

JAVNI, PROJEKTNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE REŠITVE ZA PROJEKT

STANOVANJSKA SOSESKA POD HRIBOM

B_NATEČAJNA NALOGA

NAROČNIK / INVESTITOR:

Občina Ilirska Bistrica

Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

RAZPISOVALEC:

Občina Ilirska Bistrica

Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica

IZDELOVALEC NATEČAJNE NALOGE:

NAVA ARHITEKTI d.o.o.

Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana

Odgovorna oseba izdelovalca: Monika Fink Serša, u.d.i.a.

Sodelavka: Lavra Lipej, m.i.a.

Sodelavka: Zala Privšek, m.i.a.

KRAJ IN DATUM:

Ljubljana, oktober 2024

KAZALO VSEBINE

| | |
|---|-----------|
| 1. NAGOVOR ŽUPANA OBČINE ILIRSKA BISTRICA | 4 |
| 2. CILJI NATEČAJA..... | 6 |
| 2.1 NAMEN NATEČAJA..... | 6 |
| 2.2 PREDMET NATEČAJA..... | 6 |
| 2.3 NATEČAJNO OBMOČJE | 8 |
| 2.4 LASTNIŠTVO | 10 |
| 3. RAZVOJ POSELITVE ILIRSKE BISTRICE | 10 |
| 3.1 ARHITEKTURA DO KONCA 1.SVETOVNE VOJNE | 10 |
| 3.2 ARHITEKTURA V ČASU FAŠIZMA | 12 |
| 3.3 PREPOZNAVNEJŠI ARHITEKTURNI SPOMENIKI V ILIRSKI BISTRICI | 12 |
| 3.4 ARHITEKTURA PO LETU 1950 | 15 |
| 4. ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA | 15 |
| 4.1 ZGODOVINSKI RAZVOJ OBMOČJA..... | 15 |
| 4.1.1 Stavba zadrúžne mlekarne_ stavbna dediščina št. EŠD 29102..... | 16 |
| 4.1.2 Stavba tovarne organskih kislin (TOK)..... | 20 |
| 4.2 DANAŠNJE STANJE | 20 |
| 4.2.1 Fotografije celotnega območja..... | 22 |
| 4.2.2 Obstoječe stavbe znotraj natečajnega objekta | 24 |
| 4.3 KRAJINSKOARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA | 28 |
| 4.4 NARAVNE ZNAČILNOSTI..... | 28 |
| 4.5 DEJAVNOSTI..... | 29 |
| 4.5.1 Dejavnosti na natečajnem območju | 29 |
| 4.5.2 Družbena opremljenost v bližini območja in dostopnost..... | 30 |
| 4.6 OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBREGA..... | 31 |
| 4.6.1 Prometna infrastruktura..... | 31 |
| 4.6.2 Energetska infrastruktura..... | 32 |
| 4.6.3 Telekomunikacijska infrastruktura | 33 |
| 4.6.4 Komunalna infrastruktura | 33 |
| 4.7 PODATKI O GEOMEHANSKIH, SEIZMIČNIH, VETROVNIH, HIDROLOŠKIH ZNAČILNOSTIH NATEČAJNEGA OBMOČJA | 34 |
| 4.7.1 Geomehanske značilnosti..... | 34 |
| 4.7.2 Seizmične značilnosti..... | 34 |
| 4.7.3 Vetrovni pogoji | 34 |
| 4.7.4 Hidrološke značilnosti..... | 35 |
| 4.8 PODATKI O ZNAČILNOSTIH LOKACIJE Z VIDIKA VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI (HRUP, OSONČENOST) | 38 |
| 4.8.1 Hrup..... | 38 |
| 4.8.2 Osončenost | 38 |
| 4.8.3 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem | 38 |
| 5. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH | 39 |
| 5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI..... | 39 |
| 5.2 IZVLEČEK BISTVENIH DOLOČIL IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV | 39 |
| 5.3 POGOJI, USMERITVE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA | 45 |
| 5.3.1 Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Nova Gorica | 45 |
| 5.3.2 Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica..... | 47 |
| 5.3.3 Republika Slovenija, Direkcija za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja jadranskih rek z morjem..... | 47 |
| 5.3.4 Slovenske Železnice-Infrastruktura, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana..... | 48 |

