

Številka: 36-801/2016
Datum: april 2016



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

ljubljana 01 306 14 32

faks 01 306 15 78

jss.mol@ljubljana.si

**PROJEKTNA NALOGA ZA IZDELAVO NATEČAJNE REŠITVE
VEČSTANOVANJSKIH STAVB NA OBMOČJU STANOVANJSKE SOSESKE
BRDO 2 V LJUBLJANI – JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Gradivo pripravili:
Strokovni sodelavci JSS MOL

V projektni nalogi za izdelavo natečajne rešitve so podane usmeritve za izdelavo prostorske in arhitekturne zasnove večstanovanjskih stavb z zunanjo in prometno ureditvijo za potrebe JSS MOL v sklopu stanovanjske soseske Brdo (načrtovani OPPN 252). Natečajne rešitve morajo upoštevati tudi projektno nalogo za urbanistični del.

Vsebina:

- 1. Veljavni zakoni, tehnični predpisi in pravilniki
- 2. Usmeritve za izdelavo prostorske zasnove
 - 2.1 Usmeritve glede organizacije prometne zasnove
 - 2.2 Mirujoči promet
 - 2.3 Usmeritve glede zasnove zunanjega prostora
 - 2.4 Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura
 - 2.5 Komunalni odpadki
 - 2.6 Varstvo pred hrupom
 - 2.7 Varstvo pred požarom
- 3. Usmeritve glede zasnove večstanovanjskih stavb, stanovanj in skupnih prostorov
 - 3.1 Struktura, število in površina stanovanj
 - 3.2 Zasnova stanovanj
 - 3.3 Skupni prostori
- 4. Opremljenost prostorov
 - 4.1 Stanovanjski del
 - 4.2 Skupni prostori
 - 4.3 Podzemna garaža
- 5. Zaščita stavb
 - 5.1 Toplotna zaščita stavb
 - 5.2 Zaščita pred atmosferskim in hidro vplivom
 - 5.3 Zaščita pred hrupom
 - 5.4 Zaščita pred vlomom in tatvinami
 - 5.5 Zaščita pred požarom
- 6. Usmeritve glede konstrukcijske zasnove stavb in uporabe gradbenih materialov
 - 6.1. Temeljne okoljske zahteve za gradnjo v skladu z Uredbo o zelenem javnem naročanju
 - 6.2 Nosilna konstrukcija
 - 6.3 Streha
 - 6.4 Fasada
 - 6.5 Učinkovita raba energije v stavbah s toplotno zaščito objekta
 - 6.6 Stene in stropovi
 - 6.7 Okna in balkonska vrata
 - 6.8 Vrata
 - 6.9 Vhod in stopnišče
 - 6.10 Tlaki v skupnih prostorih
 - 6.11 Tlaki v stanovanjih
 - 6.12 Ostali vgrajeni materiali
 - 6.13 Sanitarni prostori
 - 6.14 Oprema stanovanj
- 7. Vzdrževanje in obratovanje soseske in stanovanjskih stavb
- 8. Ekonomski parametri
- 9. Vrednost investicije

1. Veljavni zakoni, tehnični predpisi in pravilniki

Pri izdelavi natečajne rešitve je obvezno upoštevanje vseh veljavnih zakonov, predpisov, pravilnikov in tehničnih smernic, ki se nanašajo na graditev objektov, posebej pa:

- Zakon o graditvi objektov (Ur. List RS, št. 102/04, 14/05, 126/07, 108/09, 57/12, 110/13, 19/15),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 1/11),
- Pravilnik o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 97/03, 33/07, 77/09),
- SIST ISO 21542:2012 Building construction – Accessibility and usability of the built environment,
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS št. 14/2004, 24/04, 62/06, 11/09 in 47/14),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. List RS št. 127/04, 69/05, 75/05),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF),
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/2012),
- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Ur. L. RS št. 29/2004),
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10),
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l. RS, št. 81/2007, spremembe: Ur.l. RS, št. 109/2007, 62/2010, 46/2013),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010),
- Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 102/11, 18/12, 24/12, 64/12, 2/13, 89/14 in 91/15 – ZJN-3).

Poleg navedenih je priporočljivo upoštevati tudi smernice in priporočila s področja večstanovanjske gradnje in primere dobrih praks, med drugim:

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25),
- Nova priporočila za načrtovanje vseživljenjskega stanovanjskega okolja (LUZ, št. pr. 7779, 2015),
- Ljubljana za vse, Mestna občina Ljubljana,
- Prostor za vse, Mestna občina Ljubljana.

Natečajne rešitve morajo upoštevati tudi predhodne smernice k OPPN, ki so priloga projektne naloge za urbanistični del.

2. Usmeritve za izdelavo prostorske zasnove

Veljavni prostorski akt za EUP RD-466 določa namensko rabo območja SSsv-splošne večstanovanjske površine (11221-tri in večstanovanjske stavbe, 11300 stanovanjske stavbe za posebne namene-bivalne skupnosti, ...), ki predstavlja območje, namenjeno stalnemu bivanju v večstanovanjskih stavbah tipa V (osnovni blok), višine do P+3+T.

Stavbe so v celoti namenjene stanovanjskemu programu. Kota pritličja je cca 30 do 50 cm nad koto urejenega terena. Pri zasnovi terasne etaže se predvidi nepohodna ravna streha, z izjemo balkona ali lože kot pripadajočega dela k stanovanju.

Znotraj sklopa oz. parcele namenjene gradnji JSS MOL se z novo zasnovo zagotovi urbanistično in arhitekturno skladnost s sosednjimi istovrstnimi objekti. Potrebna je prilagoditev in uskladitev z okoliškimi objekti pri sestavi stavbnih mas, višinskih gabaritih ter načinu ureditve odprtega prostora.

Volumni stanovanjskih stavb naj tvorijo samostojne stavbe – stanovanjske bloke (tip V). Pri odmikih med fasadami stavb naj se upoštevajo določila OPN MOL ID.

Za osebe z oviranostmi* je treba zagotoviti neoviran dostop, vstop in uporabo vseh skupnih površin, brez grajenih in komunikacijskih ovir, v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir ter priporočili za načrtovanje vseživljenjskega stanovanjskega okolja.

