



Občina Dolenjske Toplice

OBČINSKEMU SVETU OBČINE DOLENJSKE TOPLICE

Številka: 032-9/2025(0105)-8

Datum: 7.5.2025

Zadeva: Predlog Sklepa o izbiri najboljše variante - novogradnja športne dvorane

Namen: obravnava in sprejem

Faza: Predlog

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora
Odlok o prostorskem načrtu Občine Dolenjske Toplice (Uradni list RS, št. 90/09, 22/10 – popr., 85/11 – obv. raz., 85/11 – obv. raz., 10/12 – popr., 41/13, 65/13 – obv. raz., 16/14, 84/15 – obv. raz., 26/18 – odl. US in Uradno glasilo e-občina št. 10/2023 in 13/2024) – v nadaljevanju OPN, Uradni list RS, št. 84/2015 z dne 06.11.2015, U-I-163/15-11 z dne 5.4.2018

Poročevalec: Franc Vovk

Predlog sklepa: Občinskemu svetu Občine Dolenjske Toplice predlagamo, da obravnava priloženo gradivo in sprejme sklep :

»Sprejme se Sklep o izbiri najboljše variante - novogradnja športne dvorane«

Župan občine Dolenjske Toplice
Franc Vovk, l.r.

Priloga:
- obrazložitev



OBČINSKEMU SVETU

Zadeva: Poročilo k sprejemu Sklepa o izbiri najboljše variante - novogradnja športne dvorane

IZHODIŠČA PROSTORSKEGA AKTA

Občinski prostorski načrt Občine Dolenjske Toplice omogoča gradnjo športne dvorane pod naslednjimi pogoji:

172.člen - velikost in zmogljivost objektov

Stavbe šolskega kompleksa ter pošte in policije je možno rekonstruirati oziroma na novo zgraditi izven sedanjih gabaritov. **Za to je potrebno pripraviti najmanj dve idejni rešitvi in jo dati v presojo strokovni komisiji imenovani s strani župana v kateri mora biti najmanj en arhitekt-urbanist.** Lahko se izvede tudi natečaj. V primeru večjih rušitev in novogradenj v okviru območja šole je potrebno pripraviti projekt urejanja celotnega šolskega kompleksa na osnovi najmanj dveh variant oziroma natečaja. Izbrana rešitev mora biti potrjena s sklepom občinskega sveta.

Pri zasnovi novih objektov je potrebno upoštevati stavbni kontekst v katerem se zgradba nahaja ter se mu ustrezno prilagoditi, kar velja še posebej za gradnjo v starem jedru Dolenjskih Toplic - novi veliki objekti ne smejo prevladovati nad obstoječimi stavbnimi prostorskimi dominantami (nad cerkvijo, župniščem, obstoječimi hoteli), pač pa morajo obstoječe tkivo na podrejen način dopolniti in zaokrožiti.

Višinska kota pritličja novozgrajenih stavb ne sme biti nižja od nivoja javnih cest oziroma pločnika na katere meji zemljišče s stavbo in ne višja od 70 cm nad pločnikom.

173.člen - oblikovanje zunanje podobe objekta

Oblikovanje

Cerkev, župnišče in kulturno-kongresni center naj ohranijo obstoječe oblikovne značilnosti. Objekte šolskega kompleksa ter pošte in policije je pri rekonstrukciji ali novogradnji potrebno v oblikovnem smislu izboljšati z upoštevanjem reprezentančnosti njihovih centralnih programov (šola) oziroma centralne lokacije v naselju (pošta in policija). Novo oblikovanje se določi na podlagi izbora variantnih rešitev po postopku predpisanem v členu »Velikost in zmogljivost objekta«.

Hierarhija med glavnimi in pomožnimi objekti mora biti jasna (npr.: odnos med osrednjo zgradbo šole in telovadnico). Fasade, ki gledajo proti ulici, trgu ali drugemu javnemu prostoru morajo biti oblikovane kot reprezentančne, med katerimi naj bo glavna fasada jasno razpoznavna. Pri oblikovanju objektov v starem jedru naselja je potrebno upoštevati stavbni kontekst v katerem se zgradba nahaja ter se mu ustrezno prilagoditi. Ker gre za velike objekte s centralnimi programi, se lahko oblikujejo kot posebne arhitekture, kljub temu pa morajo biti v starem jedru prilagojeni obstoječemu, kvalitetnemu oblikovanju starih stavb vključno z izbiro barv in materialov.

Streha

Pri velikih posebnih objektih je streha lahko oblikovana na poljubno izbran način, pri čemer pa mora biti upoštevano: v starem jedru naj bodo strešine novih objektov, ki gledajo proti ulici ali trgu, nagnjene od 45° do 50 ° in pokrite z opečnimi bobrovci ali bakreno pločevino, ki kasneje oksidira.

Vhodi

Glavni vhod za pešce v stavbo, se organizira z ulične strani, ali s trga ter na glavni fasadi in jasno prepoznaven. Če je objekt večji in je vhodov z ulične strani več, mora biti hierarhičen odnos med njimi jasen. Stranski vhodi se organizirajo na stranskih fasadah.



IZHODIŠČA ŠOLE

Iz 1. zapisnika seje Komisije iz zaključka 1 izhaja navedba potreb šole glede vadbenih prostorov, in sicer: **zagotovi se potrebo po treh vadbenih prostorih.**

NADGRADNJA ŠOLSKEGA V ŠPORTNI STANDARD - IZHODIŠČE (za VŠD)

Iz 1. zapisnika seje Komisije iz zaključka 2 izhaja, da se zagotovi potrebo po deljivi dvorani velikosti za mali nogomet in za število sedežnih mest za največje šolske prireditve (košarka + do 500 sedežnih mest).

PROGRAM IN RAZPOLOŽLJIVI PROSTOR

Iz 1. zapisnika seje Komisije iz zaključka 3 izhaja: Objekt VŠD se ustrezno umesti na lokacijo v bližino šole, lahko tik do atletskega tekašča, na severni strani se lahko, glede na potrebe, posega v igralno ploščad.

