

NASLOVNA STRAN DOKUMENTACIJE ŠT. SR19303

naročnik:	Osnovna šola Šmihel Šmihel 2, 8000 Novo mesto
investitor:	Mestna občina Novo mesto Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
objekt:	Osnovna šola Šmihel
vrsta projektne dokumentacije:	Variantna zasnova z oceno investicije
za gradnjo:	Prizidava
projektant:	STUDIO RAZVOJ d.o.o. Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto info@studio-razvoj.si
odgovorni predstavnik podjetja:	Igor Primažič , univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA-1913
številka projekta:	SR19303
številka izvoda:	1 2
kraj in datum izdelave projekta :	Novo mesto, avgust 2019

KAZALO VSEBINE DOKUMENTACIJE št. SR19303

NASLOVNA STRAN DOKUMENTACIJE ŠT. 19303

KZALO VSEBINE DOKUMENTACIJE ŠT. 19303

OPIS OBSTOJEČE STAVBE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

IZVLEČEK PROSTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV O UREJANJU PROSTORA

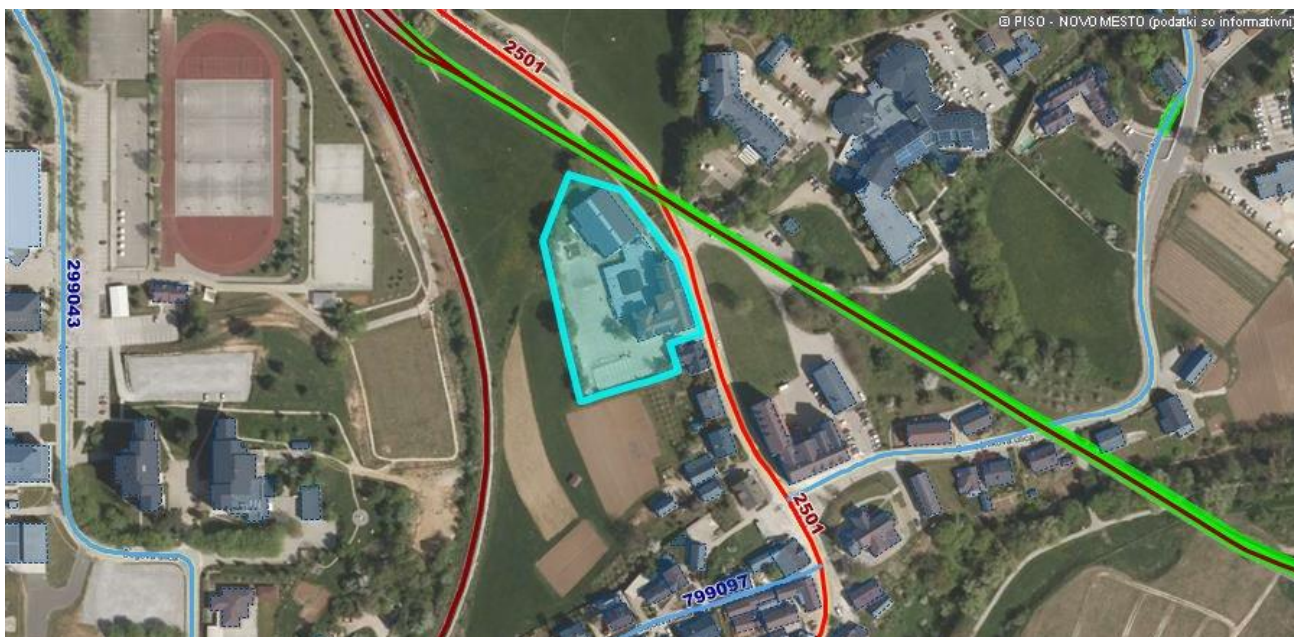
OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

PREDVIDENI POSEGI

OCENA INVESTICIJE

datum: avgust 2019

Dostop do parcele na kateri leži OŠ Šmihel je mogoč z državne ceste 2501, ki poteka po parceli št. 1289/5, obe 1484-Šmihel pri Novem mestu. Parcela je umeščena ob državno ceto ter med železniško progo Novo mesto-Metlika ter železniški viadukt.



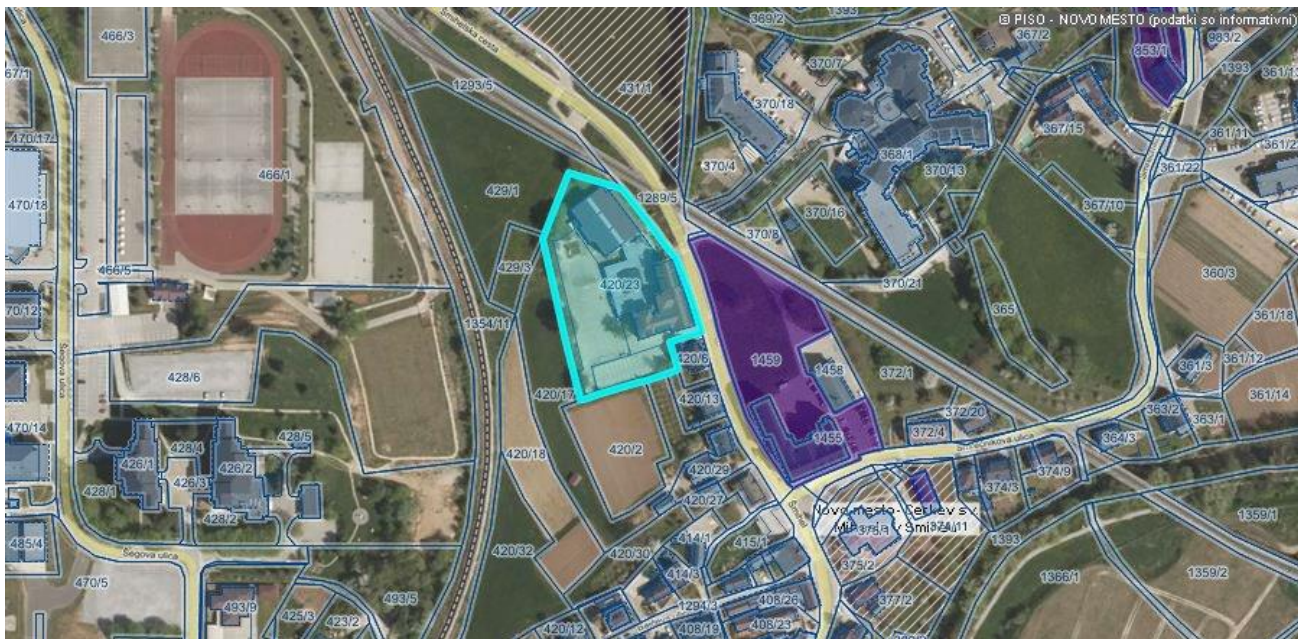
Slika 3 – prikaz navezave na prometno infrastrukturo (vir: PISO)

Stavba je priključena na elektroenergetsko, komunalno (vodovod, kanalizacija) ter telekomunikacijsko infrastrukturo in na plinovod.

