

NAROČNIK

Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2 | 5220 Tolmin

Strokovna podlaga za ureditev enote urejanja prostora TO 42 v občini Tolmin

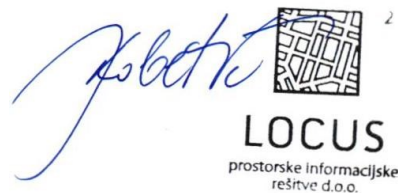
IZDELOVALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., Domžale

Ljubljanska 76 | 1230 Domžale

Domžale, december 2024

VRSTA GRADIVA	Strokovna podlaga
NASLOV PROJEKTA	Strokovna podlaga za ureditev enote urejanja prostora TO 42 v občini Tolmin
NAROČNIK	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska 76 I 1230 Domžale
PROJEKT ŠTEVILKA	2211
VODJA PROJEKTA	Luka Jereb, mag.inž.arh.urb.
STROKOVNA SKUPINA	Nik Žagar, mag.inž.arh.urb. Nina Uršič, dipl.ing.kraj.arh. Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad., ZAPS 2181 PPN Nuša Britovšek, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1731 PKA PPN Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1461 PA PPN Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 PKA PPN Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 0957 PA PPN Staša Breclj, dipl.ing.kraj.arh. Anja Rebek, dipl.ing.kraj.arh. Petra Orozel, mag.prost.načrt. Iztok Perpar, grad. teh. Andrej Podjed, grad. teh.
DATUM	Domžale, december 2024



Kazalo

1 UVOD	11
1.1 Namen in predmet strokovne podlage.....	11
2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	12
2.1 Izhodišča iz OPN občine Tolmin.....	12
2.1.1 Strateški del	12
2.1.2 Izvedbeni del.....	13
2.1.3 Urbanistični načrt mesta Tolmin z okolico (povzetek iz strokovne podlage)	16
2.2 Prostorske analize.....	18
2.2.1 Zgodovinski pregled.....	18
2.2.2 Morfologija in urbanizem Tolmina.....	19
2.2.3 Prostorske lastnosti območja	20
2.2.4 Zeleni sistem, javne odprte površine in vedute	21
2.2.5 Mestna središča/jedra	22
2.3 Analiza dostopnosti	23
2.3.1 Dostopnost do pomembnih mestnih aktivnosti in omrežja JPP.....	23
2.4 Analiza prometnega sistema in sistema trajnostne mobilnosti	24
2.4.1 Prometna infrastruktura in opremljenost s površinami za pešce in kolesarje ter opremljenost s postajališči JPP.....	24
2.5 Analiza osončenosti območja.....	25
2.5.1 Metodologija in uporabljena orodja za izdelavo analize osončenosti	25
2.5.2 Analiza osončenosti obstoječega stanja.....	25
3 KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA OBMOČJA	31
3.1 Koncept programske razporeditve	32
3.2 Koncept prostorskega razvoja.....	33
3.2.1 Območje obravnave	33
3.2.2 Predvideno stanje OPPN Cvetje.....	34
3.2.3 Tokovi pešcev in kolesarjev.....	35
3.2.4 Prostori za pozidavo in prostori za odprte površine	36
3.2.5 Osončenost območja na dan zimskega solsticija (21. decembra)	37
3.3 Koncept prostorske ureditve.....	38
3.3.1 Koncept prostorske ureditve – 1. varianta (točkovna pozidava).....	39
3.3.2 Koncept prostorske ureditve – 2. varianta (linijska pozidava)	40
3.3.3 Koncept prostorske ureditve – 3. varianta (obodna pozidava).....	41
3.3.4 Koncept prostorske ureditve – 4. varianta (obstoječa tipologija)	42
3.4 Sintezna rešitev prostorske ureditve.....	43
3.4.1 Programska struktura	44
3.4.2 Prometna ureditev	45
3.4.3 Zeleni sistem in javne površine.....	46
3.4.4 Etažnost	47
3.4.5 Predlogi ukrepov podnebnega načrtovanja oziroma modro-zelene infrastrukture	48

4 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBMOČJA.....	49
4.1 Ureditvena situacija	49
4.2 Tipični prerezi območja.....	50
4.3 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.....	51
4.4 Usmeritve za prostorski razvoj in predlog parcelacije	52
4.4.1 Usmeritve za prostorski razvoj	53
4.5 Prostorski prikazi	56

1 UVOD

1.1 Namen in predmet strokovne podlage

Občina Tolmin je naročila pripravo strokovne podlage s katero želi pridobiti celovito prostorsko rešitev območja na Cvetju. Tolmin znotraj reliefnih pogojev nima možnosti za razvoj in širitev, izjema je le skrajni južni del naselja. Na območju Cvetje ostaja edina večja površina namenjena stanovanjski gradnji po OPN Občine Tolmin. Strateški del OPN na območju predvidi površine organizirane večstanovanjske gradnje (vila bloki, vrstne hiše, bloki) z večjim poudarkom na javnih površinah na parterju. Preko območja se morajo vzpostaviti peš in kolesarke komunikacije do športnih in rekreativnih površin ob sotočju Tolminke in Soče. Med drugim pripravo celovite strokovne podlage pogojuje četrti odstavek 136. člena OPN Tolmin, ki v primeru delnega OPPN na območju EUP pogojuje izdelavo zasnovo celotnega območja EUP, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

Za pripravo strokovne podlage se upoštevajo:

- določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, sprememba št. 1 – Uradni list RS, št. 94/2022);
- Idejna zasnova stanovanjskega naselja Cvetje – Arhitektura Krušec, januar 2024;
- IDR povezava center Tolmina – Obvoznica, oktober 2023;
- potrebe in želje naročnika (Občina Tolmin);
- strokovne in druge podlage, ki jih je zagotovil naročnik.



Slika 1: Prikaz območja EUP TO 42 v prostoru

2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

2.1 Izhodišča iz OPN občine Tolmin

OPN občine Tolmin v strateškem in izvedbenem delu za EUP TO42 navaja naslednje pogoje.

2.1.1 Strateški del

14. člen – cilji prostorskega razvoja občine s področja poselitve

- (1) Zagotavljanje uravnoteženega razvoja urbanega sistema predvsem s spodbujanjem razvoja naselij v skladu z njihovo funkcijo v omrežju naselij, z izboljšanjem omrežja družbene javne infrastrukture in oskrbnih ter servisnih dejavnosti.
- (2) Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj dejavnosti in bivanja na podlagi dejanskih potreb in razvojnih teženj v prostoru.
- (3) Zagotavljanje zadostnih količin stanovanj znotraj naselij.
- (4) Spodbujanje zgoščevanja naselij in prenove stavbnega fonda.
- (6) Zagotavljanje kvalitete bivanja v naseljih z ustrežno infrastrukturno opremljenostjo, z dostopnostjo do družbene javne infrastrukture, storitvenih dejavnosti in delovnih mest.
- (7) Zagotavljanje zadostnih elementov zelenega sistema (parkovnih površin, igrišč ...) znotraj naselij, s poudarkom na naseljih višjega ranga (Tolmin, Most na Soči, Podbrdo, Kamno, Šentviška Gora ...).
- (9) Spodbujanje potresno varne in energetske varčne gradnje ter energetska sanacija zgradb, s posebnim poudarkom na sanaciji javnih zgradb.
- (10) Spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije.
- (12) Zagotavljanje uravnoteženega obsega nove stanovanjske gradnje s potrebami družbenih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti.
- (13) Izboljšanje urbane podobe naselij s primernimi urbanistično-arhitekturnimi rešitvami.
- (14) Zavarovanje interesov občine predvsem za zagotavljanje zemljišč za družbeno infrastrukturo, javno dobro in za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, in sicer s podrobnim prostorskim načrtovanjem in ukrepi aktivne zemljiške politike.

18. člen - prednostna območja za razvoj poselitve in drugih dejavnosti

- (1) Zasnova prostorskega razvoja občine izhaja iz stanja v prostoru, problemov in teženj v prostoru ter ciljev občine na področju prostorskega razvoja. Z zasnovo prostorskega razvoja občine so določena glavna razvojna območja ter smeri razvoja v občini.
- (2) V skladu z uravnoteženim razvojem omrežja naselij bodo glavni nosilci razvoja v občini še naprej Tolmin z okoliškimi naselji (Poljubinj, Volče), Most na Soči z Modrejem, Podbrdo ter naselja v dolini Soče proti Kobaridu (s poudarkom na naselju Kamno). V teh naseljih se bo spodbujal urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti. Tolmin bo krepil svojo upravno, izobraževalno in poslovno funkcijo, medtem ko se bo Most na Soči z okolico razvijal v turistično-rekreacijski center.

31. člen - splošne usmeritve za razvoj naselij

- (1) Razvoj naselij v Občini Tolmin se prvenstveno zagotavlja v smeri dviga kakovosti naselij z notranjim razvojem – z zgostitvami, s celovitimi prenovami naselij ter sanacijami degradiranih območij, v skladu z razvojnimi potrebami pa tudi s širitvami in zaokrožitvami obstoječih naselij.
- (2) Nova poselitve se usmerja predvsem v poselitvena območja urbanih naselij. Prvenstveno se zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naseljih s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij. Ob tem je potrebno zagotoviti ustrezno razmerje med zelenimi in grajenimi površinami v naselju ter upoštevati identiteto naselja.
- (3) Širitve naselij so dopustne le v primeru, da znotraj naselja ni več primernih zemljišč oziroma prostih objektov za zagotavljanje pogojev za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti. Širitve naselij so prvenstveno usmerjene v urbana naselja ter turistična naselja. Območja širitev in zaokrožitev naselij je treba načrtovati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.

32. člen - usmeritve za notranji razvoj naselij

(2) Največje širitve in notranji razvoj se načrtujejo za naselje Tolmin, Modrej, Poljubinj in Podbrdo. V mestu Tolmin se predvideva širitev jedra, stanovanjske gradnje, poslovno-obrtne ter industrijske cone in premestitev športnih površin. Večje širitve so predvidene tudi v naseljih Šentviška Gora, Kneža, Idrija pri Bači, Kamno, Volče in Žabče.

(4) Kvaliteto bivanja v naseljih se dviga z zagotavljanjem in ureditvijo javnih prostorov in urbane opreme.

(5) Znotraj naselij se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Zagotavlja se tako prostorsko razporeditev zelenih površin, da jih je mogoče povezati v zeleni sistem, le-te pa povezati z odprtimi površinami na robovih naselij. Zelene površine znotraj mesta in z zaledjem se povežejo s kolesarskimi potmi in pešpotmi.

(12) Stanovanja se umešča v območja, ki so pretežno namenjena za stanovanja in spremljajoče dejavnosti.

33. člen - usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih

(1) Bivanje: Razvoj stanovanjske gradnje se usmerja predvsem v in ob obstoječa naselja. Zaradi večjega pritiska se le-ta razvija v ravninskem in dolinskem delu, v hribovitem delu pa se ohranja obstoječe stanje. Večji razvoj stanovanjske dejavnosti se predvideva v naseljih Tolmin, Poljubinj, Modrej, Žabče, Kamno, Šentviška gora in Podbrdo.

36. člen - usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij

(1) Mesto Tolmin ter naselji Most na Soči in Podbrdo se bodo razvijala kot urbana naselja. Celotno območje od Tolmina z okoliškimi vasi do Mosta na Soči se bo razvijalo kot območje urbanizacije. Za ta del občine je značilen bolj urban tip poselitve in gostejša poselitev. Znotraj urbanih naselij je treba zagotoviti ustrezno razmerje med stanovanjskimi, centralnimi in gospodarskimi dejavnostmi ter ustrezno količino zelenih in drugih javnih površin. Kmetijska zemljišča znotraj naselij se ohranjajo le v primeru, da predstavljajo pomemben zeleni člen naselja. Opredelijo se kot zelene površine.

(4) Za naselja, kjer je bil izdelan urbanistični načrt, se upoštevajo usmeritve urbanističnega oblikovanja iz konceptualnega dela urbanističnega načrta.

2.1.2 Izvedbeni del

71. člen – splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž

(1) Pri novogradnjah in spremembi namembnosti je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

(2) Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je lastnikom, obiskovalcem ali zaposlenim zagotovljena njihova trajna uporaba. Na namenski rabi SK se površina takšnih parkirnih mest šteje v velikost gradbene parcele, vendar le za potrebe gradnje stanovanjskih stavb in ob izkazanem lastništvu investitorja.

(3) Obstoječih parkirnih mest ob večstanovanjskih objektih ni dovoljeno zmanjševati. Pri novogradnjah večstanovanjskih objektov z več kot 8 stanovanjskimi enotami je praviloma potrebno zagotoviti minimalno 50 % parkirnih mest v podzemni garaži, razen če gradnja podzemne garaže zaradi tehničnih ovir ni mogoča oziroma bi le-ta povzročila nesorazmerno visoke stroške, o čemer odloči občina s soglasjem k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(4) Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena po celotni površini parkirišča.

(7) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj niz vegetacije, ali pa morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot funkcionalno površino (odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenica, trg ipd.).

(8) Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.

72. člen – dimenzioniranje števila parkirnih mest

(1) Glede na vrsto objekta je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

Tabela 8: Število parkirnih mest glede na vrsto objekta

Vrsta objekta:	Število parkirnih mest (PM)
11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
za stanovanje do 35 m ² koristne stanovanjske površine	1 PM
za stanovanje od 36 m ² do 60 m ² koristne stanovanjske površine	1,5 PM
za stanovanje od 61 m ² do 100 m ² koristne stanovanjske površine	2 PM
za stanovanje nad 100 m ² koristne stanovanjske površine	3 PM
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	1 PM/stanovanje + 20 % za obiskovalce
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za ostarele, varna hiša)	1 PM/5 postelj + 50 % za obiskovalce
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/30 m ² BTP
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/30 m ² BTP
12301 Trgovske stavbe (trgovski lokal pod 100 m²)	1 PM/30 m ² BTP ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina med 100 in 500 m²)	1 PM/50 m ² BTP ne manj kot 4 PM
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta – ne manj kot 5 PM
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80 m ² BTP
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/25 m ² BTP ne manj kot 2 PM

(2) Poleg navedenega števila PM je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila, po možnosti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

(3) Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5% za invalide. Če je parkirnih mest manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj eno PM za invalide.

118. člen – podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih

Območja osnovne namenske rabe »S – območja stanovanj« so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. Zanje veljajo naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji:

Tabela 19: Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih

Namenska raba		S – območja stanovanj
Podrobna namenska raba		SS – Stanovanjske površine (površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi)
Dopustni objekti		Označeni v Prilogi 1
Členitev podrobne namenske rabe		SSv – večstanovanjska gradnja
Zelene površine		FZP: 0,3
Dopustna izraba		FZ: 0,3
Merila in pogoji za oblikovanje		
	gabariti	Višinski gabariti: min. P+1+M, maksimalno P+4 Kota pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10 % lahko največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu. Dovoljena maksimalna višina tri in večstanovanjskih objektov (SSv) je 16 m.
	strehe	Dvokapnice morajo biti simetrične, s slemenom v smeri daljše stranice, naklon je prilagojen določilom za SK po posameznih krajinskih enotah. Večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe. Ravne in enokapne strehe so dovoljene v enotah urejanja Tolmin, Most na Soči, Modrej, Podbrdo, Poljubinj. Ravne in enokapne strehe so dovoljene povsod na prizidavah.
Posebnosti: Poleg splošnih določb o odmikih veljajo za območje SSv še naslednja določila		– Če leži načrtovani objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječe stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) obstoječe sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže obstoječe stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. (Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda obstoječe stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom $\pm 45^\circ$ od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.) – Če so odmiki stavb od meja sosednjih parcel oziroma stavb manjši od zgoraj določenih, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati utemeljitev posega ter predložiti soglasje lastnikov sosednjih parcel.

