznih vrtov.
Zasnova ne predvideva posameznih vrtnih lop na vrtovih. Zato pa predlaga namestitev večnamenskih modularnih elementov urbane opreme »klop – zaboj za shranjevanje«. Za kompostiranje zasnova prav tako predlaga postavljanje manjših modularnih enot za posameznega uporabnika. Takšne rešitve so zelo prilagodljive glede uporabniških potreb, ne zahtevajo gradbenih posegov, hitro in enostavno se jih postavi in odstrani ali premešča, oblikovno pa zagotavlja enotnost. V okviru posameznih vrtov bodo lahko uporabniki namestili tudi visoke grede.

T.1.5.3 Opis zasnove prometne ureditve

Zasnova prometa sloni na konceptu spodbujanja trajnostnih oblik mobilnosti: za uporabnike je predviden peš in kolesarski dostop, v bližnji soseski poteka tudi linija javnega mestnega potniškega prometa.
Dostop – vhod na samo območje je s severne strani, kjer poteka obstoječa poljska pot. Zasnova predvideva zgolj peš (in kolesarski) dostop, zato je ob vhodu na območje predvidena površina za parkiranje koles in vozičkov. Od glavnega vhoda vodi neposredna povezava do skupnega območja urbanih vrtov (objekt, večnamenski plato in travnik). Mreža ostalih notranjih pešpoti sloni na obstoječi zasnovi pešpoti z osrednjo dostopno osjo v smeri sever-jug (prečno na teren), eno vzporedno sekundarno povezavo na zahodni strani ter internimi dostopnimi potmi ob robu vrtov po posameznih terasah. Zasnova tako zagotovi dobro dostopnost in jasno orientacijo. Glavne pešpoti se sonaravno utrdi (npr. tlakovanje s peščenjakom v trati), medtem ko so sekundarne pešpoti v netlakovani, tj travnati izvedbi, saj tudi ne bodo intenzivno uporabljane. Univerzalna dostopnost se zagotovi na spodnjem platoju območja, kjer so skupne ureditve in manjši sklop urbanih vrtov.
Uporabniki bodo za dostavo koristili večnamensko vstopno ploščad/obračališče pri glavnem vhodu na območje urbanih vrtov. Za parkiranje pa se lahko koristi obstoječa peščena površina (že sedaj v rabi kot pomožno parkirišče) v izteku Dolinske ceste (parcela v lasti MOK), ki se lahko v prihodnje uredi v manjše javno parkirišče (ni predmet tega projekta).

Za potrebe skupnega vzdrževanja in upravljanja območja se koristi dostopno rampo s prehodom na skupni plato.

T.1.5.4 Opis zasnove ostale infrastrukture opreme in oskrbe

Infrastrukturna oprema in oskrba se zasnuje po načelu in v omejitvah samooskrbe, tj, brez priklopa na gospodarsko javno infrastrukturo, saj je na območju oziroma v njegovi bližini ni.

Voda za namakanje

Voda za namakanje je bistven dejavnik za to, da obravnavana zemljišča dejansko postanejo uporabna za urbano vrtnarjenje. Vrtnine imajo veliko potrebo po vodi in brez zalivanja vzgoja vrtnin na Koprskem ni možna. Opravljen je bil aproksimativni izračun za oceno potrebne količine vode za namakanje po posameznih mesecih upoštevajoč vrsto kulture (vrtnine), lokalne klimatske pogoje.
Preverjenih je bilo več alternativ oskrbe z vodo za namakanje, in sicer:

- **Zbiranje deževnice s streh** se je izkazalo kot nezadostno, ker je gradnja stavb s streho zgolj opcija v 2. izvedbeni etapi, poleg tega pa bodo strešne površine zelo majhne in ne bi bistveno prispevale k potrebni količini vode za namakanje.
- **Zadrževaje (talne) vode v odprtem zadrževalniku (kal-puč)** ni zadostno, zanesljivo in ustrezno, saj niso znani podatki ali opravljene raziskave terena glede dejanskih vodnih kapacitet, poleg tega odprta voda izhlapeva in je gojišče mrčesa.
- **Izgradnja kmetijskega vodovodnega priključka**, ni možno, saj v neposredni bližini ni javnega vodovodnega omrežja, prav tako pa tudi upravljavec vodovoda ni naklonjen tovrstni rabi pitne vode iz omrežja, ker gre za vododeficitarno območje.
- Kot najbolj trajnostna in investicijsko ustrezna varianta se je izkazala **dostava vode za namakanje s cisternami.** Ta rešitev pomeni vgradnjo (prefabriciranih) vodnih rezervoarjev in ne pogojuje gradnje trajne infrastrukture in objektov, omogoča uporabo sekundarne vode za namakanje (npr. s črpanjem iz vodotokov ali čiste strešne vode), fleksibilno dobavo glede na dejanske potrebe, kar pomeni tudi minimaliziranje velikosti zbiralnikov (manjša kapaciteta in večkratno polnjenje) in s tem finančno racionalizacijo investicije.

Za namakanje se predlaga **postavitev namakalnega sistema** s fiksnim glavnim razvodom do odjemnih mest (za posamezen vrt). Od tu naprej si posamezniki razpeljejo kapljični sistem na obdelovalni površini, Kapljično namakanje pomeni 30-50% manjšo porabo vode v primerjavi s klasičnim zalivanjem.

Oskrba z elektriko

Na pergolo se namesti **solarne panele, predvidi se vgradnja baterijskega hranilnika elektrike** za osnovno elektro oskrbo (za namakalni sistem, pomožno osvetlitev, polnjene baterij vrtnega orodja ipd.).

Sanitarije se zagotovi s premično sanitarno enoto v sklopu skupne površine.

Ravnanje z odpadki in kompostiranje

Kompostiranje je predvideno individualno s tipskimi – modularnimi kompostniki, ki jih uporabnik namesti v okvir svoje vrtne grede.
Za preostanek odpadkov se udejanja princip **»prinesi-odnesi«,** zato skupna zbiralnica odpadkov ni predvidena.

T.1.5.5 Načelo modularnega oblikovanja

Pomemben poudarek predlagana zasnove je načelo MODULARNOSTI.
Modularnost se izkazuje na vseh ravneh in elementih zasnove krajinske ureditve, in sicer:

- s čistim in jasnim oblikovalskim konceptom, ki ga tvori sistem kulturnih teras in vmesne ozelenjene brežine;
- z enotnim profilom obdelovalnih teras (dostopna proga, pas za servis, počitek in druženje, obdelovalna površina);
- z vgradnjo in postavitvijo modularnih objektov in urbane opreme, kar omogoča hitro in enostavno gradnjo, prilagodljivost potrebam in etapni razvoj.

Modularnost bo rezultirala v enotni in izčiščeni podobi območja, diskretnosti umestitve v dani krajinski kontekst. Vzpostavila pa bo lahko tudi urejevalski model, ki ga bo mogoče prenašati tudi na druga tovrstna območja v prihodnje, ali pa kot priporočilo drugim uporabnikom kmetijskih površin za njihovo urejanje in opremljanje.

T.1.5.6 Upravljanje, uporaba in dostopnost vrtov

Območje urbanih vrtov se vzpostavi kot urejena in upravljana zelena infrastruktura. Za delovanje bo investitor moral določiti in pooblastiti upravljavca. Za uporabo in način vrtnarjenja bo treba vzpostaviti pravilnik z redom in pogoji uporabe. Uporaba oziroma obdelovanje vrtov bo na podlagi plačila najemnine/uporabnine. Območje bo zato ograjeno, dostop pa bo omogočen zgolj registriranim uporabnikom.
Poleg primarnega namena urbanih vrtov za vrtnarjenje meščanov pa bo ureditev ponudila tudi novo središče in infrastrukturo za promocijo, izobraževanje in izmenjavo znanj in bo zato ob dogodkih odprta za najširšo javnost.
Koncept je v izhodiščnih variantnih rešitvah zasnovan z večjim obsegom skupnih površin in ureditev, ki pogojujejo tudi več vzdrževanja in upravljavskih zadolžitev. Zato optimizirana rešitev (V3) predlaga manj skupnih ureditev in programov (manj skupnega vzdrževanja in upravljanja), ki pa se lahko v prihodnje skladno z razvojem projekta tudi fleksibilno prilagajajo, spreminjajo in širijo.