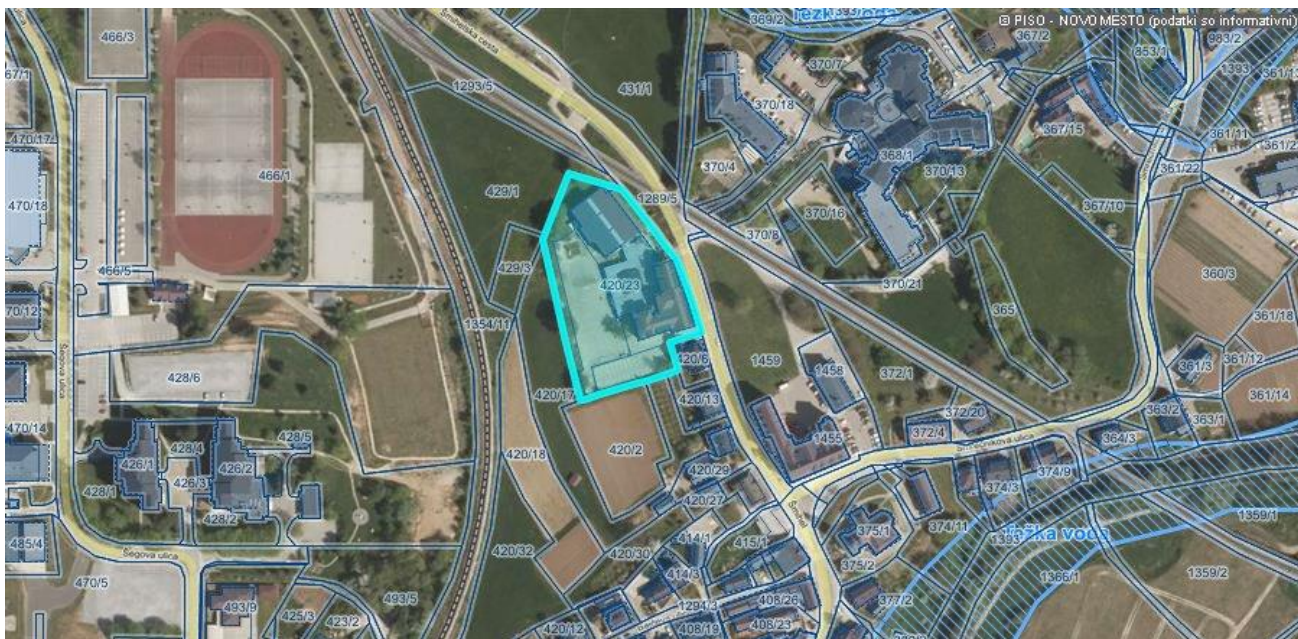


Slika 4 – prikaz navezave na energetska, komunalno in telekomunikacijsko infrastrukturo (vir: PISO)

Stavba OŠ Šmihel se ne nahaja v varstvenem režimu kulturne dediščine, kot tudi ne v območjih varstva narave.



Slika 5 – prikaz območja kulturno-varstvenih varovanj (vir: PISO)



Slika 6 – prikaz območja varovanja narave (vir: PISO)

IZVLEČEK PROSTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV O UREJANJU PROSTORA

Prostorske sestavine planskih aktov občine

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18)
- Oznaka prostorske enote (enota urejanja prostora - EUP): **NM/23-f**
- Osnovna namenska raba: - **stavbno zemljišče**
- Podrobnejša namenska raba: - **območje dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa (CDi),**
- **površine za rekreacijo in šport (ZS)**



Slika 3: prikaz namenske rabe zemljišča (vir: PISO)

EUP: NM/23-f - Jedro Šmihela (samostan, OŠ, cerkev)

Potrebno je celovito in usklajeno urejanje območja skladno s pogoji službe za varstvo kulturne dediščine. Jedro Šmihela se prenovi z umeščanjem novih stavb na mestu obstoječih in s prenovami dotrajanih objektov. Novogradnje in prenove stanovanjskih objektov ob Šmihelski cesti morajo smiselno upoštevati trško tipologijo obstoječih kakovostnih objektov (višinski gabariti, ki ne smejo presegati najvišjih obstoječih objektov na tem območju). Kmetijski objekti se postopno nadomestijo s stanovanjskimi. Objekt bivšega samostana oz. internata se prenovi, zagotovi se ureditev reprezentančnega glavnega vhoda s Smrečnikove ulice. Atrij objekta in vrt se urejata kot poljavni prostor, lahko z otroškim igriščem. Oporni zid z ograjo vzdolž Šmihelske ceste se prenovi, tako da se oblikuje oblikovno prepoznaven in kakovosten javni prostor.

CDi - območja dejavnosti izobraževanja, vzgoje in športa		
1 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena.		
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli:	FZ: do 0,50	FI: do 2,00
3 Dopustne dejavnosti: izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, poleg tega pa tudi spremljajoče dejavnosti, kot so trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, dejavnosti za potrebe osnovne dejavnosti vzgoje in izobraževanja. Bencinski servis ni dopusten.		
4 Dopustni objekti: nestanovanjski objekti, gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.		
5 Dopustne gradnje: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.		
6 Merila in pogoji za oblikovanje: Lokacija in gabariti: - gabariti niso poenoteno predpisani, vendar se je treba v vaških naseljih s tlorsnimi in vertikalnimi gabariti prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - v mestnem prostoru se dopusti združevanje objektov v nize, kareje; - pri umeščanju stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem prostoru in vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih objektov. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki oz. so prostorske dominante. Streha: - dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorsnih in višinskih gabaritov; - dopustno je kombiniranje dvokapnih in večkapnih ter enokapnih streh z ravnimi strehami; - dopustni so strešna okna, strešne terase, frčade ipd. Fasade: - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oz. območju; - v mestnem prostoru se zagotovi sodobno oblikovanje fasad (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.); - v vaških naseljih se je treba prilagoditi pogojem, ki veljajo za sosednja območja, posebej če mejijo na stanovanjska območja; - glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, se, če stoji ob pomembnem javnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi, ki mora biti mestotvorno oblikovana.		
7 Druga merila in pogoji: - zagotovi se parkovne ali druge zelene površine, urejene za javno rabo, ki zavzemajo najmanj 20 % površine PNR; - območja kompleksov se oblikujejo prepoznavno kot posebni poudarki v prostoru in točke identifikacije; - za gradnjo novih objektov, večjih preureditev in dozidav je obvezna pridobitev strokovne rešitve skladno s predpisi o javnih natečajih oz. pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev.		

ZS – površine za rekreacijo in šport
2 Faktor izrabe in faktor zazidanosti na gradbeni parceli: FZ gradbenih parcel objektov, ki dopolnjujejo rekreacijske in športne površine, je do 0,20.
3 Dopustne dejavnosti: rekreacijske in športne dejavnosti ter kot spremljajoče dejavnosti kulturne, razvedrilne, izobraževalne in gostinske dejavnosti.
4 Dopustni objekti: - objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem, vključno z nadstreški za balinišča, shrambami za športne rekvizite, klubskimi in društvenimi prostori, garderobami in sanitarijami; - enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka; - zabaviščni parki, čolnarna, dostopi do vode; - začasni objekti, kot so paviljoni, stojnice; - namestitve klopi, ureditev počivališč ter postavitve objektov in naprav za opazovanje narave; - če služijo dejavnostim na področju oddiha, rekreacije in športa, so dopustne tudi gostilne, točilnice, manjše okrepčevalnice in podobno, ki služijo obiskovalcem in zaposlenim v območju, površina prostorov za dejavnost pa je do 60 m²; - nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju. Na območjih niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja (zlasti zemeljska dela), trajno izgubo večjega deleža naravnih prvin in javne dostopnosti. Travnata ali peščena igrišča se lahko uredijo na naravno ravnem prostoru oziroma na prostoru, ki ga je možno primerno urediti (zravnati, samo delno nasuti, urediti in sanirati brežine) brez večjih zemeljskih del.
5 Dopustne gradnje in druga dela: skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.
7 Druga merila in pogoji: ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem kompleksu oblikovno poenoteni ter smiselno usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij. Pri urejanju novih površin se v največji možni meri ohranjajo neutrjene, raščene površine.

