

TEHNIČNO POROČILO

PARCELNA ŠT.:

1344/1 k.o. Brežice

VELJAVNI PROSTORSKI AKTI:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur.list RS, št. 61/14);

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (SD OPN) (Ur.list RS, št. 43/16);

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (SD OPN 2) (Ur.list RS, št. 70/18);

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (SD OPN 5) (Ur.list RS, št. 20/19)

OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Na vzhodni strani Prešernove ceste nasproti starega doma upokojencev se nahaja večstanovanjski objekt, zgrajen pred letom 1968, ki je v lasti občine Brežice. Večstanovanjski objekt je tlorisnih dimenzij 18,20 x 7,80 m, višine P+1, vhodi v pritličje so iz terena, vhodi v nadstropje preko zunanjih stopnic in ganka. Streha nad objektom je simetrična dvokapnica z naklonom strešin 38°. V objektu je 5 stanovanjskih enot. Tri stanovanjske enote v nadstropju in ena v pritličju so v uporabi. Stanovanjska enota 5, ki je predmet projekta ni v uporabi in je neprimerna za bivanje. Tla v enoti 5 so v večjem delu nabita zemlja, kamnite stene so v slabem stanju potrebne sanacije, v obokanem stropu so vidne razpoke. Stavbno pohištvo je uničeno. Nad vhodi v pritličje je talna plošče ganka v kateri so vidne konstrukcijske razpoke.

V objektu so obstoječi priključki vodovoda, elektrike in plina. Dovoz do objekta je iz javne poti št. JP - 528832 Dom upokojencev. Dovoz je gramoziran, v sklopu parcele je neurejeno gramozirano parkirišče. Ostali del parcele je ozelenjen.

OPIS POSEGA

Investitor namerava stanovanjsko enoto 5, kvadrature 35 m², ki se nahaja v pritličju večstanovanjskega objekta, delno urediti v stanovanje za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb velikosti 24,70 m², ostali del enote pa spremeniti v javno pralnico perila kvadrature 7,85 m².

Stanovanje kvadrature 24,70 m² je sestavljeno od:

1. Kuhinje 11,95 m²
2. Predprostora 1,55 m²
3. Sobe 8,10 m²
4. Kopalnice 3,10 m²

Vhod v stanovanje je iz terena. V predvideni sobi se v nosilni steni izvede preboj za okno in preklado. Na vhodu se delno pozida obstoječa vratna odprtina, pozidava se izvede v armiranem betonu. Stene med prostori se pozidajo s bloki porobetona deb. 7-20 cm.

Javna pralnica perila se uredi vzhodno od stanovanja. Vhod v pralnico je iz terena. Vhod v pralnico se uredi na lokaciji obstoječega okna z rušenjem parapeta. V pralnici se namestijo dva pralno sušilna stroja na žetone in ostala potrebna oprema. Pralnica bo namenjena javni uporabi.

Za potrebe pralnice in stanovanja se uredijo nove inštalacije vodovoda, elektrike, kanalizacije in ogrevanja. Za javno pralnico perila se uredijo novi priključki oz. števci za vodovod in elektriko.

Zaradi slabega stanja obstoječih nosilnih kamniti zidov se v stanovanju in pralnici izvede stično utrditev zidov z armiranimi ometi. V novih prostorih se izvedejo v celoti novi tlaki. Stene, ki mejijo na neogrevane prostore in zunanji prostor se izolirajo.

Na obstoječem ganku so videne konstrukcijske razpoke, zato predvidi statična sanacija ganka s montažo jeklenih L profilov ob fasadni steni pritličja, ki bodo podpirali obstoječi gank. Prostor med jeklenimi profili se na fasadi in pod ploščo ganka zapolni z izolacijo. Preko izolacije se izvede fasadni omet. Z tako izvedbo ohrani obstoječi izgled objekta.

Zunanja ureditev z izvedbo komunalnih priključkov:**Dovoz in parkiranje:**

Obstoječi dovoz na parcelo se rekonstruira, izvede se v širini 3,5 m z uvoznimi radiji 3,5 m. Z izvedbo priključka se ne posega v telo obst. javne poti. Na parceli se uredi gramozirano parkirišče z štirimi parkirnimi mesti od tega eno parkirno mesto za invalide. Dva parkirna mesta so namenjena večstanovanjskem objektu, eno je namenjeno invalidom in eno uporabnikom pralnice. V slučaju potrebe po večjem št. parkirnih mest se te lahko zagotovijo z javnim parkiriščem (5 PM), ki se nahaja ob javni poti pred stavbo in so v lasti investitorja. V tem primeru je za potrebe objekta zagotovljeno 9 PM.

