investitor:

Stanovanjski sklad
Republike Slovenije
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

objekt:

Stanovanjska soseska Kobiljski potok Lendava
Večstanovanjska bloka B1 in B2

vrsta projektne dokumentacije:

DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja

št. projekta: **16383**

datum: **Julij 2023**

PROJEKT

podjetje za inženiring , geodezijo, urbanizem in projektiranje Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000 fax: +386 (0)5 302 3360
e-mail: info@projekt.si

KAZALO VSEBINE

Priloga 1A - Podatki o udeležencih, gradnji in dokumentaciji

Priloga 2A - Izjava projektanta in vodje projekta v DGD

Priloga 4 - Splošni podatki o gradnji

Priloga 4C – Podatki o zemljiščih

1. Tehnično poročilo

2. Grafični prikazi

3. Priloge

1. TEHNIČNO POROČILO

1.1. OPIS GRANJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

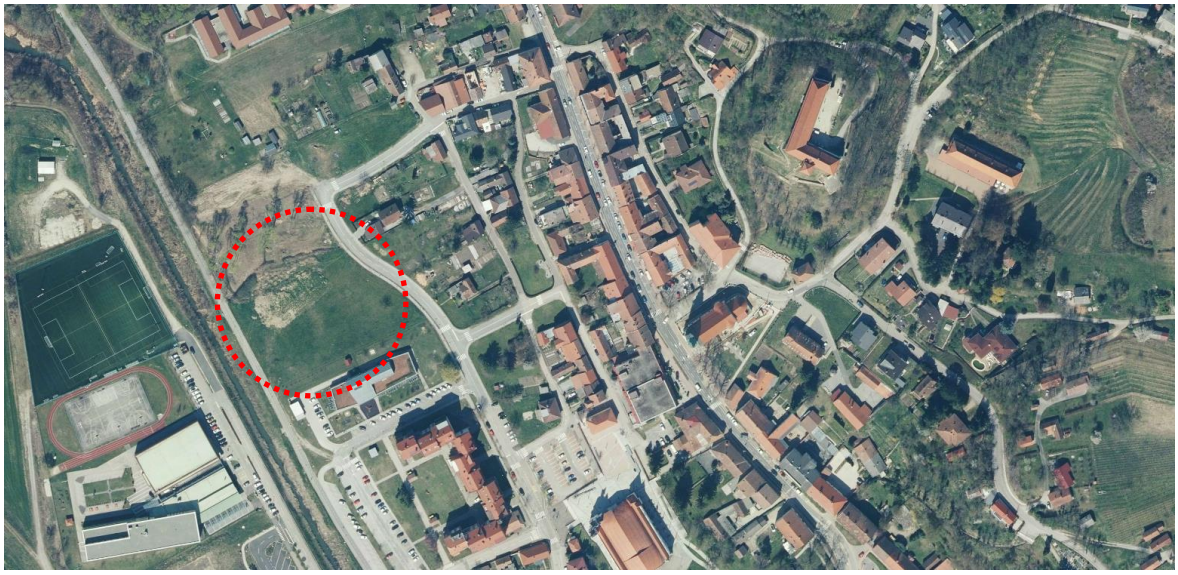
1.1.1. SPLOŠNO

Investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije želi na obrobju Lendave zgraditi dva večstanovanjska bloka, ki bosta zagotavljala 76 novih najemniških stanovanj. Bloka se bosta gradila na zemljišču s parcelnimi številkami 4249/2, 4250/2, 4251, 4252/2 in 4253/5 vse k.o. Lendava. Skupna površina omenjenih parcel znaša 6459 m2. Vsa omenjena zemljišča so v lasti investitorja.

1.1.2. OBSTOJEČE STANJE

Območje obdelave leži v Z od središča Lendave na travnati površini severno od vrtca Lendava. Območje je pretežno položno, nepozidano in neporaščeno. Na njem se nahaja travnik, območje je le na severni strani ob vodotoku zaraščeno. Glede na dejansko rabo je opredeljeno kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov.

Stanovanjska soseska Kobiljski potok bo postavljena v neposredno bližino mestnega jedra Lendave, drugega največjega mesta v Prekmurju. Območje predvidene gradnje se nahaja na zahodnem delu Lendave med Župančičevo in Kolodvorsko ulico. Na južni strani meji na vrtec, v neposredni bližini se nahaja tudi Dvojezična srednja šola Lendava. Na zahodni strani se nahaja Kobiljski potok. Dostop do soseske in objekta se izvede preko Župančičeve ulice na zahodnem delu objekta.



predmetno območje predvideno za gradnjo

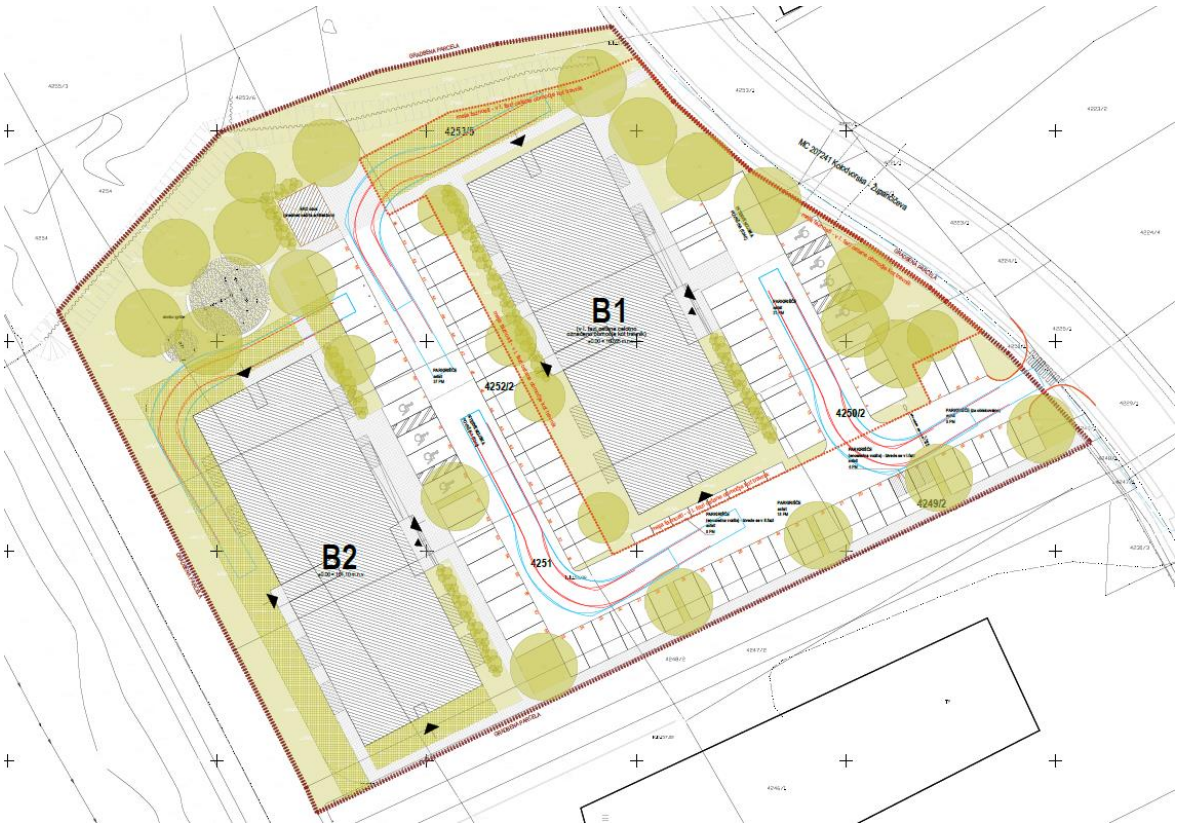
1.1.3. ARHITEKTURNA ZASNOVA OBJEKTOV

1.1.3.1. URBANISTIČNA ZASNOVA

Nova objekta bosta zasnovana in na zemljišče umeščena tako, da se bosta lahko izvedla v dveh ločenih fazah. Vsaka izmed faz bo obsegala gradnjo enega objekta, pripadajočih naprav in ureditev zelenih površin ob posameznem objektu. Faznost bo omogočala izvedbo in uporabo posameznega objekta (bloka) neodvisno od časovnice izgradnje drugega. Oba bloka sta enakih tlorisnih in višinskih gabaritov.

Bloka sta zasnovana in v prostor postavljena tako, da bo stanovanjskim enotam zagotovljena enakomerna, zadostna in kvalitetna osončenost ter da se bo v največji možni meri izkoristilo poglede proti mestnemu jedru oziroma Lendavskem gradu ter na prekmursko ravnico. Zunanja ureditev ob objektih bo omogočala navezavo na obstoječe rekreacijske in sprehajalne površine ob Kobiljskem potoku na zahodni strani predmetnega območja.
Večstanovanjska bloka s skupno 76 stanovanji sta na lokacijo postavljena tako, da omogočata maksimalen izkoristek zemljišča. Bloka sta podolgovate oblike, orientirana v smeri severozahod jugovzhod. Oba bloka imata pritličje in 5 nadstropij, ki jih povezuje osrednje stopnišče z dvigalom. Tlorisni gabariti blokov na stiku z zemljiščem so 44,40m x 15,85m.

Preostale površine, ki niso namenjene prometnim površinam in mirujočemu prometu so namenjene zelenim površinam. Pomemben del zasnove je zasaditev visokoraslega drevja, s pomočjo katerega bo soseska vraščena v okolico. Zelenje je predvideno tudi kot vizualna bariera, kot element večje zasebnosti v stanovanjih, element za kreiranje lokalnega hladu v poletnih mesecih in zaščita objektov pred prekomernim ohlajevanjem zaradi vetra v zimskih mesecih. Ob parkirnih mestih, ki so nanizana med objektoma, se zasadijo drevesa, kjer je le mogoče. Prosto površino na zahodni strani parcele, ki meji proti potoku se prav tako zasadi z drevesi in uredi manjše igrišče.



ureditvena situacija predmetnega območja

1.1.3.2. PARKIRANJE

Za potrebe mirujočega prometa je bilo skladno z veljavnim prostorskim aktom zagotovljeno 1 pm na stanovanje. Skupaj je ob in med obema večstanovanjskima objektoma nanizanih 76 pm za potrebe stanovanj, od tega je 8 pm namenjenih invalidom oziroma funkcionalno oviranim osebam. Ob notranji cesti je urejenih tudi osem parkirnih mest za enosledna vozila. Tik za uvozom je urejeno manjše parkirišče s skupno osmimi parkirnimi mesti, namenjenimi obiskovalcem. Rampa omejuje dostop do parkirišča namenjenega stanovalcem. V sklopu parkirnih mest za stanovalce se predvidi tudi osem polnilnih mest za električne avtomobile (po štiri za vsak posamezen blok). Polnilna mesta so prikazana v vodilnem načrtu in v načrtu zunanje ureditve, ki sta sestavna dela te projektne dokumentacije.

1.1.3.3. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Arhitekturno sta objekta zasnovana kot podolgovata lamela z osrednjim hodnikom na katerega je navezano stopniščno jedro z dvigalom. Osrednji hodniki so na obeh koncih zaključeni z velikimi okenskimi odprtinami, ki jih je možno odpirati, prav tako so večja okna tudi na stopnišču, kar skupne prostore in komunikacije dela svetle, prijetne in omogoča ustrezno zračenje. Zaradi visokega nivoja podtalnice, objekt nima kletnih prostorov. Posledično so vsi servisni prostori (shrambe stanovanj, kolesarnica, prostor za smeti, prostor čistilke in upravnika ter tehnični prostor za strojne, elektro in tk inštalacije) v pritlični etaži objekta.

Vse nadstropne etaže znotraj posameznega bloka so identične in poenotene, izjema sta pritlična etaža in prvo nadstropje, ki imata zaradi strukture stanovanjskih enot drugačna tlorisa. V vsaki etaži je nanizanih po sedem stanovanj, izjema je prvo nadstropje kjer jih je osem in pritličje ki ima samo dve stanovanji. Stanovanja na koncih objekta so dvostransko orientirana, ostala pa enostransko. Postavitev blokov in razporeditev stanovanj po tlorisu omogoča dobro osvetljenost stanovanj oziroma posameznih bivanjskih površin. Vsi mokri prostori v objektu so vertikalno nanizani en nad drugim, kar omogoča najbolj optimalen razvod inštalacij in potek vertikalnih inštalacijskih jaškov. Razvodi inštalacij so kratki in racionalni. V vsaki nadzemni etaži je na razpolago še dodaten servisni prostor, v katerega se lahko umesti prostor za spravilo skirojev in vozičkov. Kolesa se nanizajo v kolesarnici na za to predvidenih stojalih. Kolesarnica je urejena poleg ostalih servisnih prostorov v pritličju posameznega objekta. Skladno s številom ležišč (blok B1 jih ima 121, B2 jih ima 121– skladno s pravilnikom je potrebno zagotoviti 0,75 pm za kolesa na vsako ležišče) je potrebno v vsakem bloku zagotoviti 91 pm za kolesa. V kolesarnici vsakega bloka je zagotovljenih 99 pm za kolesa.

Konstrukcijski raster je prilagojen dimenzijam stanovanj in se ponavlja od pritličja do najvišje etaže. Konstrukcijska zasnova omogoča več vrst gradnje – klasična opečna z AB vezmi in ploščami, montažna betonska gradnja iz prefabrikatov, lesena gradnja iz masivnih križno lepljenih sten ter AB plošč ali kompletno leseno gradnjo. Zaradi visokega nivoja podtalne vode bo potrebno objekta nekoliko dvigniti nad obstoječi nivo terena (cca. 50cm višje), kar pomeni, da bo pod temeljno ploščo vsakega izmed objektov potrebno predvideti vodnjake, za vpenjanje objekta v teren.

Objekta sta, sklano z veljavnim prostorskim aktom, krita z dvokapno streho v naklonu 15°. Na podstrešju posameznega objekta je predvidena postavitev manjšega klimata, zunanjih enot klimatskih naprav posameznih stanovanjskih enot, na strehi pa možnost postavitve fotovoltaične elektrarne ali sončnih panelov za pripravo tople sanitarne vode. Za ogrevanje obeh blokov je predvidena vgradnja toplotne črpalke voda-voda v tehničnem prostoru vsakega bloka. Voda za delovanje toplotnih črpalk bo zagotovljena iz vrtin, ki se bodo izvedle ob posameznem bloku.

1.1.3.4. STANOVANJSKE ENOTE

Tlorisi stanovanj so optimizirani, zasnovani so sistemsko, tipizirano po zahtevanih velikostih, se ponavljajo po vertikali in sledijo ekonomskim in racionalnim pogojem izvedbe. Edino odstopanje v tlorisu stanovanj se pojavi pri invalidskih stanovanjih, kjer se zaradi gibanja oseb na invalidskem vozičku prilagodi postavitev opreme. Takšnih stanovanj je skupno osem, po štiri v vsakem bloku.

Stanovanja so sestavljena iz vhodnega dela s hodnikom, sanitarnega dela, bivalnega dela s kuhinjo jedilnico in dnevno sobo ter spalnega dela z eno spalnico in otroško sobo ali kabinetom. Glede na število ležišč se primerno dodaja sanitarne in servisne prostore. V soseski je predvidenih 5 tipov stanovanj različnih velikosti od tega so štirje tipi posebej prilagojeni za invalide oziroma gibalno ovirane in tvorijo svoj podtip. Vsa stanovanja imajo svojo shrambo, ki je locirana v pritlični etaži. Hodniki so kratki in ravni, vsako stanovanje ima balkon, ki je zaščitena pred vremenskimi vplivi. Balkoni so uporabni, kar je doseženo s primerno globino in širino, kar omogoča večjo uporabnost. Vsa stanovanja omogočajo vgradnjo prefabriciranih sanitarnih elementov, ki so poenoteni. Vsi jaški stanovanj so locirani ob osrednjem hodniku, kar omogoča dostop do instalacij brez vstopanja v stanovanja. Instalacijski jaški se lahko izvedejo tudi kot prefabrikati. Zasnova stanovanj tako omogoča tipizacijo in izjemno učinkovito ter poenoteno vzdrževanje. Predvidena svetla višina v stanovanjih je 2.60m.

1.1.3.5. STRUKTURA STANOVANJ

V bloku B1 je predvidenih 38 stanovanj sledeče strukture:

Tip A: 1-sobno	cca. 39 m2	1-2 ležišči	4 stanovanja (2 za invalida)
Tip B: 2-sobno	cca. 51 m2	2 ležišči	5 stanovanj (1 za invalida)
Tip C: 2-sobno s kabinetom	cca. 56 m2	3 ležišča	15 stanovanj (1 za invalida)
Tip D: 3-sobno	cca. 68 m2	4 ležišča	10 stanovanj
Tip E: 4-sobno	cca. 80 m2	4-5 ležišč	4 stanovanja

V bloku B2 je predvideno 38 stanovanj sledeče strukture:

Tip A: 1-sobno	cca. 39 m2	1-2 ležišči	4 stanovanja (1 za invalida)
Tip B: 2-sobno	cca. 51 m2	2 ležišči	5 stanovanj (1 za invalida)
Tip C: 2-sobno s kabinetom	cca. 56 m2	3 ležišča	15 stanovanj (1 za invalida)
Tip D: 3-sobno	cca. 68 m2	4 ležišča	10 stanovanj (1 za invalida)
Tip E: 4-sobno	cca. 80 m2	4-5 ležišč	4 stanovanja

Celotna struktura:

Tip A: 1-sobno	cca. 39 m2	1-2 ležišči	8 stanovanj (3 za invalida)	11%
Tip B: 2-sobno	cca. 51 m2	2 ležišči	10 stanovanj (2 za invalida)	13%
Tip C: 2-sobno s kabinetom	cca. 56 m2	3 ležišča	30 stanovanj (2 za invalida)	39%
Tip D: 3-sobno	cca. 68 m2	4 ležišča	20 stanovanj (1 za invalida)	26%
Tip E: 4-sobno	cca. 80 m2	4-5 ležišč	8 stanovanj	11%

tabele s prikazano izbrano strukturo stanovanj in njihova razporeditev po obeh blokih

1.1.4. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTIH

Objekt 1 - Blok B1

VELIKOST STAVBE
Zunanje mere na stiku z zemljiščem : **44,40m x 15,85m**
Najvišja višinska kota (n.v.): **182,45m**
Višinska kota pritličja (n.v.): **160,65m.n.v. = ± 0.00**
Najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): **160,65m**
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): **21,80m**

POVRŠINE IN PROSTORNINA
Zazidana površina (m2): **703,74m^2**
Uporabna površina za stanovanje in poslovne dejavnosti: **2467,84m^2**
Bruto tlorisna površina: **4712,80m^2**
Bruto prostornina: **15189,43m^3**

ZNAČILNOSTI STAVBE PO DOLOČILIH PROSTORSKIH AKTOV
Št. stanovanjskih enot: **38**
Št- ležišč: **121**
Fasada: **kontaktna in ometana**
Oblika strehe: **dvokapnica**
Naklon: **15°**
Etažnost: **P+5**
Št. parkirnih mest: **34 + 4 za invalide; skupno 38**

Objekt 2 - Blok B2

VELIKOST STAVBE
Zunanje mere na stiku z zemljiščem : **44,40m x 15,85m**
Najvišja višinska kota (n.v.): **182,90m**
Višinska kota pritličja (n.v.): **161,10m.n.v. = ± 0.00**
Najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): **161,10m**
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): **21,80m**

POVRŠINE IN PROSTORNINA
Zazidana površina (m2): **703,74m^2**
Uporabna površina za stanovanje in poslovne dejavnosti: **2466,84m^2**
Bruto tlorisna površina: **4712,80m^2**
Bruto prostornina: **15189,43m^3**

ZNAČILNOSTI STAVBE PO DOLOČILIH PROSTORSKIH AKTOV
Št. stanovanjskih enot: **38**
Št- ležišč: **122**
Fasada: **kontaktna in ometana**
Oblika strehe: **dvokapnica**
Naklon: **15°**
Etažnost: **P+5**
Št. parkirnih mest: **34 + 4 za invalide; skupno 38**

Objekt 3 - Ekološki otok

VELIKOST STAVBE
Zunanje mere na stiku z zemljiščem : **6,00m x 5,00m**
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): **2,74m**

POVRŠINE IN PROSTORNINA
Zazidana površina (m2): **30,00m^2**
Uporabna površina za stanovanje in poslovne dejavnosti: **0,00m^2**
Bruto tlorisna površina: **30,00m^2**
Bruto prostornina: **80,85m^3**

TABELE ODMIKOV OD SOSEDNJIH PARCEL, OBSTOJEČIH IN SOSEDNJIH OBJEKTOV

blok B1

št. parcele	odmik
4248/2	15,44m
4253/1	9,81m
4253/4	10,86m

odmik od vrtca	28,71m
odmik od hiše	27,07m
odmik od bloka B2	25,86m
odmik od eko otoka	16,05m
odmik od površinskega razvodnika	5,00m

blok B2

št. parcele	odmik
4248/2	4,65m
4254	20,31m
6602/7 (parcela vodotoka)	6,96m

odmik od površinskega razvodnika	16,44m
odmik od bloka B1	25,86m
odmik od eko otoka	12,90m

eko otok

št. parcele	odmik
4253/4	9,44m
4253/6	10,02m
4254	10,37m

odmik od površinskega razvodnika	5,07m
odmik od bloka B1	16,05m
odmik od bloka B2	12,90m

1.1.5. PRIKLJUČKI NA GJI

Območje posega bo v celoti komunalno opremljeno. Priključki na GJI za predmetni projekt, so novi in v celoti obdelani v tej projektni dokumentaciji DGD. Predvidena je priključitev objekta na vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, električno ter TK omrežje. V sklopu te dokumentacije je projektno obdelano tudi zbiranje in odvoz smeti. Tam, kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v neposredni bližini posameznih priključkov oziroma znotraj njihovih varovalnih pasov, je predvidena ustrezna zaščita le teh, skladno s pogoji upravljavcev. Skladnost s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev oziroma mnenjedajalcev je opisana v poglavju 1.5. te projektne dokumentacije.

Elektroenergetika:

Za predvidena večstanovanjska bloka B1 in B2 je predviden nov NN priključek, ki bo potekal iz obstoječe TP ob Župančičevi ulici na parceli št. 4274/16 po novi kabelski kanalizaciji po parcelah št. 4274/16, 4274/14, 4274/15, 4246/, 4247/2, 4248/2, 4249/2, 4251 in 4252/2 do NN razdelilnih omar postavljenih v elektro prostorih posameznega bloka. Dostop do posameznega elektro prostora je omogočeno iz zunanje strani. Vsak blok bo v pritličju poleg servisnih prostorov imel svoj elektro prostor. V električnem prostoru se bodo nahajali števci električne energije za posamezna stanovanja. Poleg instalacije za moči bo objekt imel tudi instalacije za potrebe razsvetljave.
Potek NN priključka je prikazan na priloženih lokacijskih prikazih, kjer je tudi označen kateri del priključka poteka po obstoječi in kateri po novi kabelski kanalizaciji.

Električni priključek poteka po sledečih parcelah do TP:
4274/16, 4274/14, 4274/15, 4246/, 4247/2, 4248/2, 4249/2, 4251 in 4252/2 (vse k.o. Lendava)
Priključno mesto je na parceli 4274/16 (k.o. Lendava)
Potek Električnega priključka je razvidna iz priloženih lokacijskih prikazov.

Telekomunikacije:

Objekta se bosta priključevala na telekomunikacijsko omrežje. V sklopu te projektne dokumentacije sta obdelani možnosti priključevanja na omrežje Telekom in na omrežje Telemach.
TK kanalizacija novega priključka na omrežje Telekoma bo potekala od priključnega mesta v obstoječem jašku do TK prostora v pritličju posameznega bloka po novi kabelski kanalizaciji.
TK kanalizacija novega priključka na omrežje Telemach bo potekala od priključnega mesta v obstoječem jašku do TK prostora v pritličju posameznega bloka po novi kabelski kanalizaciji.
Priključki so prikazani na priloženih lokacijskih prikazih grafičnega dela te projektne dokumentacije DGD. Zaradi predvidenega poseganja v varovalne pasove TK omrežji bodo sprejeti potrebni zaščitni ukrepi. Pridobljeni so bili projektni pogoji pristojnih upravljavcev TK vodov, skladnost s katerimi je opisana v nadaljevanju te projektne dokumentacije.

Priključek Telekom poteka po parcelah: 4252/1, 4251, 4252/2 in 4250/2 (vse k.o. Lendava)
Priključno mesto je na parceli: 4252/1 (k.o. Lendava)
Priključek Telemach poteka po parcelah: 4253/5, 4252/2 (vse k.o. Lendava)
Priključno mesto je na parceli: 4253/5 (k.o. Lendava)

Oskrba s pitno vodo:

Priključek na vodovodno omrežje se izvede za vsak objekt posebej. Priključka se izvedeta na javni vodovodni sistem Pomurski vodovod – sistem A na cev dimenzije DN 100. Na odcepu se na parceli investitorja izvede tipski termoizoliran vodomerni jašek v katerega se vgradi tipski vodomer Maddalena. Voda v objektu se bo koristila za oskrbo sanitarnih porabnikov in za zagotavljanje vode za notranje hidrantno omrežje. Vodovodno omrežje v objektu se izvede ločeno za oskrbo sanitarnih porabnikov in ločeno za oskrbo hidrantov. Za ločitev hidrantnega omrežja se predvidi vgradnja cevnega ločevalnika tipa BA v toplotni postaji.

