

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 (Odlok 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 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

- kompleksa opuščeni proizvodni objekti,
- zagotovitev prostorskih možnosti za načrtovane programske sklope,
- ureditev povezav s širšim urbanim prostorom,
- ureditev notranjega infrastrukturnega omrežja.

Načrtovan program v območju OPPN

- otroški vrtec,
- stanovanjski objekti,
- pisarniški objekt,
- objekt stare mlekarne.

Otroški vrtec je dimenzioniran za 14 oddelkov, kar pomeni možnost sprejema 300 otrok. Lokacija vrtca v tem območju pomeni rezervat za ta namen. Izbrana je najbolj osončena in hkrati najbolj mirna površina v območju. Načrtuje se pritlična stavba z ustrežno površino zunanjih igrišč. Vse zunanje površine kjer se gibljejo otroci so ločene od prometnih površin. Površina območja namenjenega vrtcu znaša 9 200 m². Površina ograjenih zelenih igralnih površin je 4 700 m².

Stanovanjski objekti so zasnovani kot "vila bloki", torej manjši večstanovanjski objekti v zelenem okolju. Število stanovanj na objekt je 8, torej skupaj 40 novih stanovanj v celotnem območju. Natančna zakoličba objektov ni določena, določene pa so omejitve glede največjih dimenzij objektov, odmikov in zagotovitve zelenih površin. Dopušča se sodobno oblikovanje vendar ob upoštevanju enotnega koncepta za vse stanovanjske objekte v območju. Največja višina objektov je omejena na največ dve nadstropji oziroma eno nadstropje z mansardo. 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. 90 % potrebnih parkirnih površin se zagotovi znotraj objekt.

Kot pisarniški objekt se ohrani obstoječa upravna stavba. Dovoljuje se gradnja novega objekta v okviru gradbenih meja vendar samo za mirno poslovno dejavnost. Načrtuje se ureditev javnih parkirnih površin.

Objekt stare mlekarnice se je uvrstil v register kulturne dediščine. Objekt se ohrani, odstranijo se recentne prizidave, ki niso predmet varovanja kulturne dediščine. Del objekta se nameni rekonstrukciji programa mlekarnice predvsem v izobraževalne ali promocijske namene. Preostali del objekta se nameni ureditvi prostorov družbene infrastrukture. Uredi se potrebno število parkirnih mest za dejavnosti v objektu in za potrebe javnega parkiranja širšega območja.

Zasnova komunalne infrastrukture

Motorni promet

Glavni prometni priključek je predviden na Vojkov drevored, priključek na Ulico Toneta Tomšiča je drugotnega pomena. Služi predvsem kot krožna pot pri dovozu otrok v vrtec in za potrebe intervencije. Načrtovano notranje krožišče je minimalnih dimenzij in služi predvsem za umirjanje (in usmerjanje) prometa.

Mirujoči promet

V območju se uredijo parkirne površine za potrebe dejavnosti v območju in širšem prostoru. 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).

Pešpoti

Vse površine v območju bodo dostopne preko pločnikov, pešpoti oziroma preko površin umirjenega prometa. Vse površine namenjene gibanju pešca bodo dostopne brez višinskih ovir. Pločniki se uredijo vzdolž vseh ulic ter kot povezava do vsakega objekta. Uredi se peš povezava s Hribom svobode in Gregorčičevo cesto.

Kolesarji

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

Kanalizacija

Načrtuje se ločen kanalizacijski sistem meteorne in fekalne kanalizacije z rekonstrukcijo obstoječega kolektorja kanalizacijskih voda, ki preči območje.

Vodovod

V območju urejanja se zgradi novo vodovodno omrežje s priključki na vseh obeh obodnih ulicah.

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

Objekti v območju se opremijo s priključkom na zemeljski plin.

Električna energija

Potrebna bo postavitve nove transformatorske postaje in novega priključnega elektroenergetskega omrežja.

Elektronske komunikacije

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

Komunalni odpadki

Komunalni odpadki se zbirajo na ekološkem otoku in v zabojnikih za ostale komunalne odpadke. Ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov je eden za celotno območje, zabojniki za ostale komunalne odpadke so razporejeni pri vsakem stanovanjskem objektu.

Varovanje

Kulturna dediščina

V območju OPPN se nahaja enota evidentirane kulturne dediščine: Ilirska Bistrica – Zadržna mlekarna, profana stavbna dediščina, nepremična kulturna dediščina. Evidenčna številka 29102. Zadržna mlekarna sestoji iz osrednje (industrijske) stavbe, zgrajene med 1903-04, in klasicistično oblikovane upravne stavbe iz 1921. Osrednja stavba, ki ima s timpanonom poudarjeno vhodno fasado, je bila zgrajena delno po načrtu I. Jagra iz 1900.

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 raščnem 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.

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.