T.1.5.7 Etapnost razvoja in izgradnje

Ker gre za pilotni primer urbanih vrtov v Kopru, ki v lokalni prostor prinašajo povsem nov koncept vrtnarjenja in način uporabe vrtov, je smiselna postopna realizacija v več izvedbenih etapah. Tako bo projekt lahko rasel in se razvijal postopoma, skladno s spremljanjem predhodnih korakov, predvsem pa glede na dejanske interese in konkretne potrebe uporabnikov.
Pri tem je treba poudariti, da gre za postopen in zato dlje časa razvijajoč se proces, saj bo lokalno skupnost s konceptom sodobnega urbanega vrtnarjenja šele treba seznaniti, identificirati potencialne uporabnike ter jih naučiti oziroma uvesti v specifični model vrtnarjenja.

Tudi zato je ena ključnih značilnosti zasnove, to je modularnost, zelo pomembna, saj bo omogočala organsko dopolnjevanje in razvoj ureditve ter fleksibilno spreminjanje ob ohranjanju generalnega funkcionalnega in oblikovnega koncepta ter enotne podobe celote.

Sintezna rešitev V3 poleg tega predlaga še postopnost izgradnje in urejanja skupnih površin, ureditev in stavb(-e), in sicer:

- V začetni fazi, ki jo lahko opredelimo kot poskusno oz. uvajalno obdobje, in ob trenutno veljavnih prostorskih izvedbenih aktih (tj. Pravilnik o nezahtevnih in enostavnih objektih na kmetijskih in gozdnih zemljiščih v mestni občni Koper, Ur.l.RS, št. 50/2016, 12/2017, 53/2018) optimizirana rešitev ne načrtuje gradnje stavb, skupne površine in ureditve so predvidene v manjšem obsegu, dosežemo pa večjo izkoriščenost površin za najemne vrtove. S tem se že v začetni izvedbeni etapi doseže čim večja izraba območja za uporabne obdelovalne površine individualnih vrtov, doseže se skladnost z določili navedenega pravilnika, racionalizirajo se začetni investicijski stroški kakor tudi obseg vzdrževalskih in upravljavskih nalog in obremenitev, povezanih s skupnimi objekti in ureditvami.
- Z razvojem območja v nadaljevanju in pa s sprejetjem OPN pa se v prihodnje rešitev lahko ustrezno dopolni in razširi z dodatnimi skupnimi površinami in v primeru izkazanih dejanskih potreb tudi s skupno(-imi) stavbo(- ami).

