

Investitor: SL-inženiring Boršt d.o.o.

Projekt: Top soseska Brežice

ELABORAT TEHNOLOGIJE GRADNJE IN VPLIVOV



Brežice, 25.04.2024

Izdelal:

Jure Lopatič, univ.dipl.inž.grad.

A/ OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

Gradnja objektov je predvidena na zemljišču bivše Tovarne pohištva Brežice med Trdinovo, Aškerčevo in Hrastinsko ulico v Brežicah. Teren je ravninski, povprečna kota je 163.50 nmv z naklonom do 1m proti jugu. Ob severnem delu obravnavanega območja se nahaja stanovanjsko poslovni objekt Trobentica, na zahodnem in vzhodnem delu so objekti individualne stanovanjske gradnje, ob južnem robu poteka zeleni pas mesta Brežice, travnik v naklonu, ki se spusti do Dobovske ceste na koti približno 149.00 nmv .



Zemljišče tovarne ob odstranitvi nadzemnih objektov

Za predviden poseg je sprejet prostorski akt OPPN za Top sosesco Brežice, ki je bil objavljen v uradnem listu št. 63/2023 z dne 9.6.2023.

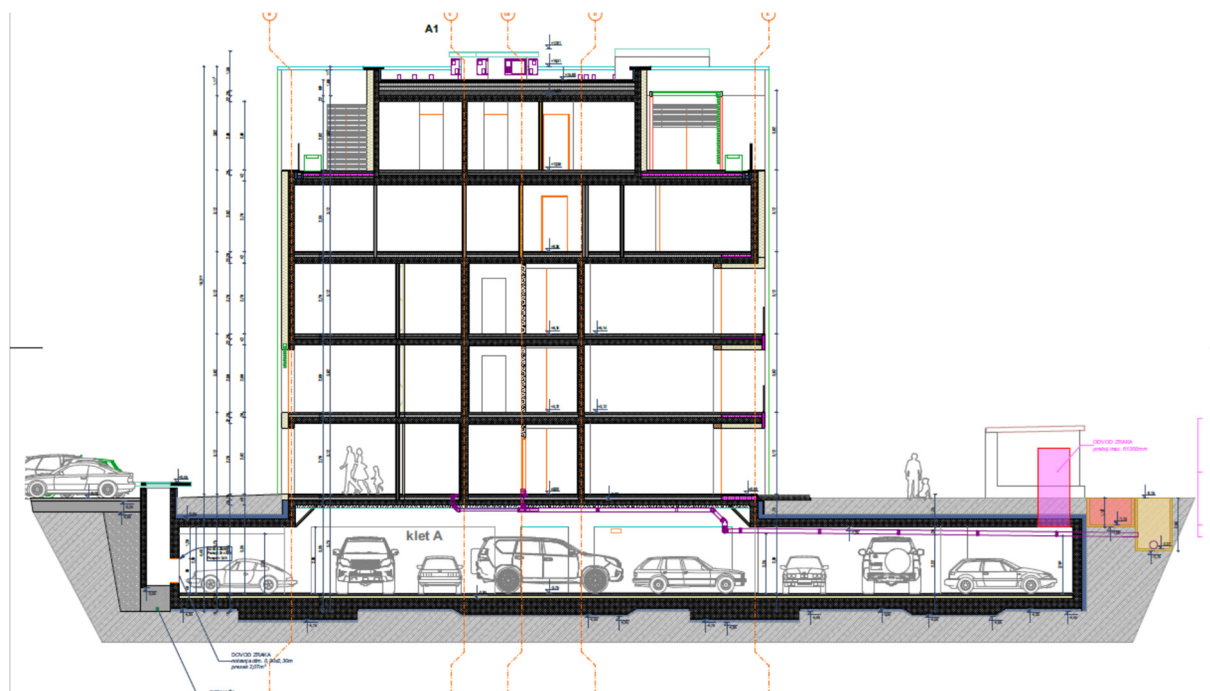
Območje OPPN predstavlja del enot urejanja prostora, EUP BRŽ-191, EUP BRŽ-69. Manjši del na vzhodni strani, kjer je predvidena cesta, sega v EUP BRŽ-71.



Izsek iz OPPN

Ves kompleks nekdanje „Tovarne pohištva Brežice“ je ograjen z žično ograjo. Na severni meji (proti objektu Trobentica), na južni ter na zahodni je obstoječa mrežna ograja z ozelenitvijo (grmičevje), ki je v preteklosti zmanjševala vplive emisij iz Tovarne pohištva. Mreža in zelenje se ohranja tako v času gradnje kot tudi po vselitvah. Na vzhodni meji se v oddaljenosti 16m od zakoličene gradbene jame nahaja Trdinova cesta s pločnikom. Predvidena razdalja roba gradbene jame do najbližje sosednje hiše je 32m. Na južnem robu se nahaja travnik v naklonu v lasti Občine Brežice. Na zemljišču se nahaja tudi več dreves (smreka, breza), ki se v sklopu zunanje ureditve na severnem in zahodnem robu ohranjajo.