Faznost oziroma časovnost gradnje objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in garažo se naj predvidi tudi znotraj enote E1.

*Po konvenciji ZN o pravicah invalidov so osebe z oviranostmi ljudje z dolgotrajnimi telesnimi, duševnimi, intelektualnimi ali senzornimi okvarami, ki jih v povezavi z različnimi ovirami lahko omejujejo, da bi enako kot drugi, polno in učinkovito delovali v družbi.

2.1 Usmeritve glede organizacije prometne zasnove

Zemljišča na lokaciji Brdo, ki so namenjena gradnji JSS MOL so lahko dostopna, saj se območje zaradi neposredne bližine Poti Rdečega križa navezuje tako na linije mestnega potniškega prometa kot tudi na ljubljanski avtocestni obroč.

Uvoz na parcelo namenjeno gradnji, bo s Poti Rdečega križa na zahodni strani. Cestni priključek se izvede na novo.

Prednost pri zagotavljanju dostopnosti in gibanju v območju je potrebno dati pešcem in kolesarjem. Tako dostopi v stavbe kot dostopi do javnih vsebin in vseh zunanjih površin morajo biti ustrezno urejeni in označeni tudi za gibalno in senzorno ovirane uporabnike.

2.2 Mirujoči promet

Število parkirnih mest se določili skladno z določili OPN MOL ID.

Parkirna mesta za motorna vozila se načrtujejo v eni kletni etaži in na terenu. Iz podzemne garaže se omogoči neposredna povezava z internimi komunikacijami posameznih vhodov v objekte.

Podzemni garažni prostor naj bo naravno prezračevan. Uvozno/izvozne klančine v podzemni garažni objekt morajo biti projektirane tako, da je omogočena nemotena uporaba v vseh vremenskih pogojih – priporoča se sistem ogrevanja klančin. Dovozi naj bodo zavarovani proti nekontroliranemu uvozu (kontrola dostopa).

Garaže v območju E1 se združujejo za več stanovanjskih objektov skupaj.

V podzemni garaži se zagotovi parkiranje za skupno število avtomobilov, ki pripadajo stanovanjem po razmerju 1PM/1stanovanje. Preostala parkirna mesta se predvidi na nivoju terena in so kot skupne parkirne površine namenjene uporabnikom in obiskovalcem stanovanjskega kompleksa.

Za vsako stanovanjsko enoto, prilagojeno osebam z oviranostmi, je treba v neposredni bližini zagotoviti eno parkirno mesto, oziroma vsaj 5% od vseh predvidenih parkirnih mest.

2.3 Usmeritve za zasnovo zunanjega prostora

Zunanje površine morajo biti oblikovane tako, da v čim večji meri zagotavljajo stanovalcem mirno in udobno bivanje, predvideti je treba tudi ureditve za druženje in sprostitev stanovalcev. Na ustreznih in varno dostopnih mestih se uredi otroška igrišča. Pozornost je potrebno posvetiti zasnovi prostorov za aktivno druženje in sprostitev mladostnikov, za katere se naj določi ustrezne površine, kjer bo druženje le teh za druge prebivalce nemoteče.

Sistem poti naj v vseh smereh povezuje sosesko in njeno okolico ter omogoča enostaven dostop v posamezne stanovanjske stavbe.

Zunanja ureditev in dostopi do objekta morajo biti varni in brez grajenih in komunikacijskih ovir ter označeni tako, da omogočajo enostavno orientacijo v prostoru (oznake namenjene orientaciji senzorno oviranih). Označiti je treba nekonfliktne in varne dostope za kolesarje ter predvideti parkirišča za kolesa.

Dostopne poti morajo omogočati varen in neoviran dostop do objekta z vsake površine, ki pripada objektu, vključno s parkiriščem. Imeti morajo utrjeno površino, dovolj široko, da se na njej lahko uporablja invalidski voziček. Pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi položna klančina.

K stavbam se ne določajo atriji ali kakršnekoli funkcionalne površine ob posameznem stanovanju, zato se parter izven pohodnih in parkirnih površin uredi kot skupne, vsem dostopne ureditve odprtih, zelenih prostorov, skladno z določili OPN MOL.

Pri ureditvi zunanjega prostora je treba upoštevati tudi zahteve OPN MOL za zasaditev drevja, tako glede najmanjšega števila novih dreves na parceli namenjeni gradnji objekta po posameznih območjih namenske rabe, kot glede ostalih pogojev.

Z zasaditvami dreves in druge vegetacije se ustrezno sooblikuje prostor soseske in zagotovi ambientalno prijeten zunanji prostor.

V sklopu ureditve zunanjega prostora se predvidi razporeditev javne razsvetljave v prostoru, ki mora biti zasnovana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l. RS, št. 81/2007, spremembe: Ur.l. RS, št. 109/2007, 62/2010, 46/2013). Nizke luči so manj primerne zaradi možnih poškodb pri pluzenju.

2.4 Komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura

Stanovanjski sklop JSS MOL bo v celoti komunalno opremljen z naslednjimi komunalnimi infrastrukturnimi vodi:

- vodovod,
- kanalizacija,
- plinovod,
- elektrika,
- telefon,
- KATV.

2.5 Komunalni odpadki

Komunalne odpadke se zbira na 1 do 2 odjemnih mestih zunaj stavb. Lokacija mora biti enostavno dostopna, tako stanovalcem kot za odvoz. Odjemna mesta morajo biti na urejenih in utrjenih površinah, zaščitena pred vremenskimi vplivi in ustrezno oblikovana.

2.6 Varstvo pred hrupom

Stavbe se projektira tako, da ravni hrupa ne presegajo mejnih vrednosti glede na predpisane stopnje, določene z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10), z upoštevanjem ustrezne stopnje varstva pred hrupom. Enota urejanja prostora se delno nahaja v III. območju, delno pa v II. območju stopnje varstva pred hrupom.

