

ARPLAN, D.O.O.

Arhitektura, urbanizem, Kovinarska 9, 8270 Krško

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
VEČSTANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI
DELI EUP DOB 14, DOB 15 IN DOB 50
VARIANTNE REŠITVE**



Datum: marec, 2025
Izdelal: ARPLAN, d.o.o..
Kovinarska 9
8270 Krško

Vodja obratovalnice:
Ivanka Kraljić, univ.dipl.inž.arh. spec.arh.urb.

Prostorski akt: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
VEČSTANOVANJSKO GRADNJO V DOBOVI
DELI EUP DOB 14, DOB 15 IN DOB 50**

Faza: **Variantne rešitve**

Številka: **OPPN-02/24**

Naročnik: **PRIVATNI NAROČNIK**

Investitor: **PRIVATNI INVESTITOR**

Izdelovalec: **ARPLAN, d.o.o.
Kovinarska ulica 9
8270 Krško
Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.
PA PPN ZAPS 0916**

Odgovorni vodja izdelave PA:

Projektanti: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.
PA PPN ZAPS 0916
Tadej BAJDA, univ.dipl.inž.arh.**

Vodja obratovalnice: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh., spec.arh.urb.**

Krško, marec 2025

SPLOŠNO

Investitor izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo v Dobovi, deli EUP DOB 14, DOB 15 in DOB 50 (v nadaljevanju OPPN) je lastnik večjega dela zemljišča na območju OPPN. Zemljišče je v osrednjem delu naselja, severno od glavne državne železniške proge Ljubljana – Dobova in severovzhodno od železniške postaje Dobova.

Na podlagi občinskega prostorskega načrta občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/2019, v nadaljevanju OPN) je na območju OPPN določena namenska raba prostora za centralne dejavnosti (CU – osrednja območja centralnih dejavnosti). Pozidava z izključno večstanovanjskimi stavbami na območju CU ni v skladu z OPN, ker je na območju namenske rabe prostora CU predvidena pozidava s stavbami, v katerih se odvijajo pretežno centralne dejavnosti, stanovanja so možna le kot spremljajoča in ne pretežna dejavnost. Za realizacijo investitorjeve namere je potrebno spremeniti namensko rabo prostora iz CU v SS – stanovanjska območja. To spremembo je, na podlagi 130. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju ZUreP-3), možno narediti z OPPN. V tem primeru je na podlagi 128. člena ZUreP-3 potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Na območju OPPN je predvidena pozidava z večstanovanjskimi objekti, v katerih bi bilo največ 142 stanovanj, različne velikosti.

Glede na območje urejanja je narejena prostorska preveritev umestitve objektov v prostor. Izdelano je več variant, katere so se spreminjale, dopolnjevale in medsebojno primerjale, dokler ni bila izbrana ena, katera se bo obravnavala v naslednjih fazah izdelave OPPN.

OBMOČJE OPPN

Območje OPPN obsega parcele št. 786/8, 786//12, 786/14, 787/12, 787/4 in 786/13-del, vse k.o. 1292 Gabrje in je velikosti cca 1,2 ha.

Na vzhodni strani območje OPPN meji na Kapelsko cesto, na severu na Cvetno ulico, na jugu na Ulico Marka Šavriča in na zahodni strani na obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih hiš.

Dostop na območje OPPN je možen s treh strani, z obstoječe vzhodne, severne in južne ceste. Na pretežno ravnem terenu je ob severni meji (ob Cvetni ulici) zgrajena pritlična stanovanjska hiša, ki je v funkciji. Na jugovzhodu je, ob Kapelski cesti, zgrajen pritlični poslovni objekt, ki danes ni v funkciji. Na preostalem območju OPPN prevladujejo travniki.



Lokacija z okvirnim območjem OPPN

USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

NARAVNE LASTNOSTI

Območje OPPN je na pretežno ravnem terenu. Zemljišča znotraj območja OPPN so vzdrževani travniki.



Vzdrževani travniki

OBSTOJEČA POZIDAVA

Na območju OPPN sta zgrajena dva objekta, stanovanjska hiša na severu območja in poslovna stavba na jugovzhodu območja urejanja.

Stanovanjska hiša je pritlična stavba s kletjo in izkoriščenim podstrešjem. Streha je simetrična dvokapnica, naklona cca 40°. Kritina je temno sive barve.

