



---

## 0/1 VODILNI NAČRT – NAČRT ARHITEKTURE

---

INVESTITOR

**OBČINA BREŽICE**  
**C. prvih borcev 18**  
**8250 Brežice**

---

NAZIV GRADNJE

### VODOVODNI STOLP - RAZGLEDNA TOČKA

---

VRSTE GRADNJE

**REKONSTRUKCIJA in PRIZIDAVA/SPREMEMBA NAMEBNOSTI/VZDRŽEVALNA DELA**

---

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

**PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA – DGD**

---

ŠTEVILKA PROJEKTA

**A-19-22**

---

DATUM IZDELAVE

**november 2020**

---

PROJEKTANT

**NAINO d.o.o.,**  
**Bizeljska c. 80a, 8250 Brežice,**

ODGOVORNA OSEBA PROJEKTANTA

**Tadeja Šepec Bizjak, u.d.i.a.**

---

VODJA PROJEKTA:

**Grega BIZJAK, univ. dipl. inž. arh.**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA:

**ZAPS 1592 A**

---



## KAZALO VSEBINE VODILNEGA NAČRTA

### SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN – PRILOGA 1A
2.	IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTA V DGD – PRILOGA 2A
3.	KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE – PRILOGA 3
4.	KAZALO VSEBINE VODILNEGA NAČRTA
5.	PROJEKTNNA NALOGA
6.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI – PRILOGA 4
7.	PROJEKTNI POGOJI, SMERNICE, MNENJA, IZKAZI
8.	PODATKI O REVIZIJI

### TEHNIČNI DEL

A.	TEKSTUALNI DEL
	TEHNIČNO POROČILO
	GRAFIČNI DEL
B.	LOKACIJSKI PRIKAZI
C.	TEHNIČNI PRIKAZI



---

**MNENJA**

št. projekta **A-19-22**

---



## A. TEHNIČNO POROČILO

št. projekta **A-19-22**

### VSEBINA:

1. Opis gradnje in njenih značilnosti
2. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora
3. Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov
4. Opis skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj
5. Izsledki predhodnih raziskav

## 1. Opis gradnje in njenih značilnosti

### SPLOŠNO

Vodovodni stolp stoji na vogalu Bizeljske ceste in Ulice stare pravde ob vzhodnem obodu historičnega dela mestnega jedra Brežic. Stolp predstavlja najvišji pomembnejši element, ki oblikuje mestni vertikalni gabarit in hkrati pojavnost samega mesta v širšem krajinskem prostoru. Kot simbol mesta Brežice se pojavlja v samem občinskem mestnem grbu in mnogih drugih dokumentih.

Stavba predstavlja spomenik lokalnega pomena na podlagi *Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju mesta Brežice, Ur.l. RS, št. 67/2016-2876*, voden pod evidenčno številko enote - 7131.

Objekt stoji približno 1m pod nivojem obstoječega cestišča Bizeljske ceste na nasuti polici nad zelenim mestnim ovajem vzdolž ostankov mestnega obzidja. Zidan je iz opeke, visok 42,4m do vrha strehe (po podatkih iz načrtov, glede na arhivske podatke pa je višina 46m, predvidevamo z vključeno kovinsko špico), na vrhu zaključen z osmerokotnim lesenim ovajem armirano betonskega rezervoarja kapacitete 150m<sup>3</sup>, ki je postavljen na rešetkasto zastavljenih nosilcih. V srednjem delu stolp krasijo trije balkoni. Streha je piramidasta, osmerostrana. Notranjost je bila do prenove v 90. letih prazna do višine balkona. Od pritličja do vodohrana so vodile jeklene, okrogle stopnice, skozi vodohran do ostrešja stolpa pa vodi servisna lestev. Oboje stopnišče je ohranjenih do danes. Na nivoju balkonov je ob notranjem obodu izveden cca. 80 cm širok jeklen podest/interni balkon v obsegu treh četrtin kroga. K stolpu sodi plato na katerem stoji in se razteza do nekdanjega gasilskega doma, del konstrukcije mestnega obrambnega obzidja in ostenje prve hiše v nizu stanovanjskih hiš na Ulici stare pravde, ki se neprekinjeno držijo druga druge.

Objekt je bil v 90. letih obnovljen, dodana mu je bila nova vsebina – gostinski lokal. V sklopu ureditve lokala so bili na novo izvedeni štirje novi podesti in obnovljeno stopnišče, ki so mu bila dodana polnila v ograji. Ob levi strani je postavljeno manjše dvigalo za potrebe strežbe na podestih. Prenovljena je bila kletna etaža, kjer so uredili sanitarije in skladišče. Izvedle so se ustrezne elektro inštalacije, uredila dodatna vodovodna



inštalacija, fekalna kanalizacija in namestilo centralno prezračevanje s strojnico v zgonji etaži. Ob obnovi so odstranili vhodno stopnišče in izvedli nov plato v višini cestnega pločnika. Prav tako so tlakovali plato na prvotnem nivoju okoli samega stolpa in izdelali nov nadstrešek nad vhodom v stolp s konstrukcijo na osi vhoda v stolp. V stavbi je še danes nedelujoči gostinski lokal. Obstoječi nadstrešek (*nezahtevni objekt / lahka jeklena konstrukcija trapezne oblike s stekleno streho*) je investitor zaradi dotrajanosti in nevarnosti za uporabnike javnih površin že odstranil;

## VSEBINSKA ZASNOVA

Občina Brežice, kot lastnica objekta, ki ima spomeniško varstveni status in je s starostjo postal simbol mesta, želi vodovodni stolp spremeniti v razgledno točko, ki bi služila predstavitvi kulturne in tehniške dediščine, kot spomenik vodi, znanju in veščinam.

Z rekonstrukcijo se stolp prilagodi ustrezni novi namembnosti in obiskovalcem. Uredi se klet, pritličje in 6. nadstropij – skupaj 8 etaž (K+P+6). Prej je bila etažnost K+P+3 (gostinski lokal) in zgodnj del, namenjen vodohranu (gradbeno inženirski objekt). Rekonstrukcija predvideva odstranitev vseh obstoječih etaž od pritličja do 4. etaže in izvedbo novih etaž z notranjim samonosnim dvigalom iz kleti do razglednih točk na nivoju balkonov(5.nad.) in vodohrana (6. nad). Na nivoju vodohrana izvedena iz armiranega betona, se izvede več prebojev sten, ki obiskovalce pripeljejo do obstoječih oken v osmerokotnem lesenem ovoju rezervoarja. Spodnji del rezervoarja se napolni z vodo v višini cca. 30cm, nad tem pa izvede steklena tla (varnostno kaljeno steklo), ki spominjajo na prvotno funkcijo stolpa.