2.7 Varstvo pred požarom

Pri posegih je treba upoštevati požarno varstvene zahteve v skladu z veljavno zakonodajo in s predpisi s tega področja ter zagotoviti:

- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- potrebne odmike med objekti in potrebno protipožarno ločitev,
- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

Ob vseh objektih mora biti zagotovljen dostop in postavitvene površine za intervencijska vozila. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo ali imeti obračališča (skladno s področno zakonodajo).

3. Usmeritve glede zasnove večstanovanjskih stavb, stanovanj in skupnih prostorov

Pri izdelavi projektne dokumentacije za stanovanjski sklop JSS MOL je treba upoštevati zahteve iz te naloge z namenom:

a) da bo doseženo optimalno funkcioniranje kompleksa:

- z ustrezno razporeditvijo stanovanjskih stavb (funkcionalna zasnova celote);
- z ustrezno delitvijo zasebno – skupno;

- s pravilno orientacijo stanovanjskih stavb glede na dostopnost ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in glede na komunikacije (vhodi, parkirni prostori);
- z organizacijo urgentnih poti, dovozov, parkirnih površin in dostopov;
- z zagotovitvijo drugih funkcij v soseski;
- z ekonomsko upravičenostjo izrabe prostora (max. dopusten faktor izrabe zemljišč FI=1,2).

b) da bo dosežena optimalna konceptualna in funkcionalna rešitev stanovanj:

- z ustrezno funkcionalno zasnovo stanovanjskih stavb;
- z ustrezno strukturo in številom stanovanj;
- z ustrezno organizacijo funkcijskih sklopov (bivalni – spalni) v stanovanjih;
- z ustrezno velikostjo posameznih prostorov v stanovanjih;
- z ustreznim razmerjem med bivalnimi, tehničnimi in komunikacijskimi površinami;
- z zagotovitvijo interne fleksibilnosti znotraj stanovanjske enote;
- s povezavo bivalnih funkcionalnih prostorov z odprtim delom stanovanja (balkon, loža);
- z ekonomičnostjo izrabe površin v stavbah (razmerje med bruto etažno površino stanovanjskih stavb in uporabno površino stanovanj);
- z upoštevanjem površinskih normativov za stanovanja, kot je opredeljeno v točki 3.1 tega gradiva (število in površina stanovanj za upravičence do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem).

Zasnova stanovanjskega sklopa naj omogoči racionalnost ob izgradnji in kasneje pri vzdrževanju ter zagotovi primerne obratovalne stroške.

3.1 Struktura, število in površina stanovanj

Znotraj parcele namenjene gradnji JSSMOL se predvi gradnja od 150 do 200 stanovanj, ki bodo v celoti namenjena upravičencem, ki bodo uspeli na javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Stanovanjski program je predviden v vseh stavbah od pritličja do zadnjega nadstropja. Desetina vseh stanovanj (desetina od skupnega števila vseh stanovanj) se načrtuje s prilagoditvami za osebe z oviranostmi.

Površinski normativi na posameznega družinskega člana se določajo skladno s Pravilnikom o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS št. 14/04, 24/04, 62/06, 11/09 in 47/14).

Prilagojena tabela iz Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem, ki se upošteva pri izdelavi natečajne rešitve:

Število družinskih članov	Uporabna tlorisna površina stanovanja v skladu s Pravilnikom (vključno z balkonom, ložo, teraso in shrambo) v m ²
1 član	od 20,0 do 30,0
2 člana	od 30,0 do 45,0
3 člani	od 45,0 do 55,0
4 člani	od 55,0 do 65,0
5 članov	od 65,0 do 80,0

Pričakovana struktura stanovanj:

Št. družinskih članov	v %
1 član	10
2 člana	5
3 člani	25
4 člani	45
5 članov	15

Skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. List RS št. 127/04, 69/05, 75/05), se pri izračunu površine stanovanja uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo z naslednjimi korekcijskimi faktorji:

- balkon, odprta terasa 0,25
- loža 0,75
- pokrita terasa ali balkon 0,50
- shramba izven stanovanja 0,75
- klet ali drvarnica v zidanem objektu 0,50

Garaža se naj ne upošteva v uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja.

Uporabna tlorisna površina mora biti za posamezno stanovanje glede na število članov znotraj določene površine in ne sme biti presežena.

Struktura stanovanj lahko minimalno odstopa od predlagane, če je možna ugodna zasnova in bolj ugoden izkoristek etažnih površin.

Shrambe naj ne bodo bistveno večje od 3 m² (brez korekcijskih faktorjev). Zunanje površine (loža, balkon) naj bodo velikosti cca 6 m² (brez korekcijskih faktorjev). Terasa, ki pripadajo stanovanju morajo biti sorazmerne s podanimi površinami; nekoliko večje so lahko zaradi drugačnega korekcijskega faktorja.

Ob upoštevanju navedenih zunanjih površin stanovanja je informativen preračun neto tlorisne površine stanovanja v skladu s SIST ISO 9836 (vključno z balkonom, ložo, teraso in shrambo) v m² naslednji:

Število družinskih članov	Informativna neto tlorisna površina stanovanja v skladu s SIST ISO 9836 (vključno z balkonom, ložo, teraso in shrambo) v m ²
1 član	od 25,0 do 35,0
2 člana	od 35,0 do 50,0
3 člani	od 50,0 do 60,0
4 člani	od 60,0 do 70,0
5 članov	od 70,0 do 85,0

V natečajni rešitvi morajo projektanti podati izračune površin v skladu z veljavnim SIST ISO 9836 in sicer v tabelah, ki so priloga natečajnega gradiva. V te tabele se vpisujejo

površine brez korekcijskih faktorjev glede na Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. List RS št. 127/04, 69/05, 75/05).

Podatki morajo biti prikazani za vsako stavbo posebej in zbirno za vse stavbe.

3.2 Zasnova stanovanj

Načrtovanje stanovanj se ureja skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 1/11). Pri načrtovanju je potrebno upoštevati tudi določila Pravilnika o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 97/03, 33/07, 77/09) ter Nova priporočila za načrtovanje vseživljenjskega stanovanjskega okolja (LUZ, št. pr. 7779, 2015). V stanovanjskih stavbah je potrebno zagotoviti ustrezno število stanovanj za osebe z oviranostmi skladno z veljavno zakonodajo.

