



PROJEKTNNA NALOGA

POSEBNI DEL

ZA PROJEKTIRANJE DVEH VEČSTANOVANJSKIH STAVB PETELINJE, PIVKA

**– faza IDZ (idejna zasnova v dveh variantah)
in z izhodišči za
izdelavo projektne dokumentacije
DPP, IDP, DGD, PZI**

Oktober 2026

Strokovne službe SSRS

INVESTITOR:

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

NAMEN IN CILJ PROJEKTA

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) gradi večstanovanjske objekte z javnimi najemnimi stanovanji. Interes SSRS je zgraditi čim večje število finančno dostopnih in kakovostnih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, še posebej za ranljivejšie skupine, kot so mlade družine, starejše osebe iskalci prve nastanitve in podobno. Več podatkov o poslanstvu in dejavnosti SSRS je dostopnih na spletni strani : <https://ssrs.si>

Cilji, ki bodo doseženi v okviru realizacije projekta:

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

PREDMET NAROČILA

Predmet naročila je izdelava idejne zasnove (IDZ) v dveh variantah in projektne dokumentacije DPP, IDP, DGD, PZI, DZR ter dokumentacije BIM PZI in BIM PID za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji ter pripadajočimi ureditvami na zemljišču s parc. št. 4269/5, k.o. 2501 Petelinje v Pivki, ki je v lasti investitorja. Naročnik izdelave projektne dokumentacije in investitor bodoče gradnje je Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS).

1. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI BODOČE GRADNJE

Zemljišče s parc. št. 4269/5, k.o. 2501 Petelinje v Pivki, se nahaja v zahodnem delu mestnega jedra Pivke, ob Kolodvorski cesti, na večjem nepozidanem stavbnem in komunalno neopremljenem zemljišču. V naravi je parcela travnik in je neposredno pod nasipom glavne elektrificirane železniške proge št. 50 : Ljubljana-Sežana-državna meja.

Na severni strani se parcela stika preko pokopališkega zidu cerkve Sv. Petra in Poti na Orlek in stika s starim delom mestnega jedra Pivke. Ob vzhodni strani parcele so ob Kolodvorski cesti obstoječe večstanovanjske stavbe in zdravstveni dom. Po javnih poteh in pločniku se parcela vzdolž Kolodvorske ceste navezuje na približno 200 metrov oddaljeno avtobusno postajališče v središču kraja. Železniška postaja Pivka je na južnem robu od parcele oddaljena caa 600m. Ob zahodnem robu območja se teren bolj strmo vzpenja, omejujeta ga podporni nasip železniške proge in visok pokopališki zid. Železniška proga se parceli najbolj približa na JZ strani.

V bližini parcele so v peš dosegu manj kot 5 minut dostopni objekti z javnimi storitvami: zdravstveni dom, lekarna, trgovina in vrtec.



Grafični prikaz št. 1: Lokacija parcele 4269/5 k.o. Petelinje v Pivki, z rdečo barvo je označena parcela SSRS, Google map : 45°40'51.9"N 14°11'39.5"

Za zemljišče parc. št. 4269/5, k.o. 2501 Petelinje sta veljavna prostorska akta :

1. Občinski prostorski načrt Občine Pivka(v nadaljevanju OPN): (Uradni list RS, št. 79/10, 47/18, 143/22, 18/25), ki je dostopen na povezavi:
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/100214>

2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjska bloka v Pivki EUP PI 12/4 in zahodni del območja EUP PI 12/3 (v nadaljevanju OPPN), ki se nahaja v dveh EUP z oznakama PI 12/4 in zahodni del PI 12/3 in je dostopen na povezavi:
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2025-01-1166/odlok-o-obcinskem-podrobnem-prostorskem-nacrtu-za-vecstanovanjska-bloka-v-pivki-eup-pi-124-in-zahodni-del-obmocja-eup-pi-123-krajse-eup-pi-68>

OPPN 68: za večstanovanjska bloka v Pivki

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN

DO UVELJAVITVE OPPN VELJA

PI 12/4 in zahodni Z del PI 12/3)

Do uveljavitve OPPN za večstanovanjska bloka v Pivki je na obravnavani lokaciji predvidena gradnja Doma za starejše

/

OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA

OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV

/

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP PI 12/3 – zahodni del

RABA

CU

TIPOLOGIJA

a-v, b-v, c

STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE NAMENJENE GRADNJI

FI – FAKTOR IZRABE (NAJVEČ)

1,2

FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)

20 %

FOZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)

35 %

VIŠINA OBJEKTOV

dopustna višina objektov za območja z oznako SSV do 12,00 m oz. v primeru, da so obstoječi objekti v EUP ali pEUP višji od 12,00 m je dopustna višina enaka višini najvišjega objekta v EUP ali pEUP

VIŠINSKI GABARITI

v primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP ali pEUP večje število etaž od predhodno navedenih, je dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP ali pEUP

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

Dopustna je gradnja 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe.

EUP PI 12/4

RABA

CU

TIPOLOGIJA

a-v, b-v, c

STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE NAMENJENE GRADNJI

FI – FAKTOR IZRABE (NAJVEČ)

1,2

FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)

20 %

FOZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)

35 %

VIŠINA OBJEKTOV

dopustna višina objektov za območja z oznako SSV do 12,00 m oz. v primeru, da so obstoječi objekti v EUP ali pEUP višji od 12,00 m je dopustna višina enaka višini najvišjega objekta v EUP ali pEUP

VIŠINSKI GABARITI

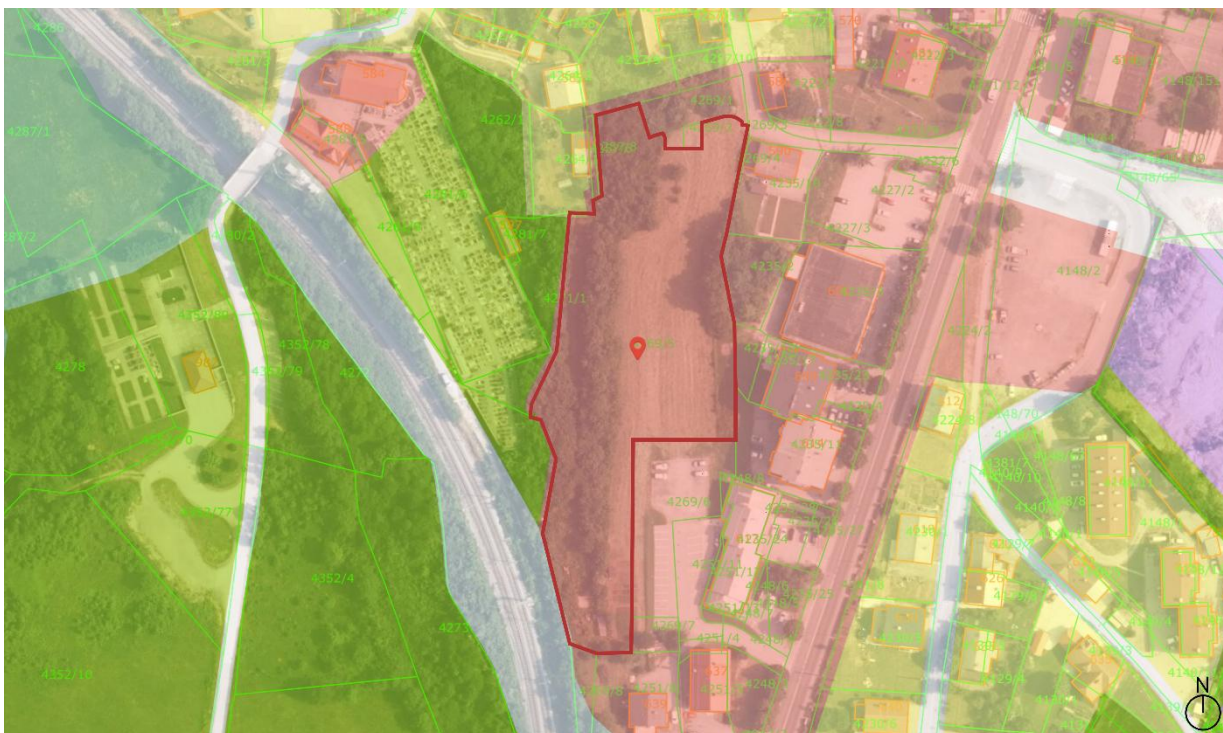
v primeru, da imajo obstoječi objekti v EUP ali pEUP večje število etaž od predhodno navedenih, je dopustno število etaž enako številu etaž objekta z največ etažami v EUP ali pEUP

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

Dopustna je gradnja 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe.

