

TEHNIČNI OPIS

1. LOKACIJA

GRADNJA OBJEKTA s pripadajočo infrastrukturo je predvidena na naslednjih parcelah: 950 in 951 k.o. Ilirska Bistrica

Novi del Doma za starejše v Ilirski Bistrici je predviden na dveh parcelah severno od obstoječih objektov Doma. Objekt je samostojen, vsebinsko, pa je povezan z osnovnim objektom. Objekt ima predvideno lastno kotlovnico. Storitve zdravstvene in negovalne oskrbe, ter oskrba s prehrano (v kolikor bo to potrebno), so vezane na matični objekt.

Objekt je predviden na območju, ki je urejen z naslednjimi veljavnimi prostorskimi dokumenti:

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Ilirska Bistrica za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradne objave PN, št 30/87 in 36/90) in družbenega plana občine Ilirska Bistrica za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Uradne objave PN, št. 30/87, Uradni list RS, št. 7/99, 93/02, 46/04, 63/04 – popravek, 65/04, 78/04)

Odlok o dolgoročnem planu občine Ilirska Bistrica za obdobje od leta 1986 do leta 2000 – Urbanistična zasnova naselja Ilirska Bistrica (Uradne objave PN, št 30/87 in 36/90, 78/04)

- Prostorski ureditveni pogoji:

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za občino Ilirska Bistrica (Uradne objave Primorske novice št. 7/94; Uradni list RS št. 70/05, 57/11-popr.) – (v nadaljevanju: PUP) 2

Do izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta velja 15. člen Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za občino Ilirska Bistrica (Uradne objave Primorske novice št. 7/94; Uradni list RS št. 70/05, 57/11-popr.) – (v nadaljevanju: PUP)

Območja, za katera bodo izdelani prostorski izvedbeni akti

Na območjih, za katera bodo izdelani prostorsko izvedbeni načrti, so do sprejetja le-teh dopustni:

- vzdrževalna dela, adaptacije in rekonstrukcije obstoječih objektov in naprav
- postavitve začasnih objektov
- ureditev zelenih površin
- odstranitev objektov, če ti ne predstavljajo kulturne dediščine ali naravnega spomenika
- gradnja in rekonstrukcija infrastrukturnega omrežja in naprav
- nadomestna gradnja, sprememba namembnosti in sprememba rabe

(izrez iz PUP-a)

V sprejemanju je nov prostorski načrt, zato ta določila, do sprejetja OPN, veljajo. Po določilih novega prostorskega načrta – OPN Ilirska Bistrica, bo gradnja novega objekta na tem območju mogoča pod naslednjimi pogoji:

Pri projektirnanju idejne zasnove smo upoštevali :

Odlok OPN v sprejemanju (datum : avgust 2012 s prilogami)

Po prostorskem odloku OPN, ki je v sprejemanju, spadata parceli 950 in 501 K.o. Ilirska Bistrica v območje IB16/1. Dopustni posegi v prostor so določeni v splošnih pogojih OPN- ja in posebnih pogojih za enoto SB -Stanovanjska območja za posebne namene

Povzetek izpisa iz odloka OPN v sprejemanju:

SB – Stanovanjska območja za posebne namene

Osnovni tipi zazidave

– Večstanovanjske prosto stoječe stavbe urbanega značaja, kot so npr.: vecstanovanjske prosto stoječe stavbe, vecstanovanjski prosto stoječi bloki ipd. z oznako a-v (v nadalj.: TZ a-v).

- Večstanovanjske stavbe urbanega značaja v nizu kot so npr.: večstanovanjski bloki v nizih ali karejih ipd. z oznako b-v (v nadalj.: TZ b-v).
- Poslovne prosto stoječe stavbe ali poslovne stavbe v nizu urbanega značaja z oznako v (v nadalj.: TZ v).
- Stavbe svojstvenega oblikovanja kot npr.: cerkev, šola ipd. Z oznako c (v nadalj.: TZ c).

