

investitor:

**Občina Brežice**  
**Oddelek za investicije,**  
**občinsko premoženje**  
**in javna naročila**  
Cesta prvih borcev 18  
8250 Brežice

objekt:

**Zdravstveni dom Brežice**

vrsta projektne dokumentacije:

**IDZ - Urbanistična preverba**  
**v dveh variantah**

vrsta načrta:

**0 - VODILNA MAPA**

št. projekta: **14239**

datum: **Nova Gorica,**  
**november 2017**

**PROJEKT**

podjetje za inženiring , geodezijo, urbanizem in projektiranje  
Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000 fax: +386 (0)5 302 4493  
e-mail: [info@projekt.si](mailto:info@projekt.si)

**0.1 NASLOVNA STRAN VODILNE MAPE**

**0 VODILNA MAPA št. 14239**

Investitor: **Občina Brežice, Oddelek za investicije,  
občinsko premoženje in javna naročila  
Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice**

Objekt: **Zdravstveni dom Brežice**

Vrsta projektne dokumentacije: **IDZ – Urbanistična preverba v dveh variantah**

Za gradnjo: **Rekonstrukcija in dozidava**

Projektant: **PROJEKT d.d. NOVA GORICA  
Kidričeva 9a  
5000 Nova Gorica**

Odgovorna oseba projektanta: **VLADIMIR DURCIK, univ.dipl.inž.grad.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Odgovorni vodja projekta: **TEJA SAVELLI, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS A-1389**

Osebni žig:

Podpis: \_\_\_\_\_

Številka projekta: **14239**

Številka izvoda: **1 2 3 4 5 6 7 8 A**

Kraj in datum izdelave projekta: **Nova Gorica, november 2017**

<b>SODELAVCI</b>
------------------

Tine Kljun, arhitekt

Tinkara Kodelja, u.d.i.a.

Mateja Obid, mag.inž.arh.

Ervin Kljun, teh.sod.

Rok Klemenčič, dipl.var.inž.

**0.2 KAZALO VSEBINE VODILNE MAPE**

0.1	NASLOVNA STRAN VODILNE MAPE
-----	-----------------------------

SODELAVCI	
-----------	--

0.2	KAZALO VSEBINE VODILNE MAPE ŠT. 14239
-----	---------------------------------------

0.3	KAZALO VSEBINE PROJEKTA ŠT. 14239
-----	-----------------------------------

0.4	SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU IN SOGLASJIH
-----	--

0.5	PODATKI O IZDELOVALCIH PROJEKTA
-----	---------------------------------

0.8	LOKACIJSKI PODATKI
-----	--------------------

## 0.8 LOKACIJSKI PODATKI

### 0.8.1 LEGA, VELIKOST IN OBLIKA GRADBENE PARCELE

Rekonstrukcija in dozidava Zdravstvenega doma Brežice bo potekala na naslednjih zemljiških parcelah: 268, 269/2 in 271/2 k.o. Brežice.

Skupna površina parcel za gradnjo znaša 4791,20 m<sup>2</sup>.

### 0.8.3 OPIS OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA STANJA

Območje obdelave se nahaja na stičišču Černelčeve ceste in Kajuhove ulice, južno od Splošne bolnišnice Brežice. Območje ima posredno povezavo z javnim cestnim omrežjem. Na lokaciji se nahaja obstoječi zdravstveni dom, ki je predviden za rekonstrukcijo. Objekt sestavljata dva trakta: objekt zdravstvenega doma, ter garaža z nadstrešnico. Etažnost zdravstvenega doma je K+P+3 (v zadnji etaži se nahaja podstrešje). Etažnost garaže z nadstrešnico pa K (nadstrešnica nad garažo). Maksimalni tlorsni gabariti objektov merijo 60,20 x 20 m ter 39 x 14,20 m.

Idejna zasnova predlaga 2 različni varianti dozidave k obstoječemu objektu - v nadaljevanju varianta A in B.

#### Varianta A

Varianta predvideva izgradnjo novega prizidka na severo-zahodnem delu parcele. Objekt je zasnovan kot podolgovat pravokotnik, tlorsnih gabaritov **44 x 13 m** v etažnosti **K+P+2**, skupno bruto tlorsne površine **2090 m<sup>2</sup>**. Prizidek leži ob garaži, vzporedno z obstoječim objektom in v najmanjši možni meri posega na območje zunanjih površin ob Kajuhovi ulici na zahodni strani.

