

Program opremljanja stavbnih zemljišč

Ocena stanja, razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Obravnavano območje se nahaja ob Gorenjski cesti, v središču Medvod. V območju se nahaja delno zapuščena tovarna Color Medvode. Območje je v dolgoročnem planu opredeljeno kot stavbno zemljišče in je namenjeno novi stanovanjski pozidavi.

Gradnja načrtovanega trgovsko - stanovanjskega kompleksa na osnovi določil veljavnega prostorsko izvedbenega akta ni možna, zato se za območje izdela OPPN, v katerem se določi dopustne posege v prostor.

Posegi predvidevajo gradnjo stanovanjsko–trgovsko-poslovnega kompleksa »Medvode – city«, ureditev dostopov do novega kompleksa, ureditev parkirišč in manipulacijskih površin, izgradnjo podzemne garaže ter novo povezovalno cesto ob železnici v južnem delu območja.

Predstavitev območja

Ureditveno območje OPPN obsega območje MS 9/2-1 (OPPN) – (morfološka enota 3B/8) ter dela območij urejanja MS 9/2 (morfološki enoti 3B/6 in 3C/3) in I 9/1. Deli stikajočih se območij urejanja so zajeti v območje OPPN zaradi navezovanja le tega na okolico – gre za urejanje prometnih površin in ploščadi pred železniško postajo. Območje OPPN leži v središču Medvod ob Gorenjski cesti. Predstavlja območje delno zapuščene tovarne Color Medvode, ki se želi z lokacije umakniti. Območje je s treh strani omejeno s cestami: z Gorenjsko na severu, Cesto komandanta Staneta na zahodu in Barletovo cesto na vzhodu. Na južni strani meji na železnico. Trenutno je območje tovarne ograjeno in neprehodno.

Odstranitev objektov

Pogoj za izvedbo predvidene gradnje je odstranitev objektov oz. predstavitev objektov (transformatorska postaja in nadstrešnica avtobusnega postajališča).

Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na prostorsko enoto P1 in cestne odseke C1, C2 in C3. V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja stanovanjsko–trgovsko-poslovnega kompleksa v obliki treh stikajočih se objektov.

Trgovski center (objekt 1) je eno do dvoetažen (P + (1)). Umeščen je v osrednji del območja, na njem sloni stanovanjski objekt. Vhod v trgovski objekt je na zahodni strani, neposredno s parkirišča v zahodnem delu območja. Na vzhodni strani objekta so servisni prostori.

Večstanovanjski objekt (objekt 2) je v obliki črke L, z višinskim gabaritom K+P+4+T in je umeščen ob Gorenjsko in Barletovo cesto. Dostopen je s severne in vzhodne strani. V kleti so prostori kolesarnic in shramb ter parkirišča za stanovalce. Stanovanjske enote v pritličju, ki so orientirane proti atriju in Barletovi cesti, imajo svoje vrtove. Predvidenih je največ 127 stanovanj. Med trgovskim in stanovanjskim objektom je večja urejena zelena površina, kjer je predvideno tudi otroško igrišče, ter uvoz v kletno parkirno etažo za stanovalce.

V severo-vzhodnem delu kompleksa je poslovno-stanovanjski objekt gabarita K+P+4+T (objekt 3). Vhod v objekt je z Gorenjske ceste. V pritličju je obvezen poslovni (javni) program, v ostalih etažah je dopusten poslovni ali stanovanjski program (do 9 stanovanj). Kletna etaža objekta 3 se navezuje na kletno etažo objekta 2, uvoz je skupen.

Vzhodno od objektov, med obstoječo Barletovo in predvidenim novim potekom ceste C3, je predvidena parkovna ureditev skupnih zelenih površin stanovalcev.

Ureditev odprtih in zelenih površin

Načrtovane so nove peš povezave skozi območje v smeri sever-jug in ob železnici ter nova kolesarska pot ob Gorenjski cesti, ki se navezujejo na obstoječe poti širšega območja. Robovi poti se v skladu z možnostmi ozelenijo z drevoredi.

V okviru danih možnosti se ureditveno območje primerno ozeleni. Med objektoma 1 in 2 se uredi manjši park z otroškim igriščem. Vzhodno od objektov 2 in 3 se uredi večji park na raščenem terenu.