Tabela: izračun vršne porabe vode po DIN 1988-300 za en (1) blok

Sanitarni porabnik:	št. E	HV	TV	seštevek HV	seštevek TV	SKUPAJ	
	(-)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	
stranišče-izplakovalni kotliček	47	0,13		6,11			
kad - tuširna/kopalna	39	0,15	0,15	5,85	5,85		
pomivalno korito	38	0,15	0,15	5,70	5,70		
pralni stroj	38	0,3	0,07	11,40	2,66		
trokadero	1	0,3	0,15	0,30	0,15		
SKUPAJ	163			29,36	14,36	*43,72*	l/s
	Vrsta objekta						
VRŠNI PRETOK - Vs	A					2,09	l/s
Vs - za Vr = (0,2-500)l/s							
						7,54	**m³/h**

Vršni pretok vode za oskrbo sanitarnih porabnikov znaša 2,09 l/s oziroma 7,54 m3/h.
Pretok vode za oskrbo hidrantov znaša 2x 0,27 l/s= 0,54 l/s oziroma 1,94 m3/h.
Skupni potrebni pretok vode za posamezen objekt zanaša 2,63 l/s oziroma 9,48 m3/h.
Ustrezna dimenzija priključnega cevovoda je DN 50.
Ustrezna dimenzija vodomera je DN 40 z nazivnim pretokom 16 m3/h.

Priključek na vodovodno omrežje poteka po parcelah investitorja št.4251, 4252/2, 4253/5 (vse k.o. Lendava)
Objekta se priključujeta na javno vodovodno omrežje na zemljišču št. 4252/2 (k.o. Lendava)
Potek vodovodnega priključka je razviden iz priloženih lokacijskih prikazov.

Dostop do javne poti oziroma ceste:

Predviden je nov priključek oziroma uvoz iz glavne občinske ceste. Uvoz je v prostor umeščen vzhodno od bloka B1 in je namenjen dostopanju do parkirišč za stanovalce in obiskovalce ter potrebe dostopanja do ekološkega otoka.

Priključno mesto na javno cesto je na parcelah: 4250/2, 4229/1, 4225/1 in 4250/1 (vse k.o. Lendava)
Dostop do javne poti je razviden iz priloženih lokacijskih prikazov.

Fekalna kanalizacija:

V objektu bodo nastajale gospodinjske komunalne odpadne vode, ki se jih bo odvajalo v javni sistem fekalne kanalizacije. Vsaka stavba oziroma blok se bosta samostojno priključevala na javno kanalizacijo, preko novih priključnih kanalov na obstoječi fekalni vod, ki poteka v severozahodno jugovzhodni smeri, prečno čez območje gradnje. Fekalne vode se bodo zbirale v kanalizacijskem vodu izven objekta in se nato gravitacijsko priključevale na javno fekalno kanalizacijo na parceli investitorja. Drugih tehnoloških odpadnih vod v objektu ni predvidenih.

Oba bloka se bosta priključevala na javno fekalno kanalizacijo na parceli št. 4251 (k.o. Lendava)
Na mestu priklopa na priključni kanal na parceli investitorja se izvede revizijski jašek.

Meteorna kanalizacija:

Odvodnjo meteornih vod s strehe se bo izvedlo preko peskolovov v zadrževalnik strešnih meteornih vod, lociran zahodno od ekološkega otoka. Zbrano vodo se bo uporabilo za namen, za katerega se bo odločil investitor objekta (ponovna uporaba v stavbi ali v njeni okolici). Glede na namen uporabe vode je v ločenem načrtu določen tudi potreben volumen zbiralnika. Preliv iz zadrževalnika bo nato preostanek meteornih vod vodil do obstoječe meteorne kanalizacije na parceli št. 4253/5.
Onesnažene padavinske vode iz utrjenih in manipulativnih površin in parkirišč se bodo pred odvajanjem v zbiralnik ustrezno prečistile v lovilcu olj. Odvodnjavanje padavinskih vod je omogočeno s prečnimi in vzdolžnimi nagibi. Voda se bo zbirala v vtočnih jaških in kanalizaciji za odvod padavinskih vod.

Zbiranje komunalnih odpadkov:

Za oba večstanovanjska objekta je predviden skupen samostojen ekološki otok, ki bo postavljen na koncu skupnega parkirišča med blokoma B1 in B2 na parceli 4253/5. Ekološki otok bo tlorisnih dimenzij 5,0 x 6,0 m, ustrezno opremljen, pokrit s kovinsko streho in lahko dostopen iz glavne interne prometne poti. V ekološkem otoku bo prostora za večje število zabojnikov za zbiranje ločenih frakcij odpadkov (biološki kuhinjski odpadki, embalaža, papir, steklo in mešani odpad). Odvoz odpadkov bo izvajalo pristojno lokalno komunalno podjetje.

Javna razsvetljava:

Razsvetljava prometnih in funkcionalnih površin ob posameznem bloku bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave mesta Lendava.
Potek interne razsvetljave zunanjih površin ob objektih je razviden iz priloženih grafik.

1.1.6. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

1.1.6.1. KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA OBJEKTA

V sklopu projekta, ki ga zajema ta projektna dokumentacija je predvidena izgradnja dveh večstanovanjskih blokov, poimenovanih B1 in B2, ki bodo postavljeni na nepozidanem ravnem terenu. Etažnost obeh blokov bo enaka in sicer P+5. Objekta se nahajata na območju z visoko podtalno vodo.

Temeljenje

Objekti bodo temeljeni na enotni AB talni plošči debeline od 60 cm. Zaradi dviga objekta praktično na koto terena se objektu dodatno horizontalno stabilnost zagotavlja z robnim AB vencem, ki sega v teren 80cm pod koto plošče. Poleg robnega venca je pod temeljno ploščo predvideno globoko temeljenje s kratkimi piloti, dolžine cca. 2m. Pod talno ploščo je potrebno izvesti vsaj 100cm debelo gramozno tamponsko blazino z urejeno odvodnjo (drenažni jarki). Temeljenje je prikazano v priloženih grafikah, ki so del te projektne dokumentacije.

Opomba:

Predlagamo, da se v kasnejši fazi pred pričetkom izdelave dokumentacije PZI, geomehansko poročilo dopolni z izvedbo dodatnih vrtin na območju, kjer je predvideno temeljenje obeh blokov. S tem bi točneje določili višino podtalne vode na predmetnem območju in se izognili morebitnim težavam pri zasnovi temeljenja obeh blokov.

Konstrukcijski sistem

Pri izbiri konstrukcijskih sistemov in uporabi gradbenih materialov so bila upoštevana načela racionalnosti, trajnostne gradnje in zagotavljanja vseh bistvenih zahtev. Predvidena je uporaba kvalitetnih in trajnih materialov, ki bodo omogočali enostavno redno in investicijsko vzdrževanje.
Bloka B1 in B2 sta zasnovana uravnoteženo in enakomerno z namenom preprečevanja neenakomernih posedkov. Kljub temu je gradbena konstrukcija zasnovana tako, da bo lahko prevzela eventualne diferenčne posedke zaradi neenakomerne sestave temeljnih tal.
Bloka se nahajata na potresnem območju, zato sta zasnovana čimbolj simetrično kot stenast konstrukcijski sistem v prečni in vzdolžni smeri bloka z enim centralno pozicioniranim stavbnim jedrom. Pri načrtovanju konstrukcije objekta so bili upoštevani vsi v RS trenutno veljavni pravilniki in predpisi s področja potresno varne gradnje.

Stene in plošče

Konstrukcijska zasnova blokov je armiranobetonska monolitna ali delno armiranobetonska monolitna in delno armiranobetonsko montažne izvedbe. Vse nosilne AB stene v prečni in vzdolžni smeri objektov bodo debeline 25cm, kar je skladno s predpisi, ki urejajo potresno odporno gradnjo.
Medetažno konstrukcijo objekta bodo tvorile AB plošče debeline 22cm. Konstrukcija objekta je zasnovana tako, da bo končna svetla višina bivanjskih prostorov znašala najmanj 2,60 m.
V območju večjih razponov so v objektu predvideni AB nosilci različnih dimenzij in razponov. Nosilci se pojavljajo predvsem po obodu ter v linijah notranjih AB nosilnih sten (hodniki).

Stopnice

Predvidene so stopnice klasične izvedbe z debelino ramenice 20cm in debelino podesta 20cm. Za potrebe preprečitve hrupa se vgradijo izolacijski elementi na stiku podesta in stene.

Balkoni

Vsi balkoni na obeh blokih bodo montažne izvedbe in prefabricirani ter pritrjeni na primarno konstrukcijo objekta z elementi s prekinjenim toplotnim mostom, kot npr. SCHOCK elementi. Zaključna površina balkonov bo izvedena iz ustrezne talne granitogres keramike primerne za zunanjo uporabo (z ustrezno protidrsnostjo razreda R11), postavljeno na distančnikih oziroma podstavkih kot npr. Buzon. Vsi balkoni bodo opremljeni z odtočno drenažno rešetko in odtočno cevjo za odvodnjo padavinskih vod, ki bo povezana z vertikalnimi žlebovi na objektu ter nadometno svetilko. Vsaka stranica balkona je oblečena v masko iz ploščatega jekla in pokrivno ALU pločevino na spodnji stranici. Stik montažnega balkonskega elementa z objektom bo ustrezno toplotno izoliran, pod mestom stika bo prostor za montažo zunanjega senčila.
Balkone na objektu se lahko izvede tudi klasično, kot AB balkonske plošče debeline 15cm oblečene v toplotno izolacijo in zaključene s kovinsko masko.

Etapnost (faznost) gradnje

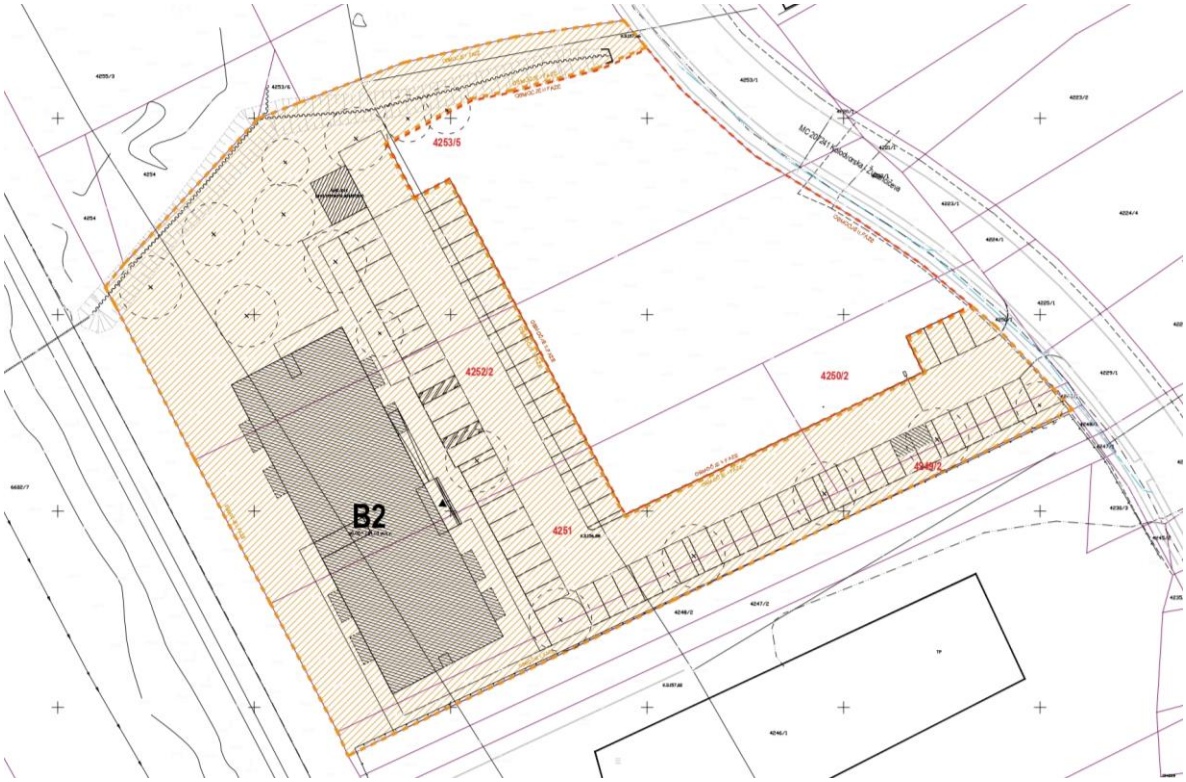
Predvidena objekta se bosta lahko gradila etapno oziroma fazno, pri čemer bo vsaka faza predstavljala zaključeno konstrukcijsko in funkcionalno celoto. Projekt, ki je zajet v tej projektni dokumentaciji se bo tako delil na dve ločeni fazi.

Prva faza

Prva faza bo zajemala izgradnjo bloka B2, ureditev okolice oziroma zunanjih površin ob bloku, vključno z vsemi potmi in otroškim igriščem na severozahodu območja. Poleg tega se bo v prvi fazi uredilo dostop iz občinske ceste, notranjo interno prometno povezavo in zadostno število parkirnih mest za blok B2. Skupno bo urejenih 8 parkirnih mest za obiskovalce, 56 parkirnih mest, od tega bodo 4 parkirna mesta prilagojena za gibalno ovirane ter 8 bočnih parkirnih mest za enosledna vozila. V prvi fazi se bo na koncu glavne interni prometne poti uredil tudi ekološki otok dimenzioniran za potrebe obeh blokov.
Do izvedbe druge faze, bo preostali del gradbene parcele ostal kot nepozidana travnata površina.

V sklopu prve faze se bo uredilo sledeče površine:

zelene zatravljene površine	1218,67 m^2
zelene utrjene površine ob objektih	354,36 m^2
utrjene pohodne površine	446,41 m^2
parkirne površine	820,35 m^2
prometne površine	704,23 m^2



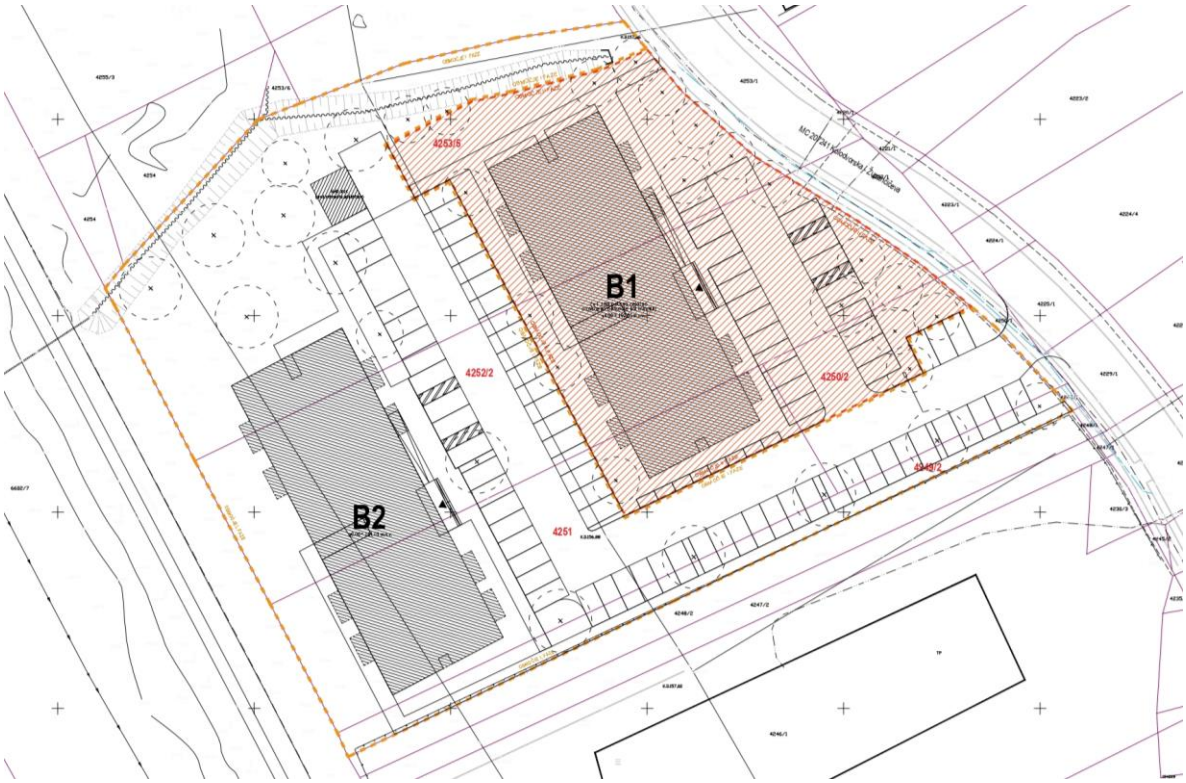
prikaz izvedbe prve faze predmetnega posega

Druga faza

Druga faza bo zajemala izgradnjo bloka B1, ureditev okolice oziroma pripadajoče zunanje površine ob bloku, vključno z vsemi potmi in dostopi. Poleg tega se bo v drugi fazi uredilo parkirišče pred blokom, ki bo imelo 20 parkirnih mest (od tega 4 za gibalno ovirane).

V sklopu druge faze se bo uredilo sledeče površine:

zelene zatravljene površine	626,17 m^2
zelene utrjene površine ob objektih	126,22 m^2
utrjene pohodne površine	221,77 m^2
parkirne površine	295,18 m^2
prometne površine	208,16 m^2



prikaz izvedbe druge faze predmetnega posega

1.1.6.2. FINALNE OBDELAVE POVRŠIN IN USMERITVE GLEDE MATERIALOV

Stene in stropi

Vse stene in stropi oziroma medetažne konstrukcije bodo ustrezale 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 tehničnih prostorih pritličja, shrambah, kolesarnici in inštalacijskih prostorih) bodo brušene, dvakrat kitane, glajene in pleskane. Nenosilne opečne stene bodo ometane, stene iz betonskih zidakov med shrambami pa bodo brez finalnih obdelav. V stanovanjskih enotah postavitev spuščenih stropov ni predvidena.

Stene v tehničnih prostorih pritličja bodo izdelane v neobdelanem betonu v kolikor bo končni izgled finalne obdelave varen za uporabo in primeren za vzdrževanje. Enako velja za nenosilne predelne stene med shrambami, ki bodo izvedene iz porobetonskih zidakov (stene se lahko tudi zaključi s tankoslojnim ometom). Nadstropna plošča pritlične etaža bo v delu kjer ni stanovanjskih enot proti stanovanjem v prvem nadstropju ustrezno toplotno izolirana.
Stene vhodnih prostorov, stopnišč in hodnikov bodo obdelane na način, ki bo omogočal enostavno čiščenje (npr. pralni premazi ali obloge), na hodnikih, po stopniščih in vhodnem prostoru bloka se bo taka obdelava izvedla do stropa. Vsi občutljivi vogali v skupnih hodnikih in stopnišču se bodo ustrezno zaščitili (ojačitev z podometnimi kovinskimi vogalniki). Vhod v dvigalo bo imel zaščitene vogale s trajno neobčutljivo oblogo (kovinska, v enakem izgledu kot dvigalo, od tal do stropa). Na evakuacijskih poteh in izhodi iz objekta bodo obloge sten in stropov negorljivi, kar ustreza razredu A2-s1, d0 (podrobneje določeno in opisano v ločenem načrtu požarne varnosti). Obdelava sten v prostoru za kolesa je s pralnim premazom do stropa prostora. V prostoru za čistila bodo stene obložene s keramiko, kar bo omogočalo mokro čiščenje prostora. Vse stene v neogrevanem delu pritličja (kolesarnica, tehnični prostori, prostor shramb) bodo po vertikali pod stropom obložene s toplotno izolacijo v pasu 75cm.

Stene med stanovanji, proti hodniku, dvigalu in drugim ne stanovanjskim prostorom bodo armirano betonske ali zidane z modularnimi opečnimi zidaki ter po potrebi dodatno zvočno in toplotno izolirane. Stene med stanovanji in stanovanjem ter hodnikom bodo skladno s študijo imele zagotovljeno ustrezno požarno odpornost.

Predelne stene v stanovanju (razen kopalnic oziroma inštalacijskih jaškov) bodo čim lažje, 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 bo na delih uporabe mokrega čiščenja zagotovljena vodoodporna stenska obloga (visoko odbojnim premaz,…). Stene kopalnic bodo montažne izvedbe, iz vododbojne mavčno-kartonske plošče oz. drugih namenskih materialov za mokre prostore.
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 in mrežico, enako tudi površine mavčnih plošč predelnih sten in oblog.
Na stenah kopalnic bo vodoodporna stenska obloga do stopa (keramika). Niše z inštalacijskimi napravami in revizijske odprtine se bodo zapirale z vratci in ključavnico.

Etažna višina stanovanj ustreza minimalni zahtevi in znaša 2,60 m.

Tlaki

V inštalacijskih prostorih in kolesarnici je predvidena položitev keramike ustreznega razreda protizdrsnosti R10.

V vhodnih prostorih, skupnih hodnikih, v dvigalu ter na stopnišču je predvidena postavitev talne keramike srednjega cenovnega razreda, ki bo enostavna za čiščenje (čiščenje s krpo) in redno vzdrževanje. Keramika bo primerne protidrsnosti, najmanj razreda R10. Prostor za čistila, opremljen s trokaderom in sanitarnim prostorom ima tudi stensko keramiko.

V stanovanjih je v kopalnicah in wc-jih predvidena keramika ustreznega razreda protidrsnosti, oziroma najmanj razreda R10. V spalnicah, dnevnih prostorih, hodnikih in predprostorih bo tlak zaključen z dvoslojnim hrastovim lamelnim parketom, kvalitete O s 4mm debelim obrabnim slojem, ki omogoča večkratno brušenje, in je skupne debeline 8mm. Za vse tlake bodo zagotovljene ustrezne dilatacije glede na lastnosti in dimenzije tlaka. Na stiku s steno bodo vgrajene nizkostenske obloge.

1.1.6.3. OPREMA

Stanovanja

Oprema stanovanj bo ustrezala vsem zahtevam *Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj*.

Vsako stanovanje bo imelo predprostor namenjen povezavi vhoda v stanovanje z ostalimi prostori. Predprostor omogoča udoben dostop v stanovanje, omogoča odpiranje vhodnih vrat do svetle širine prehoda (kot 105°). Predprostor omogoča tudi vstop in prehod oseb na invalidskem vozičku. Predprostori bodo opremljeni s finalnim tlakom, ki bo omogočal mokro čiščenje. V stanovanjih tipa A, Ai, B, Bi, C in Ci je v predprostoru prostor za postavitev ene ali dveh prostostoječih omar globine 60cm, katere dolžina se upošteva pri skupni potrebni dolžini omar, ki je določena s številom ležišč. V stanovanjih tipa D in Di je predprostor povezan s hodnikom v katerem je prostor za večje število omar globine 60cm. Stanovanja tipa E imajo zraven predprostora ločen prostor garderobe v katerem so postavljene visoke omare. Za vsako stanovanje se v predprostoru ob vhodnih vratih predvidi hišna IP govorna naprava (domofon), ki se jo poveže s centralnim mestom pri vhodu v objekt in pred uvozom na zunanje parkirišče. Naprava je kombinirana z električno ključavnico za odpiranje vhodnih vrat v objekt.

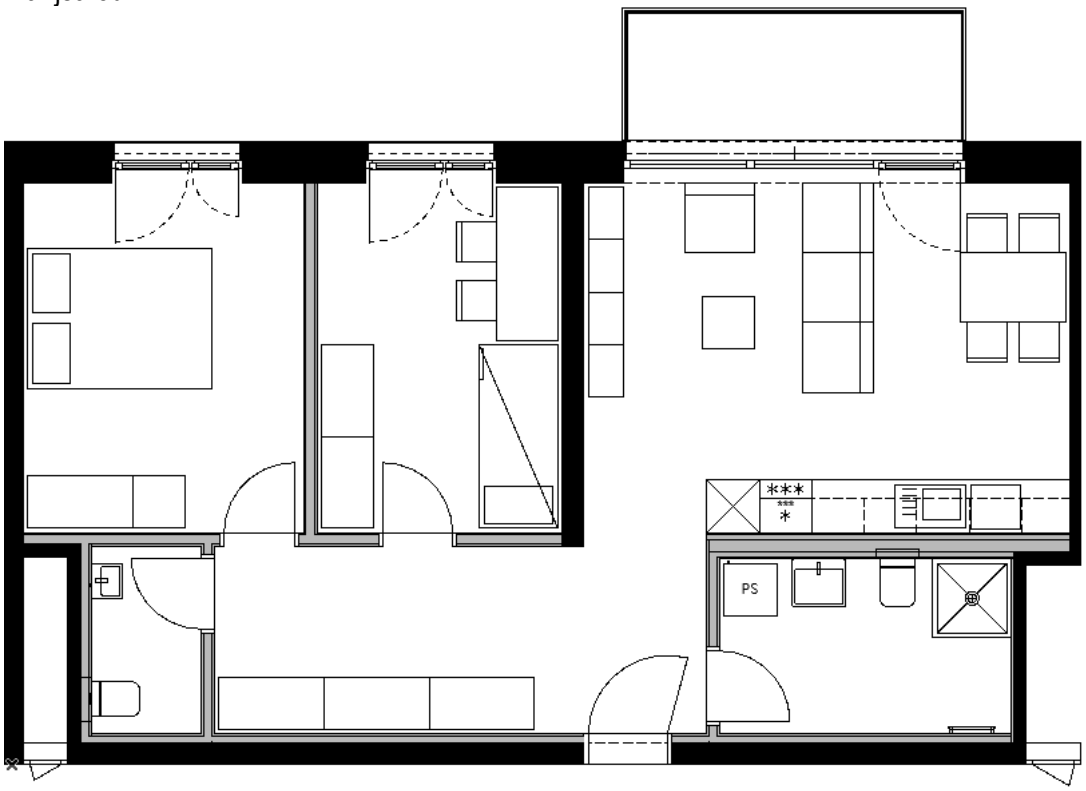
Kuhinje v stanovanjih bodo zasnovane na način, da bo omogočena namestitev kuhinjskega pohištva standardnih dimenzij v dveh nizih (spodnji in zgornji) in namestitve visokih kuhinjskih omar (shramba in hladilnik). Stena na kateri in ob kateri je predvidena namestitev kuhinjskega niza bo izvedena visoko odbojnim premazom (latex barva, mat) na vodoodbojni mavčno kartonski plošči. Stena bo izvedena kot suhomontažna instalacijska stena z MK oblogo, ki bo v delu, kjer je predvidena montaža zgornjega niza kuhinjskih omar, dodatno ojačana z vezano ploščo skladno s sistemsko rešitvijo proizvajalca MK stenskih sistemov. Oprema kuhinje vsebuje električne priključke za električno kuhalno ploščo, pečico, napo, hladilnik in pomivalni stroj. Kuhinjski niz bo projektiran tako, da jih bo v celoti možno sestaviti iz standardnih na trgu dostopnih elementov opreme.

