

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Uvod

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) se je izdelal na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko naselje »TOK« v Ilirski Bistrici (Ur. list RS št. 62/2007) in v skladu z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/2007).

V skladu z določili 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS 99/2009) se OPPN izdelava za območje delne prenove naselja.

Osnovno območje OPPN je določeno v prostorskem planu občine Ilirska Bistrica (Odllok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Ilirska Bistrica za obdobje od leta 1986 do leta 2000, Uradne objave PN, št. 30/87 in 36/90, in družbenega plana Občine Ilirska Bistrica za obdobje od leta 1986 do leta 1990, Uradne objave PN, št. 30/87, Uradni list RS, št. 7/99, 93/02 – dopolnjen 2001, 46/04, 63/04 – popravek, 65/04, 78/04). Skladno s prostorskim planom obsega površine ureditvene enote SO1 – LN in dodatne površine, ki so potrebne za funkcionalno zaokrožitev območja (površine glavne ulice, zaključene gradbene parcele objektov v osnovnem območju OPPN).

Območje obsega površino omejeno z Vojkovim drevoredom, Ulico Toneta Tomšiča, Gregorčičevo cesto in Hribom svobode (Brinškov hrib). Del pozidanih površin v tem območju ni vključen v območje OPPN.

V območju se nahajajo objekti opuščene industrijskega kompleksa tovarne organskih kislin, nekaj objektov je še v začasni uporabi za proizvodne dejavnosti. Poleg teh objektov se v območju nahajata še dva poslovna objekta. Obstoječa komunalna infrastruktura v območju ni uporabna za nove dejavnosti.

V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-28/2007 z dne 22. 2. 2007 v postopku priprave in sprejema OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Prostorska ureditev

- ureditev degradiranega urbanega območja, kompleksa opuščenih proizvodnih objektov,
- zagotovitev prostorskih možnosti za dolgoročne potrebe po stanovanjskih površinah v središču mesta,
- ureditev povezav s širšim urbanim prostorom,
- ureditev notranjega infrastrukturnega omrežja,
- umestitev večjega trgovskega objekta.

Na vogalu Ulice Toneta Tomšiča in Vojkovega drevoreda je določena lokacija trgovskega središča. Objekt predstavlja vogalni zaključek območja. Objekt bo imel zadostne površine za parkirišče in dostavo, urejene dovoze za stranke in dostavo, urejene peš dostope iz območja »TOK« in iz obodnih ulic. Objekt bo pritličjen, z možnostjo ureditve kletne etaže za potrebe parkiranja in servisnih prostorov ter ureditve medetaže za poslovne prostore.

Ostale površine območja so namenjene gradnji večstanovanjskih objektov..

Dovoljena etažnost

- število kletnih etaž ni omejeno,
- pritličje,
- od 2 do 4 nadstropij,
- mansarda.

V strmehjših delih je dovoljena terasasta gradnja; kar pomeni, da so etaže (delno) tlorisno zamaknjene med seboj tako, da se prilagajajo reliefu terena in omogočajo izvedbo bivalnih teras.

Gradnja objektov je dovoljena znotraj gradbenih meja. Regulacijske linije določajo mejo med javnimi površinami in površinami, ki so lahko v zasebni lasti.

Peš površine morajo biti ločene od površin za motorni promet. Natančno zasnovo, število in lokacijo objektov bo določil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. V podrobnem prostorskem načrtu so

določeni največji in najmanjši gabariti objektov, koncept zasnove, kapacitete območja, zasnova oblikovanja ter program dejavnosti z dopustnimi odstopanji.

V primeru negradnje trgovskega objekta, se ta površina pozida z večstanovanjskimi objekti. Glavni element prostorske ureditve območja je umestitev glavne ceste, ki povezuje območje z Vojkovim drevoredom in Gregorčičevo cesto. Lokacija te ceste pogojuje nadaljnjo pozidavo območja – tako tlorisno kot višinsko. Cesta se v SV delu povzpne v brežino Hriba svobode in s tem sprosti površine za pozidavo v nižjih legah.

Zunanje površine se v manjši meri nameni parkiranju osebnih vozil stanovalcev v območju. Na njih se uredijo pešpoti, površine za otroška igrala, ploščadi za druženje ostalih prebivalcev in predvsem urejene zelene površine. Na strmih pobočnih delih se ohranja in vzdržuje obstoječa vegetacija.

Dopušča se možnost ohranitve dveh obstoječih objektov dokler za njihovo varno rabo zadošča vzdrževanje in se v njih izvaja mirna dejavnost.

Omejuje se obseg dovoljenih nezahtevnih in enostavnih objektov z namenom ohranjanja kvalitetnega bivalnega okolja.

Najmanjša gostota pozidave je takšna, da opravičuje investicijo komunalnega opremljanja zemljišča in njegovega vzdrževanja. Največja gostota pozidave zagotavlja še sprejemljivi higienični in kvalitetni nivo bivalnih pogojev.

Zasnova komunalne infrastrukture

Motorni promet:

Območje se priključuje na vse tri obodne ulice. Glavni priključek je na Vojkov drevored, ki mora biti dimenzioniran za potrebe celotnega območja vključno za promet z dostavnimi vozili. Potrebna bo ureditev tretjega pasu za leve zavijalce. Priključek na Ulico Toneta Tomšiča je stranskega pomena. Priključek na Gregorčičevo cesto je zaradi neposredne bližine prometno tehnično problematičnega razcepa med Vilharjevo in Šerčerjevo cesto omejen na možnost zavijanja desno-desno. Dopušča se možnost drugečnega režima ob pogojih in soglasju upravljavca ceste. Križišče stranske in glavne ulice se uredi kot krožišče, dimenzionirano na zahteve prometa z dostavnimi tovornjaki trgovskega središča.

