

**ELABORAT
LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK
KAMNA GORICA – ZAHOD IN 34 CESTA
ANDREJA BITENCA – PODUTIŠKA (del)**

Pobudnik oz. investitor

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Namen lokacijske preveritve

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev

Pripravljaivec lokacijske preveritve

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Identifikacijska številka

2322

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova 16, 1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig

Podpis:



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova 16, ljubljana

Odgovorni vodja izdelave elaborata:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 0275

Žig

Podpis:



Sodelavec:

Matic Kržan, abs. arh.

Pravne podlage:

Odvetniška pisarna Ketler & Partnerji o.p. d.o.o.
Dunajska cesta 167, 1000 Ljubljana
Ermina Delič Kamenčič, odvetnica

Številka naloge:

UP 20-003

Datum projekta:

Junij 2021

VSEBINA:

I	UVOD.....	3
1.	NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE	3
2.	OBMOČJE OBDELAVE.....	5
2.1	OPIS IN PRIKAZI OBMOČJA.....	5
2.2	LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ V OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
2.3	SOSEDNJA ZEMLJIŠČA.....	10
II	PRAVNI TEMELJ.....	11
1.	VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI.....	11
2.	IZVLEČEK IZ OPN MOL ID	11
3.	IZVLEČEK IZ OPPN.....	13
4.	IZVLEČEK IZ ZUREP-2	16
5.	VAROVANA OBMOČJA	18
6.	LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU	30
III	PREDSTAVITEV IDEJNE REŠITVE.....	31
1.	ZASNOVA	31
1.1	SPLOŠNO	31
1.2	ODSTOPANJA OD DOLOČIL OPPN	32
IV	ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA.....	33
1.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE ŠTEVILA STANOVANJ ...	33
1.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	33
1.2	OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA AKTA:	34
1.3	PREDLOG ODSTOPANJA.....	34
1.4	OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN:	34
1.5	OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA:	35
2.	INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE POTREBNEGA ŠTEVILA PARKIRNIH MEST	38
2.1	NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	38
2.2	OBRAVNAVANO DOLOČILO VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA:.....	38
2.3	PREDLOG INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	39
2.4	OBRAZLOŽITEV OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	39
2.5	OBRAZLOŽITEV DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA	40
V	GRAFIČNI NAČRTI	42
1.	PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA IZSEKU IZ OPN MOL – ID, M 1:2000	42
2.	PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA KATASTRSKEM NAČRTU, M 1:1000	42
3.	PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA ORTOFOTO POSNETKU, M 1:1000	42
4.	PRIKAZ MEJE OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE NA ZAZIDALNI SITUACIJI PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA, M 1:500 ...	42
5.	PRIKAZ OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI)	42
6.	PRIKAZ IZVORNEGA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI)	42
7.	IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKATASTRSKEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE (PRILOGA V DIGITALNI OBLIKI).....	42
VI	PRILOGE.....	43
VII	VIRI IN LITERATURA	43

I UVOD

1. NAMEN IN CILJ LOKACIJSKE PREVERITVE

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu SSRS), je lastnik dela zemljišč na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), (Uradni list RS, št. 107/13, v nadaljnjem besedilu: OPPN).

Zemljišča, ki so predmet lokacijske preveritve se skladno z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID) nahajajo v EUP DR-492 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine.

Območje OPPN se nahaja v zahodnem delu Ljubljane med Cesto Andreja Bitenca na severni strani, Pilonovo ulico na jugozahodni strani in načrtovanim podaljškom ceste Pod Kamno Gorico na vzhodni strani. Razdeljeno je na dve prostorski enoti, namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb (PE1 in PE2), prostorsko enoto, namenjeno gradnji enostanovanjskih stavb (PE3), prostorsko enoto, namenjeno gradnji javnih prometnih površin in parkirnih mest (C1), prostorsko enoto, namenjeno gradnji javnih prometnih površin in zelenic (C2) in prostorsko enoto, namenjeno gradnji javnih prometnih površin (C3).

SSRS ima v lasti zemljišča v prostorskih enotah PE1 in PE2, kjer želi graditi večstanovanjske objekte s stanovanji, namenjenimi javnemu najemu. Za uresničevanje stanovanjske politike, h kateri ga zavezuje Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu (v nadaljnjem besedilu ReNSP15–25), želi SSRS na obravnavani lokaciji zgraditi čim večje število finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejšie skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno.

ReNSP15-25 oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 je kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določil SSRS. Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike za obdobje 2017 do 2020, delovanje SSRS usmerja Poslovni in finančni načrt za leti 2019 in 2020, ki za ključne cilje v letih 2019 in 2020 postavlja tudi prioritetni cilj povečanje javnega najemnega fonda stanovanj za 1000 stanovanjskih enot; zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami, razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada; trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada ter pridobivanje premoženja za in v okviru partnerskih projektov.

Svoje investicijske projekte SSRS usmerja skladno z ReNSP15-25 in s PROSO (dokument: Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo – PROSO, november 2016, MOP). ReNSP15-25 opredeljuje PROSO kot prednostna območja za stanovanjsko oskrbo, to je območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. Ljubljana je ena izmed občin, ki izkazuje največje in srednje velike potrebe za PROSO z vidika kriterija razpoložljivosti stanovanj. Po podatkih PROSO je Ljubljana, kjer se nahajajo tudi nacionalno središče mednarodnega pomena in spada: med občine z največjimi potrebami glede na kriterij struktura prebivalcev po PROSO; med občine z največjimi potrebami po PROSO glede na kriterij razpoložljivost stanovanj in med občine z največjimi potrebami po PROSO po kriteriju dostopnosti do stanovanj. Po PROSO glede na izračun kazalnika izrazito izstopa ocenjeni stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani, ki presega 16.000 stanovanj (do leta 2025). Skupna ocena potreb po PROSO na regionalni ravni (kombinacija potreb glede na demografske kriterije in kriterije stanovanjskega trga ter potreb glede na kriterije gospodarskega razvoja) je pokazala, da so potrebe višje predvsem v največjih središčih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) ter na širšem mestnem območju Ljubljane.

Po podatkih ANKETE Stanovanjskega sklada RS 2018/2019 namenjeni lokalnim skupnostim, stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam je v celotni osrednjeslovenski statistični regiji potrebno 4.437 javnih najemnih stanovanj (od tega 4.280 stanovanjskih enot v MOL), 305 bivalnih enot, 30 drugih najemnih stanovanj (to so službena, tržna in namenska stanovanja) in 58 oskrbovanih stanovanj.

Z namenom izvajanja stanovanjske politike skladno z ReNSP15-25 in PROSO ter zagotovitve večjega števila javnih najemniških stanovanj v Mestni občini Ljubljana, kjer je primanjkljaj stanovanj velik, je SSRS dne 12. 3. 2020 sprejel usmeritveni sklep (v nadaljevanju Sklep), ki nalaga, da je potrebno za obravnavano lokacijo pri projektiranju iskati projektne rešitve, ki:

1. pripomorejo k uresničevanju poslovne politike in strategije SSRS in ki bodo sledile potrebam SSRS ter bodo zagotavljale pogoje za izvedbo učinkovitega ter smotrnega investicijskega projekta za predvideni namen;

2. bodo omogočale učinkovito in ekonomično izrabo stavb ter stanovanj s ciljem zagotoviti večje število in primerno velikost stanovanj, neoviran dostop, in ki bodo za celotni čas trajanja objekta omogočale ekonomsko upravičeno ter trajnostno vzdrževanje objektov, nižje obratovalne stroške in stroške vzdrževanja;
3. bodo omogočile izgradnjo najemniških stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej za ranljivejšie skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno, vključno z izgradnjo oskrbovanih stanovanj;

Sestavni del Sklepa so tudi Splošne usmeritve SSRS s področja urbanizma in arhitekture za izdelavo idejne zasnove večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Glince v Ljubljani, OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), Faza: idejna zasnova za namen izdelave strokovnih podlag (v nadaljnjem besedilu: Splošne usmeritve naročnika).

Na podlagi Splošnih usmeritev naročnika je bil za prostorsko preveritev načrtovane pozidave izdelan elaborat Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za stanovanjsko naselje na območju Glince – Podutik v Ljubljani (Arhitektura Krušec, november 2020), v nadaljnjem besedilu: Urbanistično arhitekturna strokovna podlaga. Z Urbanistično arhitekturno strokovno podlago je bilo ugotovljeno, da glede na prostorske izvedbene pogoje OPPN investicijskega in gradbenega namena SSRS, ki bi zadostil stanovanjski politiki ReNSP15-25, PROSO, Sklepu in Splošnim usmeritvam brez nekaterih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN, ni mogoče doseči. Za razliko od tržno usmerjenih projektov so stavbe za potrebe SSRS zasnovane bolj racionalno, bolj ekonomično, z večjim številom manjših stanovanj in s parkirnimi površinami, ki sledijo potrebam najemnikov.

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- večje dopustno število stanovanj in
- uskladitev potrebnega števila parkirnih mest z normativi OPN MOL ID.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, bi SSRS lahko dosegel investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki bi bile skladne s stanovanjsko politiko ReNSP15-25, PROSO, Sklepom in Splošnim usmeritvam. S predmetno lokacijsko preveritvijo bi tako bili omogočeni:

- izgradnja večjega števila stanovanj, kar bi pripomoglo k izpolnjevanju aktivne stanovanjske politike in zniževanju ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana,
- izgradnja in ponudba javnih najemnih stanovanj za najbolj ranljive skupine prebivalstva, mlade družine, družine, starejše osebe, mlade, iskalce prve nastanitve in podobno,
- izgradnja kakovostno grajenih, primerno velikih stanovanj, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in prinašajo manjše stroške vzdrževanja in bivanja,
- večja funkcionalnost in racionalna razporeditev stanovanj,
- znižanje stroškov gradnje in posledično stroškov bivanja namesto nesorazmerno velike investicije,
- izgradnja energetsko učinkovitejših stavb in
- doseganje boljših bivalnih pogojev v stanovanjih.

2. OBMOČJE OBDELAVE

2.1 Opis in prikazi območja



Slika 1: Prikaz lokacije območja na zračnem posnetku Ljubljane (vir: Google maps)

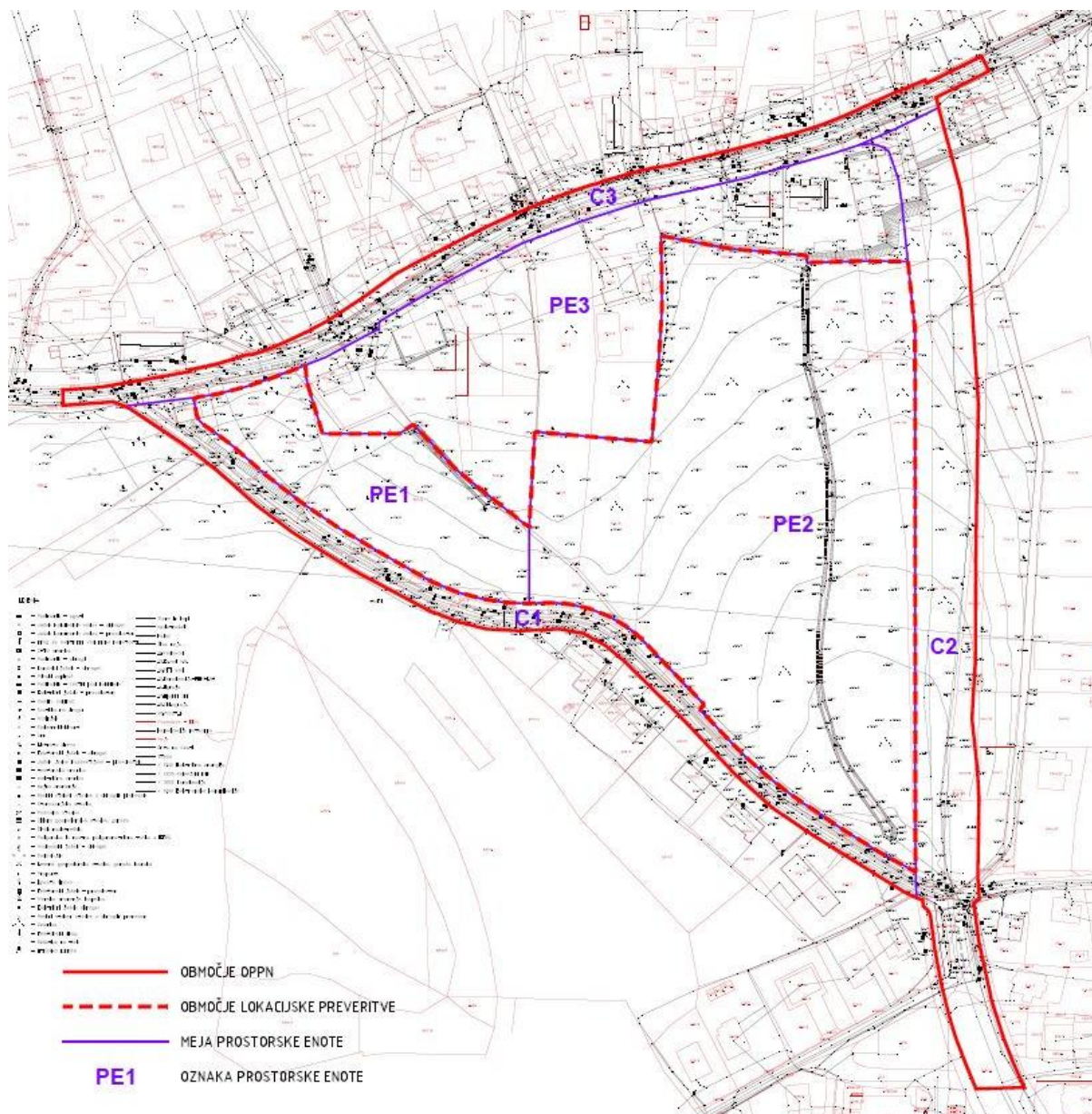
Območje se nahaja v katastrski občini 1755 Glince.

Površina celotnega območja OPPN znaša 56.192 m². Lokacijska preveritev se nanaša na prostorsko enoto PE1 in prostorsko enoto PE2. Površina prostorske enote PE1 je 4.925 m², površina prostorske enote PE2 je 23.126 m², skupna površina območja lokacijske preveritve pa znaša 28.051 m².

Zemljišča v območju lokacijske preveritve so nepozidana, razen na skrajnem severozahodnem delu prostorske enote PE1, kjer stoji gospodarski objekt, ki je z veljavnim OPPN predviden za odstranitev.



Slika 2: Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na aerofoto posnetku



Slika 3: Prikaz območja OPPN in območja lokacijske preveritve na geodetskem posnetku

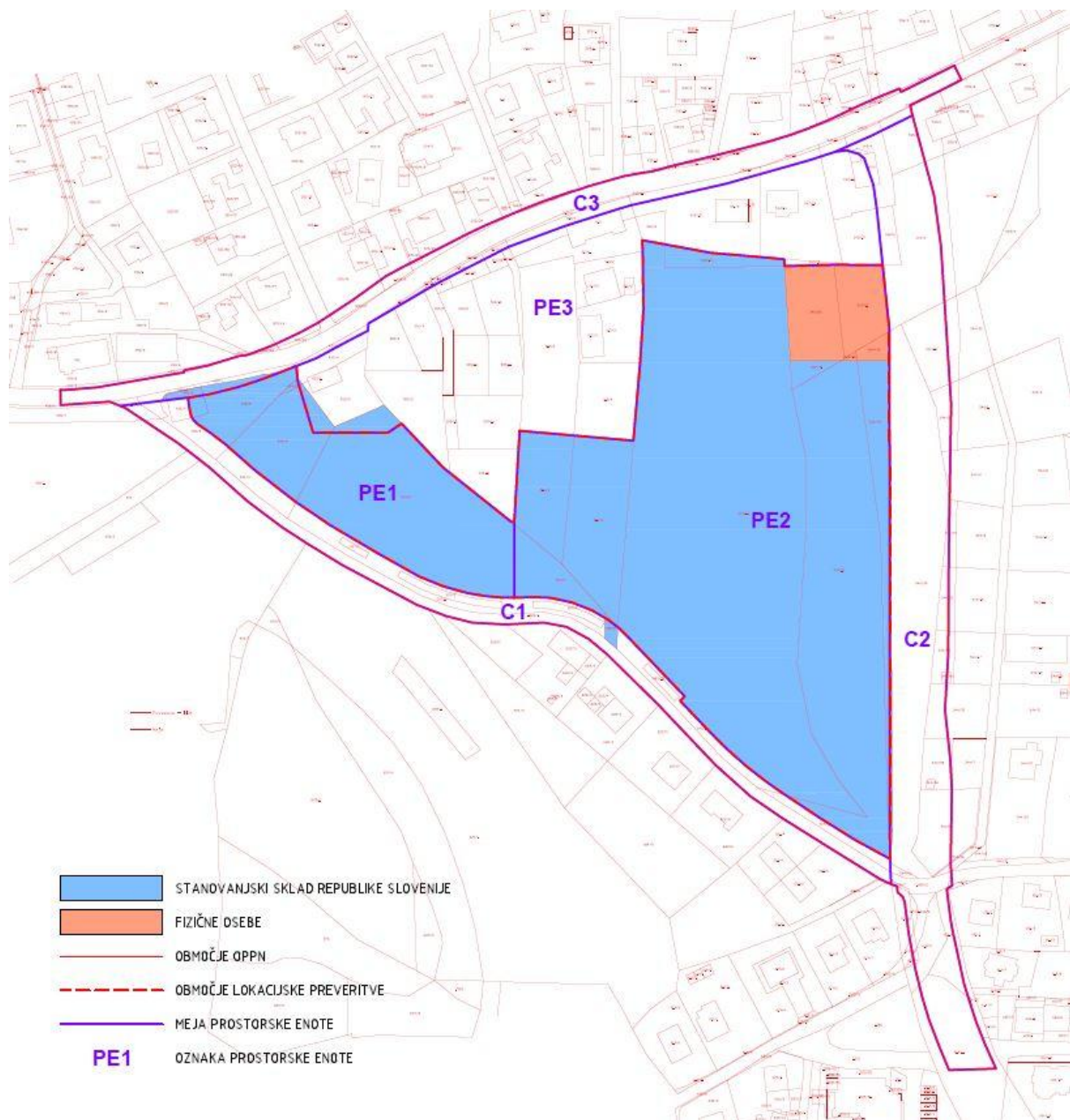


Slika 4: Posnetek iz zraka s prikazano mejo območja (vir: Google maps)

2.2 Lastništvo zemljišč v območju lokacijske preveritve

	parc. št.	k.o.	površina (m ²) GURS	površina (m ²) znotraj PE	lastnik
PE1	454/2 (del)	Glince (1755)	16	13	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	454/4 (del)	Glince (1755)	1.007	902	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	456/8 (del)	Glince (1755)	714	589	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	507/6 (del)	Glince (1755)	3.595	3.421	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
PE1 skupaj				4.925	
PE2	507/7	Glince (1755)	521	521	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	508/2 (del)	Glince (1755)	46	17	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	512/4	Glince (1755)	908	908	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	513/5	Glince (1755)	1.468	1.468	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	542/20	Glince (1755)	750	750	Fizična oseba
	542/21	Glince (1755)	114	114	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	543/13	Glince (1755)	255	255	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	543/16	Glince (1755)	12.413	12.413	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	544/33	Glince (1755)	102	102	Fizična oseba
	544/34	Glince (1755)	829	829	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
	547/11	Glince (1755)	599	599	Fizična oseba
	547/16	Glince (1755)	12	12	Fizična oseba
	547/17	Glince (1755)	5.138	5.138	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, Ljubljana
PE2 skupaj				23.126	

Tabela 1: Seznam zemljiških parcel, ki so predmet lokacijske preveritve (vir: Prostorski portal RS, februar 2020)

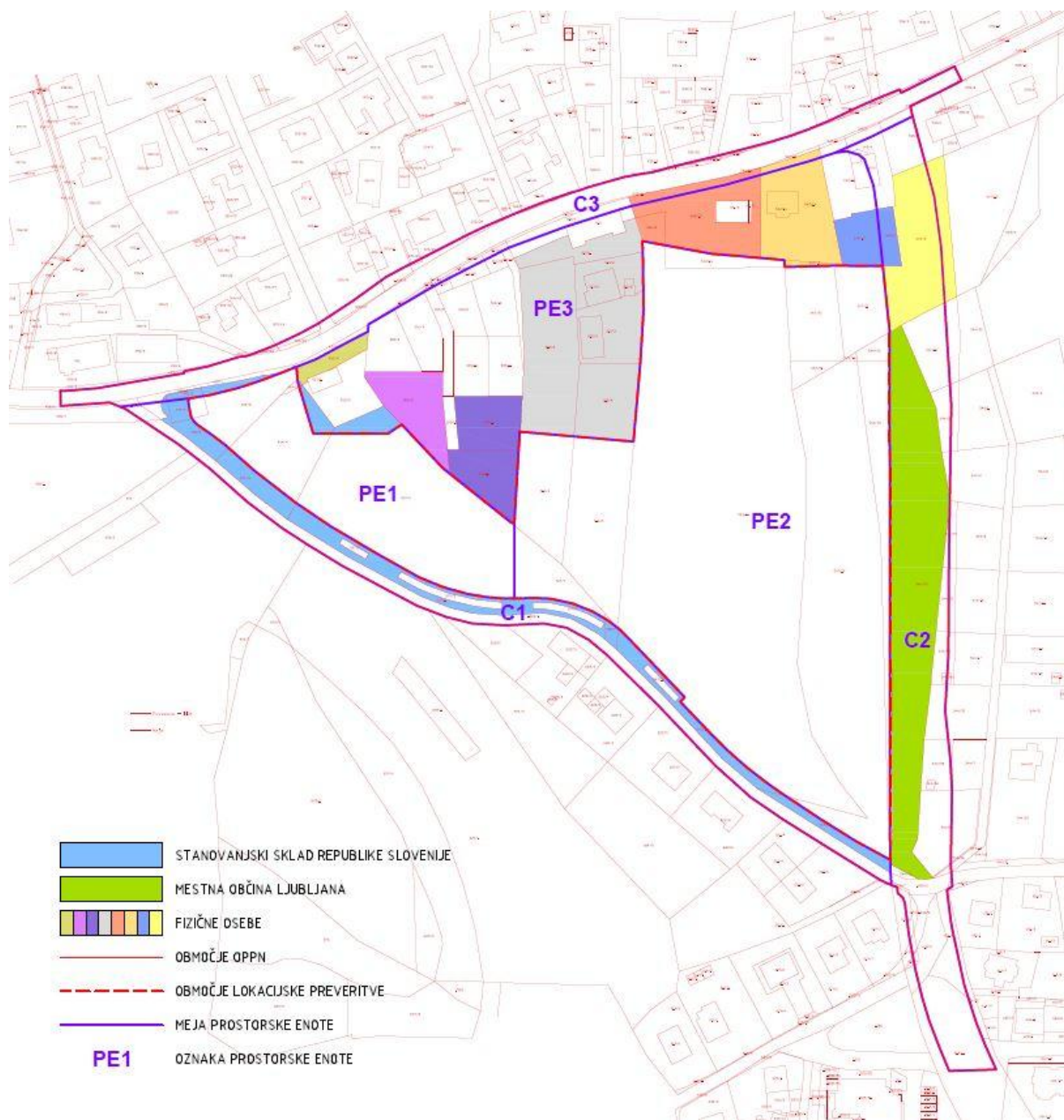


Slika 5: Prikaz lastništva na območju lokacijske preveritve

2.3 Sosednja zemljišča

Na območje lokacijske preveritve mejijo zemljišča s parcelnimi številkami 454/3, 455/4, 456/9, 506/5, 507/1, 509/14, 509/15, 512/3, 513/2, 513/3, 513/4, 515/1, 540/6, 542/4, 542/10, 542/12, 542/14, 542/19, 543/14, 544/39, 547/4 in 547/20 ter deli zemljišč s parcelnimi številkami 454/2, 454/4, 456/8, 507/6 in 508/2, vsa v k. o. Glince.

Od zgoraj navedenih zemljišč so zemljišča s parcelnimi številkami 454/3, 456/9, 507/1, 543/14 in 547/20 ter deli zemljišč s parcelnimi številkami 454/2, 454/4, 456/8, 507/6 in 508/2, vsa v k. o. Glince, v lasti SSRS.



Slika 6: Prikaz območja lokacijske preveritve in sosednjih zemljišč na katastru

II PRAVNI TEMELJ

1. VELJAVNI ZAKONI IN PROSTORSKI AKTI

Pravne podlage za sprejem lokacijske preveritve so:

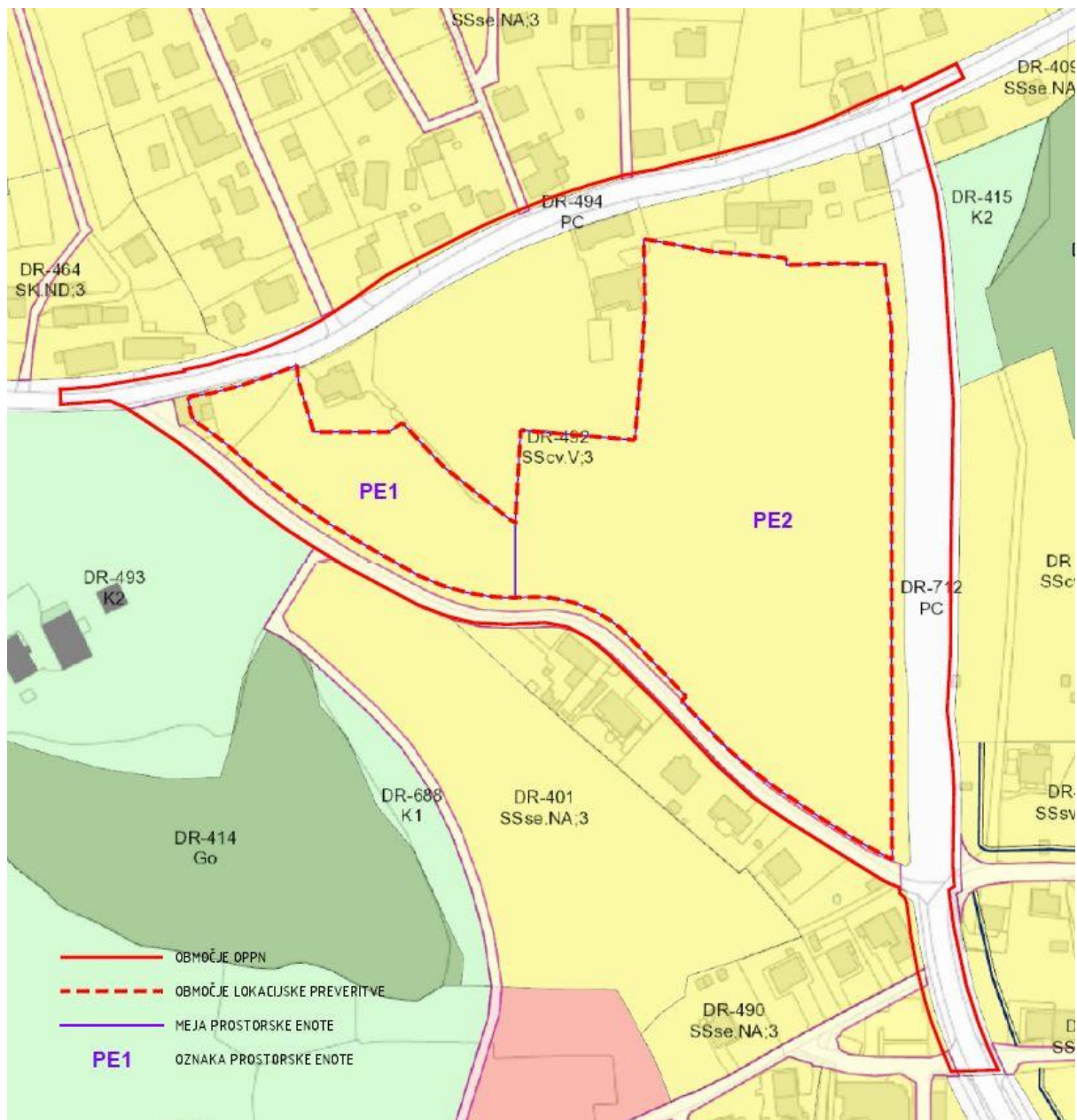
- 127., 129., 131., 132 in 133. člen **Zakona o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2), ki določajo namen, vsebino, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18).
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 - DPN in 42/18 in 78/19 - DPN); v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.
- **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del)**, (Uradni list RS, št. 107/13); v nadaljnjem besedilu: OPPN.

2. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

Območje lokacijske preveritve se nahaja v EUP DR-492 z namensko rabo SScv – pretežno večstanovanjske površine. Območje se ureja z OPPN.