Objekt je zasnovan skladno z zahtevami iz OPN glede faktorjev dopustne izrabe zemljišča, zelenih površin ter maksimalne višine objekta:

- izračunan **FZ 0,37** < od dovoljenih 0,4
- izračunan **FZP 0,26** > od minimalnih 0,20
- višina objekta meri **+11,05** (175,20 m.n.v.) < od kapi sosednjih objektov

Na parceli je zagotovljenih tudi 15 dreves, kar je skladno z OPN.

Objekt je od sosednjih parcel odmaknjen za 4 m ali več in ne posega izven območja omejenega z gradbeno linijo.

Prizidek se v vseh etažah navezuje na obstoječi objekt preko internega hodnika, ki je lociran v obstoječem steklenem prizidku, ki je predviden za odstranitev.

Predviden objekt leži deloma nad obstoječo garažo (ki se v tem območju statično ojača), nadstrešnica nad garažo pa se odstrani in na tem mestu ustvari nov odprt prostor, ki bo obstoječemu objektu zagotovil dovolj naravne svetlobe, v pritličju pa bo ustvaril prijeten zunanji atrij.

### **Varianta B**

Varianta predvideva izgradnjo novega prizidka na jugo-zahodnem delu parcele. Objekt je zasnovan v obliki črke 'U', tlorisnih gabaritov **32 x 28 m** v etažnosti **K+P+2**, skupno bruto tlorisne površine **2064 m<sup>2</sup>**. Prizidek leži ob južnem traktu, na območju obstoječega parka.

Objekt je zasnovan skladno z zahtevami iz OPN glede faktorjev dopustne izrabe zemljišča, zelenih površin ter maksimalne višine objekta:

- izračunan **FZ 0,39** < od dovoljenih 0,4
- izračunan **FZP 0,26** > od minimalnih 0,20
- višina objekta meri **+11,05** (175,20 m.n.v.) < od kapi sosednjih objektov

Na parceli je zagotovljenih tudi 22 dreves, kar je skladno z OPN.

Objekt je od sosednjih parcel odmaknjen za 4 m ali več in ne posega izven območja omejenega z gradbeno linijo.

Prizidek se v vseh etažah navezuje na obstoječi objekt preko internega hodnika, ki je lociran v obstoječem steklenem prizidku, ki je predviden za odstranitev.

Predviden objekt leži južno od obstoječe garaže in nadstrešnice. V kolikor se nadstrešnica nad garažo odstrani, se lahko na tem mestu ustvari nov odprt prostor, ki bo obstoječemu objektu zagotovil precej naravne svetlobe, v pritličju pa bo ustvaril prijeten zunanji trg.

### **0.8.3.1 KRAJINSKA UREDITEV**

#### **Varianta A**

Zasnova krajinske ureditve skuša v največji možni meri ohraniti obstoječo zunanjo ureditev in zasaditev, saj se predviden prizidek izvede vzdolž obstoječega zdravstvenega doma. S primerno sanacijo zunanjih površin, se parter pred objektom kvalitetno preuredi in opremi z novo urbano opremo. Objekt transformatorske postaje se prestavi v kletno etažo prizidka, in tako sprostí razgled po urbanem parku in razgled iz objekta samega. Atrij med obstoječim in novim objektom tvori nov zunanji prostor, ki bo služil kot interni skupni prostor.

#### **Varianta B**

Zasnova krajinske ureditve predvideva sprostitev severnih zunanjih površin, na račun dodatne osvetlitve obstoječega objekta, in sicer tako, da se prizidek v celoti izvede na jugo-zahodni strani območja. S primerno sanacijo zunanjih površin, se severno območje ob obstoječi garaži kvalitetno preuredi in opremi z novo urbano opremo. Objekt transformatorske postaje se prestavi v kletno etažo prizidka. Nadstrešnica nad obstoječo garažo se odstrani in tako ustvari nov tlakovan zunanji prostor - trg.

### 0.8.3.2 PROMETNE NAVEZAVE

#### **Varianta A**

Glavni vhod v objekt bo potekal iz zahodne strani preko zunanjega zelenega parka. Sekundarni peš dostopi so predvideni tudi iz južne in severne strani. Za dostop z vozički je predvidena klančina z ustreznim naklonom.