Poslovna stavba je pritlična stavba sestavljena iz več volumnov, z izkoriščenim podstrešjem, ki danes ni v uporabi. Streha je dvokapnica, naklona cca 40°, kritina je temno rdeče barve.

Na zahodni, severni in vzhodni strani območja urejanja je individualna stanovanjska pozidava s pritličnimi stavbami in izkoriščenim podstrešjem, s tradicionalno dvokapnimi strehami. Znotraj obstoječe zahodne pozidave je poslovni objekt večjega volumna in na vzhodni strani

je nekdanji tovarniški kompleks z stavbami večjih gabaritov. Na jugu poteka železniška proga, južno od nje je območje enako tako pozidano z individualno stanovanjsko pozidavo pritličnih stavb, klasično oblikovanih z dvokapnimi strehami.



Stanovanjska hiša – sever



Poslovni objekt - jugovzhod

PROMETNA UREDITEV

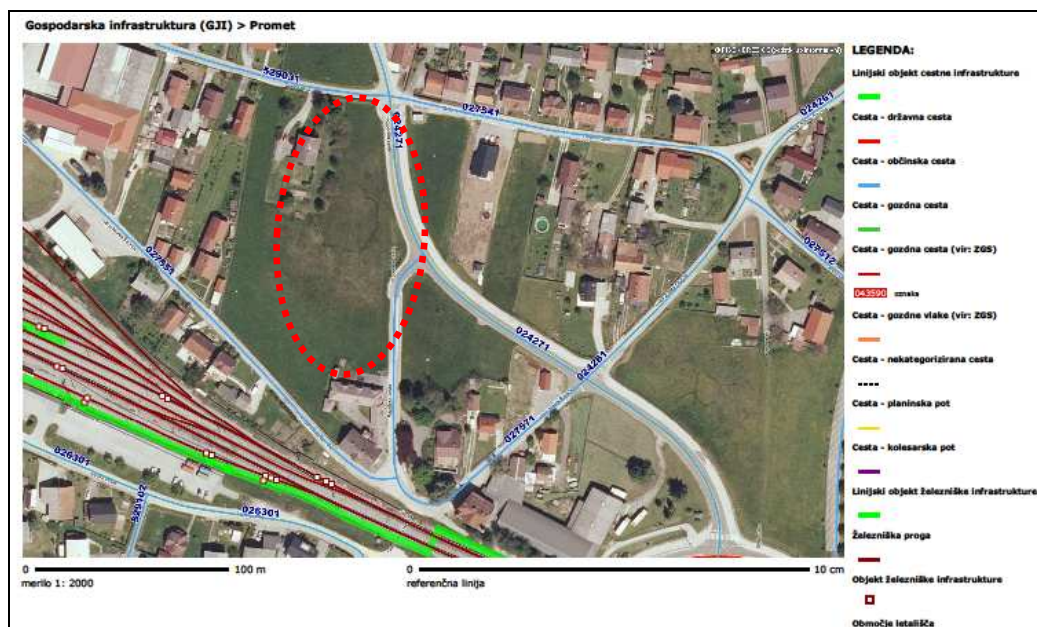
Dostop na območje OPPN je omogočen s treh strani, severa, juga in vzhoda.

Na vzhodu poteka mestna cesta 027571, Kapelska cesta, ki je asfaltirana, široka cca 4 m za dvosmerni promet, z enostranskim pločnikom za pešce in javno razsvetljava.

Na severu poteka javna pot JP 529031 Cvetna ulica, ki je asfaltirana, široka cca 4,0 m za dvosmerni promet, z enostranskim pločnikom za pešce in javno razsvetljava.

Na jugu poteka mestna cesta 027551, Ulica Marka Šavriča, ki je asfaltirana, široka cca 3,5 m za dvosmerni promet, brez pločnika za pešce z javno razsvetljava.

Ob Ulici Marka Šavriča je avtobusno postajališče.