Kot mokri prostori se štejejo kopalnice v stanovanjih, ločen WC in prostor za čistila. Za vse navedene prostore se zahteva da skrbno načrtovani in izvedeni s zaščito pred vlago v skladu s standardom *DIN 18534*. WC v ločenem prostoru se zahteva v stanovanjih s 4 ali več ležišči (stanovanja tipa D in E), kjer mora biti poleg ločenega WC, nameščen še dodatni WC v kopalnici. WC bo opremljen z wc školjko s podometnim splakovalnikom, umivalnikom manjših dimenzij, finalni tlak bo v keramiki. V

kopalnicah je predviden prostor za tuš dimenzij 90x90 cm, izvedena kot tuš kad z nizkim ali poglobljenim robom, s pripadajočo zasteklitvijo (v prilagojenih stanovanjih bodo brez roba in brez zasteklitve, kar omogoča dostop na vozičku). Predviden je tudi večji umivalnik ter kopalniški radiator.

Invalidske kopalnice bodo opremljene s prilagojeno sanitarno opremo za gibalno ovirane (podaljšana wc školjka globine 65cm, specialni umivalnik, ki omogoča da se oseba na invalidskem vozičku zapelje do 30cm pod njega, izvedena ojačitev za montažo držal). Tuš kadička je v nivoju finalnega tlaka dimenzije 90x130 cm s pripadajočim stolčkom in držalom za gibalno ovirane ter zaveso in ustreznim stranskim odmikom 90cm do wc školjke. V celotnem bloku bodo trije tipi kopalnic ter trije tipi ločenega wc-ja. Vsa stanovanja bodo imela pralni stroj v kopalnici z izjemo tistih stanovanj, ki bodo prilagojena za invalide, kjer bo pralni stroj vkomponiran v kuhinjski niz. Kopalnice in wc-je je možno izvesti tako na klasičen način, kakor tudi s prefabriciranimi elementi, kot naprimer prefabricirane kopalnice Varis iz Lendave (načrt predloga prefabriciranih kopalnic in wc-jev je priložen tej projektni dokumentaciji kot variantni predlog). Kopalnice, prilagojene gibalno oviranim osebam, so projektirane po standardu SIST ISO 21542 in so tako skladne tudi s pravilnikom o univerzalni rabi in graditvi objektov.

Dnevni del stanovanjske enote je zasnovan tako, da se prostor dnevne sobe, jedilnice in kuhinje poveže v en odprt prostor. Dimenzije prostora bodo omogočale namestitev vse potrebne opreme z zahtevanimi medsebojnimi odmiki v skladu z veljavnim pravilnikom. V prostor bo poleg kuhinjskega niza umeščena jedilna miza, omare, sedežna garnitura ter manjša mizica. Iz dnevnega – bivalnega dela stanovanja bo omogočen dostop do pripadajočega zunanjega dela stanovanja – balkona. Ožja stranica dnevnega prostora ne bo manjša od 300cm, oziroma pri večjih stanovanjih ne manjša od 320 cm. Jedilnica (oz. jedilni kot) omogoča namestitev jedilne mize in stolov za toliko oseb kot je predvidenih ležišč z možnostjo razširitve za 2 osebi, brez odmikanja opreme.
Spalni prostori bodo opremljeni z ležišči standardnih dimenzij skladno s Pravilnikom. V vsaki sobi bo omogočena namestitev visoke garderobne omare standardnih dimenzij. Velikost spalnic ne bo manjša od 12 m^2.



primer razporeditve opreme v stanovanju tipa D

Oprema skupnih prostorov stavbe

Vhod v večstanovanjsko stavbo je jasno opredeljen, nadkrit in hitro prepoznaven iz zasnove fasade objekta. Velikost je prilagojena številu stanovanjskih enot in velikosti stavbe. Dostop do vhoda je predviden iz javne površine brez arhitektonskih ovir skladno s pravilnikom o *Univerzalni graditvi in uporabi objektov*.

Na glavnem vhodu je predvidena kontrola pristopa z domofonom, glavna vhodna vrata z ustrezno širino prehoda in poglobljenim zunanjim predpražnikom ter prostor za poštne nabiralnike in oglasno desko za vhodnimi vrati na steni nasproti stopnišča. Predvidena je vgradnja tipskega kovinskega domofona in tipskih kovinskih nabiralnikov standardnih dimenzij.
Objekta ne bosta imela ločenega vetrolova, saj glavni vhod skupaj s stopniščem tvori enoten zračni prostor.

Horizontalne komunikacijske površine v objektu (hodniki) bodo svetle, varne in skladno z zahtevami široke 160 cm. Stopnišče bo primerne širine (skladno z zahtevami iz SIST ISO 21542), svetlo in zračno. Ročaji in oprijemala, ki bodo montirani obojestransko ter na dveh višinah (65cm in 90cm), ne bodo zmanjšali svetle širine stopnišča (med ročaji oz. držali je zagotovljena svetla širina 154cm). Stopnišče bo osvetljeno tudi z naravno osvetlitvijo in prezračevano preko okenskih odprtin. Finalni tlaki bodo kakovostni in trajni, omogočali bodo mokro čiščenje. Predvidena je izvedba nizko stenske obrobe. Stene stopnišč in hodnikov bodo pleskane s pralno barvo. Strop mora biti izveden v oplesku. Stopnice bodo dovolj nizke za udobno in varno hojo, njihova višina ne bo presegala 17 cm. Ob vseh stopnicah je predvidena namestitev dvostranskega, dvovišinskega ročaja okrogle oblike, ki omogoča dober oprijem. Širina stopniščne rame in podesta znaša tudi po namestitvi držal 150cm na podestu in 154cm na stopniščni rami in ustreza zahtevam iz TSG ter SIST ISO 21542 in je tako skladna tudi s pravilnikom o univerzalni rabi in graditvi objektov. V fazi izdelave PZI dokumentacije je potrebno izdelati podroben načrt stopnišča in shemo vseh ograj oziroma držal.
Poleg stopnišča je umeščeno električno osebno dvigalo brez strojnice. Dvigalo povezuje vse etaže od pritličja do petega nadstropja (brez podstrešja). Nosilnost dvigala znaša 13 oseb ali 1000kg.
Komunikacijske površine bodo opremljene z grafičnimi simboli, ki označujejo etažo v kateri se nahajajo in z oznakami skupnih prostorov ter dostopov.

Kolesarnica, ki se bo nahajala v pritličju vsakega bloka, poleg ostalih tehničnih prostorov in shramb, bo vsebovala zadostno število stojal za kolesa, kot npr. stojalo za kolesa ziegler columbia z razdaljo med kolesi 310mm. Skupno bo v kolesarnici zagotovljenih 99 pm, zagotovljeni bodo ustrezni prehodi širine 150 cm.
V vsaki kolesarnici bodo tudi 3 zaklenjene vtičnice za polnjenje e-koles.

Vsak blok ima predvidene prostore za shranjevanje vozičkov, ki se bodo nahajali v vsaki nadstropni etaži, prostor za čistilko in upravnika objekta v pritličju, ki bo opremljen s trokaderom in sanitarnim prostorom ter TK in elektro prostor prav tako v pritličju posamezne stavbe z dostopom urejenim iz zunanje strani objekta.

1.1.6.4. STREHE

Bloka bosta imela simetrično dvokapno streho s slemenom, ki bo potekalo vzporedno z daljšo stranico objekta. Obe strešini bosta izvedeni v naklonu 15°. Konstrukcija strehe bo lesena in sestavljena iz: lesenih špirovcev dimenzije 12/20 cm postavljenih na medosni razdalji 80cm, dveh vmesnih leg 20/70 cm (izjemoma 20/50 cm pri stopnišču in prostoru za razdelilnike) ter kapnih leg 20/20 cm. Vmesne lege bodo ustrezno podprte na prečnih AB stenah podstrešja na ustreznih ležiščih. Zasnova strešne konstrukcije je razvidna iz priloženih grafičnih prilog.
Pri izbiri kritine je bil upoštevan priporočen nagib glede na izbrano kritino oziroma izbrani finalni sloj strešne površine. Za kritino je predvidena uporaba trajnostnih materialov - betonski strešniki, ki so odporni na sestave mestnega ozračja in vremenske vplive.
Dvokapna streha bo prekrivala prostor neogrevanega podstrešja – tehnična etaža in neogrevano nedostopno podstrešje ter ločen prostor za postavitev baterij in razdelilnikov potrebnih za fotovoltaiko. Tehnična etaža, ki bo obsegala osrednji del podstrešja, bo dostopna preko osrednjega stopnišča, bo neogrevana in bo služila kot prostor za postavitev klimata. Ob tehnični etaži bosta dva ločena prostora nedostopnega podstrešja, do katerih bo možno priti le preko dveh servisnih loput, postavljenih na hodniku petega nadstropja.

Dostop na streho bo opremljen s sistemom varovanja in bo omogočal varno in redno vzdrževanje strešne površine, odtokov, strelovodov itd. Načrt varnih dostop na streho objektov je potrebno predvideti in sprojektirati v fazi izdelave dokumentacije PZI.
V sklopu projektne dokumentacije PZI bodo prikazani vsi detajli rešitev odvodnjavanja, hidroizolacije in toplotne zaščite strešne površine, ki bodo med drugim vidni tudi iz izdelanega fasadnega pasu. Detajli postavitve instalacij ter strojne opreme na podstrešje ter ostali detajli posameznih ustrojev bodo podrobneje obdelani in zajeti v dokumentaciji PZI.

Projektne rešitve strešnih površin in vseh z njo povezanih elementov in detajlov so enostavne in take, ki bodo zagotavljale učinkovito odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod, v vseh vremenskih situacijah, tudi v primeru ekstremnih padavin, z izključenimi vplivi na notranjost objekta. To vključuje tudi preprečevanje zmrzovanja vode v žlebovih (horizontalah in vertikalah). Strešna kritina bo zasnovana tako, da bo preprečevala prenos letečega ognja iz zunanje strani v notranjost objekta.
Odvodnjavanje meteornih vod s strešne površine bo urejena preko zunanjih horizontalnih žlebov z ustreznimi padci (1%), ki bodo odpadne padavinske vode vodile do vertikal. Na vsaki daljši stranici objekta bodo po štiri vertikale postavljene ob bok balkonov. Vertikale za odvodnjo padavinskih vod bodo potekale nadometno po fasadi objekta. Vodenje vertikalnih žlebov v toplotno-izolacijskem pasu ali znotraj objekta, ni predvideno.

Dvokapna streha bloka je zasnovana tako, da na svoji zahodni oziroma jugo zahodni polovici, omogoča nameščanje večjega števila fotovoltaičnih panelov sončne elektrarne. V nadaljnji fazi razvoja projekta tekom izdelave PZI dokumentacije je potrebno izdelati natančen načrt fotovoltaike.

Strešne površine ne bodo dostopne stanovalcem posameznega bloka ampak zgolj serviserjem in upravnikom objekta, skozi manjšo loputo za dostop na streho, locirano na podstrešju posameznega objekta.

1.1.6.5. STAVBNO POHIŠTVO

**stavbno pohištvo mora upoštevati pogoje iz uredbe o zelenem javnem naročanju*

Okna

Okenske površine so oblikovane skladno z velikostjo (širino ter globino) in namenom prostora v katerem so postavljena. Okna bodo kvalitetna, trpežna. Velikost odprtin ustreza zahtevam po osvetljenosti stanovanj. Večje okenske površine so členjene na manjše samostojne dele, ki omogočajo enostavno montažo in vzdrževanje. Velikost steklenih površin je skladna z veljavnimi standardi in sistemskimi navodili certificiranih proizvodov.

Okna so smiselno deljena pri čemer širina krila namenjena prehodu ne presega 90cm. Vse okenske površine omogočajo čiščenje z notranjosti ali s pripadajočega zunanjega dela stanovanja (balkona). Okna v stanovanjskih enotah in skupnih hodnikih ter na stopnišču se odpirajo po vertikalni in horizontalni osi pri čemer odpirajoči del okna omogoča ustrezno čiščenje fiksnih delov zasteklitve brez posebnih priprav. Vsa okenska krila se odpirajo do svetle širine prehoda, tako da odprto krilo in kljuka ne ovirata prehoda. Slednje velja tudi v primeru nameščene predvidene opreme prostorov.

Okna, ki ne mejijo na pripadajoči zunanji prostor stanovanja (balkon) so brez parapeta in opremljene z zunanjo ograjo, ki preprečuje padec v globino. Okna, ki mejijo na pripadajoči zunanji prostor stanovanja (balkon) imajo vgrajeno samodejno zapiranje vrat na zapah z zunanje strani. Okna stanovanj v pritličju blokov so zasnovana kot protivlomna z okovjem z odpornostjo RC2 N. Vsa okna so končne višine 240cm in so brez parapetov. Na notranji strani je na mestu police zaključek v finalnem tlaku, na zunanji strani je predvidena kovinska okenska polica.

Okna na hodnikih in stopnišču so zasnovana tako, da je omogočeno enostavno čiščenje (brez zunanje košare) ter naravno prezračevanje. Okenske površine izpolnjujejo vse pogoje, ki izhajajo iz izpolnjevanja bistvenih zahtev. Imela bodo ustrezno protihrupno zaščito, ustrezno toplotno prehodnost, ustrezala bodo zahtevam varnosti pri uporabi.

Prag okenskih odprtin, ki omogočajo prehode na pripadajoče zunanje površine stanovanja bo izveden kot pohoden nizki prag, maksimalne višine 1,5 cm. V prilagojenih stanovanjih za gibalno ovirane bo prag zastekljenih vrat dostopa na balkon prilagojen zahtevam pravilnika. Vsa okna na objektu bodo lesena z izjemo tistih v zadnjem petem nadstropju, ki bodo pvc izvedbe. Lastnosti oken so skladne z izračunom podanim v elaboratu gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije za doseganje ciljnega energetskega razreda. Zasteklitev oken bo tri-slojna pri čemer bo vrednost U zasteklitve vsaj 0,7 W/m2K. Okna bodo na objekt montirana po RAL smernicah s tesnjenjem v 3 ravninah. Barve stavbnega pohištva in ostalih zaključnih elementov (okenskih špalet, polic, itd.) so izbrane skladno z izdelano barvno študijo in bodo v barvnih tonih, ki preprečujejo intenzivnejše segrevanje in toplotno obremenitev posameznih elementov fasadnega ovoja in njihovo deformacijo. Okenske površine so zasnovane tako, da njihove dimenzije, velikost steklenih površin in druge lastnosti preprečujejo pojav termičnega loma stekla.

Notranje zasteklitve

Notranje zasteklitve so namenjene delitvi notranjih hodnikov, vhodov v objekt prehodov v stopnišča, zlasti na mestih kjer je zasteklitev omogoči naravno osvetljenost in preglednost.
Vse zasteklitve bodo zaščitene pred trkom oziroma izdelane tako da ob razbitju ne bodo nevarne. Na komunikacijskih poteh bodo vidno označene, *skladno z 19. členom GZ*.
Večje zastekljene površine bodo členjene na manjše samostojne dele, ki bodo omogočale enostavno montažo in vzdrževanje.

Senčila

Vse okenske površine bodo opremljene z zunanjimi senčili, ki bodo zagotavljale zaščito pred soncem, zasebnost v stanovanju in zatemnitev prostorov. Senčilo bo trpežno, omogočeno bo mokro čiščenje. Senčilo bo opremljeno z električnim upravljanjem. Pri senčenju pripadajočega zunanjega prostora stanovanja (balkona) bo senčenje na mestu prehoda izvedeno ločeno od preostale zasteklitve. Vodila senčil ne bodo integrirana v fasadni ovoj.
Senčenje je predvideno tudi na okenskih površinah skupnih prostorov (stopnišče, prostor za vozičke) in hodnikov.
Senčenje na okenskih površinah skupnih prostorov in hodnikov ni predvideno.

Okenske police

Vsa okna so brez parapetov in na notranji strani nimajo police. Zunanje kovinske police so izvedene kot sistemska rešitev, s sistemsko rešenimi zaključki in načinom pritrjevanja in tesnjenja, ki je prilagojen izbranemu fasadnemu ovoju. Naklon police proti odkapu znašati vsaj 5°. Polica ima sistemske stranske zaključke, ki vodijo vodo proti odkapu. Montaža police zagotavljajo vodotesnost pred meteorno vodo. Police bodo vgrajene po RAL smernicah za vgradnjo.

Vrata

Vrata so oblikovana skladno z namenom prostora kateremu so namenjena. Vgrajena vrata bodo kvalitetna, trpežna, omogočala bodo mokro čiščenje. Vsa vrata se bodo odpirala do svetle širine prehoda, tako da odprto krilo in kljuka ne bosta ovirala prehoda. Svetla širina prehoda pri odprtih vratih bo najmanj 80cm. Slednje velja tudi v primeru nameščene predvidene opreme prostorov. Vhodna vrata se odpirajo do kota 105°. Prag vrat pri nivojskih spremembah ne bo presegal 1.5cm višine. V prostorih, kjer se zahteva dostopnost vsem ljudem se bo pri načrtovanju in izvedbi upoštevalo standard SIST ISO 21542.
Dimenzije vrat so v skladu s Pravilnikom in zahtevami, ki izhajajo iz požarne varnosti in zahtev investitorja. Maksimalna višina krila vrat ne bo presegala 240 cm, maksimalna višina vrat v stanovanja in notranjih vrat pa ne bo presegala 210cm (**dimenzija vrat uskladiti z aktualno veljavnim pravilnikom o graditvi stanovanjskih stavb*).

V vseh stanovanjih, ki bodo prilagojena za funkcionalno ovirane osebe in invalide, bodo v kopalnice vgrajena drsna vrata s svetlo širino prehoda najmanj 85cm.
Vrata bodo izpolnjevala vse pogoje, ki izhajajo iz izpolnjevanja bistvenih zahtev. Imela bodo ustrezno protihrupno zaščito, ustrezno toplotno prehodnost, ustrezen klimatski razred, ustrezala bodo zahtevam varnosti pri uporabi.
Vrata ne potrebujejo zračnih rešetk, saj so prostori stanovanj mehansko prezračevani.

Ograje in držala

Na objektu so predvidena različna držala in ograje. Ograje so predvidene na balkonih ter vseh okenskih odprtinah, držala pa na stopnišču ter vhodni klančini v blok. Držala na stopniščnih ramah bodo nameščene na dveh višinah, ki bodo primerne za vse starostne skupine (65cm in 90cm). Okenske in balkonske ograje bodo iz enostavnih pravokotnih tankih jeklenih profilov, prašno barvanih v barvi po izboru projektanta. V fazi izdelave PZI dokumentacije je potrebno izdelati sheme vseh okenskih in balkonskih ograj ter držal na stopnišču in na vhodnem stopnišču s klančino.

1.1.6.6. FASADA

Bloka B1 in B2 bosta imela enako zasnovane fasade, ki bodo oblikovno poenotene a hkrati dovolj raznolike, da bo omogočeno prepoznavanje posameznih delov soseske in delov posameznih objektov (lahko prepoznaven glavni vhod).

Sestava fasade bo odgovarjala zahtevam iz veljavnega *Pravilnika o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah* in *Pravilnika o zaščiti pred vlago*. Objekt bo izpolnjeval pogoje za doseganje energetskega razreda A1.

Fasade blokov bodo kontaktne in ometane z ometom svetle oziroma umazano bele barve, maske zunanjih okenskih senčil pa bodo izvedene iz pocinkane ter prašno barvane kovine v barvi po izboru projektanta. Fasadni sistemi, ki so predvideni na objektu, imajo za celoten sklop fasade najmanj dvajsetletno garancijsko dobo. Vodenje vertikalnih in horizontalnih meteornih odtokov, znotraj fasadnih slojev, ni predvideno. Površine bodo ustrezno dilatirane, stik med dvema materialoma bo dilatacijsko obdelan in bo imel odkapni rob. Vsi izvedbeni detajli bodo sistemski, enostavni, funkcionalni, robustni in zanesljivi. Zunanje stene in strehe objektov bodo projektirane in grajene tako, da toplotno sevanje ne bo povzročilo vertikalnega prenosa požara po zunanjih stenah ter horizontalnega prenosa požara po zunanjih stenah.
Barve fasadni oblog, stavbnega pohištva in zaključnih elementov bodo poenotene in v svetlih barvnih tonih, kar bo preprečevalo toplotno obremenitev posameznih elementov fasadnega ovoja in njihovo deformacijo.

Balkoni

Vsi balkoni bodo izvedeni kot betonski prefabrikati z elementi za prekinjanje toplotnih mostov kot npr. SCHOCK element. Zaključna površina balkonov bo izvedena v velikoformatni keramiki primernega razreda protizdrsnosti položena na distančnikih. Vsi balkoni bodo opremljeni s kovinsko rešetko, nadometno svetilko ter kovinsko ograjo višine 110 cm. Pod mestom stika balkona z objektom bo prostor za montažo zunanjega senčila.



1.1.6.7. ZUNANJA UREDITEV

Krajinska ureditev zelenih površin

Krajinsko arhitekturna ureditev zunanjih površin ob blokih B1 in B2 bo zasnovana celovito ter v skladu s sodobnimi programskimi in oblikovalskimi načeli urejanja odprtega prostora. Cilj ureditve je vzpostavitev kvalitetnega bivalnega okolja v celotnem območju urejanja. Odprti prostor soseske bo jasno in skladno zasnovan.
Pri zasnovi zunanje ureditve je bila upoštevana ekonomičnost, racionalnost in čim nižje strošek za upravljanje in vzdrževanja ureditev ter posameznih prvin.
Zunanja ureditev upošteva delitev zasebnih, skupnih in javnih zunanjih površin ter hkrati omogoča njihovo medsebojno povezovanje. Prav tako so bile pri zasnovi zunanje ureditve predvidene navezave nove soseske z okolico.

Zunanja ureditev ob novih blokih skladno z veljavnim PUP-om zagotavlja ustrezno razmerje pozidanih, utrjenih in zelenih površin ter njihovo primerno oblikovanje. Tlakovane površine so umeščene na način, da ne tvorijo večjih sklenjenih površin, ki bi povzročale pregrevanje okolice v poletni vročini. Povozne površine so razdeljene na posamezne sklenjene površine ob in med objektoma pri čemer njihova velikost zasleduje idealno razmerje med funkcionalnostjo površine in velikostjo površine. Ob povoznih in parkirnih površinah je zasajeno večje število dreves z namenom preprečevanja pregrevanja v poletni vročini.
Utrjene površine in dostopi so zasnovani na način, da je omogočen enakovreden dostop za vse skupine uporabnikov, družinam z majhnimi otroki, starejšim, gibalno in drugače funkcionalno oviranim, ipd.
Za potrebo odvodnjavanja zunanjih površin se izvede vse utrjene površine v naklonu 2% stran od objekta.

Zasnova utrjenih površin in izbrani materiali zagotavljajo varno in kakovostno uporabo zunanjega prostora vsem stanovalcem in drugim uporabnikom. Predvidena zasnova zunanjih površin zajema peš in kolesarske dostope znotraj območja kot tudi navezave na obodne površine. Ob interni cesti je zagotovljeno dnevno parkiranje motornih koles. Intervencijske površine do vseh vhodov v bloke omogočajo prevoz intervencijskih in drugih vozil s posebnim namenom (npr. reševalno vozilo, nujni taksi, dostava pohištva….) brez poškodovanja intervencijske površine. Upoštevani so elementi trajnostne mobilnosti.

Zelene površine med blokoma in ob parkirnih površinah so na raščenem terenu. Naravni pogoji na lokaciji omogočajo pripravo ustreznega rastišča za različne tipe vegetacije: trave (nizke in visoke), pokrovnice, grmovnice in drevesa. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati domačo avtohtono vegetacijo primerno za Prekmurski svet.