V EUP DR-492 je dopustni tip objekta V. Največja dovoljena višina objektov je na zahodnem delu do P+2+T, na vzhodnem delu do P+3+T. Sočasno z gradnjo območja je treba zagotoviti javni potniški promet. Dopustni so tudi objekti tipov NA in NB. V smeri sever-jug in vzhod-zahod je treba urediti dve glavni pešpoti, ki bosta služili za povezavo novega naselja z naseljem Podutik in novo poselitvijo na vzhodu. Območje je treba intenzivno ozeleniti skladno z lego v naravnem okolju. Dovoz je treba urediti s podaljška ceste Pod Kamno Gorico, Ceste Andreja Bitenca in Pilonove ulice.

OPN MOL ID za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, v okviru tega pa tudi izdelavo variantnih rešitev.



Slika 7: Prikaz podrobne namenske rabe po OPN MOL ID na območju OPPN

3. IZVLEČEK IZ OPPN



Slika 8: Arhitekturna zazidalna situacija

Stanje

Območje OPPN se nahaja med Cesto Andreja Bitenca na severni strani, Pilonovo ulico na jugozahodni strani in predvidenim podaljškom ceste Pod Kamno Gorico na vzhodni strani. Na severnem robu je območje pozidano z enodružinskimi prostostoječimi stanovanjskimi stavbami, sicer pa ima območje kmetijsko rabo (njive in travniki).

Obseg območja

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora DR-492 in del enote urejanja prostora DR-494 od ceste Pod Kamno Gorico do Ceste Andreja Bitenca ter Cesto Andreja Bitenca od podaljška ceste Pod Kamno Gorico do križišča s Pilonovo ulico. Površina območja OPPN znaša 56.192 m².
(6. člen odloka)

Variantne rešitve

V okviru priprave OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravila podjetja Šabec Kalan Šabec - arhitekti, Bevk Perovič arhitekti in Ark Arhitektura Krušec. Izbrana je bila rešitev podjetja Ark Arhitektura Krušec.

Okolica

Severno od območja OPPN se nahaja obstoječa zazidava prostostojećih hiš, jugovzhodno je nekaj obstojećih hiš, predvidena pa je tudi dodatna zazidava (SSse), vzhodno od območja pa je predviden tudi nov OPPN za stanovanjsko zazidavo, ki bo dopolnila manjši obseg obstojeće med Pilonovo ulico in gozdom.

Pobudnik načrta

Pobudo za izdelavo OPPN je skupaj z utemeljitvijo investicijske namere dalo podjetje Factor leasing d.o.o. v decembru 2010. Investitor je nameraval graditi stanovanja za prodajo na trgu. Pobudi se je pozneje pridružila večina ostalih lastnikov zemljišč v območju OPPN.

Izdelavo načrta je financiralo podjetje Factor nepremičnine, d.o.o.

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec - arhitekti, Hacquetova ul. 16, Ljubljana.
(5. člen odloka)

Podlage

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, programa investorjev, izbrane variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Zasnova prostorske ureditve

Območje je razdeljeno na šest prostorskih enot, od katerih sta PE1 in PE2 namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb, PE3 gradnji enostanovanjskih stavb, C1, C2 in C3 pa gradnji javnih prometnih površin in parkirnih mest.
(6. člen odloka)

Na zahodni strani območja so ob Pilonovi ulici štiri večstanovanjske stavbe. Vzhodni del območja OPPN je med podaljškom ceste Pod Kamno Gorico in Pilonovo ulico pozidan z večstanovanjskimi stavbami. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo.

Preko ozelenjenih zunanjih površin so speljane pešpoti, ki povezujejo vhode stavb med seboj ter s Pilonovo ulico in Cesto Andreja Bitenca.

Na zelenih površinah med stavbami so urejene površine za igro otrok, počitek stanovalcev in za urbane športe na prostem. Osrednja zunanja površina območja je urejena med stavbami G1, G3 in G4, to je večnamenska ploščad, namenjena vsem starostnim skupinam stanovalcev. Na njej so igrala za različne starostne skupine otrok, prostor za sedenje in pitnik.

V prostorski enoti PE3, torej na severnem robu območja, so načrtovane nizke prostostojeće stavbe.

Vodotok, ki poteka skozi območje, je prestavljen in reguliran tako, da so izboljšane njegove hidromorfološke in biološke lastnosti. Pred iztokom v kanal je struga poglobljena in razširjena. Za prečkanje vodotoka so urejeni trije premostitveni objekti. Na priobalnem zemljišču je urejena pešpot, ki je namenjena tudi vzdrževanju vodotoka.
(9. člen odloka)

V območju je dopustna ureditev oziroma namestitvev manjšega obsega nezahtevnih in enostavnih objektov.
(10. člen odloka)

Opredeljeni so pogoji za oblikovanje objektov – enotnost oblikovanja, kakovostni in trajni materiali, strehe, balkoni, naprave na fasadah in strehah ipd.
(11. člen odloka)

Zunanje površine, igrišča

Načrt predvideva enotno oblikovanje zunanjega prostora. Ureditve morajo omogočati dostop tudi funkcionalno oviranim ljudem. Mikrourbana oprema mora biti oblikovana enotno. Skladno z zahtevami OPN MOL ID so dimenzionirane odprte bivalne površine, raščeni teren, igralne površine, zasaditev. Za zunanjo ureditev prostorskih enot PE1 in PE2 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.
(12. člen odloka)

Dopustni objekti in dejavnosti

Prostorske enote so namenjene ureditvi večstanovanjskih stavb z garažami (PE1, PE2) ter eno- ali dvostanovanjskih stavb (PE3). V pritličju stavbe G6 v PE2 mora biti najmanj 400 m² bruto tlorisne površine namenjene trgovskim ali storitvenim dejavnostim, od tega najmanj 200 m² trgovini z osnovno preskrbo, v pritličjih ostalih stavb ob podaljšku ceste Pod Kamno Gorico pa je nestanovanjski program v določenem obsegu dopusten. V pritličju stavbe G4 v PE2 je obvezna ureditev do treh oddelkov vrtca v kolikor načrtovani vrtec v območju EUP DR-396 še ne bo zgrajen.

(8. člen odloka, 59. člen odloka)

Etažnost

Večstanovanjski objekti so največje etažnosti med P+2+T in P+3+T, enostanovanjski objekti oz. dvojčki pa P+Po, z izjemo enostanovanjske stavbe H5, ki je pritlična. Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. V prostorskih enotah PE1 in PE2 sta dopustni največ dve kletni etaži, v prostorski enoti PE3 pa ena kletna etaža.

(14. člen odloka)

Zmogljivost območja

OPPN omogoča izgradnjo naslednjih zmogljivosti:

BTP nad nivojem terena: 44.694 m²,

BTP pod nivojem terena: največ 29.900 m².

V stavbah B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4, G5, G6 in B6, ki so načrtovane na zemljiščih SSRS, je dopustno zgraditi 344 stanovanj, v okviru dopustnih odstopanj pa največ do 377 stanovanj.

(16. člen odloka, 59. člen odloka)

Urbanistični parametri območja

Izkoristek površin – FI

FI je izračunan in znaša glede na enoto urejanja prostora (območje OPPN) = 1,22.

Največji dopustni faktor izrabe v prostorski enoti PE1 je: 1,16.

Največji dopustni faktor izrabe v prostorski enoti PE2 je: 1,68.

Promet in infrastruktura

Novi stanovanjski objekti v območju OPPN so dostopni preko obdajajočih cest, ceste Pod Kamno Gorico, Pilonove ulice in Ceste Andreja Bitenca. Pilonova ulica, Cesta Andreja Bitenca in cesta Pod Kamno Gorico se na odsekih v območju OPPN gradijo na novo. Prečni profil obsega vozišča, pločnike in kolesarske steze, ob Pilonovi so urejena tudi vzdolžna parkirna mesta, na cesti Pod Kamno Gorico pa avtobusni postajališči.

(34. člen odloka)

Parkirne površine so za večstanovanjske objekte urejene v kletnih etažah, v manjšem obsegu jih dopolnjujejo vzdolžna parkirna mesta ob Pilonovi ulici. Enostanovanjske stavbe imajo parkirna mesta zagotovljena v garažah ali kot zunanja parkirišča na parcelah, namenjenih gradnji stavb.

Z odlokom so določeni normativi za izračun potrebnega števila parkirnih mest.

(35. člen odloka)

Infrastrukturno omrežje v območju urejanja bo zgrajeno na novo, med ostalim bo postavljena tudi nova transformatorska postaja. Ureditev infrastrukture sledi smernicam nosilcev urejanja prostora in izdelanim projektnim nalogam.

(40. do 46. člen odloka)

Intervencija

Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Potek intervencijskih poti je razviden iz grafičnih načrtov.

(32. in 38. člen odloka)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

OPPN podaja pogoje oziroma načrtuje ureditve v zvezi s potresno in požarno varnostjo. Predvidene so intervencijske poti ter postavitvene in delovne površine.

(29. do 32. člen odloka)

Odstranjevanje odpadkov

Skupna zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena ob uvozih v garaže večstanovanjskih stavb na parcelah P1/1, P2/4 in P2/7, v pritličju stavbe B5 ter na parceli P3/3 ob Cesti Andreja Bitenca.

Opredeljeni so tudi minimum njihove ureditve ter zahteve glede ureditve poti med zbirnimi in prevzemnimi mesti in prevzemnimi mesti ter mesti, kjer ustavljajo komunalna vozila.
(27. člen odloka)

Javne površine

Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami C1/1, C2/1, C2/2 in C3/1, kar so odseki Ceste Andreja Bitenca, Pilonove ulice in novega odseka ceste Pod Kamno Gorico.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 14.716 m².

(20. člen odloka)

Odstranitve objektov

Predvidena je odstranitev treh obstoječih objektov. Odstranitev dveh objektov (R1 in R2) je pogoj za gradnjo v fazah A, B ter stavbe H9 v fazi H.

(18. člen odloka)

Etapnost

Območje se lahko razvija v osmih fazah, ki so med sabo pretežno neodvisne, pri čemer ima vsaka faza opredeljene pogoje, ki jih je treba izpolniti pred razvojem objektov, predvidenih v posamezni fazi, oziroma hkrati z njim. Pogoji se nanašajo na gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter odstranitve objektov.

(21. člen odloka)

4. IZVLEČEK IZ ZUreP-2

ZUreP-2 v skladu s 127. členom dopušča odstopanje od prostorske ureditve, kot jo določa prostorski akt, v naslednjih primerih:

- za namen izvajanja gradenj se lahko prilagodi in določi natančna oblika ter velikost območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi;
- za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v tem aktu;
- za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoča začasno rabo prostora.

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi druge alineje prvega odstavka 127. člena ZUreP-2.

Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev je natančneje urejeno v 129. členu ZUreP-2 in je mogoče v naslednjih primerih:

- v primeru novogradnje objektov: če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju (prvi odstavek 129. člena ZUreP-2);
- v primeru obstoječih objektov: v določenih primerih na obstoječih zakonito zgrajenih objektih (tretji odstavek 129. člena ZUreP-2).

S predmetno lokacijsko preveritvijo se predlaga odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ker investicijska namera SSRS (novogradnja večstanovanjskih stavb) zaradi objektivnih okoliščin (ki bodo podrobneje pojasnjene v nadaljevanju tega elaborata) ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju iz OPPN (ki so prav tako podrobneje pojasnjeni v nadaljevanju). Skladno z navedenim je pravni temelj za izvedbo predmetne lokacijske preveritve prvi, drugi in četrti odstavek 129. člena ZUreP-2, zaradi česar se v nadaljevanju ne opredeljujemo glede izvedbe lokacijske preveritve na obstoječih zakonito zgrajenih objektih, ampak zgolj glede dopustnosti odstopanja v primeru novogradenj. Za dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev mora biti podana objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera glede na prostorski izvedbeni pogoj ni mogoča oziroma če zaradi objektivne okoliščine ni mogoče izvesti določenega prostorskega izvedbenega pogoja. Drugi odstavek 129. člena ZUreP-2 opisno navaja objektivne okoliščine, ki so naslednje:

- omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere (i) investitor ne more vplivati in (ii) onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške. Zakon zgolj primeroma našteva take objektivne okoliščine, ki so fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč. Navedeni primeri objektivnih okoliščin niso omejujoči in edini, saj zakon izrecno določa, da so to lahko tudi druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, ki izpolnjujejo pogoje iz (i) in (ii).
- investicija naj bi bila izvedena z gradbenimi materiali ter tehničnimi in tehnološkimi rešitvami, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z ekološkega in energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

V konkretnem primeru so podane naslednje vrste objektivnih okoliščin (ki so podrobneje pojasnjene v nadaljevanju), in sicer:

1. Omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo:

- Investitor kot lastnik obravnavanega območja je skladno z zahtevami države dolžan graditi javna najemna stanovanja za namene izvajanja stanovanjske politike, ki mu jo nalaga ReNSP15-25 in PROSO.
- Aktivna stanovanjska politika SSRS nalaga, da izgradi funkcionalna in energetske učinkovita stanovanja, ki bodo ustrezne velikosti (t.j. manjša stanovanja), ki bo primerna ranljivim ciljnim skupinam (t.j. mladim, starejšim in prvim iskalcem zaposlitve).
- Stanovanjska politika skladno z ReNSP15-25 in PROSO SSRS nalaga zniževanje ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana.
- Na območju Mestne občine Ljubljana sprejeti OPPN-ji omogočajo gradnjo približno 7.000 novih stanovanj. Za potrebe SSRS so pomembne lega in velikost zemljišča, dostopnost, družbena in socialna infrastruktura, obstoječa komunalna opremljenost, možnost čim hitrejšega pričetka gradnje in ne nazadnje tudi vrednost in razpoložljivost zemljišč. SSRS redno spremlja ponudbo na trgu in ugotavlja, da na trgu znotraj MOL trenutno ni drugih podobnih lokacij, ki bi SSRS ustrezale glede na izpostavljene pogoje.
- SSRS na drugih lokacijah na območju Mestne občine Ljubljana zaenkrat nima večjih celovitih zemljišč, kjer bi v prihodnosti v skladu s sprejeto ReNSP15-25 nadaljevali z aktivno stanovanjsko politiko in gradil javna najemna stanovanja. Zemljišča v OPPN "191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del) je država Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS s ciljem in namenom gradnje javnih najemnih stanovanj prav na območju Mestne občine Ljubljana, predvsem za ranljive skupine prebivalcev (mladi, mlade družine, starejši ...). Ocenjeno je, da bo gradnja stanovanjske soseske na območju predmetnega OPPN prispevala k razbremenitvi povpraševanja po javnem najemu znotraj Mestne občine Ljubljana.
- Zamenjava lokacije na drugo območje v Ljubljani za SSRS ni sprejemljiva, saj bi terjala nesorazmerne stroške na strani SSRS z nakupom novega zemljišča, sprejemom OPPN ipd., prav tako pa bi zamenjava lokacije časovno oddaljila gradnjo novih javnih najemniških stanovanj in s tem SSRS otežila izvajanje aktivne stanovanjske politike.
- Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev (npr. glede števila stanovanj) bi aktivno stanovanjsko politiko za območje Mestne občine Ljubljana izpolnil v manjši meri, zaradi česar bi moral na območju Mestne občine Ljubljana iskati dodatno lokacijo, kar bi na strani SSRS povzročilo dodatne nepotrebne nesorazmerne stroške in dodatni časovni odmik pri gradnji najemnih stanovanj.
- Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev (npr. glede kleti in parkirnih mest), bi to terjalo na strani SSRS nesorazmerne stroške gradnje in posledično stroške bivanja za najemnike. Prav tako pa bi terjalo nesorazmerne stroške vzdrževanja, saj izgradnja druge kleti zahteva umetno/prisilno prezračevanje, kar vpliva ne samo na višje stroške uporabe in vzdrževanja, ampak tudi znižuje energetske učinkovitost stavbe.
- SSRS na omejujoče okoliščine ne more vplivati, saj stanovanjsko politiko oblikuje Republika Slovenija in je določena z ReNSP15-25, ki ga je sprejel Državni zbor. Izgradnja javnih najemnih stanovanj ni samostojna odločitev SSRS, saj mu jo nalaga ReNSP15-25.
- SSRS na omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo ne more vplivati, saj je zemljišče Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS za namene izvajanja aktivne stanovanjske politike, tako izbira lokacija ni samostojna odločitev SSRS.

2. Investicija bi bila izvedena z uporabo tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene. Tehnične in tehnološke rešitve bi bile uporabljene z namenom zagotovitve energetske učinkovite stavbe in znižanja stroškov vzdrževanja stavb. Predlagane rešitve so bolj ustrezne in primernejše od predpisanih tako z ekološkega kakor tudi energetskega vidika ter z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije.

Odstopanje je dopustno zgolj, če so kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Kot je pojasnjeno v nadaljevanju, so vsi zgoraj navedeni pogoji za predlagano odstopanje kumulativno izpolnjeni.

5. VAROVANA OBMOČJA

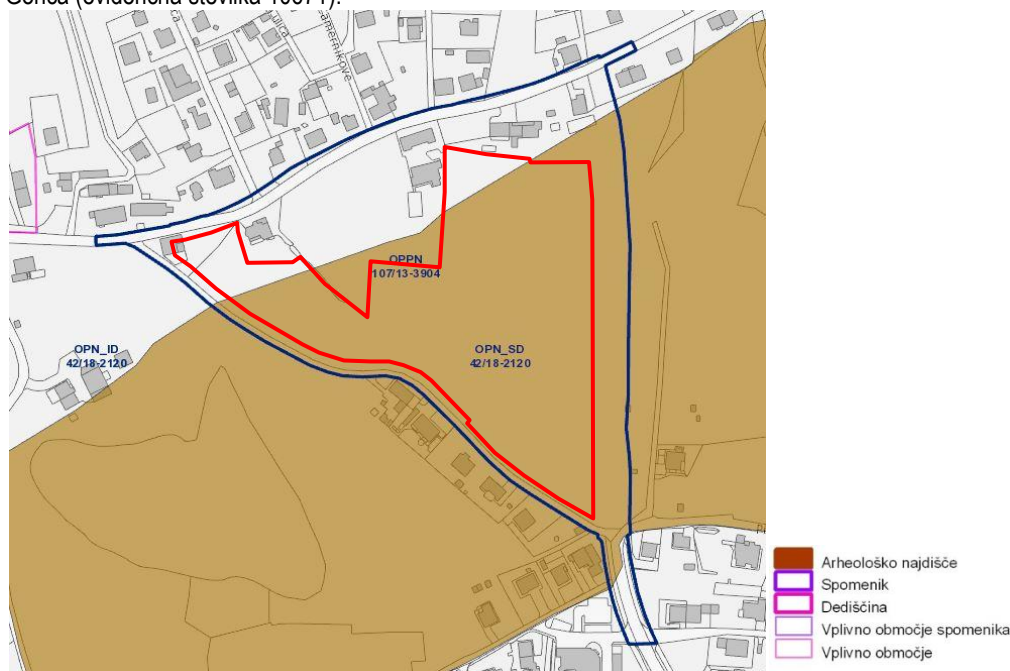
Območje lokacijske preveritve se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine Urbinfo nahaja na naslednjih območjih varovanj in omejitev:

Vrsta varstva		Opomba
Varovana območja narave	NE	
Kulturna dediščina	DA	Arheološko najdišče Kamna Gorica (evidenčna številka 10671)
Gozdovi	NE	
Kmetijske površine	NE	
Vodni viri	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja
Varstvo pred poplavami – poplavno ogrožena območja	DA	Opozorilna karta Urbinfo: srednja in mala poplavna nevarnost Dejansko stanje (na podlagi Hidrološko hidravlične študije na območju urejanja 191 OPPN v Ljubljani (Glince-Podutik), ki jo je izdelal IZVO- Vodar, d. o. o., št. IV-109/20, v juniju 2020): preostala in mala poplavna nevarnost
Varstvo pred poplavami – načrtovani omilitveni ukrepi	DA	Regulacija vodotoka
Plazljiva in erozijsko nevarna območja	DA	Srednja stopnja ogroženosti na manjšem delu območja
Potresno nevarna območja	DA	Ocenjeni pospešek tal s povratno dobo 475 let: $g = 0,285$ za severni del območja $g = 0,35$ za južni del območja
Hrup	DA	II. in III. stopnja varstva pred hrupom
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	možna izključna raba prostora za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva omilitveni ukrep za varstvo pred poplavami: regulacija vodotoka

Tabela 2: Območja varovanj (vir: Urbinfo)

Kulturna dediščina

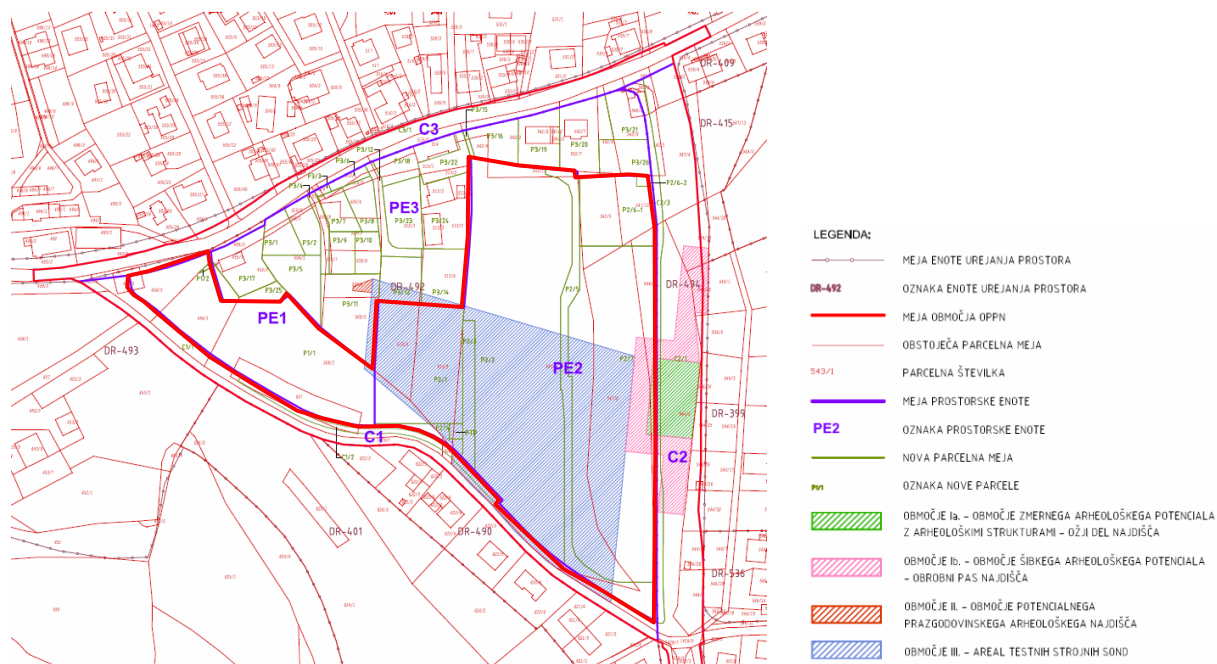
Večina območja lokacijske preveritve, razen skrajno severnega dela, se nahaja v območju arheološkega najdišča Kamna Gorica (evidenčna številka 10671).



Slika 9: Prikaz območij kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

V fazi priprave OPPN je bilo izdelano Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah na lokaciji Kamna Gorica – Dolnice, EŠD 10671, Ljubljana, ki ga je izdelalo podjetje Arhej, d.o.o., v juliju 2012. Za posege v območju OPPN je treba izvesti še naslednje predhodne arheološke raziskave:

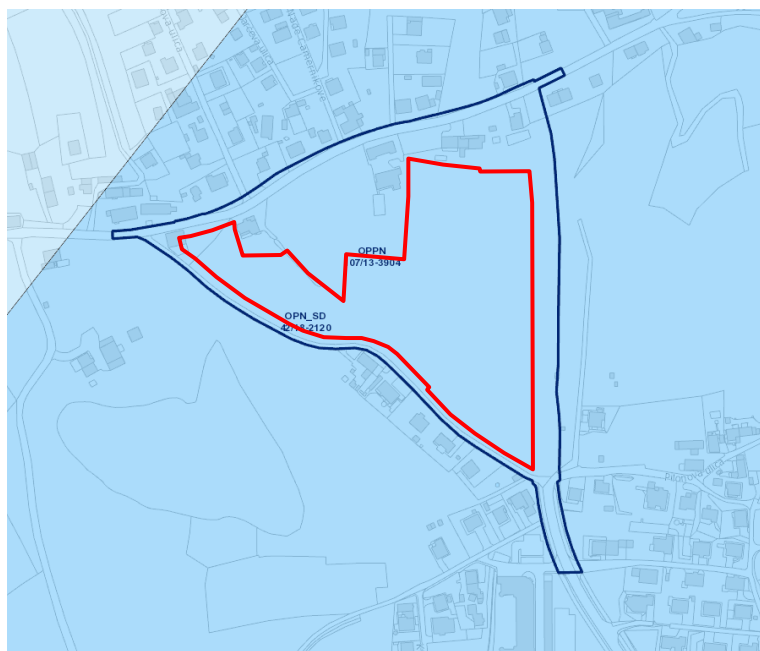
- na zemljiščih v območjih z oznakama I in II, ki predstavljata območji zmerne in šibkega arheološkega potenciala, je treba opraviti raziskave v obliki arheoloških izkopavanj,
- na zemljiščih v območju z oznako III je treba opraviti sistematičen intenzivni podpovršinski terenski pregled s testnimi sondami prečno na zajete parcele.



Slika 10: Prikaz zemljišč, na katerih so potrebne predhodne arheološke raziskave

Območja varstva voda

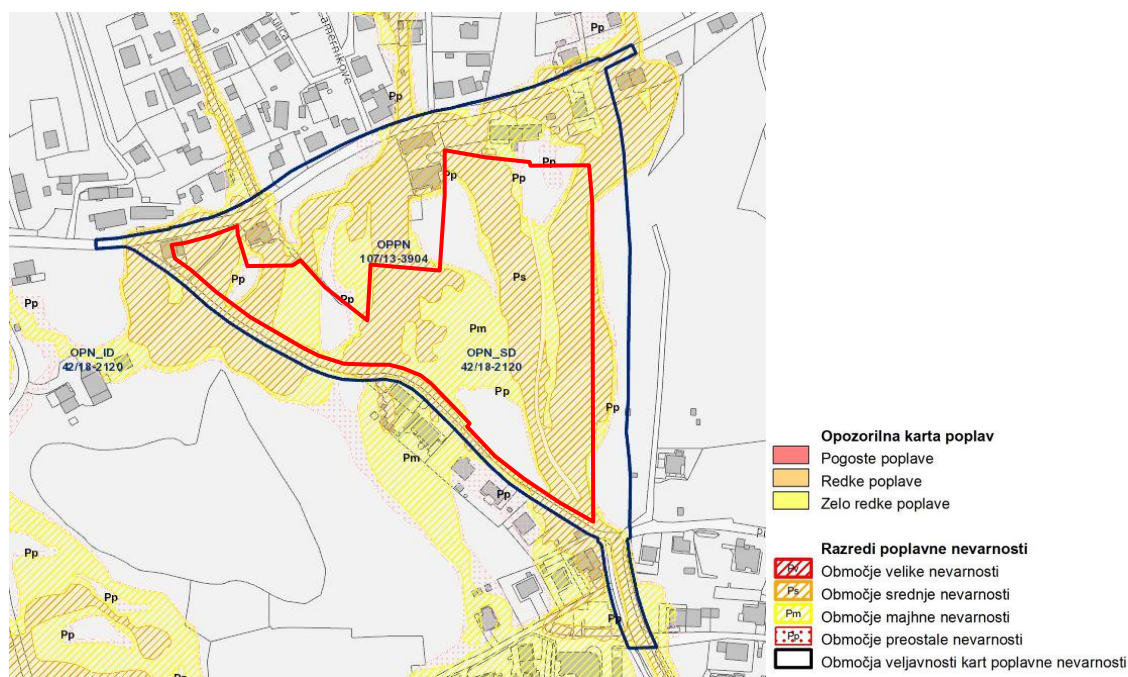
Celotno območje lokacijske preveritve se na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja nahaja na vodovarstvenem območju, kjer velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.