Prikaz št. 2: Usmeritve iz OPN za OPPN



Grafični prikaz št. 3: pPIP v SD št.3 OPN Občina Pivka - podrobnejša namenska raba prostora in prostorskih izvedbenih pogojev , z rdečo barvo je označena par. št. 4269/5, k.o. 2501 Petelinje (parcels SSRS)

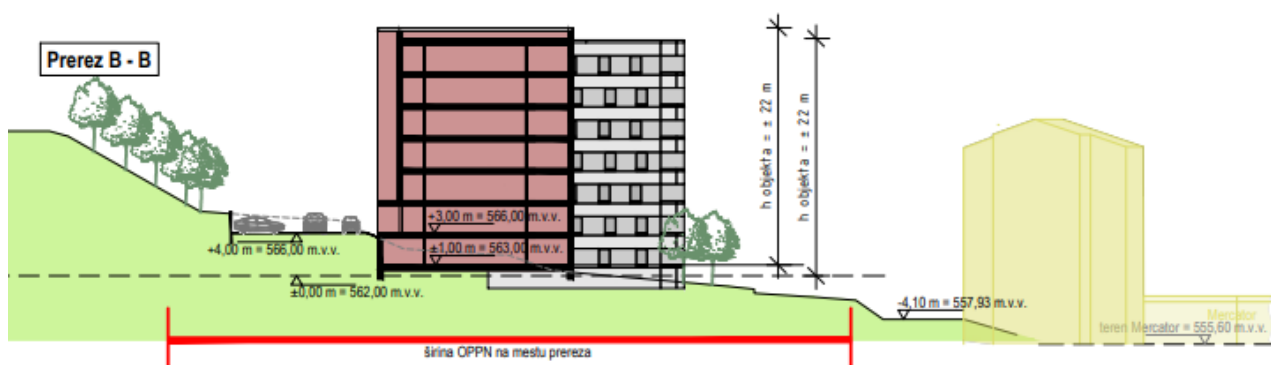
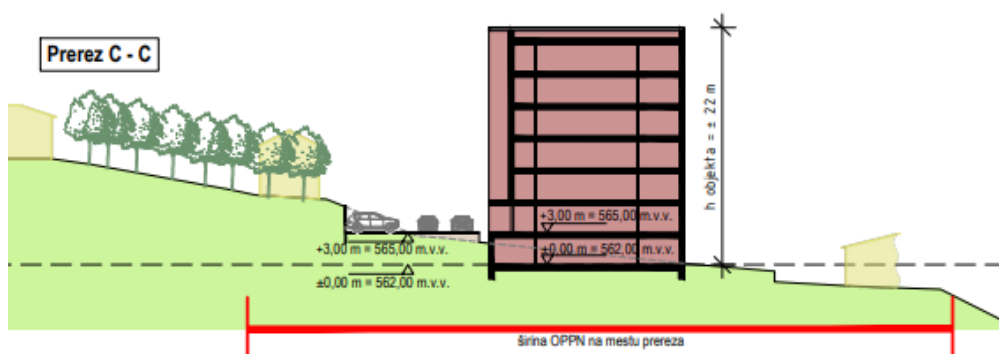
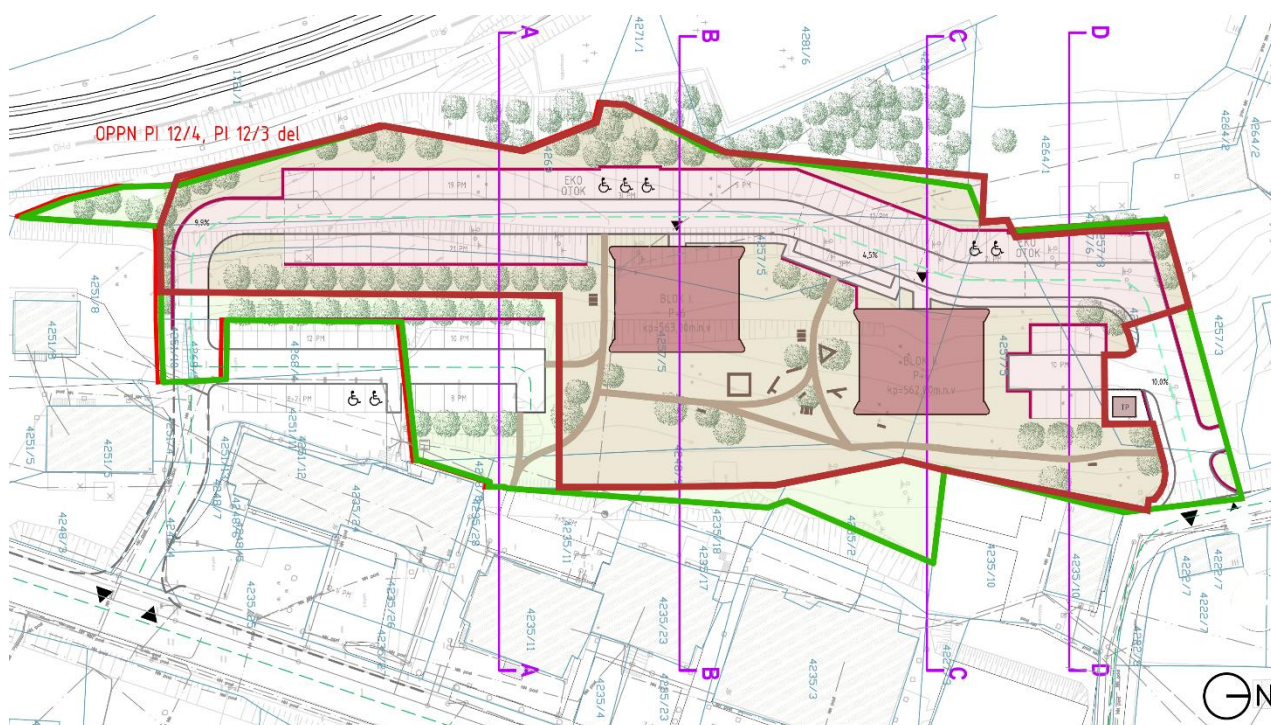


Grafični prikaz 4 : Lokacija parcele SSRS (rdeča obroba) in obstoječa javna infrastruktura