Zunanji prostor med novima večstanovanjskima blokoma je oblikovan kot skupna urbana zelena površina, ki skupaj z igriščem urejenim v severozahodnem vogalu gradbene parcele, namenjenem druženju in kvalitetnemu preživljanju prostega časa, omogoča socializacijo stanovalcev. Zaradi zagotavljanja ugodne mikroklime, naravnega hlajenja stavb in omogočanja večje zasebnosti posameznih blokov, je na raščenem terenu predvidena umestitev višje drevnine in grmovnic. Krajinsko arhitekturna zasnova zunanje ureditve vsebuje tudi koncept zasaditve z osnovnimi tipi vegetacije, ki je racionalen vendar tudi dovolj bogat, da omogoča kvalitetni zunanji prostor za stanovalce. Zasnova temelji na uporabi trav, pokrovnic, grmovnic in dreves, ki so enostavna za vzdrževanje, ki so lokalno značilna in ki ne tvorijo velike koncentracije alergenov.

Drevesa so predvidena le na raščenem terenu. Za drevnino se bo v fazi izdelave PZI dokumentacije podrobneje predvidelo pogoje zasaditve in vzdrževanja, ki bo zajemalo detajle o izvedbi sadilne jame, točne lokacije zasaditve, itd.. Na otroških igriščih je predvidena zasaditev rastlin, ki vplivajo na prijetnejšo mikroklimo in so uporabne za različne dejavnosti ter igro na prostem. Prav tako je predviden 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 bo sadilo. Pri načrtovanju so bili upoštevani primeri dobrih praks pri urejanju zelenih površin stanovanjskih sosesk ter usmeritve, da morajo biti rešitve racionalne, enostavne za vzdrževanje ter ne smejo povzročati nerazumnih dodatnih oziroma višjih stroškov izvedbe ter vzdrževanja in upravljanja. Otroško igrišče bo zagotavljala igro za otroke vseh starostnih skupin. Otroško igrišče, izbor igral in varovalnih podlag se načrtuje skladno s standardi in veljavnimi pravilniki. Predvideno je, da so igrišča in igrala izdelana iz čimbolj naravnih materialov. Igrala zagotavljajo zadostno število igralnih mest oziroma čim več možnosti za igro. V zasnovo igrišča je vključenih več različnih krajinskih prvin. Na celotnem območju zunanje ureditve med blokoma B1 in B2 je predvidena postavitev urbane opreme, ki zajema parkovne klopi, koše za smeti, svetilke za zunanjo razsvetljavo, ki bodo usmerjena zgolj v tla ter drugo pripadajočo opremo. Urbana oprema bo oblikovno poenotena. Predvidena oprema bo ustrezala normativom in veljavnim pravilnikom in bo izdelana iz kvalitetnih materialov, ki so trajni in odporni proti vandalizmu.

Taktilne oznake

V sklopu nadaljnjega razvoja projekta in izdelave dokumentacije PZI je potrebno zunanjo ureditev med bloki dopolniti s talnimi taktilnimi oznakami, ki bodo skladne z veljavnimi predpisi, izdelanimi detajli in risbami.

Zbiranje smeti

Na območju blokov B1 in B2 je predvideno eno mesto za zbiranje odpadkov, ki se ga tretira, kot samostojen objekt. Predvideno je ločeno zbiranje papirja, plastike, stekla in bioloških odpadkov. Ekološki otok bo lociran ob koncu notranje povezovalne poti v bližini bloka B2 in bo tlorisnih gabaritov 5x6 m, namenjen zbiranju ločenih frakcij odpadkov, z nemotečo možnostjo odvoza smeti, s strani pristojnega upravljavca. Posode z odpadki bodo postavljene na betonske podstavke dimenzije 1,40x1,08x0,13m iz gladkega betona. Ekološki otok bo sestavljen iz obodne armiranobetonske stene, zaprt z mrežnimi vrati opremljenimi s ključavnico in prekrit s kovinsko enokapno streho.

Prometna ureditev

Prometna ureditev območja med blokoma bo zajemala ureditev internih prometnih povezav, pešpoti, intervencijskih poti in površin za mirujoči promet, vključno z elementi odvodnjavanja meteornih vod in drugimi hidrološkimi rešitvami. Ureditev območja med in ob blokih bo omogočala dostop intervencijskim vozilom do vseh strani vsakega objekta (v ta namen se v sklopu zunanje oziroma krajinske ureditve ob vsakem bloku predvidi utrjene travnate površine ustrezne širine in nosilnosti, primerne vožnjo z gasilskim ali kakim drugim interventnim vozilom).
Ob blokih bo več poti namenjenih pešcem in kolesarjem. Poti in ceste bodo opremljene s primerno signalizacijo.
V sklopu prometne ureditve je predvidena izvedba novega priključka na občinsko cesto, notranje povezovalne ceste in parkirnih površin. Uredila se bodo tri območja parkiranja za stanovalce s 37, 19 in 20 parkirnimi mesti (skupno 76) ter dodatno parkirišče z 8 parkirnimi mesti za obiskovalce. Vse parkirne površine bodo opremljene z ustrezno urbano opremo in razsvetljavo. V sklopu parkirnih površin bo tudi 8 takih, ki bodo prilagojena za invalide oziroma funkcionalno ovirane osebe. Dostop do parkirišč za stanovalce bo omejen z zapornico na elektro pogon.
Ob parkirnih mestih so predvidene tudi polnilnice za polnjenje električnih avtomobilov.

1.1.6.8. ELEKTRIČNE INŠTALACIJE IN ELEKTRO OPREMA

Pri projektiranju so bili upoštevani vsi veljavni predpisi v Republiki Sloveniji, zlasti predpisi in določila, ki se nanašajo na področje električnih inštalacij in električne opreme. Upoštevana so bila tudi priporočila in primeri dobre prakse.
Za napajanje večstanovanjskih blokov B1 in B2 je predvidena izvedba novega nizkonapetostnega NN priključnega voda, ki bo potekal pod dovozno potjo obstoječega vrtca. NN priključek bo podrobneje, gradbeno in strojno obdelan v fazi izdelave načrta PZI, kot posebni načrt.
Razsvetljava funkcionalnih površin ob blokih B1 in B2 bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Svetila bodo v prostoru postavljena tako, da ne bodo svetila v stanovanja. Predvidena so svetila srednjega cenovnega razreda.
Zunanja razsvetljava je predvidena na fasadi objekta in kandelabrih, z LED svetilko ustrezne mehanske trdnosti. Vklop svetilk se predvidi ročno s stikali in avtomatsko preko foto senzorja in programske ure.
Znotraj blokov B1 in B2 je predvidena vgradnja močnostne instalacije, signalno komunikacijske instalacije in predinstalacije za fotovoltaiko na strehi blokov.
Vsako stanovanje bo imelo svoje merilno mesto za odvzem električne energije, ki bo locirano v posebnem elektro prostoru v pritličju objekta. Na stalno dostopnem mestu se predvidi mesto za postavitev priključno merilnih omar (PMO). V teh omarah bodo vgrajeni števci porabe električne energije posameznih stanovanj, skupne rabe (shrambe, stopnišča, hodniki, dvigala, tehničnih prostorov itd.).
Poleg tega pa še oprema po navodilih upravljalca omrežja.
Vsako stanovanje bo imelo svojo elektro omarico, ki bo pozicionirana nad omarico za talno gretje. Montirana bo na standardno višino, omogočena bo revizija in dostop.

Natančneje bo potek internih vodov elektro instalacij ter priključkov, ki so opisani v zgornjem besedilu, opisan in predstavljen v ločenem načrtu s področja elektrotehnike, ki bo del projektne dokumentacije PZI.

1.1.6.9. STROJNE INŠTALACIJE IN STROJNA OPREMA

Za novo gradnjo večstanovanjskih blokov B1 in B2, je predvidena vgradnja različne strojne opreme in inštalacij, potrebnih za delovanje objekta.
V objektu je predvidena strojna instalacija ogrevanja, prezračevanja, hlajenja in vodovoda ter instalacije za potrebe delovanja tehnoloških naprav.
Za oskrbo s sanitarno vodo in vodo potrebno za oskrbo notranjih hidrantov bosta objekta priključena na javno vodovodno omrežje. Za pripravo ogrevne vode za ogrevanje objekta in pripravo tople sanitarne vode se predvidi vgradnja toplotne črpalke voda-voda. Energija potrebna za delovanje toplotnih črpalk bo zagotovljena z vodo iz črpalno-ponikalnih vrtin, ki se izvedejo ob objektih.

Za pripravo ogrevne in hladilne vode se v vsakem stanovanjskem bloku predvidi vgradnja toplotne črpalke voda/voda, ki se namesti v toplotno postajo v pritličju objekta. V ogrevalni sezoni bo vir toplotne energije za delovanje toplotne črpalka voda iz vrtine. V obdobjih s potrebo po hlajenju se bo voda iz vrtine koristila za prosto hlajenje na veji talno ogrevanje dokler bo s tem načinom hlajenja možno ustrezno ohladiti prostore. V primeru višjih zunanjih temperatur se bo voda dodatno ohladila s kompresorji v toplotni črpalki. V fazi hlajenja bo vrtina ponor viška toplote nastale pri kondenzaciji hladiva.
Predvidi se vgradnja toplotne črpalke, ki lahko istočasno pripravlja hladilno vodo in ogrevno vodo ter v vseh režim ogrevno vodo temperaturnega nivoja 65/50°C za dogrevanje sanitarne vode. V režimu hlajenja naj se kondenzacijska toplota koristi za ogrevanje sanitarne vode, viški topote pa naj se odvajajo preko vrtine v vodonosnik.

Temperaturni režimi naj se predvidijo naslednji:
- ogrevna voda za ogrevanje objekta in predgrevanje sanitarne tople vode 45/40°C
- ogrevna voda za dogrevanje sanitarne tople vode 65/50°C
- hladilna voda za ventilatorske konvektorje in prezračevalno napravo 7/12°C
- izvor toplote na sekundarni strani prenosnika – mešanica glikol-voda 10/5°C.

Potrebna toplotna moč toplotne črpalke za ogrevanje objekta je 54,4 kW, za pripravo tople sanitarne vode pa 40 kW za predgrevanje in 25 kW za dogrevanje. Skupna potrebna toplotna moč toplotne črpalke znaša 119, 4 kW.
V toplotni postaji se vgradi kompaktni hidro modul z vso potrebno opremo za regulacijo in transport ogrevne in hladilne vode ter potrebni toplotni prenosniki. V sklopu hidro modula se dobavijo tudi zalogovniki ogrevne in hladilne vode s sistemom za termično razslojevanje po višini zalogovnika.

Pri zasnovi so bila upoštevana vsa v RS veljavna zakonska določila, ki se nanašajo na graditev objektov.
Pri načrtovanju zasnove strojnih instalacij in strojnih naprav ter opreme so predvidene trajnostne in energetsko varčne rešitve ter zahteve iz Uredbe o zelenem javnem naročanju glede učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije, učinkovite rabe vode, ravnanja z odpadki, zagotavljanja zdravih bivalnih in delovnih razmer, rabe okolju prijaznih gradbenih materialov in izdelkov.
V bližini vhoda se uredi vodomerni jašek s pipo primerno za zalivanje zelenih površin.

Natančneje bo potek internih vodov in posameznih razvodov strojnih instalacij ter priključkov, ki so omenjeni v zgornjem besedilu, opisan in predstavljen v ločenem načrtu strojnih instalacij, ki bo del projektne dokumentacije PZI.

1.1.7. IZPOLNJEVANJE BISTVENIH ZAHTEV

1.1.7.1. MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da vplivi, ki jim bodo konstrukcijski elementi izpostavljeni, ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta in tudi ne deformacij, večjih od dopustnih ravni, škode na drugih delih objekta, na napeljavah in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

1.1.7.2. VARNOST PRED POŽAROM

Glede na osnovni požarni scenarij, koncept požarne zaščite temelji na zagotavljanju požarne varnosti objekta tako, da bo zagotovljena predpisana požarna odpornost nosilne konstrukcije, preprečen prenos požara na sosednje objekte, preprečen prenos požara po objektu, možnost gašenja začetnih požarov, hitra evakuacija ter alarmiranje gasilcev.

Bloka B1 in B2 sta projektirana tako, da se ob izbruhu požara lahko predvideva ustrezno varnost pred požarom. Upoštevani so 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) in pripadajočo smernico.

Izdelan je načrt požarne varnosti za objekta in zunanjo ureditev. Rešitev predvideva racionalne, ekonomsko optimalne in enostavne rešitve s področja požarne varnosti. Nosilna konstrukcija posameznih objektov bo ob požaru določen čas ohranila potrebno nosilnost. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu bodo 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 objekta, ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, bodo zmanjšali nevarnost širjenja požara na sosednje objekte. Intervencijskim vozilom je omogočen dostop do dveh strani posameznega bloka. Podrobneje se bo potrebe po intervencijskih poteh in dostopih opredelilo v konceptu požarne varnosti. Širine in radii intervencijskih bodo takšnih dimenzij, kot to zahtevajo predpisi oziroma Smernica SZPV 206 – Površine za gasilce ob stavbah.

Skladno z uporabljeno zakonodajo (TSG-1-001:2019 → točka 3.5) vgradnja sistema avtomatskega odkrivanja in javljanja požara (AJP) v tovrstne objekte ni zahtevana.

Predmetna bloka B1 in B2 bosta, glede na arhitekturno zasnovo, zahteve po največji velikosti požarnih sektorjev v skladu s predpisi, velikost specifičnih požarnih obremenitev in način varovanja posameznih prostorov s sistemi aktivne požarne zaščite, smiselno razdeljeni na požarne sektorje.

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.
Evakuacijska pot je tista pot, ki je že vnaprej pripravljena in prosta ter omogoča v primeru požara, eksplozije ali druge nesreče umik iz poljubnega prostora v objektu direktno ali preko hodnikov in stopnišč na za to predvideno mesto na prosto ali v objektu, kjer so osebe varne.
Število, ureditev in izmere evakuacijskih poti v obravnavanem objektu bodo urejene glede na razsežnost, uporabo in razporeditev ljudi v posameznih delih objekta (stanovanj). Evakuacijska pot bo služila tudi kot intervencijska pot, po kateri v objekt vstopijo gasilci pri intervenciji in reševanju.
Evakuacijske poti bodo glede na obravnavane posege zasnovane in izpeljane tako, da se lahko hitro in varno uporabijo za evakuacijo iz posameznih prostorov oziroma objekta, kakor tudi za hitro in učinkovito intervencijo.

Ustrezna širina, dolžina, število izhodov, ustrezna požarna odpornost, splošna in varnostna razsvetljava, zaščita pred zadimljenjem, prezračevanje ter enotne, dovolj velike in dobro vidne oznake se bodo v obravnavanem objektu določile glede na predpise.
Evakuacijske poti bodo izvedene glede na zahteve, ki obsegajo predvsem predpise o požarni varnosti vgrajenih gradbenih materialov, gradbenih proizvodov oziroma gradbenih elementov iz katerih so sestavljene stene oziroma elementi s katerimi se ločujejo evakuacijske poti od prostorov v katerih lahko nastane požar.
Gradbene zahteve se predvidijo v skladu z določenimi zahtevami predpisa TSG -1- 001: 2010 na požarnih mejah. Predvidi se ustrezna vgradnja požarnih vrat, požarna zatesnitev prebojev in vgradnja požarnih loput, kjer je to potrebno.
Prav tako se predvidijo tudi ustrezni sistemi za začetno gašenje (že izvedeno zunanje hidrantno omrežje ter ustrezno število, tip in razporeditev gasilnikov v notranjosti posameznih blokov).

1.1.7.3. HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA IN ZAŠČITA OKOLJA

Nameravana gradnja je zasnovana tako, da se na najmanjšo možno mero zmanjša oddajanje strupenih plinov, ki jih oddajajo gradbeni materiali, objekta, prisotnost nevarnih delcev ali plinov v zraku, emisije nevarnega sevanja in zmanjša onesnaženje ali zastrupljanje vode ali zemlje ter preprečuje napačno odvajanje odpadnih voda, dima, trdnih ali tekočih odpadkov, in prisotnost vlage v delih objekta ali na površinah znotraj objekta.

1.1.7.4. VARNOST PRI UPORABI

Predvidena novogradnja dveh večstanovanjskih blokov je zasnovana tako, da pri normalni rabi, ne more priti do zdrsov, padcev, udarcev, opeklin, električnega udara, eksplozije in nezgode zaradi gibanja vozil.

1.1.7.5. ZAŠČITA PRED HRUPOM

Raven hrupa na območju predvidene novogradnje večstanovanjskih blokov ne bo ogrožala zdravja ljudi. Zagotovljene bodo primerne razmere za stanovalce in obiskovalce. Pri tem se upoštevajo hrup iz novih objektov oziroma stanovanj in zunanji hrup iz sosednjih območji in javnih površin ob objektu. Ob predvideni uporabi in zasnovi novega objekta, mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene. V sklopu zasnove posameznih stanovanjskih enot in objekta kot celota so bile upoštevane smernice za preprečevanje širjenje hrupa po objektu in med posameznimi stanovanjskimi enotami. Prav tako so v zasnovi obeh blokov sprejeti ukrepi za preprečevanje širjenje hrupa in skupnih notranjih prostorov v posamezne stanovanjske enote.

1.1.7.6. VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJENJE TOPLOTE

Predvideni poseg izgradnje večstanovanjskih blokov, zajet v tej projektni dokumentaciji je projektiran skladno z veljavno zakonodajo in predpisi, ki urejajo področje učinkovite rabe energije v stavbah. Objekti so zasnovani in bodo zgrajen tako, da bodo bloki energijsko ustrezno orientirani, da bo razmerje med površino toplotnega ovoja stavbe in njeno kondicionirano prostornino z energijskega stališča ugodno, da bodo 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 se bo za vsak blok, pri uporabi materialov in sistemov, upoštevala njegova orientacija glede na osončenje.

V načrtovanju je uporabljenih 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. S pasivnimi gradbenimi elementi se bo zagotovilo, da se v času sončnega obsevanja in hkratnih visokih zunanjih temperaturah zraka prostori v objektu zaradi sončnega obsevanja ne bodo pregrevali. Če s temi rešitvami v objektu ne bo mogoče zagotoviti predpisanega toplotnega ugodja, se bodo uporabili sistemi intenzivnega nočnega hlajenja oziroma prezračevanja prostorov in druge alternativne rešitve.
Učinkovita raba energije za razsvetljavo se bo zagotovila s kombinacijo kakovostne in zadostne naravne osvetlitve in energijsko učinkovitih svetil.
Pri projektni zasnovi so bile predvidene trajnostne in energetsko varčne rešitve ter smiselno upoštevati zahteve iz Uredbe o zelenem javnem naročanju.
Načrtovani posegi, ki bodo podrobneje določeni, sprojektirani in opisani v dokumentaciji PZI, bodo zagotavljali učinkovito rabo energije v stavbah pri čemer bodo upoštevani vsi veljavni pravilniki in uredbe, ki urejajo to področje (Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah, Ur.l.RS 52/2010). Predvideno je, da z načrtovanimi posegi objekt kot celota, ne bo presegel dovoljene letne potrebne toplote za ogrevanje in dovoljene letne dovedene energije za svoje delovanje. V fazi izdelave dokumentacije PZI bodo izdelani tudi ustrezen Elaborat gradbene fizike ter Elaborat učinkovite rabe energije v stavbah.

1.1.7.7. UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

Večstanovanjska bloka B1 in B2 imata večje število stanovanjskih enot, ki so prilagojena za ljudi z različno stopnjo invalidnosti, gibalno oviranostjo ali drugimi posebnimi potrebami. Te stanovanjske enote, objekta kot celota in zunanja ureditev so zasnovani tako, da omogočajo uporabo vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost in omogočajo neoviran vstop do vseh stanovanj, servisnih in skupnih prostorov ter zunanjih površin, njihovo uporabo ter varen umik v

primeru nesreč.
Dostopne poti, dvorišče, klančine ob blokih, prehodi, vrata ter vertikalne povezave (stopnice, klančine in dvigala) omogočajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi ovirami samostojno uporabo, opremljeni so s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Dostop brez grajenih in komunikacijskih ovir je zagotovljen preko glavnega vhoda. Dostop za gibalno ovirane osebe do glavnega vhoda je urejen brez pragov ali drugih ovir in je opremljena z ustreznimi talnimi taktilnimi oznakami, kar bo podrobneje obdelano in prikazano v načrtu PZI.
V sklopu zunanjih površinah je zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest za ovirane osebe ter ustrezen dostop in neovirano gibanje med parkirnim mestom in stanovanjsko enoto.

1.1.7.8. TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH VIROV

Predvideni posegi so projektirani tako, da je raba naravnih virov trajnostna. Po morebitni odstranitvi vgrajenih materialov ali delov objekta, bo v največji možni meri omogočena ponovna uporaba ali reciklaža objekta, njegovih delov ali gradbenega materiala. Vsi posegi so projektirani tako, da bo omogočena čim daljša življenjska doba objekta, uporabljene so okolju sprejemljive surovine in sekundarni materiali.

1.1.8. VARSTVENI REŽIMI

Predmetna novogradnja se ne nahaja znotraj nobenega posebnega območja varovanja. Območje gradnje ne leži na območju varovanja kulturne dediščine, ni znotraj območja ohranjanja narave ali znotraj vodovarstvenega območja.

Se pa lokacija predvidenega posega nahaja na ogroženem erozijskem območju, kjer so skladno s pogoji pristojnega organa DRSV potrebni strogi zaščitni ukrepi. Skladnost s pogoji DRSV je opisana v nadaljevanju te projektne dokumentacije DGD.

1.1.9. VARSTVO OKOLJA

1.1.9.1. VARSTVO TAL IN VODA

V neposredni bližini predmetnega posega se nahaja Kobiljski potok, zaradi česar bo potrebno tekom gradnje, ko bo nevarnost onesnaženja največja, sprejeti ukrepe za omejevanje onesnaževanja voda ter ukrepe za zadrževanje morebitnih razlitih tekočin.

Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi. V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja. V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

Največji vpliv na tla bo v času izvajanja gradbenih del. Takrat je mogoče na območju gradnje pričakovati povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. Med deli ali pa zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, lahko pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oz. njihovih sintetičnih nadomestkov. V primeru izlitja bo potrebno onesnaženo zemljo odstraniti in ustrezno deponirati na pooblaščenih mestih. Onesnaženo zemljo bo moralo odvoziti pooblaščeno podjetje, ki je zadolženo za odvoz nevarnih odpadkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije nizko. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno s Pravilnikom o tem kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS. št. 3/79, 104/09).

1.1.9.2. VARSTVO ZRAKA

Onesnaževanje zraka se bo med izvajanjem predvidenih posegov povečalo zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas gradnje in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. Dovoljene vsebnosti prašnih delcev v zraku določa Uredba o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 52/02, 18/03, 41/04 – ZVO-1, 121/06 in 9/11). S tega vidika bo potrebno makadamske površine in ostala žarišča prahu redno močiti, s čimer bo mogoče preprečiti širjenje prahu. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti. Kurjenje na prostem ni dovoljeno. Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

1.1.9.3. SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

Za osvetljevanje zunanjih površin ob blokih se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

1.1.9.4. RAVNANJE Z ODPADKI

V času izvedbe bodo izvajalci gradbenih del pri svojem delu upoštevali Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004-ZVO-1 in 34/08), ki določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena

količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

1.1.9.5. EMISIJE HRUPA

Za zmanjšanje hrupa v času gradnje je treba zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presegati predpisanih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Vsa hrupna dela naj se po možnosti izvajajo samo med 7. in 19. uro. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku. Natančneje je varstvo pred hrupom obdelano v Elaboratu zaščite pred hrupom v stavbah.

1.2. IZRAČUN NETO IN BRUTO POVRŠIN PO STANDARDU SIST ISO 9836

Pregled neto površin po etažah novih objektov (blok B1 in blok B2)

Površine v spodnjih tabelah so prikazane po posameznih prostorih skladno z veljavnim standardom. Definirane so uporabne, tehnične, komunikacije ter stanovanjske površine.

