

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT STANOVANJSKA ZAZIDAVA ŽABČE (ŽB 05)

- SPREMLJAJOČE GRADIVO -



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

Koper, avgust 2023

VSEBINA

1. Izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje
2. Prikaz stanja v prostoru
3. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Strokovne podlage
6. Povzetek za javnost

1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko zazidavo Žabče (ŽB 05) (v nadaljevanju OPPN) veljajo določila prostorskih aktov Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022).

Območje OPPN se nahaja znotraj površin z namensko rabo:

Oznaka namenske rabe prostora: S – območja stanovanj

Podrobna namenska raba prostora: SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi

Členitev podrobne namenske rabe: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš

Enota urejanja prostora (EUP): ŽB 05

Predpisan način urejanja: OPPN

Predvidena stanovanjska zazidava se bo preko cestnega priključka navezovala na obstoječe cestno omrežje skladno s pogoji upravljavcev. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezala na obstoječe oz. obnovljeno omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in že izdelana projektna dokumentacija.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju.

2. Prikaz stanja prostora

Občina želi na območju s parcelnimi številkami 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19, 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče, urediti novo stanovanjsko sosesko. Predmetno območje se po OPN Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, 94/2022) ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 11.300 m² in je del planske urejevalne enote ŽB 05, ki je v veljavnem OPN občine Tolmin opredeljeno kot stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS).

Samo območje katero je po OPN namenjeno za stanovanjsko zazidavo obsega sedanjí travnik na zahodnem robu obstoječega gručastega naselja Žabče. Zajema obstoječe stavbe: Žabče 27B, Žabče 27C in Žabče 27C, ostalo so nepozidana stavbna zemljišča, ki se uporabljajo v kmetijske namene (njive, travniki, zemljišča v zaraščanju, itd.).

Raba prostora

Območje OPPN se nahaja znotraj območja stanovanj ŽB 05.

Oznaka namenske rabe prostora: S – območja stanovanj

Podrobna namenska raba prostora: SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi

Členitev podrobne namenske rabe: SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš

Enota urejanja prostora (EUP): ŽB 05

Predpisan način urejanja: OPPN

Kontaktna območja predvidene ureditve so območje stanovanj na severu in vzhodu, območje zelenih površin na jugu ter območje kmetijskih zemljišč na zahodu.

Skladno z namensko rabo se območje nameni predvsem za bivanje. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Gospodarska javna infrastruktura

Obstoječi objekti so že priključeni na gospodarsko javno infrastrukturo, dostop na območje je mogoč iz obstoječih občinskih cest na južnem in severnem delu.

Za potrebe nove ureditve območja bo potrebno zgraditi interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljalci, kot tudi med seboj ter po potrebi izgraditi novo.

Za novo stanovanjsko zazidavo se predvidi nova transformatorska postaja (TP) iz katere se napajajo bodoči objekti ter nova trasa telekomunikacijskega omrežja.

Oskrba z vodo se bo zagotavljala iz novega javnega vodovodnega omrežja, ki se bo navezalo na predvideni vodovod DN 100 mm. Na severni strani, z navezavo na parceli 842/13 k.o. Žabče in na vzhodni strani v jašku na parceli 162/5 k.o. Žabče.

Na območju ni obstoječe komunalne kanalizacije. Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Predvidena je izgradnja nove meteorne in fekalne kanalizacije v predvideni cesti, za odvajanje prometnih površin in bodočih objektov. Nova meteorna kanalizacija se naveže na predvideni meteorni kanal M.K.«B», v jašku RJ9 in nova fekalna kanalizacija, se naveže na predvideni fekalni kanal F.K.«B», v jašku RJ14.

Varstveni režimi

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območij ohranjanja narave:

- Ekološko pomembna območja, Julijske Alpe, št.: 21100,
- Ekološko pomembna območja, Soča, št.: 55400,
- Natura 2000, Soča z Volarijo, ID: SI3000254.

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik, prav tako ni območij varstva voda.

Lega območja

Območje leži v bližini na zahodnem robu obstoječega gručastega naselja Žabče. Žabče je gručasto naselje na severovzhodnem robu Tolminske kotlina v občini Tolmin. Ležijo na vznožju zahodnega pobočja Žabijskega vrha (772 m), na morenskem grušču nad levim bregom reke Tolminke.

Območje OPPN je sedaj, razen treh obstoječih objektov na SZ delu, nepozidano, delno zatravljeno, v manjšem delu pa izkoriščeno za kmetijske namene.

Na severu in vzhodu je območje omejeno z obstoječo stanovanjsko zazidavo, na jugu z nogometnim igriščem, zahodno pa se razprostirajo kmetijska zemljišča.

Podrobna namenska raba zemljišč znotraj enote urejanja prostora ŽB 05 je opredeljena kot SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, členitev podrobne namenske rabe pa SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Območje meji na SK - površine podeželskega naselja, ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem ter K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Območje OPPN meri približno 11.300 m² in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče.

Naravne danosti (relief, tla, podnebje, vodotoki) in družbeno okolje

Občina Tolmin meji na sosednjo republiko Italijo in občine Kobarid, Bohinj, Železniki, Cerklje, Idrija, Nova Gorica in Kanal. Pokrajinsko zajema območje Šentviške planote, dolino spodnje Idrije, Baško dolino, dolino Tolminke s tolminsko-bohinjskimi gorami, Tolminska kotlina, tolminski del predalpskega hribovja ter severno obrobje Banjške planote in Trnovskega gozda.