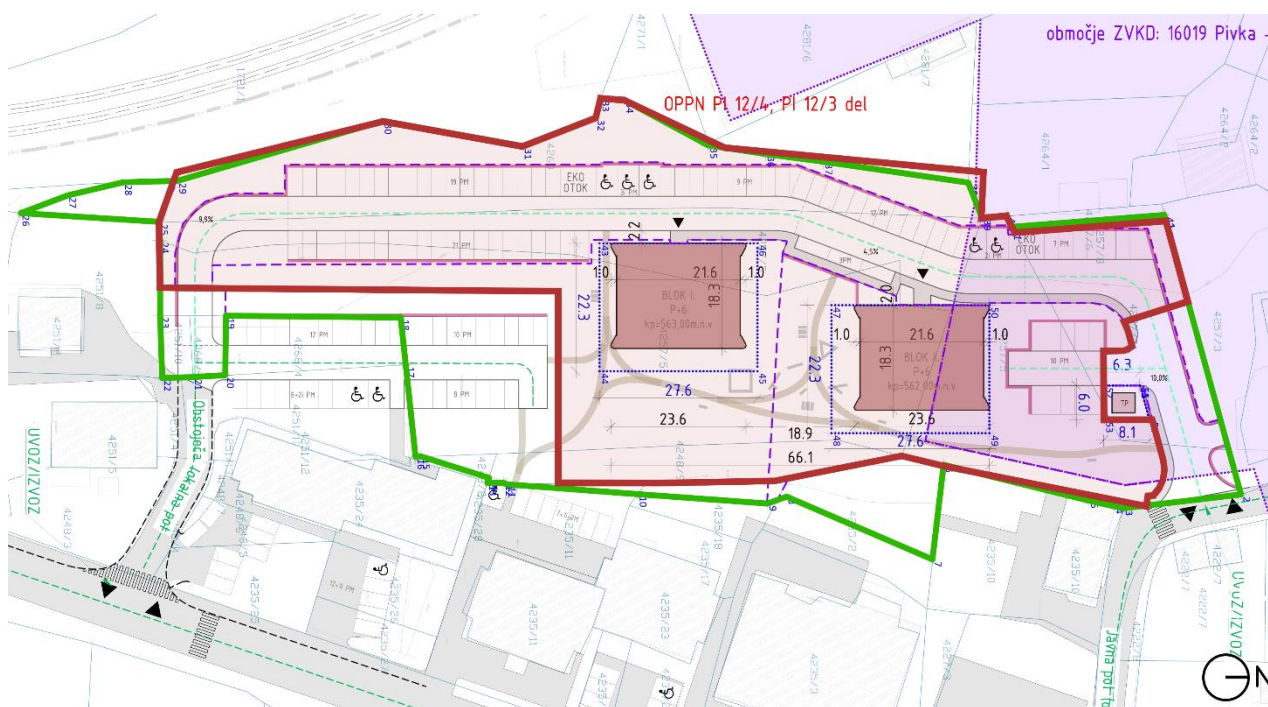
Načrtovanje objektov in zunanje ureditve more biti usklajeno z veljavnima prostorskima aktoma in jih je potrebno preučiti pred pričetkom izdelave variantnih rešitev v idejni zasnovi (IDZ) ter projektne dokumentacije .

2.1. VELIKOST OBMOČJA IN OPIS PROSTORSKIH ENOT (PE) V OPPN

Na parceli v lasti SSRS so prostorske enote (PE) in podenote prostorskih enot (/) : PE1 (podenote : PE1/1, PE1/2, PE1/3); PE2 (PE2/1) ; PE 4 (PE4/1 in PE4/3) in PEKD (PEKD/0, PEKD/1, PEKD/2 in PEKD4/3).



Grafični prikaz št. 6: Grafična priloga iz OPPN, list 4.3.: prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve. Parcela SSRS je označena z rdečo barvo, meja veljavnega OPPN je označena z zeleno barvo



Grafični prikaz št. 7: Grafična priloga iz OPPN , list 4.2. : prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo in predvideno parcelacijo . Parcela SSRS je označena z rdečo barvo, meja veljavnega OPPN je označena z zeleno barvo

V prostorski enoti **PE1** so površine namenjene gradnji novih večstanovanjskih blokov s pripadajočimi zunanji ureditvami. Površine zemljišča v podenotah PE so namenjene :

- PE1/1: gradbena parcela večstanovanjskega bloka 1.,
- PE1/2: južni del gradbene parcele večstanovanjskega bloka 2.,
- PE1/3: parcela ob SV delu gradbene parcele večstanovanjskega bloka 2.

Pogoji za načrtovanje :

- **Blok 1. in Blok 2. (namen uporabe skladno s CC-SI : 11220- Tri- in večstanovanjske stavbe) v prostorski enoti PE1** sta v prostor postavljena neposredno ob novo dovozno pot. Bloka sta v pritlični etaži delno vkopana in orientirana v smeri sever – jug .
- Bloka sta prostostoječa stolpiča, pravokotne oblike in v OPPN enakih tlorskih gabaritov
- Vhoda v objekta in dostava so v OPPN predvideni z zahodne strani, neposredno z nove prometne zanke. V OPPN je določeno, da se mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb lahko spremeni.
- Med blokoma in obstoječo večstanovanjsko pozidavo na vzhodni strani območja OPPN je oblikovan odprt prostor s skupnimi zelenimi površinami, pešpotmi, otroškim igriščem in prostori za počitek stanovalcev.
- Na zelenih površinah je predvidena zasaditev visokoraslih dreves.
- (grafična priloga OPPN, risba Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve, list št. 4.3.)
- (grafična priloga OPPN, risba Prikaz lege objektov na zemljišču s tehničnimi elementi za zakoličbo in predvideno parcelacijo, list 4.2.)

Tlorisni gabariti objektov in zmogljivost območja

- Tlorisni gabariti stavb v OPPN so določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi mejami (GM), znotraj katerih so novogradnje dopustne in predstavlja maksimalno velikost objektov vključno s fasado. Gradbeno mejo lahko presegajo nadstreški, balkoni, senčila in zunanja požarna stopnišča. Izven gradbenih mej je dopustna tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov.
- **v prostorski enoti PE1 je določena bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) obeh stanovanjskih blokov nad nivojem terena skupaj največ 6188,0 m²**
- **(OPPN 20. člen).**

Višinski gabariti

- V prostorski enoti PE1 je dopustna gradnja stavb z etažnostjo: pritličje (P) + 6 nadstropij (N).
- Pritličje (P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,5 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.
- Višina stavb je omejena na največ 22,0 m. Višina stavbe je razdalja med najnižjo koto stavbe v stiku s terenom in najvišjo točko stavbe.
- Arhitekturno oblikovanje objektov (fasade, strehe, postavitve strojne opreme ipd) je navedeno v 15. členu OPPN.
- Višinski gabariti gradenj so definirani v 18. in 31. členu OPPN in v *grafičnem načrtu OPPN št. 4.3 »Prikaz lege objektov na zemljišču, prikaz višinske ureditve«*
- *Za objekte v bližini elektrificiranih prog ali prog, ki so predvidene za elektrifikacijo, je potrebno projektno predvideti in zagotoviti zaščito pred škodljivimi vplivi blodečih tokov električne vleke.*
- Protihrupna ograja v varovanem pasu železniške proge ni na zemljišču naročnika in ni predmet projektiranja.
- Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov ter dopustni odmiki od sosednjih parcel so navedeni v 14. členu OPPN.

V prostorski enoti **PE2** so površine za novo dovozno pot in parkirišča za potrebe obeh večstanovanjskih blokov:

- PE2/1: skupna gradbena parcela obeh objektov - dovozne poti s parkirišči in ekološkimi otoki (SGPS),
- v prostorski enoti PE2 je za dostop do obeh objektov predvidena nova dovozna pot za potrebe novega naselja, ki se na južni strani preko PE2/2 navezuje na priključek na Kolodvorsko cesto pri zdravstvenem domu, na severni strani pa preko PE2/3 na obstoječ priključek za lokalno cesto Pot na Orlek. Nova dovozna pot je namenjena stanovalcem in obiskovalcem obeh objektov ter intervenciji.
- Parkirna mesta za stanovalce so predvidena vzdolžno ob dovozni poti in so na obeh straneh dovozne poti.
- Za potrebe mirujočega prometa je treba na parkirišču vzdolž dovozne poti v prostorski enoti PE2 in PEKD2 zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, to je 1,5 parkirnih mest/stanovanje, dodatno pa še 10% za obiskovalce, v skladu z OPN Pivka.
- Za določitev števila parkirnih mest za vozila funkcionalno oviranih oseb je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir skladu s standardom SIS ISO 21542:2022 (Gradnja stavb-dostopnost in uporabnost grajenega okolja).

- Oblikovanje parkirnih mest mora omogočati parkiranje osebnih vozil. Dimenzije običajnega parkirnega mesta morajo biti najmanj širine 2,5 m in dolžine 5,0 m. Dimenzije parkirnega mesta za funkcionalno ovirane osebe morajo biti najmanj širine 3,5 m in dolžine 5,0 m.
- Predvidijo se PM za polnjenje električnih vozil s prostostoječimi polnilnicami .
- Dimenzije parkirnega mesta za električna vozila ustrezajo velikosti parkirnega mesta za osebna vozila.
- Objekti za funkcionalno dopolnitev (npr. nadstrešnice) so lahko max višine 3,5m.
- Na zahodnem delu PE2 se zaradi naklona terena vzporedno z dovozno potjo in v celotni dolžini parkirišča načrtuje podporni zid. Parkirni prostor za stanovalce na vzhodni strani nove dovozne poti pa se višinsko uredi z ozelenjeno brežino. Med parkirna mesta sta integrirana dva ekološka otoka, ki sta pokrita in zamrežena. Parkirne površine in dovozno cesto je potrebno smiselno prilagoditi poteku terena..
- Ob ali na opornem zidu je nad parkirišči je v OPPN dopustna postavitev nadstrešnic (višine do 3,5m) na katerih je mogoča postavitev sončnih naprav (fotovoltaika).

