

Mestna občina Koper
Urbanistična zasnova naselja Šmarje

Vmesno poročilo

Naslov projekta:

Urbanistična zasnova naselja Šmarje

Pogodba št. K3503-87/2003, z dne 25.10.2004 in 14/304-12/04 z dne 02.11.2004

Faza: Vmesno poročilo

Naročnik:

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper

Zanjo odgovoren: Boris Popovič, župan

Predstavnica naročnika: Mag. Mirjam Požeš, univ. dipl. geogr.

Izvajalec:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Trnovski pristan 2, 1127 Ljubljana

Zanj odgovorna: Doc. dr. Kaliopa Dimitrovska Andrews, direktorica

Predstavnik izvajalca: Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

Interna številka: **UI 2347**

Projektna skupina:

Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh. – koordinator

Barbara Mušič, univ. dipl. inž. arh

Zunanji sodelavec:

Andrej Medved, Pangea, Koper

V Ljubljani, dne 13. 12. 2004

Koordinator izvajalca

Ivan Stanič

Urbanistični inštitut RS

Direktorica

Doc. dr. Kaliopa Dimitrovska Andrews

Vmesno poročilo

1. Namen projekta

V skladu z povabilom k oddaji ponudbe (št. K3503-87/2003, z dne 7.10.2004) je namen projekta ovrednotiti dosednji razvoj naselja glede na veljavne planske in urbanistične usmeritve ter njihovo uresničitev, kakor tudi predlagati novo zasnovo naselja (poselitvenih in pripadajočih drugih površin), vključno s predlogom prostorskih ukrepov, ki bodo zagotovili realizacijo zastavljenih (novih) usmeritev. Konkretno naj bi se projekt zaključil z usmeritvami za izdelavo Strategije prostorskega razvoja občine in Prostorskega reda občine, tj. Mestne občine Koper, ki zadevajo območje KS Šmarje in samega naselja Šmarje.

Ožje območje obravnave je naselje Šmarje, širše območje pa vsa krajevna skupnost, vključno z vsemi naselji.

Prednostna področja dela so:

- poselitev (prenova vaškega jedra oziroma jeder, krepitev policentrizma in dostopnosti, krepitev partnerskega odnosa med mestom in podeželjem, zagotavljanje pogojev za strukturne spremembe);
- infrastruktura (javne površine, grajeno javno dobro, povezovalne ceste);
- krajina (zemljišča v kmetijski rabi, načrtovani krajinski park, naravni potenciali).

Naloga je smiselno in formalizirano nadaljevanje projektov začelih na lokalni ravni, ki se je odvijalo v sklopu projekta Revitalizacija istrske vasi Šmarje pri Kopru »Vrata v slovensko Istro« (Pangea, julij 2003 – *poudarki naloge so predstavljeni v poglavju 4 priloženih Projektnih izhodišč, samo poročilo o opravljenem delu je v prilogi*). Smisel naloge je formalizacija oziroma artikulacija na lokalni ravni začelih razvojnih pobud, tj. od spodaj navzgor (angl. »bottom-up«) ali oblikovanja prostorskih razvojnih usmeritev iz lokalne ravni, v duhu zakonskih določil.

V skladu z razpisom je naloga členjena na štiri dele:

- analiza in vrednotenje obstoječega stanja;
- predlog urbanistične zasnove;
- izhodišča in usmeritve za prostorski red;
- ukrepi za izvajanje urbanistične zasnove.