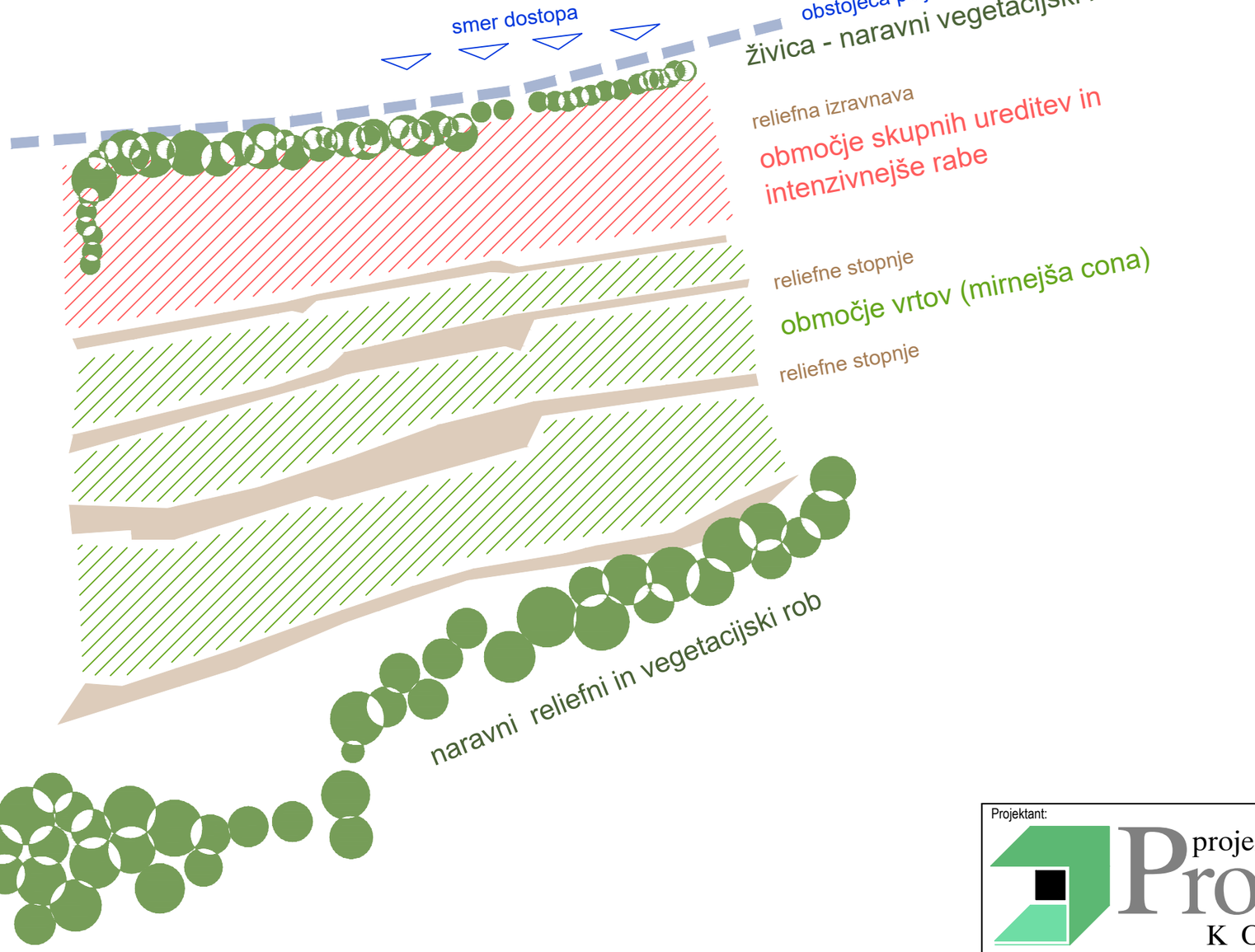
T.1.5.8 Primerjalna predstavitev variantnih predlogov V1, V2, V3