Razporeditev in organizacija tlorisa morata biti racionalna in upoštevati spodaj navedene parametre za stanovanje, etažo in stavbo:

- Organizacijo prostorov in okenskih odprtin znotraj posamezne stanovanjske enote je treba zasnovati tako, da bo omogočena največja mera variabilnost brez posebnih gradbenih posegov (možnost postavitve dodatnih predelnih sten).
- Nosilne konstrukcijske stene, fasadne odprtine, vrata, grelna telesa in električne instalacije je treba razporediti tako, da ne zmanjšajo uporabne vrednosti stanovanj. Zaradi majhnih uporabnih površin oziroma večjega števila stanovalcev v neprofitnih najemnih stanovanjih, naj bodo okna zasnovana s parapeti (možnost postavitve elementov ogrevanja in notranje opreme). Pri razporeditvi in dimenzioniranju okenskih odprtin je treba upoštevati racionalnost in enostavnost vzdrževanja – širine okenskih kril nad 120 cm so problematične glede vzdrževanja in zato neprimerne, razen v primeru fiksnih zasteklitev (pred ložami).
- Pri zasnovah tlorisov je treba stanovanjske prostore nizati in povezovati v skladu z logičnimi bivalnimi potmi v stanovanju in s funkcijo posameznih prostorov. V stanovanjih naj se prostori delijo na skupni bivalni in mirni spalni del.
- Pri večjih stanovanjih je treba omogočiti potencialno deljivost dvoposteljne sobe na dva kabineta.
- Zaželeno je, da so prostori namenjeni pripravljanju in uživanju hrane (kuhinja, kuhinjska niša, jedilnica, jedilni kot) ločeni od prostora namenjenega bivanju (dnevna soba) kot poseben prostor. Zato naj se pri vseh stanovanjih, ki so večja od enosobnih, predvidi večnamensko funkcijo dnevnice, ki se preko noči uporabi kot spalni prostor.
- V čim večji meri se je treba izogibati severnim orientacijam stanovanj. Bivalni prostori morajo imeti ustrezno dnevno osončenost tudi v zimskem času.
- Vsi bivalni prostori morajo imeti naravno zračenje in osvetlitev. V primeru, da prostor ni naravno prezračen, je treba predvideti prisilno prezračevanje.
- Spalni prostori naj ne mejijo na stopnišče.
- Kuhinje in kopalnice je treba združevati ob instalacijskih jaških in po možnosti na isti jašek vezati čim več stanovanj. Instalacijski jaški in kopalnice naj bodo čim bližje stenam stopnišča oziroma etažnih podestov hodnikov.
- Omogočena mora biti vgradnja kopalnic montažne izvedbe (standardizirani tipi kopalnic).

- Vsakemu stanovanju, ne glede na njegovo površino, se naj predvidi po eno pripadajočo zunanjo površino (loža ali balkon z neposrednim nadkritjem). Predelne stene med ložami dveh stanovanj naj bodo po celi višini in iz materialov, ki omogočajo zasebnost bivanja stanovalcev. V ložah se naj predvidi možnost shranjevanja predmetov v zaprti omari - oblikovno usklajeno s fasado objekta.

3.3 Skupni prostori

Stanovanjske stavbe imajo kletno etažo (podzemno garažo), zato je možno del skupnih prostorov organizirati v kleti stavb.

V stavbah morajo biti zagotovljeni skupni prostori v skladu s področno zakonodajo.

Hodniki morajo biti ustrezno dimenzionirani, imeti morajo ustrezno osvetlitev in prezračevanje. Površina tal mora biti nedrseča, trpežna in lahka za čiščenje. Stene naj bodo na bolj izpostavljenih delih finalno obdelane s pralno barvo.

Vsi skupni prostori morajo biti od ostalih prostorov ločeni z vrati. Glede na namen skupnega prostora je potrebno s projektom predvideti priključke za vso horizontalno in vertikalno omrežje instalacij.

Vsakemu stanovanju pripada shramba ter souporaba posebnega skupnega prostora za kolesa.

Komunikacijsko jedro predstavlja stopnišče s podesti in dvigalo.

V enem od objektov se predvidi prostor za hišnika.

V enem o objektov je potrebno predvideti tudi skupen prostor z mini kuhinjo in sanitarijami, ki bo namenjen druženju stanovalcev.

Predvideti je treba prostor za centralne instalacijske jaške.

Odčitavanje števecov naj bo možno s stopnišča oz. skupnih delov stavbe, v posameznih merilnikih, ki so v lastnih omarah (merilci porabe električne energije, vode in plina).

4. Opremljenost prostorov

4.1 Stanovanjski del

Za vsako stanovanje je potrebno omogočiti instalacijske priključke z vsem potrebnim horizontalnim in vertikalnim razvodom in sicer:

- vodovodno instalacijo;
- kanalizacijo;
- ogrevanje;
- pripravo tople sanitarne vode;
- prezračevanje prostorov;
- električne instalacije - jaki in šibki tok;

- KATV.

Elementi, ki so skupnega pomena, morajo biti dostopni izven stanovanj. Izjema so odtočni dvižni vodi in kanali za prezračevanje, ki so lahko vodeni v vertikalni skozi stanovanja v instalacijskem jašku.

S funkcionalno organizacijo prostorov je treba omogočiti združevanje vertikalnih instalacijskih dvižnih vodov.

4.2 Skupni prostori

Glede na namen skupnega prostora je potrebno s projektom predvideti priključke za vso horizontalno in vertikalno omrežje instalacij.

Vetrolov z vhodnimi vežami se opremi v vsakem objektu z domofonom in zvoncem, pisemskimi nabiralniki ter ostalo potrebno opremo (oglasna deska, navodila, ...).

Prostor za čistilko se naj opremi s trokaderom in straniščno školjko.

Zidane obodne stene v shrambah so ometane, vmesne med posameznimi shrambami pa žične. Shrambe so opremljene z lučjo in vtičnico, poraba elektrike mora biti vezana na stanovanje.

Odčitavanje števecov naj bo možno s stopnišča, v posameznih merilnikih, ki so v lastnih omarah (merilci porabe električne energije, vode in plina).