2. Pregled opravljenih del

Izdelovalec je pričel s projektom in opravlja naloge iz 1. faze, in sicer:

- Zbiranje relevantnih gradiv in kartografskih podlag – *naloga je v teku*
- Analiza dokumenta, ki ga je pripravilo društvo Pangea v letu 2003 – *predmetna priloga*
- Podrobna razčlenitev programa dela, predloženega v ponudbi

3. Program izvedbe projekta

Izdelovalec je predložil program, ki vključuje raznovrstno sodelovanje z lokalno skupnostjo. Izbrani model sodelovanja je aktivna participacija s krajanji pri identifikaciji prostorskih

prednosti in problemov ter strokovnega soočanja prek delavničnega načina dela. V ta namen bodo poleg obsežnih terenskih raziskav opravljene štiri posvetovalne delavnice, opis katerih sledi v nadaljevanju:

1. faza – *zaključí se z gradivom za 2. delavnico*

V tej fazi bo opravljena analiza gradiv, uvodna dejanja na lokalni ravni, empirično delo na terenu (podroben popis naselja Šmarje in splošen opis KS ter izdelava povzetka in gradiv za 2. delavnico. Konkretno navedeno pomeni:

- pridobivanje kartografskih in besednih gradiv, ki jih priskrbi izvajalec – *v teku*;
- oblikovanje lokalnega krajevnega projektne sveta in neformalna uvodna delavnica – *opravljeno 8.12.2004*
- terensko delo – popis objektov po pojavní obliki in pretežni dejavnosti – stvarno coniranje prostora s splošnim naborom prednosti, priložnosti, problemov in nevarnosti (izvede se v **januarju 2005**)
- 1. formalna delavnica z vabljenimi strokovnjaki in krajaní – predstavitev problematike in oblikovanje okvira nadaljnega delovanja z zbiranjem pobud in predlogov – **marec 2005**
Sodelovali bodo:
 - Prof. dr. Ana Barbič: Razvojni potenciali in človeški viri podeželskega območja
 - Prof. dr. Milan Naprudnik: Položaj naselja Šmarje v obalno-kraški regiji in vrata v slovensko Istro – prostočasovne dejavnosti in rekreacija
 - Doc. dr. Darko Likar: Naselbinske danosti, prednosti in možnosti
 - Dr. Aleš Bizjak: Eko-menedžment in krajinski park Dragonja
 - Ivan Stanič: Scenariji prostorskega razvoja

2. faza – *zaključí se z usmeritvami (modelom) za urbanistično zasnovo*

V tej fazi bo izvedena 2. delavnica vabljenih projektne skupin in v sodelovanju s krajaní. Izvedena bo v javnem, splošno dostopnem prostoru, kjer bodo soočeni »profesionalni« in »laični« pogledi na prostorski razvoj naselja in KS. Konkretno to pomeni:

- Izvedba 2. delavnice s krajaní: izdelava variantnih študij s prvo predstavitvijo rezultatov in podrobnejšim oblikovanjem elementov nadaljnjih faz projektne naloge z izpostavljenimi prioritetami – **maj 2005**
- Izdelava modelne urbanistične zasnove za podeželsko naselje na osnovi izhodišč 1. faze in rezultatov 2. faze – izvede izdelovalec

3. faza – *zaključí se s predlogom urbanistične zasnove*

V tej fazi izdelovalec pripravi predlog zasnove naselja s priporočili za UZ in SPRO v skladu z določili področnih predpisov.

4. faza – *zaključí se z izhodišči za prostorski red*

V tej fazi izdelovalec pripravi izhodišča za PRO (po potrebi v sodelovanju s pooblaščno organizacijo po ZGO). Faza se zaključí s 3. delavnico s krajaní, kjer se predstavi opravljeno delo in izvede posvetovalna delavnica o zaključku projekta – **september 2005**.

Na osnovi rezultatov vseh štirih faz, izdelovalec dokonča projekt v skladu z pogodbenimi obveznostmi.