Pogojno dopustne dejavnosti in stavbe

Osnovna dejavnost: Občasno ali stalno bivanje različnih skupin prebivalstva, opredeljene v skladu z 87. členom tega odloka.

Dopustne stavbe – 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene.

So opredeljene z 87. in 88. členom OPN o dopustnih dejavnostih in objektih in sicer so pogojno dopustne dejavnosti in stavbe, ki služijo dejavnostim:

- Trgovina in storitvene dejavnosti brez Trgovine z motornimi vozili in popravila motornih vozil.
- Gostinstvo.
- Poslovne dejavnosti.
- Dejavnost javne uprave.
- Izobraževanje.
- Zdravstvo in socialno varstvo
- Kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti brez Prirejanje iger na sreco.
- Druge dejavnosti.

Zgornje dejavnosti in stavbe so dopustne, ce so izpolnjeni še vsi naslednji pogoji:

- BEP prostorov za dejavnost ne presegajo 100,00 m².
- Površine prostorov za dejavnost so neposredno navezane na javno prometno infrastrukturo z izjemo BEP prostorov do 50,00 m².
- Dejavnost ne povzroca bistveno povecanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povecana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve. Dopustne gradnje in dela So opredeljene z 89. členom OPN o dopustnih gradnjah in drugih posegih v prostor.

Lega objektov

Je opredeljena z 90. členom tega odloka o legah objektov pri čemer se upošteva še pogoje:

- Lega stavb mora slediti značilnemu kvalitetnemu vzorcu lege stavb/kompleksov v EUP (pEUP) pri čemer se pri umeščanju stavb v nagnjen teren daljša stranica stavbe obvezno orientira vzporedno s plastnicami.

Dopustna izraba

Je opredeljena z 91. členom OPN o dopustni izrabi pri čemer se upošteva še pogoje:

- TZ a-v, b-v = največ 40%; FI = največ 1,2; FOZP = najmanj 30%,
- TZ c: FZ = največ 50%; FI = največ 1,2; FOZP = najmanj 25%.
- TZ v: FZ = od 30% do največ 50%; FI = največ 1,2; FOZP = najmanj 25%.

Merila za parcelacijo

Je opredeljena z 92. členom tega odloka o merilih za parcelacijo pri čemer se upošteva še:

- TZ a-v, b-v, v: ZNG za se določi ob upoštevanju dovoljenega FZ, FI in FOZP.
- TZ c: ZNG se oblikujejo tako, da obsegajo vse potrebne funkcionalne površine in lahko odstopajo od velikosti značilnih ZNG v EUP (pEUP) .
- Ne glede na prejšnje alineje lahko v primeru, da je v EUP (pEUP) značilen drug kvaliteten vzorec velikosti ali oblik ZNG, velikost in oblika ZNG sledi oblikam in velikosti značilnih ZNG v EUP (pEUP).

Merila in pogoji glede višine objektov

Dopustni višinski gabariti:

- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet(i) ter etažnost objektov do največ (K) + P + 2 + 1M pri čemer je največja višina stavbe nad terenom 12,00 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.

- V primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP (pEUP) večje število etaž od v prejšnji alineji navedenih, je dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP (pEUP) .
- V primeru, da so obstoječi objekti v EUP (pEUP) višji od 12,00 m je dopustna višina enaka višini najvišjega objekta v EUP (pEUP).

Merila in pogoji za oblikovanje

So opredeljena z 93. In 94. členom tega odloka o oblikovanju pri čemer se upošteva še vse spodaj navedene pogoje:

1. Oblikovanje stavb se mora zgledovati po značilnem kvalitetnem vzorcu oblikovanja stavbah/kompleksov v ulici, pEUP ali EUP.
2. Dopustni tlorisni gabariti:
 - Vecstanovanjske prosto stoječe stavbe, vila bloki in prostostoječi bloki,
 - Vecstanovanjski bloki v nizih ali karejih,
 - Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje.