Na nivoju pritličja se uredi info/ zbirna točka za ogled obiskovalcev v organiziranih skupinah, kjer obiskovalce pričakajo zaposleni za vodstvo po stavbi/razstavah. Prvo nadstropje do četrtega se uredi za predstavitev vsebin iz preteklosti povezanih s stolpom, tehnična plat delovanja stolpa in raznovrstne predstavitve znamenitosti in ponudbe v sami občini. V kleti se obstoječe prostore prilagodi dostopu z dvigalom in uporabi za invalida, zato se izvede kombinirane sanitarije invalid/ženske in pa ločene manjše sanitarije za moške. V pritličju in zgornji etaži si bo možno natočiti tudi vodo, ki bo rdeča nit obiska stolpa.

Stavbo prizidamo z novo nadstrešnico nad vhodom (etažnost P), dim. 7,0x4,3m, višine 4,5m, ki je konstrukcijsko ločena, vendar funkcionalno povezana s stavbo in nudi senco oz. zaščito pred vremenskimi vplivi.

Nova zasnova se podreja obstoječim likovnim kvaliteta stolpa in v ospredje postavlja stavbo in njene elemente kot del izjemne tehniške dediščine, ki svojim obiskovalcem približuje njeno delovanje in ustrezno umestitev v kontekst časa. Vse nove intervencije se tako konstrukcijsko, kot oblikovno distancirajo od obstoječe strukture zato, da služijo le kot diskretno ozadje za prikaz njene pojavnosti in funkcionalnosti v zgodovini, hkrati pa s svojo statično sanacijo in funkcionalno zasnovo omogočajo njen obstoj in ekonomičnost tudi v prihodnje .

### Seznam prostorov NOVO / neto površina

Nadstropje	št.	Prostor	Površina
Klet			
	1	Hodnik s stopniščem	7,5
	2	WC moški	3
	3	WC ženske+invalid	4,4
	4	Dvigalo	3
			<b>17,9 m²</b>
Pritličje			
	5	Stopnišče	2



	6	Dvigalo	3
	7	Vhodni prostor	25,2
			<b>30,2 m<sup>2</sup></b>
<b>1. nadstropje</b>			
	8	Stopnišče	3,1
	9	Dvigalo	3
	10	Razstavni prostor	17,3
	11	Servisna površ.	1,3
			<b>24,7 m<sup>2</sup></b>
<b>2. nadstropje</b>			
	12	Stopnišče	3,1
	13	Dvigalo	3
	14	Razstavni prostor	19,2
	15	Servisna površ.	1,7
			<b>26,9 m<sup>2</sup></b>
<b>3. nadstropje</b>			
	16	Stopnišče	3,1
	17	Dvigalo	3
	18	Razstavni prostor	19,2
	19	Servisna površ.	1,7
			<b>26,9 m<sup>2</sup></b>
<b>4. nadstropje</b>			
	20	Stopnišče	3,1
	21	Dvigalo	3
	22	Razstavni prostor	21,3
	23	Servisna površ.	2
			<b>29,3 m<sup>2</sup></b>
<b>5. nadstropje / balkoni</b>			
	24	Stopnišče	2,8
	25	Dvigalo	3
	26	Razstavni prostor	22
	27	Stopnišče	2
			<b>29,8 m<sup>2</sup></b>
<b>6. nadstropje / vodohran</b>			
	28	Stopnišče	2
	29	Dvigalo	3
	30	Razstavni prostor	26,4
	31	Jašek / servisna lestev	1,5
			<b>33,0 m<sup>2</sup></b>
			<b>218,7 m<sup>2</sup></b>

Neto površina obstoječega vodohrana je znašala 80,1m<sup>2</sup> v katero so bili vključeni prostori nad gostinskim lokalom, vendar gre za del gradbeno inženirskega objekta po prvotni namembnosti, zato ne predstavlja neto uporabne površine, ki bi se štela v razliko glede na novo stanje.

Gostinski lokal (št. gradbenega dovoljenja 35102-34/00-152 z dne 20.07.2000) je zavzemal kletno etažo, pritličje in 3 nadstropja s skupno neto površino 126,1m<sup>2</sup>.



## KONSTRUKCIJA / TEHNIČNA ZASNOVA

Stolp je potreben statične sanacije in restavracije posameznih delov, ker je v zadnjih letih prišlo do vidnih deformacij konstrukcije (deformacije in razpoke na notranji in zunanji strani kons.) in ovoja (najbolj na nivoju lesene osmerokotne konstrukcije ob rezervoarju). V ta namen je bila izvedena analiza celotne konstrukcije in stanja objekta s strani Gradbenega inštituta ZRMK, poročilo o analizi možnosti rekonstrukcije konstrukcije je priloženo v 5. poglavju »Izsledki predhodnih raziskav«. Statična sanacija bo potekala po predlagani 2. varianti z vgradnjo armirano betonskih vertikalnih vezi-AB slopov ki potekajo vzdolž celotne višine do AB rezervoarja, v kombinaciji s horizontalnimi vezmi na ustreznih višinah. Poseg se bo izvedel po zunanjem obodu stavbe pod ometom in ne bo vplival na zunanji izgled stavbe. Pri izvedbi sanacije ometov in zaribane fasade bo pristojni restavrator ZVKDS pred izvedbo na osnovi sondiranja plasti opleskov določil ustrezen barvni ton. Trenutno podajamo okvirni barvni ton zaradi zahtev zakonodaje v NCS standardu – NCS S 1010-Y90R.

Obstoječi notranji jekleni podesti iz 90.let se bodo odstranili in se na njihovo mesto sidrali novi podesti, ki bodo vključevali tudi jekleno konstrukcijo novega dvigala, hkrati pa bodo tudi vezani na konstrukcijsko sanacijski zunanji skelet, da bo stolp ustrezno statično povezan, hkrati pa bo konstrukcija čim bolj vitka. Konstrukcija podestov bo ponovno izvedena iz jekla, kot je bilo predvideno že v predhodni prenovi, da je s tem časovno ločljiva od osnovne historične konstrukcije. Bo pa tokrat potreben večji poudarek na požarni varnosti in se bo slednja ustrezno ščitila z oblogami na osnovi cementno vlaknenih plošč za ustrezno požarno zaščito. Notranje obstoječe stopnišče se obnovi/restavrira. Obstoječa polnila ograje, ki so bila dodana v 90. letih in so stilno neustrezna, se odstrani in povrne stopnišču predhodni bolj tehnično funkcionalni videz. Odstrani se tudi obstoječe tovarno dvigalo, kjer so bile predhodno cevi za delovanje stolpa. V nišo se ponovno namesti cevi le s to razliko, da se izvede prikaz delovanja stolpa, njihovo namembnost pa prilagodi sodobnim inštalacijam