Prometno omrežje z okvirnim območjem OPPN



Ulica Marka Šavriča



Kapelska cesta



Cvetna ulica

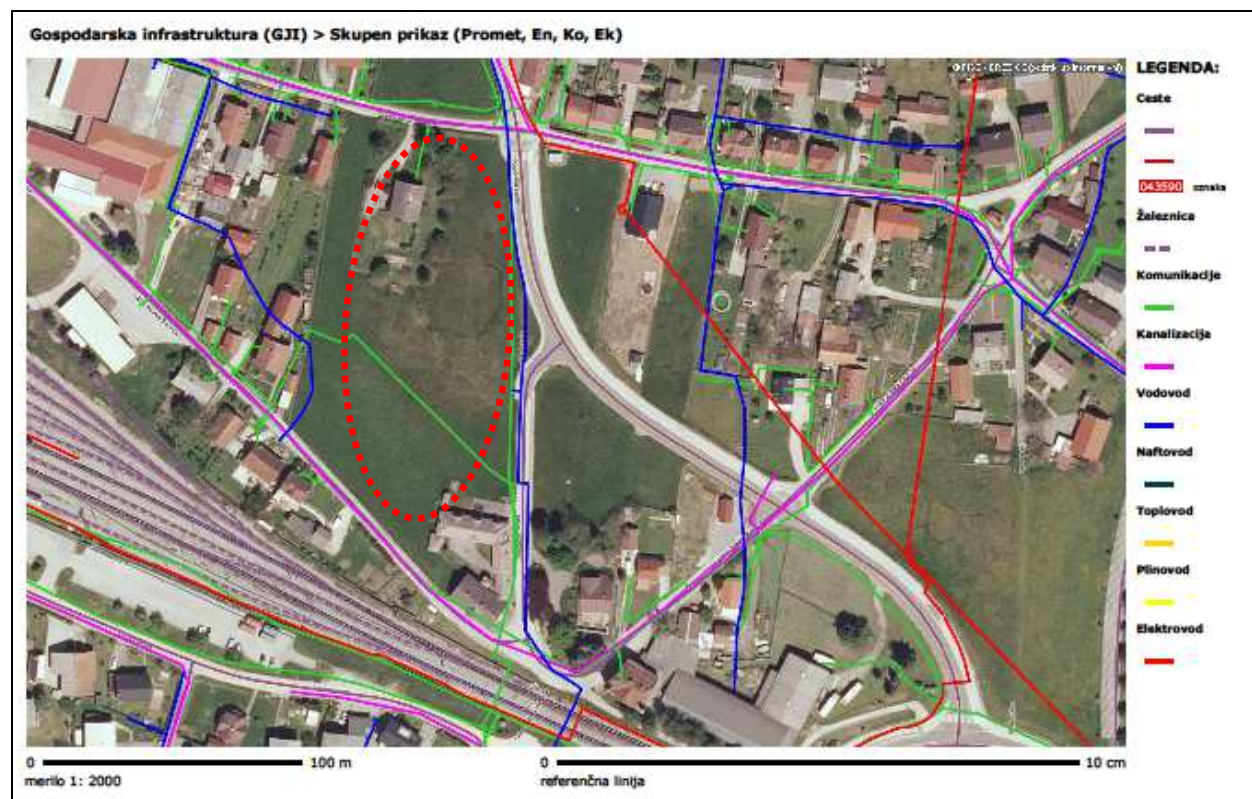
INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je infrastrukturno opremljeno. Na območju OPPN je vodovodni priključek za obstoječe objekte. Primarna trasa vodovoda poteka po Kapelski cesti, na vzhodnem obrobju območja OPPN. Ob vzhodni meji OPPN je postavljen nadzemni hidrant.

Javno kanalizacijsko omrežje poteka po Cvetni ulici, na severnem obrobju OPPN in po Ulici Marka Šavriča, ki je ob južnem obrobju območja OPPN.

Obstoječi objekti imajo električne priključke, ob cestah je urejena javna razsvetljava.