DRUGA IZHODIŠČA KOMISIJE

Ureditev širšega območja urejanja

Izhodišče za nadaljnje ureditve območja lokacije šole je koncept dolgoročnega razvoja vsebin naselja Dolenjske Toplice, ki izhaja iz občinskega prostorskega načrta ter predvidenega poteka obvozne ceste skozi naselje. Pravna podlaga za merila in pogoje oblikovanja in umeščanje objekta telovadnice pri osnovi šoli je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Dolenjske Toplice.

Lokacija predvidene VŠD naj upošteva naslednja izhodišča:

a. Glede na namen se v dvorani izvaja:

- pouk telesne vzgoje
- športne aktivnosti izven pouka.

b. Glede na načrtovani razvoj prometnic se pri rešitvi upošteva:

- v OPN predvideno traso obvoznice (od bodočega krožišča, za šolo do obrtne cone)
- projektno rešitev obvoznice jedra Dolenjskih Toplic.

c. Glede na načrtovani prostorski razvoj oz. druge predvidene vsebine s katerimi naj nova športna dvorana tvori funkcionalno celoto naselja in naj:

- lokacija upošteva neposredno bližino športno rekreacijskega parka (OPPN v izdelavi)
- atletska steza ostane na sedanjí lokaciji
- se ostala igrišča prilagodijo lokaciji športne dvorane
- se igrišče za in-line hokej, ki ne podpira šolskih aktivnosti, smiselno umesti v bodoči športno rekreativni park.

Komisija pričakuje celovito obravnavo tako širše kot ožje lokacije umestitve športne dvorane in njene (upo)rabe, saj se zaradi več ostalih projektov, ki se izvajajo v neposredni bližini in se tudi prekrivajo oz. dopolnijo z njenim namenom in rabo. Glede na enote urejanja prostora po OPN se upošteva naslednje prostorske enote oz. območja urejanja: DT3-CE, DT5-OPPN ter obvozna cesta Dolenjskih Toplic.



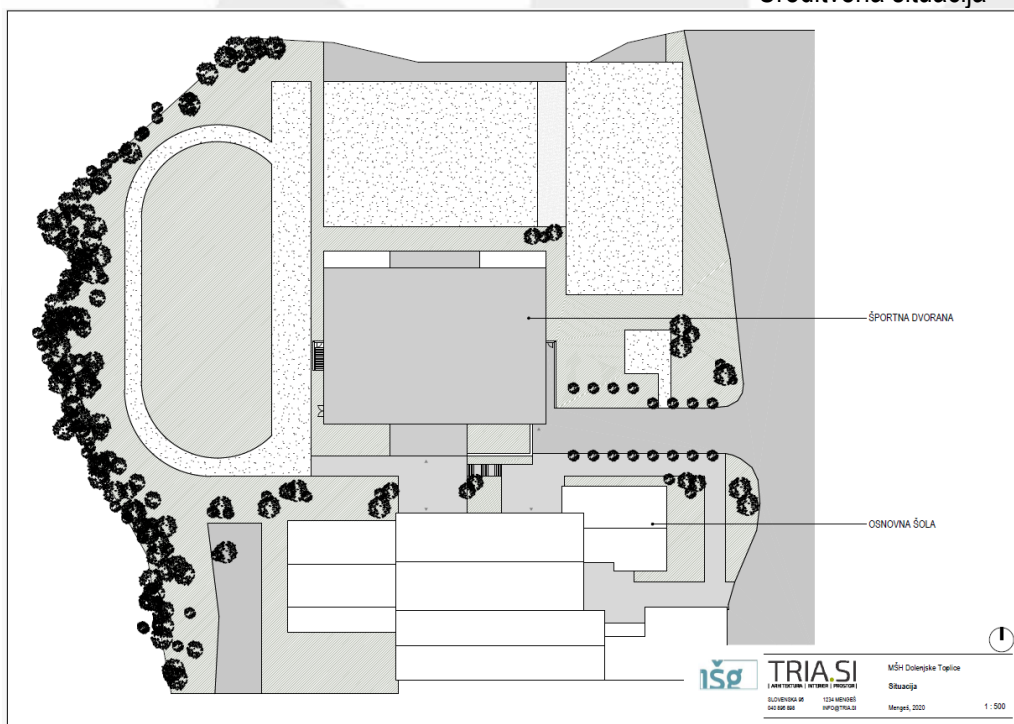
Občina Dolenjske Toplice

PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

VARIANTA 1

Projektant - Tria studio d.o.o.

Ureditvena situacija

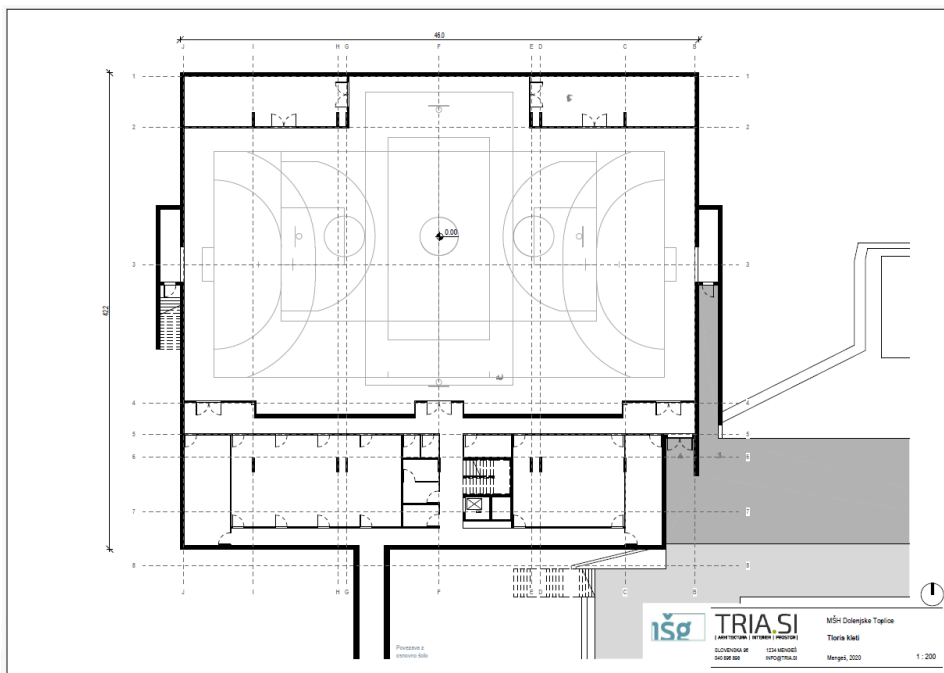


Slika 1: Prikaz situacije objekta. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2020.