Dovoz in parkirne površine se izvedejo v gramozu. Gramozne površine se utrdijo s polaganjem satja iz elastičnega polietilena za utrjevanje peščenih površin.

Pred začetkom izvedbe rekonstrukcije dovoza je potrebno obvestiti KOP Brežice, zaradi izvrševanja stalnega nadzora nad izvajanjem del v cestnem svetu in cestnem telesu občinskih cest s strani upravljavca občinskih cest. Med trajanjem gradnje je potrebno upoštevati morebitne utemeljene dodatne zahteve pooblaščenega predstavnika upravljavca občinskih cest.

V območju cestnih priključkov na občinsko cesto (pregledno polje)ter na notranji strani cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno vzpostaviti kakršnekoli vegetacije ali postaviti objekte , naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega , kar bi oviralo preglednost na cest, križišča ali priključka. V kolikor priključek zaradi povečanega prometa ali uporabe za drugačen promet , kot je bil upoštevan ob izdaji mnenja, ni več ustrezen, se lahko zahteva prilagoditev priključka na stroške koristnika priključka. Ne sme se odvajati meteorne vode, odplake ali druge tekočine na in v cesto telo , investitor je dolžan skrbeti za nemoteno delovanje otočnega sistema javne ceste na območju priključka in ga tudi redno vzdrževati.

Vodovod:

Za javno pralnico perila in stanovanje se montirajo novi vodomeri v novem vodomernem jašku ob obstoječem vodovodnem jašku, ki se nahaja na zahodni strani parcele ob javni poti št. 528832. Od vodomera do obravnavanega objekta se izvede novi vodovodni priključek. Pred priključitvijo objekta na javno vodovodno omrežje je investitor dolžan skleniti z upravljavcem javnega vodovoda pogodbo o priključitvi na javno vodovodno omrežje , kot prilogo vlogi mora priložiti veljavno gradbeno dovoljenje. Novi vodovodni priključek se izvede tako da je priključna cev zaradi odzračevanja izvedena v padcu smeri proti priključku na javni vodovod. Nova priključna cev od obst. vodomernega jaška , ki se nahaja na zahodni strani parcele, poteka vzporedno s Prešernovo cesto do loma in pravokotnega priključka na objekt . Priključna cev se položi na peščeno posteljico debeline 10 cm iz dvakrat sejanega peska ter se obsipa in zasuje z istim materialom 10 cm nad temenom cevi. Na celotni trasi priključne cevi se 30 cm nad temenom cevi vgradi opozorilni trak z napisom »POZOR VODOVOD«. Priključna cev v celoti poteka znotraj gradbene parcele v zelenici. V obstoječi vodomerni jašek se za novi priključek za javno pralnico perila vgradi vodovodne armature s pripadajočimi spojnimi elementi v smeri dotoka vode , ki so predpisane s 51 čl. Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav v Občini Brežice, izdalo komunalno stanovanjsko podjetje Brežice d.d, junij 2003. Točno lokacijo priključitve in vodomernega mesta, način izvedbe ter potreben material za izvedbo določi upravljavec omrežja na osnovi terenskih izmer. Vsa montažna dela pri izvedbi novega vodovodnega priključka, vključno z montažo vodomera izvaja upravljavec vodovodnega omrežja.

Vsi stroški povezani z izvedbo novega vodovodnega priključka za potrebe objekta ter eventualnih poškodb, ki bi nastale na obstoječem vodovodnem cevovodu v celoti bremenijo investitorja. Upravljavec vodovodnega omrežja si pridružuje pravico do sprememb tehničnih in finančnih pogojev izvedbe priključka in razdelilnega voda, v primeru zahtev inšpekcijskih služb, spremenjenih pogojev razvoja višje sile. Investitor plačuje ceno vode v skladu z veljavno ceno v občini. Na trasi vodovodnega cevovoda ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž, barak, ograj, drog ali gradnja drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odvzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe vodovoda ali oviral njegovo redno delovanje in vzdrževanje. Sprememba nivelete terena nad vodovodom je možna le s pisnim soglasjem, ki ga na prošnjo investitorja izda izvajalec javne službe.