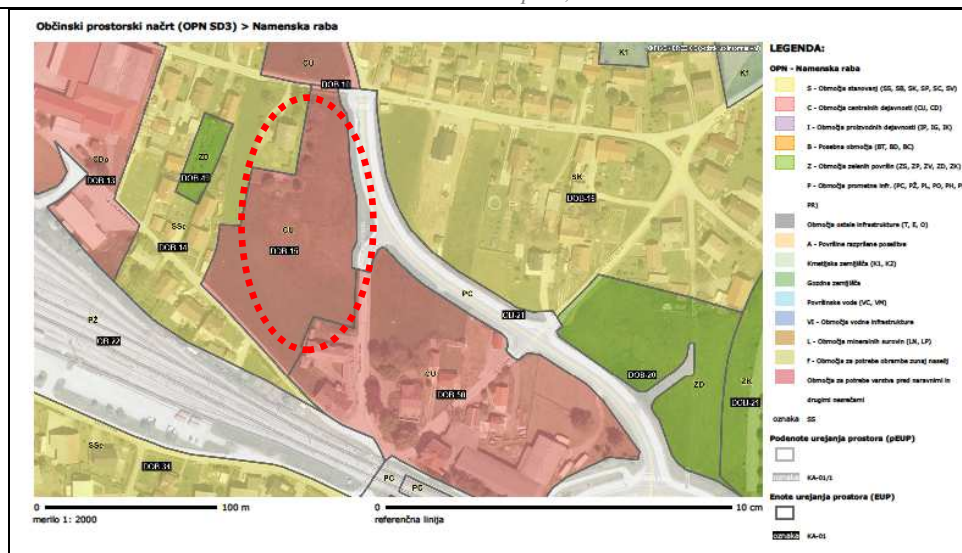
Ob obstoječih cestah in čez južni del območja OPPN poteka telekomunikacijsko omrežje.



Infrastrukturna omrežja z okvirnim območjem OPPN

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V OPN je območje obravnavanih parcel opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).



Prikaz iz OPN z okvirnim območjem OPPN

Po OPN sta obravnavano območje in zemljišča vzhodno od njega predvideni, kot sekundarni center naselja Dobova, kar že narekuje objekte večjih gabaritov ter drugačne pogoje oblikovanja stavb.

PREDVIDENI PROGRAM

Na območju OPPN je predviden naslednji program:

- šest večstanovanjskih stavb velikosti 33 x 18 m in 28 x 18 m,
- otroško igrišče,
- podzemna garaža s parkirišči za stanovalce (2 parkirna mesta/stanovanje),
- parkirišča za obiskovalce (0,2 parkirna mesta/stanovanje),
- parkirišča za gibalno ovirane osebe, motorje, kolesa,
- prostor za posode za odpadke,
- pešpoti,
- zelene površine.

IZHODIŠČA

Predvidena pozidava se vizualno loči od zahodne individualne stanovanjske pozidave z zelenim pasom visokih dreves in nizkega grmičevja.

Višinsko objekti ne smejo izrazito izstopati v prostoru, zato je predvideno pritličje in dva nadstropja ter tretje nadstropje, ki je zamaknjeno od zunanjih robov spodnjih etaž, s čem se objekti vizualno znižajo. Skupna višina stavb je do največ 13.00 m nad koto obstoječega terena.

Razmiki med stavbami in medsebojna razporeditev stavb omogoča osončenost vsake stavbe tokom celotnega dneva z minimalnim medsebojnim senčenjem.

Stavbe se orientirajo na način, da se maksimalno izkoristi kvalitetno južno osončenje.

Vhod v podzemno garažo se uredi s Kapelske ceste, ki bo osrednja mestna ulica v predvidenem novem sekundarnem centru naselja Dobova.

Nad garažo se uredi otroško igrišče za celotno novo stanovanjsko sosesko, uredijo travnate zelenice in zasadijo drevesa za senčenja tokom vročih poletji, za kar bo potrebno predvideti debelejši sloj zemljine nad podzemno garažo.

Pri ureditvah območja OPPN se na južni strani rezervira prostor za rekonstrukcijo (širitev) Ulice Marka Šavriča, ki poteka vzporedno z železniško progo.

S postavitvijo stavb s krajšo stranico proti železnici se nekoliko zmanjšajo vplivi hrupa od železnice.

OSNOVNI KONCEPT

Pri snovanju rešitev se je koncept od prve variante do zadnje spreminjal. Potrebno je bilo umestiti zadosti velike stavbe, ki bi opravičile investicijo, pri tem pa zadostiti normativom za parkirišča, upoštevati odmike od sosedov, medsebojne odmike stavb zaradi osončenje oziroma senčenja, omiliti vpliv hrupa železnice ob zagotovitvi zadostnih zelenih površin za igro otrok in kvalitetno bivanje stanovalcev.

Pri vseh variantah je Kapelska cesta imela vlogo glavne dostopne, mestne ceste, Cvetna ulica na severu in Ulica Marka Šavriča na jugu pa vlogo sekundarnih napajalnih cest.