Zagotavljanje parkirnih mest

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole) – 1PM/učilnico od teh najmanj 12 za kratkotrajno parkiranje staršev

OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

Vrste dopustnih dejavnosti

Predvidene so sledeče dejavnosti:

- Osnovna šola

Klasifikacija objekta CC-SI

12630

Vrste gradenj in del

Predvidena je rekonstrukcija, prizidava (nadzidava).

Vrste dopustnih objektov glede na namen

Objekt za izobraževanje (osnovna šola).

Velikost in zmogljivost objektov

Tlorisni gabariti stavbe ostanejo po zaključeni gradnji nespremenjeni.

Nadzida se del pritlične etaže v kateri se nahajata kuhinja in garderoba.

Prizidava ne presega višine obstoječe telovadnice in osnovnega objekta OŠ Šmihel.

Oblikovanje zunanje podobe objekta

Stavba je pravokotne zasnove z ravno streho. Zunanje oblikovanje se ne spreminja.

Lega objekta na zemljišču

Odmiki od sosednjih parcel so nespremenjeni.

Ureditev okolice objekta

Ureditev okolice je nespremenjena. Nepozidane površine so zatravljene.

Določitev gradbene parcele

Gradbena parcela obsega celotno zemljiško parcelo št. 420/23, k.o. Šmihel pri Novem mestu, in meri 6094m².

Faktor zazidanosti

Zazidana površina meri 6094m² (vir PISO)

$Faktor\ zazidanosti = \frac{zazidana\ površina}{gradbena\ parcela} = \frac{2257,82m^2}{6094} = 0,37 < 0,5$

Faktor zazidanosti je nespremenjen.

Infrastruktura

Promet

Cestni priključek na državno cesto 2501 je obstoječ.

Izračun potrebnih parkirnih se določi na znanih velikosti površin posameznih dejavnosti.

Za vsako novo pridobljeno učilnico je potrebno zagotoviti novo parkirno mesto.

Elektrika

Obstoječi priključek. Po potrebi se nadgradi.

Vodovod

Obstoječi priključek. Po potrebi se nadgradi.

Plin

Obstoječi priključek. Po potrebi se nadgradi.

Meteorna kanalizacija

Obstoječi priključek. Po potrebi se rekonstruira.

Fekalna kanalizacija

Obstoječi priključek. Po potrebi se rekonstruira.

Odpadki

Obstoječi sistem zbiranja odpadkov.

Telekomunikacijska in informacijska omrežja in naprave

Obstoječi priključek. Po potrebi se nadgradi.

Rešitve varovanja okolja**Varovanje voda**

Gradnja se ne nahaja v območjih varstvenih pasov vodnih virov.

Varstvo pred hrupom

Gradnja se nahaja v III.območju varstva pred hrupom.

V času izvedbe del bo prišlo do minimalnega povečanja hrupa, ki pa bo v predpisanih mejah. Vsa dela se bodo izvajala v dnevnem času.

V sled uporabe objekta ne bo prišlo do povečanih obremenitev okolja s hrupom.

Varstvo zraka

V sled izvedbe objekta ne bo prišlo do obremenitev zraka razen v minimalni meri v času gradnje.

Odpadki

V času gradnje se ločeno odpadki zbirajo v sklopu gradbišča.

V času obratovanja se odpadki zbirajo po obstoječem sistemu zbiranja le-teh.

Požarno varstvo

Dostopi in dovozi do objektov omogočajo dovoz interventnih vozil. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik iz objekta (požarno stopnišče).

Na območju se nahajajo obstoječi hidranti.

Drugi pomembni pogoji za izvedbo**Arhitekturne ovire**

Pred izvedbo je smiselno preveriti možnost vgradnje dvigala oz. transportne rampe za funkcionalno ovirane osebe.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Za potrebe izvedbe objekta bodo upoštevani vsi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Pri načrtovanju bodo upoštevani vsi predpisi s področja zagotavljanja potresne varnosti.

Obramba

Pri pripravi dokumentacije bo upoštevana veljavna zakonodaja.

PREDVIDENI POSEGI

Naročnik želi pridobiti dodatne učne (učilnice) prostore v okviru obstoječe gradbene parcele. V ta namen je pri Studiu razvoj d.o.o. iz Novega mesta naročil izdelavo variantne zasnove možne širitve obstoječe šole z oceno investicije za posamezne variante.

Pripravili smo ti variante. Vse variante predvidevajo nadzidavo pritličnega dela objekta v katerem se nahajajo garderobe in kuhinja (z jedilnico). Variante s prizidavo preko obstoječih igrišč niso možne saj bi s pozidavo posegali na zemljišče, ki ni opredeljeno kot stavbno, pač pa je skladno s prostorskimi akti predvideno za rekreacijo in šport.

VARIANTA 1

Prizidava bi se izvedla na ravni strehi nad garderobami in hodnikom tik ob osnovnem delu stavbe. Dostop do učilnice bi bil iz obstoječega hodnika v nadstropju v stari stavbi šole. Pri dimenzioniranju prostorov in njihovi umestitvi je bila upoštevana nosilna konstrukcija pritlične etaže. Tako je predvidena postavitev novih sten nad obstoječimi nosilci nad garderobo ter nad obstoječo nosilno steno med garderobo in hodnikom v pritličju. Z nadzidavo se pridobi ena učilnica v velikosti 52,5m², hodnik 8,0m² ter kabinet velikosti 8,5m². Skupna neto površina novo pridobljenih prostorov je 68,0m². Bruto površina nadzidave bi merila cca. 75,0m². Streha nadzidave bi bila v ravni izvedbi. Za potrebe izvedbe nadzidave bi bilo potrebno pregledati in ojačati obstoječo konstrukcijo pritličja (širitev temeljev, izvedba novih nosilcev, ...).

Slabost variante je, da se z umestitvijo nove učilnice ne izboljša požarna varnost za celoten objekt. Uporabniki nove učilnice bi imeli celo daljšo pot do izhoda na varno kot jo imajo učenci, ki uporabljajo obstoječe učilnice v nadstropju.

VARIANTA 2

Umestitev predvidene nadzidave je nad del obstoječe garderobe in učilnice v severnem delu pritlične dozidave iz leta 1997. Z nadzidavo se na strehi obstoječega dela pritličja pridobijo dve učilnici z neto površino 52,5m², vsaka. Za dostop do učilnic je potrebno zgraditi stopnišče, preko katerega bi bil mogoč tudi izhod na prosto v primeru požara. Neto površina stopnišča bi merila 31,5m² skupaj preko obeh etaž. Skupna novo pridobljena bruto površina bi merila 145,00m².