V prostorski enoti **PE4** so zelene brežine na zahodnem robu območja OPPN. Na zahodni strani (del nad opornimi zidovi) se na preostali površini, ki meji na železnico in pokopališče , ohranja obstoječo vegetacijo, ki se jopo potrebi dopolni. Zelenje naj preprečuje. plazenje brežine.. Predpisana ozelenitev je navedena v 16. členu OPPN.

- PE4/1: parcela zelenih brežin na zahodnem robu območja OPPN,
- PE4/3: parcela zelenih brežin na severu zahodnega roba območja OPPN

V prostorski enoti **PEKD** so površine kulturne dediščine:

- PEKD 0: severovzhodni vogal večstanovanjskega bloka 2.,
- PEKD 1: severni del gradbene parcele večstanovanjskega bloka 2.,
- PEKD 2: gradbena parcela parkirišča večstanovanjskega bloka 2.,

V PEKD 2 se skladno s potekom terena uredi manjše parkirišče, ki bo namenjeno stanovalcem Bloka 2. Parkirišče bo zaščiteno s podpornim zidom in oblikovano skladno s pogoji ZVKD. V PEKD 4/3 ob S meji OPPN je predviden podporni zid, ki v prečni smeri delno poteka po zemljišču SSRS delno, pa po parceli, ki je v lasti Občine Pivka. Prav tako je podporni zid predviden ob parcelni meji s parc. št. 4247/8 k.o. Petelinje (privatni lastniki) in parcelo investitorja.

Pri načrtovanju opornih zidov in okolice je potrebno upoštevati tudi OPN, 84. člen (skupni PIP o urejanju okolice objektov). V PEKD 4 je uvoz z javne poti na parkirišče pred blokom 2., ki ni v lasti SSRS.

Ostale PE in podenote PE v OPPN, ki niso v lasti SSRS so:

- v PE1 je PE1/4: parcela ob V delu gradbene parcele večstanovanjskega bloka 2.,
- v PE2 je PE2/2: gradbena parcela za južni uvoz na skupno dovozno pot do večstanovanjskih blokov
- v PE3 je PE3/1: gradbena parcela javna parkirišča za ZD in obstoječa stanovanja ob Kolodvorski cesti
- v PE4 je PE4/2 : parcela zelenih brežin na jugu zahodnega območja OPPN
- v PEKD sta PEKD/3 : gradbena parcela trafo postaje (TP) in
- PEKD 4 : gradbena parcela uvoza na parkirišče

Načrtovanje TP v PEKD ni predmet izdelave projektne dokumentacije .

Med starim vaškim jedrom na eni strani in novim naseljem na drugi se predvidi vizualna bariera z zasaditvami.

V PE3/1 so parkirna mesta, ki bodo dopolnila obstoje parkirišče za zdravstveni dom. Nova parkirna mesta bodo deloma namenjena stanovalcem in obiskovalcem obstoječih stanovanjskih blokov ob Kolodvorski, deloma potrebam zdravstvenega doma in obiskovalcem dveh novih objektov investitorja . Preko PE2/2 se PE3/1 navezuje na obstoječi priključek ,ki vodi na glavno Kolodvorsko cesto.

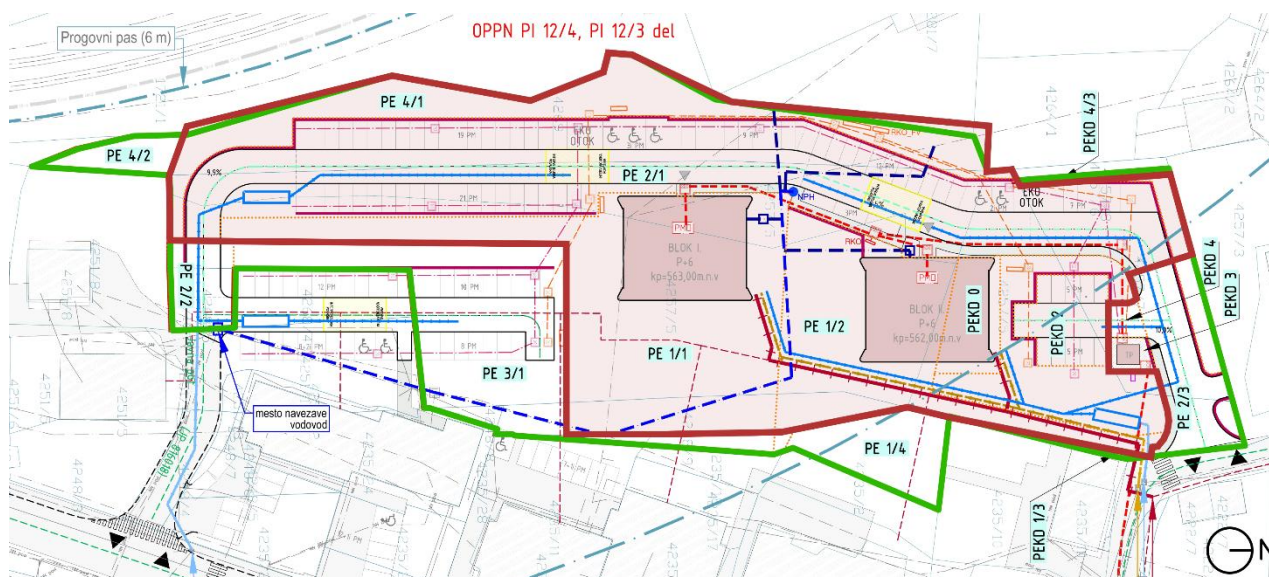
Zemljišča v PE3 niso v lasti SSRS. Načrtovanje parkirišča v PE3 ni predmet načrtovanja in izdelave projektne dokumentacije. Obiskovalci bloka 1 in bloka 2 bodo lahko uporabljali nekaj PM v PE3, kar bo predmet dogovorov naročnika in Občine Pivka .

Javne površine v OPPN , ki bodo namenjene javnemu dobru so : zemljišča za uvoze/dostope v območje OPPN , ploščad za trafo postajo in zemljišče v PE3 za potrebe zdravstvenega doma . Kot podenote so javne površine definirane v 22. členu OPPN in prikazane so v grafičnem načrtu OPPN št. 7.2. : *Načrt prikaza javnega dobra* .

Zemljišča ,ki so namenjena javnemu dobru niso v lasti SSRS in niso predmet projektiranja.

Območje OPPN je uvrščeno v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Predpisane ravni hrupa ne smejo biti prekoračene.

3 . POVZETEK INFORMACIJ IZ OPPN V ZVEZI S KOMUNALNO , PROMETNO, ENERGETSKO IN DRUGO OPREMLJENOSTJO OBMOČJA



Grafični prikaz št. 8: Grafična priloga iz OPPN ,list 5.2. : prikaz ureditve poteka omrežja in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro -zbirni načrt . Parcela SSRS je označena z rdečo barvo, meja OPPN je označena z zeleno barvo

Splošno

Obstoječe in predvidene komunalne in prometne ureditve so v OPPN prikazane na grafičnem listu 5.2. – *Prikaz ureditev glede poteka omrežji in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro- zbirni načrt komunalne infrastrukture.*

V območju OPPN komunalna, prometna, energetska in druga infrastruktura ni izvedena . Že izvedena komunalna, energetska in druga javna infrastruktura poteka pod javnimi prometnimi površinah ob robu območja OPPN .

Za potrebe načrtovane gradnje v območju OPPN je predvidena gradnja nove gospodarske javne infrastrukture in izvedba novih priključkov na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in elektronsko-telekomunikacijsko omrežje.

Projektni nalogi so informativno priložena mnenja državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki so bila izdana k načrtovanim prostorskim ureditvam v OPPN in služijo kot informacija ter usmeritev za razumevanje omejitev v prostoru , varstvena območja ter splošne pogoje in možnosti za priključitev na obstoječo komunalno, energetska, prometno, telekomunikacijsko infrastrukturo .