	Varianta 1	Varianta 2	**Varianta 3** **OPTIMIZIRANA SINTEZNA REŠITEV**
			
število in struktura vrtov	**etapa 1 22 vrtov P= 20 – 30 m2** (neto vrtovi 630 m2) **Σ 100 vrtov (cca),** možnost delitve/združitve **skupna površina vrtov cca 3.500 m2**	**etapa 1 30 vrtov P= 20 - 55 m2** (neto vrtovi 1.016 m2) **Σ 104 vrtov (cca),** možnost delitve/združitve **skupna površina vrtov cca 3.600 m2**	**etapa 1 47 vrtov P= 20 - 55 m2** (neto vrtovi 1.570 m2) **Σ 123 vrtov (cca),** možnost delitve/združitve **skupna površina vrtov cca 4.150 m2**
skupni objekt	3 MODULI (po izvedbenih etapah) pisarna, družabni prostor, skupna shramba opreme, sanitarna enota (WC), tehnični prostor upravljavca pergola, skupni družabni prostor	2 MODULA pisarna, družabni prostor, skupna shramba opreme, sanitarna enota (WC), tehnični prostor upravljavca pergola, skupni družabni prostor	1. etapa BREZ STAVBE, samo skupna večnamenska površina v manjšem obsegu (manj skupnega vzdrževanja) 2. etapa 1 MODUL kot nadgradnja skupne večnamenske površine 1. etape 3. etapa dodaten 1 MODUL (lokacija JUG)
skupne površine in ureditve	- travnik za igro in rekreacijo - sadovnjak - dišavnice, aromatične grmovnice - dvignjene grede - kotički za druženje in počitek (za posamezne skupine vrtov)	- travnik za igro in rekreacijo - sadovnjak - dišavnice, aromatične grmovnice - dvignjene grede - kotički za druženje in počitek (za posamezne skupine vrtov)	- večnamenska površina za druženje in rekreacijo - senčnica/pergola - zeliščni vrt - kotički za druženje in počitek (za posamezne skupine vrtov)
dostop in vhod	GLAVNI VHOD iz S v osi glavne notranje pešpoti vstopna ureditev s površino za parkiranje koles in vozičkov	GLAVNI VHOD iz SV vogala vstopna ureditev s površino za parkiranje koles in vozičkov	**GLAVNI VHOD – večnamenska vstopna ureditev** na severni strani v osi glavne notranje pešpoti: drop-off točka za dostavo z obračališčem, parkiranje koles in vozičkov, servisna rampa za vzdrževanje urbanih vrtov
univerzalna dostopnost in uporaba	✓ severni del območja in skupne ureditve	✓ severni del območja in skupne ureditve	✓ severni del območja in skupne ureditve
etapnost realizacije	✓ **etapa 1 2900 m2 SEVEROVZHOD** – glavni dostop, skupni objekt in ureditve, vrtovi na več terasah etapa 2 SEVEROZAHOD – skupni objekt in ureditve, vrtovi na več terasah etapa 3 JUŽNE TERASE – stranski dostop, skupni objekt in ureditve, vrtovi, obstoječi oljčnik	✓ etapni razvoj v vzporednih pasovih po terasah **etapa 1 4105 m2 TERASA 1 (SEVER**) – glavni dostop, skupni objekt in ureditve, vrtovi etapa 2 TERASA 2,3 - vrtovi etapa 3 JUŽNE TERASE – stranski dostop, skupni objekt in ureditve, vrtovi, obstoječi oljčnik	✓ etapni razvoj v vzporednih pasovih po terasah **etapa 1 4105 m2 TERASA 1 (SEVER**) – glavni dostop z vstopnim platojem (drop off, obračališče, skupne površine in ureditve, vrtovi) etapa 2 TERASA 2,3 - vrtovi etapa 3 JUŽNE TERASE – stranski dostop, skupni objekt in ureditve, vrtovi, obstoječi oljčnik
skupno vzdrževanje in upravljanje	- večnamenski skupni objekt - upravljanje infrastrukturnih ureditev in opreme (elektrika, vodni zbiralnik) - območje urbanih vrtov ograjeno kot celota, dostop omogočen uporabnikom (najemnikom) - skrb in vzdrževanje skupnih površin - urejanje skupnih obdelovalnih površin s participacijo najemnikov in/ali v okviru javnih dogodkov (delavnic)		manj skupnih površin, objektov in ureditev za minimizacijo vzdrževanja in upravljanja (racionalizacija projekta v zagonski fazi); možnost spreminjanja in dopolnjevanja skupnih vsebin z razvojem projekta
POUDARKI	- 3 MODULI skupnih objektov (po izvedbenih etapah) - glavni vhod v OSI glavne notranje pešpoti - etapa 1 na več terasah	- 2 MODULA skupnih objektov - glavni vhod iz SV strani(najbližja točka dostopa iz smeri mesta) - razvoj etap po terasah – 1. etapa na najbolj reliefno izravnanem terenu	- **BREZ STAVB v 1. izvedbeni etapi** (skladnost z izvedbenimi pogoji veljavnih prostorskih aktov) - **razširjena multimodalna vstopna ureditev**, ki omogoča drop-off **- MANJ SKUPNIH POVRŠIN IN UREDITEV** (racionalizacija projekta v zagonski fazi), vendar možnost fleksibilnega spreminjanja in razvoja ureditve **- VEČ POVRŠIN ZA VRTOVE** - 1. etapa na najbolj reliefno izravnanem terenu (celotno območje 1. etapa univerzalno dostopno)
ocena investicije 1. etape izvedbe	220.000,00 €	310.000,00 €	**267.000,00 €** (optimizirano razmerje med vrednostjo investicije in uporabno površino vrtov)