Konstrukcija nadzidave bi se izvedla nad obstoječo konstrukcijo pritlične etaže. Zaradi velikih razponov in povečane obremenitve bi bilo potrebno obstoječo pritlično konstrukcijo ojačati, najverjetneje pa kar odstraniti in izvesti na novo. V tem primeru bi bruto površina celotnega posega znašala 290,00m².

VARIANTA 3

Varianta 3 predvideva umestitev dveh učilnic nad jedilnico (umeščena je med kuhinjo in garderobo v pritlični etaži). Dostop do učilnic se zagotovi z izvedbo stopnišča na enaki lokaciji kot je to predvideno v varianti 2. Za potrebe izvedbe novih učilnic nad jedilnico je potrebno predhodno odstraniti streho v tem delu obstoječega objekta, izvesti montažno konstrukcijo v območju jedilnice ter izvesti že omenjene stopnice. Montažno konstrukcijo je moč izdelati v proizvodnih obratih (jeklena konstrukcija, AB prednapeti elementi, ...). Predviden obseg posegov na objektu pa se lahko izvedejo v času poletnih počitnic. Kota tlaka učilnic se lahko izvede višje kot je kota obstoječe strehe prizidave in se tako zagotovi naravna osvetlitev jedilnice na podoben način kot je to zagotovljeno že sedaj. Izvedba stopnišča bi zagotavljala tudi hiter dostop do zunanjih površin v primeru požara.

Velikosti vsake izmed predvidenih učilnic je 51,00m², stopnišča pa 17,00m². Bruto površina nadzidave bi merila cca. 130,00m².

Varianta 3 dopušča tudi kasnejšo možnost nadzidave (varianta 3.2) na podoben način kot je to predvideno v varianti 2. Tako bi se lahko dolgoročno rešila prostorska problematika na OŠ Šmihel.

OCENA INVESTICIJE

Ocena investicije zajema vse tri variante.

VARIANTA 1

(75,0m² bruto - novih neto površin 68,0m²)

Projektna dokumentacija in nadzori	20.000,00 Eur
Gradbena obrtniška dela	110.000,00 Eur
Inštalacije	30.000,00 Eur
Skupaj	160.000,00 Eur

V ceno ni zajet DDV.

VARIANTA 2

(290,0m² bruto – novih neto površin 136,2m²)

(Upoštevana rušitev dela pritlične etaže in ponovna izvedba, ki omogoča nadzidavo)

Projektna dokumentacija in nadzori	40.000,00 Eur
Gradbena obrtniška dela	320.000,00 Eur
Inštalacije	80.000,00 Eur
Skupaj	440.000,00 Eur

V ceno ni zajet DDV.

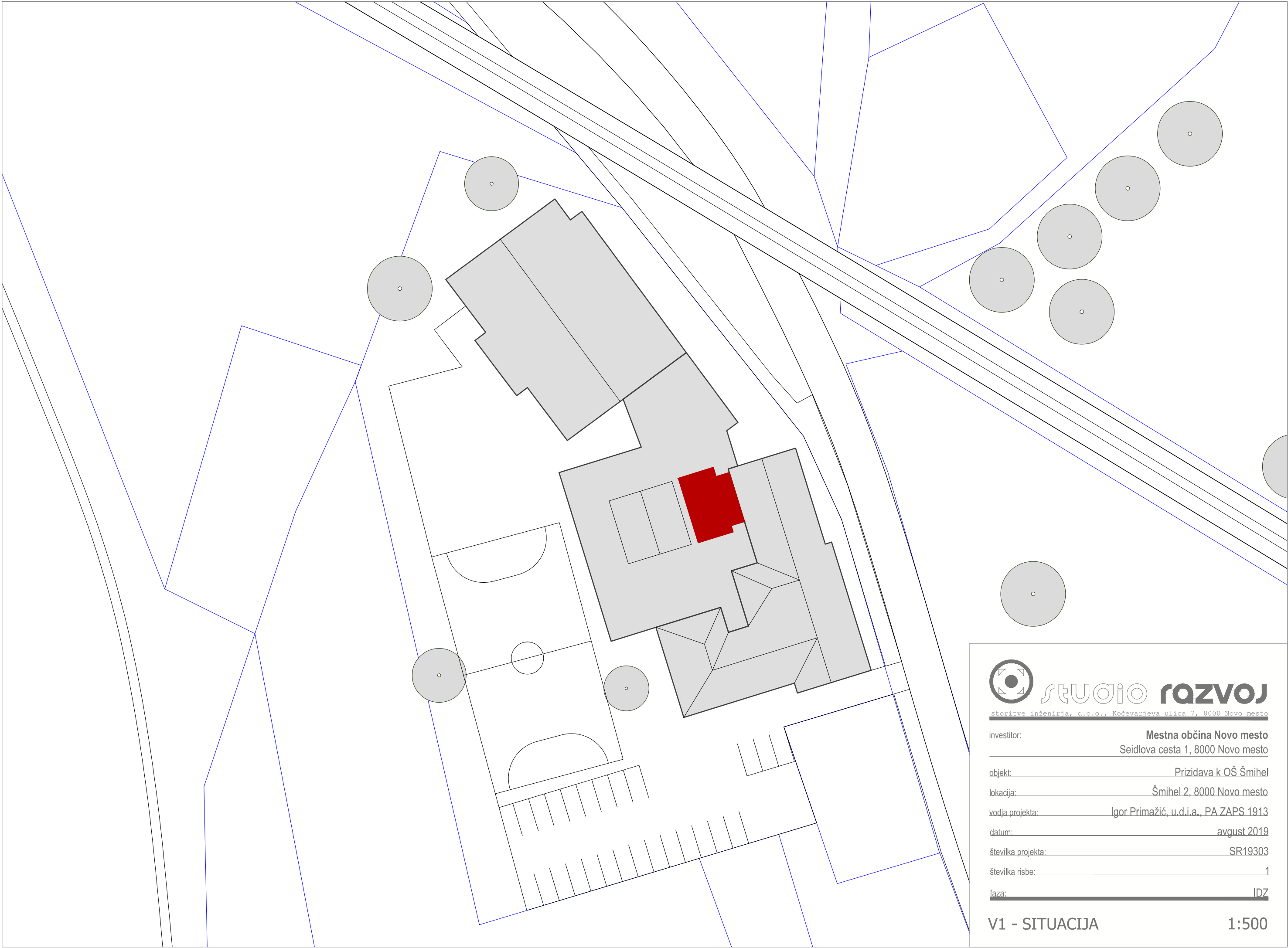
VARIANTA 3

(130,0m² bruto - novih neto površin 119,0m²)

Projektna dokumentacija in nadzori	40.000,00 Eur
Gradbena obrtniška dela	250.000,00 Eur
Inštalacije	60.000,00 Eur
Skupaj	350.000,00 Eur

V ceno ni zajet DDV.