Priloga: Projektna izhodišča

1. Problemi, razvojne potrebe in cilji razvoja – strateška izhodišča za SPRO

1.1 Problemi

Osrednji problemi prostorskega razvoja poselitve v KS Šmarje so:

- izguba krajinske identitete predvsem zaradi pretežno tipološko in morfološko nenadzorovane pozidave prostora ter združevanja poselitve v nepregledno aglomeracijo brez razpoznavnega lokalnega središča oziroma središč;
- pomanjkljiva naselbinska identiteta osrednjega naselja zaradi nespoštovanja kakovosti posameznih elementov urbane strukture v nekoč razpršenem vaškem naselju (kakovostni ostanki značilnega podeželskega stavbarstva), značilne geografske lege, pa tudi neustrezne prenove in nekontrolirane zazidave roba naselja ter zastiranja značilnih pogledov na nekoč nedotaknjen prostor in povzročenih kvarnih pogledov na naselje od drugod;
- pomanjkanje ustreznih in kakovostnih javnih prostorov ter poudarek na skoraj izključno suburbani stanovanjski namembnosti;
- slaba prometna urejenost glede na prometne obremenitve zaradi pozidave ob nekdanjih poljskih poteh, ki niso nikoli bile razširjene v ustrezne ceste ali bile opremljene z ustreznim standardom opreme (kolesarske poti, pločniki idr.);
- onesnaževanje okolja zaradi slabe komunalne infrastrukturne opremljenosti (pomanjkljivo kanalizacijsko omrežje), naraščajočega osebnega prometa in povečevanje degradiranih območij predvsem neurejena odlagališča odpadkov pod cestami, hudourniški grapami in opuščeni kmetijskimi zemljišči;
- slaba opremljenost s programi potrebnimi za oskrbo lokalnega središča;
- pomanjkanje delovnih mest in zaposlitvene pestrosti v lokalnem središču ter manjših naseljih.

1.2 Razvojne potrebe

Šmarje se bodo oblikovale v pomembnejše urbano-ruralno središčno naselje s prevladujočo vlogo neagrarnih dejavnosti in z večjim deležem stanovanjskih območij ter z zagotovljeno višjo stopnjo komunalne oskrbe in ukrepov za varstvo okolja. Lokalno središče mora biti dostopno z JPP. Gre za območje mreže pretežno starejših naselij, z novejšimi pretežno stanovanjskimi objekti. Sama naselja so starejša, torej jih je mogoče opredeliti tudi iz zgodovinskih virov, kjer je možno zaznati nekdanji preplet raznovrstnih dejavnosti, ki so zagotavljale oskrbne funkcije na nižji, lokalni ravni. Dodatke nastale z razvojem v polpretekli dobi, pretežno označujejo organizirana ali spontana izgradnja stanovanjskih območij nižje gostote in nekaj poznejših dopolnitvah z oskrbnimi dejavnostmi.

V takšnem središčnem naselju morajo biti vsaj:

- manjše oskrbne, storitvene in zaposlitvene zmogljivosti (vrtec, potencialno osnovna šola, osnovna preskrba, manjši gospodarski obrati ipd.)
- stanovanjska območja različnih tipologij predvsem nižjih gostot
- oblikovane javne odprte površine različnih tipologij
- športne, rekreacijske in prostočasovne rabe

V drugih naseljih, npr. Koštabona, Krkavče, Pomjan, Gažon idr., ki so manjša lokalna središča pa podobne dejavnosti nižje intenzitete s programi prilagojenimi pripadajočemu gravitacijskemu zaledju in prisotnih gospodarskih dejavnosti.

1.3 Najpomembnejši cilji:

Gospodarstvo:

- Odpiranje novih delovnih mest v KS in zmanjšanje odvisnosti od dnevne migracije
- Pestra ponudba delovnih po sektorjih, kolikor dopuščajo razmere
- Ohranjanje kmetijske proizvodnje in predelave
- Izkoriščanje naravnih in drugih kakovosti prostora za nove dejavnosti (turizem, šport-rekreacijo, občasno bivanje z ustrezno storitveno ponudbo idr.)