136. člen - območja, za katere je predvidena izdelava OPPN

(2) Območja, ki se urejajo z OPPN so navedena po enotah urejanja prostora v Prilogi 2 in določena v grafičnem delu izvedbenega dela OPN na karti »3 – Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.

(3) Meja OPPN, ki je določena s tem odlokom, se v fazi njegove priprave lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih načrtov z dejanskim stanjem ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu. Spremembo meje sprejme občinski svet. Pripravljavce akta o spremembi obvesti vse lastnike prizadetih zemljišč.

(4) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar je v tem primeru ob pripravi akta potrebno izdelati tudi zasnovo celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

Izsek iz priloge 2: Usmeritve za OPPN in posebni prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja

Naselje	Šifra območja z NRP	Podrobnejša NRP	PIP za OPPN
TOLMIN	TO 42	SSv	Območje se namenja pretežno večstanovanjski in strnjeni gradnji. Območje se prometno napaja z obvoznice. Južni del območja se namenja pretežno javnim površinam za potrebe mesta.

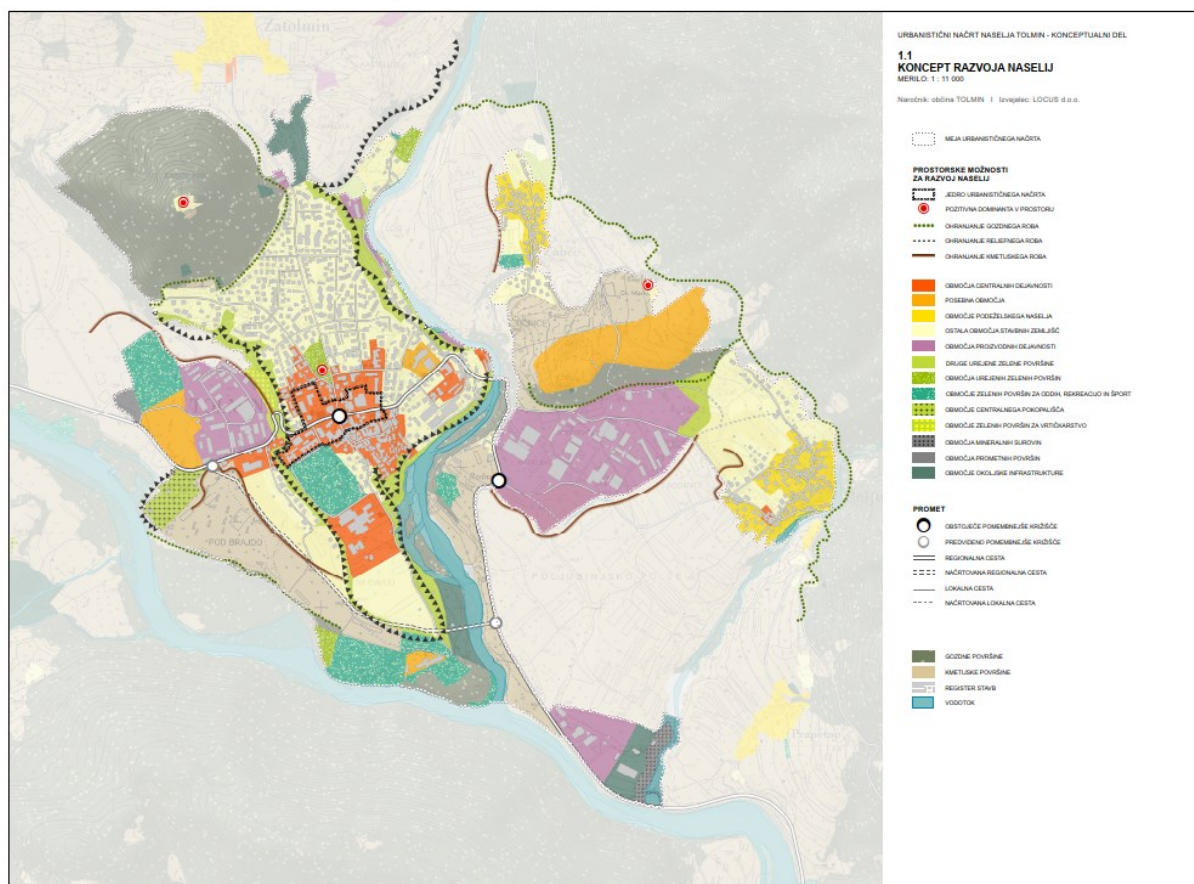
2.1.3 Urbanistični načrt mesta Tolmin z okolico (povzetek iz strokovne podlage)

Koncept razvoja naselja Tolmin se striktno prilagaja njegovi strukturi na dvignjenem reliefnem platoju, ki naselje definira na zahodu, jugu ter vzhodu, na severu pa mejo oblikuje reliefni rob Kozlovega roba. Celotna struktura reliefnega roba se ohranja kot zeleni obroč naselja. Samo naselje znotraj reliefnih pogojev nima možnosti za razvoj in širitev – izjema je le skrajni južni del naselja – na Cvetju, kjer ima naselje še možnosti za širitev stanovanjske gradnje. Zato naj se nove možnosti širitve poselitve iščejo na zahodni strani mesta – pod reliefnim robom do nove obvoznice.

Z vzpostavitvijo osrednjega zelenega sistema, povezovalnih poti, promenadnih ulic, novih obvoznih cest, novih stanovanjskih območij ter pravilnim umeščanjem dejavnosti, se bo mesto povežalo v celoto in izboljšalo kvaliteto bivanja prebivalcem Tolmina. Ob takem odnosu pa bodo tudi nove poselitvene in zaposlitvene možnosti, ki jih bo mesto ponujalo, postale atraktivne v širšem prostoru.

Pri načrtovanju novih stanovanjskih sosesk se v postopku njihovega načrtovanja opredelijo območja namenjena otroškim igriščem. Pri načrtovanju novih otroških igrišč je potrebno upoštevati različne starostne skupine in skupine otrok s posebnimi potrebami. Pomembne zelene površine v sklopu urbanističnega načrta predstavljajo površine območja družbenih dejavnosti na Cvetju (do vkopa obvoznice), kjer se nam razširjajo novi prostori, namenjeni igriščem.

V prihodnje je potrebno večjo pozornost nameniti tudi obmestnim parkiriščem, ki so izhodišča za navezavo na pomembno zeleno-rekreacijsko zaledje mesta (Kozlov rob ter vstopne točke za športe na reki Soči in Tolminki).



Oznaka območja	Opis podrobnejše rabe prostora	Opombe
TO-42 SSv	Stanovanjske površine	Območje organizirane večstanovanjske gradnje (vila bloki, vrstne hiše, bloki) z javnimi površinami. Napajanje območja se vrši iz tolminske obvoznice.

Izsek iz izvedbenega dela:

Naselje	Šifra območja	Podrobnejša namenska raba prostora	Usmeritve
TOLMIN	TO-42 SS	območja večstanovanjske gradnje	Splošne usmeritve: Območje se ureja z OPPN. Območje se namenja večstanovanjski in strnjeni gradnji. Njegov dostop je potrebno načrtovati iz obvoznice in ne preko Dijaške ulice. Posegi do izgradnje obvoznice niso mogoči. Načrtovanje pa se lahko prične po sprejetem DPN za obvoznico Tolmin. Na območju se parterni prostor namenja javnemu odprtemu prostoru. Preko enote se vzpostavlja peš in kolesarska komunikacija do športnih in Rekreativnih površin ob sotočju Tolminke in Soče. Preveriti je potrebno možnost zagotavljanja 75% parkirnih mest v garažni hiši, zagotoviti pa najmanj 50% parkirnih mest v garažni hiši.

2.2 Prostorske analize

Prostorske analize so namenjene preučevanju različnih vidikov prostora v urbanem območju. Namenjene so razumevanju trenutnega stanja prostora ter načrtovanju prihodnjega razvoja in sprememb. Te analize vključujejo pregled morfologije, prostorskih lastnosti območja, zelenih sistemov in sistema javnih odprtih površin, mestnih središč ipd. V sklopu strokovne podlage je bila pripravljena tudi analiza osončenosti obstoječega območja.

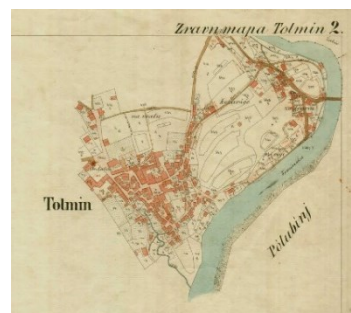
Glavni namen prostorskih analiz je zagotoviti podatkovno podprte odločitve za načrtovanje in razvoj območja. Pomagajo pri določanju najboljših načinov za urejanje prostora, optimizacijo infrastrukture in izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev.

2.2.1 Zgodovinski pregled

Franciscejski kataster je nastal v 19. stoletju in predstavlja detajlno evidenco zemljišč in nepremičnin, vključno z zemljiškimi parcelami, stavbami, lastništvom ter rabo zemljišč. Primerjava teh zgodovinskih podatkov z današnjim stanjem nam razkriva več ključnih vidikov. Analiza je namenjena predvsem primerjavi pretekle pozidave z današnjim časom.



Slika 2: Izsek iz Franciscejskega katastra – širše območje (leto 1822)



Slika 3: Izsek iz Franciscejskega katastra – Tolmin in Cvetje (leto 1822)

2.2.2 Morfologija in urbanizem Tolmina

Morfologija in urbanistična karakteristika naselja Tolmin sta močno odvisni od naravnih danosti, kot so reki Soča in Tolminka, reliefni robovi njunih strug ter hrib Kozlov rob. Naselje se je začelo razvijati na vzhodnem delu ob bregu reke Tolminke. Z razvojem naselja se je pozidava širila pretežno proti severu, proti hribu Kozlov rob. Sčasoma se je v bližnji okolici starega mestnega jedra razvil upravni in storitveni center, ki vključuje pomembne objekte, kot so stavba občine, upravna enota, knjižnica, zdravstveni dom, lekarna, trgovine, banke in preostale pomembne mestne aktivnosti. Širša okolica proti severu je pretežno stanovanjska. Stanovanjski predel naselja se je prav tako razvijal v skladu z reliefnimi robnimi pogoji, ki so zaznamovali podobo naselja in prispevali k značilni urbani strukturi Tolmina. Poleg stanovanjskih in javnih funkcij naselje vključuje tudi dve poslovni coni. Na zahodnem delu, na območju na Logu, in na vzhodu, preko reke Tolminke, v poslovni coni Poljubinj, so umeščene industrijske in poslovne dejavnosti, ki predstavljajo pomembne točke za gospodarski razvoj naselja.

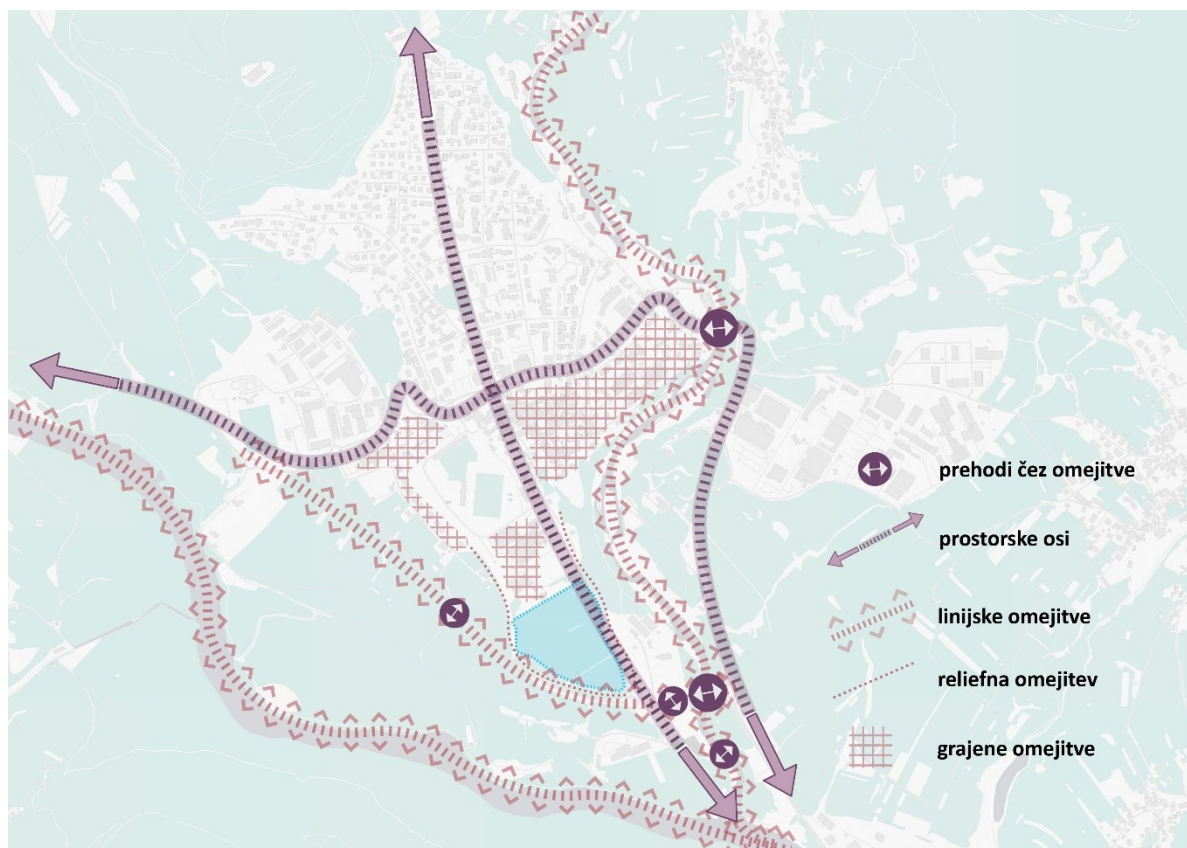
Območje na Cvetju se nahaja na južnem delu Tolmina, na rečni terasi nad sotočjem Soče in Tolminke, ob tolminski obvoznici. Na severu meji na šolski center z osnovno in srednjo šolo, vrtcem ter športno dvorano. V bližini je športni park Brajda z atletskim in nogometnim stadionom, zunanjimi igrišči in teniški igrišči. Južni del območja, ki še ni pozidan in meji na obvoznico Tolmina, bo načrtovan kot premišljena zaključna ureditev v skladu s to strokovno podlago.



Slika 4: Morfologija in urbanizem Tolmina

2.2.3 Prostorske lastnosti območja

Analiza prostorskih lastnosti območja prikazuje ključne prostorske elemente naselja, vključno s prostorskimi osmi, omejitvami (kot so linijske, grajene in reliefne) ter rešitvami za prehode čez te ovire. Glavne prostorske osi predstavljajo cesta Peršeti - Most na Soči in Gregorčičeva ulica, ki se nadaljuje v Dijaško ulico. Nova Obvoznica Tolmina skupaj z reliefnim robom na Cvetju tvori linijsko omejitev med naseljem in obrečnim prostorom reke Soče. Glavni prehodi čez te omejitve vključujejo podhode, mostove, brvi in podobne infrastrukturne rešitve.