| | |
|---|-----------|
| 5.4 IZDELANE STROKOVNE PODLAGE (ŠTUDIJE, ELABORATI, POROČILA) | 48 |
| 5.4.1 Izdelano poročilo o kakovosti tal z geološkimi podatki | 48 |
| 5.4.2 Analiza onesnaženosti terena | 48 |
| 5.4.3 Izdelane hidrološke, hidravlične študije | 49 |
| 5.4.5 Izhodišča za razumevanje in vrednotenje Trnovske mlekarne in pripadajočih objektov s smernicami za ohranjanje in varovanje, za potrebe izvedbe javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, ki predvideva obnovo in ožvitev stavb z novim javnim programom | 49 |
| 5.4.6 Posnetek obstoječega stanja objekta mlekarne in pripadajoče upravne stavbe | 49 |
| 6. NALOGA | 50 |
| 6.1 PROGRAMSKA IZHODIŠČA | 50 |
| 6.2 URBANISTIČNA ZASNOVA | 50 |
| 6.2.1 Urbanistični kazalniki in relevantne prostorske omejitve | 51 |
| 6.3 ARHITEKTURNA ZASNOVA IN OBLIKOVANJE | 52 |
| 6.4 PROJEKTNNA NORMATIVNA IZHODIŠČA ZA TRI IN VEČSTANOVANJSKE STAVBE (STANOVANJA TER SKUPNE STANOVANJSKE POVRŠINE IN NAPRAVE) | 56 |
| 6.4.1 Neprofitna stanovanja po zahtevah SSRS | 56 |
| 6.4.2 Načrtovanje skupnih stanovanjskih površin SSRS in Občine Ilirska Bistrica : | 57 |
| 6.4.3 Občinska neprofitna stanovanja | 59 |
| 6.5 IZHODIŠČA ZA NESTANOVANJSKI PROGRAM | 60 |
| 6.5.1 Skupnostni prostori v obstoječih objektih profane stavbne dediščine Zadržne mlekarne | 60 |
| 6.6 KRAJINSKO ARHITEKTURNA ZASNOVA IN ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE | 61 |
| 6.6.1 Zeleno modra infrastruktura | 62 |
| 6.7 USMERITVE ZA ZASNOVO PROMETNE UREDITVE | 63 |
| 6.7.1 Dostop na lokacijo | 64 |
| 6.7.2 Peš in kolesarske poti (povezovalne, rekreacijske poti) | 64 |
| 6.7.3 Mirujoči promet | 64 |
| 7. IZHODIŠČA ZA ZASNOVO TEHNIČNIH REŠITEV OBJEKTOV | 65 |
| 7.1 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA, TEMELJENJE IN KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA | 65 |
| 7.2 UPORABA MATERIALOV, GRADBENIH PROIZVODOV, KONČIH OBDELAV, VGRAJENE OPREME | 65 |
| 7.3 ZASNOVA INSTALACIJ IN INSTALACIJSKE OPREME | 65 |
| 7.3.1 Zasnova električnih instalacij in električne opreme | 65 |
| 7.3.2 Zasnova strojnih instalacij in strojne opreme | 67 |
| 7.4 POŽARNA VARNOST | 69 |
| 7.5 KONCEPT TRAJNOSTNE ZASNOVE | 70 |
| 7.6 KONCEPT ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN UPORABE OBNOVLJIVIH VIROV ENERGIJE | 70 |
| 8. IZHODIŠČA ZA ZASNOVO TEHNIČNIH REŠITEV ODPRTEGA PROSTORA | 71 |
| 8.1 ODPRTE BIVALNE POVRŠINE | 71 |
| 8.2 ZASNOVA INSTALACIJ V ZUNANJI UREDITVI | 72 |
| 8.3 PRIKLJUČEVANJE NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO | 72 |
| 9. ETAPNOST | 74 |
| 10. CILJNA VREDNOST INVESTICIJE | 74 |
| 11. POVZETEK OBVEZNIH ZAHTEV, USMERITEV, PRIPOROČIL | 75 |
| 12. VIRI IN LITERATURA | 75 |
| 13. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN NATEČAJNIH PRILOG | 76 |
| 13.1_NATEČAJNE PODLOGE C | 76 |
| 13.2_NATEČAJNE PRILOGE D | 76 |

1. NAGOVOR ŽUPANA OBČINE ILIRSKA BISTRICA

Občina Ilirska Bistrica bo na območju nekdanje tovarne organskih kislin (prenehala delovati v času osamosvojitve), na delno izpraznjenem območju, gradila povsem novo stanovanjsko sosesko, ki bo urbanistično, funkcionalno, vsebinsko, estetsko in arhitekturno zapolnila prostor med železniško postajo na eni, Hribom svobode kot parkovno urejeno zeleno površino z monumentalnim spomenikom NOB, na drugi, ter že obstoječim stanovanjskim območjem na tretji strani.