Predvideti je treba številke za stanovanjske etaže, številke za stanovanja in številke za shrambe.

4.3 Podzemna garaža

Podzemna garaža naj bo naravno prezračevana. S projektom se predvidi le razvod električnih instalacij. Potrebno je zagotoviti odtok odpadne vode (sneg,...).

Uvozno/izvozne klančine v podzemni garažni objekt morajo biti projektirane tako, da je omogočena nemotena uporaba v vseh vremenskih pogojih – priporoča se sistem ogrevanja klančin. Urejena mora biti ustrezna prometna signalizacija in ločitev poti pešcev od motornega prometa (talne označbe). Parkirna mesta se oštevilčijo.

Površina povoznih površin (dovozne poti, rampe in parkirna mesta znotraj podzemnega dela objekta – pokritega dela kleti) ne sme presegati 30 m²/parkirno mesto. Minimalna svetla višina uvoza in garaže je 2,20 m.

5. Zaščita stavb

Pri izdelavi natečajne rešitve je potrebno predvideti zaščito stavb ob uporabi veljavnih predpisov in sicer:

- toplotno izolacijsko zaščito;

- zaščito pred atmosferskimi in vodnimi vplivi ter vplivi podzemnih voda;
- zaščito pred hrupom;
- zaščito pred vlomi in tatvinami;
- zaščito pred požarom.

V nadaljevanju so podrobneje podana izhodišča za zaščito stavb, katera bo moral upoštevati izdelovalec projektne dokumentacije. Za izdelovalce natečajnih rešitev je pomembno, da jih upoštevajo predvsem z namenom doseganja omejene vrednosti celotne investicije.

5.1 Toplotna zaščita stavb

Toplotno zaščito stavb je potrebno načrtovati skladno s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010).

Toplotna zaščita stavb naj bo dosežena s pravilno izbiro materialov za gradnjo, primerno obliko objektov, termično izolacijo zunanega volumna objektov, izogibanju toplotnih mostov, primernim razmerjem med odprtinami in polnimi površinami, kot tudi s primerno zaščito fasadnih odprtin pred sončnimi žarki in preprihom.

5.2 Zaščita pred atmosferskim in hidro vplivom

Pri projektiranju je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov. Vse površine in stike zunanega volumna objekta (ovoja stavbe) je treba projektirati tako, da bo stavba trajno zaščitena pred prodorom atmosferskih vod in vlage v notranjost stavbe ter da bo preprečeno navlaževanje materialov in gradbenih konstrukcij.

Zaščito objektov pred atmosferskimi vplivi je potrebno doseči:

- s pravilnim načrtovanjem ovoja stavbe – strehe, zunanjih sten s fasado in stavbnim pohištvo, zaščite proti tlem,
- s pravilnim odvajanjem površinskih vod,
- s pravilnim odvajanjem atmosferskih vod s horizontalnimi in vertikalnimi mrežami,
- z izvedbo tlaka ob objektu s pravilnim nagibom od oziroma okoli objekta,
- s pravilnim načrtovanjem notranjih površin prostorov, ki so ob redni uporabi izpostavljene močenju z vodo.

Hidroizolacijo je potrebno obvezno izvesti v sanitarnih prostorih in na odprtih površinah, ki sodijo k objektom (lože, balkoni, ipd).

Za hidroizolacijo objektov se naj uporabljajo samo trajni in predpisano atestirani materiali. Pri izbiri materialov je potrebno zagotoviti:

- odpornost na vremenske in toplotne spremembe,
- elastičnost in trajnost,
- primerno življenjsko dobo,
- primerno povezavo z materialom, na katerega se nanaša, posebej pri spojih in dilatacijah,
- horizontalno in vertikalno zaščito je treba uporabljati v skladu z veljavnimi predpisi.

5.3 Zaščita pred hrupom

Zvočna zaščita načrtovanih objektov ter bivalnih prostorov mora zagotoviti ustrezno varstvo pred hrupom, ki prihaja iz drugih prostorov v načrtovanih objektih, pred hrupom hišnih naprav in instalacij ter zunanjim hrupom.

Doseči je treba primerno zvočno izolacijo prostorov in posameznih delov stavb s posebnim poudarkom na zvočni zaščiti zunanjih in notranjih sten in stropov med etažami, še posebej v kuhinjah in sanitarijah.

Prostori v stanovanju z napravami, ki povzročajo hrup, morajo biti projektirani tako, da bo omogočena potrebna zaščita pred hrupom in ne smejo mejiti s spalnimi deli drugega stanovanja.

Vse hrupne prostore z napravami je treba obvezno ločiti od konstrukcije objekta in postaviti v najnižji nivo.

Na mestih prehoda instalacij skozi stene in med nadstropno konstrukcijo je treba predvideti primerno zaščito.

Pri dvojnih stenah in plavajočem tlaku je treba s primerno zaščito onemogočiti zvočne mostove.

Protihrupni zaščitni sloj je potrebno postaviti pred termo zaščito tako, da ni mogoče doseči resonančnega sistema v prostorih ob stopnišču, na stropu pod ložo, ipd.

Vhodna vrata v stanovanja naj bodo kvalitete I. razreda kategorije C, da dosežejo s predpisi zahtevano protihrupno zaščito.

Zvočna zaščita med stopniščem, dvigali in vsemi površinami v stanovanju mora biti v skladu s predpisom.

Okna in balkonska vrta naj dosežejo ustrezno protihrupno zaščito, skladno s predpisi.

Vsi stiki z instalacijami naj bodo izvedeni tako, da onemogočajo vibracijo in ne prenašajo več hrupa, kot je dovoljeno po predpisih.

5.4 Zaščita pred vlomom in tatvinami

Potrebno je predvideti vgradnjo materialov, ki so odporni na fizični udar.

Na vhodnih vratih v stanovanja in ostalih vratih, ki omogočajo dostop v stavbe, je potrebno predvideti cilindrične ključavnice. Protivlomna vrata niso predvidena, za dostop do skupnih prehodov se predvidi sistemski ključ za zaščito.

Nadziranje vstopov v stavbe bo iz stanovanj omogočeno preko domofonov z aktiviranjem električne ključavnice vhodnih vrat objektov.