Raščen teren ob robovih ureditvenega območja omogoča rast visokoraslega drevja. Vegetacija večjih dimenzij pomembno prispeva k ustvarjanju ugodne mikroklime, kakovosti odprtih bivalnih površin, pogledov iz objektov in vnašanja naravnih elementov v pozidan prostor. V tem smislu je treba v čim večji meri ohraniti obstoječ drevored ob Gorenjski cesti. Novo visokoraslo drevje je treba zasaditi ob vzhodni strani Ceste komandanta Staneta in na skupnih parkovnih površinah vzhodno od stavbnega kompleksa.

Program opremljanja stavbnih zemljišč

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na novo predvideno cesto ob železnici, ta pa se priključuje na Cesto komandanta Staneta in Gorenjsko cesto. Poleg uvozov / izvozov v območje z nove ceste ob železnici je možen tudi izvoz desno na Gorenjsko cesto s severnega dela parkirišča ob trgovskem objektu.

V prostorski enoti C1 – Gorenjska cesta je predvidena ureditev kolesarske steze, predstavitev pločnika in nadstrešnice na avtobusnem postajališču in ureditev novega križišča z levimi zavijalci za priključitev nove povezovalne ceste C3.

V prostorski enoti C2 – Cesta komandanta Staneta je predvidena ureditev pločnika na vzhodni strani.

V prostorski enoti C3 je predvidena gradnja nove povezovalne ceste ob železnici, ureditev križišča in ploščadi pred železniško postajo in novih javnih parkirnih mest ob cesti, ureditev uvozov / izvozov v prostorsko enoto P1. Cesta C3 je načrtovana v dveh variantah – v 1. varianti poteka severno od objekta čuvajnice, v 2. varianti pa južneje, čez objekt čuvajnice, ki se ga odstrani. 2. varianto poteka ceste se izvede, če bo odstranitev čuvajnice dopustna pred njeno gradnjo.

Parkirni prostori se uredijo v skupni kletni etaži ter na terenu.

Parkirna mesta za potrebe novogradnje so določena na podlagi naslednjih izhodišč:

- 1,5 parkirnih mest na stanovanje v večstanovanjskem objektu in 1 parkirno mesto na deset stanovanj,
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto površine trgovin ter prostorov za storitvene in poslovne dejavnosti,
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 tekoči meter pulta v gostinskih lokalih,
- dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce poslovnih prostorov in trgovin.

Komunalna ureditev

Območje bo komunalno opremljeno z naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo: kanalizacija, vodovod, plinovod, elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje ter javna razsvetljava.

Predvidena je sanacija komunalne in energetske infrastrukture, ki obsega predstavitev transformatorske postaje, dograditev kanalizacije, optičnega elektronskega komunikacijskega omrežja in omrežja javne razsvetljave ter začasno predstavitev omrežja krajevnega kabelskega sistema.

Kapacitete

Površina območja OPPN:	19.782 m²
Površina prostorske enote P1:	10.550 m²
- BTP nad nivojem terena (objekti 1 - 3):	17.878 m²
- BTP objekt 1 - trgovine, lokali:	3.659 m²
- BTP objekt 2 - stanovanja (z ložami in pokritimi balkoni):	12.913 m²
- BTP objekt 3 - poslovno-stanovanjski program:	1.306 m²
- BTP kletne etaže:	9.537 m²
Površina prostorske enote C1:	4.721 m²
Površina prostorske enote C2:	516 m²
Površina prostorske enote C3:	3.995 m²
Dopusten faktor izrabe FI v P1:	do 1,7

Število parkirnih mest v P1	374
- Klet – pokrita parkirna mesta - stanovalci	223
- Klet – pokrita parkirna mesta za javni program	91
- Pritličje – zunanja parkirna mesta za javni program	60

Varovanje okolja

V OPPN predvideni posegi ne bodo imeli prekomernih negativnih vplivov na okolje. Zaradi obremenjenosti območja s hrupom prometa je treba nove stanovanjske in druge za hrup občutljive stavbe ustrezno protihrupno zaščititi z ustreznim stavbnim pohištvom in fasadnimi sestavi in izvesti ustrezen način prezračevanja.