Slika 11: Prikaz vodovarstvenih območij (vir: OPN MOL ID)

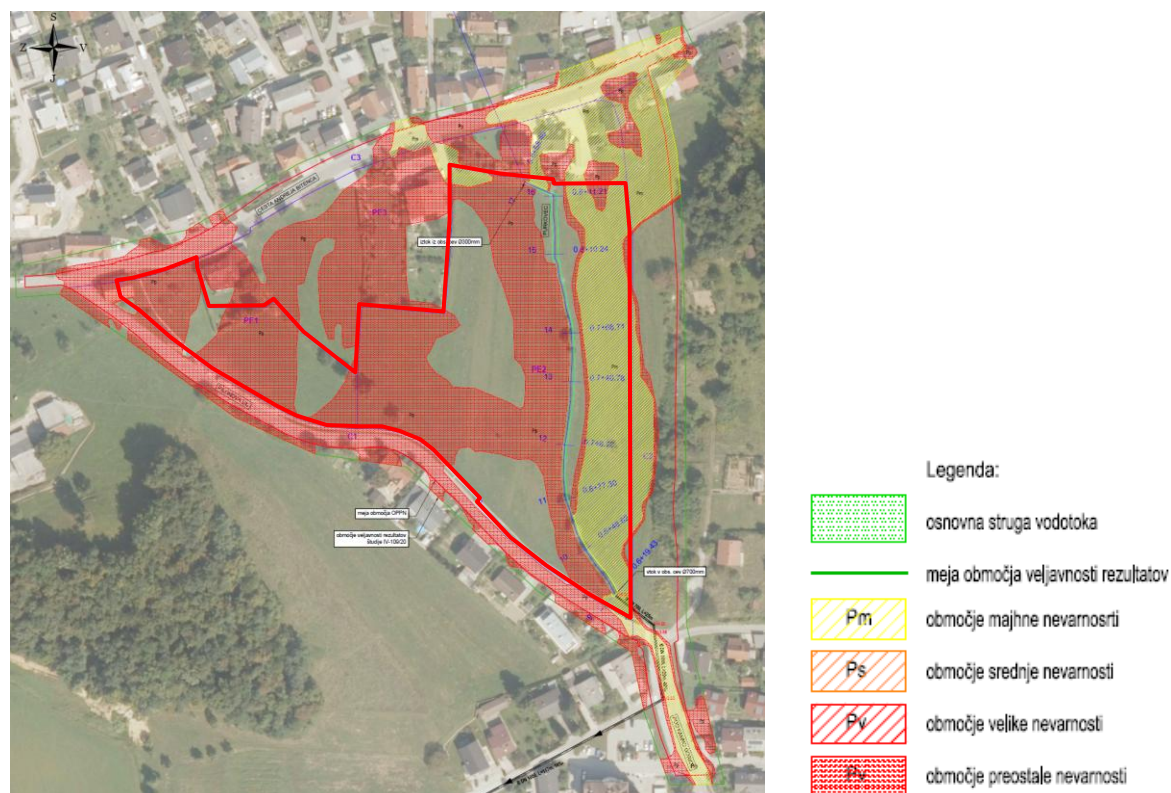
Poplavno ogrožena območja

Del območja lokacijske preveritve se nahaja v območju srednje, del pa v območju male poplavne nevarnosti.



Slika 12: Prikaz poplavno ogroženih območij (vir: OPN MOL ID)

V času priprave OPPN je bila izdelana Hidrološka analiza in idejna zasnova potoka na območju OPPN Kamna Gorica št. E61-FR/12, ki jo je izdelal IZVO–R, d. o. o. v avgustu 2013, v nadaljnjem besedilu: hidrološka analiza. Karta razredov poplavne nevarnosti, prikazana v OPN MOL ID, pa je bila izdelana na podlagi hidrološko hidravličnih izračunov iz leta 2015.



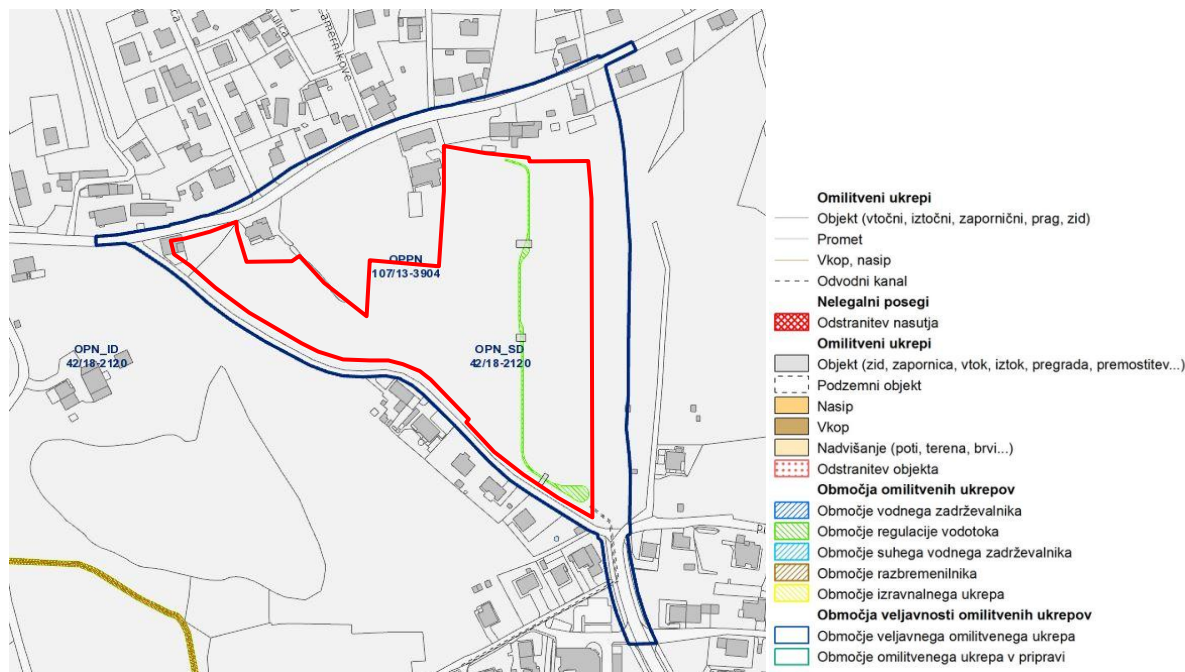
Slika 13: Prikaz poplavno ogroženih območij (vir: Hidrološko hidravlična študija na območju urejanja 191 OPPN v Ljubljani (Glince-Podutik), ki jo je izdelal IZVO- Vodar, d. o. o., št. IV-109/20, v juniju 2020)

V času priprave lokacijske preveritve pa je bila na podlagi novejših podatkov o poplavni ogroženosti območja izdelana Hidrološko hidravlična študija na območju urejanja 191 OPPN v Ljubljani (Glince-Podutik), ki jo je izdelal IZVO- Vodar, d.o.o., št. IV-109/20, v juniju 2020 (v nadaljnjem besedilu: HH študija). Na podlagi izdelane HH študije je bilo ugotovljeno, da so poplavne razmere v območju OPPN ugodnejše, kot je prikazano v grafičnih prilogah iz OPN MOL ID.

Načrtovani omilitveni ukrepi

Na območju lokacijske preveritve je z OPN MOL ID predviden omilitveni ukrep: regulacija vodotoka, ki je bil načrtovan že v fazi priprave OPPN. Z OPPN so določeni tudi drugi omilitveni ukrepi (dvig kote pritličja, pogoji za uvoze v garaže ipd.).

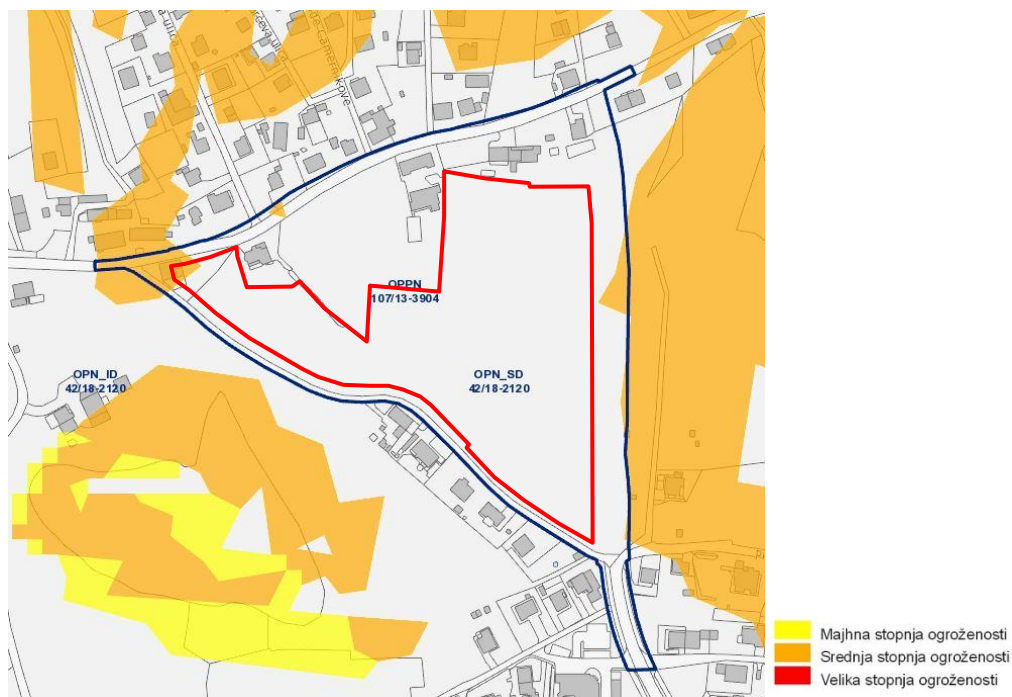
Na podlagi izdelane HH študije je bilo ugotovljeno, da je gradnja na območju OPPN z vidika poplavne ogroženosti dopustna, če se izvedejo še nekateri dodatni omilitveni ukrepi, ki bodo nadzorovano preusmerili poplavno vodo z območja OPPN v vodotoke in kanale znotraj območja OPPN.



Slika 14: Prikaz območij načrtovanih omilitvenih ukrepov (vir: OPN MOL ID)

Plazljiva in erozijsko nevarna območja

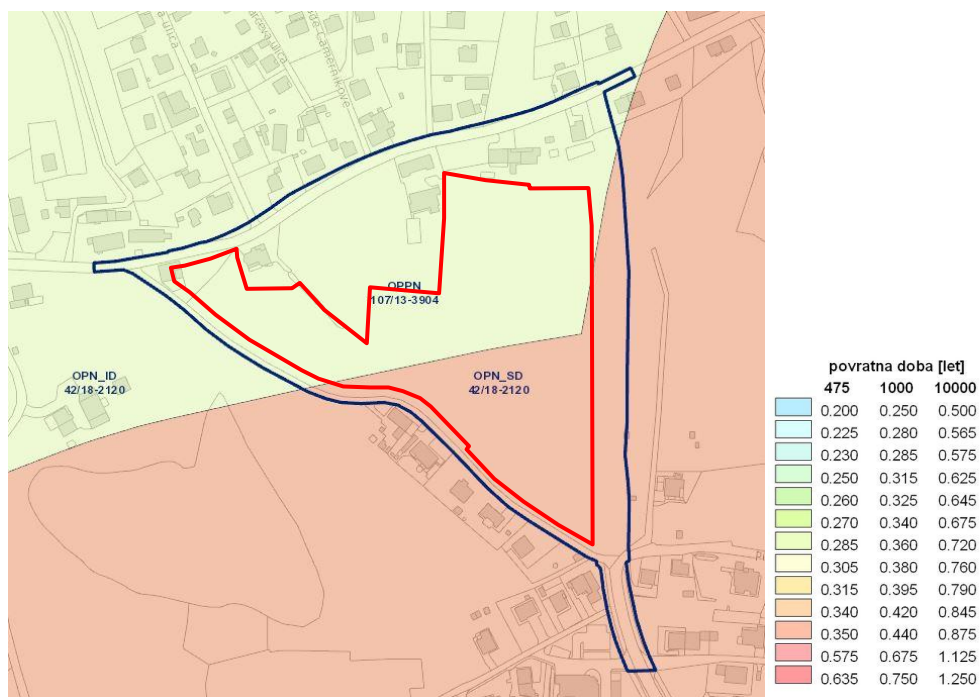
Manjši del območja na severozahodni strani je opredeljen kot območje srednje stopnje ogroženosti zaradi plazov in erozije.



Slika 15: Prikaz plazljivih in erozijsko nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Severni del območja se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285, na južnem delu pa 0,35.

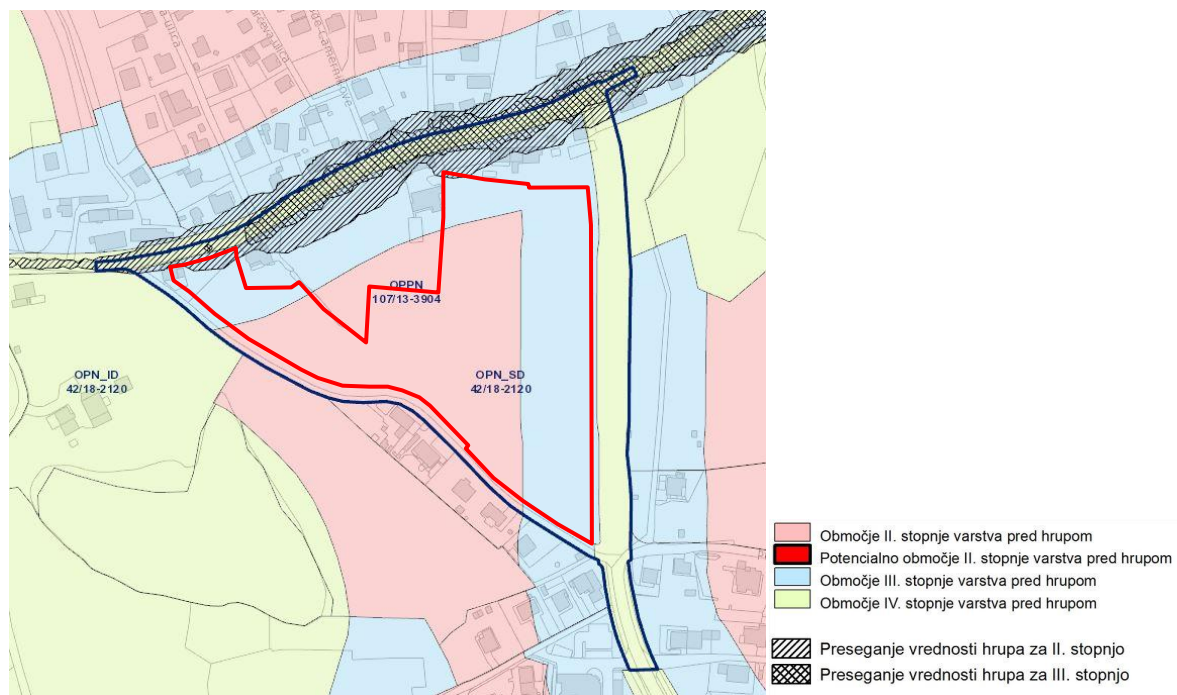


Slika 16: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Varsto pred hrupom

Del območja se nahaja v območju II. stopnje, del pa v območju III. stopnje pred hrupom.

Na severni strani območja je na zelo majhni površini možno preseganje vrednosti za II. stopnjo varstva pred hrupom.

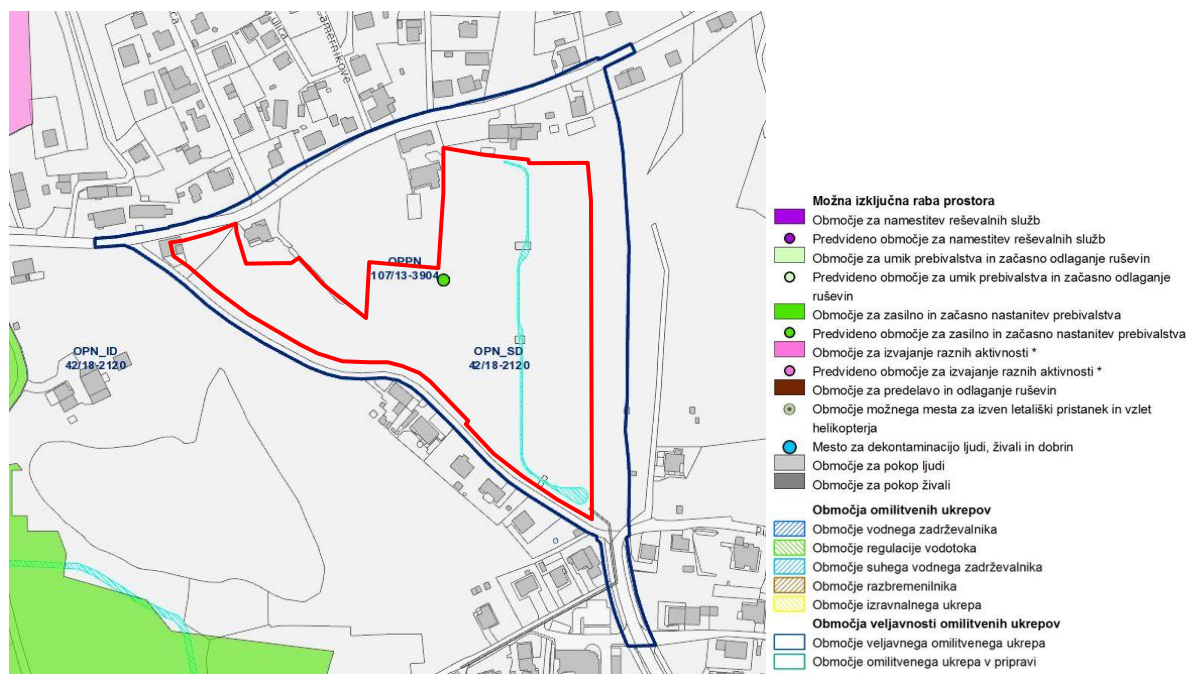


Slika 17: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje je predvideno za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva.

Na območju je predviden tudi omilitveni ukrep za varstvo pred poplavlami: regulacija vodotoka



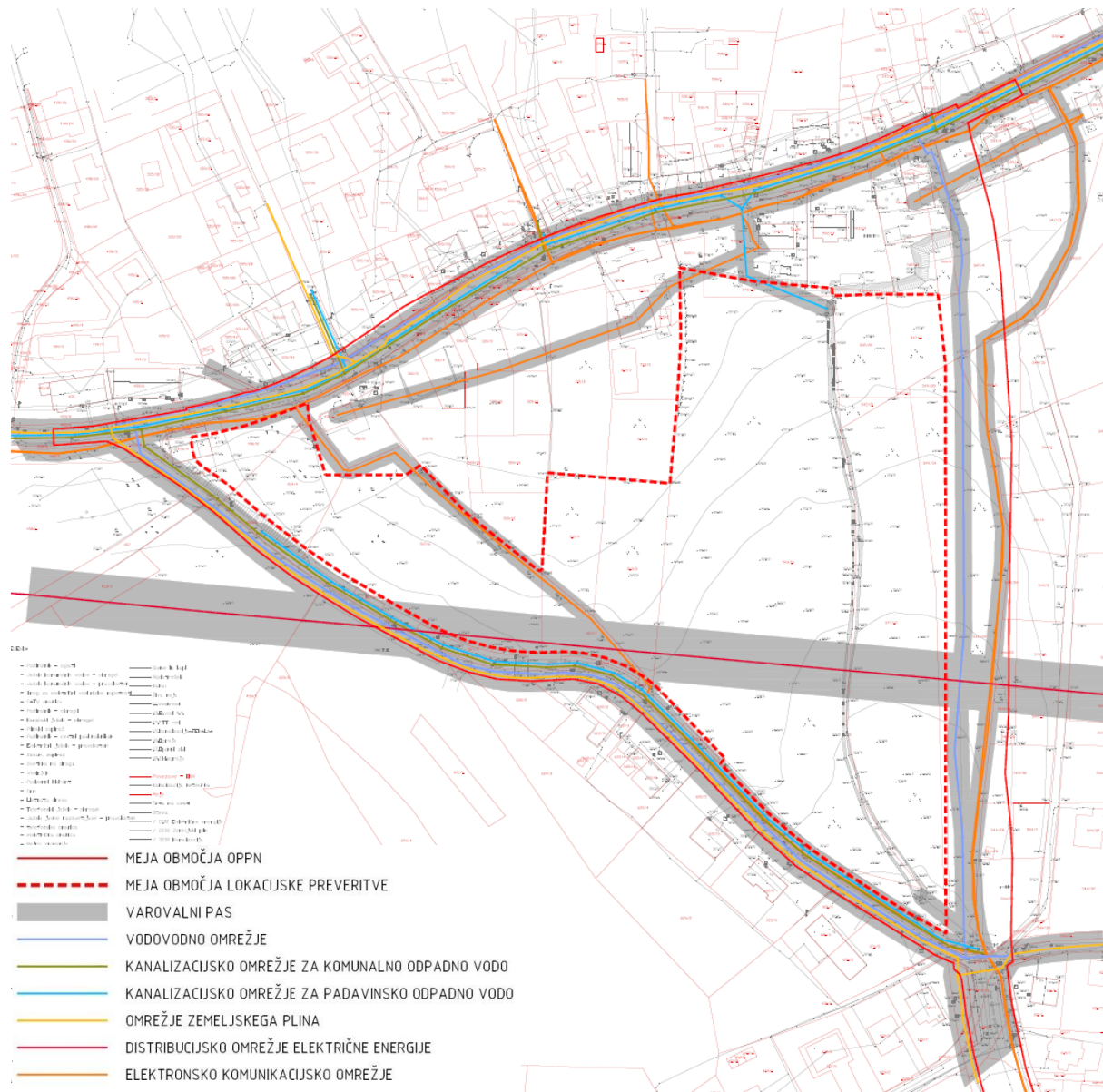
Slika 18: Prikaz območij za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi nesrečami (vir: OPN MOL ID)

**Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:
komunalna in energetska infrastruktura ter elektronska komunikacijska infrastruktura**

Sistem / omrežje		Opomba
Vodovodno omrežje	NE	
Omrežje kanalizacije za komunalne in padavinske odpadne vode	DA	obstoječe kanalizacijsko omrežja za padavinsko odpadno vodo, obstoječe kanalizacijsko omrežja za komunalno odpadno vodo
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	obstoječe distribucijsko omrežja električne energije nazivne napetosti 10 Kv
Elektronsko komunikacijsko omrežje	DA	obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje

Tabela 3: Območja varovanj (vir: Urbinfo in geodetski posnetek GEOSVET Marija Zajc s.p. - 2019 – 27. januar 2020)

Preko območja poteka zračni vod distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 10 Kv s širino varovalnega pasu 10 m. Na zahodni strani preko območja poteka elektronski komunikacijski vod s širino varovalnega pasu 3 m. Na skrajnem jugu ob Pilonovi ulici območje sega v 3-metrške varovalne pasove vodov kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo, kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo in voda elektronskih komunikacij. Območje tudi na skrajnem severu (pri načrtovanemu objektu G2) sega v 3-metrška varovalna pasova voda kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo in voda elektronskih komunikacij.



Slika 19: Prikaz varovalnih pasov komunalne infrastrukture

Varovalni pasovi gospodarske javne prometne infrastrukture

Vrsta omrežja		Opomba
Železniško omrežje	NE	
Cestno omrežje	DA	obstoječa lokalna zbirna cesta na severni strani načrtovana lokalna zbirna cesta na vzhodni strani obstoječa lokalna cesta – javna pot za vsa vozila na jugovzhodni strani
Mestni javni, vodni in zračni promet	DA	obstoječa linija »prevoz na klik« na severnem in zahodnem robu območja načrtovana priključna linija mestnega avtobusnega prometa na vzhodnem robu območja
Kolesarsko omrežje	DA	načrtovana javna pot za pešce in kolesarje preko severozahodnega dela območja

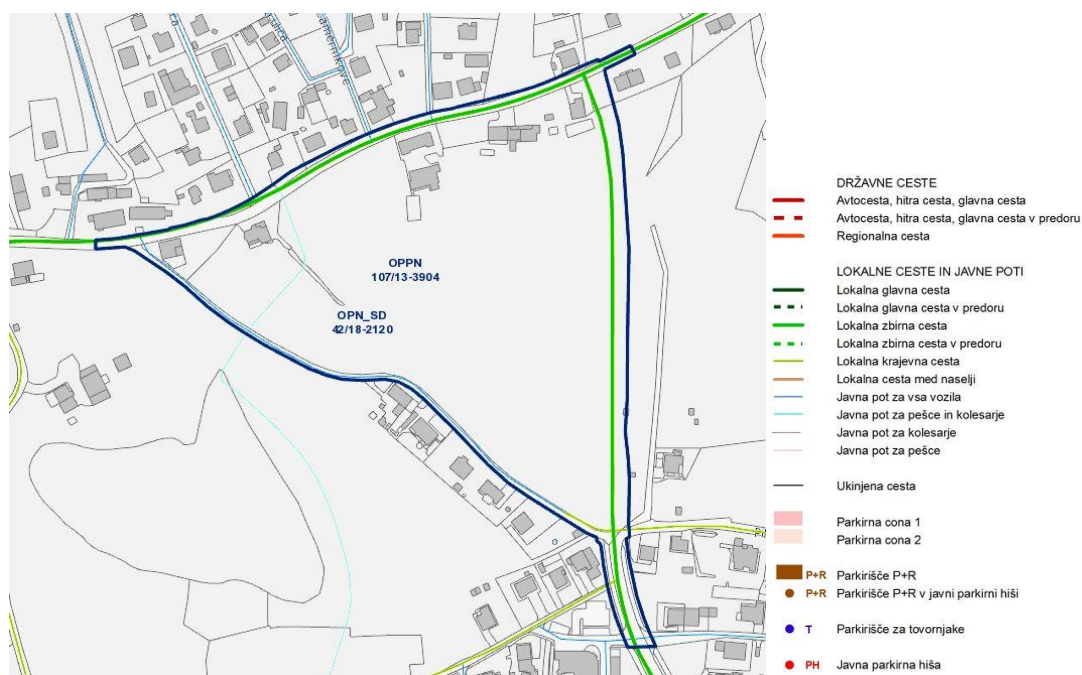
Tabela 4: Območja varovanj (vir: Urbinfo in geodetski posnetek GEOSVET Marija Zajc s.p. - 2019 – 27. januar 2020)

Cestno omrežje

V skladu z grafičnimi prikazi Urbinfo po robovih območja potekajo:

- obstoječa lokalna zbirna cesta na severni strani, predvidena za obnovo / rekonstrukcijo (Cesta Andreja Bitenca)
- načrtovana lokalna zbirna cesta na vzhodni strani (Podaljšek ceste pod Kamno gorico) in
- obstoječa lokalna cesta – javna pot za vsa vozila na jugovzhodni strani, predvidena za obnovo / rekonstrukcijo (Pilonova ulica)

Cesta Andreja Bitenca in Pilonova ulica sta bili nedavno že obe rekonstruirani.



Slika 20: Cestno omrežje (vir: Urbinfo)

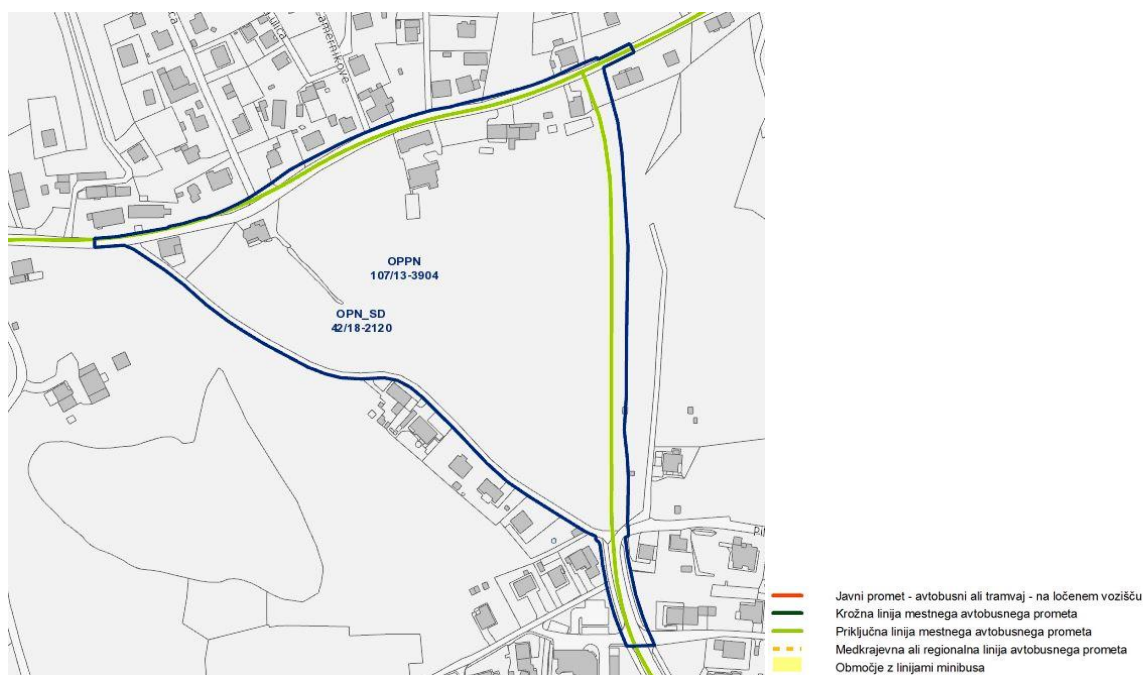


Slika 21: Varovalni pasovi cestnega omrežja

Javno prometno omrežje

Vzdolž severnega in vzhodnega roba območja sta z OPN MOL ID načrtovani priključni liniji mestnega avtobusnega prometa.

