

POVZETEK ZA JAVNOST

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA RIBNIK SB II

Pripravljaivec:

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

Načrtovalec:

Studio 3 d.o.o., Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270
Ajdovščina

Postopek priprave OPPN

1. Sklep o pripravi
2. Osnutek OPPN
3. Smernice
4. Dopolnjen osnutek
- 5. Javna razgrnitev**
6. Javna obravnava
7. Stališča
8. Predlog OPPN
9. Mnenja
10. Sprejem OPPN
11. Objava

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je narejen na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SB II v Ajdovščini (Ur.list RS, št. 48/16).

Območje OPPN

Območje OPPN je v občinskih urbanističnih dokumentih rezervirano za večstanovanjsko gradnjo. Obsega jugovzhodne (JV) površine od obstoječe blokovne pozidave na Ribniku v Ajdovščini.

Območje je na SV omejeno z otroškim vrtcem, na SZ stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za ostarele, na JZ z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina, na JV z zelenimi površina, ki segajo do Žapuž.

Namen OPPN

Z OPPN se spreminja in dopolnjuje Zazidalni načrt Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06). OPPN bo celovito spremenil obstoječi Zazidalni načrt in ga v celoti nadomestil z vsebinami, ki so usklajene s sedanjimi potrebami in veljavno zakonodajo.

Načrtovan program v območju OPPN

V območju se načrtuje večstanovanjsko gradnjo v zelenem okolju s spremljajočo infrastrukturo in objekti.

Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi

- površina območja urejanja - 3,4 ha,
- območje namenjeno pozidavi - 14.600 m²,
- BTP stavb nad terenom - 22.000 m²,
- utrjene površine - 9.000m²,
- število stanovanj - 273,
- število prebivalcev - 811 (2,97 preb./stan.),
- število parkirnih mest - 546.

OPPN določa

- območja pozidave z gradbenimi mejami,
- najvišja dopustna višina stavb,
- povezave s sosednjimi območji,
- površine, ki ostanejo v javni lasti,
- zasnova prometnih površin,
- potek infrastrukture,
- varstveni ukrepi,
- etapnost izvedbe.

Opis prostorske ureditve

Na površinah namenjeni gradnji se načrtuje gradnja večstanovanjskih stavb. Parkirne površine se zagotovi znotraj objekta v kletni etaži. Kletna etaža se predvidi na tudi izven tlorisnih gabaritov stanovanjske stavbe v takem obsegu, da se zadosti potrebnemu številu parkirnih mest stanovalcev. Na zunanjih površinah se uredi parkirna mesta samo za obiskovalce. Uvoze v parkirno etažo se uredi tako, da so čim bolj prilagojeni terenu – brez strmih klančin.

Dopustna višina stavb pada od regionalne ceste proti otroškemu vrtcu. V spodnjem delu je višina primerljiva s Kresnicami, proti vrtcu se spusti do dvonadstropnih stavb (+ mansarda).

Stanovanjske stavbe se v celoti obda z zelenimi površinami – prometne površine so odmaknjene od stavb oziroma so v kletni etaži.

Del območja, kjer je po veljavni namenski rabi prostora kmetijsko zemljišče se nameni ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN.

Del površine ob meji z območjem Doma ostarelih se rezervira za njihove potrebe.

Ohrani se vse povezave z okolico – peš poti in kolovozi proti Žapužam.

Zasnova komunalne infrastrukture

Glavna prometna povezava je preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Kot stranska povezava se uporabi ulica mimo blokov na Ribniku, s čimer se ta ulica iz dosedanje slepe spremeni v krožno povezavo.

Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so v neposredni bližini. Nekoliko odmaknjen je priključek za fekalno kanalizacijo in sicer pod servisom Lavrenčič.

Površine za pešce so ločene od površin za motorni promet bodisi z drevoredi bodisi s potekom v območju zelenih površin med stavbami. Za kolesarje ni ločenih površin temveč se lahko gibljejo po ulicah oziroma po peščevih površinah, kjer pa je njihova hitrost omejena in podrejena peščem.

Ureditev območja vključuje tudi ukrepe za prestrežanje in odvajanje padavinskih in zalednih voda. V ta namen se obstoječa vodotoka primerno uredita. Predvidi se rekonstrukcija propusta pod regionalno cesto.

Zaporedje pozidave zazidalnih enot

S1, S2, S3, S4, S5, M1, M2, Z1 in Z2.

Zazidalni enoti M1 in M2 se lahko gradita tudi pred gradnjo S3, S4 ali S5 ter zazidalni enoti Z1 in Z2 pred gradnjo M1 in M2.