Celotno območje gradbišča bo okvirnih dimenzij 160x210m, največja globina izkopa gradbene jame bo 4,50 m, najvišji objekt bo višine 16,3m (blok A1).



Prerez bloka A1

Odstranjen objekt

Na lokaciji je bil med leti 1968 in 1973 zgrajen tovarniški kompleks na naslovu Aškerčeva cesta 7, ki je vključeval upravo, skladišče, linijo za razrez, lakirnico in pomožne prostore v skupni bruto površini cca 15.000m². V letu 2021 je bila izvedena odstranitev objekta do kote terena po projektu rušitve 21/02/02, marec 2021, projektant MV Biro, Lapajnetova ulica 4, Krško. Na lokaciji še stoji transformatorska postaja ki je še v funkciji ter nedelujoča kanalizacija.



Kompleks opuščene Tovarne pohišva Brežice leta 2019

B/ GRADBIŠČNA INFRASTRUKTURA:

Dovoz do območja posega bo urejen preko obstoječih priključkov na Trdinovo in Aškerčevo ulico. Za oskrbo z električno energijo bo izvedena nova transformatorska postaja po ločenem projektu Elektra Celje d.d., št. 217/22-E, september 2023, preko katere bo urejeno tudi napajanje gradbiščne omarice. Priključitev na vodovodno omrežje bo urejeno na obstoječem priključku za Tovarno pohišva, z reduciranim pretokom. Gradbišče bo opremljeno s kemičnimi Wc-ji, garderobnimi kontejnerji prilagojeno številu delavcev na gradbišču, pisarniškimi kontejnerji ter začasnimi nadstreški za dnevno skladiščenje gradbenega materiala.

C/ TERMINSKI PLAN

Pridobljeno je vodno soglasje za izvedbo vrtin za geosonde št. 35507-722/2023-2 z dne 21.07.2023. Celotno število predvidenih vrtin je 75, povprečne globine 152m. Izvedba vrtnega izkopa je predvidena v maju. Izvedba bo potekala s hidravlično samohodno vrtno garnituro po metodi obložnega vrtanja (over burden system). Za deponiranje navrtanine bodo uporabljeni zbirni zabojniki, odvoz bo urejen s tovornjaki na Predelovalni center Boršt, upravljalca Komunale Brežice.

Večstanovanjski kompleks je sprojektiran iz dveh nizov A in B. Vsak od njih ima skupno klet, medtem ko so v pritličju in v naslednjih etažah po trije samostojni stanovanjski bloki A1,A2, in A3 ter B1,B2 in B3. Gradnja bo potekala v dveh fazah. Najprej A niz in nato B niz.

Za izkop gradbene jame za kletni garažni del, izvedbe temeljne plošče in kletne stene za objekt A so predvideni 4 meseci izvedbe. Za gradbena dela do III.gradbene faze bloka A1 je predvidenih 5 mesecev, za obrtniška in instalacijska dela so predvideni 4 meseci. V kolikor se zunanja dela predvidijo v zimskem času, se čas bo izvedbe podaljšal. Že ob zaključku vseh del na bloku A1 se izvede zunanja ureditev ter infrastruktura ureditve (cestni priključki, parkirišča, vodovod, kanalizacija, elektrovi, telekomunikacije).

Klet (podzemni del) za blok A se izvede v celoti, sledi blok A1. V kolikor bodo tržne razmere ugodne, se bo takoj po končanju gradnje enot v A1 pričela gradnja v A2 ter A3. Prisotna je ocena, da bo izkop

gradbene jame niza B sledil približno tri leta kasneje kot za niz A. Gradnja niza B bo potekala po enakem postopku kot za niz A. Celoten čas gradnje je ocenjen na 6 let.

Gradbena jama, prevoz materiala

Prostornina izkopa gradbene jame v razsutem stanju je ocenjena na 61.600 m³ za niza A in B. Izkop za niz A se bo izvajal v letu 2024, za niz B predvidoma v letu 2027. Gradbeni jami obeh nizov sta podobnih prostornin. Do globine 1m je mestoma že izveden nosilni tamponski sloj odstranjenega objekta Tovarne pohišta, ki bo deponiran na mestu samem in bo ponovno uporabljen pri izboljšavi temeljnih tal. Hkrati bo delež raščene izkopanega materiala tudi ponovno uporabljen za humusiranje in zasipe kletnih sten ter stropne plošče garaže. Za niz A je predviden odvoz okoli 23.000 m³ materiala na deponijo v oddaljenosti 7 km (gramoznica Boršt, upravljalec Komunala Brežice). Prevoz se bo izvedel s tovornimi vozili s kapaciteto 10 in 14 m³. Ocenjen dnevni široki izkop z dvema bagroma kapacitet 15 in 25 ton ter 6 tovornimi vozili je 600 m³/dan. Vsa vozila bodo imela motorje po okoljskem standardu EURO 6.