V Ilirski Bistrici, upravnem središču istoimenske občine, je bila zadnja stanovanjska soseska s tremi stanovanjskimi bloki zgrajena konec 80-ih let prejšnjega stoletja, torej štiri desetletja nazaj. Od takrat naprej je mesto pridobilo komaj kaj novih stanovanj. Če izzamemo nekaj novih stanovanjskih enot, zgrajenih s strani zasebnega kapitala, so bila zadnja stanovanja (15 enot) v domeni občine urejena leta 2002, z obnovo zelo stare stavbe prizidka nekdanjega Hotela Turist.

Občina v načrtovani novi stanovanjski soseski – Pod hribom – vidi izjemno priložnost preobrazbe degradiranega, zanemarjenega, zapuščenega območja nekdanje tovarne v urbanistično dovršeno celovito zaokroženo sosesko, ki bo ne le sama zase ustrezala sodobnim standardom trajnostno zasnovane gradnje stanovanj in pripadajočih zelenih in drugih površin ter s tem posledično kakovostnega bivanja tam živečih, temveč bo tudi funkcionalno povezala prostor med železniško postajo, Hribom svobode in že obstoječimi stanovanjskimi površinami na območju. Stanovanjsko sosesko občina vidi kot pomembno razvojno priložnost, impulz za oživitev mesta in s tem občine; veliko potrebo po stanovanjih je nenazadnje pokazala anketa, opravljena med občankami in občani februarja 2023.

Občina Ilirska Bistrica je s 480 kvadratnimi kilometri površine druga največja v državi. V njej živi 13.362 prebivalcev (stanje 1. 7. 2023). Poselitev je redka in izredno razpršena, na kvadratni kilometer živi 28 ljudi (v Sloveniji je povprečje 103 ljudi na kvadratni kilometer). V občini je 64 naselij, največje je Ilirska Bistrica (4350 prebivalcev), ki predstavlja upravno, gospodarsko, izobraževalno, kulturno in družbeno središče občine. S sosednjimi naselji, ki se stikajo z mestom, urbano območje poseljuje več kot 5.000 prebivalcev. Naselja občine so povezana v 22 krajevnih skupnosti.

Bogata naravna dediščina s številnimi naravnimi vrednotami (izviri, jezera, vodotoki, slepimi dolinami, jamami, zatrepi, stenami ...) in zelo ohranjeno naravno okolje predstavljata razvojno priložnost za naravi prijazen turizem z majhnim okoljskim odtisom.

Gozdni rezervat Snežnik-Ždrocle na Snežniški planoti je uvrščen na Seznam svetovne dediščine UNESCO kot ena od lokalitet starodavnih prvobitnih bukovih gozdov Karpatov in drugih delov Evrope. Približno 60 odstotkov občine pokriva skupaj sedem različnih območij Nature 2000, ki so jasen pokazatelj ohranjenosti narave in biotske raznovrstnosti ter vrednosti prostora, ki jo velja ohranjati. Celotno porečje reke Reke je v vplivnem območju UNESCO lokalitete Škocjanskih jam.

Občina Ilirska Bistrica sodi med obmejna problemska območja. Tako kot številne druge občine, ki se uvrščajo v to skupino, se tudi Občina Ilirska Bistrica sooča z razvojnim zaostankom na različnih področjih. Med glavnimi vzroki za slabšo razvitost, poleg obmejne lege, so slabša prometna dostopnost proti osrednji Sloveniji (ni dostopa s hitro cesto povezavo, gradnja avtoceste od Postojne proti Jelšanam terminsko tudi še ni določena), izredno velika razpršena poselitev (64 naselij), težave pri vzdrževanju zelo obsežne obstoječe in razvijanju nove infrastrukture ter strožje zahteve pri varstvu okolja, saj se skoraj 60 % občine uvršča v Naturo 2000. Vse skupaj ima negativne posledice na raven življenjskih razmer za prebivalstvo, kar prispeva k slabšanju splošne demografske podobe prebivalstva, naraščajočemu številu dnevnih migracij in posledično pospešenemu praznjenju prostora.

Občina izkazuje izredno slabo demografsko sliko. Povprečna starost prebivalcev je 46,9 let, kar je tri leta več od državnega povprečja in povprečne starosti prebivalcev Primorsko-notranjske statistične regije, v katero sodi občina. Poleg visoke povprečne starosti ima občina izrazito neugodno starostno sestavo prebivalstva, ki se odraža v visokem indeksu staranja prebivalstva, ki znaša 189, kar je za tretjino več od regijskega povprečja (ISP = 142) in kar 35 % več od državnega povprečja (ISP = 140). Ob upoštevanju selitvenega prirasta je sicer število prebivalcev v zadnjem obdobju stabilno. Je pa potrebno poudariti, da se v občino priseljuje nizko izobražena delovna sila, ki se zaposluje v proizvodnji in gradbeništvu. Medtem pa že več desetletij traja intenziven odliv visokošolsko izobražene delovne sile z različnih področij naravoslovja, družboslovja in humanistike, kar pomeni, da občina ves čas izgublja kader, ki bi bil zmožen razvojne kazalnike občine obrniti navzgor.