BLOK B1

PRITLIČJE			
ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B1	P.03	kolesarnica	114,51
B1	P.09	shrambe	209,00
skupaj			323,51
Tehnične površine			
B1	P	dvigalni jašek	4,37
B1	P	vertikalni jaški za strojne instalacije	12,16
B1	P	elektro jašek	1,86
B1	P.08	sanitarni prostor	4,72
B1	P.07	čistilka in upravitelj	19,20
B1	P.06	TK prostor	5,96
B1	P.05	Elektro prostor	5,96
B1	P.04	tehnični prostor	37,88
skupaj			92,11
Komunikacijske površine			
B1	P.01	vhodni prostor	27,97
B1	P.02	skupni hodnik	42,50
skupaj			70,47
Stanovanjske površine			
B1	P_A	balkon	5,77
B1	P_A	kopalnica	6,66
B1	P_A	kuhinja z jedilnico	11,64
B1	P_A	predprostor	4,73
B1	P_A	soba	16,36
B1	P_Ai	balkon	5,77
B1	P_Ai	kopalnica	6,66
B1	P_Ai	kuhinja z jedilnico	11,40
B1	P_Ai	predprostor	6,13
B1	P_Ai	soba	16,20
Stanovanjske površine			91,32
Uporabne površine			323,51
Tehnične površine			92,11
Komunikacijske površine			70,47
Pritličje skupaj			577,41

1. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m²
Uporabne površine			
B1	N1.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B1	N1.01	stopnišče	29,81
B1	N1.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B1	1_A	balkon	5,77
B1	1_A	kopalnica	6,66
B1	1_A	kuhinja z jedilnico	11,64
B1	1_A	predprostor	4,73
B1	1_A	soba	16,36
B1	1_Ai	balkon	5,77
B1	1_Ai	kopalnica	6,66
B1	1_Ai	kuhinja z jedilnico	11,40
B1	1_Ai	predprostor	6,13
B1	1_Ai	soba	16,20
B1	1_Bi	balkon	5,77
B1	1_Bi	dnevni prostor	8,96
B1	1_Bi	kopalnica	6,66
B1	1_Bi	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	1_Bi	predprostor	9,89
B1	1_Bi	spalnica	13,40
B1	1_C	balkon	5,77
B1	1_C	dnevni prostor	10,36
B1	1_C	kabinet	8,70
B1	1_C	kopalnica	6,66
B1	1_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	1_C	predprostor	4,03
B1	1_C	spalnica	14,06
B1	1_C	balkon	5,77
B1	1_C	dnevni prostor	10,36
B1	1_C	kabinet	8,70
B1	1_C	kopalnica	6,66
B1	1_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	1_C	predprostor	4,03
B1	1_C	spalnica	14,06
B1	1_Ci	balkon	5,77
B1	1_Ci	dnevni prostor	10,48
B1	1_Ci	kabinet	8,70
B1	1_Ci	kopalnica	6,66

B1	1_Ci	kuhinja z jedilnico	11,92
B1	1_Ci	predprostor	4,03
B1	1_Ci	spalnica	14,06
B1	1_D	balkon	5,77
B1	1_D	dnevni prostor	10,16
B1	1_D	hodnik	9,07
B1	1_D	kopalnica	6,66
B1	1_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	1_D	predprostor	3,22
B1	1_D	soba	11,20
B1	1_D	spalnica	12,80
B1	1_D	wc	2,69
B1	1_D	balkon	5,77
B1	1_D	dnevni prostor	10,16
B1	1_D	hodnik	9,07
B1	1_D	kopalnica	6,66
B1	1_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	1_D	predprostor	3,22
B1	1_D	soba	11,20
B1	1_D	spalnica	12,80
B1	1_D	wc	2,69
Stanovanjske površine			480,12
Uporabne površine			14,74
Komunikacijske površine			99,33
1. nadstropje skupaj			594,19

2. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B1	N2.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B1	N2.01	stopnišče	29,81
B1	N2.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B1	2_B	balkon	5,77
B1	2_B	dnevni prostor	9,32
B1	2_B	kopalnica	6,66
B1	2_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B1	2_B	predprostor	9,89
B1	2_B	spalnica	13,40
B1	2_C	balkon	5,77
B1	2_C	dnevni prostor	10,36

B1	2_C	kabinet	8,70
B1	2_C	kopalnica	6,66
B1	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	2_C	predprostor	4,03
B1	2_C	spalnica	14,06

B1	2_C	balkon	5,77
B1	2_C	dnevni prostor	10,36
B1	2_C	kabinet	8,70
B1	2_C	kopalnica	6,66
B1	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	2_C	predprostor	4,03
B1	2_C	spalnica	14,06

B1	2_C	balkon	5,77
B1	2_C	dnevni prostor	10,36
B1	2_C	kabinet	8,70
B1	2_C	kopalnica	6,66
B1	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	2_C	predprostor	4,03
B1	2_C	spalnica	14,06

B1	2_D	balkon	5,77
B1	2_D	dnevni prostor	10,16
B1	2_D	hodnik	9,07
B1	2_D	kopalnica	6,66
B1	2_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	2_D	predprostor	3,22
B1	2_D	soba	11,20
B1	2_D	spalnica	12,80
B1	2_D	wc	2,69

B1	2_D	balkon	5,77
B1	2_D	dnevni prostor	10,16
B1	2_D	hodnik	9,07
B1	2_D	kopalnica	6,66
B1	2_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	2_D	predprostor	3,22
B1	2_D	soba	11,20
B1	2_D	spalnica	12,80
B1	2_D	wc	2,69

B1	2_E	balkon	5,77
B1	2_E	dnevni prostor	15,98
B1	2_E	garderoba	3,96
B1	2_E	hodnik	4,05
B1	2_E	kopalnica	6,24
B1	2_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B1	2_E	predprostor	4,04
B1	2_E	soba 1	8,40
B1	2_E	soba 2	9,14
B1	2_E	spalnica	12,15
B1	2_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	99,33
2. nadstropje skupaj	588,17

3. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B1	N3.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B1	N3.01	stopnišče	29,81
B1	N3.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B1	3_B	balkon	5,77
B1	3_B	dnevni prostor	9,32
B1	3_B	kopalnica	6,66
B1	3_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B1	3_B	predprostor	9,89
B1	3_B	spalnica	13,40
B1	3_C	balkon	5,77
B1	3_C	dnevni prostor	10,36
B1	3_C	kabinet	8,70
B1	3_C	kopalnica	6,66
B1	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	3_C	predprostor	4,03
B1	3_C	spalnica	14,06
B1	3_C	balkon	5,77
B1	3_C	dnevni prostor	10,36
B1	3_C	kabinet	8,70
B1	3_C	kopalnica	6,66
B1	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	3_C	predprostor	4,03
B1	3_C	spalnica	14,06
B1	3_C	balkon	5,77
B1	3_C	dnevni prostor	10,36
B1	3_C	kabinet	8,70
B1	3_C	kopalnica	6,66
B1	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	3_C	predprostor	4,03
B1	3_C	spalnica	14,06
B1	3_D	balkon	5,77
B1	3_D	dnevni prostor	10,16

B1	3_D	hodnik	9,07
B1	3_D	kopalnica	6,66
B1	3_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	3_D	predprostor	3,22
B1	3_D	soba	11,20
B1	3_D	spalnica	12,80
B1	3_D	wc	2,69

B1	3_D	balkon	5,77
B1	3_D	dnevni prostor	10,16
B1	3_D	hodnik	9,07
B1	3_D	kopalnica	6,66
B1	3_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	3_D	predprostor	3,22
B1	3_D	soba	11,20
B1	3_D	spalnica	12,80
B1	3_D	wc	2,69

B1	3_E	balkon	5,77
B1	3_E	dnevni prostor	15,98
B1	3_E	garderoba	3,96
B1	3_E	hodnik	4,05
B1	3_E	kopalnica	6,24
B1	3_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B1	3_E	predprostor	4,04
B1	3_E	soba 1	8,40
B1	3_E	soba 2	9,14
B1	3_E	spalnica	12,15
B1	3_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	99,33

3. nadstropje skupaj	588,17

4. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B1	N4.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B1	N4.01	stopnišče	29,81
B1	N4.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B1	4_B	balkon	5,77
B1	4_B	dnevni prostor	9,32
B1	4_B	kopalnica	6,66

B1	4_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B1	4_B	predprostor	9,89
B1	4_B	spalnica	13,40
B1	4_C	balkon	5,77
B1	4_C	dnevni prostor	10,36
B1	4_C	kabinet	8,70
B1	4_C	kopalnica	6,66
B1	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	4_C	predprostor	4,03
B1	4_C	spalnica	14,06
B1	4_C	balkon	5,77
B1	4_C	dnevni prostor	10,36
B1	4_C	kabinet	8,70
B1	4_C	kopalnica	6,66
B1	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	4_C	predprostor	4,03
B1	4_C	spalnica	14,06
B1	4_C	balkon	5,77
B1	4_C	dnevni prostor	10,36
B1	4_C	kabinet	8,70
B1	4_C	kopalnica	6,66
B1	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	4_C	predprostor	4,03
B1	4_C	spalnica	14,06
B1	4_D	balkon	5,77
B1	4_D	dnevni prostor	10,16
B1	4_D	hodnik	9,07
B1	4_D	kopalnica	6,66
B1	4_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	4_D	predprostor	3,22
B1	4_D	soba	11,20
B1	4_D	spalnica	12,80
B1	4_D	wc	2,69
B1	4_D	balkon	5,77
B1	4_D	dnevni prostor	10,16
B1	4_D	hodnik	9,07
B1	4_D	kopalnica	6,66
B1	4_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	4_D	predprostor	3,22
B1	4_D	soba	11,20
B1	4_D	spalnica	12,80
B1	4_D	wc	2,69
B1	4_E	balkon	5,77
B1	4_E	dnevni prostor	15,98
B1	4_E	garderoba	3,96
B1	4_E	hodnik	4,05
B1	4_E	kopalnica	6,24
B1	4_E	kuhinja z jedilnico	13,07

B1	4_E	predprostor	4,04
B1	4_E	soba 1	8,40
B1	4_E	soba 2	9,14
B1	4_E	spalnica	12,15
B1	4_E	wc	2,50
Stanovanjske površine			474,10
Uporabne površine			14,74
Komunikacijske površine			99,33
4. nadstropje skupaj			588,17

5. NADSTROPJE			
ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B1	N5.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B1	N5.01	stopnišče	15,11
B1	N5.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			84,63
Stanovanjske površine			
B1	5_B	balkon	5,77
B1	5_B	dnevni prostor	9,32
B1	5_B	kopalnica	6,66
B1	5_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B1	5_B	predprostor	9,89
B1	5_B	spalnica	13,40
B1	5_C	balkon	5,77
B1	5_C	dnevni prostor	10,36
B1	5_C	kabinet	8,70
B1	5_C	kopalnica	6,66
B1	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	5_C	predprostor	4,03
B1	5_C	spalnica	14,06
B1	5_C	balkon	5,77
B1	5_C	dnevni prostor	10,36
B1	5_C	kabinet	8,70
B1	5_C	kopalnica	6,66
B1	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	5_C	predprostor	4,03
B1	5_C	spalnica	14,06
B1	5_C	balkon	5,77
B1	5_C	dnevni prostor	10,36
B1	5_C	kabinet	8,70

B1	5_C	kopalnica	6,66
B1	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	5_C	predprostor	4,03
B1	5_C	spalnica	14,06

B1	5_D	balkon	5,77
B1	5_D	dnevni prostor	10,16
B1	5_D	hodnik	9,07
B1	5_D	kopalnica	6,66
B1	5_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	5_D	predprostor	3,22
B1	5_D	soba	11,20
B1	5_D	spalnica	12,80
B1	5_D	wc	2,69

B1	5_D	balkon	5,77
B1	5_D	dnevni prostor	10,16
B1	5_D	hodnik	9,07
B1	5_D	kopalnica	6,66
B1	5_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B1	5_D	predprostor	3,22
B1	5_D	soba	11,20
B1	5_D	spalnica	12,80
B1	5_D	wc	2,69

B1	5_E	balkon	5,77
B1	5_E	dnevni prostor	15,98
B1	5_E	garderoba	3,96
B1	5_E	hodnik	4,05
B1	5_E	kopalnica	6,24
B1	5_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B1	5_E	predprostor	4,04
B1	5_E	soba 1	8,40
B1	5_E	soba 2	9,14
B1	5_E	spalnica	12,15
B1	5_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	84,63

5. nadstropje skupaj	573,47

BLOK B2

PRITLIČJE			
ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	P.03	kolesarnica	114,51
B2	P.08	shrambe	209,00
skupaj			323,51
Tehnične površine			
B2	P	dvigalni jašek	4,37
B2	P	vertikalni jaški za strojne instalacije	12,16
B2	P	elektro jašek	1,86
B2	P.08	sanitarni prostor	4,72
B2	P.07	čistilka in upravitelj	19,20
B2	P.06	TK prostor	5,96
B2	P.05	Elektro prostor	5,96
B2	P.04	tehnični prostor	37,88
skupaj			92,11
Komunikacijske površine			
B2	P.01	vhodni prostor	27,97
B2	P.02	skupni hodnik	42,50
skupaj			70,47
Stanovanjske površine			
B2	P_A	balkon	5,77
B2	P_A	kopalnica	6,66
B2	P_A	kuhinja z jedilnico	11,64
B2	P_A	predprostor	4,73
B2	P_A	soba	16,36
B2	P_Ai	balkon	5,77
B2	P_Ai	kopalnica	6,66
B2	P_Ai	kuhinja z jedilnico	11,40
B2	P_Ai	predprostor	6,13
B2	P_Ai	soba	16,20
Stanovanjske površine			91,32
Uporabne površine			323,51
Tehnične površine			92,11
Komunikacijske površine			70,47
Pritličje skupaj			577,41

1. NADSTROPJE			
ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	N1.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74

Komunikacijske površine			
B2	N1.01	stopnišče	29,81
B2	N1.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B2	1_A	balkon	5,77
B2	1_A	kopalnica	6,66
B2	1_A	kuhinja z jedilnico	11,64
B2	1_A	predprostor	4,73
B2	1_A	soba	16,36
B2	1_A	balkon	5,77
B2	1_A	kopalnica	6,66
B2	1_A	kuhinja z jedilnico	11,64
B2	1_A	predprostor	4,73
B2	1_A	soba	16,36
B2	1_Bi	balkon	5,77
B2	1_Bi	dnevni prostor	8,96
B2	1_Bi	kopalnica	6,66
B2	1_Bi	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	1_Bi	predprostor	9,89
B2	1_Bi	spalnica	13,40
B2	1_C	balkon	5,77
B2	1_C	dnevni prostor	10,36
B2	1_C	kabinet	8,70
B2	1_C	kopalnica	6,66
B2	1_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	1_C	predprostor	4,03
B2	1_C	spalnica	14,06
B2	1_C	balkon	5,77
B2	1_C	dnevni prostor	10,36
B2	1_C	kabinet	8,70
B2	1_C	kopalnica	6,66
B2	1_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	1_C	predprostor	4,03
B2	1_C	spalnica	14,06
B2	1_Ci	balkon	5,77
B2	1_Ci	dnevni prostor	10,48
B2	1_Ci	kabinet	8,70
B2	1_Ci	kopalnica	6,66
B2	1_Ci	kuhinja z jedilnico	11,92
B2	1_Ci	predprostor	4,03
B2	1_Ci	spalnica	14,06
B2	1_D	balkon	5,77
B2	1_D	dnevni prostor	10,16
B2	1_D	hodnik	9,07
B2	1_D	kopalnica	6,66

B2	1_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	1_D	predprostor	3,22
B2	1_D	soba	11,20
B2	1_D	spalnica	12,80
B2	1_D	wc	2,69

B2	1_Di	balkon	5,77
B2	1_Di	dnevni prostor	10,16
B2	1_Di	hodnik	8,53
B2	1_Di	kopalnica	6,66
B2	1_Di	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	1_Di	predprostor	3,22
B2	1_Di	soba	10,00
B2	1_Di	spalnica	14,00
B2	1_Di	wc	3,23

Stanovanjske površine	479,12
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	99,33

1. nadstropje skupaj	593,19

2. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	N2.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B2	N2.01	stopnišče	29,81
B2	N2.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B2	2_B	balkon	5,77
B2	2_B	dnevni prostor	9,32
B2	2_B	kopalnica	6,66
B2	2_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B2	2_B	predprostor	9,89
B2	2_B	spalnica	13,40

B2	2_C	balkon	5,77
B2	2_C	dnevni prostor	10,36
B2	2_C	kabinet	8,70
B2	2_C	kopalnica	6,66
B2	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	2_C	predprostor	4,03
B2	2_C	spalnica	14,06

B2	2_C	balkon	5,77
B2	2_C	dnevni prostor	10,36

B2	2_C	kabinet	8,70
B2	2_C	kopalnica	6,66
B2	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	2_C	predprostor	4,03
B2	2_C	spalnica	14,06

B2	2_C	balkon	5,77
B2	2_C	dnevni prostor	10,36
B2	2_C	kabinet	8,70
B2	2_C	kopalnica	6,66
B2	2_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	2_C	predprostor	4,03
B2	2_C	spalnica	14,06

B2	2_D	balkon	5,77
B2	2_D	dnevni prostor	10,16
B2	2_D	hodnik	9,07
B2	2_D	kopalnica	6,66
B2	2_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	2_D	predprostor	3,22
B2	2_D	soba	11,20
B2	2_D	spalnica	12,80
B2	2_D	wc	2,69

B2	2_D	balkon	5,77
B2	2_D	dnevni prostor	10,16
B2	2_D	hodnik	9,07
B2	2_D	kopalnica	6,66
B2	2_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	2_D	predprostor	3,22
B2	2_D	soba	11,20
B2	2_D	spalnica	12,80
B2	2_D	wc	2,69

B2	2_E	balkon	5,77
B2	2_E	dnevni prostor	15,98
B2	2_E	garderoba	3,96
B2	2_E	hodnik	4,05
B2	2_E	kopalnica	6,24
B2	2_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B2	2_E	predprostor	4,04
B2	2_E	soba 1	8,40
B2	2_E	soba 2	9,14
B2	2_E	spalnica	12,15
B2	2_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	99,33

2. nadstropje skupaj	588,17

3. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	N3.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B2	N3.01	stopnišče	29,81
B2	N3.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B2	3_B	balkon	5,77
B2	3_B	dnevni prostor	9,32
B2	3_B	kopalnica	6,66
B2	3_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B2	3_B	predprostor	9,89
B2	3_B	spalnica	13,40
B2	3_C	balkon	5,77
B2	3_C	dnevni prostor	10,36
B2	3_C	kabinet	8,70
B2	3_C	kopalnica	6,66
B2	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	3_C	predprostor	4,03
B2	3_C	spalnica	14,06
B2	3_C	balkon	5,77
B2	3_C	dnevni prostor	10,36
B2	3_C	kabinet	8,70
B2	3_C	kopalnica	6,66
B2	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	3_C	predprostor	4,03
B2	3_C	spalnica	14,06
B2	3_C	balkon	5,77
B2	3_C	dnevni prostor	10,36
B2	3_C	kabinet	8,70
B2	3_C	kopalnica	6,66
B2	3_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	3_C	predprostor	4,03
B2	3_C	spalnica	14,06
B2	3_D	balkon	5,77
B2	3_D	dnevni prostor	10,16
B2	3_D	hodnik	9,07
B2	3_D	kopalnica	6,66
B2	3_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	3_D	predprostor	3,22
B2	3_D	soba	11,20

B2	3_D	spalnica	12,80
B2	3_D	wc	2,69
B2	3_D	balkon	5,77
B2	3_D	dnevni prostor	10,16
B2	3_D	hodnik	9,07
B2	3_D	kopalnica	6,66
B2	3_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	3_D	predprostor	3,22
B2	3_D	soba	11,20
B2	3_D	spalnica	12,80
B2	3_D	wc	2,69
B2	3_E	balkon	5,77
B2	3_E	dnevni prostor	15,98
B2	3_E	garderoba	3,96
B2	3_E	hodnik	4,05
B2	3_E	kopalnica	6,24
B2	3_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B2	3_E	predprostor	4,04
B2	3_E	soba 1	8,40
B2	3_E	soba 2	9,14
B2	3_E	spalnica	12,15
B2	3_E	wc	2,50
Stanovanjske površine			474,10
Uporabne površine			14,74
Komunikacijske površine			99,33
3. nadstropje skupaj			588,17

4. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	N4.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B2	N4.01	stopnišče	29,81
B2	N4.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			99,33
Stanovanjske površine			
B2	4_B	balkon	5,77
B2	4_B	dnevni prostor	9,32
B2	4_B	kopalnica	6,66
B2	4_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B2	4_B	predprostor	9,89
B2	4_B	spalnica	13,40
B2	4_C	balkon	5,77

B2	4_C	dnevni prostor	10,36
B2	4_C	kabinet	8,70
B2	4_C	kopalnica	6,66
B2	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	4_C	predprostor	4,03
B2	4_C	spalnica	14,06

B2	4_C	balkon	5,77
B2	4_C	dnevni prostor	10,36
B2	4_C	kabinet	8,70
B2	4_C	kopalnica	6,66
B2	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	4_C	predprostor	4,03
B2	4_C	spalnica	14,06

B2	4_C	balkon	5,77
B2	4_C	dnevni prostor	10,36
B2	4_C	kabinet	8,70
B2	4_C	kopalnica	6,66
B2	4_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	4_C	predprostor	4,03
B2	4_C	spalnica	14,06

B2	4_D	balkon	5,77
B2	4_D	dnevni prostor	10,16
B2	4_D	hodnik	9,07
B2	4_D	kopalnica	6,66
B2	4_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	4_D	predprostor	3,22
B2	4_D	soba	11,20
B2	4_D	spalnica	12,80
B2	4_D	wc	2,69

B2	4_D	balkon	5,77
B2	4_D	dnevni prostor	10,16
B2	4_D	hodnik	9,07
B2	4_D	kopalnica	6,66
B2	4_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	4_D	predprostor	3,22
B2	4_D	soba	11,20
B2	4_D	spalnica	12,80
B2	4_D	wc	2,69

B2	4_E	balkon	5,77
B2	4_E	dnevni prostor	15,98
B2	4_E	garderoba	3,96
B2	4_E	hodnik	4,05
B2	4_E	kopalnica	6,24
B2	4_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B2	4_E	predprostor	4,04
B2	4_E	soba 1	8,40
B2	4_E	soba 2	9,14
B2	4_E	spalnica	12,15
B2	4_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	99,33
4. nadstropje skupaj	588,17

5. NADSTROPJE

ŠIFRA		OPIS	KVADRATURA PROSTOROV V m^2
Uporabne površine			
B2	N5.03	prostor za vozičke	14,74
skupaj			14,74
Komunikacijske površine			
B2	N5.01	stopnišče	15,11
B2	N5.02	skupni hodnik	69,52
skupaj			84,63
Stanovanjske površine			
B2	5_B	balkon	5,77
B2	5_B	dnevni prostor	9,32
B2	5_B	kopalnica	6,66
B2	5_B	kuhinja z jedilnico	11,68
B2	5_B	predprostor	9,89
B2	5_B	spalnica	13,40
B2	5_C	balkon	5,77
B2	5_C	dnevni prostor	10,36
B2	5_C	kabinet	8,70
B2	5_C	kopalnica	6,66
B2	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	5_C	predprostor	4,03
B2	5_C	spalnica	14,06
B2	5_C	balkon	5,77
B2	5_C	dnevni prostor	10,36
B2	5_C	kabinet	8,70
B2	5_C	kopalnica	6,66
B2	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	5_C	predprostor	4,03
B2	5_C	spalnica	14,06
B2	5_C	balkon	5,77
B2	5_C	dnevni prostor	10,36
B2	5_C	kabinet	8,70
B2	5_C	kopalnica	6,66
B2	5_C	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	5_C	predprostor	4,03
B2	5_C	spalnica	14,06

B2	5_D	balkon	5,77
B2	5_D	dnevni prostor	10,16
B2	5_D	hodnik	9,07
B2	5_D	kopalnica	6,66
B2	5_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	5_D	predprostor	3,22
B2	5_D	soba	11,20
B2	5_D	spalnica	12,80
B2	5_D	wc	2,69

B2	5_D	balkon	5,77
B2	5_D	dnevni prostor	10,16
B2	5_D	hodnik	9,07
B2	5_D	kopalnica	6,66
B2	5_D	kuhinja z jedilnico	12,04
B2	5_D	predprostor	3,22
B2	5_D	soba	11,20
B2	5_D	spalnica	12,80
B2	5_D	wc	2,69

B2	5_E	balkon	5,77
B2	5_E	dnevni prostor	15,98
B2	5_E	garderoba	3,96
B2	5_E	hodnik	4,05
B2	5_E	kopalnica	6,24
B2	5_E	kuhinja z jedilnico	13,07
B2	5_E	predprostor	4,04
B2	5_E	soba 1	8,40
B2	5_E	soba 2	9,14
B2	5_E	spalnica	12,15
B2	5_E	wc	2,50

Stanovanjske površine	474,10
Uporabne površine	14,74
Komunikacijske površine	84,63

5. nadstropje skupaj	573,47

BLOK B1	
Uporabne površine	397,21 m^2
Tehnične površine	92,11 m^2
Komunikacijske površine	552,42 m^2
Stanovanjske površine	2467,84 m^2
BLOK B1 SKUPAJ	3509,58 m^2

BLOK B2	
Uporabne površine	397,21 m^2
Tehnične površine	92,11 m^2
Komunikacijske površine	552,42 m^2
Stanovanjske površine	2466,84 m^2
BLOK B2 SKUPAJ	3508,58 m^2

BLOKA SKUPAJ	
Uporabne površine	794,42 m^2
Tehnične površine	184,22 m^2
Komunikacijske površine	1104,84 m^2
Stanovanjske površine	4934,68 m^2
SKUPAJ NETO	7018,16 m^2

EKO OTOK	
Uporabna površina	24,75 m^2

Pregled bruto površin po etažah novih objektov (blok B1 in blok B2)

Površine v spodnjih tabelah so prikazane po posameznih blokih skladno z veljavnim standardom. Definirane so bruto površine po etažah.