Gre za požarno zahteven objekt, ki bo gostil do max. 20 obiskovalcev in zaposlenih, zato je potrebno uvesti tudi ustrezne stroge ukrepe za požarno varnost. Objekt je unikaten in spomeniško zaščiten zato bo ureditev požarne varnosti izvedena z uporabo 8. člena (drugi ukrepi) Pravilnika o požarni varnosti v stavbah. Obstoječe notranje stopnišče pridobi status stopnišča za evakuacijo. Pritličje, balkoni in vodohran bodo del požarnega stopnišča, kar pomeni ,da bo tam požarna obremenitev omejena. Hkrati pa nam to mogoča, da o stopnišče odprto in vidno, tako se s tem približamo originalni situaciji pojavnosti v prostoru. Za dostop do 8. etaže vodohrana se predvidi novo dvigalo. Vgrajeno dvigalo nosilnosti do 8 oseb bo ustrezno za invalide na vozičku s spremstvom in skladno s standardom za gasilska dvigala SIST EN 81-72, s kabino dimenzij 1,10 m x 1,40 x 2,20 m, kar ustreza za potrebe evakuacije, jašek svetlih dimenzij 1,65x1,8m. Hkrati se tudi izvede dodatno interno stopnišče med etažo z balkoni in etažo vodohrana, na način, da preveč ne oslabimo AB konstrukcije vodohrana, hkrati pa omogočimo evakuacijo tudi s pomočjo stopnic iz vodohrana. Stopnice bi se izvedle identične kot obstoječe stopnice iz pritličja. Notranje obloge v požarnem sektorju stopnišča morajo biti negorljive. Vse preostale etaže bodo požarno ločene in bodo lahko gostile bogatejše vsebine z multimedijско podporo. Sedma (7.) etaža, ki ima svetlo višino 1,78m in je bila namenjena montaži anten in klimatov iz 90. let, se sedaj odstrani, ker zaradi popolnoma lesene konstrukcije predstavlja prevelik riziko za nastanek požara v tem delu stolpa in nima historične vrednosti, hkrati pa bo s tem možen prikaz zanimive konstrukcije dna vodohrana. Za prehod na vertikalni jašek skozi vodohran do podstrehe se izvede manjši jekleni podest, v enaki maniri, kot je viden podest na sliki, ki je bil odstranjen pri prejšnji prenovi.



Vir : Fototeka ZVKDS, nov. 1998, št. negativa 204/98, fotograf M.V.Rems.

Najvišja etaža / podstreha se požarno loči od preostale stavbe, v tej etaži se uredi tehnična površina za namestitev morebitnega manjšega klimata ali pa preostalih tehničnih naprav, ki služijo delovanju stolpa. Strešna konstrukcija je v relativno dobrem stanju in se samo očisti, eventuelno zamenja deformirane dele konstrukcije in kritine. Poudarek je ustreznem čiščenju golobjih iztrebkov, ki so se nabrali na konstrukciji in ustrezen pregled in prenova slednje. V objektu mora biti nameščen avtomatski sistem javljanja in alarmiranja požara

Predelne stene se izvedejo iz cementno vlaknenih plošč oz. z ustrezno požarno odpornega stekla. Določeni ometi se sanirajo, tam pa kjer je vidna opeka, se le ta očisti, sanira in premaže z zaščitnim prozornim premazom. Stene v sanitarijah se na najbolj izpostavljenih delih obložijo s keramiko

Tlaki so v pritličju izvedeni iz kamna, v kleti iz keramike (z ustreznim protizdrsnim faktorjem), v prvih štirih etažah iz lesa in na nivoju balkonov iz negorljivega materiala, predlagamo kovino oz. mikro cement, v kontrastnem tonu v primerjavi z obstoječim obodnim internim balkonom, ki se ga ob tej priložnosti restavrira. Etaža vodohrana je tlakovana s steklenimi ploščami iz kaljenega varnostnega stekla.

Stavbno pohoštvo – lesena vhodna vrata se prenovijo, odstrani se stekleno polnilo, jeklene rešetke in se izvedejo nova polnila, po vzoru prvotnih vrat v stavbo pred prenovo v 90. letih ali pa se jih v tej maniri izvede na novo. Obstoječa okna se ustrezno restavrirajo, v kolikor so preveč dotrajana, pa se izvedejo identična obstoječim. Notranja vrata iz požarnih stopnic se izvedejo v ustrezni požarni odpornosti EI30, predlagamo steklo in kovinske okvirje, zaradi relativno majhnih prostorov v posameznih etažah.

Vse kovinske konstrukcije se ustrezno obnovijo, zaščitijo s premazi proti rjavenju in barvajo. Na določenih delih kjer bo potrebno se dodajo novi elementi, identični obstoječim. Zunanja kovana ograja se zamenja in nadomesti z novo, izvedeno na osnovi vroče cinkanih profilov in barvano po navodilih projektanta.

Lesena konstrukcija strehe in osmerokotnega lesenega ovoja vodohrana, skupaj s polkni se ponovno restavrira in prenovi, kot je bilo izvedeno že v 90. letih, določene nove konstrukcije se lahko nadomesti termično obdelanim naravnim lesom, ki je veliko trajnejši. Vsi posegi se morajo vršiti v sodelovanju z ZRMK in pod konservatorskim nadzorom ZVKDS.

Notranja oprema (sedišča oz. klopi v stavbi) se izvede iz kovine ali lesa, odvisno od požarnega tveganja.





#### ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev predvideva minimalne posege v obstoječa tla, še največji poseg bi se vršil na nivoju vhodnega platoja/ceste, kjer je bil tlak preveč podvržen prejšnji zasnovi in so izvedeni zelo izstopajoči pasovi črnega kamna, ki predstavljajo žarke iz stebra v osi vhoda, ki je zastiral sam vhodni portal, ter stari temelji predhodnega nadstreška.



Vir : NAINO arhitekturni biro – foto arhiv, nov. 2020.

Na tem nivoju se tlak poenoti z obstoječim tlakom na osnovi granitnih plošč, ki se jih pazljivo odstrani na spodnjem platoju. Na mestu granitnih plošč spodnjega platoja izvedemo tlak v obliki litega pranelega betona s prodniki ali prodcem drobne granulacije z epoksidnim vezivom. Ploščad opremimo z zasaditvijo v premičnih koritih z rastjem do viš. 3m. Zasaditev mora nuditi dovolj sence za zaščito obiskovalcev pred soncem in ustrezno mikroklimo na trgu.