Zeleni sistem

- Varovanje površin zelenega sistema (sklenjena nepozidana območja)
- Vzpostavljanje režimov varovanja v območjih ugotovljene prostorske kakovosti z možnostjo preureditve v območjih zmanjšane kakovosti
- Varovanje zelenih klinov in prehodov v naravno zaledje, npr. hudourniški jarki, izrazite strmine, prehodi v kmetijski prostor idr.
- Ohranjanje in nadgraditev kulturne krajine z ohranjenimi področji posodobljene kmetijske proizvodnje

Morfološka zasnova

- Ohranjanje pozitivnih značilnosti grebenskih zgodovinskih naselij z dodatki strnjenege modela v območjih večjih novejših stanovanjskih poselitvev
- Preprečevanje združevanja območij poselitve v zvezne gmote brez presledkov
- Oblikovanje javnih prostorov

Promet:

- Hierarhizacija cest glede na obremenitve in povečanje standarda
- Mreža kolesarskih poti
- Približevanje postajališč JPP središčem zgostitve
- Javne odprte površine in poti za pešce
- Ureditev sistemov za odvajanje in prečiščevanje odpadnih voda

Gospodarska infrastruktura

- **Plinovodno omrežje:** razširitev območja oskrbe iz plinovodnega omrežja na vse območje naselja
- **Elektro oskrba:** izgradnja novih RTP v območjih nezadostne oskrbe z električno energijo
- **Vodovod:** Ureditev lokalnega vodovodnega sistema z ustreznim vodohranom; zagotovitev ustrezne vodooskrbe za požarno varnost, zagotovitev ustreznih zadrževalnikov za kapnico
- **Odpadki:** Zagotovitev otokov za ločeno zbiranje odpadkov v vsem območju.

2. Kakovost fizičnega prostora – načrtovalska izhodišča za PRO

Ne glede na obliko poseganja v prostor in razvoja, lahko strnemo osnovna izhodišča prostorskega razvoja, ki so seveda različnega pomena, pojavne oblike in merila za različne izbrane zvrsti razvoja ter posamezna naselja, naslednja:

- **Ugodje, skrb za pešce** (tudi funkcionalno ovirane);
- **Vizualna zanimivost** (estetske kakovosti arhitekture in značilnosti mediteranskega arhitekturnega oziroma kulturnega prostora)

- **Vitalnost** (omogočanje gospodarskih dejavnosti prek prostorskih ukrepov, npr. programi v pritličjih naj omogočajo življenje tudi zunaj, na cesti, v javnem prostoru z možnostjo odpiranja delovnih mest);
- **Jasnost orientacije** (primerna dostopnost za pešce in berljivost prostora, tj. vidni orientirji, ki veljajo tudi za promet z vozili);
- **Raznolikost** (vsako naselje in samostojen del naselja naj ima lasten značaj);
- **Razmerje polno–prazno** (ustrezno razmerje pozidanih in prostih površin, ki zagotavljajo udobje ter ustrezno razmeščati objekte in odprte prostore);
- **»Pravica pogleda«** (razdalje med objekti, razumevanje »pogleda« kot vrednote javnega dobra, ki se jo ne sme »privatizirati« oziroma generalno preprečiti njeno "privatizacijo");
- **Različnost in kontrastnost** (omogočiti je treba sobivanje različnih slogov, kompozicijskih načel, želja prebivalcev ipd.);
- **Harmoničnost in kompatibilnost** (zgradbe naj bodo usklajene s prostorom, tj. podedovanimi naravnimi prvinami, kulturno krajino, merilom, zasnovo mas, vzorcem pozidave, izpostavljenostjo pogledom ipd.);

3. Merila za načrtovanje urbano-ruralnih in ruralnih naselij

V nadaljevanju je predstavljen nabor meril za načrtovanje naselij, ki do dokončanja podrobne inventarizacije prostora velja kot izhodišče za načrtovanje prostorskega razvoja. Merila so razdeljena na posege po sklopih, ki so:

- Nezadostno izkoriščena zemljišča (po kazalcih PRS);
- Širitev poselitvenih območij;
- Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij;
- Sanacija razpršene gradnje.

