

III.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna

III.5.1 UVOD

Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora Dobrna 27 (DO 27) – zunanja bivalna enota CUDV Dobrna (v nadaljevanju: OPPN Dobrna 27 - del) obsega del enote urejanja prostora DO 27, ki je določena z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Dobrna (Uradni list RS, št. 11/12) (v nadaljevanju OPN Dobrna).

Območje OPPN Dobrna 27 - del se nahaja jugozahodno od centra naselja Dobrna, ob glavni cesti, ki pripelje iz smeri Pristova /Arja vas. Predstavlja nepozidan prostor med stanovanjsko gradnjo na robu naselja Dobrna ter sklopom objektov Novega gradu.

S sprejemom OPPN bo omogočena izgradnja dveh zunanjih bivalnih enot CUDV Dobrna s pripadajočimi zunanjimi površinami in ureditvami. Gradnja objektov je predvidena v dveh fazah.

V okviru gradbene parcele je treba zagotoviti tudi zunanji prostor za igro, sprostitvev in druženje ter skupaj najmanj 12 parkirnih mest.

Prometno se območje priključuje na rekonstruirano prometno omrežje, ki obsega rekonstruirano regionalno cesto s novim krožiščem ter novo lokalno cesto proti Novemu gradu. Ureditev se priključuje direktno na novo lokalno cesto in preko krožišča na regionalno cesto Celje – Dobrna.

III.5.2 STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN

V sklopu priprave OPPN je bila izdelan Geološko geomehanski elaborat Zunanja bivalna enota CUDV Dobrna. Izdelalo ga je podjetje Geomet d.o.o., v maju 2017.

Izdelana je bila Idejna zasnova Zunanja bivalna enota CUDV Dobrna, ki jo je izdelal Evro tehnik d.o.o., v september 2018.

Pri pripravi dopolnjenega osnutka je bil upoštevan projekt Ureditev krožnega križišča na regionalni cesti R2-429/1154 pri naselju Dobrna, ki ga je izdelal GHC-projekt d.o.o., januarja 2016.

III.5.3 URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

Opredelitev širšega in ožjega območja

Dobrna je staro zdraviliško naselje, kjer se prepletajo objekti malega, srednjega in velikega merila.

Obravnavano zemljišče se nahaja ob vstopu v naselje iz smeri Pristova /Arja vas in leži na južnem pobočju manjšega griča, ki zaznamuje vhod v naselje. Zahodno od zemljišča je naselbina Novi grad, ki jo sestavljajo objekti dvorca Novi grad in pripadajočih starih gospodarskih poslopij. Vzhodno od zemljišča je na isti strani ceste nekaj manjših enostanovanjskih hiš, na nasprotni strani pa osnovna šola, in načrtovan atletski stadion. Proti vzhodu je ob cesti staro jedro Dobrne, ki se razrašča gručasto od cerkve na pobočju griča.

V naselju ni enotne prevladujoče ortogonalne mreže. Objekti se v večji meri prilagajajo naravnim in prostorskim geometrijam. Jedro je gručasto, umestitev zdraviliških objektov v severozahodnem delu naselja sledi naravnim danostim, enako tudi pripadajoči objekti dvorca Novi grad, pri nekaterih manjših skupinah enostanovanjskih objektov pa je prepoznavna enotna geometrija postavitve objektov, kot je to pri skupini stanovanjskih objektov severovzhodno od lokacije predvidene novogradnje.

V bližini ni površinskih vodotokov.

Območje OPPN

Območje OPPN obsega parceli št. 1515/9 in 1515/10, k.o. Dobrna ter del parcele 1515/8, k.o. Dobrna.

Meje območja OPPN potekajo po zahodni, severo-zahodni in severo-vzhodni meji parcele 1515/10 k.o. Dobrna, po jugovzhodnih mejah parcel 1515/9 in 1515/10 k.o. Dobrna ter po severo-vzhodnem robu načrtovane ceste lokalne ceste, ki bo od krožišča vodila proti pokopališču na Lokovini.