Slika 5: Prostorske lastnosti območja

2.2.4 Zeleni sistem, javne odprte površine in vedute

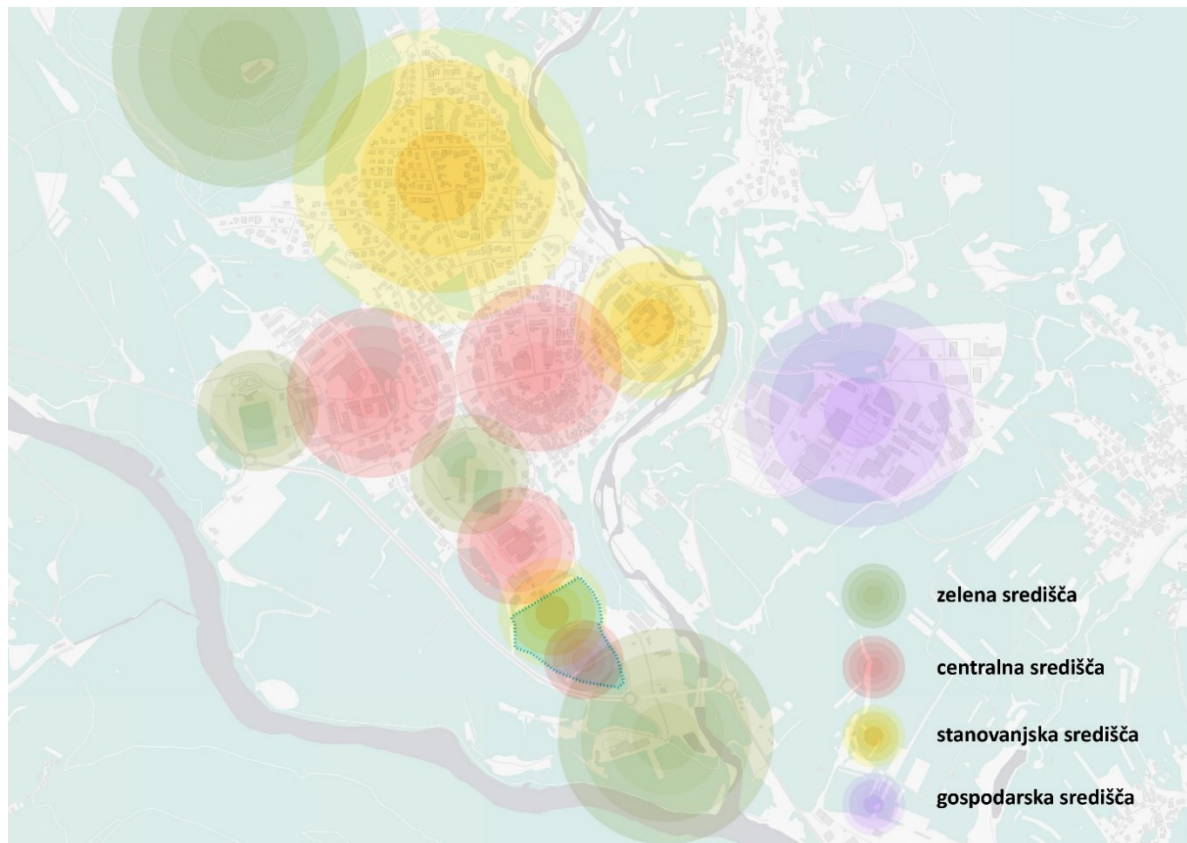
Pregled zelenega sistema in mreže javnih odprtih površin ter vedut poudarja glavne kvalitete naselja. Vedute se odpirajo proti naravnim danostim, kot so hrib Kozlov Rob, hrib Bučenica, vzletišče Kobala ter proti sotočju Tolminke in Soče. Območje se povezuje z zelenimi površinami ob Soči vse do sotočja, z območjem Škofiča in Kozlovega roba. V bližini je tudi Športni park Brajda in plaža ob reki Tolminki na sosednjem bregu. Glavne odprte površine se nahajajo ob Centroslaviji, ki ima velik potencial za revitalizacijo območja sotočja.



Slika 6: Zeleni sistem in javne odprte površine

2.2.5 Mestna središča/jedra

Mestni utrip Tolmina se od območja Cvetje proti jugu zaključi z zelenim območjem sotočja obeh rek. Na obravnavanem območju se v prihodnosti načrtuje središče, ki bo združevalo stanovanjske in storitvene programe. Temu sledi centralno območje z izobraževalnimi in športno-rekreativnimi dejavnostmi. Osrednje območje Tolmina predstavlja mestno središče z občino, upravno enoto, kinogledališčem, trgovinami, knjižnico, zdravstvenim domom in drugimi javnimi ustanovami. Proti severu naselja je zaznati izrazito stanovanjsko središče.

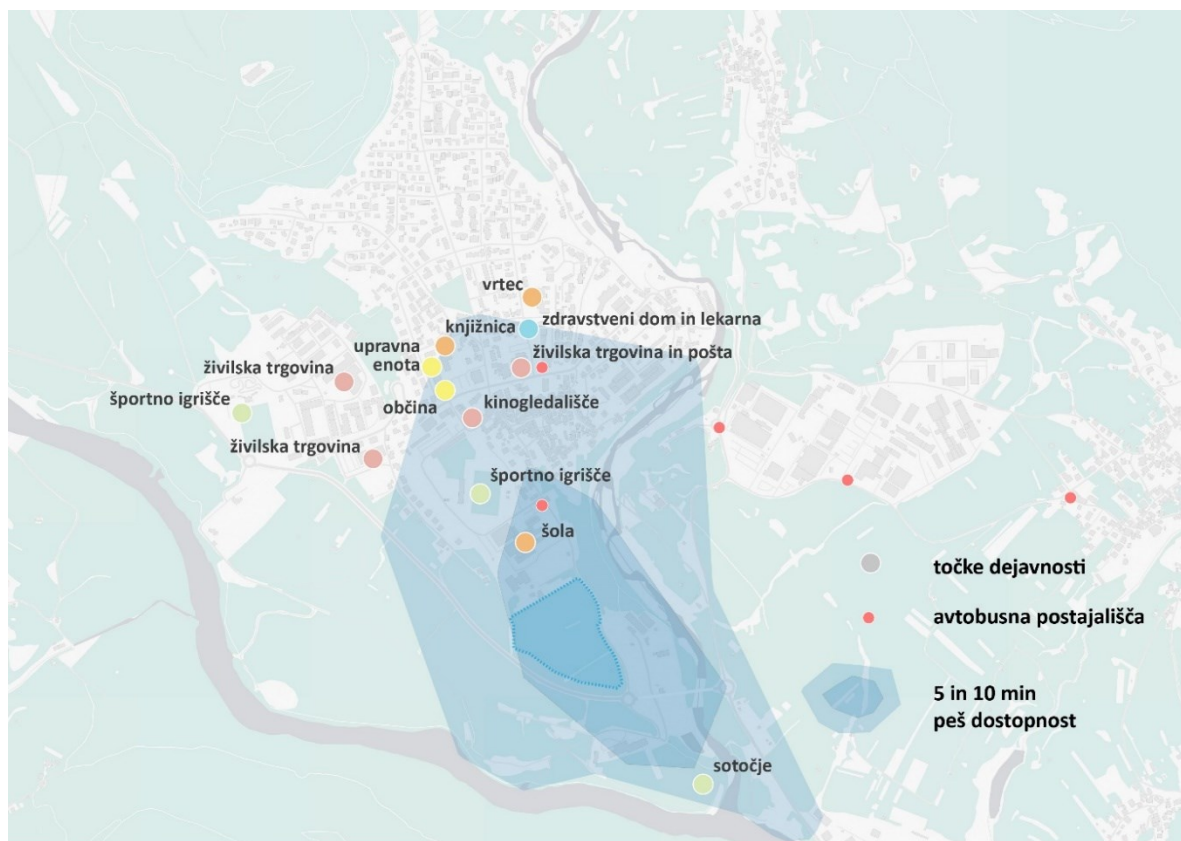


Slika 7: Mestna središča/jedra

2.3 Analiza dostopnosti

2.3.1 Dostopnost do pomembnih mestnih aktivnosti in omrežja JPP

Dostopnost do ključnih mestnih dejavnosti in javnega prevoza v Tolminu je razvidna iz analize, ki prikazuje 5- in 10-minutno peš dostopnost do različnih točk v naselju. Ugotovljeno je, da se številne aktivnosti, kot so športna igrišča, šolski kompleks, kinogledališče, občina in upravna enota, knjižnica ter različne živilske trgovine, nahajajo znotraj teh časovnih okvirov. Vendar pa je vrtec nekoliko bolj oddaljen, kar kaže na potrebo po razmisleku o umestitvi novega vrtca v bližini obstoječih šol. Prav tako bi bilo smiselno razmisliti o postavitvi manjših storitvenih točk v območju Cvetje, kot so manjša živilska trgovina, pekarna, gostinski lokali, frizerski saloni in podobne storitve, ki bi zadostile vsakodnevni potrebam prebivalcev.

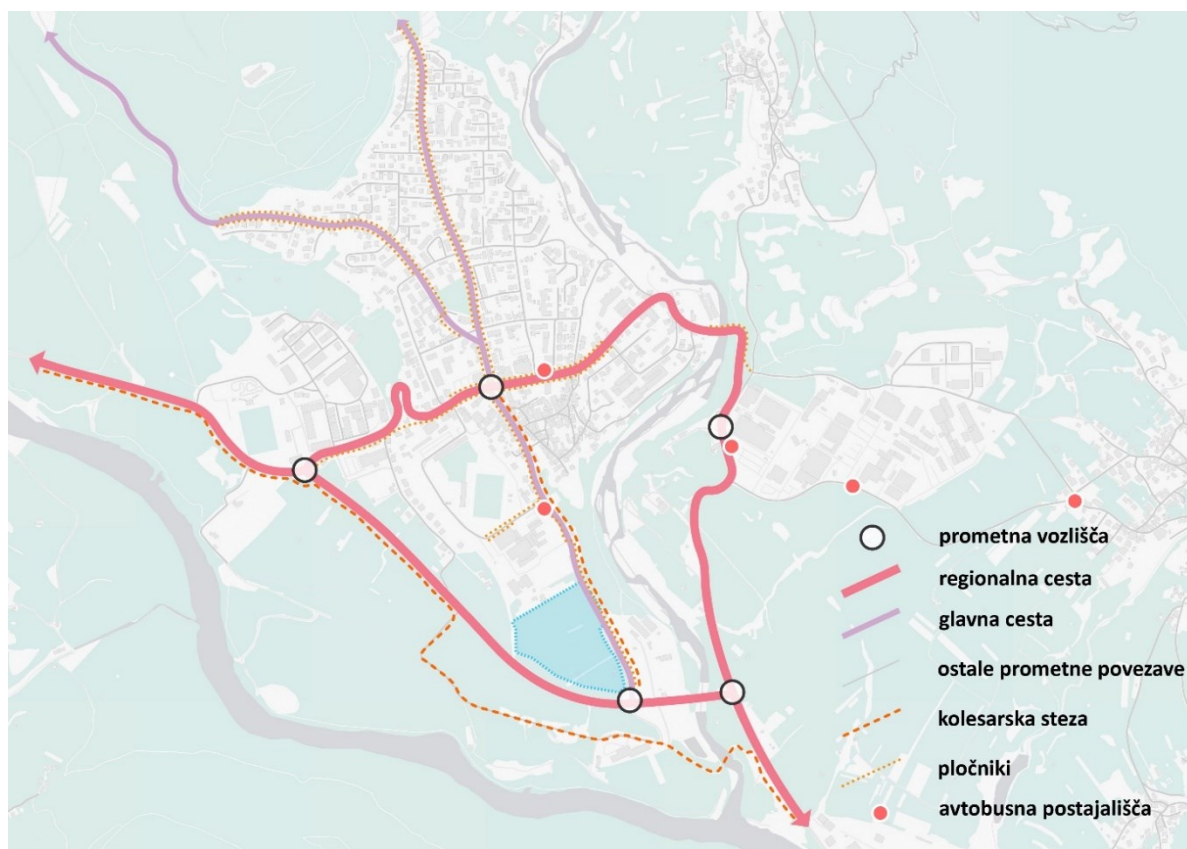


Slika 8: Dostopnost do pomembnih mestnih aktivnosti in avtobusnih postajališč

2.4 Analiza prometnega sistema in sistema trajnostne mobilnosti

2.4.1 Prometna infrastruktura in opremljenost s površinami za pešce in kolesarje ter opremljenost s postajališči JPP

Prometno omrežje v Tolminu je bilo nedavno nadgrajeno z izgradnjo obvoznice Tolmin, ki skupaj z glavno regionalno cesto Peršeti - Most na Soči predstavlja osrednji prometni obod naselja. To omrežje dopolnjujejo še glavne ceste, kot so Dijaška ulica, ki se nadaljuje v Gregorčičevo ulico, ter cesta Brunov drevored. Večina glavnih cest je dobro opremljena s pločniki za pešce, medtem ko je površin za kolesarje manj, razen medkrajevne kolesarske steze iz smeri Most na Soči, ki vodi tudi skozi Tolmin. Avtobusna postajališča so v območju Cvetje dobro razporejena, vendar je frekvenca in učinkovitost javnega potniškega prometa na lokalni ravni nekoliko omejena. Najbližje postajališče, ki lahko služi območju se nahaja ob šolskem kompleksu.



Slika 9: Prometna infrastruktura in opremljenost s površinami za pešce in kolesarje ter opremljenost s postajališči JPP

2.5 Analiza osončenosti območja

2.5.1 Metodologija in uporabljena orodja za izdelavo analize osončenosti

Priročnik MOP Regulacijski elementi podaja zahteve za ustrezno osončenost na dva načina. Prvi zahteva minimalni čas osončenja bivalnih prostorov na dneve sončnih obratov – **ena ura na zimski solsticij (21. december)** in **tri ure ob ekvinokciji (21. marec in september)**, ponekod se zahteva tudi **pet ur na poletni solsticij (21. junij)**. Drugi način pa predpisuje minimalni odmik od severno ležečih objektov, ki naj bi znašal **1,5 višine slemena načrtovanega objekta**. (vir: DPR, Regulacijski elementi, priročnik MOP, januar 2020)

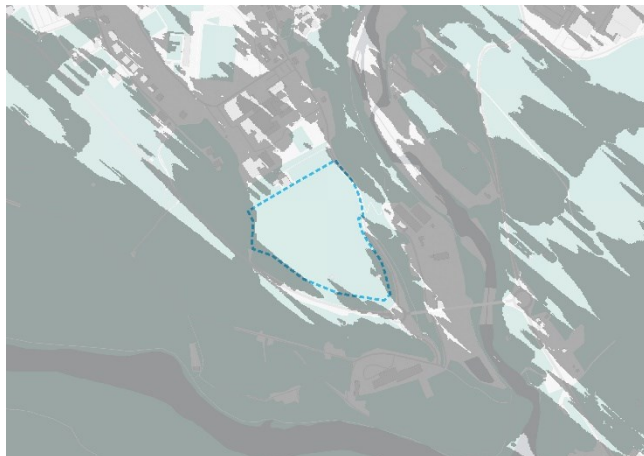
Pri analizi osončenosti predmetnega območja je bila uporabljena prva metoda (čas osončenja na dneve sončnih obratov). Uporabljeno orodje za izdelavo analize osončenosti območja je Shademap (shademap.app). Simulacija sončne svetlobe in senc poleg sončnih obratov vključuje tudi podatke o terenu, stavbah in vegetaciji.