V investicijski oceni ni zajet obračun in plačilo komunalnega prispevka.



storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **Mestna občina Novo mesto**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: **Prizidava k OŠ Šmihel**

lokacija: **Šmihel 2, 8000 Novo mesto**

vodja projekta: **Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913**

datum: **avgust 2019**

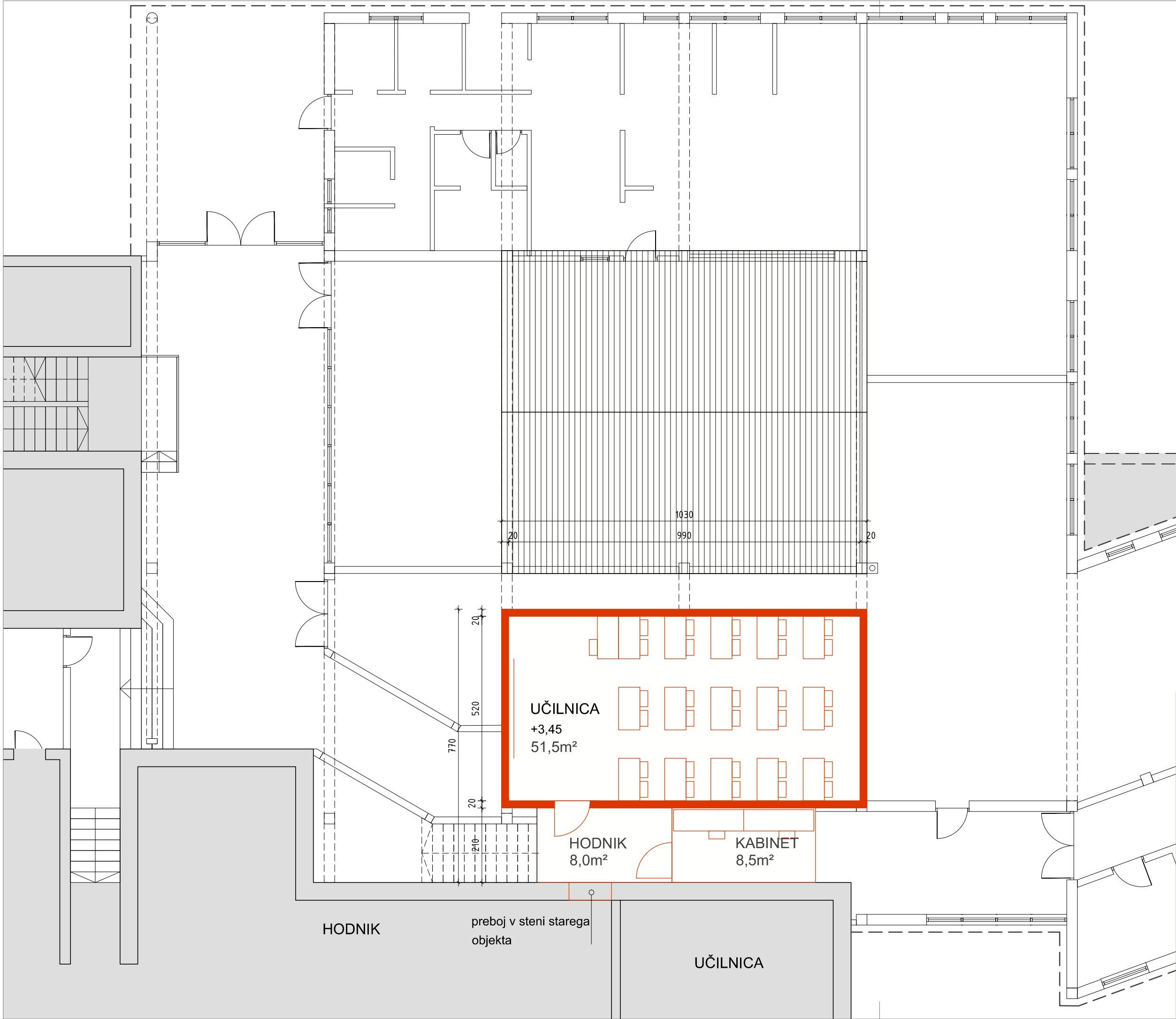
številka projekta: **SR19303**

številka risbe: **1**

faza: **IDZ**

V1 - SITUACIJA

1:500



studio razvoj

storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **Mestna občina Novo mesto**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: **Prizidava k OŠ Šmihel**

lokacija: **Šmihel 2, 8000 Novo mesto**

vodja projekta: **Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913**

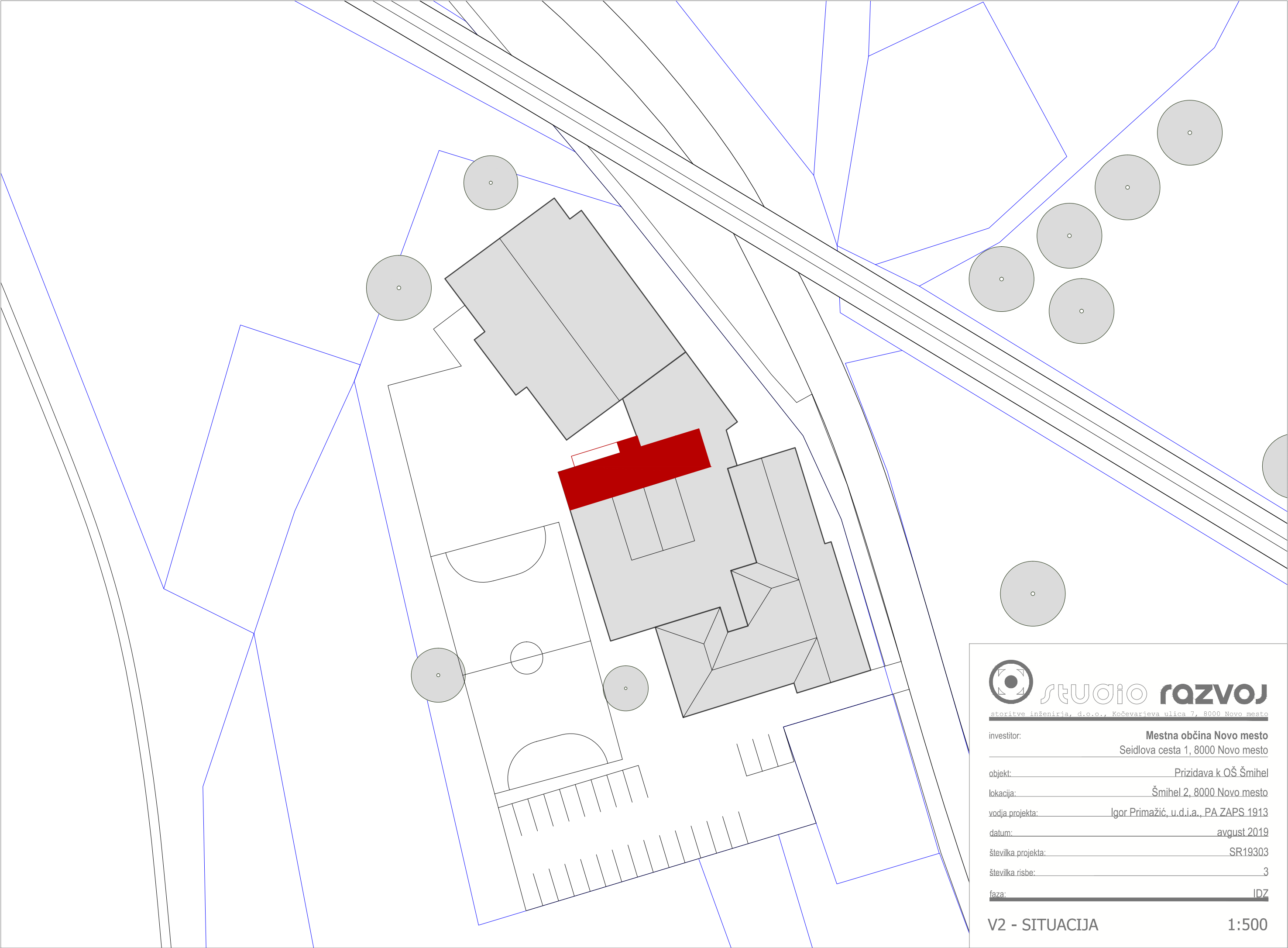
datum: **avgust 2019**

številka projekta: **SR19303**

številka risbe: **2**

faza: **IDZ**

V1 - TLORIS NADSTROPJA 1:100



STUDIO RAZVOJ

storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **Mestna občina Novo mesto**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: Prizidava k OŠ Šmihel