3.1 Nezadostno izkoriščena zemljišča

Usmeritve za načrtovanje pri nezadostno izkoriščenih zemljišč:

- (i) **dopolnilna gradnja na parceli**, ki je primerna za uporabo pri ozki podolgovati parcelaciji (dostop z obstoječe prometnice, praviloma se uredi skupen dovoz z obstoječim objektom), z gradnjo pa ni degradiran naselbinski rob;
- (ii) **dopolnilna gradnja z razdelitvijo parcele**, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;
- (iii) **dopolnilna gradnja s preparcelacijo združenih parcel**, ki je primerna predvsem v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali nakup več sosednjih parcel, združevanje preostalih zemljišč (ostanki med gradbenimi parcelami pri nepravilni in trakasti parcelaciji);
- (iv) **nadomestna gradnja**, ki je primerna za uporabo pri dotrajanih objektih na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in se lahko nadomesti z manjšim večstanovanjskim objektom;
- (v) **nadgradnja in dograditev obstoječih objektov**, kadar to dovoljujejo konstrukcijsko-tehnični pogoji gradnje.

3.2 Širitev poselitvenih območij

Širitev naselij je dopustna, kadar:

- (i) ni mogoče zagotoviti smotrnega razvoja in skladnosti urbanih kvalitet z notranjim razvojem naselja in so že izkoriščene proste površine oziroma lokacije, ki so primerne za gostitve, prenovo ali spremembo rabe,
- (ii) ni možno zagotoviti učinkovitega delovanja naselja na obstoječih površinah naselja primerne planirani tipologiji naselja.

Pri načrtovanju območja za širitev naselja je treba upoštevati:

- tipologijo naselja;
- pretekli in predvideni demografski razvoj;
- socialne razmere, posebnosti posameznih družbenih skupin, ki izhajajo iz specifičnih zgodovinskih in družbenih pogojev, ter družbeno sprejemljivost;
- ambientalnost, videz grajenih in naravnih struktur;
- stanje zelenih in drugih odprtih bivalnih površin;
- navezave območja na neposredno okolico;
- prilagajanje naselja krajinskim in naravnim značilnostim prostora, smerem komunikacij in podobno;
- razporeditev in organizacijo dejavnosti v naselju;
- pojav in možnost zgostitve obstoječe razpršene gradnje v obmestnem območju,
- funkcionalno oziroma geografsko povezanost zemljišč z obstoječim naseljem;
- možnost sanacije komunalne opremljenosti in vzpostavljanja kvalitetnejšega bivalnega in delovnega okolja v obstoječem delu naselja;
- možnost priključitve na prometni, energetski, vodovodni in kanalizacijski sistem, skladno s programi opremljanja zemljišč;
- gradbeno-tehnično stanje stavb;
- ocene nevarnosti (poplave, plazovi), ki dopuščajo varno širitev naselij;
- obstoječe okoljske omejitve in možnosti.

Pri načrtovanju površin za širitev naselja je treba zagotoviti:

- urbanistične in tehnološke rešitve, ki ustrezajo zahtevam predvidenih prostorskih ureditev;
- zadostno zmogljivost infrastrukturnega omrežja;
- prednostna zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih dobrin ter ohranjanja narave in kulturne dediščine manj pomembna;
- sprejemljivost glede na naravne razmere in okolje ter prostorsko razmerje do obstoječega dela naselja;
- primerno opremljenost stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- ohranjanje kvalitetnih pogledov na obstoječe naselje in na posamezne vedute in dominante znotraj naselja;
- možnosti gospodarskega razvoja naselja, lokalne skupnosti ali regije, zlasti s ciljem zmanjševanja regionalnih razlik;
- izboljšanje urbanistične urejenosti, ohranjanje, izboljšanje ali oblikovanje nove prepoznavnosti naselja;
- oblikovanje roba naselja ter povezave naselja z zaledjem;
- zaokroževanje naselja v prostorske enote oziroma logične funkcionalne celote;
- vzpostavljanje zelenega sistema;
- varovanje okolja.