2.5.2 Analiza osončenosti obstoječega stanja

Analiza osončenosti obstoječega stanja je namenjena določanju deleža osončenosti območja v različnih časovnih obdobjih leta. Posebno pozornost je namenjena zimskemu obdobju, zlasti zimskemu solsticiju 21. decembra, ko je območje najmanj osvetljeno zaradi nižje lege sonca in topografskih značilnosti hriba Bučenica na jugu, ki v tem času meče senco na območje na Cvetju. Rezultati te analize so ključni za načrtovanje prihodnje pozidave in razvoja območja, tako z vidika prostorskega umeščanja kot tudi programskih vsebin.

Osončenost na dan zimskega solsticija (21. december) – minimalni čas osončenja bivalnih prostorov je ena ura

Na dan zimskega solsticija (21. decembra) sonce vzide ob 7:45 in zaide ob 16:20. Medtem je znotraj obravnavanega območja južni del osončen okoli 1,5 ure na dan in severni del okoli 5 ur na dan.



Slika 10: 8:20 – Zimski solsticij



Slika 11: 9:20 – Zimski solsticij



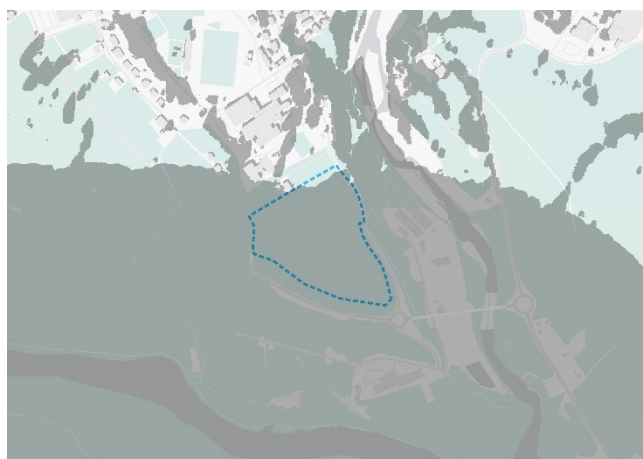
Slika 12: 10:20 – Zimski solsticij



Slika 13: 11:20 – Zimski solsticij



Slika 14: 12:20 – Zimski solsticij



Slika 15: 13:20 – Zimski solsticij

Osončenost na dan poletnega solsticija (21. junij) - minimalni čas osončenja bivalnih prostorov je pet ur

Na dan poletnega solsticija (21. junija) sonce vzide ob 5:15 in zaide ob 21:00. Medtem je celotno obravnavano območje osončeno okoli 12 ur na dan.



Slika 16: 8:20 – Poletni solsticij



Slika 17: 9:20 – Poletni solsticij



Slika 18: 10:20 – Poletni solsticij



Slika 19: 11:20 – Poletni solsticij



Slika 20: 12:20 – Poletni solsticij



Slika 21: 13:20 – Poletni solsticij

Osončenost na dan spomladanskega ekvinokcija (21. marec) - minimalni čas osončenja bivalnih prostorov je tri ure

Na dan spomladanskega ekvinokcija (21. marca) sonce vzide ob 6:10 in zaide ob 18:20. Medtem je celotno obravnavano območje osončeno okoli 11 ur na dan.



Slika 22: 8:20 – Spomladanski ekvinokcij



Slika 23: 9:20 – Spomladanski ekvinokcij



Slika 24: 10:20 – Spomladanski ekvinokcij



Slika 25: 11:20 – Spomladanski ekvinokcij



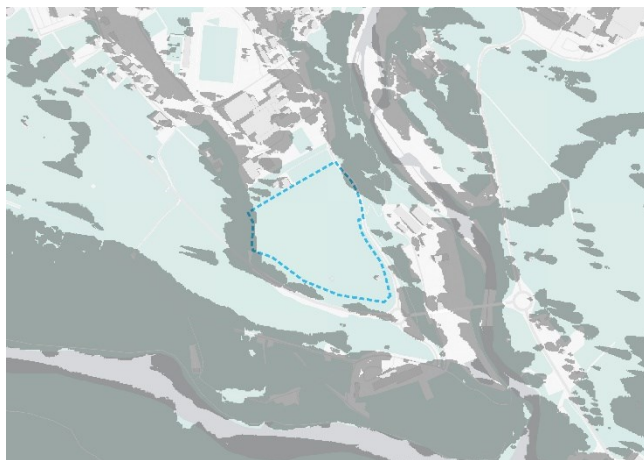
Slika 26: 12:20 – Spomladanski ekvinokcij



Slika 27: 13:20 – Spomladanski ekvinokcij

Osončenost na dan jesenskega ekvinokcija (21. september) - minimalni čas osončenja bivalnih prostorov je tri ure

Na dan jesenskega ekvinokcija (21. septembra) sonce vzide ob 6:50 in zaide ob 19:10. Medtem je celotno obravnavano območje osončeno okoli 11 ur na dan.



Slika 28: 8:20 – Jesenski ekvinokcij



Slika 29: 9:20 – Jesenski ekvinokcij



Slika 30: 10:20 – Jesenski ekvinokcij



Slika 31: 11:20 – Jesenski ekvinokcij



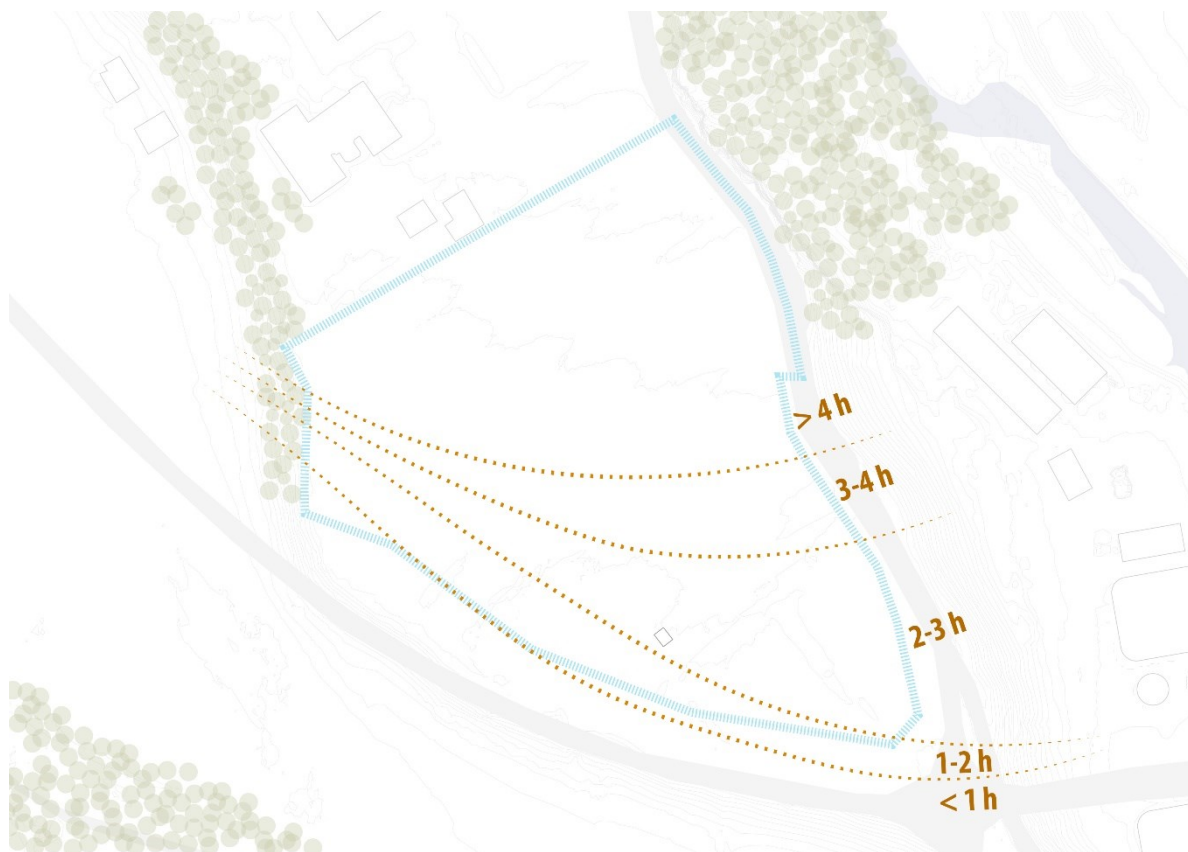
Slika 32: 12:20 – Jesenski ekvinokcij



Slika 33: 13:20 – Jesenski ekvinokcij

Povzetek analize osončenosti obstoječega stanja

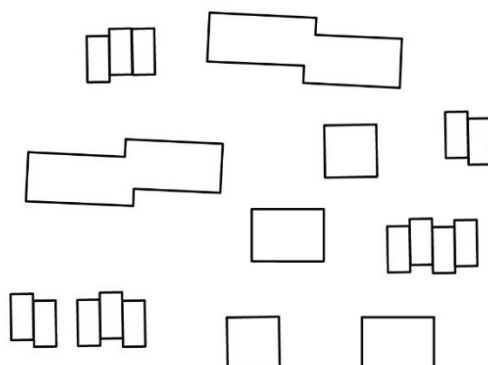
Ugotovljeno je, da je na dan 21. decembra, ko sonce vzide ob 7:45 in zaide ob 16:20. Po Priročniku MOP iz januarja 2020 je to območje ustrezno osvetljeno, saj priročnik zahteva minimalno **1 uro osončenosti na ta dan**. Analiza je upoštevala tudi sence, ki bi jih metale krošnje dreves, ki pa so bile odstranjene med gradnjo obvoznice. V povprečju je območje tudi pozimi osončeno **več kot 2 uri na dan (južni del)**, pri čemer je velika večina območja osvetljena več kot **4 ure na dan (severni del)**.



Slika 34: Povzetek osončenosti obstoječega stanja – Zimski solsticij

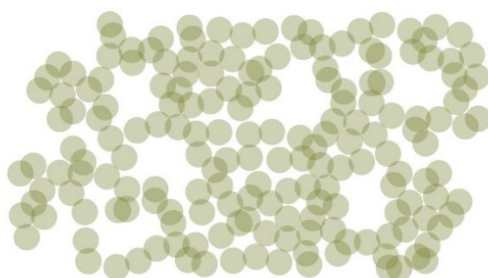
3 KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA OBMOČJA

SOSESKA



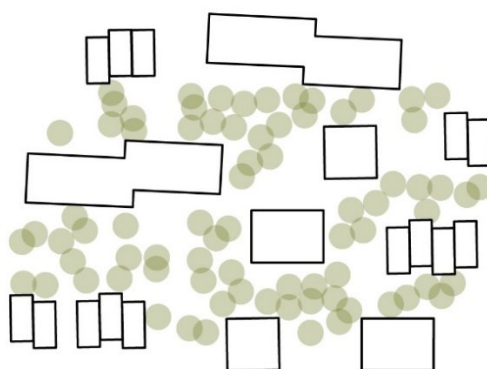
+

CVETJE



=

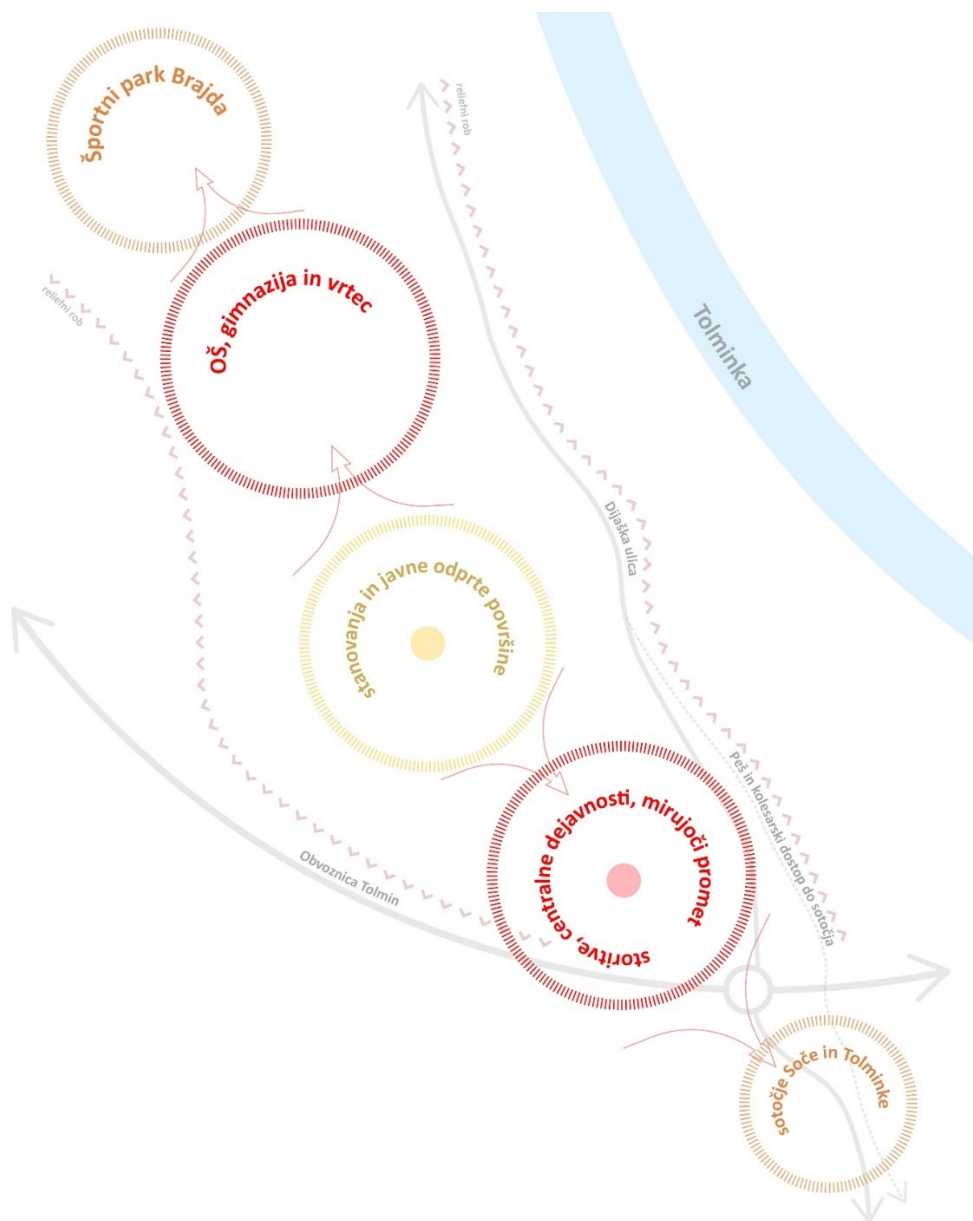
SOSESKA CVETJE



3.1 Koncept programske razporeditve

Na območju na Cvetju, na EUP TO 42 je predpisana namenska raba SS – stanovanjske površine. To so površine, ki so namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi. Podrobnejša namenska raba na območju predpisuje SSv - večstanovanjsko gradnjo. Spremljajoče dejavnosti na območju TO 42 so: centralne dejavnosti, gostinstvo, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.

Koncept programske razporeditve temelji na povezovanju predmetnega območja z okoliškimi funkcijami. Na jugu se območje povezuje z zeleno površino ob sotočju Soče in Tolminke. Osrednje površine ostajajo pretežno zasebne, saj so namenjene stanovanjskim površinam z dodatkom poljavnih prostorov – prepletanje zasebnih in javnih vsebin. Proti severu se programi ponovno odpirajo za javnost, povezujejo pa se z vzgojno-izobraževalnim kompleksom osnovne šole, gimnazije, načrtovanim vrtcem in športnim parkom Brajda. Območje širšo lokacijo tako programsko dopolnjuje in se vključuje v širši obstoječi kontekst.

