

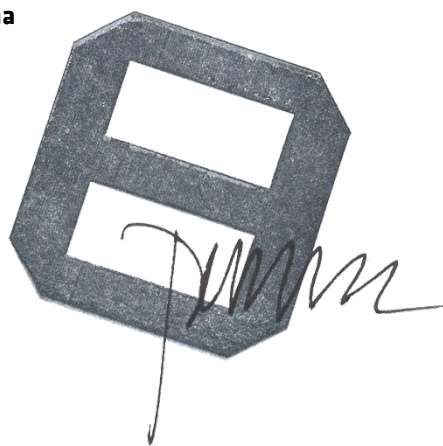
investitor: **Elta d.o.o., Prešernova cesta 4a, 6310 Izola**

naziv gradnje: **Stanovanjska soseska Elta koper – 1. faza in 2. faza**

vrste gradnje: **novogradnja – novozgrajen objekt**

projektant: **Enota, d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana**

odgovorna oseba projektanta: **Milan Tomac**



Ljubljana, 1.9.2022

SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE

Investitor načrtuje gradnjo sodobne stanovanjske soseske v Mestni občini Koper. Območje se nahaja JV od starega mestnega jedra, na nepozidanem zemljišču ob Ferrarski ulici. Površina gradbene parcele je 14.339m².

Projekt obsega izgradnjo dveh večstanovanjskih stavb na skupni garaži, priključke na GJI in pripadajočo zunanjo ureditev.



Širša lokacija obravnavanega posega, vir GIS pregledovalnik.

Stanovanjski objekti so oblikovani kot lamelni bloki s poudarjeno vzdolžno tlorisno dimenzijo, ki so postavljeni po obodu gradbene parcele. Med stanovanjskimi bloki je predviden zeleni atrij, ki je skupni zunanji prostor vseh stanovalcev.

Zaradi optičnega zmanjšanja dolžine, je posamezni blok sestavljen iz dveh ali treh lamel z lastnim vhodom in vertikalnimi komunikacijami.

Fasade v atriju in na vogalih stavb so stopničene, kar omogoča kvalitetnejšo osvetlitev stanovanj v spodnjih etažah, notranji atrij se odpira pogledom iz ulice in zato bolj povezuje z okolico.

Terase so razporejene v vzorcu šahovnice, kar zagotavlja največjo možno zasebnost pri bivanju na prostem.

Etažnost večstanovanjskih objektov je K+P+6N.

Skupno je predvidenih 126 stanovanjskih enot in 4 poslovni prostori. V pritličju so umeščene kolesarnice, shrambe in lokali, v zgornjih nadstropjih stanovanja, ki so enostransko ali dvostransko orientirana.

Stanovanja so načrtovana skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 1/11, 61/17-GZ, 199/21-GZ-1, 205/21 in 29/22).

Vsa parkirna mesta so zagotovljena v podzemni garaži, skupno 518 parkirnih mest: 76 enonivojskih, 216 dvonivojskih in 10 parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Uvoz v garažo je iz Ankaranske ceste.

Streha nad podzemno garažo je zazelenjena, zasuta s plastjo humusa v skupni debelini 1,2m, kar omogoča zasaditev visokodebelne vegetacije, hitro in stabilno absorpcijo ter veliko sposobnost zadrževanja vode.

Objekti bodo priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo:

- elektroenergetsko omrežje
- vodovodno omrežje
- omrežje meteorne in fekalne kanalizacije
- cesto
- sistem ločenega zbiranja in odvoz komunalnih odpadkov
- telekomunikacijsko omrežje

Za razbremenitev meteorne kanalizacije v primeru velikih količin padavin in zagotovitev poplavne varnosti območja, je pod garažo predvidena izvedba dveh zadrževalnih bazenov skupne kapacitete 700m³. Meteorno vodo iz zadrževalnega sistema je mogoče uporabljati za namakanje zelenih površin območja. Padavinska voda se bo iz zadrževalnika prečrpavala v priključni meteorni kanal.

Javni program je umeščen na obodni del kareja ob hrupno bolj izpostavljena območja.

OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

Zemljišče za gradnjo obsega parcele št. 1570/170, 1570/171, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178, 1570/181, vse k.o. Koper. Navedene zemljiške parcele so v lasti investitorja.