Največ pozornosti je bilo podano razporeditvi in velikosti stavb na zadanem prostoru.

Bilo je izdelano več variantnih rešitev, ki medsebojno niso imele večjih razlik, temveč so se razlikovale v detajlih, ki so prinašali večjo kvaliteto za bodoče in obstoječe prebivalce.

Sprejeta zadnja varianta ima naslednji koncept.

Obstoječa Kapelska cesta, ki je na vzhodu območja urejanja, naj bi v bodoče prevzela funkcijo osrednje mestne ceste novega sekundarnega centra naselja Dobova, zato je z nje predviden glavni peš in motorni dostop na območje urejanja. Motorni promet se preko vhodne nadkrite rampe vodi v podzemno garažo, ki je pod celotnim območjem urejanja, od ostalih parcelnih meja je odmaknjena najmanj 4,0 m. V garaži je zagotovljeno maksimalno število parkirnih mest, in sicer 284 PM, vertikalne komunikacije pod posameznimi stavbami in prostori namenjeni za shrambe posameznih stavb.

Na terenu so predvidena parkirna mesta za obiskovalce, kolesarje, gibalno ovirane osebe in motoriste. Predvidena so tri parkirišča, vsako za dve stavbi, in sicer na severu z dostopom s Cvetne ulice, na jugu z dostopom z Ulice Marka Šavriča in na vzhodu z dostopom s Kapelske ceste.

Peš promet se vodi po peš poteh, ki so speljane med stavbami. Vse pešpoti vodijo do otroškega igrišča in do Kapelske ceste, kot bodoče glavne osrednje ulice novega centra naselja.

Otroško igrišče je locirano v osrednjem delu območja, lahko dostopno za vse prebivalce nove stanovanjske soseske.

OPIS POSAMEZNIH VARIANT

VARIANTA 1

Med obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo na zahodu in novo večstanovanjsko pozidavo je predviden pas v širini cca 20 m, kjer je predvideno parkirišče na nivoju terena z visokimi drevesi in podzemna garaža pod tem parkiriščem ter živa meja proti obstoječi pozidavi. Pas visokih dreves in parkirišča predstavlja ločnico med različnima tipoma pozidave, prehod od drobne strukture pozidave proti blokovski. Osrednji in vzhodni del

območja je namenjen pozidavi šestih večstanovanjskih stavb, velikosti cca 24 m x 16 m in 30 m x 16 m. Stavbe so orientirane sever – jug in ob Kapelski ulici vzhod – zahod. Umeščajo se z medsebojnim zamikom, zaradi čim večje osončenosti južne fasade, kot najbolj kvalitetne za bivanje. V osrednjem delu je predvideno otroško igrišče. Stavbe so medsebojno povezane s peš potmi, ki potekajo v smeri vzhod – zahod in se končajo na Kapelski cesti, kot bodoči glavni mestni cesti, in v smeri sever – jug, ter tako povezujejo Cvetno ulico z Ulico Marka Šavriča.

Ostala parkirišča so predvidena ob Kapelski cesti in Ulici Marka Šavriča ter v osrednjem delu območja, med novimi stavbami. Namen je bil, da je podzemna garaža čim manjša, s čem je omogočeno da se zelene površine urejajo na obstoječem raščenem terenu, ki omogoča sadnjo visokih in košatih dreves. Ta drevesa bi v času vročih poletij dajala senco kakor na otroškem igrišču, tako bi tudi senčila fasade novih stavb.

Pomanjkljivost te variante je bila v tem, da so stavbe bile premajhne in je tudi število stanovanj bilo manjše (cca 80 stanovanj), kar iz ekonomskih/finančnih razlogov ni bilo sprejemljivo za investitorja.

Prav tako so parkirišča bila razmetana po celotnem območju OPPN, investicija garaže pa ni bila finančno opravičena za majhno število parkirnih mest.