T.1.6 OCENA INVESTICIJE

Ocena investicije je podana na podlagi pregleda podobnih izvedenih primerov urbanih vrtov v Sloveniji in ob upoštevanju specifičnih značilnosti zasnove. Ocena investicije je v tem pogledu zgolj orientacijska in opredeli velikost razred investicije. Natančnejša in bolj zanesljiva ocena bo lahko podana na podlagi podrobnejše projektne obdelave, pri čemer je smiselno, da se finančno oceno opravi za vsako posamezno izvedbeno etapo v času pred njeno dejansko izvedbo, saj so cene materiala, izvajalskih del in storitev na trgu precej spremenljive.

	površina brutto	Ocena investicije CCA (vrednosti brez DDV)
celotno območje	16.843 m^2	1.180.000, 00 €
1 etapa	2.900 m^2 (V1) 4.105 m^2 (V2) 4.105 m^2 (V3 – optimizacija/sinteza)	**220.000,00 €** (75,50€/m^2) **310.000 €** (75,50€/m^2) **267.000 €** (65,00€/m^2)





S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\URBANI VRTOVI Olmo\Urbani vrtovi_OLMOIDZ_V2.dwg

Projektant:

projektna skupina Prostor d.o.o. KOPER

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

Vsebina grafičnega prikaza:
URBANI VRTOVI OLMO
Funkcionalna shema - CONING

Merilo:
1:500

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

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

Identifikacijska številka:
ZAPS PKA - 1614

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/014-2024

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.2

skupna površina in ureditve - pergola

1449

1450

1451

1452/1

(skupni) vrt mediteranskih dišavnic

GLAVNI VHOD

površina za intervencijo in dostavo (obračališče, parkiranje koles, vozičkov ipd.)

vrtovi - parcele

KLOP - zaboj za shranjevanje orodja

KOMPOSTNIK - postavitev tipskega elementa

vegetacijski rob - samonikle uporabne in zdravilne grmovnice

prerez A-A

vegetacijski rob - samonikle uporabne in zdravilne grmovnice

skupno počivališče

1446/1

1445

1445

4/3

1. etapa

2. etapa

1448/2

zatravljene brežine (ohranjene kulturne terase s samoniklim rastjem)

2. etapa

3. etapa

stranski (pomožni) VHOD (III.faza)

pergola

vrt mediteranskih dišavnic - dvignjene grede

ohranjen obstoječi oljčnik

1446/2

1510

reliefni in vegetacijski rob

prerez A-A

S:\Uporabniki\karim\1_KOPER\URBANI VRTOVI Olmo\Urbani vrtovi_OLMO\DZ_V3k_za pp RVK.dwg

Projektant:

projektna skupina Prostor d.o.o. KOPER

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 (IDZ)

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/014-2024

Vsebina grafičnega prikaza:
URBANI VRTOVI OLMO
Tloris krajinske ureditve V3 - SINTEZNA REŠITEV