Pred vhodom prizidamo nov, višji nadstrešek nad zunanjim vhodom, ki se vizualno distancira od vhodnega portala in nudi samo osnovno zaščito vhoda ter obiskovalcev pred vremenskimi vplivi.

#### INŠTALACIJE / INFRASTRUKTURA

Objekt ima obstoječe priključke. Izvedeni ukrepi ne predstavljajo bistvenega povečanja kapacitet priključkov iz 90. Letih, ko je v stolpu funkcioniral gostinski lokal in so bile izvedene nove sanitarije in elektro ter stojne inštalacije s prisilnim prezračevanjem, ter kanalizacija s priklopom na jašek javne mešane kanalizacije št. 419 (KP=160,59m, KD=158,93m). Izvede se prenova inštalacij in uredi ustrezno prezračevanje ter predvsem telekomunikacijsko omrežje znotraj stavbe.

#### VPLIVI NA OKOLJE

Stavba ne dosega kriterijev za uvrstitev objekta med objekte z vplivi na okolje in ni potreben predhodni postopek v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

**OPOMBA:** Zaradi zahtevnosti posega v kulturni spomenik in obsega prenove, ter želji po ustrezni prezentaciji tehniške dediščine, je potrebno projektno dokumentacijo za izvedbo (PZI) uskladiti z ZVKDS. Pri izvedbi del na objektu in njegovi neposredni okolici mora biti zagotovljen konservatorski nadzor.



## ZELENO JAVNO NAROČANJE

Projekt upošteva Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št.51/17) in so, ter bodo tudi v nadaljnjih fazah upoštevani vsi zahtevani temeljni okoljski vidiki.

Predmet javnega naročanja je **Nakup ali vgradnja oziroma montaža naprav in proizvodov z manj negativnimi vplivi na okolje**

### IZJAVA

o skladnosti z Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št.51/17)

(6.1.1) da je vsaj en strokovnjak, ki je imenovan v projektno skupino, izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja ali projekt za izvedbo, ki presega minimalne zahteve, določene v:

- pravilniku, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in
- pravilniku, ki ureja prezračevanje in klimatizacijo stavb, in
- pravilniku, ki ureja zvočno zaščito stavb, in
- pravilniku, ki ureja varnost in zdravje delavcev na delovnih mestih, ali pravilniku, ki ureja tehnične pogoje za prostor in opremo vrtca, ali prostorskih tehničnih smernicah za zdravstvene objekte

Slednje potrjujemo z naslednjimi referencami:

- projekt POSLOVNA STAVBA GLASMAHER // poslovno zdravstvena stavba // 2009 – nizkoenergijska stavba
- projekt PASIVNA HIŠA »B« // enostanovanjska stavba // 2016 – pasivna stavba

(6.1.2) - Projektna dokumentacija poleg zahtev, ki izhajajo iz gradbenih predpisov, vključuje tudi rešitve glede:

- učinkovite rabe vode,
- ravnanja z odpadki,
- zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer ter
- rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.

(6.1.3) - Merilo »nižja poraba energije«

Predmet javnega naročanja je nakup ali vgradnja oziroma montaža naprav in proizvodov z manj negativnimi vplivi na okolje in se ne posega v zunanji ovoj stavbe za več kot 10%, zato merila ne moremo upoštevati;

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

**Grega BIZJAK, univ. dipl. inž. arh.**

**ZAPS 1592 A**

.....



## **2. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora**

### **2.1 Seznam zemljiških parcel za gradnjo: 730, k.o. 1300 Brežice**

Grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na kateri stoji objekt – list 0.1

### **2.2 Podatki o namenski rabi prostora:**

- oznaka enote urejanja prostora: - **BRŽ-189**
- osnovna namenska raba: - **C - območja centralnih dejavnosti**
- podrobna namenska raba: - **CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti**  
**PREN-18**

**Gradnja je skladna z osnovno in namensko rabo prostora / NI SPREMEBE**

### **2.3 Vrste dopustnih dejavnosti, vrste dopustnih gradenj in drugih del ter vrste dopustnih objektov glede na namen**

Vrste dopustnih dejavnosti:

- **SKLADNO z namensko rabo prostora in prostorskim aktom; OPN-125. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti): So namenjena različni dejavnosti, in sicer trgovski, oskrbni, storitveni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojni, izobraževalni, kulturni, verski in podobnim ter bivanju.**

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

- **SKLADNO - KARE »E«** OPPN (UN MJ BREZICE) 6. člen:
  - dovoljene rekonstrukcije, adaptacije, sanacije
  - spremembe namembnosti nekaterih dejavnosti
  - tekoča vzdrževalna dela

Vrste dopustnih objektov glede na namen:

- **SKLADNO / OPPN (UN MJ BREZICE)-5.člen: – objekti kulturnega značaja**  
OPN-125. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti): **12620 Muzeji, arhivi in knjižnice**

Posebni izvedbeni pogoji:

- /

### **2.4 Merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del**

- *Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:*
  - Tipologija zazidave:



- NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje (SKLADNO)** OPPN (UN MJ BREZICE)- 20. In 22. člen:  
Pri urbanističnem in arhitektonskem oblikovanju posegov v prostor so upoštevane morfološke značilnosti, razmerja, merila in kvalitete ureditvene enote. Poseg v prostor ohranja vzpostavljeno oblikovno celoto v ureditveni enoti in se prilagaja okoliškemu objektu in ureditvam. Gradnja je prilagojena morfološkim značilnostim naselja.
- Velikost in zmogljivost objekta:  
**NI zahtev v prostorskem aktu, zunanji gabariti se ne spreminjajo, poveča se samo izkoristek stavbe in s tem neto, bruto ter uporabna površina objekta – glej lokacijske podatke (SKLADNO)** OPPN (UN MJ BREZICE)- 23. člen do 36.člen:
  - Osvetlitev podstrešij: **SKLADNO - streha stolpa se prenove in ohrani obstoječa strešna okna**, OPPN (UN MJ BREZICE)- 28. člen: Osvetlitev podstrešij se na strehah, ki so orientirane na ulico ali trg, obvezno izvede s frčadami. Osvetlitev podstrešij, ki so orientirane na dvorišča je možno tudi na druge načine (strešna okna, kupole...)Razmestitev frčad ali strešnih oken mora biti v ustreznem razmerju do površine strehe in v ustrezni razmestitvi glede na odprtine na fasadi objekta.
  - Kritina: **SKLADNO - Ohrani in delno prenove se obstoječa kritina – bobrovec v opečno rdeči barvi - – skladno s pogoji ZVKD** OPPN (UN MJ BREZICE)- 30. Člen: Na območju ureditvenega načrta je dovoljena uporaba rdeče opečne kritine (bobrovec, opečni zareznik), bakrene pločevine in lesene skodle. Prepovedana, je uporaba cementnega, plastičnega in salonitnega strešnika ter pločevine, razen bakrene. Kritina dozidave je enaka kritini glavnega objekta;
  - Oblikovanje zunanje podobe objekta / fasade: **SKLADNO - Zunanje videz objekti se ne spreminja - zaribana klasična fasada v svetlih pastelnih tonih - NCS S 1010 – Y90R in bele – skladno s pogoji ZVKD** - OPPN (UN MJ BREZICE)- 33. Člen: Vse fasade objektov morajo biti ometane v svetlih barvah, ki imajo za osnovo tople barve.  
Sestava ometov se predvidi iz materialov, ki so obstojni in ne povzročajo uničevanja historičnega materiala zidov.
  - Lega objekta na zemljišču: /
  - Ureditev okolice objekta: **NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje, obstoječa tlakovana ploščad se posodobi, uredi se klančina za invalide z 6,5% naklonom (SKLADNO)** OPPN (UN MJ BREZICE)- 42. do 44. člen;
  - Stopnja izkoriščenosti zemljišča: **NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje (SKLADNO)** OPPN (UN MJ BREZICE)- 12. člen;
  - Velikost in oblika gradbene parcele: **NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje (SKLADNO)** OPPN (UN MJ BREZICE)- 11. člen;
  - Druga merila in pogoji: **Objekt se prenove. Nova vsebina ne bo posegala v konstrukcijo v notranjosti objekta na način, ki bi onemogočala usposobitev stolpa za osnovno funkcijo. Vse bo izvedeno**



**montažno, kar omogoča naknadno demontažo in usposobitve v prvotno stanje (SKLADNO) OPPN (UN MJ BREZICE)- 18., 19., 72. člen do 73.člen - določila za KARE »E«: »Vodnemu stolpu se nameni vsebina, ki ne bo posegala v konstrukcijo spomenika in bo omogočala v vsakem trenutku usposobitev stolpa za osnovno funkcijo.« in 141. člen**

- *Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:*

**NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje; Obstoječa kapaciteta priključkov zadostuje novi namembnosti. Upoštevane zahteve OPPN (UN MJ BREZICE) in OPN;**

*Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo*

Komunalna infrastruktura - vodovodno omrežje:

/

Komunalna infrastruktura - kanalizacijsko omrežje:

/

Komunalna infrastruktura - odpadki:

/

Prometna infrastruktura:

/

Energetska infrastruktura (električno omrežje):

/

Telekomunikacijska infrastruktura:

/

Ogrevanje:

/

- *Druga merila in pogoji:*

- merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

**NI SPREMEBE glede na obstoječe stanje SKLADNO; OPPN (UN MJ BREZICE)- 13. do 19. člen OPN 101. do 119. člen - upoštevane zahteve OPN - POGOJI ZA VARSTVO OKOLJA, KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER OBRAMBO**

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /



**2.5**    Prostorski ukrepi: /

**2.6**    Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih:

- Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

**Kulturna dediščina**

- predpis oz. akt o zavarovanju:

**Zakon o varstvu kulturne dediščine ZVKD-1 ( Ur.l.RS št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – odl. US, 90/12, 111/13)**

**Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju mesta Brežice (Ur. L. RS št. 67/16 -2876)**

Enota nepremične kulturne dediščine: **Spomenik lokalnega pomena / Brežice – Vodovodni stolp – 7131; Brežice – mestno jedro; Brežice - Arheološko najdišče Mestno jedro-Sejmišče;**

soglasodajalec: **ZVKDS, OE Novo mesto,**  
**Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto**

Soglasje št.: **XX** z dne **XX**

**2.8**    Elementi za zakoličenje: /

**2.9**    Rekapitulacija ocene vseh stroškov gradnje:

GRADBENO OBRTNIŠKA (GO) dela	:	710.000 €
INSTALACIJE	:	132.000 €
SKUPAJ GOI (brez DDV)	:	842.000 €



### 3. Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov

---

#### TLA IN PODTALJE

##### **med gradnjo**

- delovni stroji morajo biti tehnično brezhibni, predvsem je potrebno redno preverjati puščanje tehničnih tekočin
- v primeru izteka tehničnih tekočin zaradi okvare ali poškodbe stroja je potrebno vso onesnaženo zemljino odstraniti, o poškodbi in odstranitvi zemljine je potrebno napisati zapisnik in zemljino ustrezno embalarat ter predati pooblaščen organizaciji za ravnanje s takimi odpadki
- gorivo za stroje je potrebno dovažati sproti in po potrebi, ureditev posebnega skladišča za gorivo na lokaciji, zaradi omejenega časa del ni smotrna
- pretakanje goriva v delovne stroje mora potekati na utrjenem terenu, pod delom stroja, kjer bo potekalo pretakanje mora biti nameščena lovilna posoda

##### **v času obratovanja**

- vse pohodne površine morajo biti izvede tako, da omogočajo neovirano uporabo obiskovalce in ustrezno odvajanje meteorne vode v mešano kanalizacijo;

#### VODA

##### **med gradnjo**

- upoštevati se morajo isti ukrepi kot so ukrepi za varstvo tal.

##### **v času obratovanja**

- upoštevati se morajo isti ukrepi kot so ukrepi za varstvo tal.

#### ZRAK

##### **med gradnjo**

- projektant in izvajalec naj predvidita uporabo protiprašnih barier
- delovna vozila morajo imeti ugasnjene motorje med pretovorom ter tudi med čakanjem na vrsto za prevoz
- pri odvozu ruševin naj se delovna vozila premikajo počasi

##### **med obratovanjem**

V zvezi z zaščito okolja pred onesnaženjem zraka niso potrebni posebni ukrepi.

#### VARSTVO PRED HRUPOM

##### **med gradnjo**

- uporabljena mehanizacija naj bo po možnosti novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči
- pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila
- vsa hrupna dela je potrebno izvajati samo v dnevnem času, ko so omejitve s hrupom manj stroge
- hrupna dela se lahko nadaljujejo ponoči, vendar le do 22.00 ure
- upošteva naj se ustrezna ekspozicija hrupa in omeji čas obratovanja hrupnih operacij na najmanjšo možno mejo
- delovodje morajo poskrbeti za ustrezno disciplino na gradbišču. Zvočni signali naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji brez strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku.