Programska zasnova

Predvidena je gradnja dveh zunanjih bivalnih enot CUDV Dobrna s pripadajočimi zunanjimi površinami in ureditvami.

Zunanja bivalna enota je namenjena varovancem, ki lahko živijo dokaj samostojno življenje v skupnosti in v delovnem času tudi hodijo na delo v osnovno enoto CUDV Dobrna ali na druge lokacije.

Vsaka zunanja bivalna enota bo namenjena do 16 varovancem, ki bodo bivali v 8 enoposteljnih sobah, 3 dvoposteljnih sobah in 1 apartmaju za 2 osebi, namenjenemu paru. Poleg tega se v okviru zunanje bivalne enote zagotovijo tudi potrebni skupni prostori: garderoba, jedilnica, shrambe, dnevni prostor, pralnica, soba za zaposlene, priročna ambulanta, sanitarije za goste, tehnični prostori. Dodatno je predviden tudi večnamenski prostor, kjer se lahko organizira rekreacija za varovance, razne dogodke namenjene le uporabnikom objekta ali pa tudi druženju z zunanjimi obiskovalci.

Zazidalna zasnova

Novogradnji se umeščata v prostor, ki ga zaznamujejo tri strukture – Novi grad s pripadajočimi objekti, manjša enodružinska gradnja ter objekti šoli. Te morfološke strukture so različnih meril in oblik ter vpete vsaka v svojo strukturno mrežo. Objekti Novega gradu se prilagajajo terenu, enostanovanjska gradnja na pobočju griča sledi enotni ortogonalni mreži, objekti šole pa sledijo geometriji komunikacijske mreže in večjih stanovanjskih objektov za šolo.

Pri umestitvi objektov v prostor so upoštevani vsi naštetni elementi prostora – prehod med strukturnimi mrežami, nekoliko večji in oblikovno razdrobljeni volumni objektov.

Dva samostojna objekta se umeščata vzporedno s plastnicami, s čimer so upoštewane naravne danosti in omejitve prostora.

Delno vkopan trakt pritličja leži vzdolžno s plastnicami. Nad njim v zgornjem nadstropju leži centralni trakt, kjer so skupne površine objekta, pravokotno nanj pa sta ob strani postavljena dva trakta, ki ga na sprednji in zadnji strani presegata. S tem se objekt oblikovno približa tudi sosednjim objektom malega merila (enostanovanjska gradnja).

Zaradi pogojev terena ležita objekta na dveh različnih višinah. Vzhodni objekt je postavljen le malo nad nivo dostopne ceste s pritličjem na koti 355,50 m n.v., zahodni pa za približno eno etažo višje, s pritličjem na koti 358,50 m n.v. Pod pritličjem zahodnega objekta so delno nadkrita in delno vkopana parkirna mesta. Zunanji dostop do višje ležečega zahodnega objekta je predviden po stopnišču med objektoma, možen pa je tudi preko vkopanega jedra za parkirnimi mesti.

Dostop do objektov je urejen preko dovoza z lokalne ceste proti Novemu Gradu na jugo-zahodni strani parcele. Parkirna mesta so locirana ob vstopu na parcelo.

Zunanje površine so na nivoju dostopne ceste urejene kot parkirne, dostopne, večnamenske in sprehajalne površine. Na zgornjih nivojih pa kot zunanje bivalne v obliki dveh bivalnih atrijev ter kot urejene zelene brežine.

Vse nivoje med seboj povezuje široko zunanje stopnišče med objektoma.

Oblikovanje objektov

Objekta morata biti skladno oblikovana.

Fasade polvkopanega pritličja so oblečene v avtohton kamen sive barve, kot so oporni zidovi v naselju Dobrna. Fasade pravokotno nanj postavljenih bivalnih traktov so na zunanji strani oblečene v fasadno opeko v barvi in materialu strehe. Čelne fasade so ometane v svetli barvi ali lesene v naravnem odtenku. Umaknjene in skrite fasade prečnih traktov proti atriju in balkonu so večinoma steklene in delno ometane v svetli barvi. Okna so pravokotna z daljšo vertikalno stranico. Okenski okvirji so leseni. Senčenje je predvideno z velikoformatnimi žaluzijami.