V pritličnih stanovanjskih enotah naj bo predvidena dodatna zaščita oken in balkonskih vrat, ki bo odporna na fizični udar.

Predelne stene na ložah in balkonih, ki mejijo na dve stanovanjski enoti naj bodo po celi višini iz materialov, ki omogočajo zasebnost in varnost stanovalcev.

Projektna rešitev, ki bi predvidevala okna obrnjena k sosednjemu stanovanju, ni dopustna, ker bi bila s tem ogrožena zasebnost.

5.5 Zaščita pred požarom

Stavbe in stanovanja morajo biti v zasnovana tako, da bo dosežena optimalna požarna varnost in možnost hitre evakuacije v primeru požara.

Posebno pozornost je potrebno posvetiti možnosti čim bolj varne uporabe celotnega območja, kar je posebno pomembno pri oblikovanju komunikacij, dostopov in prehodov. Poti morajo biti prilagojene za uporabo gibalno oviranim osebam.

Stanovanje kot celota, glede na sosednja stanovanja ali druge prostore naj ima stene, ki imajo primerno protipožarno odpornost po veljavnih predpisih.

Požarne stene naj bodo ustrezno protipožarno odporne. Kanali za zračenje naj bodo iz ognje odpornega materiala v skladu s protipožarnim elaboratom.

Vrata na poti za evakuacijo se morajo odpirati proti izhodu iz objektov in morajo imeti primerno označbo in protipožarno odpornost najmanj 60 min.

V podzemni garaži se predvidi opremo za javljanje požara.

6. Usmeritve glede konstrukcijske zasnove stavb in uporabe gradbenih materialov

V nadaljevanju so podrobneje podana izhodišča za konstrukcijsko zasnovo stavb, za materiale in finalno obdelavo stavb, katera bo moral upoštevati izdelovalec projektne dokumentacije. Za izdelovalce natečajnih rešitev je pomembno, da jih upoštevajo predvsem z namenom doseganja omejene vrednosti celotne investicije.

Ker gre za stavbe z najemnimi neprofitnimi stanovanji, je treba že pri zasnovi paziti na izbiro cenovno ustrezne zasnove konstrukcijskih sistemov, tehnologije gradnje in gradbenih materialov, s katerimi predvidena vrednost GOI del za m² NTP a,b,c ne bo presežena.

Izbrani materiali morajo biti trajni, odporni na poškodbe, enostavni za čiščenje in vzdrževanje (redno in investicijsko). Zagotavljajo naj ustrezno kakovost bivanja v objektih. Uporaba vidnih betonov - razen v podzemnem delu in zunanji ureditvi - ni dopustna. Gradbeni in instalcijski proizvodi morajo biti ekološko neoporečni in higiensko ustrezni.

6.1. Temeljne okoljske zahteve za gradnjo v skladu z Uredbo o zelenem javnem naročanju

Pri zasnovi je potrebno predvideti trajnostne in energetske varčne rešitve ter smiselno upoštevati zahteve iz priloge 7 Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 102/11, s spremembami in dopolnitvami) - Temeljne okoljske zahteve za stavbe glede;

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

6.2 Nosilna konstrukcija

Nosilna konstrukcija stavb bo rezultat statičnega izračuna na podlagi arhitekturne zasnove, ob upoštevanju izbire statičnega računskega modela in stopnje seizmične obremenitve področja.

6.3 Streha

Streho je treba zasnovati skladno s predpisi stroke, s sodobnimi gradbeno fizikalnimi zahtevami ter posebnostmi podnebja.

Za zaščitni sloj, žlebove in odtočne cevi je treba predvideti trajne materiale, ki so odporni proti agresivnim vplivom iz okolja. Z ustreznim dimenzioniranjem odtokov se naj zagotovi učinkovito odvodnjavanje.

Za izbrani sistem strehe se pričakuje 30 – letno garancijo.

6.4 Fasada

Predvideti je treba tako izvedbo fasade, da bodo zagotovljeni ustrezni klimatski pogoji v objektu. Pri izbiri materialov je treba upoštevati vse zahteve gradbene fizike in vpliv časovnih sprememb na fizikalne lastnosti materialov ter zagotoviti vklapljanje objekta v okolje.

Fasada naj bo trajne izvedbe, tako da bo s projektom predvidena kvalitetna izvedba. Na bolj izpostavljenih delih fasade v pritličju se naj predvidijo kvalitetnejši materiali, ki se lahko smiselno ponovijo kot arhitekturni elementi na ostalih delih fasade. Fasada v pritličju mora biti odporna na poškodbe ter omogočati enostavno vzdrževanje. V manjšem obsegu je lahko fasada obložena z leseno oblogo.

Skladno z veljavnimi predpisi bo treba računsko dokazati toplotno prevodnost, difuzijsko odpornost in toplotno stabilnost fasade ter zvočno zaščito.

6.5 Učinkovita raba energije v stavbah s toplotno zaščito objekta

Za učinkovito rabo energije v stavbah morajo biti izpolnjeni pogoji glede toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, priprave tople vode in razsvetljave. Pri zagotavljanju učinkovite rabe energije je treba upoštevati celotno življenjsko dobo stavbe. Mejne vrednosti učinkovite rabe energije morajo biti skladne z veljavnim Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010) in Tehnično smernico TSG-1-004:2010. Doseči je potrebno razred B1 (15 - 25 kWh/m²a) energijskega kazalnika glede na letno potrebno toploto za ogrevanje na enoto kondicionirane površine stavbe.

Toplotna zaščita objektov naj bo dosežena s pravilno izbiro materialov za gradnjo, termično izolacijo zunanega volumna objektov, primernim razmerjem med odprtinami in polnimi površinami, kot tudi s primerno zaščito fasadnih odprtín pred sončnimi žarki in preprihom.

Uporabljeni gradbeni materiali v zunanjem volumnu objekta, v medetažni konstrukciji, pri tleh in na strehi, morajo zadoščajo zahtevanim koeficientom toplotne prehodnosti, kot to določajo veljavni predpisi.