##### **med obratovanjem**

V zvezi z zaščito okolja pred hrupom niso potrebni posebni ukrepi



Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE in 158/20)

Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19)

**ODPADKI:**

***med gradnjo***

- izkopanega materiala ni dopustno uporabljati za zasipavanje gramoznic ipd.
- nastale količine gradbenih odpadkov je potrebno ločevati
- izkopani in rušitveni material je potrebno tudi ločeno odvažati na deponijo, pri tem je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov (Pravilnik o ravnanju z odpadki, Ur.l.RS, 84/98, 45/00, 20/01, 13/03)
- za odvoz eventualnih nevarnih odpadkov mora za to poskrbeti pooblaščen organizacija, nevarnih odpadkov ni dovoljeno mešati s komunalnimi ali gradbenimi odpadki

***med obratovanjem***

- običajni komunalni odpadki se zbirajo na za to določenem prostoru v skladu z občinskim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki.

**MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST**

***med gradnjo***

- vibracij zaradi narave dela ne bo mogoče preprečiti, v kolikor bi zaradi del na delovišču prišlo do poškodb na objektih, je potrebno dela ustaviti in sanirati stanje

***med obratovanjem***

- ni vpliva

**OSENČENJE:**

- objekt je že obstoječ in ne bo dodatno vplival na sosednje objekte;

**VARNOST PRED POŽAROM:**

- ob upoštevanju predvidenih ukrepov varstva pred požarom bo vplivno območje znotraj investitorjeve parcele

**VARČEVANJE Z ENERGIJO:**

- ni vpliva

**VARNOST PRI UPORABI:**

- ni vpliva





#### 4. Opis skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj

Gradnja je SKLADNA tudi z pogoji in predpisi navedenimi v MNENJIH, kot so navedeni po sklopih glede na mnenjedajalca:

- a) **Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Novo mesto** je izdalo mnenje 35105-0468/2020/2 z dne 4.12.2020. Gradnja je skladna z navedenim mnenjem, kot je navedeno po posameznih točkah:

1. *Projektna dokumentacija DGD, ki jo je pripravilo podjetje Naino d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, št. projekta A-19-22, november 2020, odgovorni vodja projekta Grega Bizjak, u.d.i.a., za investitorjev poseg rekonstrukcija, sprememba namembnosti in vzdrževalna dela - Vodovodni stolp - razgledna točka na naslovu Bizeljska cesta 4, na pare št 730, k.o. Brežice, ki predstavlja poseg kulturni spomenik Brežice - Vodovodni stolp (EŠD 7131), je skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS.*

2. *Investitor mora zagotoviti da bo tudi projekt PZI usklajen z usmeritvami pristojne kulturnovarstvene službe ter da bo pri izvedbi del zagotovljen konservatorski nadzor.*

3. *Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.*

4. *Kulturnovarstveno mnenje preneha veljati po poteku dveh let od njegove izdaje.*

- b) **KOP Brežice d.d.**, soglasje VC-232/20-MN z dne 30.11.2020. Gradnja je skladna z navedenim mnenjem, kot je navedeno po posameznih točkah:

1. *Projektivnemu podjetju NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, po pooblastilu investitorja OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, podajamo k izgradnji objekta »VODOVODNI STOLP- Razgledna točka« dokumentacija DGD št. A-19-22, ki ga je novembra 2020 izdelalo projektivno podjetje NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, v varovalnem pasu kategorizirane občinske LZ 026041- Bizeljska cesta, na zemljiščih pare. št. 730, k.o. Brežice, pozitivno mnenje.*

2. *Na podlagi 98. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 - odl. US, 46/15 in 10/18, v nadaljevanju ZCes-1) v območju cestnih priključkov na občinsko cesto (pregledno polje) ter na notranjih straneh 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 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.*

3. *Investitor oz. uporabnik priključka mora spoštovati vso veljavno zakonodajo, posebej določila in prepovedi Zakona o cestah, ter v skladu s 5. členom ne sme odvajati meteorne vode, odplake in druge tekočine iz parcele in objekta na in v cestno telo, ter je dolžan skrbeti za nemoteno delovanje odtočnega sistema javne ceste na območju priključka in ga tudi redno vzdrževati.*

4. *Investitorju se dovoli priključitev na javno kanalizacijsko omrežje v cestnem telesu, vendar mora upoštevati naslednje:*

- *gradbena jama mora biti pravilno razprta, vozišče pa zavarovano proti vdiranju. Na celotni trasi posega je investitor oz. izvajalec dolžan izvesti sanacijo gradbenega posega tako, da se prepreči kakršnokoli zmanjšanje nosilnosti vozišča (posedanje vozišča in bankine).*

- *investitor oz. izvajalec del mora zagotoviti varnost prometa v času gradnje, in si v smislu 53. in 54. člena Odloka o občinskih javnih cestah ter drugih javnih površinah v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 1/09) od pristojnega organa pridobiti ustrezno dovoljenje o delni zapori občinskih cest, na osnovi vloge in izdelanega Elaborata začasne prometne ureditve. Prometno signalizacijo postavi izvajalec rednega cestah, ter v skladu s 5. členom ne sme odvajati meteorne vode, odplake in druge tekočine iz parcele in objekta na in v cestno telo,*



ter je dolžan skrbeti za nemoteno delovanje odtočnega sistema javneceste na območju priključka in ga tudi redno vzdrževati.

4. Prečkanja cest se izrecno izvede s podvrtavanjem ali podbijanjem. Najmanjša globina temena zaščitne cevi mora znašati 1,30 m od nivelete vozišča. Vsi jaški in objekti naj bodo izven vozišča ali hodnika za pešce.

5. Investitor je dolžan pričeti z gradnjo predmetnega objekta v roku dveh let od izdaje tega mnenja, do vključno 16. 3. 2022.

c) **Komunala Brežice d.o.o.**, soglasje M-172/2020-30-SŽ (200/20) z dne 04.12.2020. Gradnja je skladna z navedenim mnenjem, kot je navedeno po posameznih točkah:

VODOVOD:

1. Predvidena gradnja po predloženi projektni dokumentaciji posega v varovalni pas obstoječega vodovodnega priključka PE Ø 32 mm za predmetni objekt, ki poteka na območju predvidene gradnje v opuščenem vodovodnem cevovodu AC Ø250 mm kot zaščitni cevi (glej priloženo situacijo v M<sup>1:250</sup>) in katerega je pri gradnji upoštevati in ustrezno zaščititi v skladu z 'določili Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19) in Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice (JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

2. Predmetni objekt se priključi oz. je že priključen na javno vodovodno omrežje z obstoječim vodovodnim priključkom, ki se s predmetno gradnjo ne povečuje in ne spreminja. Vodovodni priključek se po potrebi rekonstruira v skladu s spodaj navedenimi pogoji.