Trenutno je na obravnavanem območju na liniji 23 možna uporaba storitve prevoz na klic. Vozila javnega potniškega prometa vozijo po predhodno objavljenem voznem redu, potniki na vozila vstopajo in z njih izstopajo na obstoječih avtobusnih postajališčih, vendar se je potrebno naročiti vsaj 2 uri pred po voznem redu načrtovanim odhodu. Od števila naročenih potnikov je odvisno, ali po liniji vozi eUrban ali minibus. Najbližje postajališče (Dolnice) se nahaja v bližini križišča Ceste Andreja Bitenca in Pilonove ulice.



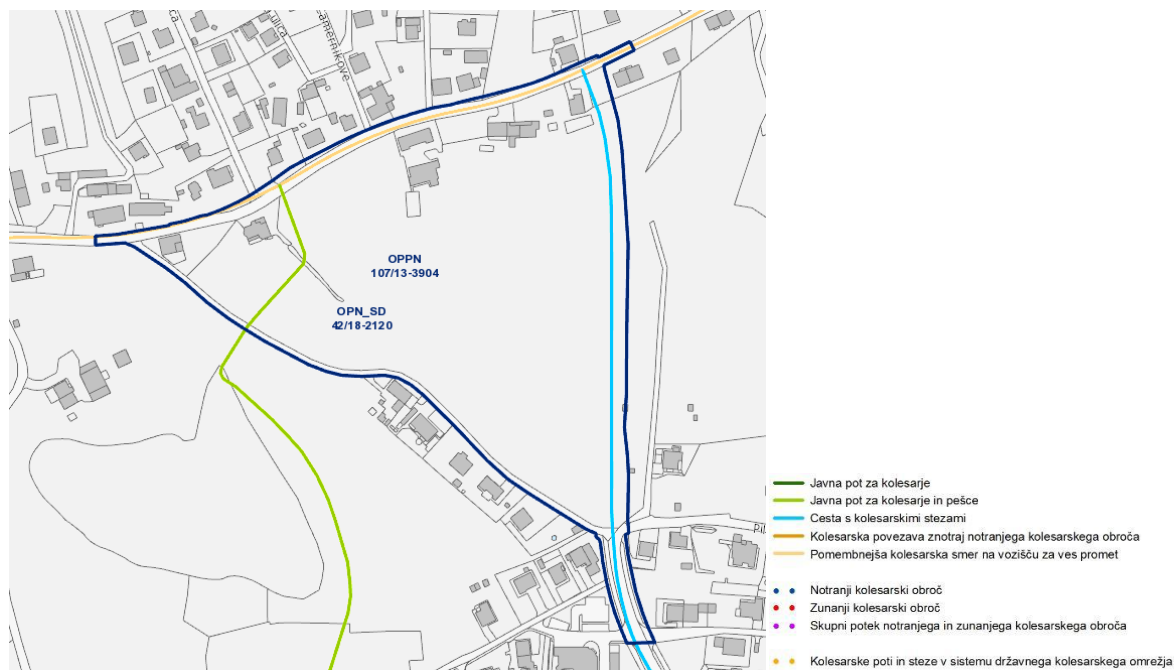
Slika 22: Mestni javni promet (vir: Urbinfo)



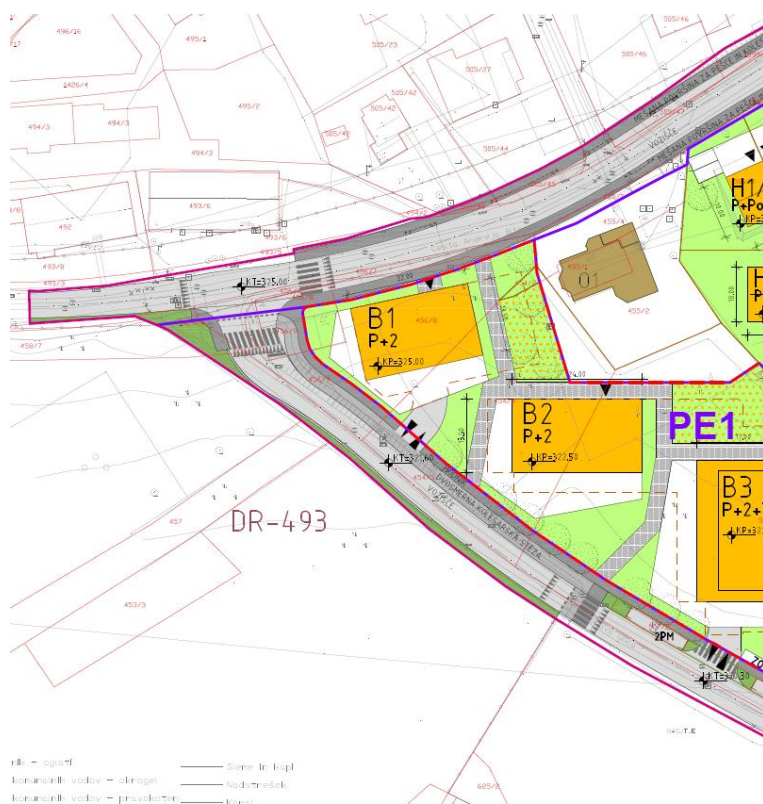
Slika 23: Prikaz linije 23 Kamna Gorica – Pod Kamno Gorico (vir: LPP)

Kolesarsko omrežje

Preko severozahodnega dela območja je načrtovana javna pot za pešce in kolesarje. Z veljavnim OPPN je pot preusmerjena izven območja lokacijske preveritve. Na severozahodnem delu Pilonove ulice sta načrtovana dvosmerna kolesarska steza z navezavo na sistem kolesarskega omrežja in pločnik.



Slika 24: Kolesarsko omrežje (vir: Urbinfo)



Slika 25: Izsek iz OPPN s prikazom kolesarske ureditve na severozahodnem delu Pilonove ulice

Pravni režimi:

Za območje lokacijske preveritve veljajo naslednje javno pravne omejitve v prostoru, namenjene varovanju javnega interesa:

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo pred poplavami,
- varstvo voda,
- plazljiva in erozijsko nevarna območja,
- potresno nevarna območja,
- varstvo pred hrupom,
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter
- varovanje gospodarske javne infrastrukture:

Območje lokacijske se ne nahaja na območju varovanja narave ter v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč.

6. LOKACIJSKE PREVERITVE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na obravnavanem območju ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

III PREDSTAVITEV IDEJNE REŠITVE

1. ZASNOVA



Slika 26: Zazidalna situacija iz Urbanistično arhitekturne strokovne podlage z označenim območjem lokacijske preveritve

1.1 Splošno

Urbanistično arhitekturna strokovna podlaga je bila izdelana z namenom, da se preveri možna umestitev programov za potrebe SSRS. Zasnova predvideva gradnjo štirih blokov v prostorski enoti PE1 ter gradnjo šestih sestavljenih in dveh prostostojećih blokov v prostorski enoti PE2. Objekti so podkleteni, predvidena je ena kletna etaža.

Pri izdelavi Urbanistično arhitekturne strokovne podlage so bila glede umestitve, velikosti in oblikovanja stavb v celoti upoštevana določila OPPN. Zaradi prilagajanja zasnove potrebam SSRS in izvajanju aktivne stanovanjske politike pa prihaja do odstopanj pri številu stanovanj in številu parkirnih mest.

Načrtovano število stanovanjskih enot je:

- v prostorski enoti PE1
stavbe B1 do B4 57 stanovanj
- v prostorski enoti PE2:
zahodni del (stavbe G1, G2, G3 in G4) 202 stanovanji

vzhodni del (stavbe G5, G6 in B6)	134 stanovanj
- skupaj	393 stanovanj

Število stanovanj lahko v kasnejših fazah načrtovanja tudi nekoliko odstopa zaradi:

- spreminjanja strukture stanovanj,
- izvedbe stanovanj namesto načrtovanih skupnih prostorov,
- izvedbe stanovanj namesto vrtca, ipd.

Pričakovano največje število stanovanj je:

- stavbe B1 do B4	60 stanovanj
- stavbe G1, G2, G3 in G4)	205 stanovanj
- stavbe G5, G6 in B6	140 stanovanj
- skupaj	405 stanovanj

Število potrebnih parkirnih mest za načrtovana stanovanja je v Urbanistično arhitekturnih podlagah določeno v skladu z normativi veljavnega OPN MOL ID. Število parkirnih mest je zato manjše, kot bi bilo ob upoštevanju normativa iz OPPN, garaža se lahko realizira le v eni kletni etaži, kar je tehnološko ustrežnejša rešitev.

1.2 Odstopanja od določil OPPN

- večje število stanovanj:
odstopanje od 1. odstavka 16. člena odloka, ki določa, da je dopustno urediti:
v stavbah B1, B2, B3 in B4 **48 stanovanj**
v stavbah G1, G2, G3 in G4 **176 stanovanj**
v stavbah G5, G6 in B6 **120 stanovanj**
skupaj **344 stanovanj**

Oznaka stavb	Dopustno število stanovanj po 16. členu odloka o OPPN	Načrtovano število stanovanj v skladu z Urbanistično arhitekturno podlago (največ do)	Razlika
B1, B2, B3 in B4	48	60	12
G1, G2, G3 in G4	176	205	29
G5, G6 in G7	120	140	20
Skupaj	344	405	61

Na podlagi dopustnih odstopanj iz 6. točke 59. člena odloka se lahko število stanovanj poveča za največ 10%, torej na skupno število 378 stanovanj, razlika do največjega dopustnega števila, predlaganega z lokacijsko preveritvijo, je 27 stanovanj.

- manjše število parkirnih mest v kletnih etažah:
odstopanje od tretjega odstavka 35. člena odloka, ki določa kriterije za izračun parkirnih mest za potrebe stavb v območju OPPN.

IV ODSTOPANJA OD DOLOČB VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

Z lokacijsko preveritvijo se predlagajo spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na:

- večje dopustno število stanovanj in
- uskladičev potrebne števila parkirnih mest z normativi OPN MOL ID.

S predlaganim odstopanjem od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev, bi SSRS lahko dosegel investicijski in gradbeni namen, in sicer izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki bi bile skladne s stanovanjsko politiko ReNSP15-25, PROSO, Sklepom in Splošnim usmeritvam. S predmetno lokacijsko preveritvijo bi tako bili omogočeni:

- izgradnja večjega števila stanovanj, kar bi pripomoglo k izpolnjevanju aktivne stanovanjske politike in zniževanju ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana,
- izgradnja in ponudba javnih najemnih stanovanj za najbolj ranljive skupine prebivalstva, mlade družine, družine, starejše osebe, mlade, iskalce prve nastanitve in podobno,
- izgradnja kakovostno grajenih, primerno velikih stanovanj, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in prinašajo manjše stroške vzdrževanja in bivanja,
- večja funkcionalnost in racionalna razporeditev stanovanj,
- znižanje stroškov gradnje in posledično stroškov bivanja namesto nesorazmerno velike investicije,
- izgradnja energetsko učinkovitejših stavb in
- doseganje boljših bivalnih pogojev v stanovanjih.

1. INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE ŠTEVILA STANOVANJ

1.1 Namen lokacijske preveritve

Za uresničevanje svoje stanovanjske politike želi SSRS na obravnavani lokaciji zgraditi čim večje število finančno dostopnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej pa za ranljivejšie skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno. V Splošnih usmeritvah naročnika je bila podana tudi zelena struktura stanovanj in sicer:

2-sobno	40 – 50 m ²	1 – 2 ležišči	35% stanovanj
2,5-sobno	55 – 60 m ²	2 – 3 ležišča	40% stanovanj
3-sobno	65 – 70 m ²	3 – 4 ležišča	15% stanovanj
4-sobno	75 – 90 m ²	4 – 5 ležišč	10% stanovanj

Strokovna podlaga za izdelavo OPPN je upoštevala projektno nalogo takratnega investitorja, ki je z namenom gradnje za trg podal naslednja izhodišča za gradnjo stanovanj:

1-sobno in 1,5-sobno	40 – 42m ²	1 – 2 ležišči	5% stanovanj
2-sobno	45 – 60 m ²	2 ležišči	40% stanovanj
3-sobno	65 – 90 m ²	3 – 4 ležišča	25% stanovanj
4-sobno	95 – 110 m ²	4 ležišča	20% stanovanj
5-sobno	110 – 140 m ²	5 ležišč	10% stanovanj

Kot je razvidno iz zgornjih preglednic, so stanovanja za potrebe SSRS manjša od stanovanj, predvidenih v fazi priprave OPPN.

Z OPPN je v 16. členu določeno število stanovanj po posameznih objektih oziroma sklopih objektov. V 59. členu je določeno, da število stanovanj lahko odstopa navzgor do največ 10%. Z Arhitekturno urbanistično strokovno podlago je bilo ugotovljeno, da je znotraj gabaritov načrtovanih stavb mogoče zagotoviti večje število stanovanj, kot je določeno z OPPN.

Oznaka stavb	Največje dopustno število stanovanj v skladu z določili OPPN	Možno število stanovanj v skladu z Arhitekturno urbanistično strokovno podlago
B1, B2, B3 in B4	48 + 10% = 52	57 do največ 60
G1, G2, G3 in G4	176 + 10% = 193	202 do največ 205
G5, G6 in B6	120 + 10% = 132	134 do največ 140
skupaj	344 + 10% = 377	393 do največ 400

1.2 Obravnavano določilo veljavnega akta:

Lokacijska preveritev se nanaša na prvi in drugi odstavek 16. člena odloka, ki se glasita:

»16. člen
(zmogljivost območja)

(1) Površina prostorske enote PE1	4.925 m ²
– stavbe B1, B2, B3 in B4:	
– BTP nad terenom	5.200 m ²
– BTP pod terenom	2.800 m ² ,
od tega 2.300 m ² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom	
– število stanovanjskih enot	48
 (2) Površina prostorske enote PE2	23.126 m ²
– stavbe G1, G2, G3 in G4:	
– BTP nad terenom	20.000 m ²
– BTP pod terenom	15.000 m ² ,
od tega 12.700 m ² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom	
– število stanovanjskih enot	176
 – stavba B5:	
– BTP nad terenom	2.050 m ²
– BTP pod terenom	1.500 m ² ,
od tega 1.400 m ² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom	
– število stanovanjskih enot	18
 – stavbe G5, G6 in B6:	
– BTP nad terenom	12.900 m ²
– BTP pod terenom	10.600 m ² ,
od tega 9.100 m ² površine, namenjene parkiranju in servisnim prostorom	
– število stanovanjskih enot	120«

1.3 Predlog odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 16. členu odloka, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od števila stanovanjskih enot pri stavbah B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4 G5, G6 in B6, določenega v 1. in 2. odstavku 16. člena. Dopustno število stanovanjskih enot je:

- v stavbah B1, B2, B3 in B4 do 60 stanovanjskih enot,
- v stavbah G1, G2, G3 in G4 do 205 stanovanjskih enot in
- v stavbah G5, G6 in B6 do 140 stanovanjskih enot.«

1.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin:

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede števila stanovanj, izhaja iz:

- a) tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora,
- b) omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPPN predstavljata 1. in 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ad a) Pri pripravi prostorskega akta je bil projekt zasnovan s tržnimi izhodišči, SSRS pa namerava graditi racionalne stavbe z manjšimi stanovanji v skladu z nacionalno stanovanjsko politiko. V volumne stavb, načrtovanih v območju prostorskih enot PE1 in PE2, je tako mogoče umestiti večje število stanovanj, kot je to predvideno z veljavnim OPPN. Takšna tehnična in tehnološka rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta ni bila uporabljena, pa je bolj ustrezna ali primernejša od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora,

Ad b) SSRS kot lastnik obravnavanega območja je omejen na gradnjo javnih najemnih stanovanj za namene izvajanja stanovanjske politike, ki mu jo nalaga ReNSP15-25 in PROSO. Stanovanjsko politiko oblikuje Republika Slovenija in je določena z ReNSP15-25, ki ga je sprejel Državni zbor. Izgradnja javnih najemnih stanovanj tako ni samostojna odločitev SSRS, saj mu jo nalaga ReNSP15-25.

Aktivna stanovanjska politika SSRS nalaga, da izgradi kakovostna stanovanja, ki bodo glede na velikost ustrezna in primerna za ranljive ciljne skupine (t.j. mladim, starejšim in prvim iskalcem zaposlitve). Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kakovostno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov pa se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu spremeni tudi potreba po vrsti stanovanja. Še posebej starejši prebivalci se zaradi upada prihodkov soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju, zaradi bivanja v funkcionalno neprimernem stanovanju pa se pogosto soočajo z grajenimi ovirami. Prav tako si mlade generacije in iskalci prve nastanitve brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primernega stanovanja. Stanovanjska politika skladno z ReNSP15-25 in PROSO SSRS nalaga zniževanje ocenjenega stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana.

Navedeno nalaga SSRS, da gradi manjša stanovanja, zato večja dvoetažna stanovanja, katerim so namenjene terasne etaže za SSRS niso primerna, načrtovani razponi objektov pa so v nivoju terasne etaže premajhni, da bi bilo v njih mogoče urediti racionalno zasnovana kakovostna enoetažna stanovanja. Ta objektivna okoliščina izpolnjuje pogoj, da gre za omejujočo okoliščino, da je zvezana z lokacijo (t.j. obravnavano lokacijo je Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS za namene izvajanja aktivne stanovanjske politike, tako izbira lokacija ni samostojna odločitev SSRS; SSRS nima v lasti nobene druge večje lokacije, kjer bi lahko v bližnji prihodnosti gradil javna najemna stanovanja, v Mestni občini Ljubljana ni veliko lokacij, ki bi ustrezala kriterijem SSRS za potrebe izgradnje javnih najemniških stanovanj), da SSRS nanjo ne more vplivati (t.j. stanovanjsko politiko oblikuje Republika Slovenija in je določena z ReNSP15-25, ki ga je sprejel Državni zbor) in na strani SSRS terja nesorazmerne stroške. Pri tlorisni površini terasne etaže, ki je dopustna na podlagi veljavnega OPPN, je namreč razmerje med bruto površino etaže in neto uporabno površino zelo neugodno, s tem pa bi se bistveno povečala vrednost investicije na kvadratni meter neto stanovanjske površine. Če bi SSRS upošteval prostorski izvedbeni pogoj in v terasnih etažah gradil dvoetažna stanovanja, bi stanovanjsko politiko izpolnil v manjšem obsegu, dvoetažna stanovanja ne bi bila primerna za ranljive ciljne skupine, stroški izgradnje bi bili višji, in s tem nepotrebni in nesorazmerni, prav tako bi bili višji tudi stroški uporabe in vzdrževanja.

Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev (npr. glede števila stanovanj) in bi tako izgradil večja ter manjše število stanovanj, bi aktivno stanovanjsko politiko za območje Mestne občine Ljubljana izpolnil v manjši meri, zaradi česar bi moral na območju Mestne občine Ljubljana iskati dodatno lokacijo, kar bi na strani SSRS povzročilo dodatne nepotrebne nesorazmerne stroške. Zamenjava lokacije in nakup dodatnega zemljišča na drugo območje v Ljubljani bi terjala nesorazmerne stroške na strani SSRS, prav tako pa bi zamenjava lokacije časovno oddaljila gradnjo novih javnih najemniških stanovanj in s tem SSRS otežila izvajanje aktivne stanovanjske politike. Prav tako večja stanovanja ne predstavljajo kakovostnih stanovanj, ki bi bila primerna za ranljive skupine, za mlade in starejše je primernejše manjše stanovanje predvsem z vidika manjših stroškov vzdrževanja in manjših obratovalnih stroškov.

Na območju Mestne občine Ljubljana sprejeti OPPN-ji omogočajo gradnjo približno 7.000 novih stanovanj. Za potrebe SSRS so pomembne lega in velikost zemljišča, dostopnost, družbena in socialna infrastruktura, obstoječa komunalna opremljenost, možnost čim hitrejšega pričetka gradnje in ne nazadnje tudi vrednost in razpoložljivost zemljišč. SSRS redno spremlja ponudbo na trgu in ugotavlja, da na trgu znotraj Mestne občine Ljubljana trenutno ni drugih podobnih lokacij, ki bi SSRS ustrezale glede na izpostavljene pogoje. SSRS na drugih lokacijah na območju Mestne občine Ljubljana nima večjih celovitih zemljišč, kjer bi v prihodnosti v skladu s sprejeto ReNSP15-25 nadaljevali z aktivno stanovanjsko politiko in gradil javna najemna stanovanja. Glede na navedeno lahko SSRS aktivno stanovanjsko politiko nadaljuje in uresniči znotraj Mestne občine Ljubljana trenutno samo na predmetni lokaciji. SSRS na omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo ne more vplivati, saj je zemljišče Republika Slovenija iz DUTB prenesla na SSRS za namene izvajanja aktivne stanovanjske politike, tako izbira lokacija ni samostojna odločitev SSRS.

1.5 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja:

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

SSRS želi doseči odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj želi doseči cilj, ki je v javnem interesu – in sicer želi izpolniti cilje aktivne stanovanjske politike in znižati primanjkljaj javnih najemnih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana. SSRS želi izgraditi večje število finančno dostopnih stanovanj, ki bodo glede na velikost primerna najbolj ranljivim skupinam prebivalstva, in sicer mlajšim in starejšim. Po PROSO glede na izračun kazalnika izrazito izstopa ocenjeni stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani, ki presega 16.000 stanovanj (do leta 2025). Ocenjeno je, da bo gradnja stanovanjske

soseske na območju predmetnega OPPN prispevala k razbremenitvi povpraševanja po javnem najemu znotraj Mestne občine Ljubljana. **Navedeno je v javnem interesu.**

Skladno z OPN MOL SD je eden od ciljev prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana tudi dvigniti kakovost življenja in bivanja na območju MOL. Glede na usmeritve OPN MOL SD za določitev namenske rabe zemljišč in organizacijo dejavnosti v prostoru je zasnova na področju prostorskega načrtovanja stanovanj usmerjena predvsem v naslednje cilje:

- zagotoviti ustrezne površine za gradnjo vseh vrst stanovanj, vključno s posebnimi oblikami stanovanj,
- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo, bogatejšo strukturiranost stanovanjske pozidave oziroma raznolike tipe stanovanj in različna bivalna okolja, ki ustrezajo tipološko diferencirani strukturi družin,
- zagotoviti stanovanja in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše občane,
- zagotoviti stanovanja in možnosti za izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade.

Prav tako OPN MOL SD določa, da je na novih, obsežnejših območjih za stanovanjsko gradnjo treba zagotavljati različne tipe stanovanj, da bi bila dosežena mešana struktura stanovalcev. Gradnja stanovanj za starejše občane poleg gradnje domov za starejše občane in oskrbovanih stanovanj predvideva tudi zagotovitev različnih oblik stanovanj in bivalnih okolij za starejše osebe v okviru vseh predvidenih večjih novih stanovanjskih sosesk. Nadalje OPN MOL SD ugotavlja, da je v Mestni občini Ljubljana nadpovprečno visok delež starejšega prebivalstva, proces staranja prebivalstva pa se še krepi z odseljavanjem mlajšega izobraženega prebivalstva. Zaradi navedenega je eden od ciljev Mestne občine Ljubljana zaustaviti negativni migracijski trend ter povečati svojo privlačnost za priseljevanje (iz Slovenije in tujine) z boljšo ponudbo stanovanj in delovnih mest ter dobrimi razmerami za bivanje. S tem bi nadomestil pričakovano negativno naravno rast in izboljšal starostno sestavo prebivalstva. Iz navedenih ciljev Mestne občine Ljubljana, ki izhajajo iz OPN MOL ID, izhaja, da so predlagana odstopanja povsem skladna s cilji prostorskega razvoja občine, saj se s predlaganim odstopanjem omogoča zagotoviti večje število kakovostnih in primerno velikih stanovanj, namenjenih za starejše in mlade. S predlaganim odstopanjem se zagotavljajo ustrezna cenovno dostopna stanovanja, s čimer se posledično zagotovijo tudi pogoji za bivanje starejših in prepreči odseljevanje mladih.

Odstop od tega prostorskega pogoja ne pomeni posega v cilje prostorskega razvoja občine, saj omogoča izgradnjo javnih najemnih stanovanj za ranljivejšie skupine. Cilji prostorskega načrtovanja so glede na OPN MOL SD, med drugim tudi, zagotavljanje stanovanj in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše občane in zagotavljanje stanovanja in možnosti za izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade. Glede na navedeno je predlagano odstopanje **sladno s cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana.**

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Zaradi dopuščene večjega števila stanovanj se ne bo spremenil videz območja, poslabšale bivalne in delovne razmere v njem ter ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. S predlaganim odstopanjem **bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta**, saj se bo omogočila izgradnja večstanovanjskih stavb, in sicer ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih pogojev prostorskega izvedbenega akta. Sedaj nezazidano območje bo reaktivirano in urejeno v stanovanjsko naselje za ranljive skupine prebivalstva.

Nameravana gradnja zaradi večjega števila stanovanj **ne bo spremenila načrtovanega videza območja**. Kljub večjemu številu stanovanj je bruto površina stavb (v nadaljnjem besedilu BTP) v območju OPPN celo manjša, kot je bilo načrtovano z veljavnim OPPN:

oznaka stavb	BTP nad terenom v skladu z določili OPPN	BTP nad terenom v skladu z Arhitekturno urbanistično strokovno podlago	Razlika v m ²	Razlika v %
B1, B2, B3 in B4	5.200 m ²	4.949 m ²	251 m ²	4,8 %
G1, G2, G3 in G4	20.000 m ²	19.896 m ²	104 m ²	0,5 %
G5, G6 in B6	12.900 m ²	12.188 m ²	712 m ²	5,5 %
skupaj	38.100 m ²	37.033 m ²	1.067 m ²	2,8 %

Razlika v površini je v okviru dopustnih odstopanj, določenih v 59. členu odloka o OPPN: v prostorskih enotah PE1 in PE2 lahko BTP nad terenom odstopajo navzgor do +5 % in navzdol do -20 %.

Bivalni pogoji v območju OPPN in na sosednjih zemljiščih se zaradi predlagane spremembe ne bodo poslabšali. Kljub večjemu številu stanovanj bo BTP stavb v okviru dopustnih odstopanj manjša od prikazane v OPPN, število stanovalcev pa bo povsem primerljivo s tistim, ki je bilo pričakovano na podlagi veljavnega OPPN. Glede na navedeno predlagane rešitve ne bodo poslabšale bivalnih pogojev, niti povzročile večjih obremenitev okolja in večjega hrupa.

Kot strokovna podlaga za izdelavo OPPN je bila izbrana variantna rešitev, ki so jo izdelali Ark Arhitektura Krušec d.o.o (v nadaljnjem besedilu: izbrana variantna rešitev). Izbrana variantna rešitev je bila v postopku priprave OPPN dopolnjena na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora in usklajena z zahtevami OPN MOL ID. V izbrani variantni rešitvi je bilo predvideno naslednje število stanovanj in stanovalcev:

IZBRANA VARIANTANA REŠITEV (strokovna podlaga za izdelavo OPPN)						
stavbe B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4, G5, G6 in B6						
tip stanovanja	1 in pol sobna	2 sobna	3 sobna	4 sobna	5 sobna	skupaj
število stanovanj	18	150	93	63	20	344
delež stanovanj	5%	44%	27%	18%	6%	94%
število stanovalcev	27	300	325,5	252	90	994,5
upoštevano število stanovalcev na stanovanje	1,5	2,0	3,5	4,0	5	
	1 do 2 osebi	2 osebi	3 do 4 osebe	4 osebe	5 oseb	

Z Arhitekturno urbanistično strokovno podlago, izdelano na podlagi usmeritev SSRS, je predvideno naslednje število stanovanj in stanovalcev:

ARHITEKTURNO URBANISTIČNA STROKOVNA PODLAGA					
stavbe B1, B2, B3, B4, G1, G2, G3, G4, G5, G6 in B6					
tip stanovanja	2 sobna	2 in pol sobna	3 sobna	4 sobna	skupaj
število stanovanj	126	162	65	40	393
delež stanovanj	32%	41%	17%	10%	100%
število stanovalcev	189	405	227,5	180	1001,5
upoštevano število stanovalcev na stanovanje	1,5	2,5	3,5	4,5	
	1 do 2 osebi	2 do 3 osebe	3 do 4 osebe	4 do 5 oseb	

Kot je razvidno iz zgornjih preglednic, je število stanovalcev, pričakovanih na podlagi Arhitekturno urbanistične podlage za pripravo lokacijske preveritve (1.001,5 stanovalcev), ne glede na načrtovano večje število stanovanj povsem primerljivo s tistim, ki je bilo pričakovano na podlagi strokovne podlage za izdelavo OPPN (994,5 stanovalcev). Razlika v izračunih je minimalna in znaša le 0,7 %.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine).