Predvideni sestavi morajo zadoščajo zahtevam koeficienta prehoda toplote, zahtevam za difuzno odpornost in toplotno stabilnost v vseh elementih. Toplotni mostovi niso dopustni, zato bo potrebno biti še posebno pozoren pri načrtovanju vseh konstrukcijskih detajlov ter pri načinu vgraditve oken in vrat.

Predvidijo se naj takšni sistemi ogrevanja in prezračevanja stanovanj, ki bodo primerni z vidika bivalnega ugodja, ekonomske upravičenosti investicije in stroškov vzdrževanja. V neprofitnih najemniških stanovanjih je zaradi majhne uporabne površine oziroma večjega števila stanovalcev v teh stanovanjih, zasnova talnega gretja neprimerna (glede na razporeditev potrebne pohištva ostane zelo malo prostih talnih površin).

Pri izbiri toplotnoizolacijskih materialov in sistema ogrevanja mora projektant predvideti ekonomsko in energetske varčne sisteme.

V vseh stanovanjih je treba predvideti možnost namestitve klimatske naprave (zunanje in notranje enote) s pripravo predinstalacije (če možnost hlajenja ni rešena v sklopu drugačne rešitve).

JSS MOL ima pri nedavno zgrajenih stanovanjskih soseskah z neprofitnimi stanovanji pozitivne izkušnje z vgradnjo sistema higrosenzibilnega prezračevanja in s tem tudi zmanjševanja neugodnih posledic morebitne neprimerne rabe stanovanj (povišana stopnja vlažnosti zaradi nepravilnega zračenja, sušenja perila, kuhanja, itd...).

6.6 Stene in stropovi

Stene morajo biti ravne, gladke in čvrste. Kjer niso obložene s stenskimi oblogami, morajo biti finalno obdelane z disperzijskimi barvami.

Stene med posameznimi stanovanjskimi enotami in tiste, ki ločijo stanovanje od komunikacijskih ali tehničnih prostorov ter predelne stene med prostori, morajo biti izvedene s predpisano toplotno in zvočno izolativnostjo.

Predvideti je potrebno opečne predelne stene v kuhinji in v kopalnici, razen v primeru, če so projektirane montažne sanitarne kabine.

Predelne stene med prostori naj bodo čim lažje, z zvočno izolacijo v skladu z veljavnimi predpisi.

V shrambah so predvidene žične predelne stene na nosilni podkonstrukciji.

Stropovi so finalno obdelani z disperzijskimi barvami.

6.7 Okna in balkonska vrata

Stavbno pohištvo mora biti izdelano iz trajnih materialov, ki ne zahtevajo veliko vzdrževanja in opremljeno s kvalitetnim okovjem. Pri vgradnji je treba predvideti RAL vgradnjo v izolacijsko ravnino fasade.

Vsa okna morajo imeti zaščito proti soncu v obliki zunanjih žaluzij na jeklenih vodilih ali mini rolet, z ročnim upravljanjem.

Projektirajo naj se okna s parapetom višine najmanj 50 cm, ob katerem bo možna postavitve grelnih teles.

Balkonska vrata morajo imeti znižan prag (max. 15 mm), prilagojen uporabi gibalno oviranih oseb in svetlo širino najmanj 80 cm.

Pri izboru oken je treba upoštevati tudi enostavnost in varnost čiščenja in vzdrževanja.

6.8 Vrata

Vsa vrata morajo imeti svetlo širino najmanj v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 97/03, 77/09), vhodna vrata v stanovanje morajo biti svetle širine 90 cm.

Vhodna vrata v stanovanja so požarno odporna in zvočno izolativna (atest o zvočni izolativnosti in požarni zaščiti).

Vsa vrata naj imajo ustrezne tipske podboje (suho montažne) s posnetimi robovi in tesnili v pripirah. Višina vratnih kril naj bo 210 cm.

Vrata v shrambah so, tako kot vmesne stene iz kovinske mreže, opremljena s številko pripadajočega stanovanja in ključavnico.

Prostor, v katerem so shrambe mora biti od ostalih prostorov ločen s polnimi vrati – enostavne obdelave, z odprtinami za dovod in odvod zraka (v skladu z načrtom prezračevanja in požarno študijo), opremljenimi s cilindrično ključavnico.

Vrata prostora za kolesa, otroške vozičke, in podobne prostore, se izvedejo skladno s predpisi o požarni varnosti. Isto velja tudi za vrata ob prehodu iz ene požarne cone v drugo.

Vhodna vrata v stanovanjski del objektov naj bodo avtomatska steklena vrata v jeklenih profilih, opremljena z električno ključavnico, samozapiralom in vso opremo, ki se zahteva v Študiji požarne varnosti.

Dostop oziroma dovoz v podzemni garažni objekt je opremljen z daljinskim sistemom za odpiranje zapornice/vrat.

Vrata v sanitarne prostore - paziti je treba na širino in smer odpiranja vrat v teh prostorih in vsaj v stanovanjih namenjenih gibalno oviranim osebam, predvideti širša vrata z odpiranjem navzven ali drsna vrata z odpiranjem v steno.

6.9 Vhod in stopnišče

Stopnišča morajo biti ustrezno dimenzionirana, imeti morajo ustrezno osvetlitev in prezračevanje. Površine morajo biti neдрseče in enostavne za čiščenje.

Obdelava sten stopnišč, stropov podestov in spodnjih delov ram naj bo gladka, iz kvalitetnih materialov, enostavna, trajna in nezahtevna za vzdrževanje, tako da bo omogočeno tudi mokro čiščenje. Stene naj bodo v bolj obremenjenih območjih finalno obdelane s pralno lateks barvo.

Predvidi se kovinska stopniščna ograja (iz Fe profilov) enostavne izvedbe.

6.10 Tlaki v skupnih prostorih

Tlaki v vseh skupnih prostorih morajo biti odporni na obrabo, neдрseči in enostavni za čiščenje (omogočeno mora biti mokro čiščenje) in vzdrževanje.

V podzemni garaži naj bo predviden trpežen in obstojen finalni sloj, ki omogoča enostavno čiščenje in vzdrževanje.

6.11 Tlaki v stanovanjih

Sestava tlakov z nosilno konstrukcijo mora omogočiti primerno zvočno in toplotno zaščito z upoštevanjem veljavnih predpisov.