VARIANTA 2 IN 3

V varianti 2 in 3 se je poskušalo rešiti problem premajhnega števila stanovanj in se je povečalo število stavb s šest na sedem, enake velikosti, kot v prvi varianti, in sicer vsi objekti so velikosti 24 m x 16 m. Prav tako so vsi objekti orientirani v smeri sever – jug, kar omogoča maksimalni izkoristek južnega osončenja. Povečanje števila objektov je rezultiralo povečanjem števila parkirnih mest in ta so vsa predvidena v podzemni garaži, razen parkirišč za obiskovalce, ki so predvidena na obstoječem terenu, z dostopom s Cvetne ulice, Ulice Marka Šavriča in ob Kapelski cesti. Vhod v podzemno garažo je s Kapelske ceste, bodoče glavne ceste sekundarnega jedra Dobove. Zaradi upoštevanja potrebnega medsebojnega odmika med stavbami, se je ena od njih približala zahodni meji območja urejanja in obstoječi pozidavi. V osrednjem delu območja je predvidena pešpot, ki povezuje Cvetno ulico na severu in Ulico Marka Šavriča na jugu, kot hrbtenica, na katero se priključujejo ostale pešpote, ki potekajo v smeri vzhod – zahod in se vse iztekajo na Kapelsko cesto, kot bodočo glavno mesto ceste. Med večstanovanjskimi stavbami, ob Kapelski cesti, so predvideni manjši pritlični paviljoni za storitvene dejavnosti (trgovina, gostinski lokal, pekarna...). Na križišču treh ulic, Kapelske ceste, Ulice Marka Šavriča in Ulice Jožeta Šavriča, se oblikuje manjši trg, ob katerem je tudi predviden manjši paviljon. Na jugozahodu območja je, kljub povečanju števila stavb, še vedno predvideno manjše otroško igrišče, katero je lahko dostopno tudi za otroke obstoječe stanovanjske soseske. Postavitev podzemne garaže je od območja obstoječe pozidave na zahodu odmaknjena za cca 20 m in je v tem pasu, na raščenem terenu, predvidena zasaditev visokih in košatih dreves, ki dajejo senco otroškem igrišču in ločujejo dve stanovanjski soseski.

Razlika med variantama je v postavitvi paviljonov neposredno ob pešpoti, ki poteka ob Kapelski cesti (varianta 2), oziroma z manjšim odklikom od pešpoti in s tem oblikovanju manjše ploščadi pred paviljonom (varianta 3).

Pomanjkljivost te variante je v gostoti stavb v odnosu do obstoječe bolj redke individualne pozidave in v slabši osončenosti vsake posamezne stavbe, oziroma večjem medsebojnem senčenju.

VARIANTA 4A IN 4B

V variantah 4a in 4b se je preverjal prostor za postavitev šestih stavb, povečane velikosti, in sicer 33 m x 18 m in 28 m x 18 m, njihov medsebojni odmik, ki je najmanj 15 m, medsebojni zamiki zaradi čim boljše medsebojne osončenosti. V vseh stavbah je možno pridobiti 142 stanovanj, v podzemni garaži, ki je predvidena pod celotnim območjem OPPN se je pridobilo 284 parkirnih mest, kar zadostuje normativom 2 PM/stanovanje. Parkirišča za obiskovalce so predvidena na terenu, z dostopom s Cvetne ulice na severu, z Ulice Marka Šavriča na jugu in s Kapelske ceste na vzhodu. Vhod v garažo je še vedno predviden s Kapelske ceste. Pešpoti med stavbami so speljane bolj organsko in potekajo v vseh smereh, ter se navezujejo na Kapelsko cesto, kot bodočo glavno mestno cesto. Med dvema stavbama na severu in jugu je predvidena večja tlakovana površina, kot ploščad za zbiranje stanovalcev in igro otrok. Na zahodu območja urejanja, med stavbami je še vedno predvidena večja zelena površina za igro otrok.

Razlika med tema variantama je v velikosti stavbe, ki je na jugu območja.

Pomanjkljivost teh variant je bila v premajhnem odmiku severne stavbe od Cvetne ulice, prevelikimi tlakovanimi površinami znotraj območja urejanja (segrevanje v poletnem času) in s postavitvijo večje zelene površine v območje, ki ni enako dostopno za vse prebivalce soseske ter je v bolj »zaprt« delu območja urejanja.