Dopustno odstopanje pri številu stanovanj **ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč** oziroma ne zmanjšuje možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih, saj se prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba z predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminja.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

Dopustno odstopanje **ni v nasprotju s pravnimi režimi**, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Z dopustnim odstopanjem se bo število stanovanj v območju povečalo, število stanovalcev pa bo ostalo približno enako, zato odstopanje

ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Spremenjeno število stanovanj ne bo vplivalo na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo pred poplavami,
- varstvo voda,
- plazljivo in erozijsko ogroženost območja,
- potresno varnost območja
- varovanje gospodarske javne infrastrukture.

Spremenjeno število stanovanj ne bo imelo vpliva na povečanje hrupa v načrtovanem naselju in okolici, saj se ocenjeno število stanovalcev ni spremenilo. Spremenjeno število stanovanj tudi ne bo vplivalo na pravni režim obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, saj ne vpliva na možnost uporabe območja za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva in nima vpliva na predviden omilitveni ukrep regulacije vodotoka.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varovanja narave, v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanje je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

2. INDIVIDUALNO ODPSTANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV GLEDE POTREBNEGA ŠTEVILA PARKIRNIH MEST

2.1 Namen lokacijske preveritve

Z veljavnim OPPN je za stavbe v območju OPPN zahtevano število parkirnih mest v skladu z normativi, ki so bili z OPN MOL ID določeni ob uveljavitvi OPPN. Po uveljavitvi OPPN pa je prišlo do spremembe parkirnih normativov v OPN MOL ID.

V skladu z veljavnim OPPN je treba za tri in večstanovanjske stavbe zagotoviti:

- po 1 PM na stanovanje v velikosti do 50 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce,
- po 2 PM na stanovanje v velikosti nad 50 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce.

V skladu z veljavnim OPN MOL ID je treba za tri in večstanovanjske stavbe zagotoviti:

- po 1 PM na stanovanje v velikosti do 70 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce,
- po 2 PM na stanovanje v velikosti nad 70 m² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce.

Bodoči stanovalci stanovanj, ki jih bo gradil SSRS, sodijo med ranljivejšje skupine prebivalstva (starejši, mladi, mlade družine, iskalci prve nastanitve..), ki praviloma uporabljajo le en avto na družino. Večjega števila osebnih vozil bodisi ne potrebujejo ali pa jim to ni dosegljivo.

Zmanjševanje števila uporabnikov motornih vozil je tudi skladno s Prometno politiko MOL, zato predlagamo, da se parkirni normativi za stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 uskladijo s sedaj veljavnim normativom iz OPN MOL ID za določanje potrebnega števila parkirnih mest.

Z Arhitekturno urbanistično strokovno podlago je bilo tudi preverjeno, da je na podlagi spremenjenega parkirnega normativa mogoče vsa parkirna mesta zagotoviti le v eni kletni etaži namesto v do sedaj predvidenih dveh kletnih etažah.

2.2 Obravnavano določilo veljavnega prostorskega akta:

Lokacijska preveritev se nanaša na 3. odstavek 35. člena odloka, ki se glasi:

35. člen
(mirujoči promet)

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	

11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 50 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce, 2 PM/stanovanje v velikosti nad 50 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe od 200 do 500 m ² BTP	1 PM/40,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti nad 200 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: ambulate	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (brez gledalcev)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta	1 PM/70,00 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	2 PM/oddelek in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	2 PM/oddelek

2.3 Predlog individualnega odstopanja

Predlagano individualno odstopanje od lokacijskih pogojev, določenih v 3. odstavku 35. člena odloka, se glasi:

»Z lokacijsko preveritvijo se dopusti odstopanje od kriterijev za izračun parkirnih mest, določenih v 3. odstavku 35. člena odloka. Za potrebe stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba v območju OPPN zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in za kolesa v skladu s parkirnimi normativi, določenimi v preglednici 11 v 1. odstavku 38. člena odloka o OPN MOL ID. V fazi priprave projektne dokumentacije DGD je treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se preveri potrebno število PM glede na program v stavbah in število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.«

2.4 Obrazložitev objektivnih okoliščin

Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede števila parkirnih mest, izhaja iz:

- tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.
- omejujočih okoliščin v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali terjajo nesorazmerne stroške.

Pravno podlago za predlagano odstopanje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPPN predstavljata 1. in 2. alineja drugega odstavka 129. člena ZUreP-2.

Ad a) Po uveljavitvi OPPN so bili na podlagi Prometne politike MOL, ki stremi k zmanjšanju uporabe motornih vozil, s spremembami in dopolnitvami OPN MOL ID spremenjeni normativi za parkiranje. Manjše število parkirnih mest je tudi skladno s potrebami in zmoglostmi populacije, za katero namerava SSRS graditi stanovanja na predmetni lokaciji. SSRS je pri izgradnji javnih najemnih stanovanj vezan na izgradnjo energetske učinkovitosti stavb, nižje stroške vzdrževanja in nižje obratovalne stroške. Izgradnja le ene kletne etaže omogoča naravno prezračevanje, medtem ko bi bilo potrebno pri izgradnji druge kletne etaže zagotoviti umetno/prisilno prezračevanje. Takšno umetno/prisilno prezračevanje bi zmanjšalo energetske učinkovitost stavb ter povečalo tako stroške vzdrževanja kakor tudi obratovalne stroške. Glede na navedeno je predlagana tehnična rešitev bolj ustrezna in primernejša od predpisanih tako z vidika doseganja ciljev urejanja prostora kakor tudi z vidika učinkovite rabe energije in varstva okolja.

Ad b) Objektivna okoliščina, zaradi katere investicijska namera ne zadosti prostorskemu izvedbenemu pogoju glede parkirnih mest izhaja iz okoliščin, na katere investitor ne more vplivati, terjajo na njegovi strani nesorazmerne stroške ter tudi iz fizičnih lastnosti zemljišča.

Kot že pojasnjeno v podtočki Ad b), točke 1.2 tega IV poglavja, je SSRS omejen na gradnjo javnih najemnih stanovanj v določenem obsegu za namene izvajanja stanovanjske politike, ki mu jo nalaga ReNSP15-25 in PROSO. SSRS je pri izgradnji javnih najemnih stanovanj vezan na princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti ter stroškovne smotnosti gradnje. Vsi projekti SSRS morajo biti izvedeni ob upoštevanju razumnih investicijskih stroškov. Izvedba parkirišč, ki bi sledila normativom v sedaj veljavnem OPPN, bi pomenila tudi nesorazmerno velik strošek za investitorja. Večje število parkirišč bi dodatno bremenilo strošek izvedbe kvadratnega metra neto stanovanjske površine. Večje število parkirišč bi pomenilo tudi, da je treba za potrebe parkiranja zgraditi dve kletni etaži, kar bi zaradi težavnega terena močno povečalo investicijsko vrednost garaž. Elaborat geotehničnih raziskav (Gracen d.o.o., št. 1-25/2011, oktober 2011), ki je bil izdelan kot strokovna podlaga za pripravo OPPN, opozarja na prisotnost viseče podtalnice in možen zdrs zemljine ter s tem povezano tehnično in finančno zahtevno temeljenje in varovanje gradbene jame pri globljih vkopih objektov. Na podlagi podrobnejših geomehanskih raziskav je bila v naknadno izdelanem Elaboratu geološko geomehanskih raziskav (Gracen, št. 1-25 DGD/2011, junij 2020) potrjena nehomogena sestava tal, ki bo terjala globoko temeljenje (pilote), in ponovno izpostavljena tehnična zahtevnost gradnje pri izkopih večjih globin.

Če bi SSRS upošteval omejitve prostorskih izvedbenih pogojev glede števila parkirnih mest, bi izgradnja dodatne kleti terjala na strani SSRS nesorazmerne stroške gradnje, posledično pa tudi nesorazmerne stroške bivanja, uporabe in vzdrževanja, saj izgradnja druge kleti zahteva umetno/prisilno prezračevanje, kar vpliva ne samo na višje stroške uporabe in vzdrževanja, ampak tudi znižuje energetske učinkovitost stavbe.

V izogib ponavljanju se tudi glede argumentov za predmetno odstopanje v celoti sklicujemo na argumente iz točke 1.2 tega IV poglavja.

2.5 Obrazložitev dopustnosti individualnega odstopanja

V zvezi s predlaganim odstopanjem so tudi kumulativno izpolnjeni pogoji iz četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2, in sicer:

SSRS želi doseči odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj želi zagotoviti cenovno ugodna javna najemna stanovanja z nizkimi vzdrževalnimi in obratovalnimi stroški ter izpolniti cilje aktivne stanovanjske politike in znižati primanjkljaj najemnih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana. **Navedeno je v javnem interesu.**

Odstop od tega prostorskega pogoja ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj omogoča izgradnjo javnih najemnih stanovanj za ranljivejše skupine. Predlagano odstopanje prav tako pomeni uskladitev s prometno politiko Mestne občine Ljubljana. Cilj prometne politike Mestne občine Ljubljana je v omejevanju osebne motorne prometa in spreminjanju potovalnih navad ljudi v bolj trajnostne načine – peš, kolo in javni prevoz. Obravnavana lokacija je dobro dostopna z mestnim potniškim prometom. Preko ceste Pod Kamno Gorico je mogoča tudi navezava na razvejan kolesarski sistem, ki omogoča varen dostop vse do mestnega središča, ki je od obravnavane lokacije oddaljeno približno 6 km. Tudi peš povezava s širšo okolico je ustrezna, saj sta tako Pilonova ulica in cesta Pod Kamno Gorico opremljeni s hodniki za pešce.

Cilj prometne politike Mestne občine Ljubljana je izboljšati porazdelitve mobilnosti tako, da bo tretjina poti opravljenih z javnim prevozom, tretjina s kolesom in peš ter tretjina z osebnim vozilom. Na podlagi navedenega so bili po uveljavitvi OPPN z OPN MOL ID določeni novi parkirni normativi. Z lokacijsko preveritvijo se uskladijo odstopanja od normativov za zagotavljanje potrebnega števila parkirnih mest v prostorskih enotah PE1 in PE2. Normativi za enostanovanjske stavbe, ki so načrtovane v prostorski enoti PE3, so ostali enaki in jih tudi z lokacijsko preveritvijo ne spreminjamo.

Odstop od tega prostorskega pogoja ni v nasprotju s cilji prostorskega razvoja občine, saj pomeni uskladitev s Prometno politiko Mestne občine Ljubljana, katere cilj je zmanjšati promet z motornimi vozili, s tem znižanje emisij v okolje ter zagotovitev večje varnosti za pešce in kolesarje.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine).

Z dopustnim odstopanjem bo, ob upoštevanju drugih PIP, dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta. Nameravana gradnja zaradi spremenjenega normativa za določanje parkirnih mest **ne bo spremenila načrtovanega videza območja**, saj se osnovni koncept umestitve parkirišč ohranja. Večji del parkirišč bo zagotovljen v podzemnih garažah, manjši del, namenjen obiskovalcem, pa tudi na terenu vzdolž Pilonove ulice, kot je že sedaj predvideno z veljavnim OPPN. **Prav tako se ne bodo poslabšale bivalne in delovne razmere v njem ter ne bo motečih vplivov na podobo naselja ali krajine. Bivalni pogoji v načrtovanih stavbah ter na sosednjih zemljiščih se bodo s predlagano spremembo izboljšali.** Zaradi manjšega števila parkirnih mest bo prometna obremenitev obodnih cest ob območju OPPN celo nekoliko manjša, kot je bila pričakovana na podlagi veljavnega OPPN.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine).

Predlagano odstopanje je načrtovano v okviru gabarita stavb, ki je bil načrtovan z veljavnim OPPN, zato ne vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč oziroma ne zmanjšuje možnosti pozidave na sosednjih zemljiščih ter ne vpliva na podobo naselja ali krajine. Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba se s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminja.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč).

Dopustno odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju II.5. Z dopustnim odstopanjem se bo zmanjšalo število parkirnih mest in posledično tudi vozil v območju OPPN, manjše bo tudi število kletnih etaž in s tem tudi poseganje v tla, zato odstopanje ne bo vplivalo na javni interes, varovan s pravnimi režimi, ki veljajo na območju lokacijske preveritve. Manjše število parkirnih mest ne bo vplivalo na pravne režime, ki se nanašajo na:

- varstvo kulturne dediščine:
na območju prepoznanega arheološkega potenciala bodo opravljene dodatne raziskave, poseg v tla bo manjši;
- varstvo pred poplavami:
pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji bodo upoštevani protipoplavni omilitveni ukrepi;
- varstvo voda:
pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji bodo upoštevani pogoji za gradnjo na vodovarstvenem območju;
- plazljiva in erozijsko nevarna območja:
izkopi v tla bodo plitvejši, s tem se bo zmanjšalo tveganje v času gradnje zaradi erozije;
- potresno nevarna območja:
pri načrtovanju in gradnji bodo upoštevani ukrepi za gradnjo na potresno nevarnem območju;
- varstvo pred hrupom:
zaradi manjšega števila vozil v območju OPPN se bo znižala stopnja obremenitve okolja s hrupom;
- obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
zmanjšanje parkirnih kapacitet ne vpliva na možnost uporabe območja za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva in ne vpliva na izvedbo načrtovanega omilitvenega ukrepa regulacije vodotoka;
- varovanje gospodarske javne infrastrukture:
dopustno odstopanje je znotraj gabaritov stavb, načrtovanih z OPPN, zato se vpliv na obstoječo javno infrastrukturo glede na veljavni OPPN ne spreminja. Potrebne prestavitve vodov in gradnjo v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture se bo načrtovalo in izvajalo v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Območje lokacijske preveritve se ne nahaja na območju varovanja narave, v območju kmetijskih in gozdnih zemljišč. Območje lokacijske preveritve tudi ne posega na območja sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov. Predlagano odstopanja je skladno z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije in ne povzroča konfliktov v prostoru ter ne zahteva drugačne namenske rabe.

Glede na zgoraj navedeno je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2 (t.j. ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti).

GRAFIČNI NAČRTI

1. **Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL – ID, M 1:2000**
2. **Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu, M 1:1000**
3. **Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku, M 1:1000**
4. **Prikaz meje območja lokacijske preveritve na zazidalni situaciji prostorskega izvedbenega akta, M 1:500**
5. **Prikaz območja lokacijske preveritve v vektorski obliki (priloga v digitalni obliki)**

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	28047.90	Površina območja v m ²

6. **Prikaz izvirnega območja lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)**

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM. Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1011	Šifra namenske rabe
EUP_OZN	DR-492	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	PE1, PE2	Oznaka podenote urejanja prostora
POV	44831.43	Površina območja v m ²

7. **Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve (priloga v digitalni obliki)**

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.

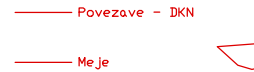


ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK
KAMNA GORICA - ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA - PODUTIŠKA (DEL)

- MEJA OBMOČJA OPPN
- - - MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI
mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-003				
Investitor:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na izseku iz OPN MOL - ID				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS 0275 A			
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.				
Datum izdelave načrta:	marec 2021	Merilo:	1:2000	Številka risbe:	1



	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
	PARCELNA MEJA
512/4	PARCELNA ŠTEVILKA
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
PE1	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
DR-492	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana
ARHITEKTI

Številka naloge:	UP Z0-003				
Investitor:	Štanovaljski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana				
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na katastrskem načrtu				
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, univ.dipl.inž.arh.	id št. ZAPS 0275 A			
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.				
Datum izdelave načrta:	marec 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe:	2



ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK
KAMNA GORICA – ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA – PODUTIŠKA (DEL)

- MEJA OBMOČJA OPPN
- - - MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKT

mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 20-003			
Investitor:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana			
Vsebina risbe:	Prikaz meje območja lokacijske preveritve na ortofoto posnetku			
Odg. vodja izdelave LP:	Mojca Kalan Šabec, univ.dipl.inž.arh.	id.št. ZAPS 0275 A		
Sodelavec:	Matic Kržan, abs.arh.			
Datum izdelave načrta:	marec 2021	Merilo:	1:1000	Številka risbe: 3



LEGENDA

- Pažiralnik - oglati
- Jasek komunalnih vodov - okragel
- Jasek komunalnih vodov - provokaten
- Drag za električni vod nizke napetosti
- CATV omara
- Pažiralnik - okragli
- Kanalski jasek - okragel
- Plinski zapirak
- Pažiralnik - cestni pad robnik
- Električni jasek - provokaten
- Zesun, zapirak
- Svetilko na drugu
- Vodišjak
- Podzemni hidrant
- Grn
- Listnato drevo
- Telefonski jasek - okragel
- Jasek za razsvetljave - provokaten
- telefonska omara
- električna omara
- Mejno znamenje
- Nasilni steber stavbe z okroglim prerezom
- Stanovaljska stavba
- Poslovna stavba
- Zidana gospodarska stavba, garaža
- Širok nadstrešek
- Poligonska in mestna poligonometrična točka z ETRS
- Vodaovadni jasek - okragel
- Sadovnjak
- Lesena gospodarska stavba, garaža, karska
- Propust
- Iglasto drevo
- Telefonski jasek - provokaten
- Versko znamenje, kopelica
- Električni jasek okragel
- Nasilni steber stavbe z okroglim prerezom
- Zelenica
- Telefonski drog
- Rešetke na tlen
- Otroško igrišče
- Manjša zelenica
- Vodaovadni jasek - provokaten
- Manjša njiva (vrt)
- Vodaovna plošča ali terasa
- Travnik
- Parkirišče
- Mešani gozd
- Kanalski jasek - provokaten
- Seme in kapi
- Nadstrešek
- Kanal
- Živa meja
- 11.Vodovod
- 13.El.vod NN
- 14.PTT vod
- 15.Kanalizacija-FEKAUNA
- 16.Druga
- 17.Biparni zid
- 18.Zidogrja
- Povezave - BKN
- Kanalizacija meteornis
- Meje
- Črta na cesti
- Steza
- 2100 Električna energija
- 2200 Zemeljski pin
- 3200 Kanalizacija
- 6100 Elektronske komunikacije

- DREVO NA RAŠEENEM TERENU
- DREVO NA STREH GARAZE
- VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE
- HODNIK ZA PEŠE
- KOLESARSKA STEZA
- POVRŠINA ZA IGRO OTROK
- NOVA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- ZBRINO IN ODJEMNO MESTO ZA LOČNO ZBRANJE KOMUNALNIH ODPADKOV
- REGULIRANA STRUGA VODOTOKA
- VAROVALNI PAS VODOTOKA
- BRV
- GRADBENA MEJA NA TERENOM
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - ZELENE POVRŠINE
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE - TLAKOVANE POVRŠINE
- DOPUSTNA UREDITEV ZASEBNH VRTOV
- ZASEBNE TERASE NA STREH KLETNE ETAJE
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- BOČNO PARKIRNO MESTO
- POGREZNI ROBNIK

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA DEL OBMOČJA OPPN 191 PODUTIK KAMNA GORICA - ZAHOD IN 34 CESTA ANDREJA BITENCA - PODUTIŠKA (DEL)

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE
- PARCELNA MEJA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- TLORISNI GABARIT NOVE STAVBE
- POVEZOVALNI DEL PRI VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH
- DOPUSTNA IZVEDBA STAVBE BREZ POVEZOVALNEGA DELA
- TLORISNI GABARIT OBSTOJEČE STAVBE
- OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE
- DOZIDAVA
- LINIJA STAVBE POD NIVOJEM TERENA
- OZNAKA STAVBE
- OZNAKA ETAŽNOSTI STAVBE
- KOTA FINALNEGA TLAKA V MVODU PRITLJIGA
- KOTA UTRJENEGA TERENA
- UVOZ/IZVOZ IZ GARAZE
- VHOD V STAVBO

ŠABEC KALAN ŠABEC inženjersko arhitekturna družba
inženjersko arhitekturna družba

Številka naloge:	UP 20-003
Investitor:	Stanovaljski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Vasbna risba:	Priloga k projektu št. 31/1000 Ljubljana
Obj. vodja izdelave LP:	Moja Kalan Šabec, univ.dipl.inž.arh.
Sodelavec:	Matjaž Kržan, abs.arh.
Datum izdelave načrta:	marec 2021
Merilo:	1:500
Številka risbe:	4

VI PRILOGE

- Usmeritveni sklep Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z dne 12. 3. 2020.
- Splošne usmeritve Stanovanjskega sklada Republike Slovenije s področja urbanizma in arhitekture za izdelavo idejne zasnove večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Glince v Ljubljani, OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), Faza: idejna zasnova za namen izdelave strokovnih podlag (december 2019).
- Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za stanovanjsko naselje na območju Glince – Podutik v Ljubljani (Arhitektura Krušec, november 2020), priloga v posebni mapi.

VII VIRI IN LITERATURA

- ZUreP-2: Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 61/17.
- GZ: Gradbeni zakon. Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.
- OPN MOL SD: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18.
- OPN MOL ID: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN.
- Uredba o razvrščanju objektov. Uradni list RS, št. 37/18.
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), (Uradni list RS, št. 107/13).
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).
- Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo – PROSO, november 2016, MOP.
- Usmeritveni sklep Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z dne 12. 3. 2020.
- Splošne usmeritve Stanovanjskega sklada Republike Slovenije s področja urbanizma in arhitekture za izdelavo idejne zasnove večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Glince v Ljubljani, OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), Faza: idejna zasnova za namen izdelave strokovnih podlag (december 2019).
- Urbanistično arhitekturne strokovne podlage za stanovanjsko naselje na območju Glince – Podutik v Ljubljani (Arhitektura Krušec, marec 2020).
- MOP-1: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve.
- MOP-2: Ministrstvo za okolje in prostor, 2018. Tehnična smernica za graditev: TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov.
- URBINFO: Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana. Dostopno na: <http://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> [26. 3. 2020].



Na podlagi 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018 in 4/2019), izdajam naslednji usmeritveni

S K L E P

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad) sprejema za potrebe razvoja lokacije, projektiranja in izgradnje večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji na nepremičninah v njegovi lasti na lokaciji Glince – Podutik v Ljubljani naslednje usmeritve:

1. pri projektiranju je potrebno upoštevati namen, usmeritve in cilje delovanja Sklada, ki izhajajo iz državnih in njegovih dolgoročnih, srednjeročnih in kratkoročnih dokumentov poslovanja ter so pojasnjeni v obrazložitvi tega sklepa;
2. pri projektiranju je potrebno upoštevati vsa v Republiki Sloveniji veljavna zakonska in podzakonska določila ter smernice in priporočila, ki se nanašajo na graditev objektov ter umeščanje v prostor;
3. pri projektiranju je potrebno iskati projektne rešitve, ki pripomorejo k uresničevanju poslovne politike in strategije Sklada in ki bodo sledile potrebam Sklada ter bodo zagotavljale pogoje za izvedbo učinkovitega ter smotrnega investicijskega projekta za predvideni namen, kot je pojasnjeno v obrazložitvi tega sklepa;
4. pri projektiranju je potrebno iskati projektne rešitve, ki bodo omogočale učinkovito in ekonomično izrabo stavb ter stanovanj s ciljem zagotoviti večje število in primerno velikost stanovanj, neoviran dostop, in ki bodo za celotni čas trajanja objekta omogočale ekonomsko upravičeno ter trajnostno vzdrževanje objektov, nižje obratovalne stroške in stroške vzdrževanja;
5. pri projektiranju je potrebno iskati projektne rešitve, ki bodo omogočile izgradnjo najemniških stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej za ranljivejše skupine, kot so mlade družine, starejše osebe, iskalci prve nastanitve in podobno, vključno z izgradnjo oskrbovanih stanovanj;
6. projektna dokumentacija mora vsebovati opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo in jih bo Sklad uporabil za nadaljnjo pripravo investicijske dokumentacije (po vsakokratni Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ) ter druge dokumentacije;
7. projektna dokumentacija mora upoštevati vsakokratni Sklep Sklada o izhodiščnih vrednostih GOI del za lastno graditev;
8. projektna dokumentacija mora upoštevati Splošne usmeritve za projektiranje večstanovanjskih objektov Stanovanjskega sklada RS za javna najemna stanovanja, december 2019 (v prilogi tega sklepa).

Obrazložitev:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš ter deluje že skoraj trideset let kot edini tovrstni stanovanjski sklad v državni lasti.

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2003 je Sklad postal javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje

stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb. Sklad je pravna oseba javnega prava.

Pogoje njegovega poslovanja na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS-1 določata Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011, 60/2017, 17/2018 in 4/2019) in Splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11).

Poleg v Aktu o ustanovitvi navedenih nalog Sklad opravlja še naloge, izhajajoče iz:

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 86/2000, 79/2001 odločba US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS, št. 26/05 - uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odločba US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 odločba US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odločba US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 14/2017 - odločba US, 27/2017 in 59/2019), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015),
- Resolucije o družinski politiki 2018-2028 »Vsem družinam prijazna družba« (Ur. l. RS, št. 15/2018),
- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017-2021, sprejetega s strani Vlade Republike Slovenije, dne 25.5.2017,
- Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (Ur. l. RS, št. 90/2013).

Sklad je skladno s stanovanjsko zakonodajo med drugim pristojen, da investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča; posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa; spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj; z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno ter opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

V okviru soinvestitorstva po stanovanjski zakonodaji Sklad skupaj z občinami, njihovimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami skrbi za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj ter vstopa v partnerstva - sovlaganje sklada in občine ter zasebnih investitorjev (neprofitnih stanovanjskih organizacij) za pridobivanje neprofitnih in tržnih stanovanj.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur. l. RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce.

ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev Sklada od leta 2016 dalje. Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike za obdobje 2017 do 2020, njegovo delovanje usmerja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2019 in 2020, ki za ključne cilje v letih 2019 in 2020 postavljata tudi prioriteten cilj povečanje javnega najemnega fonda stanovanj za 1000 stanovanjskih enot; zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami, razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada; trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada ter pridobivanje premoženja za in v okviru partnerskih projektov.

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter

najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

V kategorijo javnih najemnih stanovanj Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja kot tudi ostala najemna stanovanja v lasti Sklada ter s tem zagotavlja svoje delovanje v javnem interesu. Stanovanjska politika je celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade in odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov. Glavno vlogo pri povečanju javnega najemnega fonda v skladu z ReNSP15-25 je prevzel Sklad v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi.

Država, ki svojim prebivalcem zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino in prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe. Z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike država ustvarja pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa in skrbi za racionalno rabo virov. Do stanovanjskega primanjkljaja prihaja zaradi neskladja med potrebami prebivalstva po stanovanjih na določenih lokacijah, njihovo dejansko razpoložljivostjo in kakovostjo teh stanovanj. Ker gre v mnogih primerih iskalcev za prvo iskanje stanovanja in ker je večja verjetnost, da ne gre za stalno rešitev stanovanjskega problema, je dolgoročni cilj predvsem gradnja tako javnih kot zasebnih najemnih stanovanj.

Na območjih, kjer je potreba po stanovanjih velika (kot je primer Ljubljane), je nujno treba zagotoviti kombinacijo ukrepov s področja zemljiške in finančne politike, ki bodo investitorje spodbudili h gradnji primernih stanovanj in tako dolgoročno omogočili stabilen stanovanjski trg. Vsled tega se Sklad poslužuje tudi ukrepa lokacijske preveritve.

Posebno pozornost ReNSP15-25 namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine prebivalstva. S prepletenimi ukrepi na različnih prednostnih področjih, v obliki celovitih paketov, pristopa k reševanju stanovanjske problematike dveh specifičnih ciljnih in ranljivejših skupin prebivalstva – mladih in starejših. V fazi prvega bivanjskega osamosvajanja se pri mladih spodbuja najem. Ukrepi se zato nanašajo na povečanje dostopnosti najemnega stanovanjskega fonda za mlade. Nacionalni stanovanjski program ukrepe novogradnje usmerja v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v večjih zaposlitvenih središčih (kot je na primer Ljubljana), kjer je potreba po stanovanjih največja. Ob ekonomski osamosvojitvi in ustvarjanju družine naj bi mladim zagotavljali, da bi po novem stanovanjskem programu lahko izbirali med paleto ukrepov za nadaljevanje stanovanjskega najema (shema za mlade) in možnostjo ureditve funkcionalne prilagoditve enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij.

Paket ukrepov, namenjenih starejšim prebivalcem, ki ga predvideva ReNSP15-25, se osredotoča predvsem na bivanjske oblike, ki omogočajo kakovostno zdravstveno in drugo oskrbo (varovana oziroma oskrbovana stanovanja), hkrati pa zagotavljajo vključevanje v družbo in medsebojno pomoč (mešane soseske, bližina družbenih dejavnosti, funkcionalna prilagoditev enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij). Sklad pri oblikovanju novih projektov sledi tem usmeritvam.

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti in energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kakovostno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Prav tako spreminjanje življenjskih navad vpliva na spreminjanje bivalnega standarda in funkcionalnosti stanovanj, zato Sklad v celotnem procesu načrtovanja in gradnje stanovanj posebno pozornost nameni osveščanju in informiranju o pomenu kakovosti in večje funkcionalnosti stanovanj. Aktivnosti se usmerijo na vse relevantne akterje s področja stanovanjske oskrbe v smislu iskanja in upoštevanja sodobnih, kakovostnih in racionalnih rešitev s tehničnega, energetskega, okoljskega in finančnega vidika že pri prostorskem načrtovanju stanovanjskih sosesk ter tudi pri sami gradnji in prenovi stanovanj. Hkrati se preveri ustreznost obstoječih gradbenih in funkcionalnih normativov na področju stanovanjske gradnje in se izvede ustrezne prilagoditve.

Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti ter stroškovne smotrnosti gradnje in vzdrževanja v celotnem obdobju obstoja in uporabe objektov Sklad upošteva tako pri novogradnji kot pri prenovi stanovanj.

Posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe vse bolj zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika v njegovem življenjskem ciklu odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov pa se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu spremeni tudi potreba po vrsti stanovanja. Z omogočanjem in spodbujanjem stanovanjske mobilnosti omogočamo prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika. Uresničevanje stanovanjske mobilnosti posamezniku omogoča boljše izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti in možnost prilagajanja stanovanjskega standarda svojim trenutnim finančnim zmožnostim. Še posebej starejši prebivalci se zaradi upada prihodkov soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju, zaradi bivanja v funkcionalno neprimernem stanovanju pa se pogosto soočajo z grajenimi ovirami. Tudi to pri svojih projektih Sklad dosledno upošteva z odprtim in sodobnim ter trajnostnim načrtovanjem sosesk ter rabe prostora. Z omogočanjem večje stanovanjske mobilnosti želimo doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu in posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe.

Poleg zagotavljanja zadostnega števila stanovanj in večje dostopnosti do kakovostnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine je treba s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost nameniti predvsem osveščanju prebivalstva, in sicer s spodbujanjem družbene aktivnosti in sodelovanja. Največji potencial za pripravljenost na selitev predstavljajo predvsem mlade generacije, ki si brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primerne stanovanja, in starejši prebivalci, ki mnogokrat ne zmorejo nositi stroškov vzdrževanja prevelikih stanovanj. Omenjena dejstva omogočajo tudi možnosti za medgeneracijsko sodelovanje, kar Sklad upošteva pri usmerjanju k gradnji mešanih sosesk in vzpostavljanju ter aktivaciji medgeneracijskih prostorov.

Izvajanje aktivnosti, kot so dnevni centri za starejše ali medgeneracijski centri, ki se v Sloveniji že oblikujejo, prispeva k posrednem reševanju stanovanjske problematike starejših oziroma k boljši informiranosti starejših. V obeh oblikah se namreč lahko zagotavljajo določene podporne storitve, ki omogočajo bivanje v skupnosti tudi za starejše, ki so odvisni od redne pomoči in podpore pri vsakodnevni opravi, ponujajo pa lahko tudi informacije za izboljšanje bivanjskega in življenjskega standarda in s prikazi primerov dobrih praks ter svetovanj prispevajo k spreminjanju bivanjskih navad starejših.

Vključenost starejših oseb v širšo družbo bo zagotovljena z načrtovanjem primernih stanovanj v okviru mešanih sosesk, kar bo prispevalo k večji kakovosti bivanja in socialne vključenosti.

Pri zasnovi stanovanjskega fonda, namenjenega oskrbi in nastanitvi starejših oseb, je nujno upoštevati arhitekturne in funkcionalne zahteve in načela energetske učinkovitosti (zmanjševanje stroškov obratovanja stanovanjskih enot). Primerne so tiste stanovanjske oblike, ki zagotavljajo ustrezno raven oskrbe, npr. oskrbovana stanovanja. Sklad tovrstne rešitve glede na obstoječo zakonodajo in potrebe usmerja v vse svoje projekte.

Kot poseben ukrep za mlade ReNSP15-25 predvideva zagotavljanje ugodnih najemnih stanovanj na območjih, kjer je povpraševanje mladih največje, kot npr. Ljubljana, ter določa, da bo Sklad v okviru svojih aktivnosti zagotavljal cenovno ugodna manjša stanovanja za mlade, ki bodo namenjena samo mladim in mladim družinam do določene starosti. Sklad ta koncept v Ljubljani že izvaja ter ga deloma inkorporira tudi v svoje ostale projekte po celotni Sloveniji.

Od 1.1.2017 je Sklad prednostno usmerjen v gradnjo raznih oblik javnih najemnih stanovanj. Poudarek pri gradnji novih stanovanj je na povečevanju javnega najemnega stanovanjskega fonda.

Prioritetni ukrepi Sklada na področju novogradnje za obdobje do 2025 sledeči: skladno z nacionalnimi usmeritvami zagotoviti za gradnjo javnih najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih, namenjenih stanovanjski oskrbi ter skrbeti, da se zagotovi večja dostopnost do stanovanj tam, kjer so potrebe po stanovanjih največje. Pri tem se je potrebno posluževati ukrepov zemljiške in finančne politike.

Sklad bo svoj fond najemnih stanovanj oblikoval v skladu s prostorsko razvojnimi trendi, upoštevajoč potrebe prebivalcev in gospodarstva. S ponudbo najemnih stanovanj s strani Sklada na območju celotne Slovenije s poudarkom bo prebivalcem omogočeno kandidiranje za najemno stanovanje izven občine stalnega prebivališča, kar bo omogočilo približevanje ljudi delovnim mestom in posledično zmanjšanje onesnaževanja okolja zaradi dnevnih migracij.

Svoje investicijske projekte Sklad usmerja skladno z ReNSP15-25 in s PROSO (dokument: Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo – PROSO, november 2016, MOP). ReNSP15-25 opredeljuje PROSO kot prednostna območja za stanovanjsko oskrbo, t.j. območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. Opredelitev PROSO se vključuje tako v prostorsko kot tudi stanovanjsko politiko države. Predvideno je namreč, da bo Ministrstvo za okolje in prostor usmerjalo izvajanje obeh politik tako na lokalni kot na regionalni ravni v območja, kjer je izkazana potreba po stanovanjih največja. Sklad pa naj bi najmanj 60 % sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO. Občine, ki izkazujejo največje in srednje velike potrebe za PROSO z vidika kriterija razpoložljivost stanovanj so: Ljubljana, Grosuplje, Domžale, Škofja Loka, Kamnik, Koper, Velenje, Slovenj Gradec, Zagorje ob Savi, Maribor, Vrhnika, Kranj, Krško, Slovenska Bistrica, Slovenske Konjice, Ptuj, Celje, Radovljica, Žalec, Brežice (vir: PROSO, str. 75). Območja z največjimi potrebami po PROSO z vidika gospodarske moči so omejena na izbrana središča nacionalnega pomena (Koper, Ljubljana, Novo mesto, Maribor, Ptuj) ter tri močna industrijska središča (Zreče, Kidričevo, Odranci) (vir: PROSO, str. 81).

Po podatkih PROSO je Ljubljana, kjer se nahajajo tudi nacionalno središče mednarodnega pomena in spada: med občine z največjimi potrebami glede na kriterij struktura prebivalcev po PROSO; med občine z največjimi potrebami po PROSO glede na kriterij razpoložljivost stanovanj in med občine z največjimi potrebami po PROSO po kriteriju dostopnosti do stanovanj. Po PROSO glede na izračun kazalnika izrazito izstopa ocenjeni stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani, ki presega 16.000 stanovanj (do leta 2025). Skupna ocena potreb po PROSO na regionalni ravni (kombinacija potreb glede na demografske kriterije in kriterije stanovanjskega trga ter potreb glede na kriterije gospodarskega razvoja) je pokazala, da so potrebe višje predvsem v največjih središčih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) ter na širšem mestnem območju Ljubljane.

Mestna občina Ljubljana spada v osrednjeslovensko statistično regijo. Po podatkih ANKETE Stanovanjskega sklada RS 2018/2019 je v tej celotni regiji potrebno 4.437 javnih najemnih stanovanj, 305 bivalnih enot, 30 drugih najemnih stanovanj (to so službena, tržna in namenska stanovanja) in 58 oskrbovanih stanovanj. Glede na izračun kazalnika je v tej občini ocenjeni stanovanjski primanjkljaj med 1.000 in 2.000 stanovanj.

Sredstva za Skladovo poslovanje se dejansko zagotavljajo iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada, iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem Sklada, s sredstvi zadolževanja glede na vsakokratne določbe zakonodaje javnih skladov ter stanovanjske zakonodaje. Iz zbranih sredstev v okviru doseganja ciljev vsakokratne stanovanjske politike države in izvajanja njenih prioritetenih nalog Sklad investira v gradnjo stanovanj in v stavbna zemljišča ter posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa. Občasno se financiranje izvaja tudi iz sredstev povečanja namenskega premoženja in kapitala Sklada s strani ustanovitelja – države za konkretne projekte, kot je bil tudi nakup zemljišč na lokaciji lokacijah Podutik Glince v Ljubljani (23 zemljišč) dne 24.10.2019 za potrebe izgradnje raznovrstnega nabora javnih najemnih stanovanj za mlade, družine in starejše osebe na podlagi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. V času nakupa nepremičnin je bila po obstoječih prostorskih aktih v Podutiku predvidena izgradnja 372 stanovanj.

Sklad lahko upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen in skladno s stanovanjsko zakonodajo ter zakonodajo o razpolaganju s stvarnim premoženjem javnih subjektov. Z namenskim premoženjem mora upravljati tako, da se ohranja oziroma povečuje vrednost tega premoženja ter si mora na ustrezen način ter z lastnimi aktivnostmi ves čas prizadevati, da zagotovi čim bolj učinkovito rabo stvarnega premoženja v njegovi lasti ter čim bolj smotrno izvedbo projektov. Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem mora v vsakem času voditi usmerjeno in učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat.

Glede na zgoraj navedeno Sklad za boljši izkoristek in prostorsko optimizacijo zemljišč vedno in na vseh projektih preuči ali je potrebno sprožiti tudi ustrezne postopke lokacijske preveritve oziroma

sprememb prostorskih aktov. Zaradi uresničitve zgoraj navedenih strategij in nalog Sklada je cilj Sklada v Ljubljani na lokaciji Glince – Podutik zmanjšati število parkirnih mest na stanovanjsko enoto, povečati število manjših stanovanj, zagotoviti ekonomično izrabo in razporeditev stanovanj, pri čemer Sklad pri izvedbi projekta gradnje javnih najemnih stanovanj računa na tvorno sodelovanje z Mestno občino Ljubljana tudi pri zagotavljanju komunalne infrastrukture.

Pravni pouk:

Zoper predmetni sklep nista mogoča pritožba ali ugovor.

Številka: 35101-47/2019

Datum: 12. 03. 2020

Pripravile:

mag. Mojca Štritof-Brus

Pomočnica direktorja

Sanja Burnazović

Vodja investicijskega sektorja

Alenka Kern,

Vodja stanovanjskega sektorja

Barbara Brinovčar,

Vodja projektov SSRS



mag. Črtomir Remec
DIREKTOR

Original:

- Arhiv – tu.

V vednost kopije sklepa in priloge po e-pošti:

- Stanovanjski sektor – vodji,
- Finančni sektor – vodji,
- Investicijski sektor - vodji;
- Investicijski sektor – vodji projekta;
- Pravni sektor – vodji.



**SPLOŠNE USMERITVE NAROČNIKA S PODROČJA
URBANIZMA IN ARHITEKTURE**

**ZA IZDELAVO
IDEJNE ZASNOVE VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV
Z JAVNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI IN JAVNIMI OSKRBOVANIMI STANOVANJI
NA LOKACIJI**

GLINCE V LJUBLJANI

**OPPN 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34
Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del)**

**Faza :
idejna zasnova za namen izdelave strokovnih podlag**

NAROČNIK / INVESTITOR

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

Usmeritve so pripravile strokovne službe SSRS

12. marec 2020, dopolnjeno november 2020

1. SPLOŠNA IZHODIŠČA

1.1. VELJAVNI ZAKONI, TEHNIČNI PREDPISI IN PRAVILNIKI

Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati vsa v RS veljavna zakonska in podzakonska določila, ki se nanašajo na graditev objektov, še zlasti pa:

- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US, v nadaljevanju: ZGO-1), oziroma od 1.6.2018 je veljaven Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), v nadaljevanju: GZ),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS št. 1/11),
-
- Pravilnik o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS št. 97/03, 33/07, 77/09),
- SIST ISO 21542:2012 Building construction – Accessibility and usability of the built environment,
- Stanovanjski zakon (Ur.l. 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),
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. 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),
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Ur.l. RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.l. RS, št. 52/2010),
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur.l. RS, št. 10/2012),
- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Ur.l. RS št. 29/2004),
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Ur. l. RS št. 89/1999, 39/2005),
- Pravilnik o gradbiščih (Ur. l. RS št. 55/2008),
- Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS št. 55/2008),
- Zakon o varnosti in zdravju pri delu (Ur. l. RS št. 43/2011),
- Uredba o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Ur. l. RS št. 83/2005),
- Pravilnik o varnosti in zdravju pri uporabi delovne opreme (Ur. l. RS št. 110/2004),
- Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskega izkaznika stavb (Ur. l. RS, št. 92/14),
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08),
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Ur. l. RS, št. 21/11),
- Zakon o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/15 in 14/18); v nadaljevanju ZJN-3),
- drugi področni predpisi, ki se nanašajo na obravnavano gradnjo.

ter vse njihove morebitne spremembe in dopolnitve oziroma predpise, ki jih bodo v času priprave nadomestili.

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

- Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji – TPSG ⁽¹⁾ (Stanovanjski sklad RS, javni sklad),

- Poslovna politika 2017-2020 (Stanovanjski sklad RS, javni sklad),
- Resolucija Nacionalnega stanovanjskega programa 2015-2025,
- Nacionalni akcijski načrt za skoraj nič-energijske stavbe za obdobje do leta 2020, (Vlada RS, april 2015, EZ-1),
- Univerzalna stanovanjska graditev, priročnik (MOP, 10.11.2017)
- druge smernice, priporočila in primeri dobre prakse,
- priporočila zadnjega stanja gradbene tehnike,
- priporočila trajnostne gradnje.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s pravili stroke, veljavnimi zakoni in tehničnimi specifikacijami, nacionalnimi tehničnimi predpisi in tehničnimi pogoji v stanovanjski gradnji (TPSG^[1]), ter z uporabo materialov s projektom zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti ter upoštevajo zadnje stanje gradbene tehnike, ki predstavlja v danem trenutku doseženo stopnjo razvoja tehnične zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov, vse ob hkratnem upoštevanju razumnih stroškov.

Projektne rešitve morajo v celoti upoštevati in biti skladne s sprejetim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del), ki je priloga usmeritvam za projektiranje.

1.2. EKONOMSKI PARAMETRI

Vrednost celotne investicije je potrebno v projektnih rešitvah določiti za skupno vrednost GOI del ter prikazano v EUR/m² uporabne površine stanovanj (izračunano po SIST ISO 9836 - indikator 5.1.7.).

V sklopu izdelane idejne in projektne rešitve morajo biti skladno s SIST ISO 9836 prikazani naslednji podatki:

- bruto tlorisna površina stavbe (indikator 5.1.3),
- struktura in število stanovanj s prikazano uporabno površino stanovanj (indikator 5.1.7) za vsako stavbo,
- uporabna površina tehničnih površin v stavbi (indikator 5.1.8),
- uporabna površina komunikacijskih površin v stavbi (indikator 5.1.9),
- izračun razmerja med bruto/neto tlorisno površino vseh stavb in uporabno neto tlorisno površino vseh stanovanj.

Podatki morajo biti prikazani za vsako stavbo posebej in zbirno za vse stavbe skupaj. Ciljno razmerje med uporabno stanovanjsko površino in neto tlorisno površino nadzemnega dela je 0,85. Izpolnitev pogoja je potrebno prikazati v idejni in projektni rešitvi.

Skladno z določeno ciljno investicijsko vrednostjo je potrebno v idejnih in projektnih rešitvah prikazati doseganje posameznih vrednosti ločeno za nadzemni in ločeno za podzemni del. Hkrati je potrebno

ločeno izkazati investicijsko vrednost GOI del tudi za posamezno parkirno mesto (kot osnova za izračun vrednosti parkirnega mesta v garaži se šteje parkirno mesto velikosti 12,50 m²).

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

- Nadzemni del- stanovanja- do 960,00 EUR/m² (brez DDV) uporabne stanovanjske površine** za najemna stanovanja SSRS (razred energetske učinkovitosti B1 je upoštevan v vrednosti GOI* – nadzemni del, doseganje višjega energetskega razreda A2 in A1 se ločeno ovrednoti kot dejansko povišanje vrednosti GOI za nadzemni del, vendar največ do 10% več od predpisane vrednosti)
- Podzemni del do 450 EUR/m² (brez DDV) neto tlorisne površine.
- Zunanja ureditev do 65 EUR/m²(brez DDV) 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, prometno, komunalno, energetsko infrastrukturo območja s priključitvijo na javno infrastrukturo in se deli na vrednost GOI za nadzemni del, podzemni del in zunanjo ureditev.

** Uporabna stanovanjska površina je uporabna površina stanovanj skladna s SIST ISO 9836 - indikator 5.1.7 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).

*** Za utrjene in prometne površine s pripadajočo infrastrukturo, se upošteva izhodiščna cena do 90 EUR/m².

Investicijska vrednost se letno usklajuje glede na podatke GZS Zbornica gradbeništva in industrije gradbenih materialov: Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev stanovanjska gradnja.

1.3. ZAHTEVE ZA VZDRŽEVANJE IN OBRATOVANJE SOSESKE

Pri projektnih rešitvah je potrebno predvideti rešitve, ki bodo za celotni čas trajanja objekta omogočale ekonomsko upravičeno ter trajnostno vzdrževanje objektov. Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč,...), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov.

Ker SSRS ostaja lastnik objektov in zunanje ureditve in so stanovanja najemna, morajo ureditve upoštevati doseganje optimalnih stroškov tudi za vzdrževanje soseske . Lastnik SSRS ima namen določiti enega upravljavca za celotno območje, možno pa je, da bodo imeli objekti z oskrbovanimi stanovanji svojega upravljavca.

Gradnja objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Uporabljeni materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc. Pozornost je potrebno nameniti in v soglasju z naročnikom tudi predvideti možnosti vgradnje tipiziranih

prefabriciranih montažnih elementov na smiselnih lokacijah z več ponovitvami (kopalnice, stopnišča, balkoni...).

Detalji in rešitve morajo biti funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Predvidene rešitve ne smejo sloneti na (pre)pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih (rešitve stikovanja, police, obrobe, preklopi, prednost kleparskim rešitvam proti kitanju ...).

Projektne rešitve ne smejo povzročati povečano vzdrževanje ali nastanek poškodb gradbenih elementov ter prehitro propad vitalnih delov objekta

Uporabljeni (predvideni) materiali in detalji morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detalji morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc

Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč,...), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov.

Upoštevati dokument: Sistemski ukrepi za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje streh in zunanjih površin objekta (terase, balkoni, lože) naročnika SSRS

Prepogosto so napake na objektih kombinacija projektnih rešitev, izvedbenih napak ali slabše kakovosti izvedbe in slabega (oz. ne) vzdrževanja objektov s strani uporabnikov ali upravnika večstanovanjskih objektov zato je zelo pomembno v idejni fazi predvideti projektne rešitve, katere v največji možni meri zmanjšujejo riziko bodočih napak.

1.4. DOSTOPNOST BREZ OVIR

Dostopnost lokacije in objektov mora biti skladna z veljavno zakonodajo, zlasti s Pravilnikom o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb in standardom SIST ISO21542:2012.

Upoštevati je potrebno tudi vse zahteve za osebe z okvaro vida in sluha, predvsem glede urejenega sistema komunikacijskih oznak za orientacijo, tako v pritličju objektov kot tudi pri zunanjih ureditvah.

Dodatne zahteve naročnika:

- ena desetina stanovanj, ki v celoti izpolnjujejo zahteve Pravilnika, mora biti prednostno načrtovanih v pritličjih objektov,
- površina kopalnice v navedenih stanovanjih skupaj s površino sanitarnega prostora mora biti takšna, da je mogoče v njej urediti sanitarni prostor brez ovir, pri načrtovanju in pri pripravi popisa pa je potrebno za te kopalnice variantno predvideti tudi vgradnjo običajne sanitarne opreme. Tuš kad oziroma prostor za tuširanje mora biti v nivoju tlaka. Omogočena mora biti predpriprava za montažo dodatne opreme za invalide v vseh teh stanovanjih.

1.5. ENERGETSKA UČINKOVITOST

Pri zasnovi objektov naj bodo upoštevani vsi dejavniki, ki vplivajo na kakovostno načrtovanje skoraj nič energijske stavbe. Definicija skoraj nič-energijske stavbe obsega določitev minimalnih zahtev glede največjih dovoljenih potreb za ogrevanje, hlajenje oz. klimatizacijo, pripravo tople vode in razsvetljavo v stavbi v skladu z gradbeno tehnično zakonodajo (PURES 2010), določitev največje dovoljene rabe primarne energije v stavbi ter določitev najmanjšega dovoljenega deleža obnovljivih virov energije v skupni dovedeni energiji za delovanje stavbe. Stavbo je treba zasnovati in graditi tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni, in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi. Med dejavniki osnovno vlogo predstavljajo elementi arhitekturne zasnove, gradbene fizike, gradbene konstrukcije, učinkovite rabe energije ter uporaba obnovljivih virov energije. Poleg tega naj se za vsak objekt pri uporabi materialov in sistemov upošteva njegova orientacija glede na osončenje. V času ogrevalne sezone imajo namreč tudi toplotni dobitki lahko zelo pomemben pozitiven vpliv. Za čas poletne sezone je potrebno posvetiti pozornost pasivni zaščiti pred sončnim sevanjem. Poleg proti jugu orientiranih površin, ima osončenje pomemben vpliv tudi na vzhodno ter zahodno usmerjene zastekljene površine.

V načrtovanju naj se uporabi čim več elementov, ki pasivno pripomorejo k nizki rabi energije - optimalno razmerje med zastekljenimi in neprosojnimi elementi fasade, določitev najbolj ugodnega razporeda, orientacije, določitev barv, ki imajo čim manjši vpliv na zmanjševanje učinka osvetljenosti prostorov.

Pri projektni zasnovi je potrebno predvideti trajnostne in energetske varčne rešitve ter smiselno upoštevati zahteve iz Uredbe o zelenem javnem naročanju. Doseči je potrebno vsaj razred B1 (15 - 25 kWh/m²a) energijskega kazalnika glede na letno potrebno toploto za ogrevanje na enoto kondicionirane površine stavbe.

1.6. TRAJNOSTNA GRADNJA

Razvojne in trajnostne usmeritve – investicije SSRS

Pri izbiri doma je pomemben dejavnik lokacija, vse bolj pa tudi kakovost našega bivanja – kako preživljamo dan, kako si opredelimo prosti čas, kakšno je naše delo in kakšno razmerje med prostim časom in delom. Ta vprašanja so ključna za zasnovo sodobnih konceptov bivanja. Spremembe na gospodarskem in družbenem področju vplivajo tudi na reševanje stanovanjskega vprašanja; tako so glavni dejavniki, ali se bo nekdo odločil za nakup ali najem stanovanja, finančne zmožnosti, stroški, primernost ponudbe, lokacija in drugi družbeni, psihološki in osebni razlogi. V sodobnem oblikovanju življenjskega okolja si prizadevamo graditi stanovanjske stavbe, ki so prijazne do okolja, končnemu uporabniku in uporabnici pa zagotavljajo funkcionalno, prijetno in zdravo bivalno okolje.

Dvigovanje tehnične kakovosti stanovanjske stavbe na posameznem področju je smiselno, če poteka uravnoteženo, uporabniku pa zagotovi večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in čim manjšem obremenjevanju okolja.

Stavbo je treba zasnovati in graditi tako, da je energijsko ustrezno orientirana, da je razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da so prostori v stavbi energijsko optimalno razporejeni in da materiali in elementi konstrukcije ter celotna zunanja površina stavbe omogočajo učinkovito upravljanje z energijskimi tokovi.

Za SSRS so primerna zlasti stanovanja v energetsko učinkovitih, ekološko sprejemljivih stavbah, z možnostjo večje rabe dostopnih obnovljivih virov energije, kakovostno streho in fasadnim ovojem, kakovostnim stavbnim pohištvo (vhodna vrata, okna, balkonska vrata), z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni in omogočajo učinkovito ter poceni vzdrževanje oziroma upravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, s sodobno racionalno zasnovo instalacij, naprav in opreme, ki omogoča varčno rabo energije, ter individualnim obračunavanjem porabljenih energentov. Uporabljeni materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni.

Za celotni čas trajanja objekta projektne rešitve naj omogočajo ekonomsko upravičeno in trajnostno vzdrževanje objektov. Prednostno morajo zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč idr.), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov.

Projektna dokumentacija v pomembnih fazah (IDP in PZI) vsebuje izdelavo Analize stroškov življenjskega cikla (LCCA) skladno z ISO 15686-5 in EN 16627 ter upoštevanjem konvencije DGNB. Ker SSRS ostaja lastnik objektov in zunanje ureditve in so stanovanja najemna, morajo ureditve upoštevati doseganje optimalnih stroškov tudi za vzdrževanje soseske.

V projektnih nalogah SSRS kot odgovornega javnega investitorja so predpisana naslednja načela trajnostne gradnje:

- interdisciplinarno sodelovanje vseh projektantov in ekspertov od idejne zasnove do zaključka projekta,
- uporaba trajnostnih materialov,
- ekonomična in enostavna izvedba ter kasnejše vzdrževanje objekta,
- učinkovita raba zemljišč,
- učinkovita raba energije (nizkoenergijske rešitve, optimalna zasnova instalacij in izbira inštalacijskih naprav in tehnoloških porabnikov idr.),
- raba obnovljivih virov energije,
- racionalna raba naravnih in neobnovljivih virov,
- obvladljivost direktnih in indirektnih stroškov uporabe objekta,
- doseganje večjega udobja bivanja (akustično in vizualno udobje, kvaliteta zraka, osončenost, kvalitetno prezračevanje, odsotnost zdravju nevarnih substanc v vgrajenih materialih idr.),
- vseživljenjska uporaba in prilagodljivost stanovanjskih enot.

Pri zasnovi je pomemben vidik zagotoviti pogoje za možno certificiranje trajnostne gradnje objektov, npr. DGNB, BREEAM, LEED, LEVEL(S). Namen certificiranja je zagotoviti, da bo načrtovana stavba grajena v duhu prioritet trajnostne gradnje, kar pomeni, da bodo ovrednoteni kazalniki, ki na področju stavb podpirajo izvrševanje prednostnih politik s področja zmanjševanja nastajanja emisij toplogrednih plinov v življenjskem ciklu stavbe, spodbujanja učinkovite rabe vode in surovin, zagotavljanja zdravih in udobnih bivalnih pogojev, prilagajanja na klimatske spremembe in optimizacijo stroškov in vrednosti stavbe v njenem življenjskem ciklu.

Pri projektiranju stavbe mora projektna skupina stavbo načrtovati skladno z metodologijo certificiranja. Pri tem je naloga projektne skupine, da sprotno zagotavlja potrebne podatke in analize za določanje dogovorjenih kazalnikov. Ključne odločitve projektna skupina sprejema po načelu integralnega načrtovanja, skupaj z naročnikom, na podlagi izdelanih analiz in preverjanja kazalnikov.

SSRS si je zastavil kot razvojni cilj implementacijo BIM standarda v svoje stanovanjske produkte na področju lastne gradnje ali projektov, kjer bo sodeloval kot eden izmed nosilcev implementacije Re

NSP15-25. Pri lastnih investicijah implementiramo BIM modele v različnih fazah realizacije projektov: od projektiranja, izvedbe GOI del ter kot »facility management« za fazo uporabe in vzdrževanja objektov.

1.7. GRADBENA FIZIKA

1.7.1. Toplotna zaščita

Toplotna zaščita stavb mora biti skladna z veljavno zakonodajo, zlasti s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010), s TSG-01-004 in priporočili ter zahtevami stroke aktualnega razvoja predmetnega področja (skoraj nič energijska stavba).

Upoštevati je potrebno merila za nizkoenergijske objekte – skoraj nič energijske stavbe. Izračun gradbene fizike in elaborata o učinkoviti rabi energije se izdelava v vseh posameznih fazah projekta – IDP, PGD, PZI, kjer je izhodišče doseganje minimalnega zahtevanega energijskega kazalnika za razred B1 (do 25 kWh/m²a).

Toplotna zaščita objektov naj bo dosežena s pravilno izbiro materialov za gradnjo, ustrezno dimenzionirano in izbrano toplotno izolacijo v zunanjem ovoju objektov, primernim razmerjem med odprtinami in polnimi površinami (v odvisnosti od orientacije), kot tudi s primerno zaščito fasadnih odprtin pred sončnim sevanjem.

Za uporabljene gradbene materiale v zunanjem volumnu objekta, v medetažni konstrukciji, pri tleh in na strehi je potrebno z izračuni dokazati, da zadoščajo zahtevam koeficientov toplotne prehodnosti, kot to določajo veljavni predpisi. Poleg tega je potrebno z elaboratom gradbene fizike dokazati energetske učinkovitost objekta.