Kletna etaža

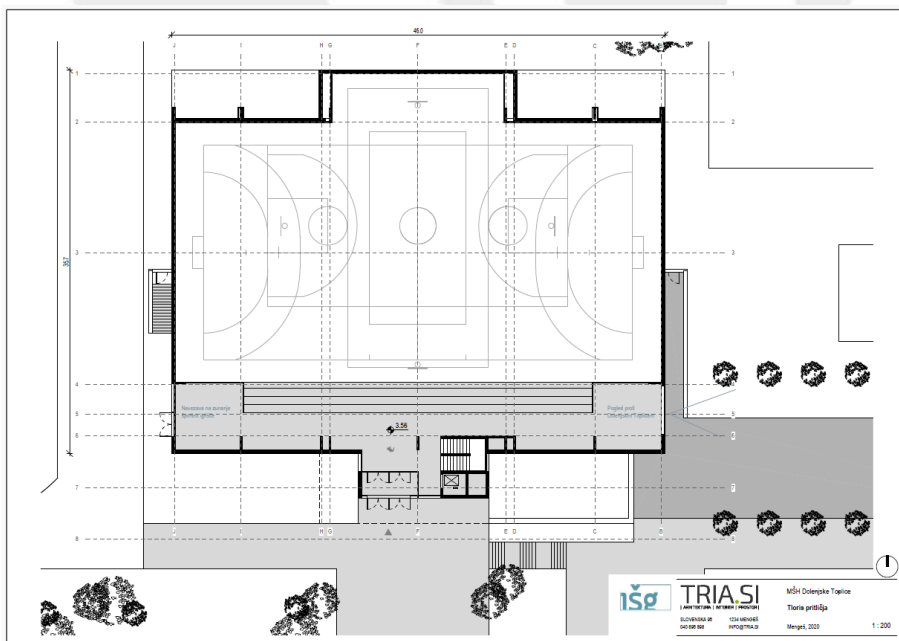


Občina Dolenjske Toplice



Slika 2: Prikaz kletne etaže. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2020.

Pritlična etaža

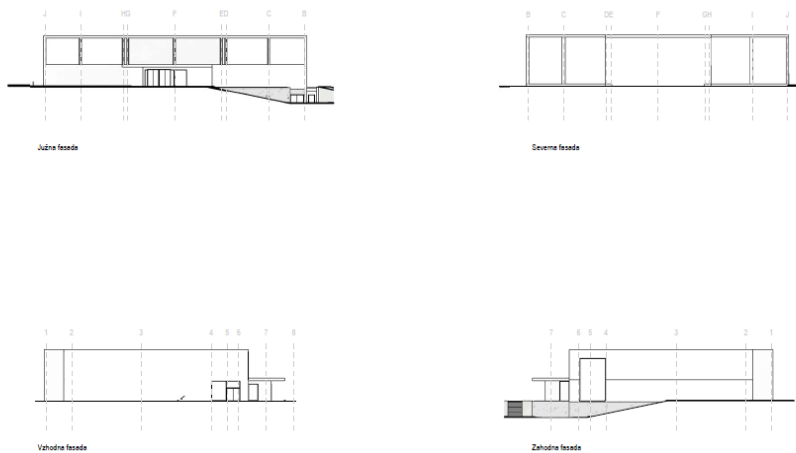


Slika 3: Prikaz pritlične etaže. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2020

Prerezi



Občina Dolenjske Toplice



Slika 4: Prerezi objekta in terena. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024

Pogled na vhodni del



Slika 5: Pogled na vstopni del območja. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2020

Povzetek variante 1:

- a) **Lokacija:** med šolo, atletsko stezo, košarkarskim igriščem in glavno cesto. Preko obstoječega uvoza se uredi dostop do športne dvorane. Pozida se obstoječo zeleno površino, šolsko dvorišče in odbojgarsko igrišče, obstoječe parkirišče se preuredi in poveča. V druge športne površine ne se posega.



- b) **Orientacija:** s krajšo stranico je objekt pravokoten na glavno cesto, glavni vhod v VŠD je nasproti vhoda v šolo
- c) **Etažnost:** VŠD obsega dve etaži: - kletna (dvoetažen prostor) s pomožnimi prostori ter tremi vadbenimi prostori, ki omogočajo organizacijo športnih in drugih prireditev; - nadstropna: s tribunami za uporabnike in zunanje obiskovalce
- d) **Dimenzije:** okvirno 42,2 m x 46,0 m
- e) **Ostalo:** dvorana je povezana z osnovno šolo s toplim prehodom v kletni etaži, kjer so pomožni prostori dvorane.