Za izvedbeno projektno raven pa bo izbrani projektant na podlagi izbrane variantne rešitve izdelal projektno dokumentacijo DPP in pridobil projektne pogoje.

Prometna ureditev

Znotraj območja OPPN je predvidena nova cestna ureditev (nova cestna zanka) in bo izvedena preko dveh obstoječih cestnih priključkov na glavno Kolodvorsko cesto. Oba cesta uvoza v OPPN sta že izvedena ter sta na južni strani skupna za Zdravstveni dom Pivka , na severni strani pa za obstoječe naselje ob Poti na Orlek .

Nova dovozna pot v območju OPPN bo interno območje skupnega cestnega prostora . Namenjena bo uporabi stanovalcem in obiskovalcem v bloku 1 in bloku 2.

Peš in kolesarski promet

Znotraj območja OPPN so vzdolž dovozne poti v prostorski enoti PE2 za pešce urejene peš poti . V prostorski enoti PE1 je do vhodov v objekta pločnik. Pešpoti v prostorski enoti PE1 se načrtujejo v ustreznem naklonu, ki omogoča uporabo in dostop do objektov tudi funkcionalno oviranim osebam na vozičkih. Kolesarji vozijo po dovozni poti po vozišču za motorni promet, ki ga enakovredno uporabljajo vsi uporabniki, pri čemer imajo pešci prednost.

Dovoz intervencijskih in komunalnih vozil

Intervencijska vozila bodo za dostop do območja uporabljala javno dovozno pot in utrjeno pešpot med javno dovozno potjo na severu in potjo ob severni strani zdravstvenega doma izven območja OPPN oziroma razširjenim parkiriščem zdravstvenega doma v prostorski enoti PE3 na jugu. Skupna dovozna cesta in njeni priključki na javno cestno omrežje morajo ustrezati pogojem za vožnjo tovornih motornih vozil z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom.

Vodovodno omrežje

Območje OPPN bo oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja Občine Pivka, to poteka ob severnem robu obravnavanega območja OPPN za večstanovanjske bloke v Pivki. V območju OPPN za večstanovanjske bloke v Pivki se bo zgradilo novo vodovodno omrežje.

Stavbe na območju OPPN bo treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na javni vodovodni sistem. Za priključitev se zgradijo vodovodni priključki z vodomeri. Ob območju urejanja se na vzhodni strani nahaja podzemni hidrant. Dodatnimi nadzemnimi javnimi hidranti, se razporedijo glede na zahteve iz veljavnih predpisov.

Kanalizacijsko omrežje

Komunalno odpadno vodo z območja OPPN se bo preko centralnega kanalizacijskega sistema odvajalo na Čistilno napravo Pivka. Stavbe na območju OPPN je treba za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode priključiti na javni kanalizacijski sistem Pivke, ki ga upravlja Javno podjetje KOVOD Postojna d.o.o. Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo priključevale načrtovane ureditve v območju OPPN, je zgrajeno v območju javnih cest izven OPPN. V območju OPPN za večstanovanjske bloke v Pivki je načrtovana izgradnja novega ločenega sistema odvajanja odpadnih voda s priključitvijo v mestno kanalizacijsko omrežje ob robu OPPN.

Vodoprepustnost raščenih tal ni zadostna za izvedbo ponikovalnic, odvajanje meteorne vode se vrši preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov od kjer se vodi za meteorno kanalizacijo priključujejo na javni meteorni kanal.

Elektroenergetsko omrežje

Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključi na javni distribucijski sistem električne energije v upravljanju Elektro Primorska d.d. Na centralnem območju mesta Pivka se izven območja urejanja nahaja podzemno in nadzemno nizkonapetostno in podzemno srednje napetostno omrežje, ki se napaja iz TP Center.

Na območju obravnave še ni elektroenergetskega omrežja.

Načrtovana je dograditev elektro energetskega omrežja na območju urejanja in postavitev nove TP skladno s pogoji upravljalca ter ureditev nizkonapetostnega kablovoda do načrtovanih objektov. Nov srednjenapetostni kablovod za povezavo nove TP z obstoječim se predvidi v podzemni izvedbi trase, ki poteka v okviru javne ceste Poti na Orlek in preko Kolodvorske ceste do lokacije novega kabelskega jaška na parc. št. 4148/2 k.o. Pivka.

Elektronsko komunikacijsko omrežje

Mestno jedro Pivke je opremljeno z razvejanim telekomunikacijskim omrežjem v zemeljski, kot tudi nadzemni izvedbi. V območju OPPN za večstanovanjske bloke je predvidena ureditev telekomunikacijskega in optičnega omrežja in priključitev nanj v skladu z veljavnimi predpisi. Ob vzhodni strani meje območja OPPN že poteka telekomunikacijska kabelska kanalizacija, na katero se priključi načrtovano telekomunikacijsko kanalizacijo objektov v OPPN.

Ogrevanje objektov, sanitarna topla voda

V mestnem jedru Pivke je deloma že zgrajen sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso, na katerega so že priključeni večji odjemalci toplotne energije. Biomasna kotlovnica se nahaja v sklopu večnamenskega središča Krpanov dom.

Možnost priključitve na obstoječo kotlovnico se bo preverjala v fazi DPP, ko bodo s strani upravljalca prejeti projektni pogoji. V primeru, da priključitev zaradi nezadostne moči omrežja ne bo mogoča, se za ogrevanje in pripravo tople vode predvidijo toplotne črpalke.

Ulična razsvetljava

V območju OPPN za večstanovanjske bloke se načrtuje izvedba ulične razsvetljave, ki se izvede ob robu načrtovane javne/dovozne ceste ter ob peš povezavah skozi zeleno območje. Predvidi se minimalna osvetljenost pešpota in ustrezna osvetljenost križišč.

Železniška proga

V neposredni bližini OPPN poteka železniška proga št. 50 Ljubljana-Sežana-d.m.

Za zagotavljanje prometne varnosti zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja so obveznosti investitorja in so navedene v 47. členu OPPN. V situacijskih risbah in prikaze je potrebno prikazati odmike in kote od železniške infrastrukture v skladu z določili v 47.členu. Investitor mora zagotoviti vse ukrepe za blaženje vibracij, hrupa in ostale ukrepe, ki so potrebni za delovanje ob lokaciji poteka obstoječe in z DPN načrtovane nadgradnje železniške proge, kar je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

Za objekte v bližini elektrificiranih prog ali prog, ki so predvidene za elektrifikacijo, je investitor dolžan na lastne stroške zagotoviti zaščito pred škodljivimi vplivi blodečih tokov električne vleke, kar je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

4.URBANISTIČNE IN ARHITEKTURNE ZAHTEVE NAROČNIKA ZA PROJEKTIRANJE

Splošno

Stanovanjski sklad RS namerava na parc. št. 4269/5 , k.o. 2501 Petelinje graditi stanovanja v dveh večstanovanjskih blokih (stolpičih) s pripadajočo zunanjo in drugo ureditvijo . V OPPN je bilo v strokovnih podlagah arhitekture načrtovano v obeh objektih skupaj 52 stanovanj , v vsakem objektu po 26 stanovanj. Podobno zmogljivost objektov in okolice ter enako število stanovanj pričakuje naročnik tudi v dveh variantnih rešitvah v idejni zasnovi tega naročila. Oba objekta sta namenjena izključno stanovanjem. Na podlagi izbrane variantne rešitve bo izvajalec izdeloval projektno dokumentacijo.

Projektna naloga posebni del (datum september 2026) s projektnimi izhodišči je namenjena izdelavi idejne zasnove (IZ) v dveh variantah in v nadaljevanju služi tudi kot osnova za izdelavo posamezne projektne naloge, ki jih za fazi projektiranja IDP in PZI izdela projektant in pred izvedbo projektiranja posamezne faze potrdi naročnik.

Poleg urbanističnih in projektnih izhodišč je sestavni del gradiva za načrtovanje tudi podrobnejša projektna naloga investitorja z naslovom: »Projektna naloga – splošni del (maj 2026)«, kjer so natančneje opredeljena projektna in programska izhodišča za projektiranje javnih najemnih stanovanj s področja arhitekture in ostalih inženirskih ter strokovnih vsebin.