Za parkiranje je predvideno zadostno število parkirnih mest v lasti občine Brežice na praktičnem mestu zdravstvenega doma.

Nujni oz. servisni dostopi so možni preko obstoječe garaže oz. neposredno s Kajuhove ulice, kjer se predvidi nekaj začasnih parkirnih mest.

#### **Varianta B**

Glavni vhod v objekt bo potekal iz severne strani preko zunanjega zelenega parka oz. terase nad obstoječo garažo. Sekundarni peš dostop je predviden tudi preko parka na severni strani območja. Za dostop z vozički je predvidena klančina z ustreznim naklonom.

Za parkiranje je predvideno zadostno število parkirnih mest v lasti občine Brežice na praktičnem mestu zdravstvenega doma.

Nujni oz. servisni dostopi so možni preko obstoječe garaže oz. neposredno s Kajuhove ulice, kjer se predvidi nekaj začasnih parkirnih mest.

### 0.8.3.3 KOMUNALNA UREDITEV

Objekt se bo navezal na vso razpoložljivo komunalno infrastrukturo skladno s pogoji upravljavcev GJI, parcela za gradnjo je dobro komunalno opremljena. Predvideni so priključki na vodovod, kanalizacijo, elektroenergetsko omrežje, plinovod ter telekomunikacijsko omrežje.

#### **Varianta A**

Komunalna infrastruktura se v večjem delu ohrani, saj je objekt lociran vzporedno z obstoječim objektom. Po varianti A bo potrebna prestavitev električnega voda NN. Kanalizacijo, vodovod ter PTT priključek se rekonstruira.

Objekt transformatorske postaje se prestavi v kletno etažo prizidka, v kolikor je to možno.

#### **Varianta B**

Komunalna infrastruktura se v manjšem delu ohrani, saj je objekt lociran nad glavnimi vodi, ki potekajo preko južnega parka. Po varianti B bo potrebna prestavitev električnega voda NN ter glavnega vodovoda. Kanalizacijo ter vodovodni priključek se rekonstruira.

Objekt transformatorske postaje se prestavi v kletno etažo prizidka, v kolikor je to možno.

### 0.8.6 ZAKLJUČNO POROČILO

Obe predlagani varianti (A in B) imata svoje prednosti in slabosti. Spodaj navedeni plusi in minusi, naj služijo kot podlaga pri izboru končne variante.

#### **Varianta A**

Varianta predvideva izgradnjo novega prizidka na severo-zahodnem delu parcele. Objekt je zasnovan kot podolgovat pravokotnik, tlorisnih gabaritov 44 x 13 m v etažnosti K+P+2, skupno bruto tlorisne površine 2090 m<sup>2</sup>.

- + predviden objekt je lociran v bližini obstoječega in s tem ohranja največji možni del zunanjih površin (park pred objektom),
- + vzdolžna postavitev objekta tvori nov zunanji atrij, ki bo namenjen uporabnikom zdravstvenega doma in bo zagotovil dodatno zunanjo čakalnico (sprostitev na prostem),
- + nujni dostop z vozili je zagotovljen tudi preko obstoječe garaže, ki bo uporabnikom olajšala oddajo pacientov,
- vzdolžna postavitev objekta zastira poglede iz obstoječega zdravstvenega doma,
- zaradi bližine predvidenega objekta, je naravna osvetlitev obstoječih prostorov za malenkost slabša,
- potrebna je delna statična sanacija garaže v območju kjer je predviden prizidek.