VARIANTA 4C

V varianti 4c so rešene pomanjkljivosti prejšnjih variant. Stavbe so razmeščene na način, da imajo zadostni medsebojni odmik, 15 m, s čem je omogočeno celodnevno osončenje vseh stavb. Najbolj izpostavljena severna in južna stavba sta od prometnic oddaljeni najmanj 6 m, garaža je od sosednje parcelne meje odmaknjena najmanj 4,0 m. Predvideno je šest stavb, tri od njih, ki so na severni polovici območja OPPN so orientirane sever – jug, preostale tri so v južni polovici območja urejanja in imajo orientacijo vzhod – zahod. Velikost stavb je 33 m x 18 m, dve od njih sta velikosti 28 m x 18 m. Vsa parkirna mesta za stanovalce so predvidena v podzemni garaži, v katero je vhod s Kapelske ceste. Parkirišča za obiskovalce so na obstoječem terenu in sicer na severu območja z dostopom s Cvetne ulice in na jugu območja z dostopom z Ulice Marka Šavriča ter ob Kapelski cesti na vzhodu območja. V tej varianti so v sklopu parkirišč za obiskovalce predvideni tudi posebej parkirni prostori za invalide in mopede, kolesarnica ter prostori za postavitev posod za zbiranje odpadkov. V ta namen so se parkirišča nekoliko povečala. Medsebojna peš povezava med stavbami poteka po tlakovanih peš poteh, ki so razvejane čez celotno območje in pešca peljejo v smeri proti vzhodu in Kapelski cesti, kot bodoči glavni mestni cesti tega dela mesta Dobove, proti severu, kje sta šola in vrtec ter proti jugu in železniški postaji. V centralnem delu nove stanovanjske soseske se uredi otroško igrišče, ki je dostopno iz vseh smeri. Obstoječa stanovanjska pozidave na zahodu je od nove soseske ločena z živo mejo in zelenim pasom zasajenim z visokimi drevesi in nizkim grmičevjem, najmanjše širine 4,0 m. Ta se pas v osrednjem in južnem delu širi v notranjost območja urejanja preko zelenic in parkirišč. Pri tej varianti je upoštevan koridor za širitev obstoječe Ulice Marka Šavriča.

OBLIKOVANJE STAVB

Tlorisna velikost stavb je 33 m x 18 m in 28 m x 18 m.

Višina stavb je P+2+S, pritličje in dva nadstropja s tretjo etažo, ki je velikosti 25 m x 14 m, in 20 m x 14 m, oziroma je za 4 m zamaknjena od roba spodnjih etaž, zaradi vizualnega

zmanjševanja kakor višine, tako tudi samega volumna objekta ter zaradi manjšega senčenja med samimi stavbami. Skupna višina je 13 m nad obstoječim terenom. .

Streha je ravna.

Garaža je globoka cca 4,3 m pod nivojem terena, kar omogoča cca 1,5 m zemljine nad zgornjo ploščo garaže, kjer se bodo urejale zelenice in zasadila manjša drevesa s plitvimi koreninami.

FAZNOST GRADNJE

Faznost glede lastništva narekuje, da se bo stavba v jugovzhodnem vogalu območja urejanja gradila v drugi fazi, ker zemljišče ni v lasti investitorja OPPN. Vse ostale stavbe se lahko gradijo v prvi fazi, kot zaokrožene funkcionalne celote upoštevajoč tudi izgradnjo celotne ali dela podzemne garaže.

PARKIRNA MESTA

Predvideno je največ 142 stanovanj.

Normativ za parkirna mesta je 2PM/stanovanje, kar je skupno 284 PM, ki so predvidena v podzemni garaži.

Normativ za parkirna mesta za obiskovalce je 0,2 PM/stanovanje, kar je skupno 28 PM. Predvideno je 35 PM, ki so predvidena na obstoječem terenu med stavbami in ob Kapelski cesti, od tega pa 3 za invalide.

Za mopede je predvideno 3 PM, za kolesa pa 2 kolesarnici, velikosti cca 5 m x 5 m.

INFRASTRUKTURNO OPREMLJANJE

Del trase telekomunikacijskega voda, ki poteka čez območje urejanja in del vodovoda, ki poteka ob južni meji območja urejanja bo potrebno prestaviti, oziroma ukiniti. Območje je možno priključiti na obstoječo infrastrukturo, ki poteka ob samem območju urejanja in na obstoječo transformatorsko postajo, ki je v neposredni bližini, severovzhodno od območja urejanja.

GRAFIČNI DEL:

IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BREŽICE

VARIANTA 1

VARIANTA 2

VARIANTA 3

VARINATA 4A

VARIANTA 4B

VARINATA 4C