Zemljišče je v celoti nepozidano, dejanska raba neobdelano kmetijsko zemljišče.

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 65/2010- spremembe in dopolnitve, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga, 69/2018- obvezna razlaga, 18/2020- spremembe in dopolnitve).

funkcionalna celota: Fc3 – obrobje mestnega jedra

enota urejanja: Eu 3-18

namenska raba: Območja za centralne dejavnosti

Zemljišče za gradnjo se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture:

- varovalni pas kategorizirane lokalne zbirne ceste LK 180 023 (Ankaranska cesta – Ferrarska ulica), širina varovalnega pasu 10m na vsako stran od roba cestnega sveta
- varovalni pas telekomunikacijskega voda, širina varovalnega pasu 3m na vsako stran od osi voda

Na območju ni posebnih varovanj.

FUNKCIONALNA ZASNOVA

Vhodi v večstanovanjske stavbe in javni program so umeščeni na zunanji obod zazidave, ki so dostopni iz javnih površin okoliških cest. V pritličju se nahajajo shrambe in kolesarnice, zgornje etaže so namenjene bivanju. Parkiranje je v celoti urejeno v podzemni garaži.

Notranji atrij je dvignjen nad nivo obodnega parterja za 150cm. Višinska razlika omogoča izvedbo humusne plasti nad ploščo garaže za rast visokodebelne vegetacije.

Posamezen vhod ima samostojno vertikalno komunikacijo in skupni hodnik preko katerega se dostopa do stanovanj.

Tlorisi stanovanj so tipizirani v smislu odprte zasnove dnevno bivalnih prostorov in odprtih bivalnih prostorov, lož in teras.

UNIVERZALNA STANOVANJSKA GRADNJA

Zasnova zunanje ureditve, dostopov in skupnih prostorov je načrtovana skladno z načeli univerzalne gradnje. Zasnova bivalnih enot je fleksibilna, večinoma brez notranjih nosilnih sten, zato so prilagoditve individualnim potrebam mogoče samo z namestitvijo opreme in manjšimi obrtniškimi deli.

Celoten parter je oblikovan brez arhitektonskih ovir, klančine v naklonu do 5%. Mreža peš poti je jasna in preprosta, poti direktne in razdalje relativno kratke, minimalna širina poti 120cm in maksimalni prečni naklon 2%. Vhodi v objekte so zaščiteni pred vremenskimi vplivi, dostopni z nivoja parterja brez višinskih razlik. Vhodna vrata in vrata v stanovanja so svetle širine 90cm, odmaknjena od sosednjih sten 60cm, velikost vetrolova omogoča udobno obračanje vozička. Za izpolnitev bistvenih značilnosti objekta glede univerzalne graditve in uporabe objekta bo izdelan PZI načrt arhitekture.

ZUNANJA UREDITEV

Zasnova zunanje ureditve striktno preprečuje mešanje vrst prometa. Površine se delijo po namenu na prometne-funkcionalne površine po obodu soseke, na katere so vezani glavni vhodi v stanovanjske stavbe in javni program in odprte bivalne površine v atriju.

Za prometni dostop na območje je predviden nov cestni priključek na Ankaranski cesti, vsa parkirna mesta zagotovljena v podzemni garaži. Zunanje prometne površine bodo ustrezno utrjene in asfaltirane.

Intervencijski dostopi in delovne površine za gasilska vozila so predvidena na obodnih cestah.

Celotna površina atrija je namenjena stanovalcem in zazelenitvi. Organsko zasnovana mreža peš poti je jasno strukturirana in omogoča prehajanje do (sekundarnih) vhodov v stanovanjske stavbe in skozi območje. Odprte bivalne površine bodo intenzivno zazelenjene z mediteranskim rastlinjem, zatravljene, zasajene z grmovno in visokodebelno vegetacijo.

Pešpoti znotraj obravnavanega območja bodo izvedene brez arhitektonskih ovir in bodo omogočale vsem uporabnikom neovirano prehajanje čez območje in dostop do objektov.

Nad podzemno garažo bo vgrajena plast humusa v debelini 1.2 m, kar omogoča zasaditev raznolikega rastja.