Predvideno je široko zunanje stopnišče med objektoma, ki je prav tako pogost motiv v Dobrni. Objekta sta osno somerna. Okenske odprtine stranskih fasad se nizajo v ritmičen zaporedju.

Strehe vseh lamel so dvokapne, opečne v rdeči barvi, z naklonom 35°.

Kapacitete objektov

BEP vsakega objekta je 800 m². Od tega je BEP nadstropja 550 m².

Urbanistični parametri območja

Faktor zazidanosti območja je 0.29, faktor izrabe je 0.42.

Ohrani se 1887 m² zelenih površin, kar je 49 % zemljišča, namenjenega gradnji.

III.5.4 KRAJINSKO ARHITEKTURNA ZASNOVA

Od Dvorca Dobrna v smeri proti centru Dobrne je urejen kostanjev drevored. Ta parkovna poteza se ohrani in poudari z novimi kostanjevimi drevesi, klopami in drugo urbano opremo.

Površine pred objekti se tlakujejo in opremijo z urbano opremo. Ploščad med objektoma se uredi tako, da je lahko namenjena tudi športnim dejavnostim. Med tlakovanimi površinami in hodnikom za pešce ob regionalni cesti se uredijo zelene površine, zasajene z drevjem in grmovnicami.

Teren okoli objektov se uredi kot brežine, se jih zazeleni in zasadi z grmovnicami.

Notranja atrija se uredita kot mirne zunanje bivalne površine. Zasadita, tlakujeta, opremita z klopami, lučmi, ip.

III.5.5 PROMETNO TEHNIČNA UREDITEV

Območje OPPN se na obstoječe prometno omrežje priključuje preko priključka na dovozno cesto k pokopališču Lokovina. Priključek je širok 5 m in dolg najmanj 10 m ter mora omogočati neovirano manipulacijo in vključevanje v promet osebnim, intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom (zavijalni radiji). Preko te ceste se preko krožnega križišča ob območju OPPN priključuje na regionalno cesto II. reda Celje – Dobrna.

Vozna površina mora omogočati neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin se upoštevajo veljavni tehnični normativi in smernice.

Za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, v skladu s potrebami naročnika in sicer 6 parkirnih mest na bivalno enoto. Ob upoštevanju širine vozne površine 6 m ter parkirnih mest dimenzij 5 x 2,7 m, je na parkirišču možno urediti 12 parkirnih mest. Širina vozne površine in dimenzije parkirnih mest lahko od tega odstopajo, pri čemer mora biti zagotovljena prometna varnost in upoštevanje normativov glede interventnih poti. Zagotoviti je treba tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila.

V skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, namenjenih funkcionalno oviranim osebam. Ta se lahko zagotovijo tudi ob drugi tlakovani površini, če je ta na istem nivoju kot parkirna mesta.

IV. KOMUNALNO, ENERGETSKO IN TELEKOMUNIKACIJSKO UREJANJE

Načrtovani objekti se priključujejo na predpisano obvezno gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s predpisi in pogoji posameznih upravljavcev komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov.

Vodovodno omrežje

Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Dobrna, ki poteka po južnem robu območja OPPN.

Javni vodovod se po potrebi prestavi v javno površino – pločnik ali zeleni pas med pločnikom in cesto.

Za zagotovitev vodooskrbe s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi skupni ali dva ločena vodovodna priključka na obstoječi javni vodovod PVC DN/OD 90 mm. Pri priključitvi premera $\varnothing < 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek zunaj objekta. Pri priključkih premera $\varnothing \geq 2''$ se vodomer vgradi v tipski toplotno izoliran vodomerni jašek ali armiranobetonski jašek v zelenici zunaj objekta. Armirano betonski jašek mora biti globine najmanj 180 cm in širine najmanj 150 cm, opremljen z lestvijo in pokrovom z zaklepom, ki mora biti opremljen z mehanizmom za enostavno odpiranje in zapiranje pokrova.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna kanalizacija se priključuje na obstoječe omrežje javne kanalizacije, aglomeracija 20513, ki je del javnega kanalizacijskega sistema ČN Dobrna 10203. Odpadne komunalne vode se speljejo v javni kanal preko revizijskega jaška št. 16, ki leži na parceli št. 1515/8 k.o. Dobrna. Priključek se izvede na koti najmanj 353,25 m n.v.