Obravnavano območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

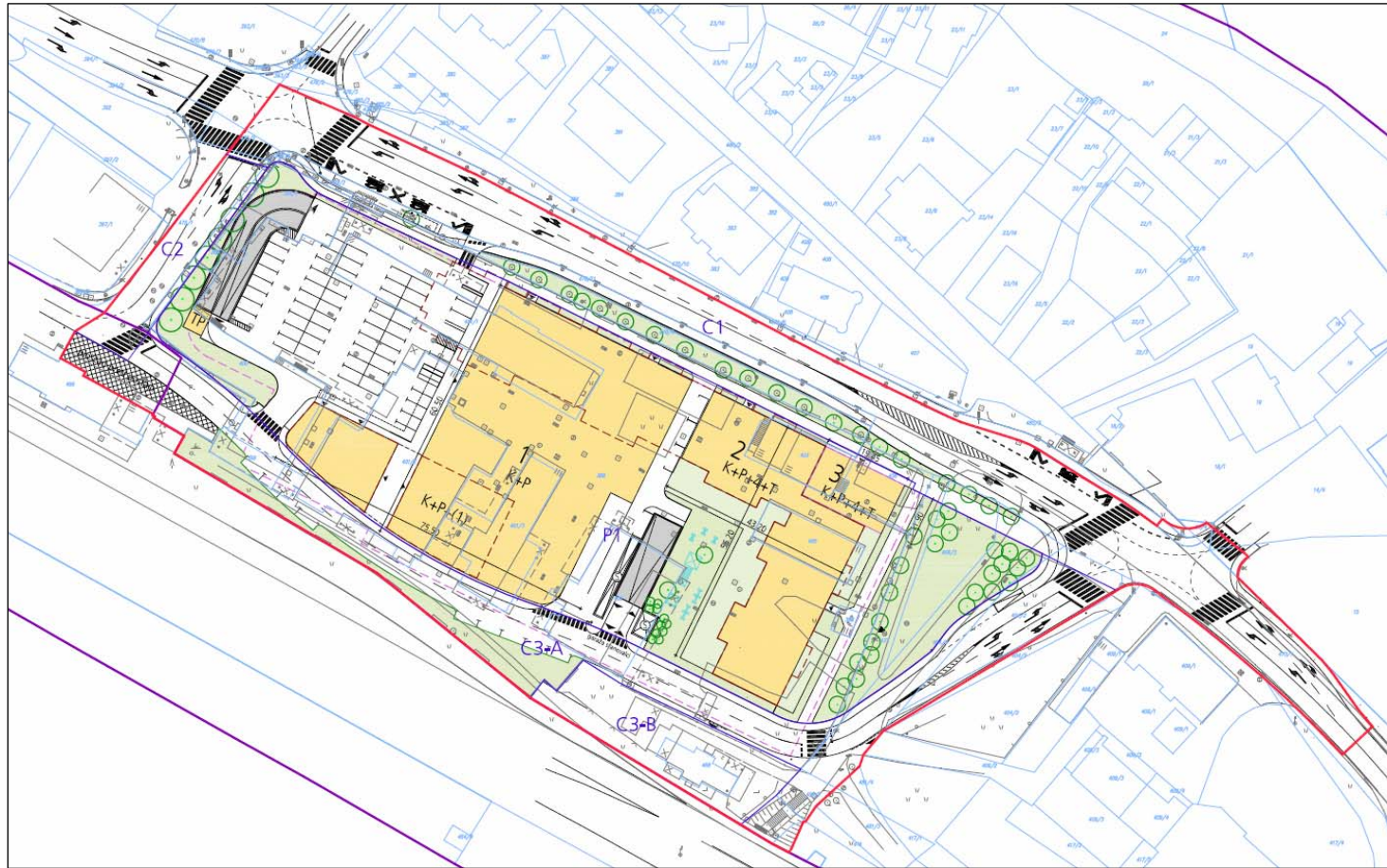
Ohranjanje narave in kulturna dediščina

V veljavni dokumentaciji na obravnavanem območju ni zabeležene kulturne dediščine. Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij ali območij Natura 2000.