3. Merila in pogoji za oblikovanje streh:

- Dopustna oblika strehe je enokapnica, dvokapnica, štirikapnica ali ravna streha. Sleme enokapnice in dvokapnice mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj obvezno orientira vzporedno s plastnicami. Dopustna je kombinacija streh.
- Strehe TZ v in c so ne glede na prejšnjo alinejo lahko oblikovane skladno s programskimi zahtevami dejavnosti.
 - Dopustna barvna lestvica je od rdece do rjave barve in srednje sive do temno sive barve. Druge barve so dovoljene le v primer, da predstavljajo kakovostno interpretacijo oblikovnih značilnosti značilnih stavbnih kompleksov.

– Za osvetljevanje mansard TZ a-v in b-v se morajo uporabljati strešna okna.

4. Merila in pogoji za oblikovanje fasad:

- Novogradnje tipa c so lahko oblikovane skladno z funkcionalnimi zahtevami dejavnosti.

Nezahtevni in enostavni objekti

Dopustne vrste nezahtevnih in enostavnih objektov so določene v Prilogi 3 tega odloka.

Merila in pogoji za postavitve in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov. So opredeljena z 95., 96. in 97. členom tega odloka pri čemer se upošteva še vse spodaj navedene pogoje:

- Dopustna je postavitve ograj in nadstreškov v atrijskih stanovanj, pod pogojem da so enotno oblikovane za celoten niz atrijskih stanovanj v posamezni stavbi na način kot je bilo določen v gradbenem dovoljenju za stavbo ali na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt.
- Obnova fasad, zamenjava oken in vrat, zasteklitve balkonov ter postavitve senčil in klimatskih naprav je dopustna na enak način, kot je bil določen v gradbenem dovoljenju za stavbo ali na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt.

OBSTOJEČE STANJE PARCEL predvidenih za gradnjo :

Območje gradbenih parcel, ki so predmet tega projekta je sedaj nepozidano območje. V naravi je travnik in manjši domski park. Parceli sta umeščeni med cesto na spodnji strani, ki povezuje Dom z cerkvijo in pokopališčem. Zgornji rob meji na parcelo, ki meji na regionalno cesto. Dostop do parcel je na vzhodni strani po cesti in pešpoti. Zahodna meja parcel je odprta na travnik sosednjih parcel.

Teren je zelo razgiban, brežina hriba, pada v smeri S-J : najvišja točka na S meji, meri – 449,00 mnv. , najnižja na J, pa – 439,65 mnv.

2. ZUNANJA UREDITEV

PARKIRNA MESTA:

Ob objektu so zagotovljena parkirna mesta, do njih je dostop za funkcionalno ovirane osebe , zagotovljen pa je dostop brez ovir po objektu do vseh etaž in prostorov.

Ob vhodu v objekt so štiri parkirna mesta, od tega eno za invalida. Do objekta je možen dovoz za

vozila – osebna vozila, dostavna in urgentna vozila, po cestnem priključku iz obstoječe ceste. Na severni strani objekta je peš dostop po tlakovani poti. Vhod je v pritlično etažo. Zaradi močnega nagiba terena, pritlična etaža objekta na teren umeščena tako, da je možen peš dostop iz smeri obstoječih objektov, klet pa je delno vkopana v teren, Južni del kleti je ves na terenu, severni del pa v celoti vkopan.

Vsa ostala površina gradbenih parcel 950 in 951 je ozelenjena, urejena s parkovno ureditvijo, ki omogoča uporabo stanovalcev objekta.

Gradnja objekta po tem idejnem projektu, je mogoča po pogojih novega OPN-ja, ki je v sprejemanju.

Pred nadaljnjo uporabo projekta za izdelavo projektne dokumentacije PGD, je potrebno ponovno proučiti vse pogoje OPN -ja in skladno s temi zahtevami uskladiti projekt!

3. FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKT

Objekt NI SAMOSTOJNA FUNKCIONALNA CELOTA, ampak spada pod oskrbo Doma starejših občanov Ilirska Bistrica – tako po vsebini, dejavnosti in po energetski oskrbi. Objekt bo deloval v sklopu celotnega Doma, kot novograjeni objekt, za potrebe Doma, po prenovi matičnega objekta, kjer je potrebna reorganizacija prostorov. Nadomeščanje ležišč, ki bodo po prenovi manjkala v osnovnem objektu, se nadomestijo z novim objektom.

Objekt je organiziran po principu 4. generacije Domov za starejše. Strm teren in majhna površina parcel, je pogojevala razporeditev bivalnih prostorov v drugo in tretjo etažo, prva etaža – klet, pa je delno vkopana v teren in dostopna iz dovozne ceste.

Do te etaže, se dostopa za dostavo, urgentna vozila, oz. za vse, ki morajo dostopati z osebnim avtomobilom. Dostop v zgornje etaže objekta je zagotovljen z dvigalom.

KLET - prva etaža

V kleti so prostori za zaposlene, pomožni in tehnični prostori. Ob vhodu je pisarna za stik s svojci in za delo zaposlenih, za skupne sestanke... na drugi strani hodnika so garderobe za zaposlene.

Ostali prostori v kleti so namenjeni delno uporabi stanovalcev : skupna kopalnica, priročna pralnica in likalnica ; delno pa shrambam in energetski oskrbi : kotlovnica, depo..

Na Severni strani objekta je komunikacijsko jedro s stopnicami in dvigalom.

PRITLIČJE in NADSTROPJE – druga in tretja etaža

V obeh etažah so prostori za dve gospodinjski skupini za 32 stanovalcev – po ena v vsaki etaži : 2x16 stanovalcev.

GOSPODINJSKA SKUPINA: Glavno vodilo načrtovanja je bilo, vzpostaviti tak prostor, da bodo individualne bivalne enote (soba s kopalnico), sestavljene v celoto s skupnim prostorom tako, da bodo poti od enote do skupnega prostora čim krajše, da ne bodo narejene po principu dolgih hodnikov in da bodo dobro osvetljene.

Takšna postavitev je narekovala umestitev skupnega prostora v sredino objekta, okoli katerega se nizajo kratki hodniki in vhodi v posamezne enote.

V vsaki gospodinjski skupini so tri dvoposteljne sobe in 10 enoposteljnih sob. Vsaka soba ima svojo kopalnico. Razlikujejo se po površini, obliki in orientaciji, glede na osončenost ter po številu balkonov. Dvoposteljne sobe imajo balkone, enoposteljne, pa imajo francoske balkone z montažnimi parapeti.

Osončenost prostorov: za ugodno bivanje v prostorih je pomembna primerna osvetlitev. Poleg predvidenega senčenja prostorov je potrebno zagotoviti dovolj osončenosti. Vse sobe, razen ene imajo fasadne odprtine na J, V in Z. Skupen prostor pa je osvetljen iz Južne, Vzhodne in zahodne strani. Komunikacijska vertikala z glavnim vhodom v enoto je iz severne strani.

Skupen prostor je razgibano oblikovan in v opremi ločen na kuhinjo, jedilnico in dnevni del. Ima dve terasi: eno na južni strani in eno na vzhodni. Glede na podnebno območje v katerem objekt stoji, bosta dve terasi potrebni. V skupnem prostoru so shrambe za perilo, za kuhinjo in jedilnico, oblikovane v sklopu pohištva.

Vsaka bivalna enota ima izplakovalnico in kadilnico.

4. OPIS KONSTRUKCIJSKE ZASNOVE OBJEKTA

Nosilna konstrukcija objekta je armiranobetonska, stenaste zasnove (polne stene, stene z odprtinami, jedra okoli stopnišč in dvigal, stene povezane s prečkami...), na katere so naslonjene medetažne konstrukcije - AB plošče in strešna konstrukcija.