BLOK B1	
pritličje	686,86 m^2
1. nadstropje	751,25 m^2
2. nadstropje	745,31 m^2
3. nadstropje	745,31 m^2
4. nadstropje	745,31 m^2
5. nadstropje	745,31 m^2
podstrešje	293,45 m^2
BLOK B1 SKUPAJ	4712,80 m^2

BLOK B2	
pritličje	686,86 m^2
1. nadstropje	751,25 m^2
2. nadstropje	745,31 m^2
3. nadstropje	745,31 m^2
4. nadstropje	745,31 m^2
5. nadstropje	745,31 m^2
podstrešje	293,45 m^2
BLOK B2 SKUPAJ	4712,80 m^2

BLOKA SKUPAJ	
B1	4712,80 m^2
B2	4712,80 m^2
SKUPAJ NETO	9425,60 m^2

EKO OTOK	
celota	30,00 m^2

Pregled površin zunanje ureditve ob novih objektih

Površine v spodnji tabeli so prikazane za celotno predmetno območje, skladno z veljavnim standardom.

ZUNANJA UREDITEV	
zelene zatravljene površine (faza I. blok B2 = 1218,67 m^2 / faza II. blok B1 = 626,17 m^2)	1844,84 m^2
zelene utrjene površine ob objektih (faza I. blok B2 = 354,36 m^2 / faza II. blok B1 = 126,22 m^2)	480,58 m^2
utrjene pohodne površine (faza I. blok B2 = 446,41 m^2 / faza II. blok B1 = 221,77 m^2)	668,18 m^2
parkirne površine (faza I. blok B2 = 820,35 m^2 / faza II. blok B1 = 295,18 m^2)	1115,53 m^2
prometne površine (faza I. blok B2 = 704,23 m^2 / faza II. blok B1 = 208,16 m^2)	912,39 m^2
stik z zemljiščem (faza I. B2 = 703,74 m^2 in Eko otok = 30,00 m^2 / faza II. B1 = 703,74 m^2)	1437,48 m^2
skupaj	6459,00 m^2

1.3. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI

1.3.1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

Vrsta gradnje oziroma drugih del: gradnja novega objekta
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	(CC-SI 11220) Tri – in večstanovanjske stavbe
- gradbeno inženirski objekt:	/
- enostavni objekt:	/

1.3.2. PODATKI O ZEMLJIŠKIH PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO:

Katastrska občina: 166 - LENDAVA
Številka zemljiške parcele/ parcel: 4249/2, 4250/2, 4251, 4252/2, 4253/5
Vrste obravnavanih objektov na zemljišču: na zemljišču ni objektov

1.3.3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKIH PARCEL:

Prostorske sestavine planskih aktov občine Lendava:

- Dolgoročni plan občine Lendava za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradne objave, št. 13/87)
- Družbeni plan občine Lendava za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradne objave, št. 21/87)
- Spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana občine Lendava za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradne objave, št. 02/89)
- Spremembe in dopolnitve družbenega plana občine Lendava za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Uradne objave, št. 02/89)
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin družbenega in dolgoročnega plana občine Lendava (Uradni list RS, št. 57/92)
- Odlok o sprejetju prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lendava (Uradni list RS, št. 11/95)
- Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lendava (Uradni list RS, št. 31/97)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Lendava (Uradni list RS, št. 36/00 in 19/01)

Prostorski ureditveni pogoji:

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za mesto Lendava (Ur.l.RS, št. 45/01, 66/02, 54/04, 69/04 in 74/10)
Prostorski podrobni načrt občine: /
Državni prostorski načrt: /

1.3.4. PODATKI O ENOTI UREJANJA PROSTORA

Zemljišče parc. št.: 4249/2, 4250/2, 4251, 4252/2, 4253/5
k.o. 166 – LENDAVA, Oznaka enote urejanja prostora: Si, Sb, C, R, Z

1.3.5. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

Osrednji del mesta ob Partizanski ulici zavzema mešano območje različnih funkcij, pretežno centralnih in stanovanjskih, obrobje mesta pa je pretežno stanovanjsko.
Osnovna namenska raba: opredeljena kot stavbno zemljišče; območje naselja
Podrobnejša namenska raba:

- Si _ območje za individualno stanovanjsko gradnjo
- Sb – območje za blokovsko stanovanjsko gradnjo
- C – območje za centralne dejavnosti
- R – območje za šport in rekreacijo
- Z – območje zelenih površin

Predviden poseg je skladen z osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora. Predmetni poseg predstavlja novogradnjo dveh večstanovanjskih blokov, ki se nahajata na stavbnih zemljiščih, na območju z določeno podrobnejšo namensko rabo, na katerih je dovoljena novogradnja navedenih večstanovanjskih objektov oziroma blokovska stanovanjska gradnja.

1.3.6. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV PO POSEBNIH PREDPISIH

1.3.6.1. Varovana območja
vrsta varovanja oziroma omejitve za zemljišča na parc. št.:
4249/2, 4250/2, 4251, 4252/2, 4253/5, vse k.o. 166 - LENDAVA
- Ogroženo erozijsko območje - strogi zaščitni ukrepi
- Bližina vodotokov, visok nivo podtalnice–ustrezno locirati izhodiščno koto objektov

1.3.6.2. Gospodarska javna infrastruktura – obstoječe:
- Varovalni pas občinske ceste - objekti niso predvideni v varstvenem pasu ceste
- Varovalni pas fekalne kanalizacije - obstoječi vod fekalne kanalizacije (4248/2, 4249/2, 4249/2, 4251, 4252/2, 4253/5)
- Varovalni pas mešane kanalizacije - obstoječi vod mešane kanalizacije (4248/2, 4249/2, 4249/2, 4251, 4252/2, 4253/5)
- Varovalni pas vodovoda - cevovod javnega vodovoda DN 100 (4248/2, 4249/2, 4249/2, 4251, 4252/2, 4253/5)
- Varovalni pas elektroenergetskega omrežja – (4253/5, 4252/2, 4249/2)
- Varovalni pas elektronskega komunikacijskega omrežja (4249/2, 4252/2, 4253/5)
- Varovalni pas širokopasovnega telekomunikacijskega omrežja (4253/5, 4252/2, 4249/2)

Upoštevani so projektni pogoji pristojnih mnenjedajalcev glede načrtovane gradnje in ukrepov v varovalnem pasu infrastrukturnih vodov in pridobljena pozitivna mnenja. Za predviden poseg je bilo izdelano »Geološko geomehansko poročilo in hidrološko poročilo z izvedbo predhodnih raziskav za izgradnjo večstanovanjskih objektov v Lendavi, ki ga je izdelalo podjetje ZRMK d.o.o. (št. elaborata: DN 2007303, 4.8.2022), pridobljeno bo pozitivno mnenje DRSV, v skladu z Odlokom o PUP mesta Lendava.

1.3.7. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

1.3.7.1. Vrste dopustnih dejavnosti

Območje obdelave zajema del območja mesta Lendava, ki je občinsko središče, ohranilo pa je tudi širšo upravno in družbeno funkcijo za območje nekdanje Občine Lendava, spada v območje stavbnih zemljišč, ki ima glede na namembnost oznako Sb - Območje za blokovsko stanovanjsko gradnjo – vključno z mirnimi gospodinjskimi, servisnimi in obrtnimi dejavnostmi, ter poslovnimi funkcijami v pritličnih etažah stanovanjskih blokov.

Predvidena gradnja je skladna z vrsto dopustnih dejavnosti, načrtovana je gradnja dveh večstanovanjskih blokov, v katerih se bo skupno nahajalo 76 stanovanjskih enot (v vsakem bloku po 38 enot) s pomožnimi in spremljevalnimi prostori, skladno z Odlokom o PUP mesta Lendava.

1.3.7.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma del

V območjih za individualno in blokovsko stanovanjsko gradnjo ter centralne dejavnosti so dopustni naslednji posegi:

- novogradnja, dozidava in nadzidava vseh vrst objektov glede na določeno pretežno namembnost navedeno v 10. čl. Odloka o PUP za mesto Lendava in prikazano v grafičnih prilogah
- novogradnje, dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij
- odstranitev in ponovna zasaditev visoke vegetacije
- ureditev prometnih in zelenih površin
- komunalne ureditve
- vodnogospodarske ureditve,
- parcelacija zemljišč

Predvidena gradnja je skladna z vrsto dopustnih gradenj oziroma del, saj gre za gradnjo dveh večstanovanjskih blokov, v katerih se bo nahajalo 76 stanovanjskih enot s spremljevalnimi prostori, z izgradnjo vseh predvidenih priključkov na komunalno infrastrukturo ter ureditvijo pripadajočih prometnih in zelenih površin.

1.3.7.3. Vrste dopustnih objektov oz. posegov

Novogradnja bo izvedena v skladu z 12. členom Odloka o PUP občine Lendava. Na osrednjih območjih naselja Lendava, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora Si, Sb, C, R, Z, gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, vzgojnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje, je dopustna gradnja stanovanjskih stavb, objektov prometne infrastrukture in cevovodov, komunikacijskih omrežij in elektroenergetskih vodov ter tudi drugih gradbeno inženirskih objektov. Predvidena je novogradnja dveh večstanovanjskih stavb, ki bosta skupno imela 76 kakovostnih neprofitnih stanovanj različnih tipologij za različne ciljne skupine ljudi ter pripadajočo zunanjo ureditev zelenih ter skupnih zunanjih površin.

Predviden poseg je skladen z vrsto dopustnih objektov glede na namen, saj projekt predvideva novogradnjo dveh stanovanjskih blokov na osrednjem območju mesta, skladno z Odlokom o PUP mesta Lendava.

1.3.8. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Načrtovani posegi morajo biti izvedeni v skladu z usmeritvami in določili Odloka o PUP občine Lendava (Uradni list RS, št. 45/01, 87/01, 66/02, 114/03-popr, 54/04, 69/04, 6/06 in 74/10)

1.3.8.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji

1.3.8.1.1. Tipologija zazidave

Morfološka merila za območja za blokovsko stanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti so določena v 20. členu Odloka o PUP občine Lendava:

- ohranjati obcestno gradbeno linijo,
- varovati in upoštevati obstoječe odmike od istih parcelnih mej (zaporednost gradnje),
- upoštevati obstoječe višinske gabarite in razporeditev stavbnih mas.

Predvidena novogradnja dveh večstanovanjskih blokov je skladna z določili o morfoloških merilih za območja za blokovsko stanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti, ki so določena v 20.členu Odloka PUP Lendava. Večstanovanjska bloka sta načrtovana s prevladujočimi principi značilne tipologije, ki je predpisana v območju z namensko rabo Sb – blokovsko stanovanjsko gradnjo. Gabariti in oblikovna opredelitev stavbnih mas so prilagojeni tipologiji in projektnim pogojem Občine Lendava, skladnost s katerimi je napisana v nadaljevanju te projektne dokumentacije DGD. Ohranjanje obcestne gradbene linije ni potrebna saj le-ta na predmetnem območju ni določena. Pri zasnovi objektov in njihovi umeščenosti v prostor so bili upoštevani ustrezni odmiki, ki so prikazani na priloženih lokacijskih prikazih. Višina obeh blokov je prilagojena višinam primerljivim obstoječim objektom. Bloka ne presegata višine obstoječega večstanovanjskega objekta na Župančičevi ulici.

1.3.8.1.2. Velikost in zmogljivost objekta

Tlorisna velikost in oblika objekta morata biti prilagojeni velikosti parcele oziroma velikosti in legi funkcionalnega zemljišča ter namembnosti območja in objekta.
Pri novogradnjah v vseh območjih se morajo ohranjati merila in velikosti za območje značilne zazidave.
Tlorisna oblika objektov v območjih za individualno stanovanjsko gradnjo mora biti podolgovata v razmerju stranic 1:1,5 do 1:2. Tlorisna oblika stavbnega kompleksa na parceli je lahko tudi lomljena, če je taka oblika značilna za ožje območje.
Pri določanju višine objekta je potrebno upoštevati značilen višinski gabarit namenskega območja. Novi ali dograjeni objekti ne smejo presegati višine bližnjih sosednjih objektov, oziroma rušiti kompozicijsko razmerje do celote (ulice, območja).
Višina individualnih stanovanjskih hiš ne sme presegati 2 stanovanjskih etaž nad terenom. Etažnost stanovanjskih blokov ne sme presegati višine P + 5. Višina ostalih objektov je prilagojena namenu (če to zahteva tehnološki proces).
Pri določanju višine novih objektov in objektov, ki se nadzidavajo je potrebno upoštevati predpisane odmike med objekti in od sosednjih parcelnih mej v skladu z določili 25. člena tega odloka.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede velikosti in zmogljivosti objekta, načrtovana bloka sta v opredeljenih okvirih, ki so predpisani za območje z namensko rabo Sb – blokovsko stanovanjsko gradnjo. Zagotovljeni so ustrezni odmiki, ki omogočajo varnost pred požarom in zagotavljajo sanitarne in druge pogoje, višina objektov je določena skladno s Odlokom o PUP mesta Lendava in ne presega višine obstoječega večstanovanjskega objekta na Župančičevi ulici, etažnost obeh blokov je enaka in ne presega višine P+5.

1.3.8.1.3. Oblikovanje zunanje podobe objekta

Oblikovanje in obdelava fasad:

Pri novogradnjah in pri posegih na obstoječih objektih se uporabijo avtohtoni, za območje značilni materiali (opeka, les, kamen). V območjih ob dominantnih objektih in ob zavarovanih objektih kulturne dediščine ni dopustna uporaba materialov kot so obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke, steklenih zidakov ali drugih umetnih materialov. Fasade so opleskane v svetli barvi, lahko so obdelane z lesom. Talni zidec je opleskan s temno barvo (tradicionalno sivo-rjavi. Ulične fasade do gladke, razen v primerih značilnih uličnih vhodov. Na teh fasadah niso dopustni balkoni ali terase. Fasadni elementi so enaki in razporejeni enakomerno, opleski lesenih detajlov ali delov objektov naj bodo enake barve.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede oblikovanja in obdelave fasad. Objekta sta načrtovana v okviru smernic, ki so predpisane za območje z namensko rabo Sb – blokovsko stanovanjsko gradnjo. Fasade bodo opleskane v svetli barvi, fasadni elementi bodo oblikovno poenoteni ter razporejeni enakomerno po fasadnih površinah.

Oblikovanje in obdelava strehe:

Obliko, naklon, velikost streh, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi namenskega območja.
Naklon strehe naj bo od 35 – 45 stopinj. Kritina mora biti opečna, oziroma iz materiala, podobnega opeki.
Smeri slemen morajo biti vzporedne z daljšo stranico objekta.
Manjši nakloni strešin so dopustni na obrtnih, servisnih in večjih javnih objektih ter stanovanjskih blokih in sicer v vseh območjih, ki so opredeljena za stanovanjsko (blokovsko), centralno, industrijsko, obrtno-servisno in transportno dejavnost. Manjši nakloni so dopustni tudi na športnih objektih. Ravne strehe so dopustne le na objektih namenjenih proizvodnji v območjih za industrijo, obrt in transport ter na manjših pomožnih objektih v vseh namensko ločenih območjih.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede oblikovanja in obdelave strehe. Objekta sta načrtovana v okviru smernic, ki so predpisane za območje z namensko rabo Sb – blokovsko stanovanjsko gradnjo. Streha obeh blokov je zasnovana kot simetrična dvokapnica v naklonu 15° s slemenom, ki poteka v vzdolžni daljši smeri objekta. Streha je oblikovno prilagojena gabaritom objekta, skladno z Odlokom o PUP mesta Lendava. Predvidena je kritina iz betonskih strešnikov.

1.3.8.1.4. Lega objekta na zemljišču

Odmiki

Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti tolikšni, da omogočajo normalno vzdrževanje, omogočajo pozidavo sosednjih parcel, ne slabšajo bivalnih pogojev v sosednjem objektu in zagotavljajo osončenost sosednjega objekta in parcele. Bivalni objekti morajo biti osončeni čez celo leto vsaj 2 uri dnevno.
Najmanjši odmik od sosednje parcelne meje je 2 m, oziroma manj, če s tem soglaša sosed mejaš in če gre za strnjeno vrstno zazidavo ali sistem zazidave z manjšim odmikom. Odmiki od vseh javnih prometnih poti in cest morajo biti najmanj 4 m od kategoriziranih cest pa tudi v skladu s cestno-prometnimi predpisi. Odstopanje v odmiku od javnih cest je možno le s soglasjem upravljalca.
Odmiki med objekti znotraj stavbne parcele morajo biti tolikšni, da omogočajo varnost pred požarom in zagotavljajo sanitarne in druge pogoje. Odmik med objekti na sosednjih parcelah znaša praviloma toliko, kolikor znaša maksimalna višina sosednjih objektov.

Pri odmikih od vodnogospodarskih objektov in naprav je potrebno upoštevati določila zakona o vodah glede določanja meje priobalnih zemljišč, erozijskih območij in morske obale, ter si od lastnikov ali upravljalcev vodnogospodarskih objektov pridobiti soglasje.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede odmikov objekta od sosednjih parcel in obstoječih objektov. Načrtovana novogradnja je v okviru določil, ki so predpisana z Odlokom o PUP mesta Lendava, z večjimi odmiki od predpisanih. Oba večstanovanjska bloka sta ustrezno osončena čez vse leto in ne manj kot 2uri dnevno. Ustrezna osončenost obeh večstanovanjskih blokov je izkazana s študijo osončenja, ki je priložena tej projektni dokumentaciji DGD. Odmiki med objekti znotraj stavbne parcele so takšni da je omogočena ustrezna varnost pred požarom in da so zagotovljeni ustrezni sanitarni in drugi pogoji. Zagotovljen je ustrezen odmik od priobalnega zemljišča bližnjega vodotoka (5m). Za gradnjo na erozijskem območju bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje pristojnega mnenjedajalca (DRSV).

1.3.8.1.5. Ureditev okolice objekta:

Ureditev parcele

Pri lociranju novih in nadomestnih objektov in ureditvi parcele je potrebno upoštevati prostorsko zasnovo območja. Ohranjati je potrebno obstoječo vegetacijo. Dopustni so le nujni poseki.
Nepozidan del parcele mora biti urejen glede na funkcijo objekta. Del parcele mora biti ozelenjen. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati domačo avtohtono vegetacijo.
Okolica stanovanjskih in poslovnih objektov in objektov družbenega standarda mora biti urejena tako, da je funkcionalno oviranim osebam omogočen samostojen in varen dostop.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede ureditve parcele objekta, načrtovana je v okviru določil, ki so predpisana z Odlokom o PUP mesta Lendava. Na parceli ni drevesne vegetacije, posadila se bo nova v okviru urejanja okolice objekta, pri zasaditvi se bo uporabilo domačo avtohtono vegetacijo. Parcela je ravninska brez višinskih preskokov, da je funkcionalno oviranim osebam omogočen samostojen in varen dostop.

Ograje

Parcela ali deli parcele za posamezni objekt je lahko ograjena. Ograja mora biti postavljena znotraj parc. meje, ali na meji, če se tako sporazumeta oba soseda. Ograje v stanovanjskih območjih morajo biti ob cesti praviloma žive ali lesene in ne smejo presegati višine 1,20 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in drugih prometnih površinah morajo biti postavljene tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa.
Za postavitev ograj ob vodnogospodarskih objektih ali napravah si je potrebno od lastnikov ali upravljalcev vodnogospodarskih objektov pridobiti soglasje. Višina zemljišča ob parcelni meji mora biti prilagojena višini sosednjega zemljišča.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z Odlokom o PUP mesta Lendava, ograjenost zemljišča z mejno ograjo ni predvidena, skladno s projektnimi pogoji Občine Lendava.

1.3.8.1.6. Stopnja izkoriščenosti zemljišča: **Ni določena**

1.3.8.1.7. Velikost in oblika parcele:
Velikost oblika in lega stavbne parcele se določa ob upoštevanju koncepta obstoječe tlorisne zasnove določenega območja ter zavisi od namembnosti, velikosti in zmogljivosti objektov in naprav na predmetnem zemljišču. Pri razporeditvi objektov in naprav se mora dosledno upoštevati obstoječi koncept zazidave in obstoječe urejene površine.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede ureditve velikosti in oblike parcele objekta, načrtovana je v okviru določil, ki so predpisana z Odlokom o PUP mesta Lendava, velikost parcele je prilagojena gabaritom in kapaciteti objekta.

1.3.8.1.8. Druga merila in pogoji :
Upoštevati je potrebno vsa merila in pogoje iz prostorskega izvedbenega akta (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje mesta Lendava (Ur.l.RS, št. 45/01, 66/02, 54/04,69/04 in 74/10).
Vsak objekt na zaključeni stavbni parceli mora imeti zagotovljen in urejen prost in varen dovozni priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi o javnih cestah. Objekti ob kategoriziranih cestah morajo imeti po možnosti za več objektov skupaj skupni priključek.
Javni objekti in lokali morajo imeti glede na svojo dejavnost zadostno število parkirnih mest v skladu s kriteriji iz 24. člena, za večstanovanjske objekte je potrebno zagotoviti 1 PM na stanovanje. Najmanj 1 PM oz. 5 % vseh PM pri posameznem javnem objektu mora biti namenjeno parkiranje vozil invalidnih oseb.

Predvidena novogradnja stanovanjskih blokov je skladna z določili glede zagotovitve parkirnih mest, načrtovana so v okviru določil, ki so predpisana z Odlokom o PUP mesta Lendava, zagotovljena so na zemljišču objekta in prilagojena velikosti in kapaciteti objektov.
V sklopu zunanje ureditve je urejenih skupno 84 PM. Od tega jih je 76 namenjenih stanovalcem (38 na blok oziroma 1 PM na stanovanjsko enoto), ter 8 PM za obiskovalce. V okviru 76 PM za stanovalce jih je 8 posebej prilagojenih za gibalno ovirane osebe (4 PM na stanovanjski blok).
Cestni priključek je načrtovan skladno s predpisi in prilagojen frekvenci uporabe. Priključek na občinsko cesto bo širši od 4m, ki jih predpisuje PUP. Predpisane širine cestnega priključka, ki znaša 4m ni mogoče zagotoviti zaradi zagotavljanja ustrezne prevoznosti za smetarsko vozilo in intervencijsko vozilo, ki morata imeti dostop do obeh blokov.

1.3.8.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture (37. – 51. čl. PUP):

1.3.8.2.1. Obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih (37. člen PUP)
Predvideni gradbeni posegi (novogradnje, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije) so dopustne le na komunalno opremljenih zemljiščih, ali zemljiščih, kjer je oprema predvidena. Komunalno opremljeno zemljišče je zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto in če ima v bližini priključke za elektriko in rešeno vodooskrbo. Minimalna komunalna oprema obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno in požarno vodo, električno energijo in urejenim zbiranjem in odstranjevanjem komunalnih odpadkov.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP, priključki na GJI so novi, bloka bosta priključena na vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko in TK omrežje, urejen bo ustrezen dostop do javne ceste, predvideno je zbiranje in odvoz odpadkov, skladno s projektnimi pogoji pristojnih upravljalcev.

1.3.8.2.2. Oskrba s pitno vodo (38. člen PUP)
Vsi predvideni objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Gradnja objektov v katerih se predvideva večja poraba vode je možna po predhodni proučitvi zadostnih količin ustrezne vode. V območjih urejanja, kjer vodovodno omrežje in naprave ne zagotavljajo zadostnih količin požarne vode in ustreznega pritiska, je potrebno urediti ustrezne požarne bazene, oziroma zagotoviti odvzem iz obstoječih vodnjakov ali vodnih površin. Pri gradnji objektov in drugih posegov je potrebno upoštevati minimalne odmike od cevovodov javnega vodovoda.

Predvideni poseg novogradnje stanovanjskih blokov je skladen s PUP Lendava, saj so bloki predvideni na komunalno opremljenem zemljišču z obstoječimi priključki na robu obravnavanega območja. Priključek na vodovodno omrežje mesta Lendava bo izveden skladno s pogoji upravljalca vodovodnega omrežja.

1.3.8.2.3. Odvajanje odpadnih voda (39. člen PUP)

V območjih, kjer je zgrajena kanalizacija, se morajo vsi predvideni stanovanjski, poslovni, proizvodni in drugi objekti, ki so ali bodo priključeni na vodovodno omrežje, priključiti tudi na kanalizacijsko omrežje.

V območjih, kjer se bodo urejale večje utrjene površine ali gradili objekti večjih dimenzij, se mora urediti odvodnja meteornih odpadnih voda. Odvod se mora urediti ločeno od fekalne kanalizacije in obvezno preko lovilcev maščob v bližnje površinske odvodnike, za kar je potrebno pridobiti soglasje od ustreznega organa.

Predvideni poseg novogradnje stanovanjskih blokov je skladen s PUP Lendava, objekta bosta priključena na fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje mesta Lendava, skladno s projektnimi pogoji upravljalca. Odvajanje fekalnih in padavinskih voda bo ločeno in ustrezno urejeno. Potek obeh priključkov je prikazan na priloženih grafikah.

1.3.8.2.4. Zbiranje in odstranjevanje odpadkov (40. člen PUP)

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno z ustreznimi predpisi in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP Lendava. Predmetno območje bo opremljeno z ekološkim otokom tlorisnih dimenzij 5,0 x 6,0 m, za zbiranje ločenih frakcij odpadkov. Ekološki otok bo urejen skladno s projektnimi pogoji upravljalca, zbiranje in odstranjevanje odpadkov bo ustrezno urejeno.