lokacija: Šmihel 2, 8000 Novo mesto

vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

datum: avgust 2019

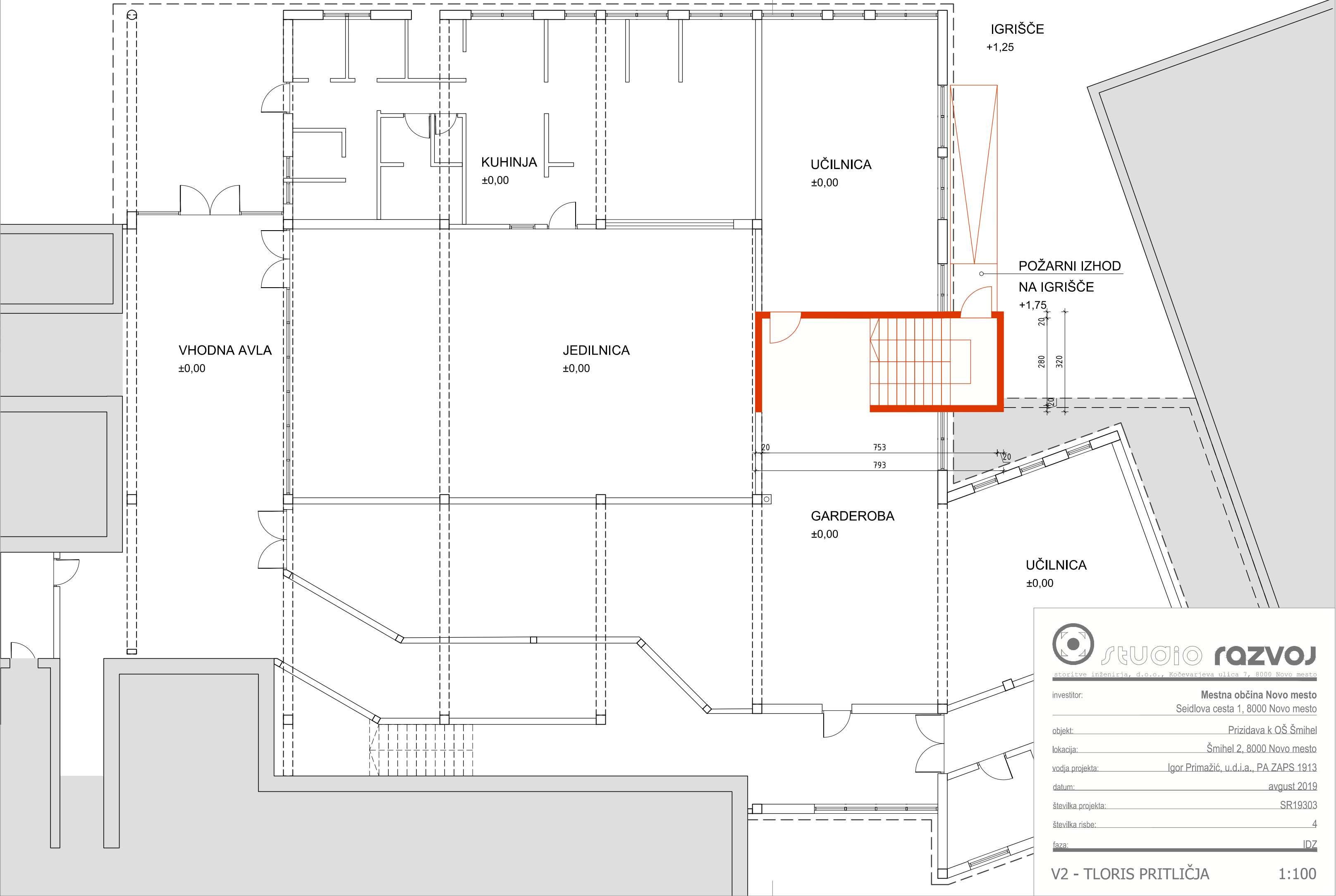
številka projekta: SR19303

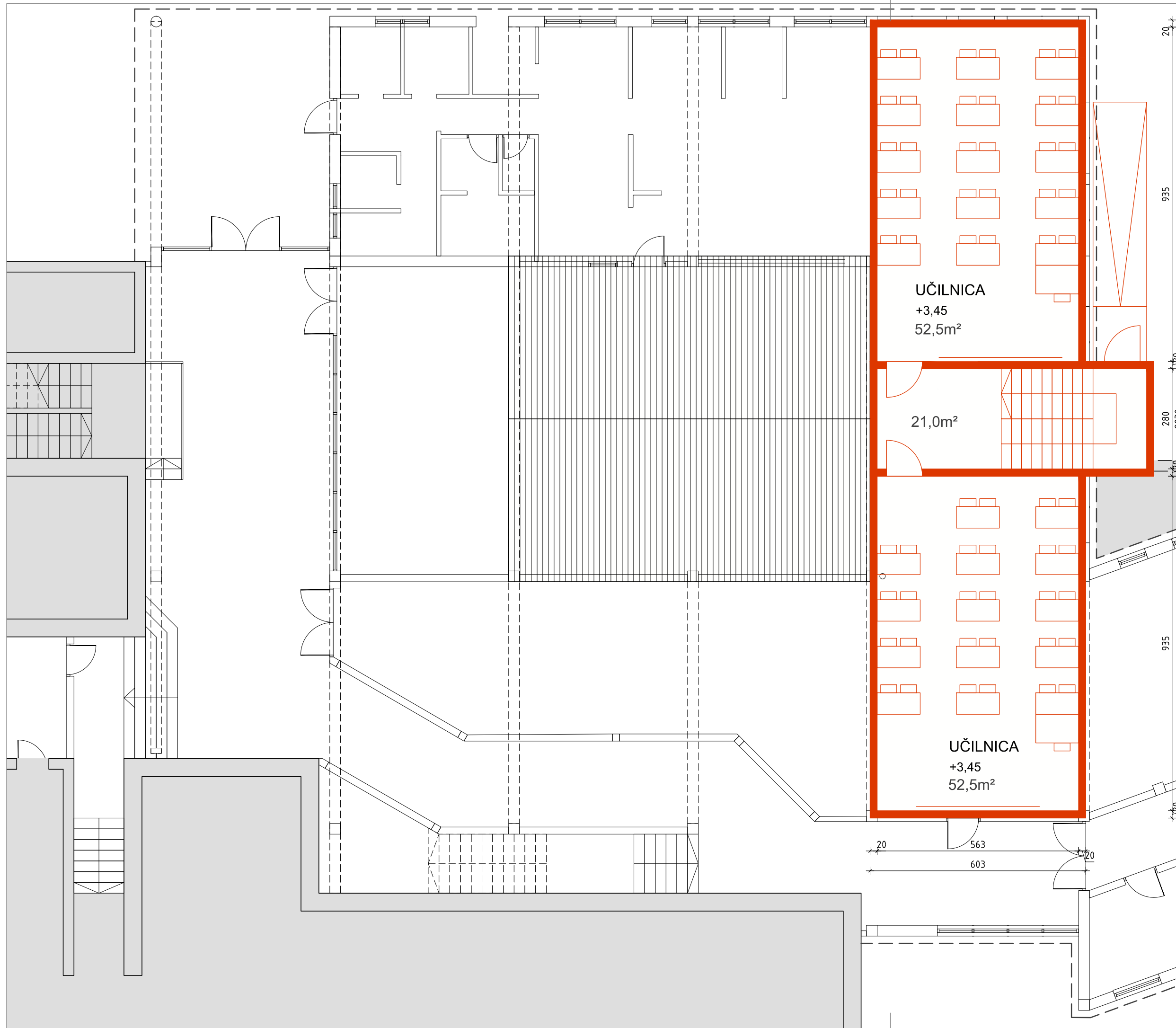
številka risbe: 3

faza: **IDZ**

V2 - SITUACIJA

1:500





UČILNICA
+3,45
52,5m²

21,0m²

UČILNICA
+3,45
52,5m²



investitor: **Mestna občina Novo mesto**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: Prizidava k OŠ Šmihel

lokacija: Šmihel 2, 8000 Novo mesto

vodja projekta: Igor Primažić, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