Toplotni mostovi niso dopustni, zato je potrebno posvetiti posebno pozornost pri vseh konstrukcijskih detajlih ter pri načinu vgraditve oken in vrat ter predlagati rešitve, ki temu ustrezajo.

1.7.2. Varstvo pred hrupom

Zasnova in projektiranje stavb mora biti skladna z veljavno zakonodajo, zlasti s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/2012), Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) ter veljavnim OPN (upoštevati pregledno karto Prikaz območij varstva pred hrupom).

Objekti naj bodo projektirani in grajeni tako, da bo hrup, ki ga bodo zaznavale osebe v objektu ali ljudje v okolici, zmanjšan na raven, ki ne bo ogrožala njihovega zdravja in jim bo omogočala ugodne razmere za bivanje in delo.

Upoštevati je potrebno veljavno zakonodajo, ki določa zahteve za zvočno zaščito stavb, namenjenih za bivanje in delo ljudi ter mejne vrednosti ravni hrupa v delovnih in bivalnih prostorih. Zagotovljeno naj bo varstvo pred hrupom, ki po zraku prihaja iz drugih prostorov, pred udarnim hrupom, ki se v prostor prenaša preko konstrukcije, pred hrupom naprav in instalacij v stavbi, pred odmevnim hrupom in pred zunanjim hrupom.

Vse zahteve se upoštevajo v vseh fazah izdelave projekta. Izdelan naj bo elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, ki bo podlaga za izbrane rešitve.

V primeru uporabe montažnih elementov za stopniščne rame je potrebno predvideti elastične podložke, da bo hrup po stopniščih čim manjši in stene stopnišča obdelati tako, da ne bo prihajalo do prenosa hrupa po konstrukcijah.

Vpliv hrupa in prenosa zvoka med stanovanji je potrebno upoštevati pri zasnovi in umestitvi dvigalnih in instalcijskih jaškov.

Vhodna vrata v bivanjske enote naj dosežejo zvočno izolativnost v skladu z elaboratom zaščite pred hrupom v stavbah.

Okna in balkonska vrta naj dosežejo protihrupno zaščito v skladu z elaboratom zaščite pred hrupom v stavbah.

Vsi stiki z instalacijami v objektu in med stanovanji naj bodo izvedeni tako, da onemogočajo vibracije in ne prenašajo več hrupa, kot je dovoljeno po predpisih.

1.8. ZAŠČITA PRED VLAGO

Rešitve v zvezi z zaščito pred vlago morajo biti skladne z veljavno zakonodajo, zlasti s Pravilnikom o zaščiti stavb pred vlago (Ur. L .RS št. 29/2004).

Ovoj stavbe (streha, zunanje stene, tla in stavbno pohištvo v ovoju) mora biti načrtovan tako, da ščiti stavbo pred prodorom vlage v notranjost stavbe ter navlaženjem materialov ali gradbenih konstrukcij, ki bi jih lahko vlaga poškodovala ali poslabšala njihove lastnosti do te mere, da bi bila ogrožena zanesljivost stavbe. V objektih je treba zagotoviti higiensko in zdravstveno zaščito. Objekti ne smejo ogrožati zdravja ljudi ali povzročiti čezmerne obremenitve okolja. Objekte je treba ščititi pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in neželeno vlago. Preprečiti je treba škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih objektov in na njihovih površinah.

Posebno pozornost je treba posvetiti tudi rešitvi vseh detajlov hidroizolacije:

- nad podzemnimi garažami izven gabaritov objektov,
- stiki lož in balkonov z objektom,
- reševanje lož, balkonov,
- elementov zunanje ureditve in prezračevalnih jaškov, ki so konstrukcijsko povezani z objekti,
- rešitev dilatacij ob stiku z objekti z več etažami ter drugih predvidenih dilatacij.

Vse površine in stike zunanjega volumna objekta je treba trajno zaščititi v horizontalni in vertikalni smeri pred predorom atmosferskih vod, vlage in prepiha vetrov. Pri projektiranju in izvajanju zaključnih del na objektu, je treba upoštevati zahteve veljavnih predpisov.

Zaščito objektov pred atmosferskimi vplivi je potrebno doseči:

- s pravilnim odtokom površinskih vod,

- s pravilnim odvajanjem atmosferskih vod s horizontalnimi in vertikalnimi mrežami in ustrezno drenažo ob objektih.
- z izvedbo tlaka ob objektu s pravilnim nagibom od objekta oziroma v sistem za odvod vod.
- z izvedbo vodo nepropustnih konstrukcij po sistemu »bele kadi«.

Ob objektu naj bo predvidena drenaža za odvajanje atmosferskih vod z zemljišča SSRS v pasu max. širine 80 cm. Za preprečitev vdora zalednih vod zaradi nagiba terena naj bo narejeno ponikanje v skladu s projektom komunalnega urejanja območja.

Za hidroizolacijo objektov se naj uporabljajo samo trajni materiali z zakonsko dokazano kvaliteto. 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,
- v bivanjskih enotah je obvezno, da se izvaja hidro zaščita v sanitarnih prostorih in na odprtih površinah, ki sodijo k tem enotam, kot so: lože, balkoni, terase,
- vodovodno instalacijo je treba ustrezno zaščititi,
- v mokrih delih je pred polaganjem keramike potrebno predvideti zaščitni vodoodporni premaz
- predvideti je potrebno talne sifone (kopalnice, sanitarije, čistila)...
- drugi ukrepi vezano zaščito objektov pred vlago,
- preprečitev škodljivega nabiranja vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih in na njihovih površinah
- pooblaščen predstavnik investitorja mora obvezno preveriti projektno rešitev, kvaliteto izbranih materialov in način njihove vgraditve.

1.9. VARSTVO PRED POŽAROM

Gradnja naj bo projektirana tako, da se ob izbruhu požara lahko predvideva ustrezno varnost pred požarom. Upoštevajo naj se veljavni predpisi s področja varstva pred požarom, zlasti Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Ur. list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17-GZ).

S strokovnjakom za požar se že v začetni fazi projektiranja predvidi koncept požarne varnosti za objekte in zunanjo ureditev. Rešitev mora predvideti racionalne, ekonomsko optimalne in enostavne rešitve s področja požarne varnosti. Nosilna konstrukcija objekta mora ob požaru določen čas ohraniti potrebno nosilnost. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu morajo biti uporabljeni gradbeni elementi, ki se težko vžgejo, ob vžigu oddajajo majhne količine toplote in dima ter omejujejo hitro širjenje požara po površini. Zunanje stene in strehe objektov, ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, morajo zmanjšati nevarnost širjenja požara na sosednje objekte.

Podajamo naslednje splošne zahteve:

Intervencijskim vozilom je potrebno omogočiti dostop do najmanj ene strani posameznega objekta objektov. Podrobneje se potrebe po intervencijskih poteh in dostopih opredeli v konceptu požarne

varnosti. Širine in radii intervencijskih poti morajo biti vsaj takšnih dimenzij, kot to zahtevajo predpisi oziroma Smernica SZPV 206 – Površine za gasilce ob stavbah.

Načrtovati je potrebno zunanje hidrantno omrežje, ki zagotavlja vodo za gasilsko intervencijo. Na zunanjem hidrantnem omrežju je potrebno zagotoviti ustrezne količine vode (glede na velikost največjega požarnega sektorja) pri minimalnem tlaku 2,5 bara. Notranje hidrantno omrežje se načrtuje racionalno in le v tistih delih objektov, kjer je potrebno!

Notranje hidranto omrežje naj se načrtuje kot mokro, razen v neogrevanih prostorih, kjer se lahko izvede tudi suho.

Javljanje požara se načrtuje skladno z zahtevami iz zasnove oz. študije požarne varnosti. Na dostopnem mestu je potrebno načrtovati adresabilno centralo, na katero se poveže javljalnike požara in izvršne elemente. V garaži se poleg javljanja požara načrtuje tudi sistem za detekcijo CO za nadzor koncentracije strupenega plina (CO).

Na evakuacijskih poteh in na mestih določenih s študijo požarne varnosti se predvidi varnostna razsvetljava, avtonomija varnostne razsvetljave se predvidi skladno s študijo požarne varnosti (eno ali tri ure (tri ure je za stavbe s klasifikacijo 113)).

1.10. VAROVANJE OBJEKTA IN OKOLICE

Gradnja naj bo projektirana tako, da ne bo ogrožala higiene ali zdravja oseb v objektih in okolici ali sosedov. Upoštevanj naj bodo veljavni predpisi s področja higienske in zdravstvene zaščite ter varstva okolja.

Gradnja naj bo projektirana tako, da ob upoštevanju predpisanih varstvenih ukrepov pri uporabi ali obratovanju ne bo predstavljala nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod ter da je omogočena njena varna uporaba. Objekti morajo biti ob normalni uporabi varni pred zdrsi, spotikanjem, padci, utopitvami, trčenjem, padci predmetov, opeklinami, električnimi udari, udari strele, eksplozijami, vlomi in drugimi nesrečami ali poškodbami.

1.11. ZAŠČITA PRED VLOMOM IN TATVINAMI

Objekt naj ima vgrajene primerne materiale, ki so odporni na fizični udar. Vhodna vrata v objekte in stanovanja naj bodo protivlomna. Pritlična stanovanja naj imajo zagotovljene dodatne protivlomne ukrepe (kot npr. protivlomno stavbno pohištvo). Možno je predvideti tudi tehnično varovanje.

1.12. FAZNOST GRADNJE

Rešitve morajo omogočati faznost in etapnost gradnje.

2. ARHITEKTURA

2.1. URBANISTIČNA ZASNOVA

Urbanistična izhodišča so v veliki meri že določena z sprejetimi prostorskimi akti (OPN, Zazidalni načrt, OPPN) in so podloga in izhodišče za projekt.

Na območju velja akt Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 191 Podutik Kamna Gorica – zahod in 34 Cesta Andreja Bitenca – Podutiška (del) (v nadaljevanju lokacija Glince-Podutik).

USMERITVE

Usmeritev naročnika SSRS v območju vseh funkcionalnih enot območja je v okviru določil prostorskega akta omogočiti čim večjo fleksibilnost glede arhitekturno urbanistične in krajinske ureditve na obravnavanem območju. Enako velja tudi za oblikovanja posameznih objektov.

Posebna pozornost naj bo namenjena orientaciji in osvetljenosti stanovanj. Za stanovanja je priporočljiva vzhodna, zahodna ali južna orientacija. Prednost imajo vogalna stanovanja, ki so orientirana tudi dvostransko. Pri orientaciji je potrebno zagotoviti vse zakonske zahteve glede osončenosti.

Glavni vhodi v objekte morajo biti vizualno jasno prepoznavni ter ustrezno zaščiteni z nadstreški ali zamiki v objekt.

Predvideti je treba tudi rešitve uvozov v kletne garaže in umeščanje ter oblikovanje servisnih objektov (zbirnih mest posod za komunalne odpadke, transformatorske postaje, skupnih energetske objektov, itd.). Nekatere od teh so že določene s prostorskim.

2.2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

A. VEČSTANOVANJSKE STAVBE Z JAVNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI

2.3. FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKTOV

2.3.1. Ključne zahteve za projektiranje

Zasnova stavb, stanovanj in ureditve okolice mora upoštevati vse zahteve veljavne zakonodaje s področja stanovanjske gradnje. Izpolnjevanje bistvenih zahtev, še posebej pa naslednjih, mora biti zagotovljeno ves čas uporabe objekta:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice (pravilna orientacija stanovanjskih stavb ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in glede na komunikacije (vhodi, parkirni prostori) -

pretežno severna orientacija stanovanj ni sprejemljiva razen za manjša stanovanja; vsi bivalni prostori morajo imeti naravno zračenje in zadostno naravno osvetlitev),

- varnost pri uporabi (širine hodnikov, stopnišč, ograje, zaščita pred vlago, vodotesnost vitalnih elementov – odvodnjavanje lož, teras, balkonov, višine parapetov, varnostna stekla, protidrnost tlakov, brez nevarnih ovir ali neravnin, preprečiti nevarnost padcev, gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni, strehe morajo biti varne pred zdrsi snega in leda,...),
- zaščita pred hrupom (upoštevati zaščito pred hrupom s ceste, zasnova mora onemogočati prenos zvoka med stanovanji, tudi po vertikalnih jaških, spalni prostori naj bodo locirani stran od dvigalnih jaškov,...),
- varčevanje z energijo in ohranjanje toplote (brez toplotnih mostov, učinkovit ovoj stavbe, smiselni koncept energetske oskrbe stavb, uporaba obnovljivih virov energije,...),
- univerzalna graditev in raba objektov - zagotavljanje dostopnosti brez ovir (število stanovanj in parkirnih mest za ovirane osebe, univerzalna dostopnost vseh prostorov v stavbi in na zunanjih površinah),
- trajnostna raba naravnih virov.

2.3.2. Ključne zahteve za stanovanja

- projektne rešitve objektov in stanovanj za najem morajo zasledovati optimizacijo tlorisne zasnove objektov tako z vidika konstrukcije, instalacij, ukrepov s področja požarnega varstva ter drugih elementov, ki omogočajo optimalno ter ekonomsko racionalno izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del.
- stanovanja morajo biti deljena na bivalni in mirni spalni del, zagotovljena mora biti primerna velikost posameznih prostorov ter ustrezno razmerje med posameznimi prostori stanovanja.
- pri tlorisni zasnovi se je potrebno izogibati neizkoriščenim hodnikom in prehodom.
- orientacija stanovanj, dostop, klimatske značilnosti, komunikacije (vhod, parkirni prostori).
- tlorisi stanovanj naj bodo enotni in naj se ne zajedajo drug v drugega.
- tlorisi naj bodo tipizirani glede na zahtevano velikost in strukturo
- projektne rešitve morajo omogočati vgradnjo kopalnic montažne izvedbe (standardizirani tipi kopalnic). V popisih je potrebno kot opcijo predvideti tudi izvedbo klasično grajenih kopalnic.
- Pri načrtovanju stanovanj je potrebno iskati take rešitve, da bodo tipi kopalnic čimbolj poenoteni, v čim večjem številu stanovanj.
- zasnova stanovanjskega sklopa naj omogoči gospodarno vzdrževanje in čim nižje stroške vzdrževanja.
- predvideti možnost, da stanovalci opravljajo delo tudi od doma (izkušnje s Covid 19 in »delo od doma«) se v rešitvah predvidi najmanjša velikost stanovanj od (caa) 45,00m² in so razdeljena na dnevni in spletni del. Največja stanovanja naj bodo velika do (caa) 90,00m². V nekaterih večsobnih stanovanjih naj se v manjši sobi (kabinetu) predvidi tudi delovni prostor (delo od doma)
- v pritličjih nekaterih stanovanjskih objektov naj se predvidijo skupni prostori, kjer bo tudi možen »co-working« (predvsem za mlade ipd)

2.3.3. Ključne zahteve za instalacije

- pri zasnovi instalacij je potrebno iskati take rešitve, ki omogočajo optimizacijo (združevanje) inštalacijskih vertikal za doseganje boljše ekonomske gradnje.

- Zaželeno so take rešitve, ki omogočajo dostop do instalacijskih vertikal iz skupnih prostorov (hodniki, stopnišča). Montažni inštalacijski jaški niso zaželeni.
- Zasnova naj zagotavlja gospodarno obratovanje in čim nižje stroške vzdrževanja.

2.3.4. Število stanovanj

Število stanovanj naj se določi s projektnimi rešitvami.

Velikost stanovanj naj bo predvidoma 45 in 90 m² neto tlorisne površine.

Zaželena je spodaj navedena struktura stanovanj:

Podana površina je neto površina stanovanja, brez balkona/lože/terase ali shrambe.

Tip stanovanja	NTP	Število ležišč	Delež stanovanj v %
2-sobno	45-50 m ²	1-2 ležišči	35% stanovanj
2,5-sobno	55-60 m ²	2 do 3 ležišča	40% stanovanj
3-sobno	65-70 m ²	3 do 4 ležišča	15% stanovanj
4-sobno	75 - 90 m ²	4 do 5 ležišč	10% stanovanj

Zgoraj navedena struktura stanovanj je okvirna, projektant naj se ji čimbolj približa. Dosežena struktura naj bo prikazana tako ločeno, za vsako fazo posebej, kot skupno za celotno območje. Strukturo je potrebno zagotoviti na nivoju celote, znotraj posameznih objektov so dopustna odstopanja.

Naročnik pridobiva analizo, ki bo prikazala ugotovitev stanja potreb in strukture stanovanj na načrtovanem območju gradnje, v nadaljnjih fazah je potrebno upoštevati ugotovitve in pridobljene rezultate ter naknadno opraviti morebitne potrebe prilagoditve.

V manjših stanovanjih je dopustna tudi uporaba dnevne sobe v namen spalnega prostora. Pri večjih stanovanjih naj bo zagotovljena možnost delitve dvoposteljne sobe na dva kabineta. Priporočena velikost prostorov namenjenih spanju (spalnica, otroška soba...) je od 10 do 15 m².

Naročnik si pridržuje pravico do dokončne prilagoditve števila in strukture stanovanj ter parkirnih mest v fazi projektiranja PGD, ko bodo načrti arhitekture dokončno usklajeni s konstrukcijskimi in inštalacijskimi rešitvami.

Priporočena svetla višina prostorov v stanovanju naj ne bo manjša od 2,60 m.

V projektnih rešitvah stanovanj mora biti prikazana stanovanjska oprema standardnih velikosti, tako kot je opredeljena s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

2.3.5. Podzemne etaže in ureditev parkirnih mest

Za parkiranje osebnih vozil stanovalcev se parkirna mesta določijo v garaži (podzemni, nadzemni) ali na terenu. Zunanja parkirna mesta od vhoda v stanovanjski objekt s stanovanjem, ki jim parkirno mesto pripada, ne sme biti oddaljeno več kot 200 m. Izhodišča za določitev potrebnega števila parkirnih mest so v prostorskem aktu. Vsakemu najemnemu stanovanju je bo v fazi obratovanja dodeljeno minimalno eno parkirno mesto.

Parkirišča za funkcionalno ovirane osebe je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi v bližini vhodov v objekte. Skupno število parkirnih mest mora ustrezati zahtevam veljavnega prostorskega akta in normativov za posamezne predvidene dejavnosti.

Parkirna mesta stanovalcev v posameznem objektu naj bodo čim bližje vhomu v stanovanjski del.

Površina povoznih površin, ki zajema dovozne poti, rampe in parkirna mesta znotraj parkirnega dela objekta – pokritega dela v pritličju, ne sme presegati 30 m²/parkirno mesto. Parkirna mesta morajo biti primernih dimenzij 250 x 500cm, končno parkirno mesto naj bo od zidu umaknjeno 30cm.

Uvozi in izvozi iz garaže so preko hitro-tekočih električnih rolo/sekcijskih garažnih vrat, primernih zmogljivosti glede na hitrost, frekvenco in število odpiranj.

Garaže naj bodo naravno prezračevane. Garaža naj bodo izvedeni tako, da ne dopuščajo vdora površinskih vod v garažo. Za odvod dima in toplote, naj se glede na velikost in lego na zemljišču preveri naravni odvod, če to ni mogoče je potrebno načrtovati mehanski odvod dima in toplote iz garaž.

Minimalna svetla višina garaže (pod vsemi instalacijskimi razvodi) in uvoza v garažo je 2,40 m. V garaži je potrebno predvideti jasno ločitev poti pešcev od motornega prometa s talnimi označbami, urejena mora biti ustrezna prometna in usmerjevalna signalizacija.

2.3.6. Ostali prostori v kletni garaži

Velikost ostalih prostorov se določi v projektni rešitvi glede na potrebno število parkirnih mest in drugih pripadajočih prostorov. V kletni etaži je potrebno določiti prostore za infrastrukturno omrežja, vodomerne jaške ter energetske in ostale pomožne prostore, ki so potrebni za obratovanje stavbe.

Ostale prostore posameznih objektov je potrebno zasnovati tako, da jih je možno povezovati med seboj in s tem racionalizirati uvoze in izvoze.

2.3.7. Shrambe

Prostori za shrambe morajo biti urejeni v sklopu pripadajoče stavbe. Shrambe je možno umeščati v klet objekta, v pritličje ali tudi v stanovanjske etaže.

V kolikor so locirani v kletni etaži, naj bodo v osrednjem delu pritlične etaže in ne ob obodnih zunanjih kletnih stenah. Shrambe morajo biti zaprte, tako da zagotavljajo varovanje osebne lastnine. Zaželeno je, da pogled v shrambe ni omogočen. Glede na pogosto prisotnost vlage v kletnih prostorih, je potrebno za shrambe zagotoviti kvalitetno prezračevanje, ki je lahko mehansko, z rekuperacijo. Velikost shramb naj sledi minimalnim zahtevam Pravilnika.

V večjih stanovanjih je priporočljivo načrtovati dodaten prostor (utility) v sklopu stanovanja.

2.3.8. Skupni prostori, vhodi, hodniki, stopnišča, dvigala

V stavbi morajo biti skladno z veljavno zakonodajo zagotovljeni skupni prostori:

- vhodni prostor z vetrolovom z vso potrebno opremo (pisemski nabiralniki, domofon, zvonec,...),
- komunikacijska jedra (stopnišča, dvigala, hodniki) – zaželeno so stopnišča z naravno osvetlitvijo,
- pokrit prostor za shranjevanje koles (dimenzioniran v skladu s pravilnikom)
- prostor za hrambo čistil za čiščenje skupnih prostorov, v katerem sta vodovodni priključek in odtok odpadne vode
- instalacijski jaški in merilna mesta za porabo energentov, energije in vode (zagotovljena mora biti stalna dostopnost za vzdrževanje, zato so zaželeno take projektne rešitve, pri katerih so jaški dostopni neposredno iz skupnih površin (hodniki, stopnišča, ...)
- energetske prostori z ustreznim dostopom za vzdrževanje naprav
- prostor za upravnika (lahko v kletni etaži) za vsako od obeh faz ločeno
- telekomunikacijski prostor
- skupni prostori v pritličjih nekaterih stanovanjskih objektov (co-working ipd)

Morebitne skupne večnamenske prostore za druženje in aktivnosti stanovalcev (velikosti cca. 60 m² neto površine, en prostor na en kare) je smiselno umeščati tja, kjer bodo žarišča dejavnosti in druženja, kjer bodo povezana oz. se bodo odpirala na skupne zunanje prostore naselja.

V vseh delih naselja je potrebno zagotoviti nemoten in neoviran dostop za vzdrževanje vseh skupnih delov stavbe (vključno s streho), sistemov odvodnjavanja, dimnikov, ventilacij, vseh inštalacij in naprav.

2.3.9. Balkoni, lože, terase

V vsakem stanovanju, ne glede na njegovo površino, je potrebno predvideti eno funkcionalno uporabno zunanjo površino. Prednost imajo lože brez zasteklitve, v primeru balkonov morajo biti le-ti vsaj delno nadkriti v nivoju naslednje etaže nad stanovanjem. Prednost imajo manjše površine zunanjih prostorov, na njih naj se ne namešča zunanjih klimatskih enot. Balkoni se odvodnjavajo prek točkovnih ali linijskih odtokov. Preveri se izvedba montažnih balkonskih elementov.

Minimalna svetla širina zunanjih površin stanovanja (loža, balkon) je 1,5 m. Velikost pripadajočih zunanjih površin k stanovanju naj bo v sorazmerju z velikostjo stanovanja. Površina balkona/lože praviloma naj ne presega 10% površine stanovanja. Izhod iz stanovanja na zunanjo površino stanovanja naj bo nadkrit. V loži/balkonu po možnosti predvideti prostor za vgradnjo shrambene omare.

2.4 USMERITVE GLEDE MATERIALOV

Pri projektiranju je potrebno upoštevati priporočila tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji - TPSG. Naročnik bo materiale z izbranim ponudnikom uskladi v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije.

Nosilna konstrukcija objektov naj bo masivna (AB, opečna), AB montažna v celoti ali delno. Pri izboru konstrukcije naj se upošteva ekonomski vidik gradnje ter vzdrževanje in obratovanje. Uporabljati je potrebno materiale, ki so trajni, naravni, lokalni, enostavni za vzdrževanje, z nizkim ogljičnim odtisom. Konstrukcije morajo biti izvedene tako, da zagotavljajo kvalitetno zaščito pred vodo, s kvalitetno in dobro zaščiteno hidroizolacijo ali z izvedbo po vodoodporni tehnologiji.

V projektu in popisu je potrebno za vse površinske obdelave, ki zahtevajo naknadne postopke po izdelavi osnovnega gradbenega proizvoda, natanko opredeliti material in postopke površinskih obdelav (npr.: kovinske ograje: čiščenje oziroma antikorozivna zaščita, finalni opleski ali drugi postopki). V projektu in popisih je potrebno natančno opisati tehnične lastnosti predvidenega materiala, ki jih izpolnjujeta vsaj dva ali trije primerljivi in dobavljivi produkti. Vse primerljive produkte naj se predloži v katalogu materialov.

2.4.1 Tlaki

Izbrani naj bodo tlaki višjega srednjega cenovnega razreda, ki so enostavni za čiščenje in vzdrževanje. Prednost imajo materiali, ki imajo dolgo življenjsko dobo in so neobčutljivi za prah in umazanijo. Prav tako so enostavni za delno ali zamenjavo v celoti. Zagotoviti - projektirati je potrebno ustrezno protidrsnost glede na mesto vgradnje oziroma namen uporabe. Zagotoviti – projektirati je potrebno ustrezne dilatacije glede na lastnosti in dimenzije tlaka.

Garaža

Finalni tlak garaž naj bo betonski, trajen, nedrseč in glede na obrabo primerne obdelave. Vse talne konstrukcije naj bodo kvalitetno hidroizolirane oziroma v primeru zahteve lokacije izvedene v vodoodporni tehnologiji. Tlak naj bo brez padcev, na ključnih mestih naj bodo zagotovljeni jaški za zbiranje požarne vode. Preučiti možnost zbiranja in odvoda vode s talnih površin garaže. Talne označbe naj bodo barvane. Parkirna mesta bodo določena stanovanjem, zato morajo biti označena s številkami. Garaža naj bo opremljena s prometnimi znaki in drugimi varnostnimi označbami iz prometne ureditve ter oznakami evakuacijskih poti na osnovi študije požarne varnosti. Z vidika požarne varnosti morajo tlaki v garaži ustrezati požarnim karakteristikam A1 ali A2 glede gorljivosti.

Shrambe, kolesarnice, servisni in inštalacijski prostori

V inštalacijskih prostorih in shrambah naj bo tlak betonski estrih, obdelan s protiprašnim premazom. V kolesarnici, prostoru za vozičke, prostoru za čistila naj bodo tla obložena npr. z granitokearmiko.

Vhodna avla, stopnišče in notranji hodniki, dvigalo

Tlak v teh prostorih naj bo trajen, ustrezne protidrsnosti, npr. granitokeramika. Stopnice naj imajo nastopne ploskve in čela obdelana enako, na stiku obeh je zaradi trajnosti zaželen inox zaključna letev. Na stiku poda in stene naj bo izvedena nizkostenska obroba, iz enakega materiala kot tlak.

Stanovanja

V stanovanjskih enotah naj bo tlak po vseh prostorih stanovanja lesen (npr. gotovi leseni parketarški izdelki) z zaključnimi letvami, razen v sanitarijah, kopalnicah, utilityu, kjer naj bo tlak iz keramike. V kuhinji je možna tudi talna keramika. Na stiku s steno morajo biti vgrajene nizkostenske obloge.

V primeru, da bo s projektom predvideno talno ogrevanje, mora biti izbira, sestava in izvedba finalnega tlaka in estriha temu prilagojena.

V ložah ali balkonih naj bo tlak iz trajnega, zmrzljivo odpornega in nedrsečega materiala, enako nizko stenska obroba.

V primeru izbire montažnih zunanjih elementov se tlak prilagodi tehnologiji izvedbe (betonski tlak).

Dostopna rampa do objekta, pločnik pred objekti

Tlak naj bo iz trajnega, zmrzljivo odpornega in nedrsečega materiala kot npr. liti asfalt z opečnim sintranim drobirjem ali proti drsno obdelan beton.

2.4.2. Stene in stropovi

Vse stene in stropovi oziroma medetažne konstrukcije morajo ustrezati zahtevam Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah, Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah in študije požarne varnosti.

Vse betonske stene v objektu (razen v garaži, kletnih shrambah, kolesarnici in inštalacijskih prostorih) naj bodo brušene, dvakrat kitane, glajene in pleskane. Opečne stene naj bodo ometane, siporeks stene zaglajene, vse kitane in pleskane.

Garaža in klet:

Stene garaž, kleti in servisnih prostorov naj bodo izdelane v vidnem betonu.

Ne stanovanjske etaže morajo biti proti stanovanjem ustrezno toploto izoliran. Enako mora biti toplotno izoliran strop garaže, če je pod stanovanjem.