V bivalnih prostorih naj bo kot finalna obloga predviden parket najmanj 2. kvalitete. V hodnikih in kuhinjah se lahko kot finalna talna obloga predvidi keramika (razred 3) ali parket, najmanj 2. kvalitete. V sanitarnih prostorih se predvidi talna keramika (razred 2), neдрseča in enostavna za vzdrževanje. Tlak balkonov ali lož naj bo enostaven za čiščenje, odporen na obrabo in mraz ter neдрseč.

6.12 Ostali vgrajeni materiali

Vgrajeni so še sledeči elementi: rešetke za čiščenje čevljev ali kokos predpražnik, hišna številka, poštni predali (po en za vsako stanovanje in en za upravnika), plošča z letnico izvajalca del, odstavna klop v pritličju, oglasna deska, ogrodje za postavljanje koles v kolesarnici, drogovci za zastave, gasilni aparati.

6.13 Sanitarni prostori

V vsakem stanovanju morajo biti zasnovani ustrezni sanitarni prostori – kopalnice in prostori za WC. Upošteva naj se možnost vgradnje montažnih sanitarnih kabin.

Oprema kabine naj bo standardna, sanitarne armature so enoročne, mešalne, srednjega cenovnega razreda. Vsaka kabina mora imeti stropno svetilko in prisilni odvod zraka – ventilator.

Predmet izvedbe montažnih sanitarnih kabin je tudi izvedba vseh potrebnih vertikalnih instalacij za navedene prostore.

Notranje stene kopalnice naj bodo obložene s stenskimi keramičnimi ploščicami do stropa. Strop naj bo glajen in slikopleskarsko obdelan z disperzijskimi barvami. Tlaki naj bodo obloženi s talno keramiko.

V vseh kopalnicah je treba predvideti tuš kadi v ravnini tal - v smislu omogočenega vseživljenjskega bivanja in ustrezno zaščito proti pršenju (tuš kabina, zaščitni paravan,...).

6.14 Oprema stanovanj

V projektu mora biti prikazana variantna funkcionalna namestitev opreme z industrijsko izdelanim pohištvom standardnih dimenzij.

Vsako stanovanje mora imeti priključek za štedilnik, hladilnik, pralni stroj, sušilni stroj, pomivalni stroj, napo, televizijsko anteno, telefon in domofon.

7. Vzdrževanje in obratovanje soseske in stanovanjskih stavb

Projektiranje soseske s stanovanjskimi stavbami, reševanje osnovnih rešitev, reševanje detajlov, izbiranje materialov in instalacijske opreme, mora slediti cilju kasnejšega enostavnega in optimalnega vzdrževanja, kakor tudi doseganju minimalnih stroškov, ki so potrebni za obratovanje soseske, stanovanjskih stavb in stanovanj.

8. Ekonomski parametri

Za ugotavljanje ekonomskih parametrov za stanovanja in objekte ter ekonomske upravičenosti projektne rešitve morajo projektanti podati izračune površin v skladu z veljavnim SIST ISO 9836. Ti bodo osnova za oceno natečajne rešitve.

Natečajni elaborat mora vsebovati tabele, iz katerih so razvidni naslednji podatki:

- bruto tlorisna površina posamezne stavbe in vseh stavb skupaj (indikator 5.1.3);
- struktura in število stanovanj s prikazano uporabno površino stanovanj (indikator 5.1.7) za vsako posamezno stavbo in za vse stavbe skupaj,
- uporabno površino tehničnih površin (indikator 5.1.8) za vsako posamezno stavbo in za vse stavbe skupaj,
- uporabno površino za komunikacijske površine (indikator 5.1.9),

- izračun razmerja med bruto tlorisno površino vseh stavb in uporabno površino vseh stanovanj.

Površine se prikažejo v tabeli, ki je priloga natečajnega gradiva. Podatki morajo biti prikazani za vsako stavbo posebej in zbirno za vse stavbe.

Skladno z določeno ciljno investicijsko vrednostjo je potrebno v projektnih rešitvah prikazati doseganje posameznih vrednosti ločeno za nadzemni in ločeno za podzemni del. Hkrati je potrebno ločeno izkazati investicijsko vrednost GOI del za posamezno parkirno mesto (kot osnova za izračun vrednosti parkirnega mesta v garaži se šteje parkirno mesto velikosti 12,50 m²).

9. Vrednost investicije

Ciljna investicijska vrednost je omejena z naslednjimi zneski (v EUR/m², zneski so brez DDV):

- **Nadzemni del do 860 EUR/m²** uporabne stanovanjske površine** (razred energetske učinkovitosti B1 je upoštevan v vrednosti GOI* – nadzemni del,
- **Podzemni del do 370 EUR/m²** neto tlorisne površine (V primeru zahtevnejših geomehanskih pogojev gradnje, zaščite gradbene jame oz. drugačnih karakteristik izgradnje garaže, ki izhajajo iz določil urbanističnih pogojev, se ob izkazanih razlogih lahko upošteva korektiv določene GOI* vrednosti v višini do največ 30% izhodiščne vrednosti)
- **Zunanja ureditev do 50 EUR/m²** površine zunanje ureditve***

* GOI obsega: pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo gradbene parcele vključno z zunanjimi parkirišči in potrebnimi komunalnimi (hišnimi) priključki na lokalno komunalno oziroma javno infrastrukturo in se deli na vrednost GOI za nadzemni del, podzemni del in zunanjo ureditev. Stroški komunalnega opremljanja znotraj območja so upoštevani v GOI vrednosti.

** Uporabna stanovanjska površina je uporabna površina stanovanj skladna SIST ISO 9836 in sicer del neto tlorisne površine - uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a, b in c (površina stanovanj z upoštevanjem površine lož, balkonov, teras brez redukcijskih faktorjev)

*** V primerih, ko je v sklopu zunanje ureditve predvidena tudi izgradnja ceste, se za območje cestnega telesa upošteva izhodiščna cena do **85 EUR/m²** površine cestnega telesa

**** Za ureditev območja ježe in bajerja se upošteva izhodiščna cena **70 EUR/m²**.