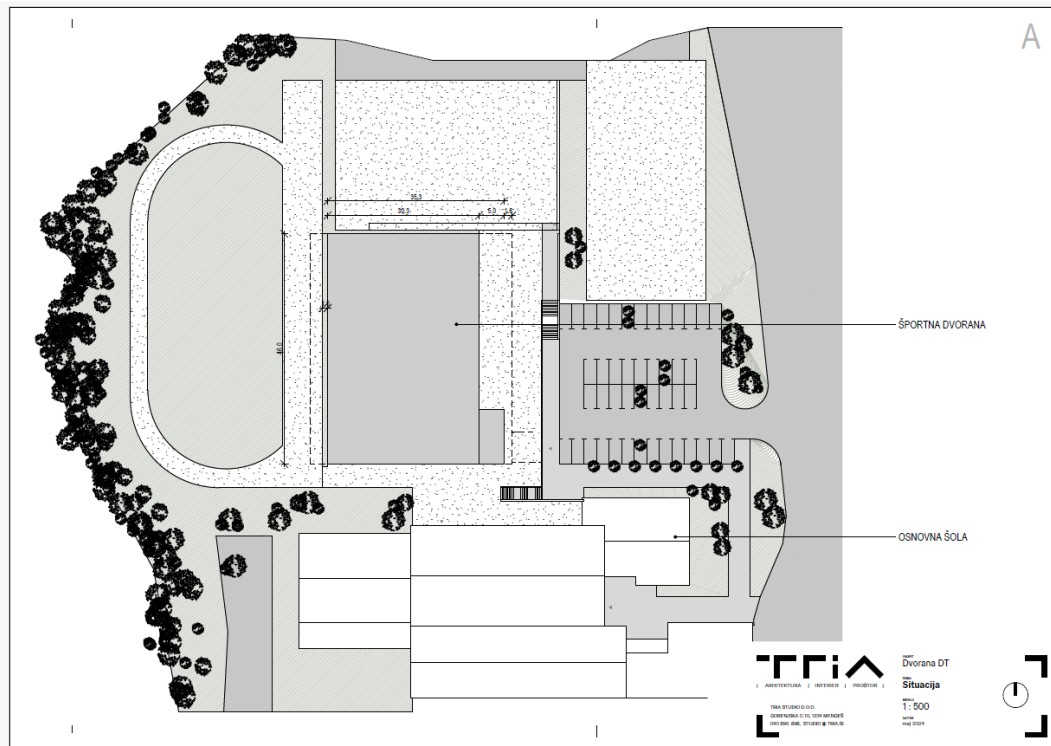


Občina Dolenjske Toplice

VARIANTA 2

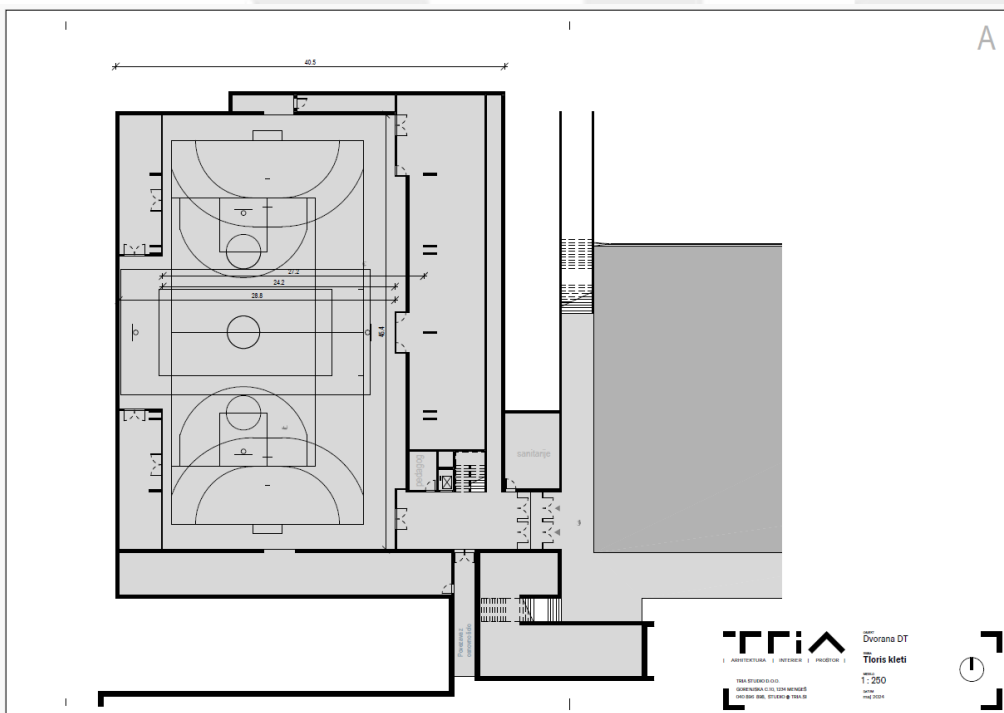
Projektant - Tria studio d.o.o.

Ureditvena situacija



Slika 6: Prikaz situacije objekta. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024