Pozicije novih objektov in zunanje ureditve

Pred začetkom gradnje bo izdelan Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. V okviru nameravanega posega se pričakuje nastanek naslednjih vrst gradbenih odpadkov:

17 01 01 Beton, 17 01 02 Opeke, 17 01 03 Ploščice in keramika, 17 01 07 Mešanice betona, opeke, ploščic in keramike, ki niso navedene v 17 01 06, 17 02 01 Les, 17 02 02 Staklo, 17 02 03 Plastika, 17 03 02 Bitumenske mešanice, ki niso navedene v 17 03 01, 17 04 02 Aluminij, 17 04 04 Cink, 17 04 05 Železo in jeklo, 17 04 07 Mešanice kovin, 17 04 11 Kabli, ki niso navedeni v 17 04 10, 17 06 04 Izolirni materiali, ki niso navedeni v 17 06 01 in 17 06 03, 17 05 04 Zemlja in kamenje, ki nista zajeta v 17 05 03.

Pri začasnem skladiščenju odpadkov na območju gradbišča do odvoza bodo upoštevana določila predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki in gradbenimi odpadki. Predelava gradbenih odpadkov

se na gradbišču ne bo izvajala, vsi nastali gradbeni odpadki, vključno z viškom izkopov, bodo oddani ustreznim zbiralcem ali izvajalcem obdelave odpadkov, kar bo evidentirano, tudi za namen pridobitve uporabnega dovoljenja.

Odpadki se bodo zbirali ločeno po vrstah gradbenih odpadkov na gradbišču tako, da ne bodo onesnaževali okolja in se bodo redno odvažali. Na gradbišču bodo, poleg gradbenih odpadkov, nastajali tudi mešani komunalni odpadki in ločeno zbrane frakcije komunalnih odpadkov zaradi delavcev na gradbišču. Odpadke iz kemičnih stranišč, ki bodo na lokaciji v času gradnje, se bo oddalo izvajalcu obdelave z dovoljenjem za ravnanje s tovrstnimi odpadki. Ob zaključku gradnje bo izdelano tudi poročilo o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi, v skladu z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih in predano v dokazilo o zanesljivosti objekta za izdajo uporabnega dovoljenja.

Koncesionar javne službe zbiranja, odvoza in odlaganja komunalnih odpadkov na območju nameravanega posega je Komunala Brežice, ki izvaja redni odvoz odpadkov v skladu z naprej določenim urnikom. Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov bodo locirana izven stavb pod nadstrešnicami.

Pri sondažnem izkopu za geomehansko poročilo je bil ugotovljen nivo podtalnice na globini 5m pod površjem, kar je pod najnižjo koto posega.

Omilitveni ukrepi med gradnjo

Na točkovnih mestih prekinjenega zelenega pasu bo med gradnjo urejena polna ograja višine 2m, po izgradnji pa je v okviru zunanje ureditve predvidena nova zasaditev. Na vzhodni strani bo ob Trdinovi ulici urejena polna gradbiščna ograja višine 2.2m, ki bo po ureditvi parkirišča odstranjena. Dostop do gradbišča bo varovan z gradbiščnimi vrati na Trdinovi in Aškerčevi ulici.

Dela se bodo izvajala ob delovnikih med 7h in 17h ter ob sobotah do 15h. Ob nedeljah in praznikih se dela na gradbišču ne bodo izvajala.

Med izkopom in vgradnjo tampona bodo kratkotrajno prisotne manjše vibracije in emisije prahu. Intenzivnost vibracij bo dodatno zmanjšana z uporabo manjših valjarjev ter navlaženjem suhe koherentne zemljine. Transportne poti bodo redno čiščene in vzdrževane. Po izvedeni kletni etaži bodo v nadstropjih potekala večinoma ročna gradbena in obrtniška dela s pomočjo žerjava, zidarske odprtine na ovoju stavb bodo do vgradnje stavbnega pohištva zaprte s provizoriji.

Pridobljena mnenja

Na podlagi izdelane idejne zasnove so bila pridobljena mnenja pristojnih služb v fazi sprejemanja prostorskega akta OPPN ter na izdelano DGD dokumentacijo. Hkrati je investitor o nameravane posegu seznanil lastnike nepremičnin v neposredni bližini (skupaj 63 pravnih in fizičnih oseb) in od vseh brez težav pridobil pisna soglasja o strinjanju nameravane gradnje, saj gre za revitalizacijo degradiranega območja Tovarne pohošča, ki je desetletjih svojega obratovanja povzročala neprimerno večje emisije od predvidenih tako med gradnjo kot med obratovanjem nove stanovanjske soseske.