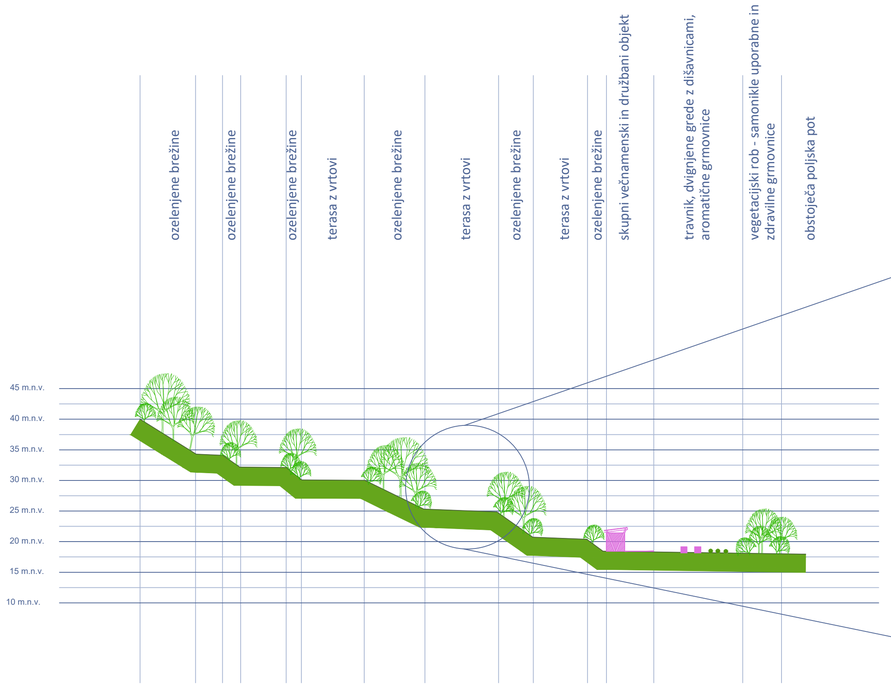
Merilo:
1:500

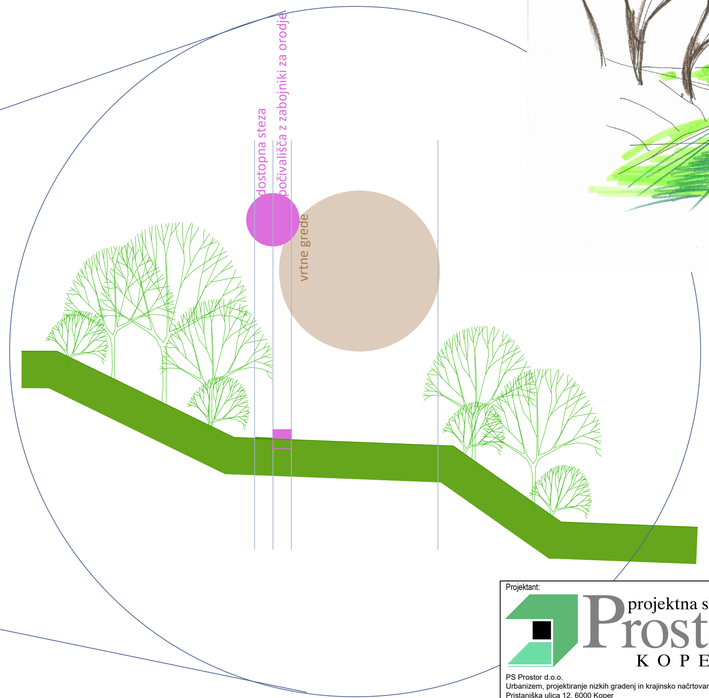
Pooblaščeni arhitekt / inženir
Ime in priimek in strokovna izobrazba:
Eva BOLČIČ univ.dipl.inž.kraj.arh.

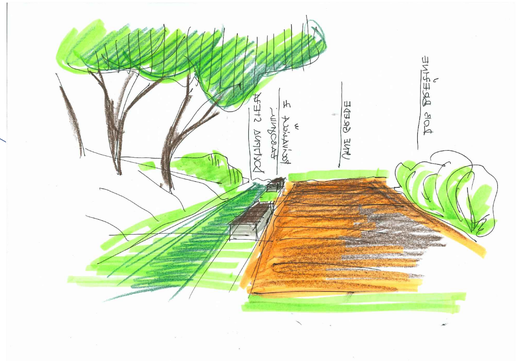
Identifikacijska številka:
ZAPS PKA - 1614

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.4

S: \Uporabniki\karim\1_KOPER\URBANI VRTOVI Olmo\Urbani vrtovi_OLMO\DZ_V2.dwg







Projektant:

projektna skupina Prostor d.o.o. KOPER

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

Vsebina grafičnega prikaza:
URBANI VRTOVI OLMO
Karakteristični prečni prerez A - A

Merilo:
1:500 / 1:XX

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

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

Identifikacijska številka:
ZAPS PKA - 1614

Identifikacijska označba projektne dokumentacije:
U/014-2024

Identifikacijska označba grafičnega prikaza:
G.5