Kletna etaža

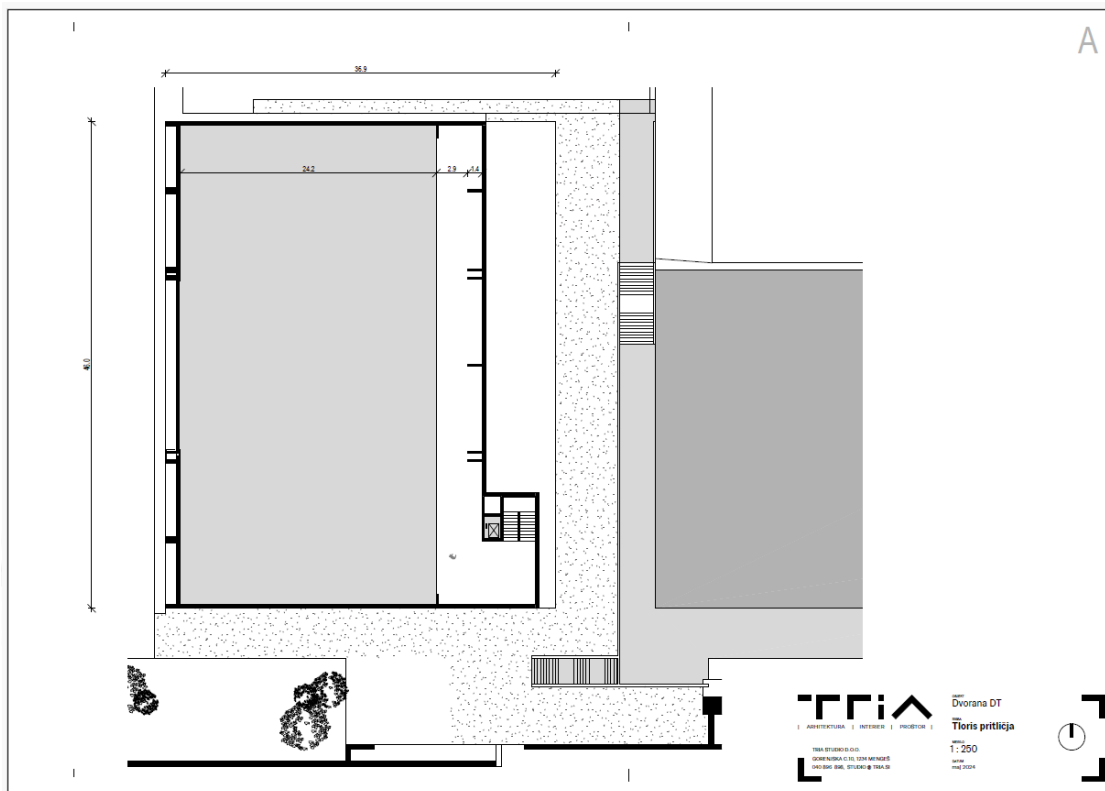




Občina Dolenjske Toplice

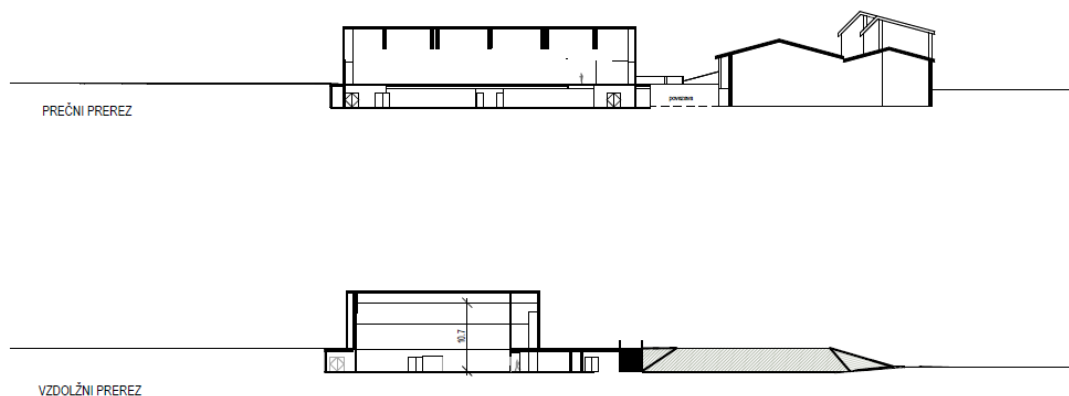
Slika 7: Prikaz kletne etaže. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024.

Pritlična etaža



Slika 8: Prikaz pritlične etaže. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024

Prerezi



Slika 9: Prereza objekta in terena. Vir: Idejni projekt A, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024



Pogled na vhodni del



Slika 10: Pogled na vstopni del območja. Vir: Idejni projekt B, Dvorana DT, TRIA.SI, 2024

POVZETEK VARIANTE 2:

- a) **Lokacija:** med šolo, atletsko stezo, košarkarskim igriščem in glavno cesto. Preko obstoječega uvoza se uredi dostop do športne dvorane. Pozida se obstoječo zeleno površino, šolsko dvorišče in odbojgarsko igrišče, obstoječe parkirišče se preuredi in poveča. V druge športne površine ne se posega.
- b) **Orientacija:** z daljšo stranico je objekt pravokoten na glavno cesto, glavni vhod v VŠD je z dostopne strani oz. z glavne ceste
- c) **Etažnost:** VŠD obsega dve etaži: - kletna (dvoetažen prostor) s pomožnimi prostori ter tremi vadbenimi prostori, ki omogočajo organizacijo športnih in drugih prireditev; - nadstropna: s tribunami za uporabnike in zunanje obiskovalce
- d) **Dimenzije:** okvirno 40,5 m x 46,0 m
- e) **Ostalo:** dvorana je povezana z osnovno šolo s toplim prehodom v kletni etaži, do pomožnih prostorov dvorane se dostopa preko stopnišča in dvigala.