Pred uporabo se izvede dezinfekcija ter vris hišnega priključka v karto komunalnih vodov. Pri izvedbi je potrebno upoštevati navodila upravitelja vodovodnega omrežja.

Z predvidenimi gradbenimi posegi na objektu in zunanji ureditvi se ne tangira obstoječe javno vodovodno omrežje.

Investitor je dolžan najmanj 8 dni pred začetkom del obvestiti upravljavca javnega vodovoda - enoto oskrbe s pitno vodo - glede del v zvezi z javnim vodovodom, dogovora o zaščiti vodovoda ter nadzora nad izvajanjem zemeljskih del s strani upravljavca javnega vodovoda.

Kanalizacija:

Na parceli pred vhodom v stanovanjsko enoto 5 je jašek mešane kanalizacije na katerega se priključijo odpadne vode iz novih prostorov. Pred priključitvijo javne pralnice perila na kanalizacijo je investitor dolžan skleniti s upravljavcem javne kanalizacije pogodbo o priključitvi na javno kanalizacijsko omrežje. Vlogi za izdajo pogodbe mora priložiti pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Fekalne vode iz novo urejenih prostorov se na obstoječi jašek priključijo s cevjo premera DN 160. Na mestu priključka ni drugih obstoječih infrastrukturnih vodov.

Elektrika:

Obstoječi objekt je priključen na električno omrežje. Novo stanovanje se priključi na obstoječi priključek za javno pralnico perila se uredi ločeni števec. Na lokacijo dovoza poteka obstoječe električno omrežje, ki ga z izvedbo dovoza ne tangirano, za ureditev gramoziranega dovoza so predvideni zemeljski izkopi v globino do 30 cm. Za predvideni poseg je pridobljeno mnenje upravljavca elektrike.

Plin:

Obstoječi večstanovanjski objekt je priključen na obstoječe plinovodno omrežje. V prostorih, ki so premet tega projekta je predvideno ogrevanje na plin. Pred priključitvijo objekta na plinovodno omrežje investitor sklene z upravljavcem plinovoda pogodbo o priključitvi na plinovodno omrežje.

Pri koncesionarju oz. njegovem pooblaščenca je potrebno naročiti zakoličbo trase obstoječega priključnega plinovoda vsaj 10 dni pred pričetkom del. Vsi stroški s predmetno gradnjo bremenijo investitorja. Investitorja bremenijo tudi stroški, ki bi nastali zaradi morebitnih poškodb na plinovodu med gradnjo, obratovanjem ali kasnejšim vzdrževanjem objekta. Na območju predvidenega posega poteka obstoječi plinovod, s pripadajočimi elementi in priključnimi plinovodi za Prešernovo cesto 11 b, max. delovnega tlaka (MOP) 4 bar, zato je potrebno izvajati gradnjo pod stalnim nadzorom upravljavca plinovoda. Pri izvedbi predvidenih del je potrebno za zagotovitev obratovalne varnosti obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov na območju gradnje, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02 in 54/02).

V varovalnem pasu obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov, ki po EZ-1 znaša 5 m na vsako stran plinovoda, se potrebna dela lahko opravljajo samo pod stalnim nadzorom pooblaščenega upravljavca plinovodnega omrežja.

OPIS SKLADNOSTI PROJEKTNE REŠITVE Z DOPUSTNIMI ODPSTOPANJI

Parcela št. 1344/1 k.o. Brežice je v OPN občine Brežice opredeljena, kot stavbno zemljišče, namenska raba CU enota urejanja prostora PREN 18. Predvideni poseg je skladen z določili OPN Občine Brežice:

Predvidena sprememba namembnosti dela stanovanjske enote v javno pralnico perila je skladna z dovoljenimi dejavnostmi na območju urejanja.

Izgled obstoječega objekta se ohrani, objekt se dimenzijsko ne spreminja. Objekt je skladen z določili OPN. Višina objekta P+1 je skladna z okoliški objekti, streha je simetrična dvokapnica, naklon strehe cca 38-40°. Tloris objekta podolgovat.

Glavni vhod oz. vhodi v posamezne enote so na glavni fasadi obrnjeni proti javnem prostoru.

Gradbena parcela objekta zajema celotno parcelo objekta v velikosti 1235 m², faktor izrabe je 0,2%, faktor zazidanosti je 0,1%, faktor zelenih površin je 73.1% kar je skladno z določili OPN.