Pred začetkom izdelave projektne dokumentacije bo projektant izdelal idejno zasnovo (IDZ) v dveh variantah. V vsaki varianti se z grafičnimi risbami in tehničnim opisom prikažejo predlogi ureditev v obsegu :

- ureditvena situacija območja s parcelami v lasti SSRS v Pivki in razširjenega dela območja (okoliški objekti) v katerem sta prikazana tlorisa pritličja obeh objektov, parkirna mesta na terenu in zunanja ureditev obeh objektov v M1:500,
- na situaciji se označi sever na vrhu prikaza in vriše meja območja gradbene parcele ter varstvena območja,
- shematski prikaz in razlaga: urbanistične usmeritve, koncept zasnove stavb, dostopi, promet, intervencija, zelene površine in odvodnjavanje, požarna varnost, trajnostna zasnova in prikaz osončenja,

- katalog vseh tipičnih stanovanj in kopalnic za vsakega od objektov (s stanovanji in z oskrbovanimi stanovanji) v skladu s projektno nalogo (splošni in posebni del PN SSRS) v M1: 50 in seznamom vseh prostorov v posameznem tipu stanovanj in pripadajočih prostorov k stanovanju,
- tlorisi vseh etaž vsakega objekta v M1:100,
- tipični vzdolžni in prečni prerez objektov in terena v M1:100 s prikazom absolutne kote in ostalih višinskih kot objekta in terena,
- vse fasade objektov v M1:200,
- zbirna karta komunalnih vodov javne infrastrukture s predvidenimi priključki objektov in območja na javno in prometno infrastrukturo v M1:500,
- drugi prikazi po presoji projektanta,
- tekstualni del: kratko, jasno tehnično poročilo z opisom konceptov projektnih rešitev za vitalne dele stavbe in tehnične sisteme v stavbi, na osnovi katerega bo naročnik lahko preveril oceno vrednosti investicije. Prav tako se opiše: funkcionalnost, konstrukcijo, fasado, trajnost in požarno zasnovo, energetska zasnovo, koncept strojnih in elektroinstalacij, prometne ureditve,
- prikaz površin po vzorcu naročnikove razporednice
- projektantska ocena vrednosti investicije vsakega od objektov in ocena vrednosti investicije skupaj, ki vključuje vse GOI stroške, vključno z zunanjo ureditvijo in priključitvijo objektov na infrastrukturo (vse brez DDV),
- izvajalec v sklopu IDZ izdelava tudi barvno 3D vizualizacijo objektov in zunanje ureditve (pogled na celoto s ptičje perspektive in vsaj 3 vizualizacije objektov in ureditev s perspektive človeka).

Naročnik oziroma pooblaščen predstavnik (recenzent) bo predloge IZ pregledal in podal pripombe, ki jih bo projektant uskladil in po potrditvi izbrane IZ s strani naročnika pristopil k izdelavi projektne dokumentacije.

Poleg projektnih nalog naročnika (splošni in posebni del), mora projektant natančno preučiti in pri izdelavi idejne zasnove :

- veljavne prostorske akte, ki veljajo v občini in na območju obdelave ,
- pogoje/mnenja ter soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora za OPPN ,
- pogoje lokalnih javnih služb za OPPN
- Lokacijsko informacijo št. 3501-121/2026-2 z dne 16. 04. 2026 in izsek grafičnega dela prostorskega akta.
- bistvene in druge zahteve za objekte skladno z veljavno zakonodajo : Gradbeni zakonom, Zakonom o urejanju prostora , Zakonom o varstvu okolja in ostalimi veljavnimi zakoni, ki so navedeni v Projektni nalogi- splošni del , (poglavje 1., točka 1.1.)
- Preliminarno geološko-geomehansko poročilo , št. 82728A, Geoinženiring d.o.o., Ljubljana
- Študija izvedljivosti postavitve fotonapetostnih naprav ,št. Ksena ,zavod, Velenje

Struktura stanovanj v dveh variantnih rešitvah je podana v poglavju »Izhodišča naročnika za izdelavo idejne zasnove v dveh variantah«. Izbrana struktura stanovanj , ki se bo upoštevala pri izdelavi projektne dokumentacije, bo izbrana in potrjena s strani naročnika po pregledu in analizi obeh variantnih rešitev iz IZ.

Oba večstanovanjska objekta bosta na zahodni strani delno vkopana . Načrtujeta naj se brez kleti in brez terasne etaže. Vsa pripadajoča parkirna mesta bodo na zunanjem parkirišču na terenu.

Pri zasnovi novih objektov je potrebno upoštevati , da morajo biti večstanovanjski objekti in okolica zasnovani tako, da bo notranji in zunanji prostor celostno kakovosten, funkcionalen ter oblikovan

urejeno. Prav tako je potrebno natančno preučiti zahtevnejšo konfiguracijo obstoječega naravnega terena in oblikovati ter načrtovati take rešitve pri zunanji in prometni ureditvi , ki bodo brez arhitekturnih, funkcionalnih in drugih ovir in dostopne vsem prebivalcem, tudi gibalno oviranim.

Pri načrtovanju je potrebno izkoristiti prednosti lokacije, ki je v centru kraja in novim stanovalcem, njihovim sosedom ter drugim prebivalcem Pivke omogočati prijetno bivalno okolje.

V zasnovi objektov naročnik pričakuje enostavne, kompaktne, nečlenjene oblike in volumne objektov. Vertikalne površine (zunanje obodne stene objektov) naj bodo ravne, enotno oblikovane , brez zamikov in previsov med etažami .

Barve fasad morajo biti iz spektra svetlih naravnih tonov in skladno z OPPN. Vsiljive in izstopajoče in temnejše barve na fasadah niso dopustne.

Zahteva naročnika je, da se odvodnjavanje vode s streh odvaja na klasični način za kar se načrtuje tehnično primeren naklon strešin. Prav tako je potrebno pri načrtovanju upoštevati , da je Pivka v območju s povišano hitrostjo vetra in morajo biti konstrukcijske rešitve, oblikovanje in izbira materialov, načini pritrdjevanja ter izbrani detajli premišljeno izbrani in načrtovani za zahtevnejše obremenitve z vetrom.

Skladno z določili OPPN je na strehah objektov je dopustno postavljati tehnične naprave za obratovanje stavbe, klimatske naprave, prezračevalne naprave, sončne zbiralnike, sončne naprave , antene in druge tehnične naprave, ki naj bodo umeščene zadržano in oblikovno zastrti.

Dopustne so izvedbe zaprtih dostopov na streho vključno z vertikalnimi komunikacijami in se ne upoštevajo kot samostojna etaža.

Vsa stanovanja naj bodo racionalno in funkcionalno zasnovana . Kolesarnice z ustreznim številom parkirnih mest za kolesa je možno organizirati tudi ob stanovanjskih objektih v pomožnih zaprtih objektih, ki so pokriti in ustrezno zaščiteni . Zaščiteni in pokriti morajo biti tudi smetarniki oz. prostori za smeti.

Stanovanja , skupni deli (velja za oba objekta) in zunanja ureditev bodo po končani gradnji v celoti ostali v lasti investitorja, zato je že ob projektiranju potrebno razmišljati tudi o vzdrževanju in upravljanju , ki naj bo funkcionalno in enostavno, tako da bodo stroški za lastnika objektov oziroma stanovalce nizki. Stanovanja se bodo oddala v javni najem zainteresiranim prosičcem z javnim razpisom .

Pri načrtovanju objektov naročnik od projektanta pričakuje načrte in detajle ,ki bodo zasnovani funkcionalno, gospodarno , s preverjenimi , po možnosti tipskimi in za vzdrževanje ter upravljanje enostavnimi rešitvami.

Tehnična priloga k JN za izbiro projektanta je Preliminarno geološko – geomehansko poročilo (štev. 82728A; izdelal Geoinženiring d. o. o., Ljubljana; marec 2024), ki ga je treba upoštevati v vseh fazah projektiranja in gradnje in je priloženo k JN.