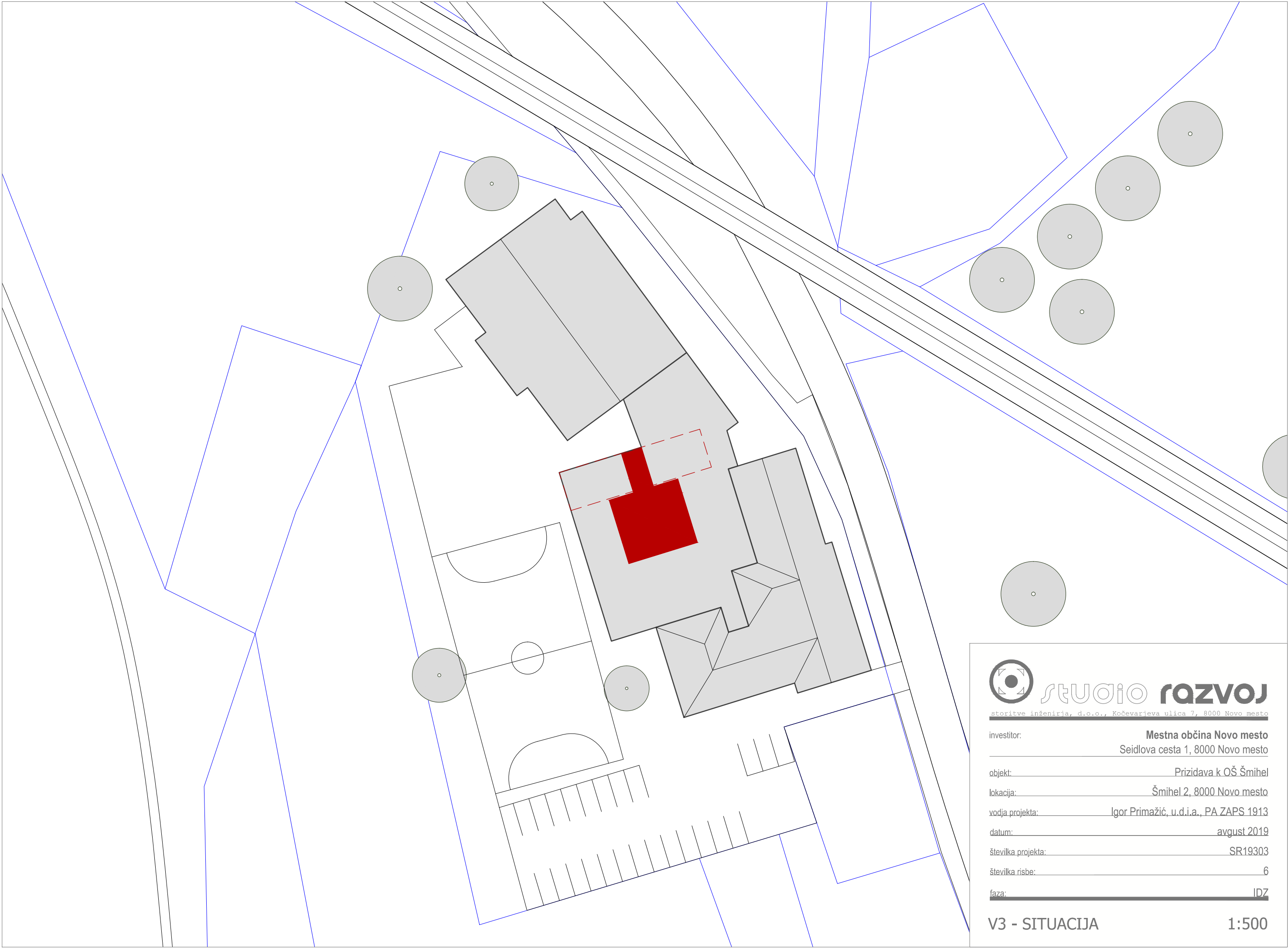
datum: _____ august 2019

številka projekta: SR19303

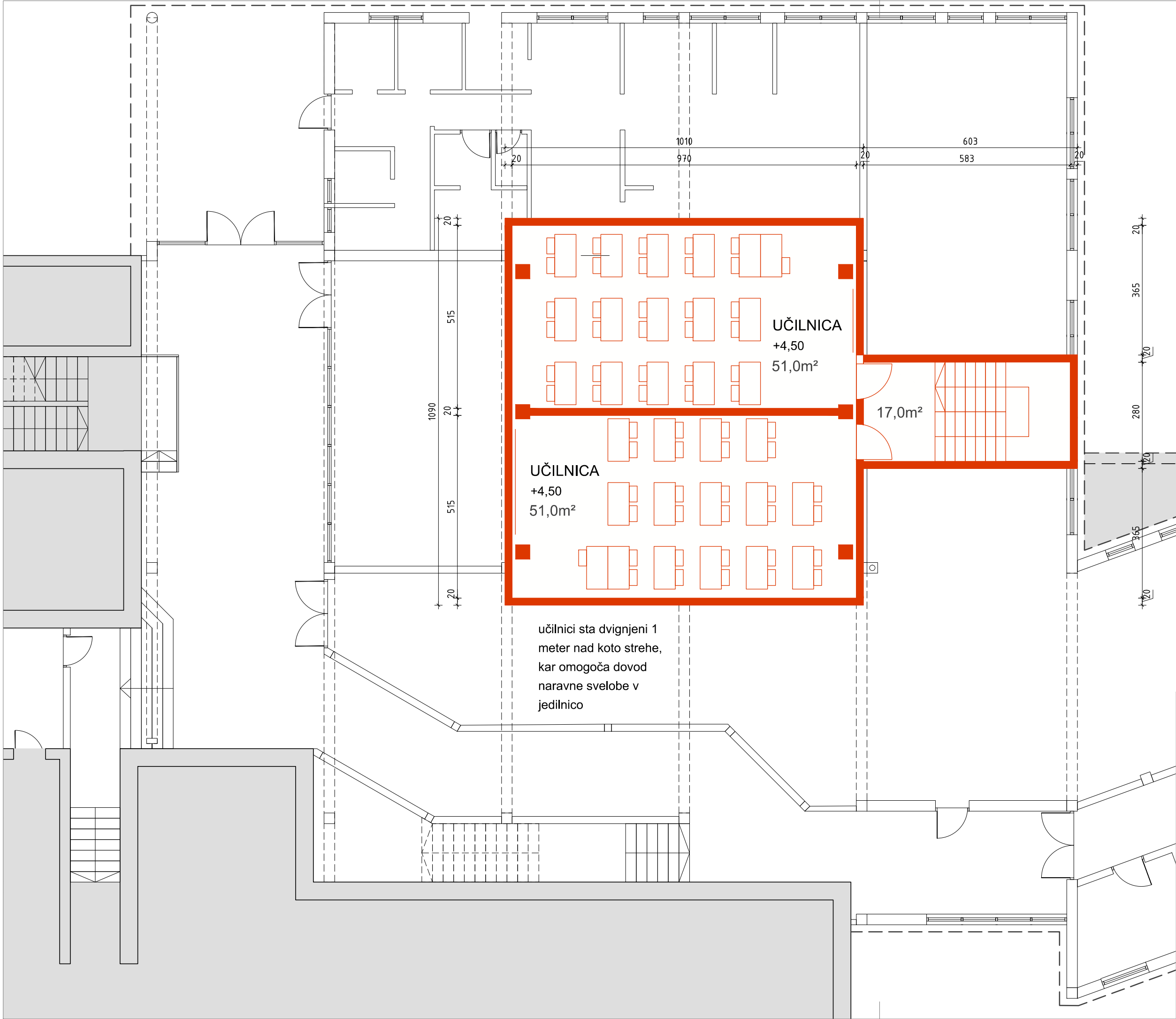
številka risbe: _____ 5

faza: _____ IDZ _____

V2 - TLORIS NADSTROPJA 1:100







studio RAZVOJ

storitve inženirja, d.o.o., Kočevarjeva ulica 7, 8000 Novo mesto

investitor: **Mestna občina Novo mesto**
Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: **Prizidava k OŠ Šmihel**

lokacija: **Šmihel 2, 8000 Novo mesto**

vodja projekta: **Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913**