1.3.8.2.5. Oskrba z električno energijo (41. člen PUP)

Objekti se priključijo na elektro omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljalec v svojem soglasju. Za potrebe izgradnje večjih obrtnih ali industrijskih objektov, za katere bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno preveriti možnost napajanja z električno energijo. V območjih z javno funkcijo ter pomembnejših posameznih objektih, površinah in območjih se mora v skladu s potrebami urediti javna razsvetljava. Novi in nadomestni električni vodi in priključki se izvedejo zemeljsko. Za vsako natančnejšo obdelavo je potrebno pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov ter lokacije elektroenergetskih objektov.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP Lendava. Predmetni poseg ne posega v varovalne pasove elektroenergetskega omrežja. Večstanovanjska objekta bosta priključena na električno omrežje skladno s projektnimi pogoji upravljalca na obstoječi transformatorski postaji na Župančičevi ulici. Priključek bo ustrezno izveden. Na območju lokacije objektov bo v sklopu zunanje ureditve izvedena interna javna razsvetljava. Potek priključka na električno omrežje je prikazan v priloženem lokacijskem prikazu.

1.3.8.2.6. Telekomunikacijsko omrežje in sistemi zvez (42. člen PUP)

V naselju je v skladu s predpisi dopustna gradnja kabelskih TV in drugih sistemov, vendar le na podlagi ustreznih strokovnih podlag.

Za posamezen poseg v prostor, s katerimi so tangirane telekomunikacijske naprave, je potrebno pridobiti telekomunikacijsko soglasje.
Pred gradbenimi ali drugimi posegi v območju obstoječih telekomunikacijskih naprav je potrebno izdelati zakoličbo zemeljskega TK omrežja in kanalizacije.
Pri novogradnjah in rekonstrukcijah se vodi kablirajo in združujejo z omrežjem CATV.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP Lendava. Objekta ne posegata v varovalne pasove telekomunikacijskega omrežja. Skladno s projektnimi pogoji upravljalca bo priključek na telekomunikacijsko omrežje kabliran in ustrezno izveden.

1.3.8.3. Druga merila in pogoji:

1.3.8.3.1. Merila in pogoji za prometno urejanje (44. člen PUP)
Urejanje prometnega omrežja mora biti načrtovano in izvajano v skladu s predpisi, ki urejajo promet. Predvideni priključki na cesto ali sanacija obstoječih, morajo biti izvedeni tako, da ne ovirajo prometa in da se ne poškoduje cestno telo.
Prometne površine in dovozi morajo biti urejeni tako, da omogočajo dostope do objektov z vseh strani za primer intervencije in da omogočajo dostope invalidnim osebam.
Pri lokaciji novih objektov in površin je treba glede na možnosti predvideti skupne priključke za več objektov.

Predvideni poseg novogradnje večstanovanjskih blokov je skladen s PUP Lendava. Objekta ne posegata v varovalne pasove cestnega omrežja. Skladno s projektnimi pogoji upravljavca je predviden nov priključek oziroma uvoz iz glavne ceste. Uvoz je potreben za dostopanje stanovalcev do parkirnih mest, za potrebe dostopanja smetarskega vozila do ekološkega otoka ter za potrebe dostopanja intervencijskim vozilom in servisiranja objektov.

1.3.8.3.2. Merila in pogoji za ohranjanje dediščine in dobrin splošnega pomena (45. člen PUP)
Kulturna dediščina je v območju, ki ga obravnavajo prostorski ureditveni pogoji, zavarovana z odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Lendava (Uradni list RS, št. 20/93), ter evidentirana v registru kulturne dediščine.

Predvideni poseg novogradnje stanovanjskih blokov je skladen s PUP Lendava. Načrtovana gradnja ne posega v varovana območja kulturne dediščine.

1.3.8.3.3. Merila in pogoji za varovanje in izboljšave okolja (46. člen PUP)
Odstranjevanje in odvažanje plodne zemlje ni dovoljeno. Za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebno sanirati vse obstoječe vire onesnaženja kot so nekontrolirano izpuščanje odpadnih voda, prekomerno izpuščanje zračnih emisij, nezavarovana ali neustrezna skladišča tekočih goriv, neurejena odlagališča komunalnih in drugih odpadkov. Pri razvrščanju novih dejavnosti ali objektov je potrebno upoštevati bližino obstoječih objektov in predvidene vplive na te objekte.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP, načrtovana gradnja ne bo imela prekomernih vplivov na okolje ali sosednje objekte, zagotovljeni bodo tudi ustrezni odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov. Zemlja na lokaciji novogradnje bo uporabljena ob urejanju zunanje ureditve parcel predmetnega območja.

1.3.8.3.4. Varstvo pred hrupom (47. člen PUP)

Pri vseh posegih v prostor, predvsem v območjih namenjenih za stanovanja se morajo upoštevati predpisi s področja varstva pred hrupom. Na podlagi uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, .t. 45/95) uvrščamo območje obdelave v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP, načrtovana gradnja ne bo imela prekomernih vplivov na okolje ali sosednje objekte, zagotovljeni bodo tudi ustrezni odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov. Pri načrtovanju objektov in njihovem umeščanju v prostor so bili upoštevani predpisi s področja varstva pred hrupom.

1.3.8.3.5. Varstvo zraka (48. člen PUP)

Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivno dejavnostjo, ki povzroča prekomerne emisije v zrak, je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP, načrtovana gradnja ne bo imela prekomernih emisij v zrak. Povečanje emisij je mogoče pričakovati zgolj v času izvajanja gradbenih del, za kar bodo sprejeti ustrezni omilitveni ukrepi, ki so opisani v tej projektni dokumentaciji DGD.

1.3.9. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROSTORA ZA POTREBE OBRAMBE IN ZAŠČITE (49. člen PUP)

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Za območja stanovanjskih, industrijskih in obrtnih gradenj je potrebno izvesti hidrantno omrežje v skladu s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov Definirati je potrebno tudi interventne poti ter možnost evakuacije v primeru požara.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP, načrtovana gradnja bo izvedena skladno s pogoji DRSV in Načrtom požarne varnosti, zagotovljene bodo poti za varen umik ljudi in premoženja ter zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila v primeru naravne ali druge nesreče in izvedeno hidrantno omrežje za gašenje požarov. Intervencijske površine, dostopi do objektov ter zunanji hidranti so označeni v grafičnem delu dokumentacije.

1.3.9.1. Varstvo pred plazovi (50. člen PUP)

V lokacijskem postopku je za vsak poseg, v bližini obstoječih plazov ali v bližini območja, za katerega se domneva, da je plazovito, potrebno izdelati ustrezno geološko poročilo na osnovi predhodne preverbe na terenu. Kolikor se ugotovi, da gre za plazovito območje, se poseg ne dovoli, ali se predpišejo ustrezni ukrepi za izvedbo in zavarovanje.

Predvideni posegi novogradnje stanovanjskih blokov so skladni s PUP Lendava. Načrtovana gradnja bo izvedena skladno z »Geološko geomehanskim poročilom in hidrološkim poročilom z izvedbo predhodnih raziskav za izgradnjo večstanovanjskih objektov v Lendavi« in pogoji pristojne službe DRSV za gradnjo na erozijsko ogroženem območju. Skladnost s projektnimi pogoji DRSV je opisana v nadaljevanju te projektne dokumentacije, na projektne rešitve bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje.

1.3.10. ODSTOPANJA (51. člen OPN)

Dopustna so odstopanja od posameznih določil odloka in sicer:
Odstopanja v odmikih, velikosti funkcionalnega zemljišča in v razporeditvi objektov na parceli so možna, če ni možno zagotoviti v 23. in 24. členu definiranih pogojev in če se z odstopanji ne poslabšajo pogoji funkcioniranja objektov na obravnavani in na sosednjih parcelah.
Odstopanja v odmikih od javnih cest so možna le v soglasju z upravljalcem.
Odstopanja v odmikih med objekti so dopustna, če tako narekuje sistem zazidave, obstoječa razporeditev objektov ter konfiguracija terena in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi.
Obliko, naklon, velikost streh, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi namenskega območja. Manjši nakloni strešin so dopustni na obrtnih, servisnih in večjih javnih objektih ter stanovanjskih blokih in sicer v vseh območjih, ki so opredeljena za stanovanjsko (blokovsko), centralno, industrijsko, obrtno-servisno in transportno dejavnost. Manjši nakloni so dopustni tudi na športnih objektih.
Odstopanja v obliki, naklonu in obdelavi streh (kritina) so možna pod pogojem, da objekti ne rušijo značilne pozidave območja in da ne spreminjajo značilne vedute naselja.

Predvideni poseg novogradnje večstanovanjskih blokov je skladen s PUP Lendava. Načrtovana gradnja bo izvedena skladno s prostorsko ureditvenimi pogoji. Pri izvedbi priključka na javno cesto je predvideno odstopanje v širini priključka, ta bo širši zaradi zagotavljanja ustreznega dostopanja smetarskim in intervencijskim vozilom do posameznih blokov.
Streha objekta je prilagojena zasnovi in dimenzijam objekta ter lokaciji na robu naselja in skladno s tem primerno znižana, da bi bila kar najmanj vpadljiva in čimbolj prilagojena značilni veduti naselja ob ohranjanju značilnih pogledov na naselje. Predvidena je simetrična dvokapnica v nižjem naklonu s kritino iz betonskih strešnikov. Odstopanja v naklonu in izboru kritine so skladna z določili 51. člena PUP Lendava.

1.4. OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

Emisije snovi v zraku

Onesnaževanje zraka se bo med izvajanjem predvidenih posegov povečalo zaradi uporabe delovnih strojev, vendar bo ta vpliv omejen le na čas gradnje in zaradi tega časovno omejen. S tega vidika je mogoče zaključiti, da bo vpliv na okolico zanemarljiv. Zaradi delovanja delovnih strojev in vrste gradbenih del je mogoče pričakovati povečano prašenje. Dovoljene vsebnosti prašnih delcev v zraku določa Uredba o žveplovem dioksidu, dušikovih oksidih, delcih in svincu v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 52/02, 18/03, 41/04 – ZVO-1, 121/06 in 9/11). S tega vidika bo potrebno makadamske površine in ostala žarišča prahu redno močiti, s čimer bo mogoče preprečiti širjenje prahu. Povečan bo tudi vpliv na onesnaženost ozračja v času izvajanja del, kar bo predvsem posledica povečanega prometa tovornih vozil (emisije dimnih plinov), ki bodo odvažali in dovažali material.

Vpliv na tla in vode

V neposredni bližini predmetnega posega se na njegovi zahodni strani nahaja manjši vodotok, Kobiljski potok. Severni del predmetnega območja pa omejuje manjši površinski razbremenilnik. Nevarnost za onesnaženje voda bo največje tekom izvajanja gradbenih del, zato bo v tistem času potrebno sprejeti ustrezne ukrepe za omejevanje onesnaževanja voda ter ukrepe za zadrževanje morebitnih razlitih tekočin.

Lokacija predvidenega posega se nahaja na ogroženem erozijskem območju, kjer so skladno s pogoji pristojnega organa (DRSV) potrebni strogi zaščitni ukrepi. Omilitveni in zaščitni ukrepi proti nadaljnji eroziji tal se bodo morali izvajati tekom celotne gradnje predmetnega posega, še posebej pa v času izvajanja potrebnih izkopov za izvedbo temeljenja obeh blokov.
Največji vpliv na tla bo v času izvajanja gradbenih del. Takrat bo mogoče na predmetnem območju gradnje pričakovati povečano onesnaženje tal zaradi morebitnih emisij gradbene mehanizacije in uporabe različnih gradbenih materialov. Tekom izvajanja gradbenih del lahko zaradi neustreznega vzdrževanja gradbene opreme oziroma nepredvidenih dogodkov, pride do razlitja olj ali drugih naftnih derivatov oziroma njihovih sintetičnih nadomestkov. V takšnih primerih, ko pride do izlitja in onesnaženja tal, bo potrebno vso onesnaženo zemljo odstraniti in ustrezno deponirati na zato pooblaščenih mestih. Onesnaženo zemljo bo moralo odvoziti pooblaščeno podjetje, ki je zadolženo za odvoz nevarnih odpadkov.

Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne mehanizacije, minimalizirati. Skladiščenja in manipuliranja z nevarnimi snovmi in naftnimi derivati, olja, maziva in drugimi stvarmi bo moralo biti skladno s Pravilnikom o tem kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS. št. 3/79, 104/09).

Emisije hrupa

Za zmanjšanje hrupa v času izvajanja gradbenih del bo potrebno zagotoviti, da bo med gradnjo uporabljena gradbena mehanizacija novejšega datuma in opremljena s certifikati o zvočni moči, ki ne smejo presegati predpisanih mejnih vrednosti. Pri transportu naj se uporabljajo čim manj hrupna vozila. Vsa hrupna dela naj se po možnosti izvajajo samo med 7. in 19. uro. Zvočni signali na gradbišču naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku. Natančneje bo varstvo pred hrupom obdelano v fazi izdelave PZI dokumentacije, v

ločenem Elaboratu zaščite pred hrupom v stavbah. Izdelana bo tudi ocena obremenjenosti s hrupom v času gradnje in uporabe objekta.

Odpadki

V času izvedbe bodo izvajalci gradbenih del pri svojem delu upoštevali Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/1998, 45/2000, 20/2001, 13/2003, 41/2004-ZVO-1 in 34/08), ki določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihove škodljivosti za okolje, in za zagotovitev predelave nastalih odpadkov ali njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča.

V času izvajanja samih gradbenih del je mogoče pričakovati nastanek manjše količine nevarnih odpadkov, ki bodo nastali, kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije. Tovrstni nevarni odpadki obsegajo predvsem odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazno oljno embalažo, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni material ter odpadne baterije oziroma akumulatorje. Omenjene nevarne odpadke bo potrebno zbirati ločeno ter jih predati za to pristojnim službam oziroma organizacijam, ki imajo pooblastilo za ravnanje z njimi.

V kolikor hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na samem gradbišču, morajo izvajalci del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja.

Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela. Iz dokazila o naročilu prevzema gradbenih odpadkov mora biti razvidna vrsta gradbenih odpadkov, predvidena količina nastajanja gradbenih odpadkov ter naslov gradbišča z navedbo gradbenega dovoljenja, na katerega se nanaša prevzem gradbenih odpadkov.

1.5. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLJENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI

1. Občina Lendava – Organ skupne občinske uprave občin Lendava, Dubrovnik in kobilje
Glavna ulica 20, 9220 Lendava
Projektni pogoji št.: 351-0020/2023-4, z datumom 25.04.2023
Mnenje št.: 351-0020/2023-6, z datumom 4.8.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

III. Skladnost s prostorskimi akti

- Zemljišča s parc. št., 4250/2, 4251, 4253/5, 4252/2, 4249/2, k.o. Lendava, na katerih je predvidena novogradnja stanovanjske soseske, je v skladu z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za mesto Lendava (Uradni list RS, št. 45/01, 66/02, 54/04 in 66/14), opredeljena kot stavbno zemljišče; območje naselja; s podrobno namensko rabo; Si – območje za individualno stanovanjsko gradnjo, Sb – območje za blokovsko stanovanjsko gradnjo, C – območje za centralne dejavnosti, R – območje za šport in rekreaciji, Z – območje zelenih površin, na katerih je dovoljena novogradnja navedenega objekta v skladu z vlogo.
  Skladno s tem je predvidena postavitev dveh večstanovanjskih objektov.

- V skladu z odlokom je predvidena priključitev objektov na komunalno infrastrukturo; vodovod, kanalizacija, cesta in elektrika preko novih priključkov v skladu s pogoji upravljalca.
  Pridobljena bodo vsa ustrezna mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki bodo priložena tej projektni dokumentaciji.

- Predvidena novogradnja leži na JZ robu starega mestnega jedra, ki je bilo še po starem odloku o varovanju kulturne dediščine zaščiteno kot območje starega mestnega jedra.
  Tekom izdelave dokumentacije DGD je bil s strani pristojnega organa ZVKDS pridobljen dopis enakovreden mnenju v katerem je zapisano, da se predvidena gradnja nahaja izven zavarovanih in registriranih območji kulturne dediščine ter da v postopku ni potrebno pridobivati kulturnovarstvenih pogojev in mnenja.

- Pri urbanistični zasnovi objekta je potrebno upoštevati 18. 20. 21. in 22. člen odloka:
  - upoštevati obstoječe višinske gabarite in razporeditev stavbnih mas; V bližini novogradnje stanovanjske soseske je stanovanjski blok Župančičeva, ki je bil grajen še v času, ko je bilo območje varovano z odlokom o varovanju kulturne dediščine; območje starega mestnega jedra. Novogradnja novih stanovanjskih blokov naj ne presega višine obstoječih blokov Župančičeva; predlagamo zmanjšanje naklona dvokapne strehe s ciljem zmanjšanja končne višine objekta in ohranjanje vedute na mestno jedro.
    Predvidna novogradnja je zasnovana tako, da višina novih objektov ne presega višine obstoječih stanovanjskih objektov na Župančičevi ulici. Višina obeh novih blokov znaša 21,80m (merjeno od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe). Višino obeh blokov se da razbrati iz grafičnega dela dokumentacije DGD.
  - apeliramo na projektanta, da razbije stavbno maso predvidenih objektov, tako vertikalno kot horizontalno, v več stavbnih mas, kot je že nakazano z različno obdelavo pritličja, stavbe in strehe.
    Predvidena novogradnja je zasnovana tako, da je posamezen blok zasnovan kot enovit volumen. Stavbna masa posameznega bloka je členjena na nivoju pritličja, fasada je členjena z balkoni.

Druge vertikalne in horizontalne členitve na blokih niso predvidene. Zasnova stavbne mase je razvidna iz grafik fasad, ki so sestavni del te projektne dokumentacije.

- Pri obdelavi fasade in strehe je potrebno upoštevati obstoječe materiale in barve, ki so tipične za območje in prevladujejo v veduti mesta.
  Fasade obeh blokov so zasnovane kot kontaktne fasade z dekorativnim ometom svetle barve, manjša izjema se pojavi v pritličju, kjer je del etaže oblečen v kopelit. Tako dekorativni omet kakor tudi kopelit, sta materiala, ki se pojavljata na obstoječem stanovanjskem objektu na Župančičevi ulici ter na drugih objektiv v mestu. Takšna zasnova fasade, kot je opisana in prikazana v priloženih grafikah je skladna z navedenimi zahtevami iz projektnih pogojev.
- Predvidena novogradnja soseske upošteva 24. člen odloka in zagotavlja 1. PM na stanovanje. Glede na to, da je veljavni PUP iz leta 2001, in so se v tem času potrebe po parkirnih mestih povečale; v novem osnutku OPN, je za večstanovanjsko gradnjo predvideno število parkirnih mest 1,5 pm na stanovanjsko enoto, apeliramo na projektanta, da se predvideno število parkirnih mest poveča, ali se število stanovanj zmanjša.
  Parkirne površine ob obeh blokih so zasnovane skladno z vsemi veljavnimi pravilniki, ki pokrivajo to področje. Število parkirnih mest je predvideno skladno z zgoraj navedenim členom veljavnega prostorskega akta. Zaradi prostorskih omejitev na gradbeni parceli, večje število parkirnih mest ni mogoče doseči. Prav tako ni mogoče zmanjšati števila stanovanj, saj je le-to pogojeno z naročnikovo strukturo stanovanj in želenim izkoristkom parcele.
- Predlagamo, da se stanovanjski blok B2 zniža za eno etažo, s čimer se poveča število parkirnih mest na stanovanjsko enoto, ter hkrati upošteva postopno dvigovanje višinskih gabaritov objektov, ki je tipična za staro mestno jedro.
  Parkirne površine ob obeh blokih so zasnovane skladno z vsemi veljavnimi pravilniki, ki pokrivajo to področje. Število parkirnih mest je predvideno skladno z zgoraj navedenim členom veljavnega prostorskega akta. Zaradi prostorskih omejitev na gradbeni parceli, večje število parkirnih mest ni mogoče doseči. Prav tako ni mogoče zmanjšati števila stanovanj, saj je le-to pogojeno z naročnikovo strukturo stanovanj in želenim izkoristkom parcele.
- Pri odmikih od obstoječe infrastrukture predlagamo, da se objekt B1 odmakne od meje z zemljiščem 4249/2, saj le to meji na ograjeno otroško igrišče vrtca.
  Skladno s 25.členom veljavnega prostorskega akta znaša najmanjši dopusten odmik od sosednje parcelne meje 2m. Omenjena parcela 4249/2 k.o. Lendava je v lasti investitorja (Stanovanjski sklad Republike Slovenije) in je del gradbene parcele predmetnega posega. Prva sosednja parcela južno od predmetnega posega je 4248/2. Bloka B1 in B2 sta v prostor postavljena tako, da je blok B1 od sosednje parcele (parcela 4248/2 k.o. Lendava) odmaknjen 15,44m ter 28,71m od obstoječega objekta vrtca; blok B2 je od sosednje parcele (parcela 4248/2 k.o. Lendava) odmaknjen 4,65m ter 37,49m od obstoječega objekta vrtca. Vsi odmiki so večji od minimalno zahtevanega s 25.členom PUP.
- predvideni dovozni priključek je »dvojni«, tik pred priključkom se dve dovozni poti stikata, zaradi česar je dovozni priključek širši od dovoljenega v 23. členu PUP-a, ki za stanovanjske bloke predvideva širino dovoza 4m.
  Tekom izdelave projektne dokumentacije DGD se je urbanistična zasnova ter postavitev objektov v prostor spremenila. Predviden je enojni samostojen priključek na občinsko cesto, ki je skladno s 23. členom PUP-a širok 4m. Prometna ureditev ter priključek na občinsko cesto sta prikazana na priloženih lokacijskih prikazih, ki so del te projektne dokumentacije.
- ograjevanje območja večstanovanjskih objektov ni dovoljeno
  Ograjevanje predmetnega območja obeh večstanovanjskih blokov ni predvideno. Predvidena je zgolj rampa za omejevanje dostopa do parkirišča namenjenega stanovalcem obeh blokov.

- Pri arhitekturni zasnovi objekta je potrebno upoštevati 31. 32. 33. in 34. člen odloka:

- Tlorisna velikost in oblika predvidenih novogradenj je skladna s 31. členom; ohranjajo se merila in velikosti za območje značilne pozidave
- Višina objekta ne sme presegati značilen višinski gabarit namenskega območja, objekt je potrebno prilagoditi višini obstoječih blokov Župančičeva.
  Predvidna novogradnja je zasnovana tako, da višina novih objektov ne presega višine obstoječih stanovanjskih objektov na Župančičevi ulici. Višina obeh novih blokov znaša 21,80m (merjeno od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe). Višino obeh blokov se da razbrati iz grafičnega dela dokumentacije DGD.
- Obliko in naklon strehe prilagoditi 33. členu PUP-a, Obliko, naklon, velikost, kritino in smeri slemena je potrebno prilagoditi splošni podobi območja. Na večjih stanovanjskih objektih so v skladu s 33. členom dovoljeni manjši nakloni strešin,
  Streha na obeh blokih je zasnovana kot simetrična dvokapnica v naklonu 15 stopinj s slemenom vzporednim z daljšo stranico posameznega objekta ter prekrita s sivimi betonskimi strešniki. Predvidena zasnova strehe je skladna s 33. členom veljavnega prostorskega plana in je razvidna iz priloženih tehničnih prikazov.
- Oblikovanje in obdelava fasade prilagoditi 34. členu PUP-a; Pri novogradnjah se uporabijo avtohtoni za območje značilni materiali; opeka, les, kamen, fasade so opleskane v svetli barvi, lahko so obdelane z lesom, talni zidec je opleskan s temno barvo, ulične fasade so gladke, fasadni elementi so enaki in razporejeni enakomerno.
  Oblikovanje in obdelava fasad posameznega bloka je skladna s 34. členom PUP-a. Pri zasnovi je predvidena uporaba za območje značilnih elementov, fasade bodo ometane z dekorativnim ometom svetle barve. Vse fasade bodo gladke, vsi fasadni elementi (stavbno pohištvo in balkoni) bodo enaki ter razporejeni enakomerno. Zasnova fasadnih površin je prikazana v priloženih tehničnih prikazih.

IV. Komunalna opremljenost

- Za ureditev novega cestnega priključka si je investitor dolžan pridobiti soglasje za gradnjo, ter prilagoditi širino obstoječim predpisom.
  Investitor bo pred pričetkom izvajanja del pridobil vsa potrebna soglasja in mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Širina cestnega priključka je skladna z zahtevami iz veljavnega prostorskega akta. Mesto priključitve ter širina cestnega priključka sta razvidna iz priloženih lokacijskih prikazov.
- Vodovodni priključek se izvede v skladu s pogoji upravljalca.
  Predvidena je izvedba novega vodovodnega priključka skladno s pogoji in zahtevami upravljavca. Trasa novega priključka je prikazana v priloženih lokacijskih prikazih. S strani upravljavca bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje.
- Fekalna kanalizacija objekta se izvede preko novega priključka v skladu s pogoji upravljalca.
  Predvidena je izvedba novega priključka na fekalno kanalizacijo (za vsak blok posebej na skupno priključno mesto) skladno s pogoji in zahtevami upravljavca. Trasa novega priključka je prikazana v priloženih lokacijskih prikazih. . S strani upravljavca bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje.
- Meteorna kanalizacija se izvede preko novega priključka v skladu s pogoji upravljalca.
  Predvidena je izvedba novega priključka na obstoječi vod meteorne kanalizacije, skladno s pogoji in zahtevami upravljavca. Trasa novega priključka je prikazana v priloženih lokacijskih prikazih. S strani upravljavca bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje.
- Pred začetkom gradnje je potrebno preveriti natančen potek meteornega kanala ob objektu B2, dim. Ø1.200mm in ga v primeru, da le ta poteka pod predvideno gradnjo prestaviti na stroške investitorja.
  Del trase obstoječega meteornega voda, ki potega vzporedno z blokom B2, se bo skladno s pogoji upravljavca na stroške investitorja prestavil proti zahodu. Potek trase meteornega voda je prikazan

v priloženih lokacijskih prikazih, ki so del te projektne dokumentacije. Na novo prestavljeno traso bo pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje upravljavca.