Mirujoči promet:

V območju se uredijo vse potrebne parkirne površine. Potrebno je zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto, najmanj 90% vseh parkirnih mest mora biti urejenih v objektu (klet, pritličje). Zagotovi se možnost izvedbe parkirnih mest za potrebe oseb na invalidskih vozičkih (5% vseh parkirnih mest). Določeno je potrebno število parkirnih mest za poslovne prostore.

Pešpoti:

Vse površine v območju bodo dostopne preko pločnikov, pešpoti oziroma preko površin umirjenega prometa – kjer ima prednost pešec, hitrost pa je omejena na 5km/h (omejitev tudi z omejevalniki hitrosti). Vse površine namenjene gibanju pešca bodo dostopne brez višinskih ovir. Pločniki se uredijo vzdolž obodnih ulic, obojestransko ob glavni in stranski ulici, ter kot povezava do vsakega stanovanjskega objekta. Uredi se peš povezava s Hribom svobode.

Kolesarji:

Promet s kolesi bo dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Kolesarska steza se uredi vzdolž Ulice Toneta Tomšiča, Vojkovega drevoreda in vzdolž glavne ulice do krožišča. Dopustna je ureditev dodatnih tras kolesarskih stez. Omogočen bo dovoz do kletnih in pritličnih etaž brez višinskih ovir. Uredile se bodo pokrite kolesarnice.

Kanalizacija:

Odpadne vode se vodijo preko ločenega kanalizacijskega omrežja, ki se priključuje na obstoječi vod javne kanalizacije na Ulici Toneta Tomšiča in v Vojkovem drevoredu. Priključevanje na obstoječe omrežje se bo izvedlo skladno s pogoji upravljavca, ki bo določil tudi zahteve po morebitnih potrebnih rekonstrukcijah obstoječega omrežja.

Vodovod:

V območju urejanja se zgradi novo vodovodno omrežje s priključki na vseh treh obodnih ulicah. Priključevanje na obstoječe omrežje se bo izvedlo skladno s pogoji upravljavca, ki bo določil tudi zahteve po morebitnih potrebnih rekonstrukcijah obstoječega omrežja.

Hidrantno omrežje:

Za potrebe zagotavljanja požarne varnosti je potrebno izvesti omrežje zunanjih in notranjih hidrantov. Požarna voda se bo zagotovila iz javnega vodovodnega omrežja. Hidrantno omrežje se bo izvedlo v zankasti zasnovi.

Plinovod:

Obstoječe plinovodno omrežje poteka po vseh treh obodnih ulicah. Notranje omrežje se izvede po trasi notranjih ulic. Vsaka stanovanjska enota se opremi s priključkom za potrebe gospodinjskega plina. V primeru izvedbe sistema centralnega ogrevanja za celotno območje oziroma v primeru izvedbe pasivne energetske gradnje izvedba plinovodnega omrežja ni obvezna.

Električna energija:

Obstoječi elektroenergetski vodi potekajo po Ulici Toneta Tomšiča in Vojkovem drevoredu. Elektroenergetski priključek se bo izvedel skladno s smernicami upravljavca električnega omrežja.

Elektronske komunikacije

Omrežje elektronskih komunikacij se izvede v podzemni izvedbi s priključki na obstoječe vode v obodnih ulicah.

Varovanje**Kulturna dediščina:**

V območju ni evidentiranih elementov kulturne dediščine. V primeru odkritja elementov kulturne dediščine je potrebno ravnati v skladu z zakonom.

Varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave:

Površine segajo v vplivno območje Regijskega parka Škocjanske jame (Zakon o regijskem parku Škocjanske jame, Ur. list RS, št. 57/96, 63/97). Posegi v prostor se bodo izvajali v skladu s pogoji področne naravovarstvene službe (Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, Nova Gorica).

JV del območja obsega strmo pobočje Hriba svoboda. Ta površina se ohrani kot naravni ambient z dopustnimi posegi vzdrževanja naravnega okolja in ureditvijo sprehajalnih poti.

Zelene površine na raščenem terenu se zasadijo z avtohtonim rastjem.

Območje se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti v območju ne bodo pri svoji dejavnosti povzročale hrupa, ki bi presegal mejne vrednosti ravni hrupa 49dbA ponoči in 59dbA podnevi.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Konstruktivna zasnova objektov mora biti izvedena skladno z VIII stopnja MSK potresne intenzitete. V celotnem območju veljajo zahtevnejši protierozijski ukrepi, kar pomeni, da se posegi lahko izvajajo samo na podlagi vodovarstvenega soglasja.

Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede notranje in zunanje hidrantno omrežje, ustrezni odmiki med objekti, intervencijske poti in stojna mesta za požarna vozila. Dvojni priključek na javno cesto in krožna intervencijska pot omogočajo enostavno manipulacijo intervencijskih vozil.

Konstruktivna zasnova objektov mora biti izvedena skladno z VIII stopnja MSK potresne intenzitete.

Etapnost

Dopušča se fazna izvedba pozidave. Pozidava je pogojena s predhodno izvedbo komunalne infrastrukture.