#### **Varianta B**

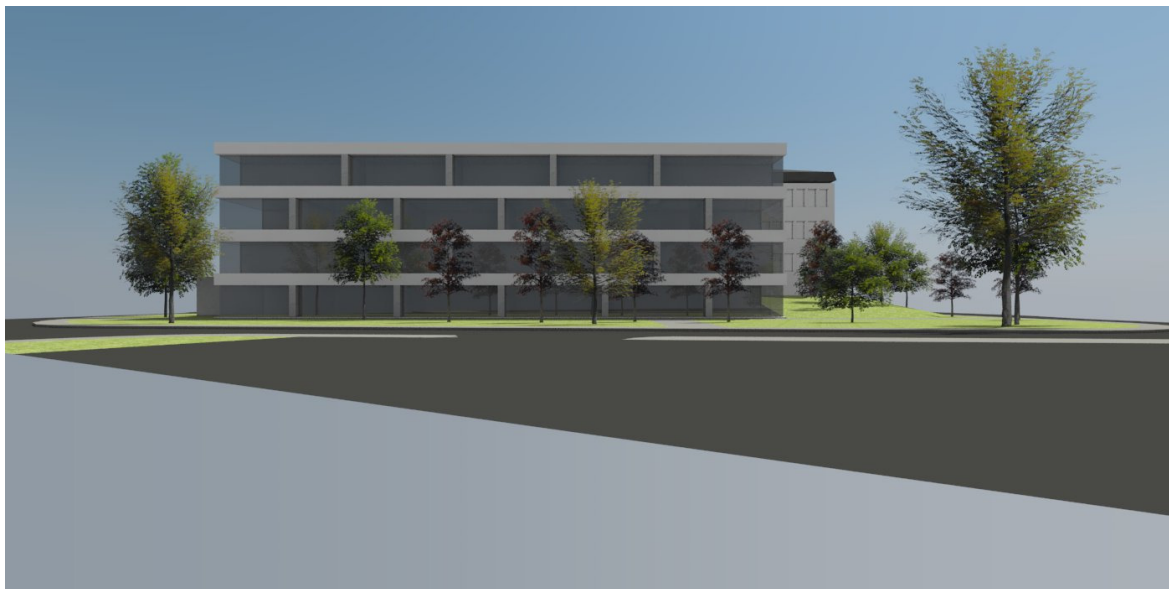
Varianta predvideva izgradnjo novega prizidka na jugo-zahodnem delu parcele. Objekt je zasnovan v obliki črke 'U', tlorisnih gabaritov 32 x 28 m v etažnosti K+P+2, skupno bruto tlorisne površine 2064 m<sup>2</sup>. Prizidek leži ob južnem traktu, na območju obstoječega parka.

- + predviden objekt je lociran na jugo-zahodnem delu parcele, kar obstoječemu objektu zagotavlja boljšo osvetlitev in kvalitetnejše razglede,
- + predvidena postavitev sprošča območje garaže pod nadstrešnico, kar dovoljuje preureditev tega območja v zunanji trg,
- s predvideno postavitvijo se ukinja večji del parka na jugo-zahodni strani območja, ki po svoje predstavlja kvalitetnejši del zunanjih površin,
- prestavitev infrastrukture v večjem obsegu.