Dodatne geološko-geomehanske raziskave terena s poročilom je naročnik že naročil in bodo narejene glede na postavitev objektov in zunanjo ureditev ,ki je predvidena v strokovnih podlagah arhitekture v OPPN. V sklopu dodatnih raziskav in pripadajočega poročila bodo opravljene raziskave in projektantu podane dodatne usmeritve za temeljenje opornih zidov takoj, ko bo poročilo prejel oz. najkasneje v novembru 2026.

V vseh fazah projektiranja po tem JN v obeh objektih je potrebno v vseh načrtih upoštevati splošni del projektne naloge naročnika.

Izpolnjevanje zahtev, ki so podane v splošni projektni nalogi naročnika, bo naročnik preverjal v vseh fazah projektiranja. V kolikor projektant, usmeritev in zahtev iz splošne in posebne projektne naloge ne bo upošteval, bo take rešitve naročnik oz. recenzent zavrnil. Projektant bo moral uskladiti načrte z zahtevami naročnika na lastne stroške, brez podaljšanih rokov za projektiranje.

Za oba večstanovanjska objekta in ostale ureditve na gradbeni parceli naročnika SSRS bo gradbeno dovoljenje pridobljeno sočasno.

Izhodišča naročnika za izdelavo idejne zasnove v dveh variantah

1- Ideja zasnova (IZ), Varianta št. 1, struktura stanovanj sledi usmeritvam iz splošne projektne naloge SSRS, maj2026, poglavje 2.3.4, stran 19:

Okvirna struktura in velikosti stanovanj (podana površina je neto površina stanovanja, brez balkona/lože/terase ali shrambe)			
1-sobno	35 - 40 m2	1-2 ležišči	do 10% stanovanj
2-sobno	45 - 50 m2	2 ležišči	20% stanovanj
3-sobno TIP 1 (manjše)	55 - 60 m2	3 ležišča	40% stanovanj
3-sobno TIP 2 (večje)	65 - 72 m2	4 ležišča	20% stanovanj
4-sobno	80 - 85 m2	4-5 ležišč	do 10% stanovanj

V vsakem objektu naj bodo načrtovani vsi tipi stanovanj od eno sobnih do štiri sobnih. Skupno število stanovanj v obeh objektih je predvidoma 52 oziroma 26 stanovanj v vsakem objektu. Neto tlorisna površina stanovanj naj bo od 35m2 do 85m2 (brez kvadratur balkonov, lož, teras in shramb). Terasne etaže in atriji niso dopustni. Tlorisne rešitve v obeh objektih naj bodo identične. Pri zunanjih površinah stanovanj želi naročnik rešitve z nadkritimi balkoni.

2- Ideja zasnova (IZ), Varianta št. 2, struktura stanovanj sledi usmeritvam :

Okvirna struktura in velikosti stanovanj naj bo sledeča: (podana površina je neto površina stanovanja, brez balkona/lože/terase ali shrambe)			
2-sobno	45 - 50 m2	2 ležišči	50% stanovanj
3-sobno TIP 2 (večje)	65 - 72 m2	4 ležišča	50%

V vsakem objektu naj bodo načrtovani dva tipa stanovanj od dvosobnih do trosobnih. Skupno število stanovanj v obeh objektih je predvidoma do 52. Neto tlorisna površina stanovanj naj bo od 35m2 do 72 m2 (brez kvadratur balkonov, lož, teras in shramb). V kolikor je mogoče, naj imajo stanovanja

dvostransko osvetlitev. Terasne etaže in atriji niso dopustni. Tlorisne rešitve v prvem objektu naj se čim bolj ponovijo v drugem objektu. Pri zunanjih površinah stanovanj želi naročnik rešitve z nadkritimi balkoni.

Stanovanja v obeh variantah se razvrstijo funkcionalno. V delu objekta, ki je vkopan, naj ne bo stanovanj. V objektih naj bo racionalno postavljeno vertikalno komunikacijsko jedro z dvigalom tako, da bodo hodniki do vhodov v stanovanja čim krajši. Zunanji dostopi (ganki) in stopnišča ob objektu za dostope do stanovanj niso dovoljeni (tudi, če so pokriti ne). Vertikalno komunikacijsko jedro z dvigalom in skupni hodniki, morajo biti pokrito s streho. Naročnik želi, da je struktura stanovanj v vsakem bloku ponovi. Osvetljenost stanovanj naj bo vsaj dvostranska.

Parkirna mesta za stanovalce in obiskovalce so na terenu in se organizirajo skladno OPPN. Enako naj sledi usmeritvam iz Odloka tudi pri oblikovanju rešitve v zunanji ureditvi s podpornimi zidovi in prometno ureditvijo. Teren urejenih zelenih površin se lahko sonaravno oblikuje v naklonu do max. 2:3.

Zaradi zahtevnejše konfiguracije v naravi terena je potrebno že pri načrtovanju IZ posebno pozornost posvetiti zagotavljanju dostopnosti objektov, zunanje in prometne ureditve za vse ljudi, ne glede na njihove gibalne ali druge oviranosti, skladno z določili Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov ter ostale zakonodaje v ta namen (dostopnost, prilagodljivost in brez komunikacijskih ovir).

Sestavni del vsake od variant je tudi groba projektantska ocena GOI vsakega od objektov ter zunanje, prometne, komunalne in ureditve glede na etapo izvedbe ter skupna ocena vrednosti investicije.

Skozi dosežene GOI vrednosti nadzemnega dela objekta ter kazalnike površin in prostornin objekta (in zunanje ureditve) bo naročnik preveril ekonomičnost rešitev v vseh fazah projektiranja. Pri tem je pomembno predvsem čim višje razmerje med uporabno stanovanjsko površino in neto površino nadzemnega dela objekta, ki ne sme biti manjše od faktorja 0,86.

Sončne naprave (fotovoltaika)

OPPN dopušča možnost za postavitev sončnih naprav na strehah obeh večstanovanjskih objektov in na nadstrešnicah nad parkirnimi mesti. Strokovna podlaga za načrtovanje bo študija, ki obravnava tehnične možnosti in ekonomsko upravičenost postavitve sončnih elektrarn za obravnavani projekt in jo bo prejel izbran izvajalec pred izdelavo variantnih rešitev v fazi IDZ. V nadaljevanju so podane osnovne informacije:

Projektant bo v fazi IDP izdelal zasnovo samostojne sončne elektrarne na strehi vsakega od obeh večstanovanjskih objektov. Za posamezni objekt se predvidi fotonapetostni generator ciljne nazivne moči približno 43 kWp, pri čemer študijska zasnova predvideva 43,2 kWp. Vsaka elektrarna se obravnava kot funkcionalno samostojen sistem z lastno razsmerniško opremo, zaščitami, meritvami in pripadajočimi povezavami.

Izhodišče za projektiranje obeh sončnih elektrarn je izvedba brez baterijskih hranilnikov električne energije, vendar bo v projektu potrebno predvideti primerne prostore za hranilnik ter trase inštalacijskih povezav za njihovo morebitno poznejšo vgradnjo.

Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavni OPPN, prostorske, gradbene, požarnovarnostne in elektrotehnične predpise ter zlasti:

- Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (ZSROVE-1);
- Zakon o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ZUNPEOVE);
- Uredbo o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije.

Za vsak objekt mora zasnova sončne naprave vključevati tlorisno razporeditev fotonapetostnega generatorja, predvideno podkonstrukcijo, umestitev razsmernika oziroma razsmerniškega sklopa, potek kabelskih povezav ter osnovno enopolno shemo z načinom predvidene priključitve. Končno razporeditev modulov in moč elektrarne je treba preveriti glede na razpoložljivo površino, senčenje, nosilnost strehe, požarnovarnostne zahteve in priključne pogoje. Morebitno odstopanje od ciljne moči mora projektant strokovno utemeljiti in uskladiti z naročnikom.

Razporeditev mora biti usklajena z arhitekturno in strojno zasnovo strehe, zlasti z zunanji enotami toplotnih črpalk, prezračevalnimi in ostalimi napravami, strešnimi izhodi, odtoki in strelovodno napeljavo. Zagotoviti je treba potrebne odmike ter varen dostop za preglede, vzdrževanje in intervencijo.