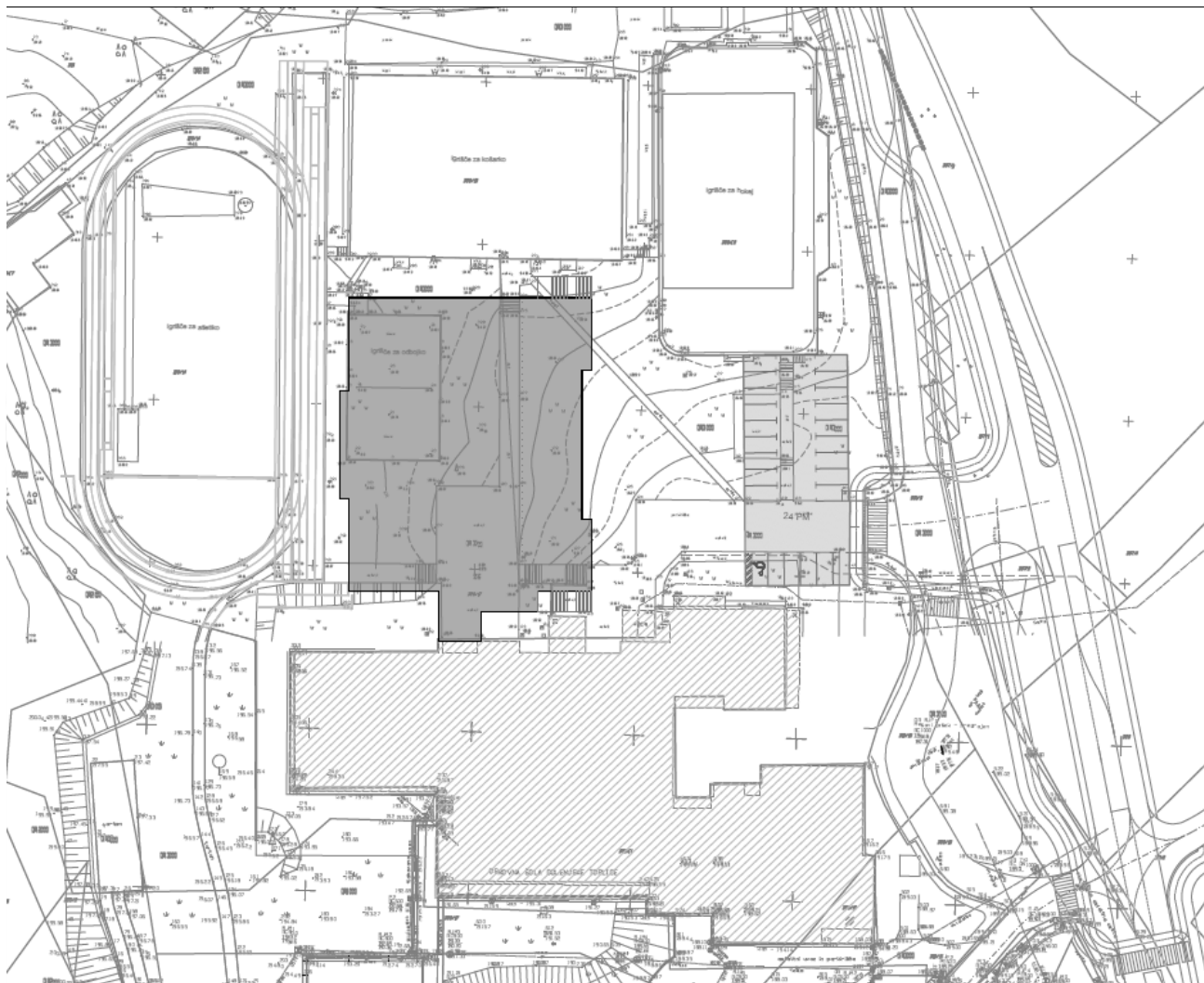


Občina Dolenjske Toplice

VARIANTA 3

Projektant Misel d.o.o.

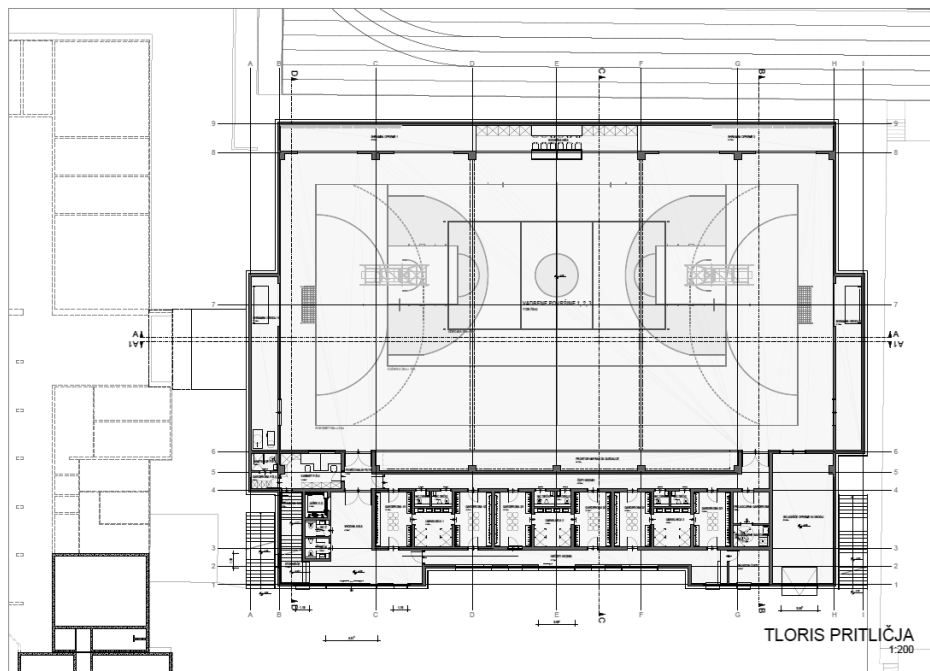
Ureditvena situacija



Slika 11: Prikaz situacije objekta. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024

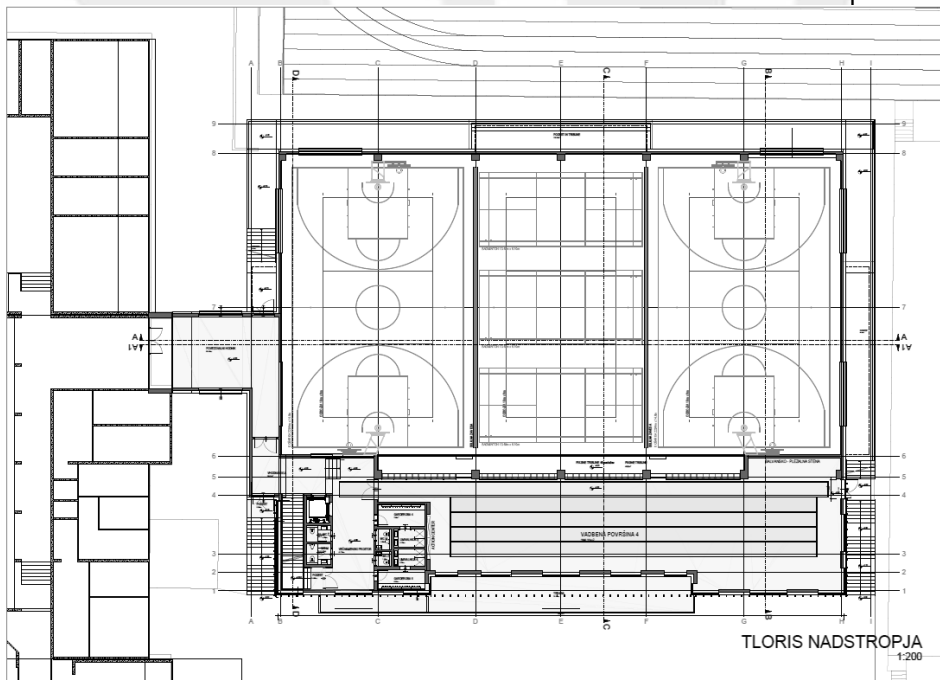


Pritlična etaža



Slika 12: Prikaz pritlične etaže. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024