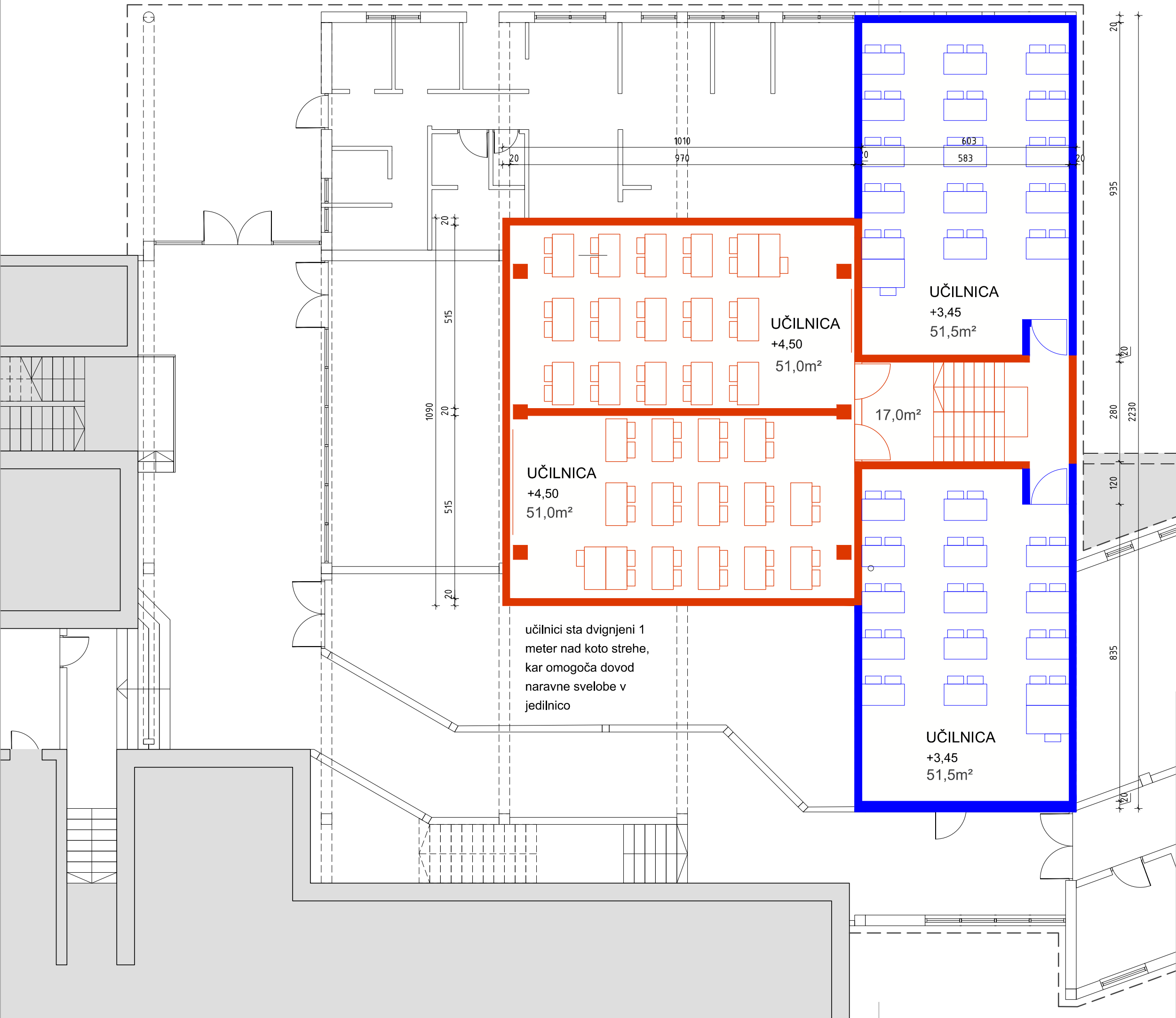
datum: **avgust 2019**

številka projekta: **SR19303**

številka risbe: **8**

faza: **IDZ**

V3 - TLORIS NADSTROPJA **1:100**



investitor: Mestna občina Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

objekt: Prizidava k OŠ Šmihel

lokacija: Šmihel 2, 8000 Novo mesto

vodja projekta: Igor Primažič, u.d.i.a., PA ZAPS 1913

datum: avgust 2019

številka projekta: SR19303

številka risbe: 9

faza: IDZ

V3.2 - TLORIS NADSTROPJA 1:100