3. Vodovod mora potekati tako, da je na vsakem mestu možen dostop z ustrezno mehanizacijo za potrebe vzdrževanja (38. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

4. Upoštevati je potrebno naslednje tehnične zahteve (38., 39. in 33. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019):

rninlmalne horizontalne odmike od vodovodnih cevovodov:

- objekti (zunanji rob stavbe): 2 m od javnega vodovodnega cevovoda, 1 m od vodovodnega priključka,
- greznice: 4 m, plinske cisterne: 2 m,
- drevesa: 2 m, okrasno grmičevje: 1 m,
- fekalna in mešana kanalizacija na manjši ali enaki globini: 3 m,
- fekalna in mešana kanalizacija na večji globini: 1,5 m,
- padavinska kanalizacija na manjši ali enaki globini: 1,5 m,
- padavinska kanalizacija na večji globini: 1 m,
- plinovodi, elektrovi, kabli javne razsvetljave in PIT napeljave na manjši, enaki ali večji globini: 1 m,
- toplovod na manjši, enaki ali večji globini: 1 m.

- **minimalne vertikalne odmike** pri križanjih vodovoda z ostalo infrastrukturo (merjeno od medsebojno najbližjih sten vodovoda in drugih komunalnih naprav):

- a. vodovod pod oziroma nad kanalizacijo:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,3 m  
(vodovod mora biti vgrajen v zaščitni cevi, ust ji zaščitne cevi morata biti odmaknjeni od zunanje stene cevi kanalizacije najmanj 2 m na vsako stran),
- b. vodovod pod oziroma nad toplovodom:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,3 m  
(vodovod mora biti vgrajen v zaščitni cevi, ust ji zaščitne cevi morata biti odmaknjeni od zunanje stene cevi toplovoda najmanj 1 m na vsako stran; v primeru, da poteka vodovod nad toplovodom, mora biti toplovod toplotno izoliran),
- c. vodovod pod oziroma nad plinovodom, PTI, TV, signalnimi ali elektro kabli:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,5 m  
(plinovod in vsi .kable morajo biti vgrajeni v zaščitni cevi in ustrezno signalizirani, ust ji zaščitne cevi morata biti odmaknjeni od zunanje stene cevi vodovoda najmanj 0,5 m na vsako stran).

5. Minimalni odmik vodovodnega cevovoda od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov praviloma ne sme biti manjši od 1,5 m, merjeno po horizontalni kateti pravokotnega trikotnika, ki ima začetek



30 cm pod dnom cevi v osi vodovoda in oklepa z diagonalo, ki se konča na robu temelja ali objekta, kot 35° (38. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

6. Razdalja med temenom vodovodne cevi in niveleto terena je (20. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019):

v vozniških površinah min. 1,2 m, maks. 2,0 m,

v nevozniških površinah min. 1,0 m, maks. 2,0 m,

vodovodni priključki 0,8 m, na izpostavljenih legah 1,0 m.

7. Križanja ostalih komunalnih vodov z vodovodom morajo potekati horizontalno (brez vertikalnih lomov). Križanja se izvedejo pravokotne, izjemoma je lahko kot prečka nja osi vodovoda in osi druge instalacije med 45° in 90°, vendar nikakor ne manjši kot 45° (32. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

8. Predvideti je zaščito vodovodne cevi pod vsemi urejenimi površinami (razen pod zelenicami), pod vozniškimi površinami in v drugih primerih, ko bo dostop otežen ali onemogočen (ograja, oporni zid, škarpa, ..). Material zaščitne cevi je PVC, PE ali pregibna cev, velikost zaščitne cevi pa je za priključne cevi do DN 32 (d 40) najmanj d 90, za priključne cevi do DN 50 (d 63) pa najmanj d 110 (41. in 93. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

9. Investitor oz. izvajalec del je dolžan najmanj 8 dni pred začetkom gradnje 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 (87. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

10. Med gradnjo je zagotoviti stabilnost obstoječih vodovodnih cevi. Na mestu prečkanja obstoječega vodovoda je potrebno gradbeno-zemeljska dela izvajati previdno (predhodni ročni od kop, da ne bi prišlo do poškodbe vodovoda). Pri zasutju pa je potrebno pazljivo zasipavati in utrjevati material (41. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

11. Če med gradnjo pride do kakršnihkoli poškodb javnega vodovoda, vsi stroški sanacije bremenijo izvajalca del oz. uporabnika. Sanacijo opravijo vodovodni vzdrževalci upravljavca javnega vodovoda (4. točka 42. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice, Ur. list RS, št. 69/19).

12. Investitor je dolžan zagotoviti evidentiranje sprememb na gospodarski javni infrastrukturi in vnos podatkov sprememb v kataster gospodarske javne infrastrukture (vpis objektov novozgrajene oz. rekonstruirane infrastrukture v uradne evidence). Ob vsaki novogradnji ali menjavi cevovoda, armatur, priključkov ali drugih delov vodovoda, se obvezno pred zasipom na stroške investitorja izdela geodetski posnetek poteka cevi, križanj, armatur, lekov, priključkov, izriše shemo vozlišč in izdela elaborat geodetskega načrta vodovoda ter izvrši vnos elaborata v kataster gospodarske javne infrastrukture (108. člen Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

13. Upošteva se tudi vsa druga določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19) in Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice (JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

#### JAVNA KANALIZACIJA:

1. Predvidena gradnja predmetnega objekta po predloženi projektni dokumentaciji ne posega v varovalni pas obstoječe javne kanalizacije. Predmetni objekt se priključi oz. je priključen na javno kanalizacijsko omrežje z obstoječim kanalizacijskim priključkom, ki se s predmetno gradnjo ne povečuje in ne spreminja. Kanalizacijski priključek se po potrebi rekonstruira v skladu s spodaj navedenimi pogoji.