Nadstropna etaža

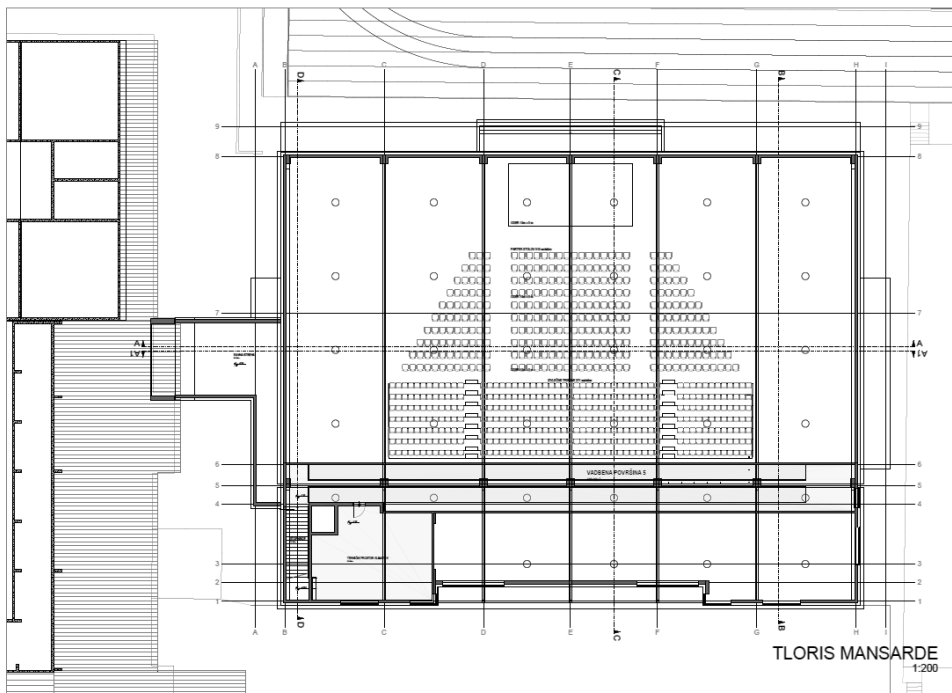


Slika 13: Prikaz nadstropne etaže. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024



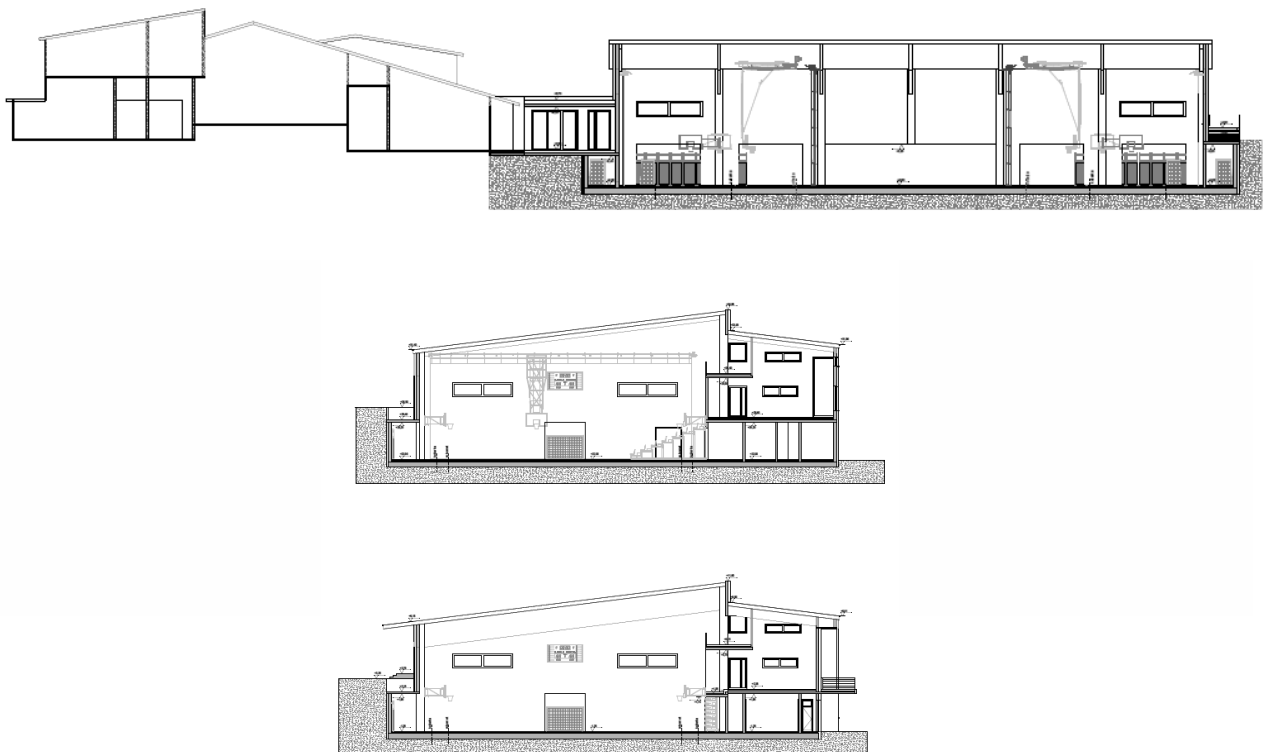
Občina Dolenjske Toplice

Mansardna etaža



Slika 14: Prikaz mansardne etaže. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024