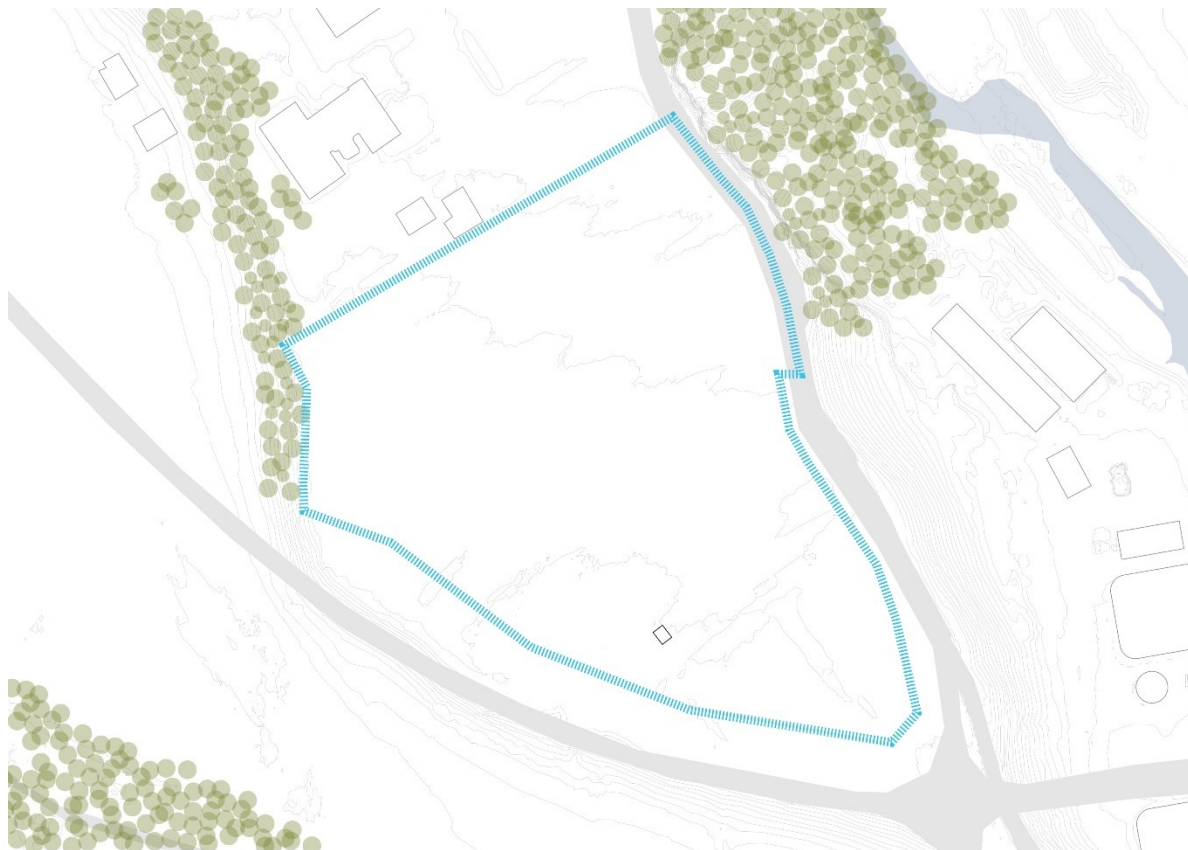


Slika 35: Koncept programske razporeditve

3.2 Koncept prostorskega razvoja

3.2.1 Območje obravnave

Območje na Cvetju obsega enoto urejanja prostora TO 42, ki v celoti meri 4,2 ha in leži na skrajnem južnem delu naselja Tolmin.



Slika 36: Območje obravnave

3.2.2 Predvideno stanje OPPN Cvetje

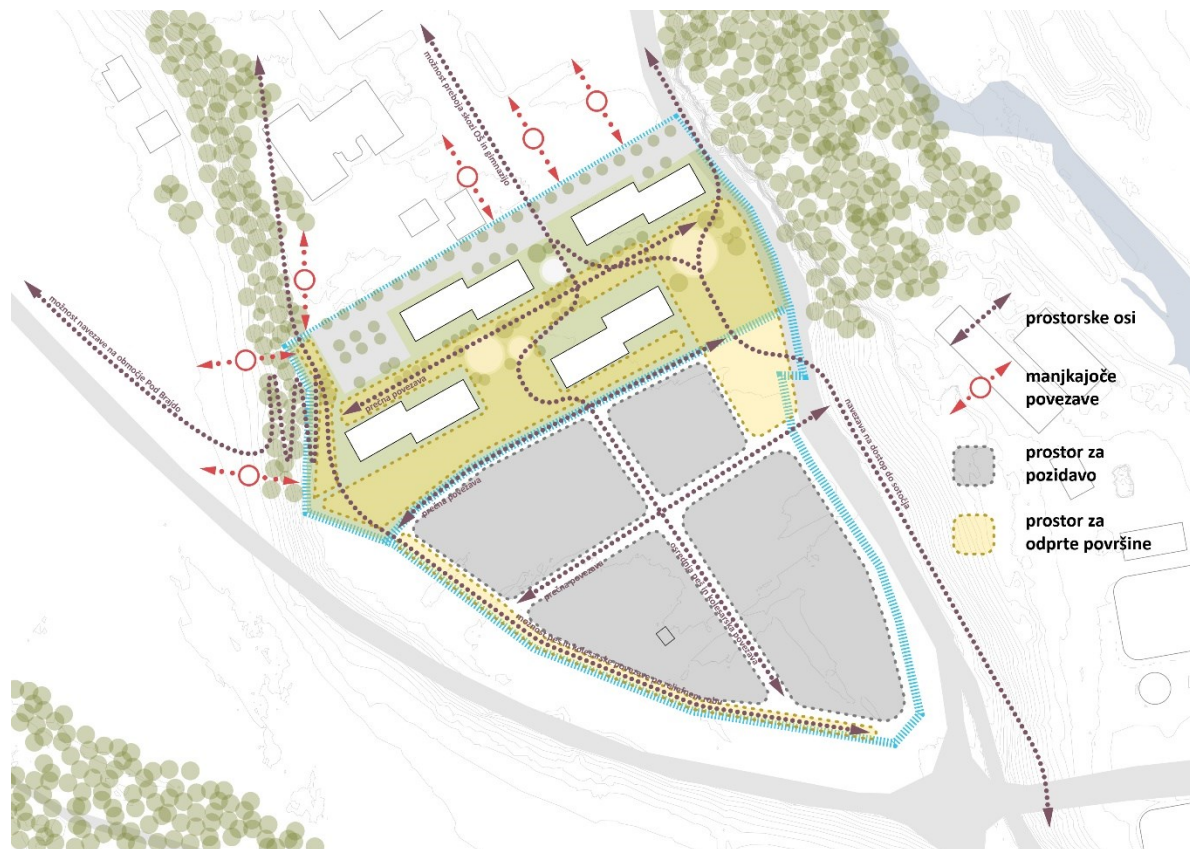
Predmet OPPN Cvetje so prostorske ureditve za potrebe gradnje stanovanjske soseske. Predvidena je izgradnja štirih večstanovanjskih objektov s približno 70 stanovanji in zunanja parkovna ureditev s parkirnimi mesti.



Slika 37: Predvideno stanje po OPPN Cvetje

3.2.4 Prostori za pozidavo in prostori za odprte površine

Na podlagi analiz tokov pešcev in kolesarjev je bila zasnovana shematska zasnova, ki predstavlja konceptualno omrežje prostorov za pozidavo in prostorov za odprte površine. Omrežje temelji na ključnih povezavah, ki so bile identificirane kot pomembne za zagotavljanje dostopnosti in pretočnosti po celotnem območju. Na podlagi tega se predvidi območja za javne prostore, zelene površine ali območja za rekreacijo – površine namenjene za druženje, sprostitve, športne aktivnosti ipd.

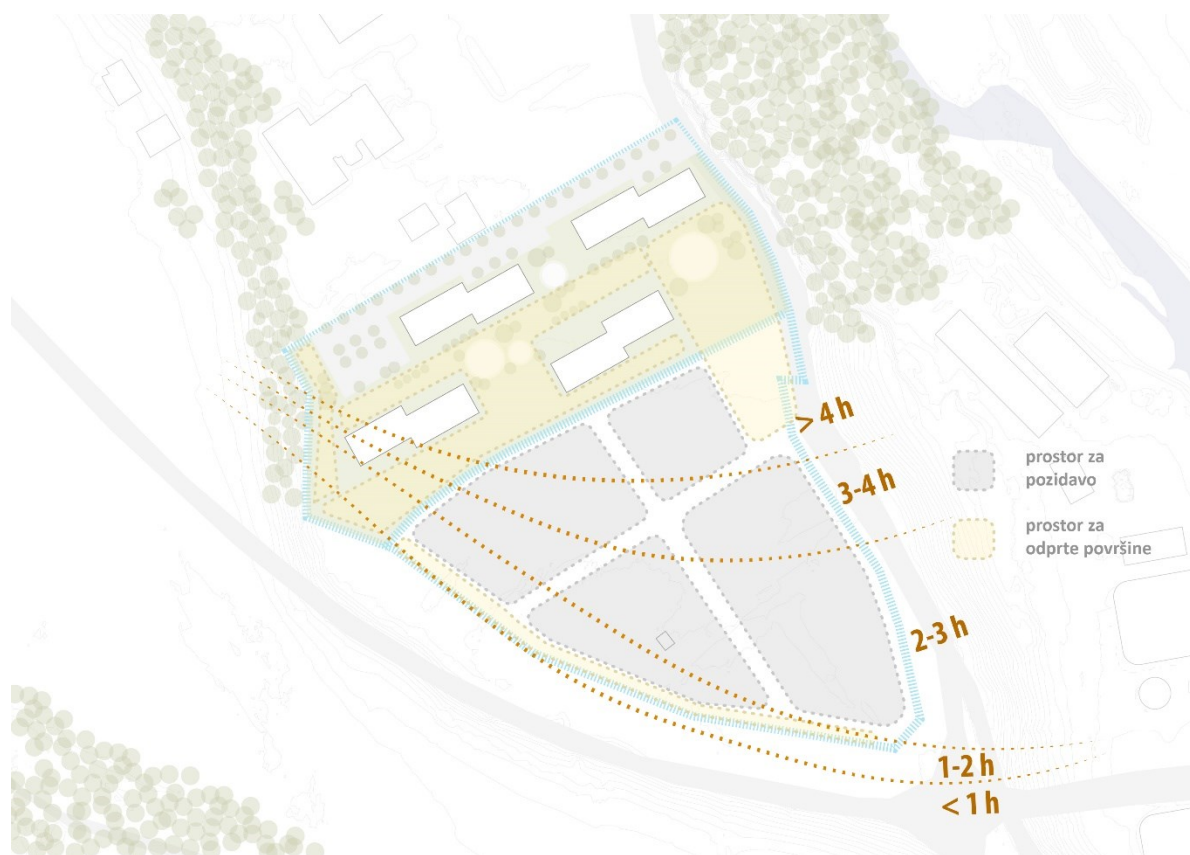


Slika 39: Prostori za pozidavo in prostori za odprte površine

3.2.5 Osončenost območja na dan zimskega solsticija (21. decembra)

Grafični povzetek osončenosti območja na dan zimskega solsticija je bil prekrit z omrežjem prostorov. Ugotovitve kažejo, da je večina analiziranega območja v zimskem času osončena od 2 do 3 ure na dan. V preostalih letnih časih, torej jeseni, spomladi in poleti, pa celotno območje prejme vsaj 11 ur dnevne osončenosti.

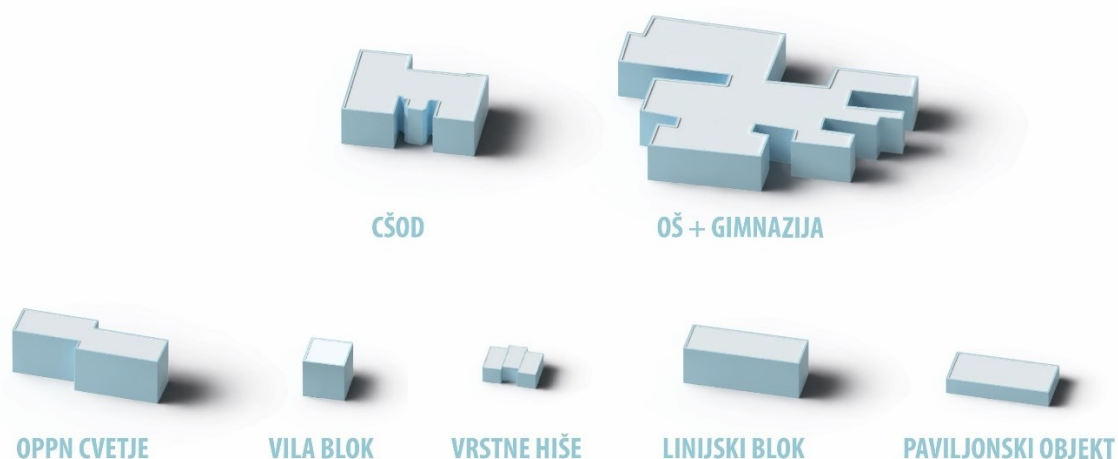
Na podlagi teh podatkov je bila snovana nadaljnja zasnova koncepta prostorskega razvoja, ki upošteva optimalno razporeditev pozidave in odprtih površin, s ciljem maksimiranja naravne svetlobe in izboljšanja prostorskih pogojev.



Slika 40: Osončenost območja na dan zimskega solsticija (21. decembra)

3.3 Koncept prostorske ureditve

Koncepti prostorske ureditve obravnavajo različne urbanistične tipologije, ki jih omogoča OPN Tolmin. Raziskane so bile možnosti točkovne, linijske in obodne pozidave, pri čemer se je osredotočalo na inovativne pristope k načrtovanju prostora za prihodnje potrebe. Vsaka od teh tipologij prinaša specifične prostorske in funkcionalne značilnosti, ki prispevajo k raznolikosti urbanega okolja in omogočajo prilagodljivost glede na različne programske zahteve in prostorske razmere. Kot zadnja varianta je bilo raziskano nadaljevanje tipologije po OPPN Cvetje, ki je že uveljavljena in prepoznana v obstoječem prostorskem kontekstu. Ta pristop omogoča ohranjanje kontinuitete urbanega razvoja in skladnosti z obstoječimi značilnostmi soseske.



Slika 41: Nabor obstoječe in predvidene tipologije stavb

Na podlagi podrobno raziskanih urbanističnih tipologij se izbere ena od možnosti oziroma se lahko oblikuje sintezna rešitev, ki združuje glavne prednosti vsake posamezne tipologije. Sinteza rešitev omogoča prilagajanje specifičnim značilnostim prostora in potrebam skupnosti in naselja.

3.3.1 Koncept prostorske ureditve – 1. varianta (točkovna pozidava)

Točkovni vzorec pozidave predstavlja zasnovo, kjer so stavbe razporejene kot posamezne prostostoječe enote v prostoru. Tipologija vključuje različne vrste stavb, kot so enostanovanjske hiše, dvojčki, vila bloki, stolpiči in stolpnice. Ključna značilnost točkovnega vzorca je razpršena umestitev stavb, ki omogoča večjo svobodo pri oblikovanju vsake posamezne enote, s poudarkom na ustvarjanju zadostnih odprtih površin okoli stavb. Točkovni vzorec pozidave prispeva k boljši osončenosti, prezračevanju in zasebnosti vsake enote, saj prostostoječe stavbe omogočajo večjo izpostavljenost naravni svetlobi in svežemu zraku z vseh strani. Točkovni vzorec pozidave se pogosto uporablja v obrobni naseljih ali v mestnih območjih z večjimi zemljišči, kjer je poudarek na nizki gostoti naselitve, večjih zelenih površinah in individualnem značaju vsakega objekta.



