

## OBČINSKA UPRAVA

### Oddelek za prostor

E-pošta: [obcina.brezice@brezice.si](mailto:obcina.brezice@brezice.si)  
[www.brezice.si](http://www.brezice.si)

Številka: 3502-82/2018

Datum: 20.08.2018

Občina Brežice na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/17 in 72/17 popr.) (v nadaljevanju: GZ) in vloge SAVAPROEJKT d.d., CKŽ 59, 8270 Krško za investitorja Občino Brežice, CPB 18, 8250 Brežice izdaja

### MNENJE O SKLADNOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za OŠ Artiče št.17140-00, julij 2018, Savaprojekt d.d. in sicer za:

- I. faza – novogradnja vrtca na parcelah s parc. št. 262/3, 267/4, 267/2 – del, 2674/3 – del, vse k.o. Artiče
- II. faza – odstranitev in novogradnja dela šole ter rekonstrukcija šole na parceli s parc. št. 262/3 k.o. Artiče

Pri pregledu dokumentacije smo ugotovili, da se predmetna zemljišča nahajajo na območju veljavnosti Odloka o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014 in 43/2016) (v nadaljevanju: OPN), in sicer v enoti urejanja prostora ART-05 za katero veljajo prostorsko izvedbeni pogoji za osrednja območja centralnih dejavnosti. Glede na posredovane podatke Občina ugotavlja, da so novogradnja vrtca in odstranitev in novogradnja šole ter rekonstrukcija šole skladna z OPN, vendar mora investitor razpolagati s soglasjem lastnika zemljišča s parc. št. 267/5 k.o. Artiče.

#### Obrazložitev:

1. Občina je dne 26.07.2018 prejela vlogo SAVAPROJEKT d.d., CKŽ 59, Krško. Vlogi je priložen PGD za novogradnjo vrtca in rekonstrukcijo, odstranitev in novogradnjo osnovne šole Artiče. Projekt je pripravljen fazno.
2. Vloga se nanaša na odstranitev dela šole in novogradnjo ter rekonstrukcijo neodstranjenega dela osnovne šole ter novogradnjo vrtca, ki sta v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 37/2018) razvrščena med zahtevne objekte in sicer med stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo z oznako CC-SI 12630. Na območju parcele za gradnjo se nahaja tudi telovadnica, ki ni predmet projekta, vendar je je potrebno obravnavati pri določitvi faktorja zelenih površin in faktorju dopustne izrabe.
3. Občina je dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev, novogradnjo in rekonstrukcijo OŠ in vrtca Artiče pregledala in ugotavlja:

- a. da je v skladu z drugim odstavkom 65. člena OPN pri izdaji gradbenih dovoljenj za gradnjo/umestitev predmetne stavbe potrebno upoštevati določila izvedbenega dela OPN;
- b. da je v skladu s tretjim odstavkom 71. člena OPN na celotnem območju občine na stavbnih zemljiščih dopustna gradnja, rekonstrukcija in odstranitev objekta;
- c. da se predvidena stavba umešča na del zemljišč s parc. št. 262/3, 267/4, 267/2, 267/3 k.o. Artiče, ki so v skladu s 70. členom OPN po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo opredeljeno kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU); prostorsko enota PREN-08;
- d. da je v skladu s 74. členom in v povezavi s 125. členom OPN na namenski rabi površin osrednjih območij centralnih dejavnosti dopustna vzgojno izobraževalna dejavnost;
- e. da je v skladu s 75. in 125. členom OPN na namenski rabi površin podeželskega tipa naselja dopustna vrsta objektov določene po CC-SI 126 – stavbe splošnega družbenega pomena;
- f. da so najbolj izpostavljeni deli novega objekta od mej sosednjih zemljišč oddaljeni:
  - o I faza (vrtec) – parc. št. 715/3 k.o. Artiče – 5,0m; parc. št. 713 k.o. Artiče – 34,6m; parc. št. 267/5 k.o. Artiče – 1m;
  - o II faza (osnovna šola) – parc. št. 715/3 k.o. Artiče – 4,4m; parc. št. 716 k.o. Artiče – 5,4m; v skladu z določili drugega odstavka 77. člena OPN mora biti najbolj izpostavljen del novega objekta v katerega lahko človek vstopi od meje sosednjih parcel odmaknjen najmanj 4m, sicer je potrebno pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča; pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti soglasje lastnika zemljišča s parc. št. 267/5 k.o. Artiče;
- g. da so objekti skupne zazidane površine 2669,16m<sup>2</sup> (od tega je vrtec 875,64m<sup>2</sup>, šola 1113,77m<sup>2</sup> in telovadnica 679,75m<sup>2</sup>) z določeno parcelo objekta v velikosti 6380,00m<sup>2</sup>; faktor zazidanosti je 0,42, kar je skladno z določili 125. členom OPN, kjer je navedeno da je dopustna izraba parcele 0,5,
- h. da so objekti skupne zazidane površine 2669,16m<sup>2</sup>, da je odprtih bivalnih površin 3100m<sup>2</sup> in da je določena parcela objekta v velikosti 6380,00m<sup>2</sup>; faktor zelenih površin je 0,48, kar je skladno z določili 125. člena OPN, kjer je navedeno, da mora biti faktor zelenih površin vsaj 0,30;
- i. da se za oblikovanje objektov na površinah osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU) smiselno povzamejo določbe za namensko rabo površin podeželskega naselja (SK);
  - o I faza - tlorisne dimenzije vrtca so 55,90m x 29,46m; tloris je podolgovat z razmerjem 1:1,8; v skladu z določili 125. člena in v povezavi z 123. členom OPN je za PREN-80 določena pravokotna oblika z razmerjem stranic minimalno 1:1,2; na osnovni podolgovat tloris je dopustno dodajati in odvezemati volumne; objekt je v tem skladen z OPN;
  - o II faza - tlorisne dimenzije šole so 45,10m x 31,25m; tloris je podolgovat z razmerjem 1:1,4; v skladu z določili 125. člena in v povezavi z 123. členom OPN je za PREN-08 določena pravokotna oblika z razmerjem stranic minimalno 1:1,2; na osnovni podolgovat tloris je dopustno dodajati in odvezemati volumne; objekt je v tem določilu skladen z OPN;
  - o Da so šola, vrtec in telovadnica funkcionalno in/ali konstrukcijsko povezani elementi; tlorisne dimenzije kompleksa bodo 49,91m x 71,9m; tloris kompleksa je podolgovat z razmerjem 1:1,4; v skladu z določili 125. člena in v povezavi z 123. členom OPN je za PREN-08 določena pravokotna oblika z razmerjem stranic minimalno 1:1,2; na osnovni