Povprečne svetle etažne višine konstrukcije so projetirane tako, da niso nikjer nižje od 3.00m.:
Etažna višina kleti- 3.30m, pritličja- 4.30m, nadstropje 3.30m.

Idejna zasnova objekta predvideva neugodne geološke pogoje, zaradi danega terena:

- kraški teren, že sedaj vidni izviri podtalnice in potresno območje.

Pred nadaljnimi fazami projekta je potrebno pridobiti Geotehnično poročilo za konkretno območje gradnje!

PREDELNE STENE

V objektu so predvidene zidane predelne stene (v kopalnicah) in montažne pregradne stene.

STREHA

Strešno konstrukcijo predstavljajo leseno ostrešje, krito s pločevinasto kritino v minimalnih naklonih. Streha je razgibana, večkapna, kritina je pločevinasta, nakloni so 6 do 17 stopinj . Nad zadnjo etažo se izvede atika, v višini strešnih slemen.

FASADE

V idejnem predlogu so predvidene prezračevane fasade. Zaključni sloj so fasadne plošče – kot npr. vlaknocementne plošče. Okna in vrata so iz kvalitetnega lepljenega lesa, vsa francoska okna imajo montažen parapete v leseni izvedbi.

Na vseh oknih in francoskih balkonih so predvidena senčila. Balkone in teraso se dodatno senči z naravno ozelenitvijo.

VERTIKALNA KOMUNIKACIJA - DVIGALA

V objektu je eno bolniško dvigalo za prevoz z bolniško posteljo in eno dvigalo za umazano perilo. Bolniško dvigalo je umeščeno tako, da zadosti zahtevam požarne varnosti, in je požarno varno. Malo dvigalo za umazano perilo poteka skozi obe izplakovalnici v klet, kjer se perilo zbira. Dvigala morajo zagotavljati varnost po izdelani požarni študiji.

PREZRAČEVANJE

Skladno s predpisi, je konstrukcija pripravljena tako, da je mogoče vzpostaviti centralno prezračevanje z ustreznim sistemom razvoda zraka. Po potrebi se bodo zunanje enote za prezračevanje umestile na streho.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

TLAKI : Tlaki v objektu se razlikujejo glede na namen uporabe: v objektu je predvidena guma, keramika, granitogres, parketi.

Načeloma velja izbor posamezne finalne obloge glede na namen uporabe:

skupni prostori gospodinjskih skupin iso prostori, z večjo frekvenco in zahtevajo več vzdrževanja. V teh prostorih naj bi bila talna obloga prijetna za uporabo. Zato je v teh prostorih predvidna guma, s potrebnimi karakteristikami za javno rabo.

Tlaki v sobah so gotovi parketi, vsi sanitarni vozli so v granitogresu in keramiki. Pomožni prostori v kleti in drugi tehnični prostori so v granitogresu, s teh. karakteristikami za uporabo v teh prostorih. Tlaki v kotlovnici in depoju, bodo obdelani z epoksi premazom za industrijsko uporabo za srednje težko obremenitev, s predhodno izravnavo primerne trdnosti.

STENE

AB Stene v prostorih bodo zbrušene, zglajene in pobeljene, s poldisperzijsko barvo prav tako bodo izravnane in obdelane s podlago mavčnokartonske stene. Židane predelne stene bodo ometane in kitane, finalno obdelane enako kot Ab stene. V vseh prostorih gospodinjskih skupin bo do višine 1,4m lateks pralni premaz.

STROPOVI

Povsod v objektu razen tehničnih prostorov, kot je kotlovnica in strojnice klimatov bodo vgrajeni obešeni stropovi. V objektu sta predvidena dva tipa : rasterski obešeni stropovi in obešeni stropovi iz mavčnokartonskih plošč z ustrezno podkonstrukcijo.

GRADNJA BREZ ARHITEKTONSKIH OVIR

Objekt je projektiran skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. [97/2003](#), spremembe Ur.l. RS, št. [77/2009](#) Odl.US: U-I-138/08-9).

Vera Klepej Turnšek u.d.i.a.