Slika 42: Koncept prostorske ureditve - 1. varianta (točkovna pozidava)

3.3.2 Koncept prostorske ureditve – 2. varianta (linijska pozidava)

Linjski vzorec pozidave predstavlja zasnovo, pri kateri so stavbe povezane v izrazito linijsko potezo, s čimer se ustvarja jasna prostorska struktura. Ta vzorec vključuje različne tipe stavb, kot so verižne hiše, vrstne hiše in linijski bloki. Ključna značilnost linijskega vzorca je njegova zmožnost učinkovitega izkoriščanja prostora, saj povezovanje stavb v linijo omogoča bolj kompaktno gradnjo, kar prispeva k večji gostoti naselitve in optimizaciji zemljišč. Linijski bloki ponujajo možnost umestitve večjega števila stanovanj na manjšem prostoru, pogosto z dostopi skozi skupne hodnike, kar povečuje učinkovitost gradnje. Ena od prednosti linijskega vzorca pozidave je tudi ustvarjanje jasnih urbanih robov, ki definirajo javne in zasebne prostore. V tem kontekstu lahko linijske stavbe oblikujejo ulične profile, trge ali parke, s čimer prispevajo k oblikovanju urejenega in estetsko privlačnega urbanega prostora.



Slika 43: Koncept prostorske ureditve - 2. varianta (linijska pozidava)

3.3.3 Koncept prostorske ureditve – 3. varianta (obodna pozidava)

Obodni vzorec pozidave je zasnova, ki izhaja iz linijskega vzorca, vendar se pri tem razvije v kompleksnejšo strukturo, kjer se stavbe povezujejo po obodu celotnega stavbnega otoka, tako da tvorijo zaprt tip niza stavb, znan kot karejski blok oziroma karejska pozidava. Ta vzorec je značilen za oblikovanje urbanih območij z gosto poselitvijo, kjer je cilj optimalno izkoristiti zemljišče in hkrati ustvariti jasno definirane javne in zasebne prostore. V obodnem vzorcu pozidave so stavbe umeščene vzdolž roba parcele ali stavbnega otoka, kar ustvarja zaprto obliko z notranjim dvoriščem, ki je pogosto namenjeno zasebnim ali poljavnim dejavnostim, kot so vrtovi, otroška igrišča. Takšna zasnova omogoča učinkovito ločevanje med javnimi površinami, ki so orientirane proti ulicam, in zasebnimi prostori, ki so skriti v notranjosti karejskega bloka.



Slika 44: Koncept prostorske ureditve - 3. varianta (obodna pozidava)

3.3.4 Koncept prostorske ureditve – 4. varianta (obstoječa tipologija)

Obstoječa tipologija pozidave po predvidenem OPPN Cvetje predstavlja enostransko orientiran koridorski blok, ki je specifična tipologija večstanovanjske stavbe, zasnovana za učinkovito izkoriščanje prostora in maksimalno gostoto naselitve. Gre za tri oziroma štirinadstropno stavbo, za katero je značilna izrazita vzdolžna tlorisna zasnova. Ta vrsta stavbe je sestavljena iz vrste nanizanih stanovanj, ki so v eni liniji razporejena vzdolž skupnega hodnika, dostopnega iz skupnih vertikalnih komunikacijskih jeder (stopnišča, dvigala). Stanovanja v enostransko orientiranem koridorskem bloku so, razen vogalnih enot, orientirana na eno stran, kar pomeni, da imajo vsa okna in vire naravne svetlobe obrnjene v isto smer. Takšna zasnova omogoča optimalno osonečenost bivalnih prostorov na eni strani – jugovzhodni strani.



Slika 45: Koncept prostorske ureditve - 4. varianta (obstoječa tipologija)

3.4 Sintezna rešitev prostorske ureditve

Sintezna rešitev, ki združuje točkovno, linijsko, obodno in obstoječo tipologijo pozidave, predstavlja celovit urbanistični pristop, ki omogoča ustvarjanje raznolikega, funkcionalnega in estetsko privlačnega urbanega prostora. Ta integriran pristop izkorišča prednosti vsake posamezne tipologije, s čimer doseže optimalno izkoriščenost prostora, izboljšano kakovost bivanja in trajnostni razvoj urbanih območij. Točkovna tipologija se uporablja za umestitev prostostojećih stavb, kot so vila bloki ali stolpiči, ki so strateško razporejeni znotraj območja. S tem ustvarjajo vizualne poudarke, omogočajo večjo osončenost ter naravno prezračevanje, hkrati pa zagotavljajo večjo zasebnost in omogočajo oblikovanje zelenih pasov ali javnih parkov v njihovi bližini, kar prispeva k izboljšanju kakovosti urbanega okolja. Linijski obodni vzorec pozidave, ki temelji na povezovanju stavb v zaprto obliko, je uporabljen za ustvarjanje polkarejskih zaključkov, kjer se znotraj oboda oblikujejo poljavna notranja dvorišča, namenjena rekreaciji, druženju ali drugim skupnostnim dejavnostim. Ta zasnova omogoča učinkovito ločevanje med javnimi in poljavnimi površinami ter prispeva k večji varnosti in udobju prebivalcev. Obstoječa tipologija pa se uporablja za večstanovanjske stavbe, kjer se zagotavlja visoko gostoto naselitve na omejenem prostoru. Sintezna rešitev se zaključi z umeščanjem paviljonskih pritličnih objektov, ki predstavljajo glavne skupne prostore znotraj naselja. Ti paviljonski objekti lahko služijo kot osrednja stičišča, kjer je mogoče umestiti skupne prostore, storitvene dejavnosti ter druge funkcije, ki so ključne za kakovostno bivanje in družbeno interakcijo znotraj skupnosti. Prednosti sintezne rešitve so v njeni prilagodljivosti, saj omogoča raznolikost in dinamičnost arhitekturnih pristopov ter funkcionalnosti znotraj istega urbanega območja. S tem pristopom se doseže uravnoteženo razmerje med gostoto pozidave, kakovostjo bivanja in odprtimi površinami, kar spodbuja trajnosten razvoj urbanega okolja, ki se lahko prilagaja spreminjajočim se potrebam prebivalcev in okolja.



Slika 46: Koncept prostorske ureditve – sintezna rešitev (mešana tipologija)

3.4.1 Programska struktura

Zasnova se smiselno vključuje v širši programski kontekst območja Cvetje. Na severu meji na vzgojno-izobraževalno središče, medtem ko na jugu na glavno zeleno točko mesta Tolmin – sotočje rek Soče in Tolminke. Predvidena je umestitev stanovanjske soseske Cvetje, ki je zasnovana kot mešano območje z dopolnilnimi storitvenimi in centralnimi dejavnostmi. Te dejavnosti so predvidene v pritličjih stavb, kjer prispevajo k aktivnemu javnemu prostoru, na skrajnem jugu območja pa se nahajajo v celoti.

Storitve in centralne dejavnosti ne le dopolnjujejo funkcionalnost ožjega območja, temveč služijo tudi širši okolici. Predvidene dejavnosti lahko vključujejo manjše gostinske obrate, pekarnice, frizerske salone, dom starejših občanov, varovana stanovanja, živilske trgovine, pošto, banko, lekarno ter druge storitve, ki so pomembne za vsakdanje življenje prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih v vzgojno-izobraževalnih ustanovah. Ta raznolikost programov bo prispevala k funkcionalnosti celotnega območja, hkrati pa bo zagotovila boljšo programsko povezanost s preostalim delom mesta.



Slika 47: Programska struktura

3.4.2 Prometna ureditev

Območje se prometno napaja preko Dijaške ulice, ki je neposredno povezana s tolminsko obvoznico, kar omogoča učinkovito prometno dostopnost in povezavo z ostalimi deli mesta ter širšo okolico. Prometna zasnova območja predvideva tri glavne uvoze, ki so razporejeni za optimalno funkcionalnost in varnost prometa. Dva izmed teh uvozov sta namenjena predvsem dostopu do stanovanjskih objektov, s čimer se zagotavlja nemoten pretok prometa za prebivalce in zmanjšuje obremenitev notranjih cest. Tretji uvoz je predviden za dostop do skupnega parkirišča, ki bo zasnovano kot večnamensko vozlišče. To parkirišče lahko služi tudi kot P+R točka, kar spodbuja uporabo alternativnih oblik trajnostnega prometa in zmanjšuje potrebo po parkiranju v mestnem središču. Poleg parkirišč na parterju je v prometni zasnovi območja predvidena tudi možnost umestitve podzemne garažne hiše. Garažna hiša bi zagotavljala dodatne parkirne kapacitete za stanovalce in obiskovalce ter omogočila zmanjšanje parkirišč na parterju, kar bi sprostilo prostor za druge javne in zelene površine.



Slika 48: Prometna ureditev

3.4.3 Zeleni sistem in javne površine

Zasnova predvideva visok delež zelenih in javnih odprtih površin, ki so javnega ali poljavnega tipa. Javne površine so umeščene na skrajno vzhodni in zahodni del območja, kjer bo predvidoma največja pretočnost ljudi, ki se bodo gibal med mestnim središčem in sotočjem rek ter obratno. Zaradi tesne povezanosti območja s sotočjem je smiselno poudariti in nadgrajevati to os kot ključno prostorsko povezavo. Obenem je pomembno vzpostaviti povezavo na zahodni strani, ki bo omogočila pot, ki učinkovito premaguje višinsko razliko med območjem Cvetje in območjem Pod Brajdo. V osrednjem delu območja so predvidene poljavne površine, ki primarno služijo potrebam prebivalcev tega območja, hkrati pa omogočajo prijetno bivanjsko okolje in prostor za sprostitev. Na jugovzhodnem delu se območje zaključi z območjem mirujočega prometa, ki rešuje širšo parkirno problematiko naselja Tolmin. Celotno območje v največji možni meri ohranja svojo naravno podobo, z navezovanjem na zgodovinski pomen in izvor imena »na Cvetju«.



Slika 49: Zeleni sistem in javne površine

3.4.4 Etažnost

Občinski prostorski načrt Občine Tolmin predvideva maksimalno etažnost P+4. Analiza prostorskega konteksta, izvedena s pomočjo umeščanja 3D modelov, je pokazala, da taka etažnost presega prostorske zmožnosti območja, saj bi objekti z višino P+4 preveč vedutno izstopali iz okolice (Bučenica ipd.). Zato je bila maksimalna etažnost omejena na P+3, pri čemer le manjši delež objektov dosega to višino. Koncept etažnosti sledi načelu postopnega zniževanja višine objektov iz smeri severozahoda proti jugovzhodu, kar prispeva k dinamičnosti urbanega prostora in razbija monotonost enotnih višin. Namen te strokovne podlage je ustvariti arhitekturno razgibanost in vizualno pestrost območja, s čimer se zagotavlja, da objekti proti zaključku območja postopoma nižajo etaže, kar preprečuje njihovo vedutno izpostavljenost napram okolici.



Slika 50: Etažnost

3.4.5 Predlogi ukrepov podnebnega načrtovanja oziroma modro-zelene infrastrukture

Podnebno načrtovanje se osredotoča na trajnostne rešitve za zmanjšanje vplivov podnebnih sprememb in izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev. Pri zasnovi soseske je predlaganih več ključnih ukrepov, ki prispevajo k boljši odpornosti na podnebne spremembe:

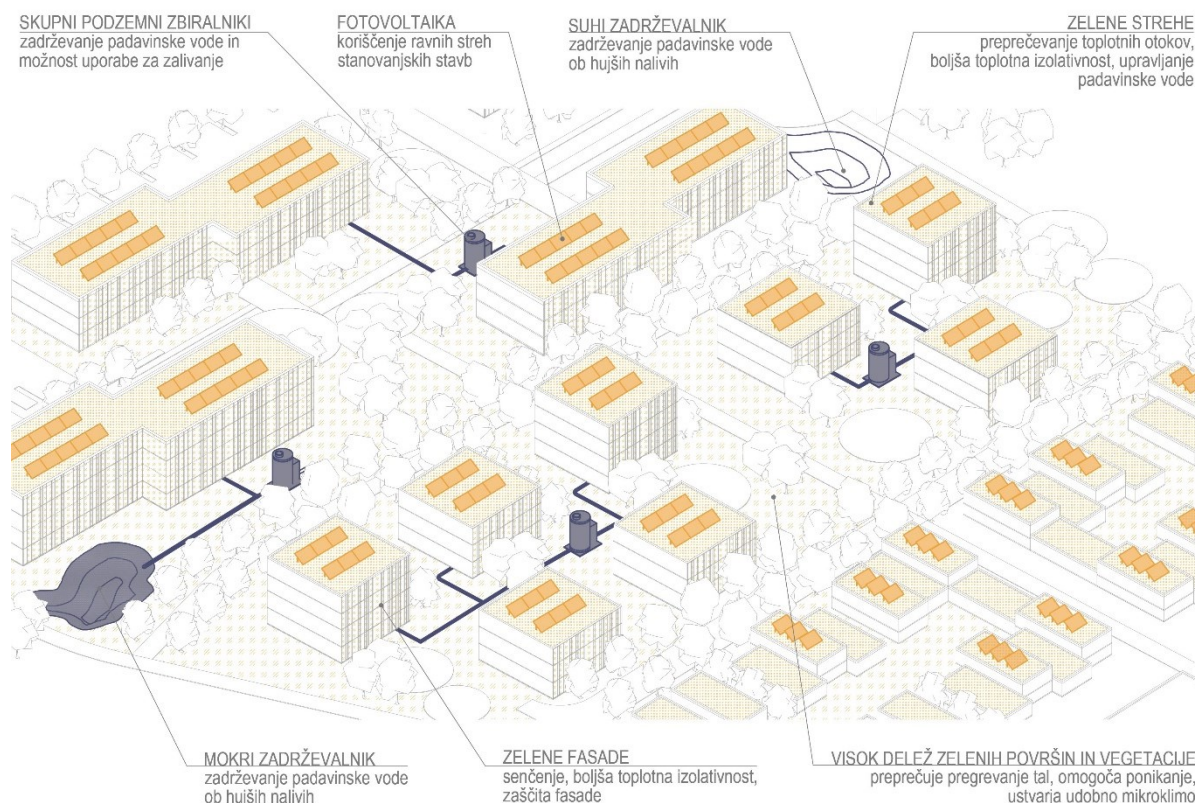
Fotovoltaika na strehah: Na strehah vseh stavb se lahko namesti solarne panele za proizvodnjo električne energije iz sonca. S tem se zmanjšuje emisije toplogrednih plinov, povečuje energetska neodvisnost in prispeva k trajnostnemu razvoju.

Zbiralniki za deževnico: V soseski se lahko uvede sistem zbiranja deževnice, ki se uporablja za zalivanje zelenih površin, vrtičkov ipd. S tem ukrepom se zmanjša poraba pitne vode in izboljšuje upravljanje z vodnimi viri, hkrati pa se zmanjšuje tudi obremenitev kanalizacijskega sistema med močnimi padavinami.

Zelene strehe in zelene fasade: Na stavbah se lahko zasnuje zelene strehe in zelene fasade, ki pomagajo pri zmanjševanju pregrevanja stavb in izboljšujejo toplotno izolacijo. Poleg tega zelene površine prispevajo k izboljšanju kakovosti zraka ter nudijo habitat za različne vrste rastlin in živali.