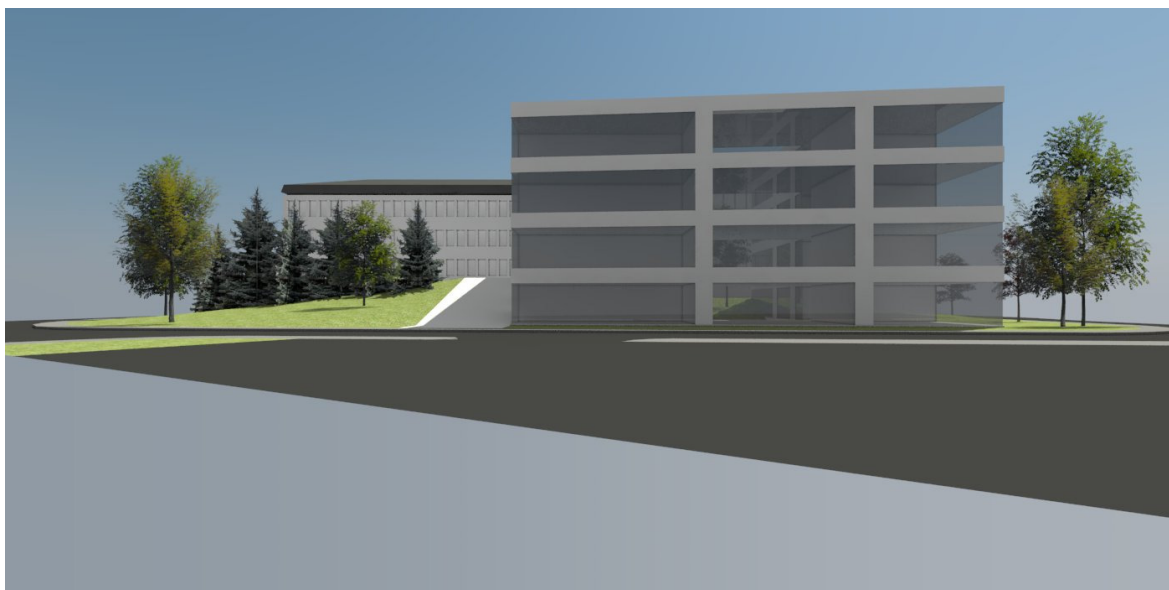


### 0.8.7 VIZUALIZACIJE MODELA

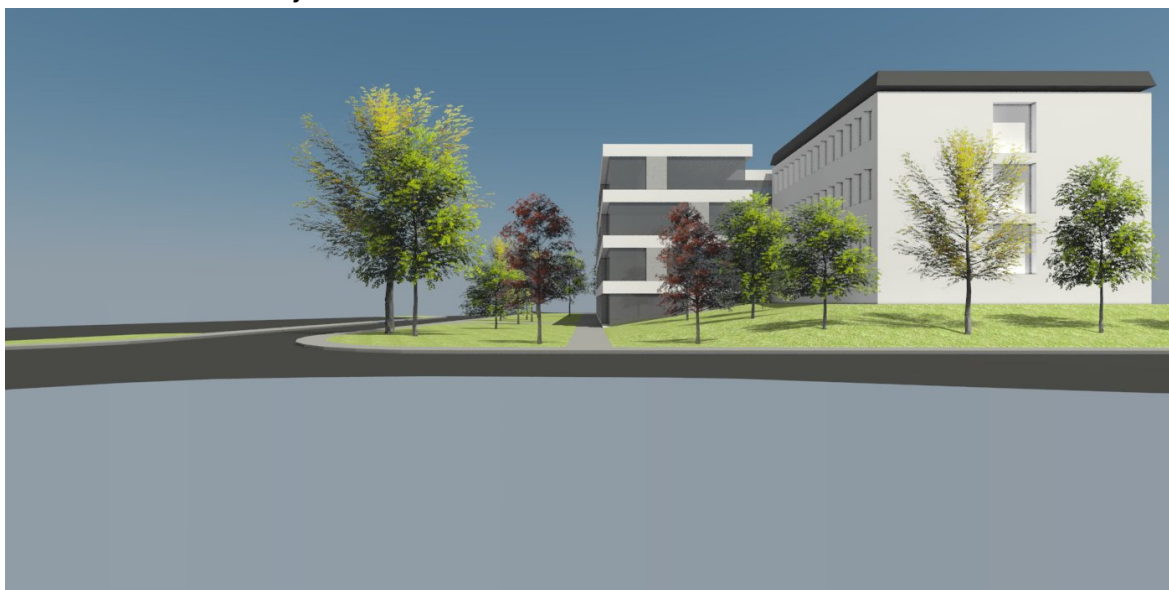
Varianta A - veduta iz zahodne strani



Varianta B - veduta iz zahodne strani



Varianta A - veduta iz južne strani



Varianta B - veduta iz južne strani



Varianta A - veduta iz severo-zahodne strani



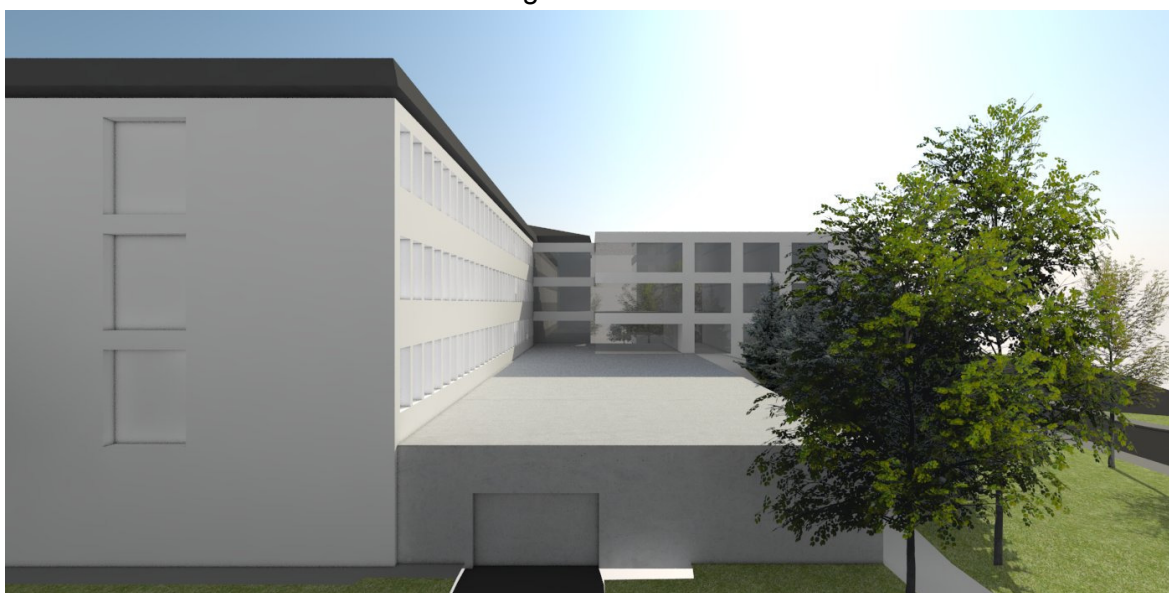
Varianta A - veduta iz severo-zahodne strani



Varianta A - veduta iz severne strani - atrij



Varianta B - veduta iz severne strani - trg