V okviru komunalnega opremljanja se zgradi mešan sistem kanalizacijskega omrežja.

Pri izvedbi interne kanalizacije je treba uporabiti rešitve, ki preprečujejo povratno zaplavitve objekta. Odpadne vode iz prostorov, ki so pod nivojem, ki omogoča ureditev kanalizacije z naravnim padcem, morajo biti speljane v javno kanalizacijo preko črpališča.

Padavinska voda se zadržuje v podzemnem zadrževalniku na zemljišču, kjer se ponika. Lahko se zbira v zbiralniku in uporablja za splakovanje stranišč, pranje, zalivanje zelenih površin, id. Višek prečiščene padavinske vode se odvaja v javno kanalizacijo. Najmanjši volumen zadrževalnika se določi tako, da se, ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo, maksimalni odtok iz območja pred gradnjo ni večji kot po izgradnji območja.

Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se na javno elektroenergetsko omrežje priključuje preko obstoječe transformatorske postaje TP Dobrna Grad. Predvideva se zamenjava obstoječega transformatorja s transformatorjem moči 250 kVA.

V območju OPPN potekajo obstoječi NN podzemni elektroenergetski vodi, ki jih je treba prestaviti izven območja in jih izvesti v večcevni kanalizaciji, kjer se predvidijo tudi rezervne cevi za potrebe upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Po zahodnem robu območja potekajo tudi obstoječi SN nadzemni elektroenergetski vodi. Varovalni pas SN elektroenergetskih vodov je 10 m od osi voda. Skrajni rob vseh stavb mora biti od SN elektroenergetskega voda odmaknjen najmanj 5 m. Tlakovane vozne in pohodne površine morajo biti od obstoječega droga SN elektroenergetskega voda odmaknjene najmanj 2 m. V 10 m varovalnem pasu SN elektroenergetskega voda niso dopustne zasaditve dreves ali grmičevja.

Vse križanja v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov se izvedejo skladno z veljavno zakonodajo.

Za priključitev načrtovanih objektov na elektroenergetsko omrežje je predvidena izgradnja nizkonapetostnega priključka v PVC cevi. Meritve električne energije se predvidijo na stalno dostopnem mestu v prostostoječi omarici oziroma v ustrezni omarici na fasadi objekta.

Telekomunikacijsko omrežje

Preko jugovzhodnega in južnega roba območja poteka telekomunikacijsko omrežje, ki ga je pred posegi treba ustrezno zaščititi ali prestaviti. Prestavitev se izvede na podlagi projektne rešitve, h kateri je treba pridobiti soglasje upravljavca telekomunikacijskega omrežja.

Objekti se priključujejo na TK omrežje znotraj območja OPPN.

Javna razsvetljava

Z javno razsvetljava je opremljena regionalna cesta, ki poteka po meji območja. Površine znotraj območja OPPN se ne bodo razsvetljevale z javno razsvetljava.

Javne površine

Znotraj območja OPPN ni površin, namenjenih javnemu dobru.

V. VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH DOBRIN

Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Dobrna – Dvorec in vrtno-arhitekturne dediščine Lokovina – Park dvorca Dobrna. Neposredno ob območju OPPN je drevored ob dovozni cesti k dvorcu Dobrna, ki se varuje kot kulturna dediščina. Nova pozidava se v prostor umešča tako, da se ohrani prepoznavna prostorska podoba dvorca Dobrna s parkom v prostoru in varovani elementi parka, kot je kostanjev drevored.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja tudi obvezujoč splošni arheološki varstveni režim.

VI. VARSTVO NARAVE

Območje OPPN se ne varuje kot naravna vrednota. Spada v ekološko pomembno območje Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri.