Na parceli se uredijo 4 PM, dva namenjena za stanovanja, eden je namenjen invalidom in eden javni pralnici perila (1 PM/30 m² BEP). Z obzirom, da so stanovanja večnamenskega objekta namenjena začasno nastavitve socialno ogroženih oseb, ki v večini nimajo v lasti lastnega avtomobila se zagotovijo minimalno število parkirnih mest za obiskovalce (82 čl. Odloka). V slučaju potrebe po večjem št. parkirnih mest se te lahko zagotovijo z javnim parkiriščem (5 PM), ki se nahaja ob javni poti pred stavbo in je v lasti investitorja.

VPLIVI PREDVIDENEGA POSEGA NA OKOLJE**Pričakovani vplivi na okolje:**

- Vplivi v času gradnje: vplivi na varnost pred požarom, vplivi na higiensko zdravstveno zaščito, vplivi v zvezi z zaščito pred hrupom
- Vplivi pri stavbi: vplivi na varnost pred požarom, vplivi na varnost pri uporabi,

Vplivov na okolico v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo ter vplivov v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote ne bo ne v času gradnje in uporabi ker so objekta locirana tako da ne bosta vplivala na stabilnost objektov v okolico ter večjo porabo energije v sosednjih objektih.

Vplivov v zvezi z hrupom v času uporabe objekta ne bo, v času gradnje bo hrup nekoliko povečan, ne bo pa presegal predpisane meje hrupa za to območje

- **Vplivi v času gradnje**

V času gradnje se bodo večja gradbena dela vršila na samih objektih, kar pomeni da na okolico ne bo večjih vplivov. Povečal se bo promet tovornih vozil, ki bodo skrbela dostavo novega vgradnega materiala. Med gradnjo ni predvidena uporaba strupenih plinov in delcev plinov

Lokalno bo povečana koncentracija izpušnih plinov vsled delovanja motornih gradbenih strojev. Emisije nevarnega sevanja niso predvidene. Na gradbišču ni predviden nastanek drugih odpadnih vod kot komunalne. Na gradbišču bodo odpadni kosi gradbenega materiala.

Objekti v neposredni bližini gradbišča zaradi gradnje ne bodo požarno ogroženi. Ravno tako ne bo zmanjšana njihova požarna odpornost. Eventuelno uporabo odprtega ognja je potrebno omejiti le na območje gradbišča in ob tem predvideti vse ukrepe, da se prepreči možnost širjenja ognja na okolico in objekte. Na gradbišču za potrebe gradnje ni predvidena uporaba eksplozivnih sredstev in snovi razen goriva za gradbeno mehanizacijo. Skladišče goriva za gradbeno mehanizacijo je potrebno predvideti na mestih, kjer ni nevarnosti izbruha požara oz. stika z odprtim plamenom primerni oddaljenosti od bližnjih objektov.

V kolikor bi v bližnjih objektih prišlo do požara ne glede na vzrok, je potrebno med gradnjo zagotoviti dostop gasilcem ter zagotoviti možnost evakuacije iz objekta in ogroženega zemljišča.

V ta namen je potrebno pri delih na dovozih k objektom ves čas zagotoviti najmanj možnost dostopa. Z nameravano posegom se ne spremeni režim požarne varnosti v odnosu na sosednje objekte

- **Opis ukrepov za zmanjšanje vplivov na okolje**

Izvajalec je dolžan izdelati načrt organizacije gradbišča v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ter predpisi s področja varstva pri delu in Pravilnika o vsebini in načinu vodenja dnevnika o izvajanju del ter o načinu označitve gradbišča. Pri izvajanju del je potrebno upoštevati normative o hrupu kot jih predpisuje Uredba o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

Zaradi povečane koncentracije prašnih delcev med gradnjo je potrebno preprečiti oz. kontrolirati sipanje zemeljskega in peščenega materiala po obst. asfaltiranih površinah, škropiti že naprašene površine zaradi zmanjšana onesnaževanja zraka s prašnimi delci, redno sprotno in končno čiščenje vozniških površin.

Zagotoviti je potrebno učinkovit nadzor na gradbišču. Uporabljati se morajo brežhibni in ustrezno vzdrževani gradbeni stroji in mehanizacija brez okvar.

Med gradnjo je potrebno ves odpadni material odvesti na za tovrstne odpadke primerno stalno deponijo skladno z Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/08), načrtom organizacije gradbišča in varnostnim načrtom.