Odprti suhi/mokri zadrževalniki: V soseski se lahko oblikuje suhe in mokre zadrževalnike, ki pomagajo pri obvladovanju padavinske vode. Zadrževalniki zmanjšujejo tveganje poplav in omogočajo naravno infiltracijo vode v tla, kar prispeva k polnjenju podtalnice.

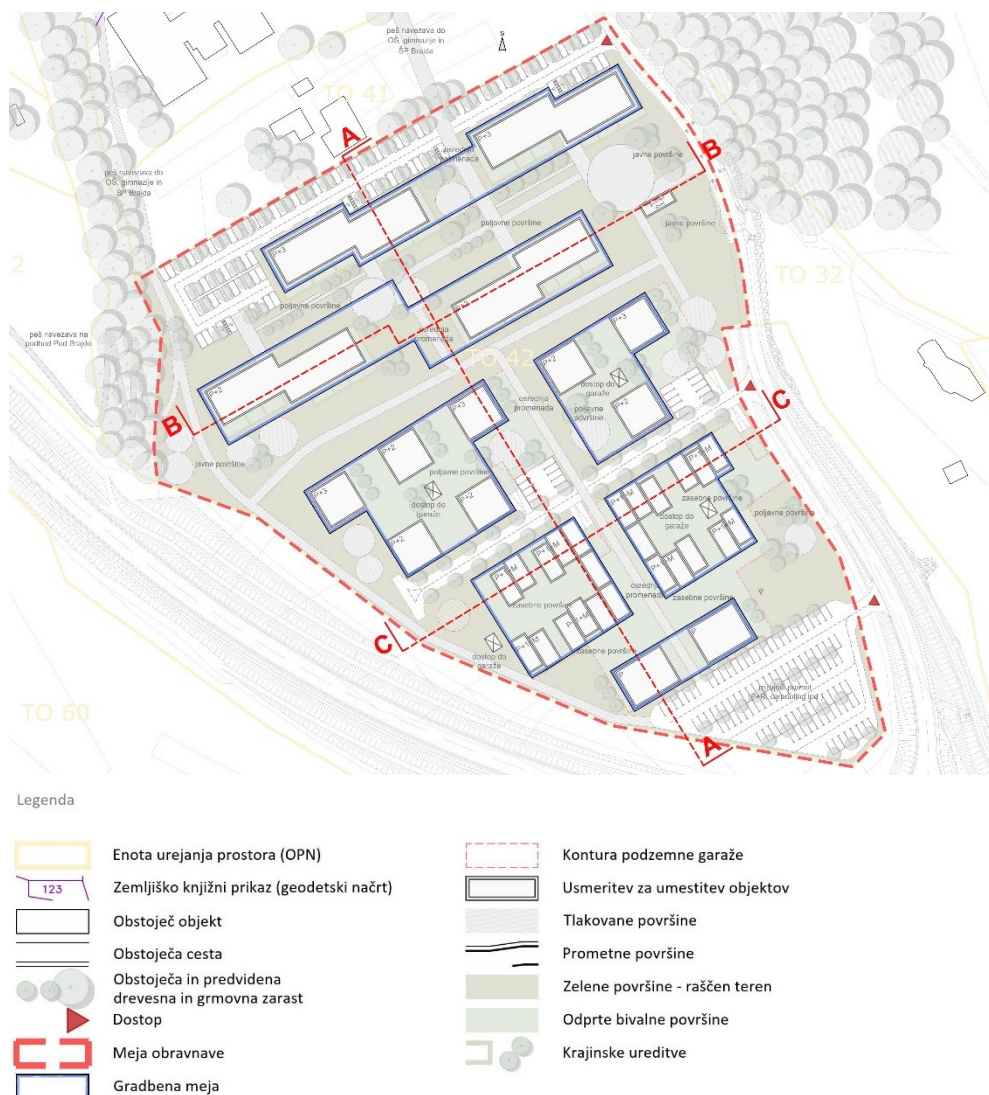
Visok delež zelenih površin in vegetacije: Velik del soseske je namenjen zelenim površinam in zasaditvi dreves ter grmovnic, kar pomaga zmanjšati učinek toplotnih otokov in ohranja naravno hlajenje območja. Zasaditev rastlin prispeva tudi k biotski raznovrstnosti in izboljšanju estetskega videza soseske.



Slika 51: Predlogi ukrepov podnebnega načrtovanja oziroma modro-zelene infrastrukture

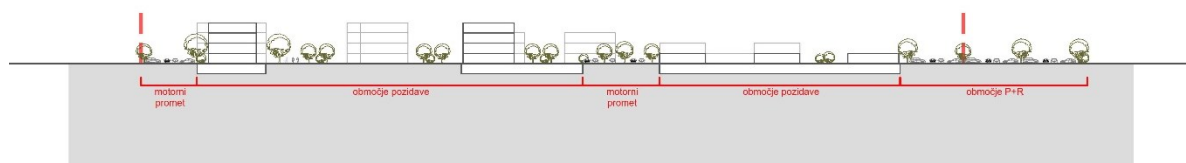
4 ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBMOČJA

4.1 Ureditvena situacija

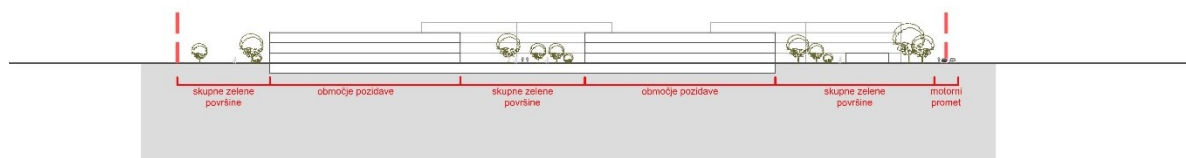


Slika 52: Ureditvena situacija

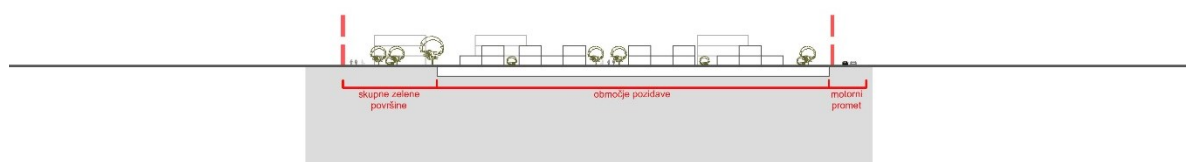
4.2 Tipični prerezi območja



Prerez A-A



Prerez B-B



Prerez C-C

Legenda

-  Usmeritev za umestitev objektov
-  Usmeritev za umestitev objektov - pogled
-  Meja obravnave
-  Obstoječa in predvidena drevesna in grmovna zarast

Slika 53: Ureditvena situacija

4.3 Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo



Slika 54: Možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

4.4 Usmeritve za prostorski razvoj in predlog parcelacije



Legenda

	Enota urejanja prostora (OPN)		Kontura podzemne garaže
	Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)		Usmeritev za umestitev objektov
	Obstoječ objekt		Tlakovane površine
	Obstoječa cesta		Prometne površine
	Obstoječa in predvidena drevna in grmovna zarast		Zelene površine - raščeni teren
	Dostop		Odprte bivalne površine
	Meja obravnave		Krajinske ureditve
	Gradbena parcela		Javne površine
	Gradbena meja		

Urbanistični kazalniki

1.0	Območje obravnave	42.242 m ²
	Javne površine	8176 m ²
2.0	Urejevalna enota	42.242 m ²
	GP1/1	3262 m ²
	GP1/2	1511 m ²
	GP1/3	3070 m ²
	GP2/1	5687 m ²
	GP2/2	10.052 m ²
	GP2/3	8962 m ²
	GP2/4	9696 m ²

Slika 55: Usmeritve za prostorski razvoj in predlog parcelacije

4.4.1 Usmeritve za prostorski razvoj

GRADBENA PARCELA	MAX FAKTOR ZAZIDANOSTI	MIN FAKTOR ZELENIH POVRŠIN	MAX ETAŽNOST
GP2/1	30%	30%	K+P+3
GP2/2	20%	30%	K+P+2
GP2/3	20%	30%	K+P+3
GP2/4	30%	30%	K+P+1+M

Preglednica 1: Usmeritve urbanističnih kazalnikov

Območje je namenjeno bivanju, centralnim dejavnostim, parkovnim površinam in parkiranju. Razdeljeno je na 7 gradbenih parcel, ki so namenjene:

- gradbeni parceli GP1/1 in GP1/2: dovozna javna cesta in parkirne površine;
- gradbena parcela GP1/3: javne parkirne površine P+R;
- gradbene parcele GP2/1, GP2/2, GP2/3 in GP2/4: stanovanjske in centralne dejavnosti.

Na gradbenih parcelah GP1/1 in GP1/2 se zgradi priključek na LK 422021 (Dijaška ulica). Na gradbenih parcelah gradnja stavb ni dopustna.

Dopustna je gradnja:

- lokalnih cest in javnih poti,
- nekategoriziranih cest,
- lokalnih cevovodov,
- lokalnih (distribucijskih) elektroenergetskih vodov in
- lokalnih (dostopovnih) komunikacijskih omrežij.

Novi cesti imata dva vozna pasova, ki omogočata maksimalno hitrost 30 km/h s hodnikom za pešce. Na gradbenih parcelah GP1/1 in GP1/2 se predvidi intervencijske površine in dostope za intervencijo. Parkirne površine z več kot 10 parkirnimi mesti je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Ob cesti na gradbeni parceli GP1/1 se predvidi obojestransko parkiranje z maksimalno 115 PM. Ob cesti na gradbeni parceli GP1/2 se predvidi 2 parkirna otoka do maksimalno 10 PM. Iz ceste se predvidi uvoze do podzemnih garaž za potrebe večstanovanjske gradnje na sosednjih gradbenih parcelah GP2/3 in GP2/4.

Na gradbeni parceli GP1/3 se zgradi priključek na LK 422021 (Dijaška ulica). Na gradbeni parceli gradnja stavb ni dopustna.

Dopustna je gradnja:

- lokalnih cest in javnih poti,
- nekategoriziranih cest,
- lokalnih cevovodov,
- lokalnih (distribucijskih) elektroenergetskih vodov in
- lokalnih (dostopovnih) komunikacijskih omrežij.

Gradbena parcela je namenjena izgradnji P+R (parkiraj in se pelji) sistema. Parkirne površine z več kot 10 parkirnimi mesti je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Na gradbeni parceli se predvidi parkiranje z maksimalno 105 PM. Gradbena parcela lahko služi tudi kot intervencijska površina in dostop za intervencijo za sosednjo gradbeno parcelo GP2/4.

Skupni gradbeni parceli GP2/1 in GP2/2 sta namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb.

Na skupnih gradbenih parcelah je dopustna gradnja:

- večstanovanjskih stavb,
- trgovskih stavb,
- gostinskih stavb,
- stavb za zdravstveno oskrbo,
- garažnih stavb,
- drugih gradbeno inženirske objektov za šport, rekreacijo in prosti čas,
- pešpoti in kolesarskih poti.

Trgovske, gostinske in stavbe za zdravstveno oskrbo je dopustno umeščati izključno v pritlične etaže večstanovanjskih stavb. Tlorisne površine večstanovanjskih stavb so lahko do 56 m x 20 m. Na skupni gradbeni parceli GP 2/1 je dopustna maksimalna etažnost P+3. Na skupni gradbeni parceli GP 2/2 je dopustna maksimalna etažnost P+2. Večstanovanjske stavbe so lahko podkletene, oblikujejo se enotno (fasade, členitev, barve, materiali fasad ipd.) in lahko imajo ravne strehe. Parterni prostor se opreми s sodobno urbano opremo in kvalitetnimi peš in kolesarskimi potmi, ki vodijo od izobraževalnega središča na severozahodu do sotočja Tolminke in Soče na jugovzhodu območja. Na območju je treba zagotoviti ustrezno zasaditev z avtohtonim rastjem, otroško igrišče, zunanji fitnes na prostem ipd.

Skupna gradbena parcela GP2/3 je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb.

Na skupni gradbeni parceli je dopustna gradnja:

- večstanovanjskih stavb,
- trgovskih stavb, gostinskih stavb,
- stavb za zdravstveno oskrbo,
- garažnih stavb,
- drugih gradbeno inženirske objektov za šport, rekreacijo in prosti čas,
- pešpoti in kolesarskih poti.

Trgovske, gostinske in stavbe za zdravstveno oskrbo je dopustno umeščati izključno v pritlične etaže večstanovanjskih stavb. Tlorisne površine večstanovanjskih stavb so lahko do 15 m x 15 m. Na skupni gradbeni parceli je dopustna maksimalna etažnost P+2. Večstanovanjske stavbe morajo zagotavljati podzemno parkiranje. Stavbe se oblikujejo enotno (fasade, členitev, barve, materiali fasad ipd.) in lahko imajo ravne strehe. Parterni prostor se opreми s sodobno urbano opremo in kvalitetnimi peš in kolesarskimi potmi, ki vodijo od izobraževalnega središča na severozahodu do sotočja Tolminke in Soče na jugovzhodu območja. Na območju je treba zagotoviti ustrezno zasaditev z avtohtonim rastjem, otroško igrišče, zunanji fitnes na prostem ipd.

Skupna gradbena parcela GP2/4 je namenjena gradnji eno in dvostanovanjskim stavbam ter trgovskim in gostinskim stavbam.

Na skupni gradbeni parceli je dopustna gradnja:

- eno in dvostanovanjskih stavb,
- trgovskih stavb, gostinskih stavb,
- garažnih stavb,
- drugih gradbeno inženirske objektov za šport, rekreacijo in prosti čas,
- pešpoti in kolesarskih poti.

Trgovske in gostinske stavbe je dopustno umeščati izključno ob osrednjo promenado, ki poteka med »polkarejskima« pozidavama ter na skrajno jugovzhodni del skupne gradbene parcele ob parkirni prostor P+R. Tlorisne površine eno in dvostanovanjskih stavb so lahko do 7 m x 5,5 m z maksimalno dopustno etažnostjo P+1+M. Tlorisne površine trgovskih stavb so lahko do 20 m x 15 m z maksimalno dopustno etažnostjo P. Vse stavbe morajo zagotavljati podzemno parkiranje. Stavbe se oblikujejo enotno (fasade, členitev, barve, materiali fasad ipd.) in lahko imajo ravne strehe. Parterni prostor se opreми s sodobno urbano opremo in kvalitetnimi peš in kolesarskimi potmi, ki vodijo od izobraževalnega središča na severozahodu do sotočja Tolminke in Soče na

jugovzhodu območja. Na območju je treba zagotoviti ustrezno zasaditev z avtohtonim rastjem, otroško igrišče, zunanji fitnes na prostem ipd. Na gradbeni parceli je treba posebno pozornost pri umeščanju objektov posvetiti zimski osončenosti te enote zaradi hriba Bučenica na jugu.

Parterne površine na območju TO 42 je prepovedano ograjevati in zapirati z ograjami in živimi mejami. Žive meje se lahko zasadijo samo pri zasebnih atrijskih vrtovih. Za zasaditve se uporabi avtohtona vegetacija oziroma vegetacija, ki je značilna za zasaditve v mestu Tolmin. Vnašanje tujerodnih invazivnih vrst in eksotičnih rastlinskih vrst (npr. ciprese) ni dovoljeno. Faktor zelenih površin je na posameznih parcelah najmanj 30%.

Območje je treba načrtovati z zadostnim številom parkirnih mest. Dimenzioniranje števila parkirnih mest je predpisano v 72. členu OPN Tolmin.