Veljajo splošna določila za varovane narave. Pri projektiranju objektov, cest in drugih ureditev ter času gradnje le-teh je treba upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za zmanjševanje negativnih vplivov na okolje.

Varstvo voda

Območje OPPN ne leži v vodovarstvenem območju vodnih virov in se ne nahaja neposredno ob vodnem telesu vodotoka. Upoštevati je treba splošne ukrepe za varstvo vodnih virov. Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se omogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Varstvo zraka

Objekti ne smejo prekomerno onesnaževati zraka. Upoštevati je treba vse veljavne predpise glede varovanja zraka.

Čim večji del moči za gretje, prezračevanje in hlajenje prostorov ter pripravo tople pitne vode je treba zagotoviti z obnovljivimi viri energije.

Varstvo pred hrupom

Dejavnosti v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določene za III. stopnjo varstva pred hrupom, in sicer 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Osončenje

Zagotoviti je treba naravno osvetlitev delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi.

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke in gradbene odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja, ter jih odlagati v zato namenjene zabojnike.

Predvideno je enotno zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno ob uvozu na območje, ki mora biti locirano najmanj 5 m od obstoječega SN elektroenergetskega voda. Urejeno mora biti skladno veljavnim odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini, dobro prometno dostopno ter zunaj prometnih površin. Urejeni morata biti zakrito in nevpadljivo ter izvedeni v naravnih materialih.

Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem

Pri načrtovanju razsvetljave ceste in parkirišča je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja na živalske vrste in ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varstvo zaradi plazov in erozije

Območje OPPN je potencialno ogroženo zaradi nevarnosti plazov ali erozije.

Izvedene so bile hidro-geološke raziskave in izdelano poročilo, ki ne ugotavlja erozijskih žarišč na območju. Pri gradnji je treba upoštevati vse ukrepe za preprečitev negativnih vplivov na ožje in širše območje gradnje. Gradbeno jamo je treba izvesti v naklonu 2:3. Vsa zemeljska dela je treba izvesti v suhem obdobju in v najkrajšem možnem času. V primeru močnega in daljšega deževja pa je treba izvesti vse ukrepe za odtok vod in močenje preperine in hribine (npr. pokritje s folijo), izvesti ustrezno čiščenje in sušenje gradbene jame pred posegi.

Vse zemeljska dela, ki se bodo izvajala pri gradnji objekta, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom in po navodilih geomehanika.

Vse novo izdelane brezine je treba po gradnji zatraviti in zasaditi z grmovnicami, da se prepreči morebitno drsenja terena.

Podtalna voda za objekti mora biti ustrezno drenirana, meteorne in drenažne vode pa je treba po pobočju in iz objektov kontrolirano zbirati in odvajati v podzemno zbiralnico pod tlakovanimi površinami na nivoju dostopne ceste, kjer se ponikajo.

Potresna ogroženost

Območje OPPN je opredeljeno s pospeškom tal (g) 0,125 s povratno dobo 475 let.

Varstvo pred požari

Dovoz intervencijskih vozil bo urejen po dovozni cesti parkirišča. Površine za postavitve so predvidene na tlakovani površini med objektoma.

Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je treba zunanjo hidrantno mrežo razširiti. Predviden je nov podzemni hidrant v zelenici med cesto in tlakovano površino med objektoma.

Varstvo pred poplavami

Glede na opozorilno karto ARSO se območje OPPN ne nahaja v območju poplav.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE

Izvedba prostorskih ureditev bo razdeljena na 2 neodvisni etapi :

- PE1 / objekt A z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem,
- PE2 / objekt B z vsemi potrebnimi dostopi, dovozi, parkirnimi mesti, vso potrebno komunalno in energetska infrastrukturo, ustreznim hidrantnim omrežjem.
-

Hkrati z izvedbo posamezne etape je treba zgraditi tudi vse, kar je potrebno za funkcioniranje posamezne etape in urediti celotno območje OPPN tako, da ni neurejenih in degradiranih delov območja.