- podolgovat tloris je dopustno dodajati in odvzemati volumne; objekt je v tem določilu skladen z OPN;
- o streha je večkapna z naklonom 15°; sleme poteka vzporedno s plastnicami terena; v skladu z določili 125. člena OPN naklon stavb ni predpisan – smiselno se povzemajo določila 123. člena OPN; v skladu s 123. členom za nestanovanjske stavbe ni numerično predpisan naklon strešine – pri nestanovanjskih stavbah so dopustni nižji nakloni, če se v objektu odvijajo dejavnosti za katere je to smiselno, od koder izhaja, da se z nižjim naklonom ohranja višinski gabarit obstoječega (predhodno odstranjenega) objekta in s tem se ne ruši obstoječe silhete naselja; v skladu z desetim odstavkom 79. člena OPN je posamezne gradnje možno oblikovati v kontrastu z okolje in sicer zaradi svojih estetskih in simbolnih razlogov oziroma kadar ima kontrast za cilj vzpostaviti novo kvalitetno prostorsko dominantno ali doseči (ohraniti) razpoznavnost območja, zlasti pri novogradnja v središčih posameznih naselij;
  - o da je predvidena stavba vrtca višine 9,60m in stavbna šole 13,00m kar je skladno z določili 78., 79. in 125. člena OPN kjer je navedeno, da višine novih objektov ne smejo presegati najvišjega obstoječega objekta enake namembnosti na območju znotraj EUP v oddaljenosti do 150 m od parcele objekta namenjeni gradnji načrtovanega objekta; upoštevan je vertikalni gabarit kakovostnega objekta oziroma prevladujočega tipa obstoječih objektov (ohranja se višinski gabarit predvidenega objekta za rušitev; v neposredni bližini so v prostor umeščeni prosvetni dom, stanovanjski blok in župnišče, ki so višjih gabaritov od ostalih stavb); predmetni stavbi oziroma kompleks ni v prostoru nov in ne bo izstopal iz silhete naselja; gre za posodobitev in revitalizacijo obstoječe gradnje;
  - o da je streha temno sive do grafitno sive barve kar je skladno z določili 79. člena OPN;
  - o da je barva fasade usklajena za barvo cokla, strehe in stavbnega pohištva kar je skladno z določili 79. člena OPN;
  - o da so predvidene klimatske naprave nameščene na ravno streho, ki so iz vhodne strani locirane na ravno streho za dvokapno streho - zunanje enote klimatskih naprav so skrite za večkapno streho;
  - o da se na območju gradnje ohranja obstoječa vegetacija oziroma se z načrtom krajinske arhitekture, ki je sestavni del projektne dokumentacije predvidi primerna zasaditev, pri čemer naj se ohranjajo avtohtone drevesne in grmovne vrste kar je skladno z določili 80. člena OPN; na osnovi določil 125. člena OPN naj se zagotovi minimalno 12 dreves;
  - o na južni strani območja gradnje je zaradi višinskih terenskih razlik predviden oporni zid v dolžini 32m in višine od 0,35m do 0,85m kar je skladno z določili 80. člena OPN, kjer je navedeno, da je dopustna gradnja opornega zidu do 1,5m kadar obstaja nevarnost rušenja terena;
  - o da je za potrebe objekta zagotovljenih obstoječih 61PM, kar je v skladu z določili 81. in 82. členom OPN;
- j. da naj bo objek v skladu z določili 79. člena OPN oblikovan po načelih dobre arhitekturne prakse in naj bodo upoštevane kvalitete naravnega grajenega kulturnega prostora;
  - k. da se z gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo potrebno zagotoviti ustrezno komunalno opremo; predmetna gradnja je skladna z določili 86. člena OPN in ostalimi določili za ustrezno in kvalitetno zagotavljanje komunalne opreme;
  - l. da se mora pri oblikovanju fasad (členitev, okna, vrata ipd.) smiselno upoštevati kakovostne okoliške objekte v prostorski enoti; prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz.

- travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena;
- m. da mora objekt spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne praks;
- n. objekte, ki se gradijo, rekonstruirajo, ali se jim spreminja namembnost, je treba oskrbeti z minimalno komunalno oskrbo in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma enote urejanja predpisuje ta odlok ali drug predpis.

Mnenje o skladnosti s prostorskim aktom velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

V skladu s 32. členom GZ mnenjedajalci za pripravo in izdajo mnenj niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov in drugih plačil. Mnenje je takse prosto.

Pripravila:

Katja Pongračič

Višja svetovalka za pomoč pri

vođenju oddelka v oddelku za prostor



*Pongračič*

Vodja oddelka

mag. Urška Klenovšek

*U. Klenovšek*