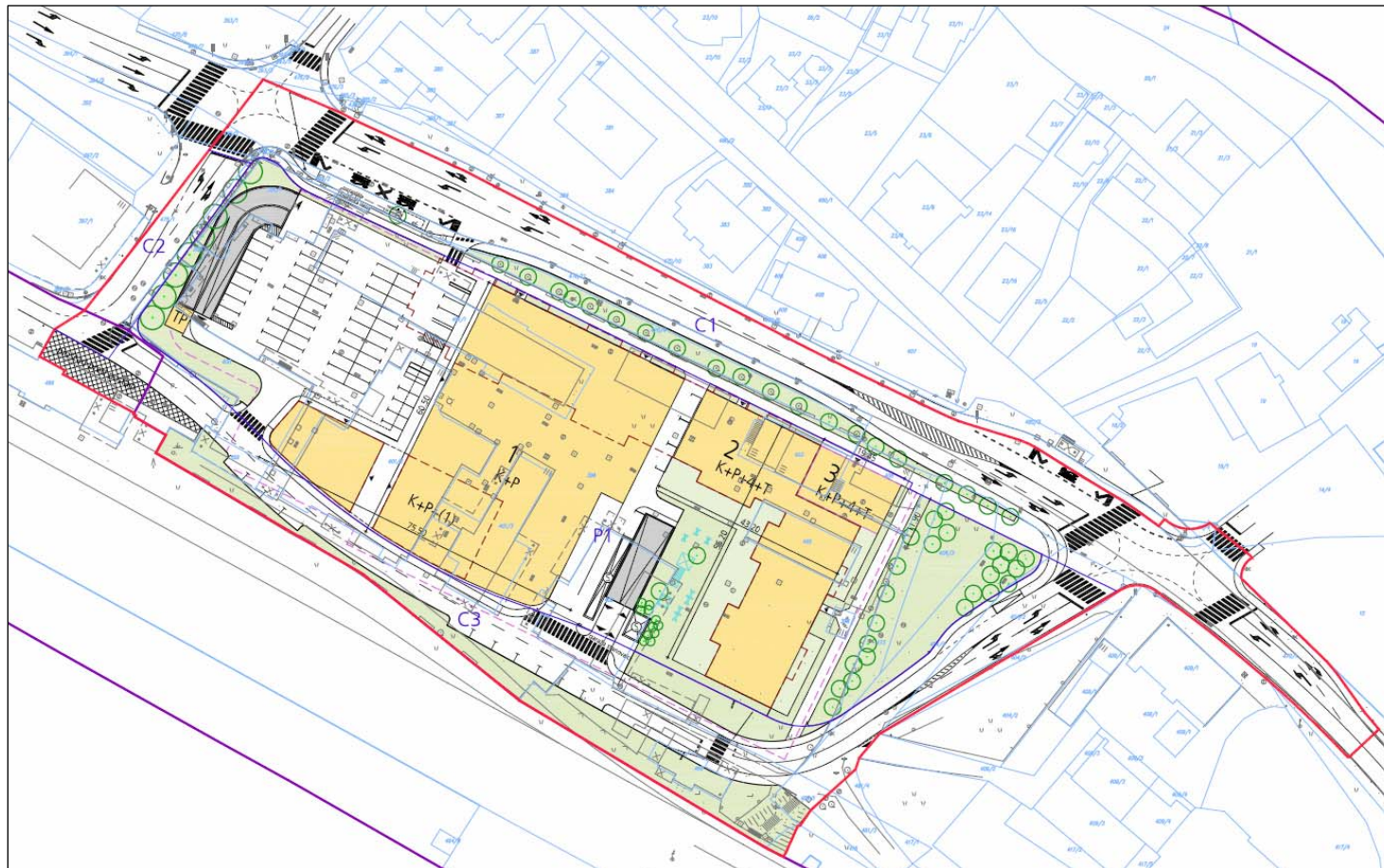
Program opremljanja stavbnih zemljišč

Program opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za predmetno območje urejanja bo izdelan kot samostojen elaborat in sprejet z odlokom na Občinskem svetu.






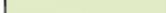



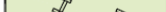










Zazidalna situacija – 1. varianta



Zazidalna situacija – 2. varianta

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBMOČJA UREJANJA
-  MEJE PROSTORSKIH ENOT
- P1, C1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  PARCELNE MEJE
-  PREDVIDENI OBJEKTI
-  ZELENE POVRŠINE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  POKRIT UVOZ V GARAŽO
-  ZBIRNO MESTO ZA ODPADKE
-  OTROŠKO IGRIŠČE
-  NADSTREŠNICA
-  MEJA 1. ETAŽE
-  MEJA KLETI
-  VHODI V OBJEKTE
-  UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE
-  DREVOREDNA ZASADITEV
-  VISOKO DREVJE
-  GRMOVNICE

Pripravljevalec prostorskega akta:

OBČINA MEDVODE
Cesta kom. Staneta 12
1215 Medvode

Naročnik:

MTB, d.o.o.
Meljska cesta 36
2000 Maribor



Izdelaovalec:

LUZ d.d.
Verovškova 64, Ljubljana



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA OBMOČJE MS 9/2-1 (OPPN) IN
DELA OBMOČIJ MS 9/2 in I 9/1**

DOPOLNJENI OSNUTEK

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum:

Maj 2010