Najnižja točka občine je ob izlivu pritoka Vogršček v Sočo (okoli 150 m), najvišja pa vrh Tolminskega Kuka (2085 m). Občino s severa obdaja tolminsko-bohinjski del Julijskih Alp, z jugovzhoda pa Banjšice in Trnovska planota. Celotno površje občine ima zelo razgiban relief; na območju občine se stikajo rečni, ledeniški in kraški tip reliefa.

V podnebju občine prevladujeta dva tipa: submediteransko (po dolini Soče navzgor – približno do Tolmina) in zmerno celinsko (v vzhodnem delu občine). Največji delež od okoli 2300 mm padavin pade jeseni, drugi višek je ob prehodu pomladi v poletje; najmanj padavin pa je ob prehodu iz zime v pomlad in v osrednjih poletnih mesecih.

Na terasah in vršajnih nanosih so razvite zlasti alkalne, rjave pokarbonatne prsti različne debeline, v pobočjih pa plitve prsti tipa rendzine. Večina pobočij je poraslih z gozdom; na prisojnih pobočjih so prisotni sestoji bukve, belega gabra in velikega jesena, na osojnih pobočjih pa prevladuje bukov gozd, ki ga v višjih predelih dopolnjujejo še smreka, gorski javor in ponekod tudi macesen.

Tolminska je bogata z vodami – glavna rečna žila je Soča z levimi pritoki Tolminka in Idrijo, v slednjo pa se stekata tudi Bača in Trebuščica. Reke imajo hudourniški značaj, značilna so hitra in velika nihanja vodostaja in tudi občasne hude poplave.

Narava

Območje OPPN se nahaja znotraj naslednjih območji ohranjanja narave:

- Na območju se nahajajo Ekološko pomembna območja, Julijske Alpe, št.: 21100,
- Ekološko pomembna območja, Soča, št.: 55400,
- Natura 2000, Soča z Volarijo, ID: SI3000254.

Kulturna dediščina

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

Kulturna krajina

Žabče ležijo tik ob meji Triglavskega narodnega parka. Za kulturno krajino na območju parka je značilno, da se je razvijala v smeri pretežno kmetijske krajine. Kulturno krajino opredeljujejo izkrčene pašne planine s pastirskimi stavbami, nadelane skromne obdelovalne površine v dolinah in na prisojnih ledeniško rečnih terasah, razpršena poselitvena jedra, značilno ljudsko stavbarstvo, pogojeno z naravnimi danostmi ter lesom

in kamnom kot gradivoma, posestna struktura z drobno parcelacijo, poljska delitev, prilagojena reliefni izoblikovanosti prostora, grajene prvine in ureditve v odprtem prostoru ter vegetacijski členi.

Med kulturnimi krajinami izstopajo še posebej vredne, ki se jih zaradi njihove pestrosti, harmoničnosti, vidne izpostavljenosti, stavbnih členov simbolike, zgodovinske pogojenosti in doživljajske vrednosti poimenuje izjemne krajine. Imajo velik pomen in so prepoznavne tudi v širšem merilu: planine Viševnik, Vodični vrh, Dedno polje, Laz, Voje, Zajamniki, Javornik, Sleme in Za Skalo, zatrepi alpskih dolin Zapoudnem, Zadnjica, Loška Koritnica, naselja Studor s toplarji, Bavšica, Log pod Mangartom, Strmec, Čadrg, Tolminske Ravne in Kneške Ravne ter manjša območja ostalin iz 1. svetovne vojne Krnsko pogorje, Rombon in Čuklja.

Značilnosti grajene strukture

Na območju so obstoječe tri samostojne, enostanovanjske hiše. Vse so oblike pravilnega pravokotnika, etažnosti P+1, z ometano fasado in dvokapno streho. Večji del območja predstavlja travnik.

Promet

Za obravnavano območje je predvidena nova interna napajalna cesta ter nova dostopna cesta, ki se naveže na obstoječe omrežje. Sedaj je območje dostopno iz S in J strani, čez območje vodi le poljska cesta.

3. Obrazložitev in utemeljitev OPPN

Predmet OPPN je določitev podrobnejših izvedbenih prostorskih pogojev za novo stanovanjsko zazidavo na zahodnem robu obstoječega naselja Žabče ter ureditev novega dostopa na območje. Za umeščanje novogradenj na posamezne proste površine se določijo fleksibilna merila in pogoji, s katerimi se zagotavlja racionalno rabo zemljišč, urejanje prometnih in drugih odprtih površin ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

Območje leži v bližini na zahodnem robu obstoječega gručastega naselja Žabče. Zemljišče je sedaj, razen treh obstoječih objektov na SZ delu, nepozidano, delno zatravljeno, v manjšem delu pa izkoriščeno za kmetijske namene.

Na severu in vzhodu je območje omejeno z obstoječo stanovanjsko zazidavo, na jugu z nogometnih igriščem, zahodno pa se razprostirajo kmetijska zemljišča. Podrobna namenska raba zemljišč znotraj enote urejanja prostora ŽB 05 je opredeljena kot SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, členitev podrobne namenske rabe pa SSe – območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš. Območje meji na SK - površine podeželskega naselja, ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem ter K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Ureditveno območje obsega parcele številka 138, 142/5, 152, 156/2, 157/4, 157/7, 157/11, 157/12, 157/13, 157/16, 157/19 in dele parcel številka 137/1, 137/2, 141/2, 142/4, 147, 149, 150, 151, vse k.o. Žabče. Velikost območja je okvirno 11.300 m². Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. Občina namerava območje opremiti z gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI), oblikovati gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih hiš in opreme območja, ga oblikovno in funkcionalno povezati z naseljem, območjem rekreacije in kmetijskimi površinami.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.