Prerezi





Občina Dolenjske Toplice

Slika 15: Prerezi objekta in terena. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024

Pogled na vhodni del



Slika 16: Pogled na vstopni del območja. Vir: Idejni projekt Misel d.o.o., 2024

POVZETEK VARIANTE 3:

- a) **Lokacija:** med šolo, atletsko stezo, košarkarskim igriščem in glavno cesto. Preko obstoječega uvoza se uredi dostop do športne dvorane. Pozida se obstoječo zeleno površino, šolsko dvorišče in odbojgarsko igrišče, obstoječe parkirišče se preuredi in poveča. V druge športne površine ne se posega.
- b) **Orientacija:** z daljšo stranico je objekt pravokoten na glavno cesto, glavni vhod v VŠD je z dostopne strani oz. z glavne ceste
- c) **Etažnost:** VŠD obsega tri etaže: - pritlične (dvoetažen prostor) s pomožnimi prostori ter tremi vadbenimi prostori, ki omogočajo organizacijo športnih (odbojka, košarka, rokomet) in drugih prireditev; - nadstropna: s tribunami za uporabnike in zunanje obiskovalce; mansarda: tehnična etaža za klimate
- d) **Dimenzije:** okvirno 38,7 m x 57,6 m
- e) **Ostalo:** dvorana je povezana z osnovno šolo s toplim prehodom v nadstropni etaži, do pomožnih prostorov dvorane se dostopa preko stopnišča in dvigala.



MERILA ZA OCENJEVANJE IDEJNIH REŠITEV

Ocenjevalna komisija je pri presoji variant umestitve večnamenske športne dvorane (VŠD) izhajala iz kriterijev in prostorskih izhodišč, navedenih v točki 6 tega zapisnika.

Upoštevani so bili naslednji ključni pogoji:

- VŠD mora omogočati izvajanje pouka telesne vzgoje in športnih aktivnosti izven pouka.
- Umestitev mora slediti načrtovanemu razvoju prometne infrastrukture, zlasti predvideni trasi obvoznice, kot je opredeljena v OPN in projektnih rešitvah.
- Lokacija naj bo usklajena z načrtovanim prostorskim razvojem, pri čemer mora tvoriti funkcionalno celoto z naseljem in športno-rekreacijskim parkom (OPPN v pripravi). Atletskemu stezi se ohrani obstoječa lokacija, ostala igrišča pa se smiselno prilagodijo novi ureditvi. Igrišče za in-line hokej naj se prenese v območje predvidenega športno-rekreacijskega parka.

Poleg tehničnih in funkcionalnih izhodišč je komisija pri presoji variant pričakovala tudi **celotno prostorsko obravnavo** – tako z vidika širše urbane strukture kot ožjega konteksta umeščanja objekta, z upoštevanjem drugih projektov, ki se izvajajo v neposredni bližini in dopolnjujejo namen VŠD. Pri tem je bilo pomembno tudi upoštevanje posameznih enot urejanja prostora po OPN in poteka predvidene obvozne ceste.

Po pregledu vseh predlaganih variant je komisija ugotovila, da vse dosledno upoštevajo tehnična in prostorska izhodišča. Zato je bila odločitev o prednostni varianti sprejeta na podlagi **dodatnih kakovostnih meril**, ki izhajajo iz širšega kontekstualnega umeščanja. Poseben poudarek je bil namenjen:

- učinku umeščanja velikega javnega objekta na vizualno izpostavljeno lokacijo iz središča naselja ter
- prostorski prepoznavnosti lokacije kot točke pogleda iz osrednjega dela naselja.

Prostor, v katerega se umešča VŠD, namreč deluje kot vizualno pomembna orientacijska točka – njegova obravnava zahteva, da objekt s svojo postavitvijo in oblikovanjem **prispeva k jasni prostorski strukturi in simbolni prepoznavnosti kraja**. Umeščen objekt mora tako ne le zadostiti funkcionalnim zahtevam, temveč tudi **krepi doživljajsko kakovost prostora ter soustvarjati identiteto naselja** v urbanem in krajinskem smislu.

Komisija ugotavlja, da **varianta 3 v največji meri izpolnjuje ta dodatna merila**. S svojo umestitvijo vzpostavlja **jasnejšo in bolj prepoznavno prostorsko podobo**, omogoča **boljšo orientacijo in doživljanje prostora** ter učinkovito vključuje VŠD kot **pomemben člen v prostorskem in simbolnem sistemu naselja**.

SKLEP – IZBOR NAJPRIMERNEJŠE VARIANTE UMESTITVE VŠD

Ocenjevalna komisija je na podlagi predhodno določenih tehničnih in prostorskih izhodišč ter dodatnih kvalitativnih meril, ki vključujejo vpliv umestitve na identiteto kraja, prepoznavnost lokacije v širšem prostorskem kontekstu in kakovostno nadgradnjo obstoječega prostora, soglasno ocenila, da **varianta 3** v največji meri izpolnjuje zastavljene cilje.

Izbrana varianta omogoča:

- celotno umeščenost v obstoječi in načrtovani prostorski razvoj naselja,
- jasen in prepoznaven prostorski poudarek, ki prispeva k identiteti kraja,
- učinkovito povezavo z obstoječimi in predvidenimi športno-rekreacijskimi vsebinami,
- z vidika vizualne privlačnosti lokacije dolgoročne možnosti za oblikovanje kakovostnih peš povezav, s čimer spodbuja trajnostno mobilnost in krepí družbeno povezanost.

Na podlagi zgoraj navedenega **komisija predlaga, da se za nadaljnjo obravnavo in pripravo projektne dokumentacije upošteva varianta 3** kot najprimernejša rešitev umestitve večnamenske športne dvorane.