Vhodna avla, stopnišče, shrambe, hodniki po etažah:

Stene naj bodo obdelane na način, ki omogoča enostavno čiščenje (npr. pralni premazi ali obloge), na hodnikih, po stopniščih in vhodni avli objekta naj se taka obdelava izvede do stropa. Vsi občutljivi vogali v skupnih hodnikih in stopniščih naj se ustrezno zaščitijo. Vhod v dvigalo naj ima zaščitene vogale s trajno neobčutljivo oblogo.

Stene med shrambami naj bodo polne ali iz pocinkanih mrežnih elementov na način, da zagotovijo varovanje lastnine, preprečujejo pogled v shrambo najmanj do višine 2,20 m in dobro prezračevanje.

Na evakuacijskih poteh in izhodi iz objektov morajo obloge sten in stropov ustrezati najmanj, najmanj A2-s1, d0.

Čistila, otroški vozički, kolesa:

Obdelava sten v prostoru za kolesa je pralni premaz do stropa. V prostoru za čistila naj bodo stene obložene s keramiko pri mokrem delu.

Stanovanja:

Delilne stene med stanovanji, proti hodniku, dvigalu in drugim nestanovanjskim prostorom naj bodo armirane betonske ali zidane z modularnimi opečnimi zidaki ter po potrebi dodatno zvočno in toplotno izolirane. Stene med stanovanji in stanovanjem in hodnikom morajo zagotavljati s študijo določeno požarno odpornost.

Predelne stene v stanovanju (razen kopalnic) naj bodo čim lažje, najboljše iz dvojnih mavčno kartonskih plošč na podkonstrukciji iz pocinkane jeklene pločevine s toplotno in zvočno izolativnim slojem med profili, bandažirane in pleskane. V kolikor je predelna stena za kuhinjski niz iz mavčno kartonskih plošč, se nosilni profili konstrukcije prilagodijo tudi za vijačenje kuhinjskega niza. V kuhinjskem nizu mora biti na delih uporabe mokrega čiščenja zagotovljena vodoodporna stenska obloga (keramika, premaz,...).

AB strop in stene stanovanj naj bodo brušeni, 2x kitani, glajeni in barvani s poldisperzijskimi barvami. Opečne stene bodo predhodno ometane, siporeks stene pa izravnane z izravnalno maso, enako tudi površine mavčnih plošč predelnih sten in oblog.

Na stenah kopalnic naj bo vodoodporna stenska obloga do stopa. Niše z inštalacijskimi napravami in revizijske odprtine naj se zapirajo z vratci.

2.5. FASADA

Arhitekturno oblikovanje predvidenih objektov in fasad na območju naj bo na eni strani enotno, na drugi pa naj omogoča raznolikost v smislu identifikacije posameznih delov stanovanjskega naselja.

Sestava fasade mora odgovarjati zahtevam Pravilnika o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah in Pravilnika o zaščiti pred vlago. Objekt mora izpolnjevati pogoje za doseganje energetskega razreda vsaj B1. Uporabljajo naj se fasadni sistemi, ki imajo za celoten sklop fasade najmanj petnajstletno garancijsko dobo. Podstavek in vhodi ter ostali bolj obremenjeni deli fasad naj bodo iz odpornejših in trajnih materialov (npr. prezračevane fasade z vlaknocementnimi oblogami).

Zunanje stene in strehe objektov morajo biti projektirane in grajene tako, da toplotno sevanje ne more povzročiti vertikalnega prenosa požara po zunanjih stenah ter horizontalnega prenosa požara po zunanjih stenah.

2.6. STREHA

Naklon strehe naj bo usklajen z določili iz prostorskega akta. V kolikor je ravna je minimalni naklon 2%. Pri izbiri kritine je potrebno upoštevati priporočen nagib glede na kritino. Za kritino naj se uporabi trajne materiale, ki so odporni na sestave mestnega ozračja. Preveri se tudi prostorske akte zaradi zahtev po izvedbi zelene strehe.

Streha naj bo izvedena kot nepohodna, z ustrezno urejenimi pohodnimi pasovi za vzdrževanje stavbe.

Na celotni strehi morajo biti skrbno rešeni detajli projektnih rešitev odvodnjavanja, hidroizolacije in toplotne zaščite. To še posebej velja za vse površine streh, kjer je dostop otežen (instalacijske naprave).

Projektna rešitve streh in vseh z njo povezanih elementov naj bodo enostavne, in take, ki zagotavljajo učinkovito odvodnjavanje, z izključenimi vplivi na notranjost objekta. To vključuje tudi preprečevanje zmrzovanja vode v žlebovih in vertikalah.

Strešna kritina mora preprečevati prenos letečega ognja iz zunanje strani v notranjost objektov.

2.7. OKNA, ZUNANJA IN NOTRANJA VRATA, ZASTEKLITVE, SENČILA

Okna

Okvirji oken naj bodo leseni ali PVC ali kombinacija teh z alu. Lastnosti oken naj bodo skladne z izračunom v elaboratu gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije za doseganje ciljnega energetskega razreda, zaželena U vrednost zasteklitve je vsaj 0,7 W/m²K. Zasteklitev naj bo troslojna. Glede varstva pred hrupom mora biti upoštevana veljavna regulativa. Okna naj se odpirajo po vertikalni in horizontalni osi, odpirajoči deli oken morajo omogočati čiščenje fiksnih delov zasteklitve brez posebnih priprav. Velikost steklenih površin naj bo skladna z zakonodajo. V stanovanjih za gibalno ovirane mora biti prag zastekljenih vrat dostopa na balkon/ložo prilagojen zahtevam pravilnika.

Zunanja in notranja okenska polica morata biti prilagojeni izbranemu fasadnemu sistemu. Notranja polica naj ne bo lesena.

Na oknih naj se predvidi zunanja protisončna zaščita, s kovinskimi vodili. Kot element imajo prednost žaluzije, z ročnim upravljanjem ali posamezne večje z električnim upravljanjem z notranje strani. Zagotavljati morajo iti funkcijo zaščite pred soncem in senčenje ter zatemnitev prostorov.

Okna stanovanj, ki so dostopna s skupnih delov (npr. gank) objektov morajo imeti vgrajena varnostna (protivlomna) stekla.

Vrata

Vsa vrata v objektu morajo izpolnjevati zahteve požarne varnosti ter pravilnika o zvočni zaščiti stavb, ter drugih pravilnikov, gradbenih predpisov in tehničnih smernic.

- vsa vrata od vhoda v stavbo do stanovanja morajo biti široka najmanj 90 cm.
- vsa vrata v objektu vrata morajo imeti kovinske okvirje
- v 'javnem' delu objektov so zaželeni kvalitetni jekleni vratni okvirji
- požarna odpornost mora biti skladna z zahtevami študije požarne varnosti

Uvozna vrata v garažo naj bodo hitro-tekoča rolo avtomatska, odpirajo naj se z magnetno kartico ali podobnim brezkontaktnim načinom.

V kolikor je garaža deljena na več sektorjev, naj se med delitev na sektorje zagotavlja z namestitvijo protipožarnih drsnih sten z vgrajenimi vrati za osebni prehod/ evakuacijo.

Vrata v kolesarnico, prostor s shrambami, inštalacijske prostore in v garažo naj bodo kovinska, prašno lakirana in požarno odporna.

Vhodna vrata v stanovanja široka 90 cm, varnostna, zvočno izolativna, požarno odporna ter v kovinskem podboju.

V stanovanjih naj bodo vratna krila lesena, podboji suhomontažni. Minimalna svetla dimenzija vrat naj bo skladna s Pravilnikom. V stanovanjih za gibalno ovirane osebe naj bodo vsa vrata svetlih dimenzij najmanj 80/210 cm.

Vrata v stanovanja so lahko brez samozapiral, če se ne odpirajo neposredno v stopnišče.

Zasteklitve v skupnih prostorih:

Okna oz. zasteklitve v območju skupnih prostorov naj bodo v kovinskih okvirjih, stekla pa varnostna, lepljena, ustrezne toplotne izolativnosti. Stekleni del naj ima v višini oči ustrezne oznake.

2.8. OPREMA V STANOVANJU

oprema kuhinj:

- električni priključki za električni kuhalnik, pečico, napo, hladilnik in pomivalni stroj (po potrebi tudi pralni stroj, v kolikor ni v kopalnici ali v utilityju),
- priključek tople in hladne vode in odtok za enojno korito in pomivalni stroj,
- priključek na odzračevalno PVC cev $\phi 100$ za priključitev nape,
- kuhinje niso opremljene s plinskim priključkom za kuhanje,
- kuhinjski nizi naj bodo projektirani tako, da jih je v celoti možno sestaviti iz standardnih na trgu dostopnih elementov opreme (IKEA, Lesnina)

Za projektno predvideno opremo kuhinj bo potrebno v sklopu PZI projektne dokumentacije izdelati tloris in pogled opreme z mikrolokacijami priključkov in elektro stikal, vtičnic v ustreznem merilu.

oprema kopalnic:

- za kopalnice naj bo poleg sanitarne keramike predvideno ogledalo nad umivalnikom, pršna zaščita pred pršenjem iz tuš kadi (zavesa, steklena stena), kopalniški radiator z električnim grelcem ter stropna in stenska svetilka,
- za kopalnice naj bo predvidena tudi možnost izvedbe prefabricirane sanitarne kabine z optimizacijo števila tipov sanitarnih kabin.
- v kopalnicah stanovanj se predvidijo tuš kabine

Za projektno predvideno opremo kopalnic je potrebno v sklopu PZI projektne dokumentacije izdelati tloris in pogled opreme z mikrolokacijami priključkov in elektro stikal, vtičnic v ustreznem merilu.

ostalo pohištvo, izdelki in oprema:

- dvigalo,
- vetrolov - poštni nabiralniki za vse stanovanjske enote, oglasna tabla, polica za odlaganje, koš za papir – vse kovinske izvedbe,
- označbe stanovanj, shramb in parkirnih mest
- označbe etaž, vhodov v objekte in drugih skupnih prostorov, varnostne označbe in opozorila
- vetrolov - predpražnik v nivoju tlaka, pred vhodnimi vrati talna rešetka za odstranjevanje snega iz obutve,
- kolesarnica - stojala za kolesa,
- stopnišča so opremljena z enostranskim ročajem, oz. z dvostranskim, v kolikor tako zahtevajo predpisi
- zunanje ograje so atmosfersko odporne, nezahtevne za vzdrževanje (npr. kovinske vroče cinkane in barvane).

B. 3. KRAJINSKA ARHITEKTURA

3.1 KRAJINSKO ARHITEKTURNA ZASNOVA

Krajinsko arhitekturna ureditev stanovanjskega naselja mora biti zasnovana celovito ter v skladu s sodobnimi programskimi in oblikovalskimi načeli urejanja odprtega prostora. Cilj ureditve novega stanovanjskega naselja je vzpostavitev kvalitetnega bivalnega okolja v celotnem območju urejanja. Zaželeno je, da je odprti prostor soseske jasno in skladno zasnovan ter prepoznaven tudi v širšem kontekstu mesta.

Posamezne funkcionalne enote naj se oblikovno in programsko čimbolj povezujejo.

Pri zasnovi zunanje ureditve je treba upoštevati ekonomičnost, racionalnost in čim nižje stroške za upravljanje in vzdrževanja ureditev ter posameznih prvin.

Posebno pozornost je treba nameniti delitvi zasebnih, skupnih in javnih zunanjih površin ter njihovim medsebojnim povezavam. Prav tako so pomembne navezave z okolico soseske.

3.2 ZUNANJE UTRJENE POVRŠINE

V soseski je treba v skladu s prostorskim aktom zagotavljati ustrezno razmerje utrjenih in zelenih površin.

Utrjene površine in dostopi morajo biti zasnovani na način, da je omogočen enakovreden dostop za vse skupine uporabnikov, posebno pozornost je treba nameniti družinam z majhnimi otroki, starejšim, gibalno in drugače funkcionalno oviranim, ipd.

Zasnova utrjenih površin in izbrani materiali morajo zagotavljati varno in kakovostno uporabo zunanjega prostora vsem stanovalcem in drugim uporabnikom.

Rešitve morajo zajemati peš in kolesarske dostope znotraj območja kot tudi navezave na obodne površine.

Intervencijske površine do vseh vhodov v objekte morajo omogočati prevoz intervencijskih in drugih vozil z posebnim namenom (npr. reševalno vozilo, nujni taksi, dostava pohištva,) brez poškodovanja intervencijske površine

Upoštevati je potrebno vključevanje elementov trajnostne mobilnosti.

3.3 ZUNANJE ZELENE POVRŠINE

V soseski je treba v skladu s prostorskim aktom zagotavljati ustrezno razmerje utrjenih in zelenih površin.

Zunanji prostor med posameznimi stanovanjskimi objekti naj se oblikuje kot skupne urbane zelene površine, namenjene druženju in kvalitetnemu preživljanju prostega časa, ki hkrati omogočajo identifikacijo in socializacijo stanovalcev.

Zaradi zagotavljanja ugodne mikroklimе, naravnega hlajenja stavb in omogočanja večje zasebnosti posameznih objektov, naj se predvidi umestitev višje drevnine in grmovnic.

3.6 ZASADITEV ZUNANJIH POVRŠIN

Krajinsko arhitekturna zasnova naj vsebuje tudi koncept zasaditve z osnovnimi tipi vegetacije. Če je to ob predvidenih posegih možno, naj se ohrani morebitna kvalitetna vegetacija na južni in zahodni strani ter se jo primerno umesti v novo ureditev.

Drevesa naj bodo razporejena tako, da bodo parkirišča v največji meri osenčena.

Na parkiriščih in ob prometnicah se priporoča uporaba rastlinskih vrst, ki pripomorejo k varstvu pred hrupom, prahom in bleščanjem žarometov.

Na otroških igriščih se predvidijo rastline, ki vplivajo na prijetnejšo mikroklimo in so uporabne za različne dejavnosti ter igro na prostem. Prav tako je smislen izbor rastlin, ki so privlačne zaradi svojih morfoloških lastnosti in so hkrati pomembna dimenzija sprememb in raznolikosti ter predmet učenja in raziskovanja.

Rastlin, ki so potencialno nevarne za otroke (trnate, strupene), se ne sme saditi.

V bivalnem okolju se je treba izogibati rabi močno alergenih in invazivnih rastlin.

Prostor ob dolgih koridorjih, kot je npr. interventna pot na vzhodni strani, je smiselno čim bolj členiti z vegetacijo.

Vse sklope ureditev je treba zasaditi na način, da se oblikujejo čim bolj doživljajsko privlačna krajinska prizorišča.

Pri načrtovanju naj se upoštevajo primeri dobrih praks pri urejanju zelenih površin stanovanjskih sosesk ter sledi usmeritvi, da morajo biti rešitve racionalne, enostavne za vzdrževanje ter ne smejo povzročati nerazumnih dodatnih oziroma višjih stroškov izvedbe ter vzdrževanja in upravljanja.

3.7 OTROŠKA IN DRUGA IGRIŠČA

Otroška igrišča naj zagotavljajo igro otrokom vseh starostnih skupin. Otroška igrišča, izbor igral in varovalnih podlag se načrtuje skladno s standardi. Zaželeno je, da so igrišča in igrala izdelana iz čimbolj naravnih materialov. Igrala naj zagotavljajo zadostno število igralnih mest oziroma čim več možnosti za igro. V zasnovo igrišč naj se vključi tudi več različnih krajinskih prvin, če prostor to omogoča.

Otroška in druga igrišča je treba odmakniti od objektov v skladu s pogoji .

3.8 URBANA OPREMA

Na celotnem območju je potrebno določiti lokacije elementov urbane opreme. Urbana oprema naj zajema vsaj (v rešitvah se izdelava predlog nabora opreme):

- parkovne klopi z naslonjali in brez, mize s klopmi, lesene podeste za ležanje, ipd.;
- elemente za ravnanje z odpadki, kot so koši za odpadke, prostori za odpadke, ipd.;
- svetilke za zunanjo razsvetljavo
- drugo opremo, kot so stojala za kolesa, pitniki, lope za orodje (pri vrtilčkih), ipd).

Urbana oprema mora biti oblikovno poenotena. Ustrezati mora normativom in primerom dobrih praks pri uporabi v parkovnih ureditvah.

Urbana oprema je lahko tipska ali izdelana po detajlu, primerna in prijazna za uporabo za vse starostne skupine ter nemoteča.

4. GRADBENE KONSTRUKCIJE

4.1. GEOLOŠKA IN GEOMEHANSKA, HIDROLOŠKA IN TOPOGRAFSKA IZHODIŠČA

Za ugotovitev sestave temeljih tal naročnik v začetni fazi priprave objektov za gradnjo izvede geotehnične raziskave terena ter izdelavo elaborata, ki je predan projektantu. Pred izdelavo projektne dokumentacije je glede na znane zasnove objekta ter nove projektne vrednosti vplivov potrebno izvesti ponovni izračun projektne vrednosti odpora temeljnih tal. Po potrebi se raziskave se v fazi projektiranja še dopolnijo oz. izvedejo dodatno.

4.2. IZKOP IN VAROVANJE GRADBENE JAME

Izkope gradbene jame je potrebno predvideti skladno s karakteristikami zemljin, podanimi v geološko geomehanskih poročilih. Za ekonomično gradnjo, naj se uporabi izvedba s širokim izkopom, kjer je le mogoče.

Izvedbe gradbene jame z zaščitnimi ukrepi naj se predvidijo le tam, kjer je to nujno (približevanje obstoječim objektom, cestam in komunalni infrastrukturi).

Za izvedbo varovanja gradbene jame je potrebno predvideti najbolj ekonomičen možni sistem. Pri izvedbi sidranih sistemov, je potrebno preveriti, da se sidra ne predvidijo preko parcelnih meja območja, kot tudi ne v bližino obstoječih komunalnih vodov.

4.3. ZASNOVA NOSILNE KONSTRUKCIJE

Konstruktivski sistem

Pri izbiri konstruktivskih sistemov in uporabe gradbenih materialov je potrebno upoštevati načela racionalnosti, trajnostne gradnje in zagotavljanja vseh bistvenih zahtev. Predvideti je potrebno uporabo kvalitetnih in trajnih materialov, ki bodo omogočali enostavno redno in investicijsko vzdrževanje. Izbira konstruktivskih sistemov, tehnologije gradnje in gradbenih materialov mora biti zlasti ekonomsko premišljena, z namenom, da bo omogočeno doseganje ciljne investicijske vrednosti ter zagotovljeni primerni obratovalni stroški v fazi vzdrževanja in obratovanja objektov.

Pri zasnovi je potrebno objekt zasnovati čim bolj uravnoteženo, da se vpliv neenakomernih posedkov zmanjša na minimum. Gradbena konstrukcija mora biti zasnovana tako, da bo lahko prevzela eventualne diferenčne posedke zaradi neenakomerne sestave temeljnih tal. Obremenitve temeljnih tal na dilatacijah morajo biti čim bolj podobne, v kolikor pa temu ni tako, je potrebno predvideti rešitev za enakomerno posedanje temeljnih tal pod obema deloma dilatacije.

V kolikor se lokacija objektov nahaja na potresnem območju, je potrebno pri zasnovi objektov strmeti tudi k čimbolj simetrični zasnovi, ki je za izvedbo konstrukcije tudi najracionalnejša. Pomiki konstrukcije zaradi potresne obtežbe (skladno s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov) morajo biti na najbolj izpostavljenih točkah manjše od zahtev predpisov. Dilatacije med posameznimi konstrukcijskimi sklopi morajo biti večje od dvakratnika pomika sklopa z večjim pomikom. Dilatacijo se zapolni z materialom, ki je ustrezno stisljiv in ne povzroča odpora pri stisnitvi.

Nosilna konstrukcija objektov

Konstrukcija zasnova naj bo armiranobetonska. Vsi konstrukcijski elementi morajo imeti dimenzijo vsaj takšno, kot je minimalna zahteva v predpisih.

AB Stene

Na minimalno debelino sten poleg zahtev za požarno odporno projektiranje po SIST EN 1992-1-2 [43] (glej poglavje 4.7, tabela 6) vplivajo določila SIST EN 1998-1 [52], ki predpisuje ukrepe za potresno odporno gradnjo. Najmanjša debelina sten b_{wo} , ki zagotavlja ustrezno potresno stabilnost je enaka $H/20$, oziroma $H/15$ za robni del samostoječe stene

AB Plošče

Medetažne konstrukcije naj bodo AB plošče. Debeline horizontalnih nosilnih elementov (nosilci, plošče, konzole) naj bodo v razmerjih skladno s »Preglednico 7.4N – Osnovna razmerja med razpetino in statično višino armiranobetonskih elementov brez tlačne osne sile« iz standarda »SIST EN 1992-1-1«.

Medetažne konstrukcije preko stebrov, naj se izvedejo brez vut in kapitelov.

Za konstrukcije iz ostalih materialov je potrebno upoštevati ekvivalentne zahteve, kot so podane za AB konstrukcijo. Upoštevati je potrebno tako zahteve za kvalitete materialov in projektiranje kot tudi izvedbo.

V projektni dokumentaciji je potrebno v vsaki fazi posebej prikazati vse elemente konstrukcije s tako stopnjo obdelave, kot je to potrebno za posamezno fazo.

Načrt gradbene konstrukcije mora biti medsebojno usklajen z vsemi ostalimi načrti. Vsi elementi morajo biti popolnoma definirani, vključno z vsemi preboji (razen prebojev manjših od 10 cm, če taka velikost in mesto preboja ne oslabi konstrukcije), pritrjevanji, povezavami,....

4.3.1. Standardi, ki jih je potrebno upoštevati

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati vso veljavno tehnično regulativo, ki zajema gradnjo objektov, varstvo pri delu, varstvo pred hrupom, varstvo pred požarom in potresom.

Potrebno je upoštevati ustrezne tehnične predpise za področje gradbene mehanike, materialov in izvedbo. V skladu s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti je pri dimenzioniranju upoštevati standarde SIST EN 1990, SIST EN 1991-1, SIST EN 1992, SIST EN 1993, SIST EN 1996, SIST EN 1997, SIST EN 1998 in ustrezne slovenske nacionalne dodatke.

4.4. PROMETNA IN ZUNANJA UREDITEV

Predvidena je izgradnja dveh več stanovanjskih stavb.

OPISATI- SPLOŠNO

Prometno urejanje

Elementi in značilnosti so podani v prostorskem aktu.

V skladu s možnimi spremembami prometnega urejanja mestne občine Ljubljana, bo potrebno pred pričetkom projektiranja preveriti in prilagoditi izhodišča in rešitve novo podanim zahtevam.

Prometni režim

Fazni (začasni) prometni režim je potrebno opredeliti v fazi projektne dokumentacije.

Zaradi navezovanja na obstoječo prometno infrastrukturo, je potrebno nove priključke prometno kapacitetno preveriti, ali je potrebna postavitve semaforjev.

Pri načrtovanju novih cestnih povezav je potrebno upoštevati trenutno veljavno zakonodajo in veljavne pravilnike in pravilnike, ki bi morebiti stopili v veljavo tekom projektiranja.

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev naj vsebuje rešitve prometne ureditve (interne prometne povezave, peš poti, intervencijske poti, mirujoči promet,...) vključno z odvodnjavanjem teh površin in hidrološkimi rešitvami. Pri ureditvi površin za igro otrok, zelenih površin in drugih odprtih prostorov, zasaditev,... pa naj se rešitve obravnavajo v ločenem načrtu krajinske arhitekture, pri čemer je potrebna medsebojna uskladitev vseh rešitev med načrti.

Pri načrtovanju naj se upoštevajo določila prostorskega akta in smernice ter mnenja, ki so del. Smernice so osnova za načrtovanje navezav na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo ter zunanjo ureditev.

Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo že opisane obodne in notranje ceste ter posebne interventne poti znotraj območja naselja. Slednje morajo biti dimenzionirane za prevoze s 3-osnim kamionom. – preveriti!

4.4.1. Interne prometne površine

Intervencijskim vozilom je potrebno omogočiti dostop do najmanj dveh strani objektov. Podrobneje se potrebe po intervencijskih poteh in dostopih opredeli v konceptu protipožarne varnosti. Širine in radiji intervencijskih poti morajo biti vsaj takšnih dimenzij, kot to zahtevajo predpisi. Promet pešcev in kolesarjev se odvija po internih poteh.

Vertikalna prometna signalizacija se izvaja s standardiziranimi znaki in se postavlja izven prometnega profila. Horizontalna prometna signalizacija se zarisuje z belo in rumeno barvo.

4.4.2. Interne peš in kolesarske povezave

Pešci so ob vseh cestah vodeni ločeno od vozišča po posebnih pločnikih, znotraj naselja (pozidave) pa po posebnih peš in manipulativnih površinah.

Kolesarji so vodeni po cestah (ulicah) v sklopu prometa z motornimi vozili na vozišču. Znotraj območja pa po poteh in površinah dostopov ter manipulacije.

Vse zunanje površine (dostopi do objektov in do javnih površin: pločnik, avtobusno postajališče,...)

morajo imeti ustrezne talne oznake za orientacijo slepih in slabovidnih skladno z veljavnimi predpisi.

4.4.3. Mirujoči promet

Za potrebe obiskovalcev se parkiranje uredi na nivoju terena v sklopu zunanje ureditve objektov. Zunanja parkirna mesta so odkrita. Na nivoju terena se predvidi dve parkirni mesti za polnjene avtomobilov na električno energijo. Dovoz do kleti se uredi preko dovoznih klančin do kleti, na ustrezni oddaljenosti od križišča z izvedeno javno cesto.

Na mestu uvoznih ramp v garaže naj se predvidi namestitev kontrole dostopa za motorna vozila. Število dovoznih ramp, njihova ureditev in umestitev mora biti takšna, da zagotavlja zadostno pretočnost tudi v najbolj obremenjenem času dneva.

Prometni režim v garaži naj bo dvosmeren, enosmeren le po potrebi in v primeru, ko bi bila prometna varnost pri dvosmernem prometu slabša od enosmernega. Parkirna mesta naj bodo orientirana pravokotno glede na dovozno pot, eventualno tudi vzporedno z dovoznimi potmi. Poševno parkiranje ni zaželeno.

Na mestu uvoza/izvoza mora biti zagotovljen zvezen prehod svetlobe za primer dneva in noči. Osvetljenost parkirnih etaž se izboljšuje z uporabo svetlejših materialov tal, stebrov, zidov in stropa. Signalizacija v kleti objekta sestoji iz prometne in obvestilne signalizacije in mora biti razvidna iz načrta prometne ureditve kletne etaže. Ustrezna horizontalna in vertikalna prometna signalizacija zagotavlja varno odvijanje prometa in pregleden prometni režim. Obvestilna signalizacija se pritrjuje pod strop tako, da njen spodnji rob ne sega pod minimalno svetlo višino. Na mestu dovoza se namesti tabla, s katero se opredeli režim vožnje v garaži (hitrost, prepovedi, itd.) in višinski gabariti garaže (svetla višina) ter fizična višinska kontrola.

Poleg prometne signalizacije se izvede tudi ustrezna obvestilna signalizacija, ki uporabnike med vožnjo usmerja k njim določenim parkirnim mestom in k najkrajšim potem izvoza. Ko uporabniki etaž zapustijo vozilo jih mora signalizacija usmerjati po najkrajših poteh k dostopom do vertikalnih komunikacij (ustrezne usmerjevalne table) in obveščati o lokaciji v stavbi (trenutna etaža, jasno vidni napisi, oznake na vhodih in izhodih iz parkirnih etaž).

Skupna določila

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto

4.4.4. Odvodnjavanje zunanjih površin

Potrebno je odvajati vodo iz vseh zunanjih utrjenih površin in neutrjenih površin območja (v kolikor te površine niso na raščenem terenu) v sistem meteorne kanalizacije. Vode iz parkirišč in manipulativnih površin, predvsem tistih ob eko otokih in površinah (objektih) za smetnjake, je potrebno pred izpustom v meteorno kanalizacijo očistiti v ustreznih lovilcih olj in po potrebi tudi v separatorjih trdnih delcev.

Če je teren neugoden za ponikanje, se meteorne vode vodi v meteorno kanalizacijo

Za preprečitev statičnih pritiskov vode na kletne zidove se predvidi drenažo, katero se tudi priključi na meteorno kanalizacijo.

Vse obstoječe omrežje, na katerega se območje priključuje, je potrebno hidravlično preveriti z upoštevanjem obstoječih in novih prispevnih količin. Glede na veliko verjetnost, da bodo nove prispevne količine preveč obremenile obstoječe vode, bo potrebno naročiti projektno nalogo za dograditev ali rekonstrukcijo meteorne kanalizacije.

4.4.5. Ravnanje z odpadki (zbirna mesta)

S projektno dokumentacijo je potrebno določiti lokacije za ločeno zbiranje odpadkov in eko otokov nekje zunaj, ob objektu in možnost odvoza smeti, ki bo za stanovalce čim manj moteč. Za vozila za odvoz smeti je potrebno urediti ustrezen dostop in po potrebi tudi obračališča.

Pripravile:

Strokovne službe Stanovanjskega sklada RS