3.3 Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij

Splošna določila

Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij je dopustna le, če njihova izvedba ali uporaba ne nasprotuje javni koristi, če je mogoče zagotoviti opremo zemljišča z razumnimi stroški in če služi za potrebe:

- kmetijske in gozdarske dejavnosti,
- upravljanja voda,
- športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij,
- pridobivanja mineralnih surovin in izkoriščanja drugih naravnih virov,
- varnosti državljanov in njihovega premoženja,
- obrambe,
- varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- javne infrastrukture.

Pri posegih zunaj poselitvenih območij je treba:

- ohranjati značilno podobo krajine, krajinske prvine območja, naravno ter kulturno pestrost;
- ohranjati značilne poglede (silhete naselij in posamičnih objektov, panoramske razglede na območjih kulturne krajine);
- ohranjati prvobitnost in čim bolj nemoteno delovanje naravnih procesov;
- ohranjati skladnost med funkcijami določenega območja;
- oblikovno dopolnjevati obstoječo grajeno strukturo: upoštevati dominantnost lokacije in podobno;
- varčevati s prostorom in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine;
- urediti odprte bivalne površine in ostale zunanje površine: pohodne poti, urejene neurtjene površine, ograje, zasaditev, oblikovanje reliefa, ureditve za živali, protihrupne elemente, dovozne in manipulativne poti, parkirišča in podobno.

Gradnja objektov in preurejanje zemljišč izven poselitvenih območij sta dopustna, kadar se na ta način sanirajo razvrednotena krajinska območja ali se zadrži zaraščanje prostora in podobno. Ob vsestranski preveritvi prostorske sprejemljivosti in gospodarske upravičenosti lahko dobijo takšna območja funkcijo sodobne kmetijske proizvodnje, turistične kmetije, prostočasne, prometne in druge dejavnosti v navezavi na že vzpostavljeno prometno in drugo infrastrukturno omrežje v prostoru.

Nadomestna gradnja kvalitetnih stanovanjskih oz. gospodarskih objektov oziroma postavitev novega objekta na mestu prej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini se izven poselitvenih območij dovoli pod pogojem, da je osnovni objekt legalno grajen in da se pred začetkom uporabe nadomestnega objekta obstoječi odstrani. Kar pomeni, da ni mogoče spremeniti namembnosti objekta, npr. iz stanovanjskega objekta v proizvodni objekt in iz gospodarskega v stanovanjski, oziroma da odstopanje tlorisne površine in gabarit novega objekta ni večji kot 10 % obstoječega objekta,

Sprememba rabe objektov se izvede, kadar je le-te vredno obdržati in so pomemben element kulturne krajine ali predstavnik avtohtone arhitekture, tudi če so opuščeni. To velja tudi v primerih, ko gradbeni namen služi ohranjanju njene pojavne vrednosti, in to pod pogojem, da se bistveno ne spremeni njihova velikost in zunanji izgled. Sprememba rabe se mora skladati z bivalnim, delovnim okoljem in lahko uresničuje zlasti potrebe po domači obrti, turističnih kmetijah, sekundarnih bivališčih, gostiščih, kulturni dejavnosti in podobno.

Če je osnovni objekt legalno grajen, se izven poselitvenih območij dovolijo investicijska vzdrževalna dela. Z njimi se ne posega v konstrukcijo objekta in se tudi

ne spreminjajo njegova zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz. Izjema so koristne spremembe namembnosti, s katerimi se preprečuje propad kulturno pomembne stavbne ali krajinske dediščine (adaptacije starih mlinov in podobno).