2. Fekalne, meteorne in druge odpadne vode iz objekta in zunanje ureditve ter samo gradnjo objekta je obravnavati v skladu z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19) in Tehničnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice (JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

3. Meteornih in drenažnih voda iz objekta oz. zunanje ureditve ni dovoljeno voditi v javno mešano kanalizacijsko omrežje, v kolikor [ih je možno speljati v ponikovalnico, vodotok ali odvajati- pe lastnem terenu (6. člen



*Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, jp Komunala Brežice d.o.o., december 2019).*

4. Upoštevati je potrebno naslednje tehnične zahteve (11. in 10. člen Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, jp Komunala Brežice d.o.o., december 2019):

*minimalne horizontalne odmike od javnih kanalizacijskih cevovodov:*

- objekti (zunanji rob stavbe): 2 m, drevesa: 2 m, okrasno grmičevje: 1 m,
- vodovod na večji ali enaki globini (fekalna in mešana kanalizacija): 3 m,
- vodovod na manjši globini (fekalna in mešana kanalizacija): 1,5 m,
- vodovod na večji ali enaki globini (padavinska kanalizacija): 1,5 m,
- vodovod na manjši globini (padavinska kanalizacija): 1 m,
- plinovodi, elektrovi, kablji javne razsvetljave in PTI napeljave na manjši, večji ali enaki globini: 1 m,
- toplovod na večji ali enaki globini: 0,8 m,
- toplovod na manjši globini: 0,5 m.

- **minimalne vertikalne odmike** pri križanjih kanalizacije z ostalo infrastrukturo (merjeno od medsebojno najbližjih sten kanalizacije in drugih komunalnih naprav):

- a. vodovod pod oziroma nad kanalizacijo:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,3 m  
(vodovod mora biti vgrajen v zaščitni cevi, ust ji zaščitne cevi morata biti odmaknjeni od zunanje stene cevi kanalizacije najmanj 2 m na vsako stran),
- b. kanalizacija pod plinovodom, toplovodom, telekomunikacijsko napeljavo ali električnimi kablji:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,5 m  
(plinovod, telekomunikacijske napeljave in električni kablji morajo biti vgrajeni v zaščitni cevi, ust ji zaščitne cevi morata biti odmaknjeni od zunanje stene cevi kanalizacije najmanj 2 m na vsako stran),
- c. kanalizacija nad plinovodom, toplovodom, telekomunikacijsko napeljavo ali električnimi kablji:
  - vertikalni odmik je najmanj 0,5 m.

5. Horizontalni odmik (svetli) od spodnjega roba podzemnih temeljev ali podzemnih objektov ne sme biti manjši od 1,5 m, merjeno po horizontalni kateti pravokotnega trikotnika, ki ima začetek 30 cm pod dnom kanala v osi kanala in oklepa-z diagonalo, ki se konča na roba temelja ali objekta, kot 35° (11. člen Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, jp Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

6. Kanalizacija mora praviloma potekati pod drugimi komunalnimi vodi. Upoštevajo se tudi naslednje omejitve: dimenzije kanalov in padci se praviloma zaradi križanja ne smejo spreminjati; preprečen mora biti izliv onesnažene vode v druge podzemne naprave; preprečiti je nevarnost okužbe vodovoda  
(9. člen Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, jp Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

7. Pri križanju kanalizacije z drugimi podzemnimi inštalacijami kanalizacija načeloma poteka horizontalno in brez vertikalnih lomov. Križanja morajo potekati pravokotne, izjemoma je lahko kot prečkanja osi kanalizacije in osi druge podzemne instalacije med 45° in 90°, vendar nikakor ne manjši kot 45° (9. člen Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice, JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

8. Pred začetkom gradnje je potrebno obvestiti jp Komunala Brežice d.o.o., enoto odvajanja in čiščenja odpadnih voda, zaradi dogovora glede zaščite kanalizacije ter nadzora nad izvajanjem del s strani upravljavca kanalizacije. Če med gradnjo pride do poškodbe obstoječega kanalizacijskega cevovoda, stroški sanacije bremenijo izvajalca del oz. investitorja. Sanacijo opravijo vzdrževalci upravljavca javne kanalizacije (33. člen Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice, Ur. list RS, št. 69/19).

9. Upošteva se tudi vsa druga določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19) in Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice (jp Komunala Brežice d.o.o., december 2019).

III. Veljavnost izdanega mnenja št. M-172/2020-30-SŽ (200/20) z dne 04.12.2020 je 2 (dve) leti od datuma izdaje.



## **5. Izsledki predhodnih raziskav**

---

Za nameravano gradnjo so bile izvedene predhodne raziskave in sicer je bila izvedena analiza celotne konstrukcije in stanja objekta s strani Gradbenega inštituta ZRMK, priloženo je poročilo o analizi možnosti rekonstrukcije konstrukcije št. DN2006891.



## **VSEBINA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE:**

---

Navedba načrtov s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta in druge strokovne podlage, ki jih zahtevajo posebni predpisi in jih bo treba izdelati pri nadaljnjem projektiranju.

- 0/1 Vodilni načrt - načrt ARHITEKTURE**
- 2 Načrt GRADBENIŠTVA**
- 3 Načrt ELEKTROTEHNIKE**
- 4 Načrt STROJNIŠTVA**
- 5 Načrt TEHNOLOGIJE / Tehnološki načrt dvigala**
- 6 Načrt POŽARNE VARNOSTI**
- 8 Načrt GEODEZIJE**
- 10 Načrt KRAJINSKE ARHITEKTURE**



---

## GRAFIČNI PRIKAZI

---

št. projekta **A-19-22**

### B. LOKACIJSKI PRIKAZI

---

List 01	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA
List 02	GRADBENA in UREDITVENA SITUACIJA
List 03	PREREZ in 3D model

### C. TEHNIČNI PRIKAZI

---

1.	Tloris KLETI	M 1:100
2.	Tloris PRITLIČJA	M 1:100
3.	Tloris TIPIČNE ETAŽE (1-4)	M 1:100
4.	Tloris NIVO BALKONOV	M 1:100
5.	Tloris NIVO VODOHRANA	M 1:100
6.	Tloris STREHE	M 1:100
7.	PREREZ A-A (obstoječe/odstranitev)	M 1:125
8.	PREREZ A-A	M 1:125
9.	PREREZ B-B	M 1:125
10.	SEVERNA in VZHODNA fasada	M 1:200
11.	ZAHODNA in JUŽNA fasada	M 1:200



## **a) LOKACIJSKI PRIKAZI**

---

List 01	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA
List 02	GRADBENA in UREDITVENA SITUACIJA
List 03	PREREZ in 3D model





## **b) TEHNIČNI PRIKAZI**

---

1. Tloris KLETI	M 1:100
2. Tloris PRITLIČJA	M 1:100
3. Tloris TIPIČNE ETAŽE (1-4)	M 1:100
4. Tloris NIVO BALKONOV	M 1:100
5. Tloris NIVO VODOHRANA	M 1:100
6. Tloris STREHE	M 1:100
7. PREREZ A-A (obstoječe/odstranitev)	M 1:125
8. PREREZ A-A	M 1:125
9. PREREZ B-B	M 1:125
10. SEVERNA in VZHODNA fasada	M 1:200
11. ZAHODNA in JUŽNA fasada	M 1:200