Varianta A - ptičja perspektiva



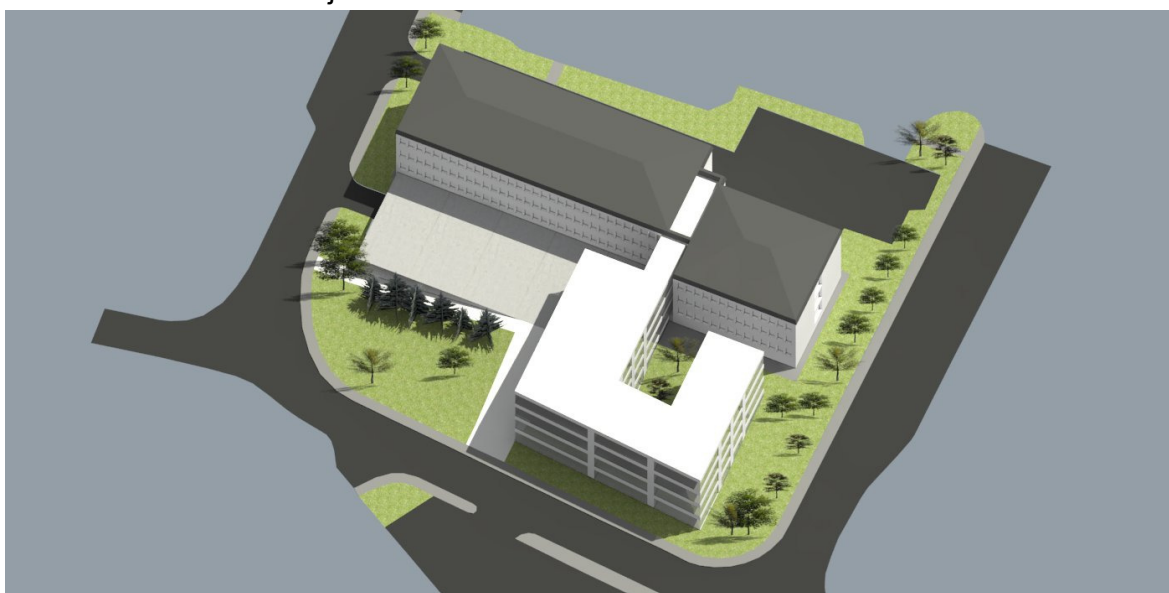
Varianta A - ptičja perspektiva



Varianta A - aksonometrija



Varianta B - aksonometrija



**GRAFIČNI PRIKAZI**

0.8.1_A	Varianta A - Ureditvena situacija	M 1:500
0.8.1_B	Varianta B - Ureditvena situacija	M 1:500
0.8.2_A	Varianta A - Obstoječa infrastruktura	M 1:500
0.8.2_B	Varianta B - Obstoječa infrastruktura	M 1:500
0.8.3_A	Varianta A - Karakteristični prerez	M 1:500
0.8.3_B	Varianta B - Karakteristični prerez	M 1:500