V vseh naročenih fazah projektne dokumentacije, vključno z DPP, IDP, DGD in PZI, kjer je posamezna vsebina relevantna, mora projektant obvezno obdelati predpripravo za poznejšo možno izvedbo sončnih elektrarn, ki obsega:

1. Predinštalacije za kabelske povezave: dimenzionirane in usklajene trase od strehe do prostora za razsmerniško opremo ter naprej do predvidene priključne točke. Predvidijo se potrebni inštalacijski jaški, prazne zaščitne cevi oziroma kabelska kanalizacija, preboji in dostopna mesta za poznejše uvlačenje energetskih in komunikacijskih kablov. Preboji morajo ohranjati zahtevano požarno odpornost in vodotesnost.
2. Prostor za razsmerniško opremo: v vsakem objektu se v elektroenergetskem oziroma drugem ustreznem tehničnem prostoru zagotovi jasno opredeljeno mesto za razsmernik oziroma razsmerniški sklop in pripadajočo opremo. Projektant določi potrebne dimenzije, servisne odmike, dostop, prezračevanje oziroma odvajanje toplote ter požarnovarnostne pogoje.
3. Pripravo za električno priključitev: v glavnem električnem razdelilniku se rezervira ustrezen prostor za priključitev elektrarne ter potrebno zaščitno, stikalno in merilno opremo. Predvidijo se možnosti povezave z ozemljitvijo, izenačitvijo potencialov in komunikacijskim sistemom objekta.
4. Konstrukcijsko in strešno pripravo: nosilna konstrukcija se preveri in dimenzionira tudi za predvideno dodatno obtežbo modulov, podkonstrukcije, morebitnega balasta in pripadajoče opreme. Upoštevajo se vplivi vetra, snega, lokalnih obremenitev in vzdrževanja ter sočasna obtežba druge strešne opreme. Sestava strehe, hidroizolacija in način pritrjevanja morajo omogočati morebitno poznejšo strokovno izvedbo elektrarne brez večjih posegov v osnovno konstrukcijo.

Obvezni obseg projektantskih storitev vključuje idejno zasnovi obeh elektrarn ter celovito projektiranje navedene predpriprave v vseh fazah izdelave projektne dokumentacije. Izvedbeno projektiranje fotonapetostne opreme za njeno dejansko vgradnjo (v fazi PZI in DZR) se izvede po predhodni pisni potrditvi naročnika in skladno s pogodbeno opredeljenim obsegom storitev.

S študijo je bilo ugotovljeno, da bi bila naložba v izvedbo sončne elektrarne nad parkirnimi mesti ekonomsko neugodna za naročnika . Ta ugotovitev se nanaša na skupno naložbo v konstrukcijo nadstrešnice in fotonapetostni sistem. Projektirane nadstrešnice nad parkirnimi mesti in fotonapetostni sistem ni predmet izdelave projektne dokumentacije.

Projektant mora pred potrditvijo zasnove preveriti zakonsko obveznost postavitve naprav na objektih in parkirišču, vključno z uporabo prehodnih določb. Kadar obveznost velja, mora biti morebitna opustitev oziroma odložitev postavitve podprta z ustreznimi dokazili o izpolnjevanju zakonske izjeme in obravnavana v projektni dokumentaciji.

Uporaba sistema certificiranja (npr. DGNB)

Od leta 2025 velja novela Uredbe o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21, 132/23 in 43/25), ki določa obveznost gradnje stavb v deležu lesa ali pa uporabo priznanega sistema certificiranja trajnostne gradnje (tj. DGNB). Naročnik se je odločil, da se pri projektiranju izvede nadomestno izpolnitev zahtev Uredbe o zelenem javnem naročanju z uporabo sistema certificiranja trajnostne gradnje (npr. DGNB), ki se osredotoča na ekološko, ekonomsko, socialno in tehnično trajnost ter predstavlja strnjen vir informacij o trajnostni gradnji, materialih ter ukrepih, ki zagotavljajo bolj trajnostne in prihodnosti prilagojene stavbe.

Projektant nastopa kot ključni strokovni partner pri načrtovanju in izvedbi trajnostne stavbe. Njegova vloga ni vodenje postopka pred certifikacijskim organom (to izvaja licencirani DGNB Avditor), temveč integralno načrtovanje stavbe skladno s trajnostnimi kriteriji.

Projektant prevzema odgovornost, da vse tehnične, arhitekturne in funkcionalne rešitve že od samega začetka načrtuje tako, da objekt izpolnjuje pogoje za doseganje srebrnega certifikata (DGNB Pre-certificate in Certificate – Silver). Pri tem mora načrtovati z varnostno rezervo (ciljno 55 % Performance Indexa), ki preprečuje padec ocene ob nepredvidenih spremembah.

Vloga projektanta:

- Projektant je odgovoren za vodenje, usmerjanje in usklajevanje vseh delov projektne dokumentacije (načrtov gradbenih konstrukcij, strojnih instalacij, elektro instalacij, krajinske arhitekture idr.). Zagotoviti mora, da vsi sodelujoči projektanti poznajo, razumejo in dosledno upoštevajo DGNB kriterije na svojih področjih.
- Projektant odgovarja za medsebojno usklajenost vseh posameznih načrtov z vidika trajnosti (npr. uskladitev strojnih sistemov z izračuni toplotnega ugodja, uskladitev materialov konstrukcije z LCA analizo itd.).
- Projektant deluje kot primarna tehnična vez med naročnikom, projektno skupino in DGNB Avditorjem ter zagotavlja, da se zahteve avditorja pravočasno implementirajo v projekt.

Projektantove bistvene aktivnosti so razdeljene na dve ključni fazi:

1. Faza projektiranja (aktivnosti za predcertifikat v fazi PZI)

- Integralno trajnostno načrtovanje: Projektant mora DGNB zahteve obravnavati kot enakovreden del tehničnih specifikacij. Pred vsako ključno odločitvijo glede konstrukcije, fasadnega ovoja, tehničnih sistemov ali materialov mora preveriti njihov vpliv na analizo življenjskega cikla stavbe (LCA) in stroške v življenjski dobi (LCC) in če tako izhaja iz teh analiz podatke uporabiti pri optimizaciji projektnih rešitev.
- Priprava strokovnih podlag za registracijo: Ob začetku izdelave PZI dokumentacije pripravi vse arhitekturne in tehnične podatke o objektu, ki so osnova za uradno registracijo projekta pri organizaciji DGNB.
- Izdelava izračunov in simulacij: Zagotovi vse potrebne projektantske izračune in elaborate, ki jih zahteva sistem DGNB (npr. izračune zvočne izolativnosti in akustike prostorov, simulacije toplotnega ugodja, analize izrabe dnevne svetlobe ter izračune učinkovitosti porabe vode).
- Vzpostavitev Kataloga materialov in proizvodov: Projektant sproti dopolnjuje sistematični Katalog materialov in proizvodov. Vanj vnaša predvidene materiale, njihove količine in mesta vgradnje ter zanje pravočasno pridobi okoljska dokazila (okoljske deklaracije proizvodov – EPD, varnostne liste, potrdila o nizkih emisijah ter certifikate o trajnostnem izvoru lesa FSC/PEFC itd.).
- Zaključek faze predcertificiranja: Ob zaključku PZI preda DGNB Avditorju popolno in usklajeno PZI projektno dokumentacijo skupaj s Katalogom materialov ter okoljskimi dokazili.

2. Faza gradnje in predaje objekta (aktivnosti za končni certifikat)

- Projektantski nadzor pri izbiri materialov in proizvodov na gradbišču:
 - V okviru projektantskega nadzora z ostalimi udeleženci gradnje potrjuje za vgradnjo predvidene materiale in proizvode, ki ustrezajo okoljskim zahtevam iz projekta.
 - Če izvajalec predlaga zamenjavo določenega materiala, proizvoda ali tehnologije, mora projektant preveriti, da predlagana zamenjava ne bo poslabšala trajnostnih kazalnikov stavbe in ne bo ogrozila pridobitve končnega certifikata.
 - V sodelovanju z izvajalcem v Katalog materialov in proizvodov vnese podatke o dejansko vgrajenih materialih in proizvodih, njihovih končnih količinah in morebitnih odstopanjih od prvotnega projekta.