Gradbena parcela kmečkega gospodarstva se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije, usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine. Pri določanju stavbnih parcel mora površina le-te zadoščati za posodobitev kmetije in za gradnjo stanovanjske hiše ter mora biti njena velikost vsaj 2000 m². Gradbena parcela se lahko razširi le na okoljsko, vedutno in gradbeno- tehnično primerno sosednje zemljišče.

Za funkcionalne zaokrožitve komunalno opremljenega območja se šteje območje objektov, ki so priključeni najmanj na vodovodno in nizkonapetostno električno omrežje ter na javno cesto in na javno kanalizacijsko omrežje oziroma na malo čistilno napravo.

Dopolnilna gradnja objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posamičnih skupin objektov zunaj poselitvenih območij, je dovoljena, ko je:

- območje ustrezno komunalno opremljeno;
- območje s treh strani obdano s stanovanjskimi objekti na gradbenih parcelah, gradbene parcele pa imajo vsaj eno skupno mejo, se lahko zaokroži z dopolnilno gradnjo na način, da se meja gradbenih parcel izravna;
- na predmetnem območju več stanovanjskih objektov in so med seboj oddaljeni manj kot 30 m na gradbenih parcelah, ki med seboj nimajo vsaj ene skupne meje, se takšno območje lahko sanira z dopolnilno gradnjo.

Za območja razpršenosti, ki niso vezana na strnjena naselja, veljajo glede komunalnega opremljanja in dostopnosti nižji standardi, kar zahteva manjše posege v krajino, hkrati pa ne obremenjuje lokalnih skupnosti ali države z zahtevo po zagotavljanju ustrezne javne infrastrukture.

Sanacija razpršena gradnje

Obstoječa razpršena gradnja, ki degradira prostor in ne upošteva avtohtone poselitve, se sanira s funkcionalnim in morfološkim zgoščevanjem ter z zaokroževanjem le v primeru:

- predhodne sanacije prekomernega onesnaževanja podtalnice in s tem pitne vode;
- ko obstaja možnost navezave na javni potniški promet;
- primerne dostopa do komunalne in družbene infrastrukture;
- da se lahko z zgoščanjem doseže gostota vsaj 20 preb./ha znotraj poligona (zemljišča), ki ga določajo obrisi najbolj oddaljenih obstoječih zgradb;
- da se poleg naštetih dosežejo še dodatni pogoji za sanacijo nelegalne gradnje.

4. Predstavitev projekta »Revitalizacija istrske vasi Šmarje pri Kopru – Vrata v slovensko Istro«

Izdelal: Pangea, d.o.o. – Društvo za varovanje okolja Koper

V letu 2002 so predstavniki KS Šmarje pri Kopru v sodelovanju z društvom Pangea iz Kopa oblikovali pobudo za izvedbo projekta »Revitalizacija istrske vasi Šmarje pri Kopru – Vrata v slovensko Istro«. V letu 2003 so pričeli z izvajanjem aktivnosti in projekt dokončali z naborom osnovnih informacij o kraju ter splošno artikulacijo razvojnih videnj. Poročilo (priloženo kot priloga) vsebuje naslednje sestavine:

- Namen projekta
- Pristop k revitalizaciji vasi
- Opis aktivnosti pripravljalne faze
- Analiza kmetijske dejavnosti
- Obveščanje krajanov
- Raziskava javnega mnenja
- Prostorska analiza vasi
- Identifikacija glavnih področij revitalizacije
- Izvedba delavnice v Šmarjah
- Identifikacija problemov
- Zaključki pripravljalne faze

5. Vsebina dela v nadaljnji fazi

V nadaljnji fazi bodo (do prve delavnice) opravljena naslednja dejanja:

- Podrobnejša inventarizacija prostora
- Pregled veljavnih planskih aktov (občinskih, regionalnih, državnih)
- Uveljavitev in izvedba participativne planske metode »od spodaj navzgor«
- Formalizacija artikuliranih lokalnih razvojnih pobud
- Priprava osnovnih izhodišč za pripravo formalnih dokumentov