Na celotnem območju je dopustna gradnja infrastrukture (potrebne za delovanje načrtovanih ureditev), vodnogospodarskih ureditev, odstranitve objektov in gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov kot so urbana oprema, igrala, fitnes in trim naprave, visoke grede, zbirna mesta za komunalne odpadke, nadstrešnice (kolesarnice, senčnice) ipd., ki so v skladu z zasnovo in dopolnjujejo načrtovane ureditve. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in funkcionalno usklajeni z osnovnim manj zahtevnim ali zahtevnim objektom. Pri urbanističnem oblikovanju območja je treba upoštevati gradbeno mejo, določeno v grafičnem delu, ter slediti smerem, ki jih podajajo načrtovane prometne ureditve.

Objekti v območju se skladno z urbanistično zasnovo lahko gradijo etapno. Najmanjšo posamezno etapo za gradnjo večstanovanjskih stavb predstavlja gradnja enega večstanovanjskega objekta. Gradnja stavb v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske infrastrukture, pri čemer je treba:

- pred ali sočasno z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za vso načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;
- pred ali sočasno z izdajo uporabnega dovoljenja za objekt posamezne etape pridobiti uporabno dovoljenje za vso načrtovano, gospodarsko javno infrastrukturo, potrebno za priključevanje tega objekta in le to predati v upravljanje pristojnemu upravljavcu.

Pri realizaciji strokovne podlage so z obrazložitvijo in utemeljitvijo dopustna odstopanja od rešitev določenih s temi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

4.5 Prostorski prikazi



Slika 56: Tlorisni prikaz



Slika 57: Aksonometrični prikaz



Slika 58: Možnost ureditve zunanjih površin



Slika 59: Perspektivni prikaz možnosti ureditve ambiena



Slika 60: Perspektivni prikaz možnosti ureditve ambiena



Slika 61: Perspektivni prikaz (pogled iz Bučenice) – obstoječe stanje



Slika 62: Perspektivni prikaz (pogled iz Bučenice) – dolgoročno predvideno stanje



Slika 63: Perspektivni prikaz (pogled iz Bučnice) – obstoječe stanje



Slika 64: Perspektivni prikaz (pogled iz Bučnice) – dolgoročno predvideno stanje



- Legenda

Enota urejanja prostora (OPN)

Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)

Obstoječ objekt

Obstoječa cesta

Obstoječa in predvidena drevesna in grmovna zarast

Dostop

Meja obravnave

Gradbena meja

Kontura podzemne garaže

Usmeritev za umestitev objektov

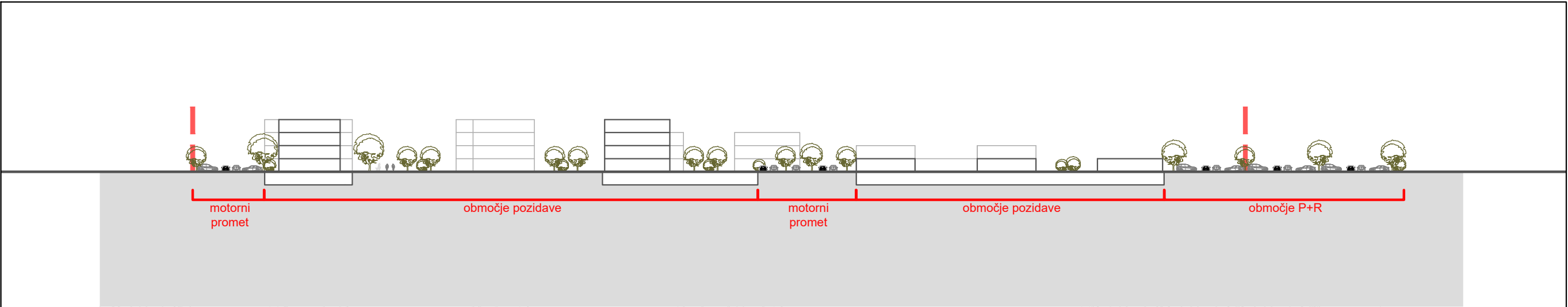
Tlakovane površine

Prometne površine

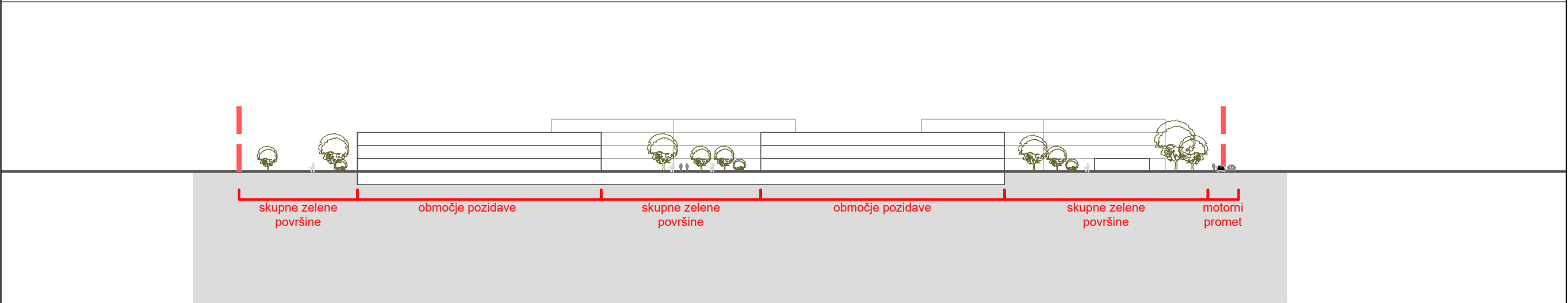
Zelene površine - raščen teren

Odprte bivalne površine

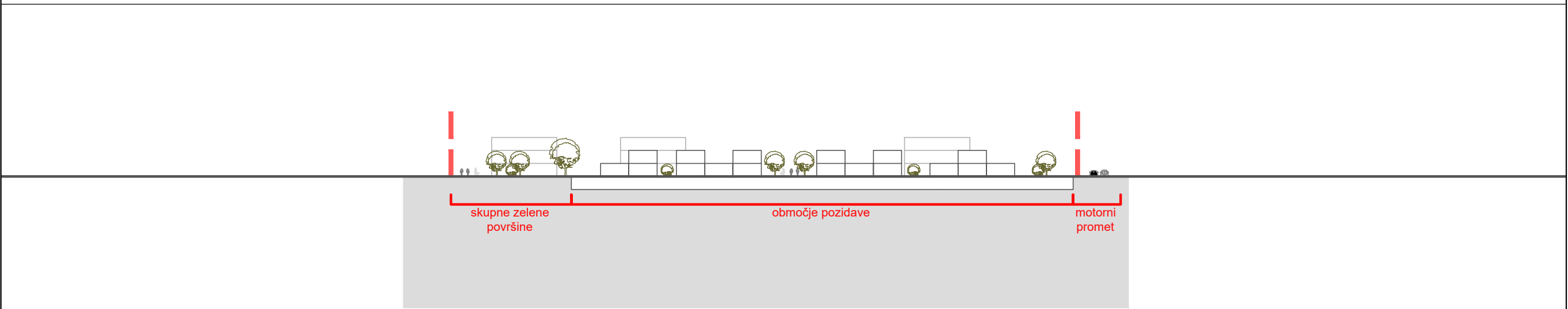
Krajinske ureditve
-
-
- | | |
|-------------------------|--|
| Prostorski akt | Strokovna podlaga |
| Naziv prostorskega akta | STROKOVNA PODLAGA ZA UREDITEV ENOTE UREJANJA PROSTORA |
| | TO 42 V OBČINI TOLMIN |
- | | |
|---------------------|---|
| Pripravljenec | Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin |
| Pobudnik / Naročnik | Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin |
| Izdrelavalec | Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale |
| Odgovorni vodja | Luka Jereb mag. inž. arh. urb. |
| Številka projekta | 2211 |
| Faza | Delovno gradivo |
| Datum | Decembar 2024 |
| Vsebina risbe | Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija |
- | | |
|---------------|----------|
| Merilo | 1 : 1000 |
| List številka | 1.0 |



Prerez A-A



Prerez B-B



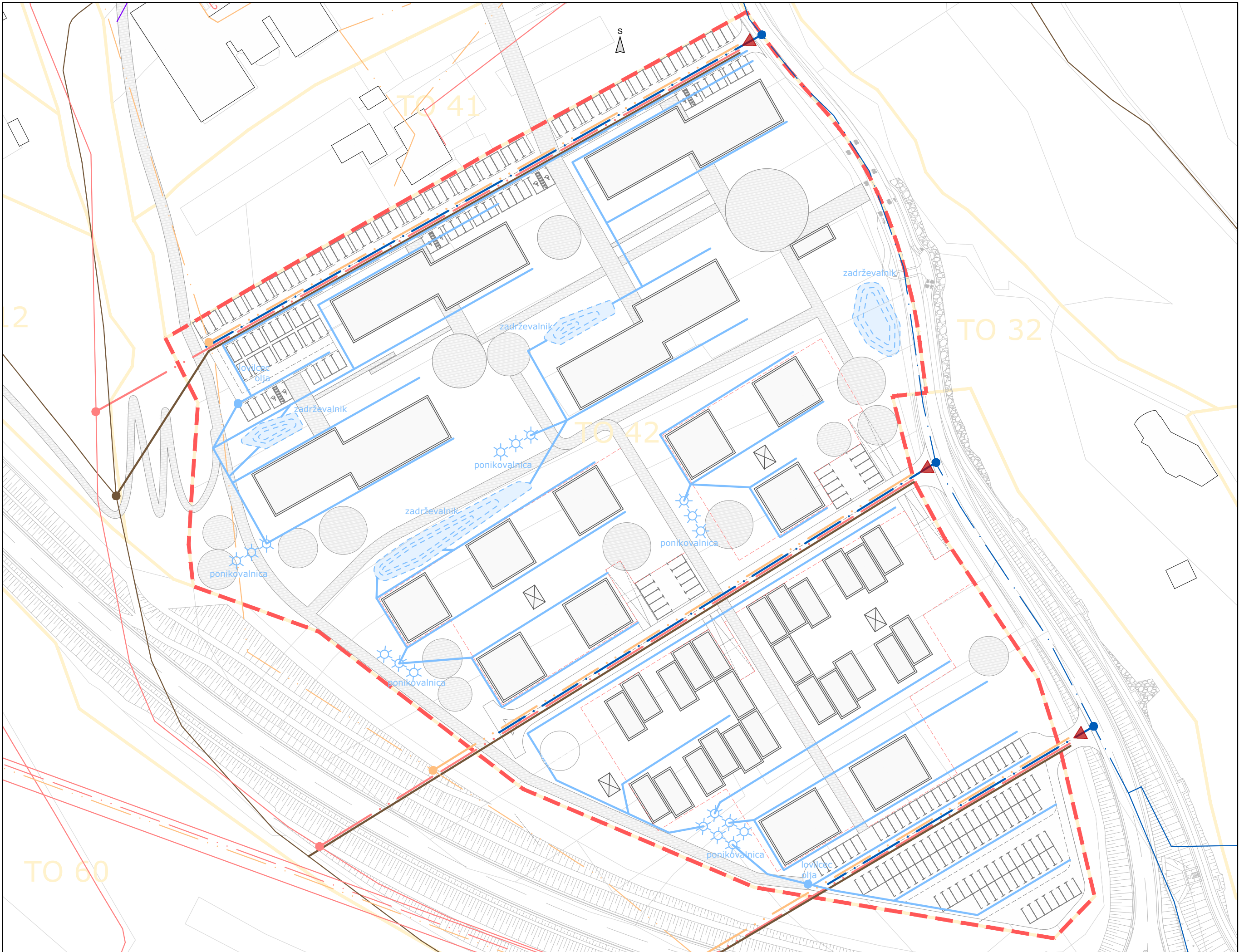
Prerez C-C

Legenda

Usmeritev za umestitev objektov

Usmeritev za umestitev objektov - pogled

Prostorski akt	Strokovna podlaga
Naziv prostorskega akta	STROKOVNA PODLAGA ZA UREDITEV ENOTE UREJANJA PROSTORA
	TO 42 V OBČINI TOLMIN
Pripravljenec	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Pobudnik / Naročnik	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Izdrelavalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Odgovorni vodja	Luka Jereb mag. inž. arh. urb.
Številka projekta	2211
Faza	Delovno gradivo
Datum	December 2024
Vsebina risbe	Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - tipični prerezi
Merilo	1 : 1000
List številka	1.1



Legenda

Enota urejanja prostora (OPN)

Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)

Obstoječ objekt

Obstoječa cesta

Dostop

Meja obravnave

Kontura podzemne garaže

Usmeritev za umestitev objektov

Tlakovane površine

Prometne površine

Komunalni in energetski vodi
obstoječe

Vodovod

Kanalizacija - komunalne odpadne vode

Kanalizacija - padavinske odpadne vode

Elektrika SN nadzemno

Elektrika SN podzemno

Elektrika NN nadzemno

Elektrika NN podzemno

Telekomunikacije - Telekom podzemno

Ukinitev oziroma prestavitev voda

predvideno

Vodovod

Kanalizacija - komunalne odpadne vode

Kanalizacija - padavinske odpadne vode

Elektrika SN nadzemno

Elektrika SN podzemno

Elektrika NN nadzemno

Elektrika NN podzemno

Telekomunikacije - Telekom podzemno

Javna razsvetljava

Mesto priključitve na infrastrukturni vod

Ponikovalnica



Prostorski akt	Strokovna podlaga
Naziv prostorskega akta	STROKOVNA PODLAGA ZA UREDITEV ENOTE UREJANJA PROSTORA
	TO 42 V OBČINI TOLMIN
Pripravljaivec	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Pobudnik / Naročnik	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin
Izdelovalec	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
Odgovorni vodja	Luka Jereb mag. inž. arh. urb.
Številka projekta	2211
Faza	Delovno gradivo
Datum	December 2024
Vsebina risbe	Prikaz možnosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
Merilo	1 : 1000
List številka	2.0



- Legenda

Enota urejanja prostora (OPN)

Zemljiško knjižni prikaz (geodetski načrt)

Obstoječ objekt

Obstoječa cesta

Obstoječa in predvidena drevesna in grmovna zarast

Dostop

Meja obravnave

Gradbena parcela

Gradbena meja

Kontura podzemne garaže

Usmeritev za umestitev objektov

Tlakovane površine

Prometne površine

Zelene površine - raščen teren

Odprte bivalne površine

Krajinske ureditve

Javne površine
- | Urbanistični kazalniki | | |
|------------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.0 | Območje obravnave | 42.242 m ² |
| | Javne površine | 8176 m ² |
| 2.0 | Urejevalna enota | 42.242 m ² |
| | GP1/1 | 3262 m ² |
| | GP1/2 | 1511 m ² |
| | GP1/3 | 3070 m ² |
| | GP2/1 | 5687 m ² |
| | GP2/2 | 10.052 m ² |
| | GP2/3 | 8962 m ² |
| | GP2/4 | 9696 m ² |
-
-
- | | |
|-------------------------|---|
| Prostorski akt | Strokovna podlaga |
| Naziv prostorskega akta | STROKOVNA PODLAGA ZA UREDITEV ENOTE UREJANJA PROSTORA |
| | TO 42 V OBČINI TOLMIN |
| Pripravljaivec | Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin |
| Pobudnik / Naročnik | Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin |
| Izdovalec | Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale |
| Odgovorni vodja | Luka Jereb mag. inž. arh. urb. |
| Številka projekta | 2211 |
| Faza | Delovno gradivo |
| Datum | December 2024 |
| Vsebina risbe | Predlog in usmeritve za parcelacijo in urbanističnih kazalnikov |
| Merilo | 1 : 1000 |
| List številka | 3.0 |