- Za potrebe parkiranja je zagotovljeno 78 parkirnih mesti na ustrezno utrjeni površini.
  Za potrebe parkiranja je skladno s 24. členom PUP-a zagotovljeno 1 parkirno mesto na stanovanje, skupno 76 parkirnih mest. Parkirne površine so predvidena na ustrezno utrjeni – asfaltirani površini. Razporeditev parkirnih mest je prikazana v priloženih lokacijskih prikazih, ki so del te projektne dokumentacije.
- Za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno plačati komunalni prispevek za novogradnjo večstanovanjskih objektov.
  Investitor predvidene novogradnje, bo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačal celoten znesek komunalnega prispevka.

2. EKO-PARK d.o.o. Lendava ÖKO-PARK Kft. Lendva
Glavna ulica 109, 9220 Lendava
Projektni pogoji št.: 1L/2023, z datumom 16.02.2023
Mnenje št.: 22L/2023, z datumom 3.8.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

- *Za meritve porabe pitne vode se bo vgradil tipski PVC termoizolacijski jašek in tipski vodomer Maddalena, ki bo postavljen na zemljišču investitorja.*
- *Vsak objekt bo imel lasten priključek na javno vodovodno omrežje z lastno meritvijo porabe pitne vode.*
- *Kontrolni jašek kanalizacijskega priključka bo postavljen na zemljišču investitorja, čim bližje parcelni meji. Spojen bo v revizijski jašek javne kanalizacije.*
- *Upoštevan je tri metrski varovalni odmik od javne vodovodne in kanalizacijske infrastrukture. Na trasi izvedenega vodovodnega in kanalizacijskega priključka ni predvidena gradnja nobenih novih podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves in drugih trajnih nasadov. Prav tako na trasi ni predvidena postavitev škarp, ograj ali drogov.*
- *Nižanje kote terena nad javno vodovodno infrastrukturo ni predvidena.*

3. ELEKTRO MARIBOR d.d.
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
Projektni pogoji št.: 1421885 (4001-716/2023), z datumom 16.06.2023
Mnenje št.: 1421885, z datumom 9.8.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

II. Tehnični pogoji glede približevanja objekta obstoječemu distribucijskemu sistemu in napravam

1. Pogoji:
   Investitor bo, skladno s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežji (Uradni list RS, št. 101/2010), najmanj osem (8) dni pred začetkom del Elektro Mariboru d.d. pisno sporočil lokacijo nameravane gradnje in datum začetka gradnje.

   Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav se bo izvajalo ročno in pod strokovnim nadzorom predstavnika Elektro Maribor d.d..

Najmanj osem (8) dni pred pričetkom del se bo Elektro Maribor d.d., skladno s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežji (Uradni list RS, št. 101/2010), obvestilo, da bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih nizkonapetostnih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju.

Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega, bodo skladno z 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežji (Uradni list RS, št. 101/2010), bremenili investitorja predmetnih del.

2. *Stanovanjska bloka se bosta napajala iz priključno merilnih omaric, katere bodo priključene kot nova izvoda iz obstoječe transformatorske postaje T-409 LENDAVA CENTRALNA ST. CONA, ki se nahaja na p. št. 4274/36 z novima NN podzemnima vodoma, tipa NA2XY-J, prereza 2x (4x240+1,5) mm2. Novi NN podzemni vodi bodo po celotni dolžini mehansko zaščiteni s plastično energetsko cevjo, premera 160 mm. Priključek je v tej projektni dokumentaciji ustrezno obdelan in prikazan v lokacijskih prikazih ter ločenem načrtu.*

III. Pogoji za priključitev objekta na distribucijski sistem

Odjem
- Predvidena priključna moč: 400kW
- Nazivna napetost na prevzemno-podajnem mestu: 400V
- Priključno mesto: NOVA IZVODA IZ OBSTOJEČE TRANSFORMATORSKE POSTAJE T-409 LENDAVA CENTRALNA ST. CONA
- Transformatorska postaja T-409 LENDAVA CENTRALNA ST. CONA se napaja z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP-12 LENDAVA 110/20 KV, SN izvod J26 KV ILVES. Kratkostična moč na zbiralkah 20 kV znaša 184,9 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa je 200A. V primeru, da nastane okvara na 20kV distribucijskemu sistemu, deluje naprava za avtomatski ponovni vklop s časovno zakasnitvijo 0,3s (prva stopnja) in 30s (druga stopnja).
- Distribucijski sistem v točki priključitve omogoča TN sistem zaščite.
- Predvideno leto priključitve: 2023

Pred izdajo gradbenega dovoljenja se bo na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l.RS, št. 172/21) oziroma 42. člena Zakona o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (Ur.l.RS, št. 121/21 in 189/21 – za proizvodne naprave na obnovljive vire energije), pridobilo soglasje za priključitev.

IV. Ostali pogoji

1. *Vsa elektroenergetska infrastruktura (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit) so v predmetni dokumentaciji projektno obdelane v skladu s projektnimi pogoji upravljavca, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pridobljena je upravna dokumentacija.*
2. *Investitor je že pridobil dokazila o pravici gradnje elektroenergetske infrastrukture.*
3. *Investitorja bodo bremenili vsi stroški prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki bi jih povzročil z omenjeno gradnjo.*

4. *Investitorja bodo bremenili stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektra Maribor d.d. ter vsi stroški, ki bi nastali zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in so ali bodo postali last Elektra Maribor d.d., bo investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobil ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor bo nosil odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del. Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so last Elektra Maribor d.d. ne bo predmet javnega razpisa. Omenjena dela bo investitor naročil pri Elektro Maribor d.d.*

4. Telekom Slovenije d.d. – Dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija
Titova cesta 38, 2000 Maribor
Projektni pogoji št.:117703 – MB/473-IV, z datumom 20.02.2023
Mnenje št.: 123239-MB/4285-IV, z datumom 29.8.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

A. PROJEKTNI POGOJI

Na območju posega in komunalnih priključkov za objekt poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo zaradi gradnje ogroženo. Za potrebe gradnje in priključevanja objekta na javno komunalno infrastrukturo se je pred pripravo projektne dokumentacije opravilo zakoličbo elektronskega komunikacijskega omrežja po trasi objekta in vseh predvidenih priključkov ter določilo zaščitne ukrepe. Zaščitni pogoji za elektronsko komunikacijsko omrežje se bo določilo na kraju samem (PVC cevi, obbetoniranje, prestavitev kablov in podobno), za kar se bo kontaktiralo skrbniško službo Telekoma Slovenije na telefon kontaktne osebe. Stroške posega bo nosil investitor.
Priključna točka je predvidena iz obstoječih kabelskih jaškov na V strani zazidave.
Za pridobitev mnenja je predložena ta projektna dokumentacija, ki vsebuje zahtevane zaščitne ukrepe za elektronsko komunikacijsko omrežje podane s strani skrbniške službe Telekoma Slovenije.
Vsa dela bodo izvršili strokovni delavci Telekoma Slovenije.

B. SPLOŠNI POGOJI

1. *Najmanj 30dni pred pričetkom del bo, zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem obvestil skrbniško službo Telekoma Slovenije. Za postavitev TK naprav bo investitor pridobil vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.*
2. *Investitor objekta bo izvedel ustrezno kabelsko kanalizacijo do objekta, ter ustrezen TK prostor za namestitev TK omarice. V primeru kovinske dovodne omarice bo le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica je predvidena v pritličju objekta in bo dostopna 24-ur na dan.*
3. *Notranja TK inštalacija se bo izvedla s tipiziranimi materiali in elementi in zaključena v notranjih TK omaricah ter z ustrezno cevno povezavo povezana z dovodno TK omarico. V notranji TK omarici je zagotovljeno električno napajanje (vtičnica 220V).*
4. *Večstanovanjska objekta sta načrtovana in bosta zgrajena tako, da bo omogočena skupna uporaba hišne komunikacijske naprave vsem operaterjem na način da se lahko povežejo z vsakim naročnikom posebej.*
5. *Gradbena dela v bližini telefonskega podzemnega omrežja se bodo izvajala z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še*

dodatne potrebne ukrepe za zaščito TK omrežja. Nasip ali odvzem materiala nad traso TK kabla ni predviden. V telefonskih kabelskih jaških ne bodo potekali vodi drugih komunalnih naprav. Investitor bo pridobil ustrezno pozitivno mnenje na predvidene projektne rešitve.

6. *Križanje TK omrežja z drugimi komunalnimi vodi je predvideno in bo izvedeno v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi oz. pogoji, navedenimi v točki »A«. Pred zasutjem gradbene jame se bo o tem obvestilo skrbniško službo Telekoma Slovenije d.d..*
7. *Vsa dela v zvezi z zaščito in morebitnimi prestavitvami tangiranih TK kablov bo izvedel Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) na osnovi pisnega naročila investitorja ali izvajalca del ter pod pogoji nadzornega Telekoma Slovenije d.d..*
8. *Stroški ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzora, bodo bremenili investitorja gradbenih del. Prav tako bodo investitorja bremenili tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi morebitni stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.*
9. *Vsako morebitno poškodbo TK omrežja se bo takoj javilo na tel. št. 080 1000.*
10. *Investitor bo pred zaključkom del ter pred izvedbo tehničnega pregleda oziroma pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo, pri upravljavcu TK omrežja naročil kvalitativni pregled izvedenih del prestavitve oziroma zaščite tangiranega TK omrežja in pridobil pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.*

C. POGOJI ZA PRIDOBITEV MNENJA K PROJEKTNIM REŠITVAM

Vlogi za pridobitev mnenja k projektnim rešitvam so priloženi:

1. *Projekt izdelan v skladu s projektnimi pogoji.*
2. *Izdani projektni pogoji*
3. *Lokacijski prikaz v merilu 1:250 z vrisanimi obstoječimi TK napravami.*
4. *Projekt notranje telefonske napeljave.*
5. *Projekt zunanjega TK priključka.*

5. Telemach d.o.o.
Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče
Projektni pogoji št.: 081/01-DM, z datumom 29.03.2023
Mnenje št.: 199/01-DM, z datumom 9.8.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

1. *V območju, ki je prikazano na priloženih lokacijskih prikazih je v prostor umeščeno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje KKS v lasti in upravljanju Telemach d.o.o., zemeljsko položeni optični kabli zaščiteni v ceveh.*
2. *Investitor bo tekom izvajanja gradbenih posegov na zemljiščih po katerih poteka vod KKS, izvajal zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemach d.o.o. Vpliv na telekomunikacijsko omrežje KKS Telemach je možno pričakovati v območju priključevanja na komunalne naprave in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo. V primeru priključevanja ali približevanja trasi KKS bo investitor pred izvajanjem del obvestil upravljavca Telemach d.o.o. za zakoličbo trase KKS in pridobil navodila za izvajanje del ob trasi KKS.*
3. *Skrbniško službo Telemach se bo najmanj 20 dni pred pričetkom del obvestilo za ogled, definiranje tehničnih rešitev in točen dogovor glede morebitne zakoličbe, zaščite in prestavitve KKS omrežja, terminske uskladitve ter nadzora nad izvajanjem del.*

4. *Pred pričetkom del se bo telekomunikacijsko omrežje KKS na terenu zakoličilo ter po potrebi ustrezno zaščitilo oziroma prestavilo. Točno lego KKS omrežja se bo določilo na samem kraju z mikrozakoličbo na poziv projektanta, izvajalca ali investitorja. V primeru, da bo izvajalec del pri gradnji opazil KKS kabel, ki ni zaveden v dokumentaciji, bo o tem nemudoma obvestil operaterja.*
5. *Najmanj 10 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del, bo predstavnik Telemacha d.o.o. izvedel zakoličbo (odkaz) trase. Ustrezno obvestilo na Telemach d.o.o. bo poslal investitor ali njegov pooblaščenec.*
6. *Morebitno priključitev, premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. bo izvršil Telemach d.o.o. ali za takšna dela usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec. Vsi stroški izvedbe zaščite in morebitne prestavitve KKS omrežja bodo bremenili investitorja.*
7. *Ob morebitni prestavitvi KKS vodov bodo križanja z ostalimi komunalnimi vodi izvedena tako, da bo kot križanja 90° oziroma ne manj kot 45°. Pri križanju mora vertikalni odmik znašati vsaj 0,3m. Pri približevanju oziroma vzporednem poteku tras bo najmanjša horizontalna medsebojna razdalja znašala 0,5m. V kolikor se bo predvidelo drugačne odmike se bo le-te predhodno uskladilo in dogovorilo.*
8. *Ob morebitnem povečanju obsega gradbenih del v območje obstoječega omrežja KKS bo investitor za to pridobil vsa ustrezna soglasja. Prav tako bo investitor pridobil vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč za morebitne prestavitve omrežja in naprav KKS.*
9. *Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja se bodo izvajala z ročnim izkopom in pod nadzorstvom strokovne službe Telemacha. Izkop z gradbenimi stroji in miniranje v bližini podzemnih vodov ni predvideno.*
10. *V kolikor bodo dela ogrožala KKS omrežje, bo nadzorni organ Telemacha d.o.o. za vsak konkreten primer določil še dodatne zaščitne ukrepe.*
11. *Vsako poškodbo na KKS omrežju se bo nemudoma javilo na Telemach d.o.o.*
12. *Investitorja oziroma izvajalca bodo bremenili vsi morebitni stroški prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranje in izdelava elaborata prestavljenega KKS omrežja v zemljiški kataster GJI.*
13. *Investitorja oziroma izvajalca bodo bremenili morebitni stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi gradbenih del ter stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.*
14. *V projektni dokumentaciji je v priloženem lokacijskem prikazu vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS Telemach. Sloj tk voda je jasno in enolično označen.*
15. *Za priključitev predmetnih objektov na obstoječo kabelsko kanalizacijo telekomunikacijskega omrežja KKS je predvidena:*
    - namestitev priključne omare v predvidenem TK prostoru objekta
    - položitev alkaten cevi fi63mm od TK prostora objekta do obstoječega kabelskega jaška lociranega v bankini kolesarske steze
16. *Pred pričetkom del bo na to projektno dokumentacijo DGD pridobljeno ustrezno pozitivno mnenje.*

6. PETROL, Slovenska energetska družba, d.d..
Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana
Projektni pogoji št.: 346-DOBB-PP-2023, z datumom 02.03.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

V projektu, ki je zajet v tej projektni dokumentaciji DGD, priključitev načrtovanih večstanovanjskih blokov B1 in B2 na sistem daljinskega ogrevanja na območju Občine Lendava ni predvidena in hkrati tudi ni možna, prav tako ni predviden noben gradbeni poseg v bližini vodov daljinskega sistema

ogrevanja. Obseg posegov v prostor in vsa poseganja v varovalne pasove GJI so prikazani na priloženih lokacijskih prikazih, ki so del te projektne dokumentacije DGD.

7. Adriaplin d.o.o.
Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana
Projektni pogoji št.: LE – 03 - 23, z datumom 03.03.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

1. Vzhodno od načrtovane ureditve poteka obstoječe plinovodno omrežje odseka P-45-PE180, ki je oddaljen na najbližjem delu približno 100m in južno od načrtovane ureditve poteka obstoječe plinovodno omrežje odseka P-32-PE125, ki je oddaljen na najbližjem delu približno 150m ter priključek za objekt na naslovu Župančičeva ulica 5, delovnega tlaka 23mbar (MOP = 40mbar).
2. Trasa obstoječega plinovodnega omrežja in priključka na obravnavanem območju posegov je vrisana v kataster gospodarske javne infrastrukture Občine Lendava.
3. *V projektu, ki je zajet v tej projektni dokumentaciji DGD, priključitev načrtovanih večstanovanjskih blokov B1 in B2 na zemeljski plin ni predvidena, prav tako ni predviden noben gradbeni poseg v bližini plinovodnega omrežja. Obseg posegov v prostor in vsa poseganja v varovalne pasove GJI so prikazani na priloženih lokacijskih prikazih, ki so del te projektne dokumentacije DGD.*

8. Ministrstvo za naravne vire in prostor
Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Mure
Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota
Projektni pogoji št.: 35506-367/2023-3, z datumom 14.03.2023

Opis skladnosti s prejetimi projektnimi pogoji:

1. *Lokacija predvidenega posega se nahaja na ogroženem (erozijskem) območju, kjer so predvideni strogi zaščitni ukrepi. Skladno s 87. členom Zakona o vodah (ZV-1) ter glede na hidrogeološke parametre predmetne lokacije, so bila pri projektiranju dosledno upoštevana vsa priporočila in pogoji, ki so bili podani v geološko geomehanskem poročilu.*
2. *Vsi predvideni objekti, vključno z morebitnimi ograjami so od vodnega zemljišča Kobiljskega potoka (parcelna številka 6602/7 k.o. 166-Lendava), to je od parcelne meje vodotoka, skladno s 14. in 37. členom ZV-1, odmaknjen minimalno 5m. Pas priobalnega zemljišča vzdolž predvidenega posega in vodnim zemljiščem je v projektni dokumentaciji v priloženem lokacijskem prikazu ustrezno označen in kotiran ter opisan v legendi.*
3. *Predvidena projektna rešitev odvajanja in čiščenja vseh odpadnih voda je usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS št. 98/2015, 76/2017, 81/2019 in 194/2021 – v nadaljevanju Uredba) ter Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS št. 47/2005, 45/2007, 79/2009, 64/2012, 64/2014 in 98/2015).*
4. *Glede na hidrogeološke ter ostale parametre predmetne lokacije (neposredna bližina vodotokov) so bile v projektni dokumentaciji ustrezno določeni in predvideni naslednji ukrepi:*
   - *izhodiščna kota ±0.00 za vsak predmetni objekt posebej (kota ±0.00 je določena za vsak blok posebej in je prikazana v grafičnem delu te projektne dokumentacije)*
   - *interno kanalizacijsko omrežje je izvedeno ločeno; odvoda komunalnih odpadnih vod ter padavinskih odpadnih vod sta predvidena ločeno, kar je prikazano v priloženih lokacijskih prikazih*

- *vse zunanje asfaltirane parkirne površine bodo izvedene v nepropustni obliki z nakloni proti internemu padavinskemu kanalizacijskemu omrežju pri čemer se bodo padavinske odpadne vode iz utrjenih asfaltnih površin odvajale preko ustreznega lovilca olj, skladnega s standardom SIST EN 858-2*
- *komunalne odpadne vode se bodo odvajale v ločeni kanalizaciji v javno kanalizacijsko omrežje*
- *za padavinske odpadne vode iz predmetnega območja je pred priključkom na javno kanalizacijsko omrežje predvideno predhodno zadrževanje, z namenom zmanjšanja hipnega odtoka. Možnost ponikanja padavinskih vod na predmetnem območju ni predvidena, saj geotehnični parametri tega ne omogočajo.*

5. *Za predvideno izvedbo toplotne črpalke voda/voda bo investitor pridobil in dokumentaciji priložil ustrezno vodno dovoljenje, za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, skladno s 125. členom Zakona o vodah (ZV-1).*
6. *Sestavni del te projektne dokumentacije DGD za mnenja so tudi sledeči načrti in soglasja:*
   - *ločen načrt zunanje ureditve s prikazom internega kanalizacijskega omrežja z vsemi elementi*
   - *ločen načrt gradbenih konstrukcij s prikazanim načinom temeljenja posameznega objekta*
   - *soglasja upravljavcev javne komunalne infrastrukture za priklope na javna omrežja (kanalizacija in vodov)*
7. *Pri izdelavi te projektne dokumentacije DGD za pridobitev mnenja o vplivu gradnje na vodni režim so bila upoštevana določila Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. list RS št. 36/2018) ter Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. list RS št. 25/2009).*

9. Zavod Republike Slovenije za varstvo narave
Območna enota Maribor
Pobreška cesta 20, 2000 Maribor
Mnenje št.: 3562-0735/2023-3, z datumom 30.03.2023

Povzetek:

Strokovno mnenje izdajamo v povezavi s 141. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) na podlagi določil 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljevanju: ZON) in skladno s 43. členom Gradbenega zakona.

Na podlagi prejete vloge in dokumentacije ugotavljamo, da se lokacija posega nahaja izven območij z naravovarstvenimi statusi, na katerih je treba skladno s 105. in 105. a členom ZON v povezavi s 141. členom Gradbenega zakona v postopku gradbenega dovoljenja pridobiti strokovno mnenje s področja ohranjanja narave. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da je poseg s stališča ohranjanja narave sprejemljiv.

10. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Območna enota Maribor
Slomškov trg 6, 2000 Maribor
Dopis št.: SŠ-35107-0073/2023/2, z datumom 21.02.2023

Povzetek:

Na osnovi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-Odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16) ugotavljamo, da se predvidena gradnja večnamenskega bloka nahaja izven zavarovanih in registriranih območji kulturne dediščine. V postopku ni potrebno pridobivati kulturnovarstvenih pogojev in mnenja.

11. Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji
Ulica XIV. Divizije 4, 3000 Celje
Dopis št.: 6.2./2023-DŠ-4205-351/AC, z datumom 14.03.2023

Povzetek:

Po pregledu vloge je bilo ugotovljeno, da nameravani poseg ni v območju varovalnega pasu avtoceste A5, odsek 0914 Dolga vas – Lendava (40m od meje cestnega zemljišča) in zato glede na 76. člen Zakona o cestah /ZCes-2/ (Ur.l.RS, št. 132/2022) ne potrebuje našega soglasja oziroma mnenja glede na 12. točko 141. člena Gradbenega zakona /GZ-1/ (Ur.l.RS, št. 199/2021 in 105/22 – ZZNŠPP).

1.6. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

/

1.7. DRUGE VSEBINE

/

1.8. NAVEDBA NAČRTOV

Glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta, se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta, s sledečimi načrti in strokovnimi podlagami:

0/1 vodilni načrt / načrt arhitekture
2/1 načrt s področja gradbeništva
2/2 načrt s področja gradbeništva - zunanja ureditev
3/1 načrt s področja elektrotehnike
4 načrt s področja strojništva
6 načrt s področja požarne varnosti
7 načrt s področja geotehnologije
8 načrt s področja geodezije
10 načrt s področja krajinske arhitekture

Elaborat zaščite pred hrupom
Elaborat gradbene fizike
Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki
Geomehansko poročilo

2. GRAFIČNI PRIKAZI

2.0. SHEMA FAZNOSTI PROJEKTA

2.1. LOKACIJSKI PRIKAZI

2.2. TEHNIČNI PRIKAZI

2.0. SHEMA FAZNOSTI PROJEKTA

List	Opis	Merilo
2.0.1	Shema faznosti izvedbe del	**1:250**

2.1. LOKACIJSKI PRIKAZI

List	Opis	Merilo
2.1.1	Situacija obstoječega stanja	**1:250**
2.1.2	Gradbena in ureditvena situacija I – gabariti in odmiki	**1:250**
2.1.3	Gradbena in ureditvena situacija II – ureditvena situacija	**1:250**
2.1.4	Gradbena in ureditvena situacija II – ureditev gradbišča in preglednost	**1:250**
2.1.5	Prikaz minimalne komunalne oskrbe objekta in priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo ter zaščite in prestavitev infrastrukturnih vodov	**1:250**

2.2. TEHNIČNI PRIKAZI

List	Opis	Merilo
	Načrt arhitekture	
1.01	B1_Tloris temeljev	1:100
1.02	B1_Tloris pritličja	1:100
1.03	B1_Tloris prvega nadstropja	1:100
1.04	B1_Tloris drugega nadstropja	1:100
1.05	B1_Tloris tipične etaže	1:100
1.06	B1_Tloris podstrešja in ostrešja	1:100
1.07	B1_Tloris strehe	1:100
1.08	B2_Tloris temeljev	1:100
1.09	B2_Tloris pritličja	1:100
1.10	B2_Tloris prvega nadstropja	1:100
1.11	B2_Tloris drugega nadstropja	1:100
1.12	B2_Tloris tipične etaže	1:100
1.13	B2_Tloris podstrešja in ostrešja	1:100
1.14	B2_Tloris strehe	1:100
2.01	B1 in B2_Prečni prerez X1	1:100
2.02	B1 in B2_Prečni prerez X2	1:100
2.03	B1 in B2_Vzdolžni prerez Y1	1:100
2.04	B1 in B2_Vzdolžni prerez Y2	1:100
3.01	B1 in B2_Južna fasada	1:100
3.02	B1 in B2_Severna fasada	1:100
3.03	B1 in B2_Vzhodna fasada	1:100
3.04	B1 in B2_Zahodna fasada	1:100
	EKO otok	
4.01	Tloris	1:100
4.02	Prerez	1:100
4.03	Fasade	1:100

3. PRILOGE

- kopije pridobljenih projektnih pogojev in mnenj (dopisov)
- kopija študije osončenja (izdelana za fazo priprave dokumentacije IDP)