Po končani gradnji je potrebno območje gradnje počistiti, ves odpadni material pa deponirati skladno s prejšnjo alinejo.

Vsa elektro instalacija, ki se vgrajuje ali uporablja za potrebe gradbišča, ni pa v uporabi, se mora izključiti iz napetosti. Odklope in priklope naj opravlja za to usposobljena in pooblaščen oseba.

- **Vplivi v času uporabe vplivi na varnost pred požarom:**

V PZI dokumentaciji se izdela požarna zasnova, kjer bodo obdelani vsi ukrepi varstva pred požarom za obravnavani objekt. Do objekta je omogočen dostop interventnih vozil z dveh strani, objekt pa je lociran tako da ne predstavlja nevarnosti za širjenje požara na sosednje objekte.

- **Vplivi na varnost pri uporabi:**

Vse zunanje površine se izvedejo iz materialov odpornih na zdrs.

OPIS VAROVANJ OBMOČIJ IN VAROVALNIH PASOV

Obravnavani objekt se nahaja v znotraj vplivnega območja kulturnega spomenika Brežice – Mestno jedro (EŠD 7132) in znotraj arheološkega najdišča Brežice – Arheološko najdišče Mestno jedro – Sejmišče (EŠD 1077) in znotraj vplivnega območja kulturnega spomenika Brežice – Grad (EŠD 49).

Pri izvedbi projekta je potrebno zagotoviti arheološke raziskave ob gradnji, ki se bodo izvajale na način arheološkega strojnega izkopa potencialno še negradirane površine predvidene ureditve parkirnih mest obsega 11x11.40 m s poizkopavalno obdelavo arhiva najdišča, pri čemer se strojno (z uporabo šakrpirne žlice) odstrani tamponska nasutja, ornica in ruša vse do končne globine predvidenega posega, oz do pojava arheoloških strukturnih ostankov .V primeru pojava najdb se na ogroženih delih

najdišča izvaja še zavarovalna arheološka izkopavanja omejenega obsega , oz. se izkopi vse do globine , ko se še ostaline pojavijo prilagodijo dani situaciji . Dokumentiranje zajema tudi vse morebitne gradbene posege, ob prenovi že obstoječih infrastrukturnih vodov in komunikacij, ki potekajo po starih trasah.

PREDVIDENI NAČRTI IN ELABORATI V PZI

V fazi izdelave projekta za izvedbo se izdela :

1. načrt s področja arhitekture, ki vsebuje tehnične prikaze tangirane etaže , prereze skozi tangirane prostore in fasade ter vse detajle potrebne za izvedbo, tehnično poročilo in popis del s predračunom gradbeno obrtniških del
2. načrt s področja gradbeništva v katerem bo statični izračun ki zagotavlja izpolnjevanje bistvene zahteve objekta - Mehanska odpornost in stabilnost.
3. načrt s področja elektronike, ki vsebuje tehnične prikaze tangirane etaže električnih inštalacij in potrebne izračune in detajle za izvedbo električnih inštalacij skupaj s tehničnim poročilom in popisom del s predračunom električnih inštalacij
4. N načrt s področja strojništva, ki vsebuje tehnične prikaze tangirane etaže strojnih inštalacij in potrebne izračune in detajle za izvedbo strojnih inštalacij skupaj s tehničnim poročilom in popisom del s predračunom strojnih inštalacij
5. Načrt s področja požarne varnosti - zasnova požarne varnosti kjer bodo obdelani vsi ukrepi varstva pred požarom za predvidene objekte.
6. Elaborat gradbene fizike - elaborat ki dokazuje da so prevideni prostori skladni Pravilnikom o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS št. 52/10).
7. Elaborat varstva pred hrupom – elaborat ki dokazuje, da zunanji ovoj predvidenih prostorov ustreza zaščiti pred zunanjim hrupom in notranje konstrukcije ustrezajo zaščiti hrupom med prostori različnih uporabnikov.

GRAFIČNI PRIKAZI

1. Situacija obstoječega stanja m 1:250
2. Gradbena in ureditvena situacija m 1:250

TEHNIČNI PRIKAZI

1. Tloris pritličja obstoječe in prevideno stanjem 1:100
2. Prerezi a-a, b-b 1:100
3. Fasade m 1:100

Brežice, januar 2020

Sestavila:
Dijana Pavleković, grad.teh.