V občini je 5.731 delavno aktivnih prebivalcev, kar pomeni le dobrih 42 % vseh prebivalcev. Stopnja delovne aktivnosti prebivalstva v občini je nižja od slovenskega povprečja in znaša 50,8. Samo 2716 oz. 47,4 % delavno aktivnih prebivalcev občine (brez kmetov) dela v domači občini, 3015 oz. 52,6 % pa se jih dnevno vozi na delo v druge občine, med katerimi pa,

zanimivo, ne prednjačijo sosednje občine. Indeks delovne migracije, ki prikazuje razmerje med razpoložljivimi delovnimi mesti v občini in številom delovno aktivnega prebivalstva, je 60, kar pomeni, da delovnih mest v občini zelo primanjkuje, kar občino uvršča v izrazito spalne občine. 735 delovnih migrantov se na delo vsak dan vozi v Občino Ljubljana, 434 v Postojno, 423 v Koper, 341 v sosednjo Pivko, 203 v Sežano. V Občino Ljubljana se danes dnevno na delo vozi kar 200 delavcev več kot pred 10. leti, v Občino Koper pa 100 več. V zadnjem desetletju se je za 5 % zmanjšal delež občanov in občanov, ki delajo doma.

Izboljšanje demografske slike predstavlja za občino Ilirska Bistrica velik izziv. Kot bo predstavljeno v nadaljevanju (rezultati ankete o potrebi po najemu stanovanj v Občini Ilirska Bistrica), je eden od pogojev za izboljšanje demografske slike ter s tem tudi revitalizacijo občine zagotoviti mladim, poleg kvalitetnih služb, tudi možnost kakovostnega bivanja v domačem kraju, ki zajema tudi možnost udejstvovanja mladih na različnih področjih (kultura, šport, umetnost ...). Na stanovanjskem področju so že potrjeni načrti sodelovanja s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, kot partnerjem pri gradnji novih stanovanj za neprofitni in profitni najem.

Da bi zagotovila čim boljše pogoje za bivanje in delo v domači občini, je Občina Ilirska Bistrica v letu 2023 uvedla subvencioniranje komunalnega prispevka za mlade družine in mlade za samostojno reševanje stanovanjskega problema v obliki gradnje individualnih hiš, sofinanciranje nabave in zagona malih komunalnih čistilnih naprav, sofinanciranje obrestnih mer za stanovanjske kredite, nižja plačila za vrtec za tiste, ki rešujejo stanovanjski problem itn. Zavedamo se, da je to zgolj eden od pogojev za zadržanje mladih v občini in za ustvarjanje pogojev za priseljevanje mladih od drugod v starajočo se občino. Pomemben pogoj je tudi zagotavljanje kakovostnih delovnih mest za mlade različnih poklicev, kar naslavljamo z ukrepom ustanavljanja podjetniškega inkubatorja, ki ga bo občina uredila v novogradnji, zaključeni do konca leta 2024. Prostori inkubatorja bodo hkrati nudili ustrezne pogoje za oddaljeno delo številnih dnevnih delovnih migrantov, ki dnevno za prevoz v in iz službe, npr. v in iz Ljubljane, porabijo krepko prek tri ure. Veliko potrebo po stanovanjih v občini je pokazala analiza ankete, opravljene med občanami in občani februarja 2023: 60 % oz. 369 anketiranih je bilo takoj zainteresiranih za neprofitni najem stanovanja, 51 % oz. 290 pa tudi za profitni najem. Približno enaki odstotki veljajo za načrtovani najem v roku naslednjih 5-ih let. Največja je potreba po najemu stanovanj dve-, tri- in štiričlanskih družin, med katerimi prevladujejo mlade družine do 30 let starosti.

Predstavljena izhodišča ter priložnost, ki se ponuja z gradnjo nove stanovanjske soseske, prinašajo tudi odgovornost. Zavedamo se namreč, da bodo današnje odločitve o ureditvi do sedaj degradiranega območja mesto zaznamovale še dolga desetletja. V tem pogledu smo, tudi v duhu participativnega urbanizma, sprejeli odločitev, da za omenjeno območje poiščemo najboljše možne projektne rešitve, tudi tako da odpremo pot svobodi razmišljanja in domišljij posameznikov, ki jih ta prostor še ne determinira, ter pristopili k razpisu javnega natečaja.

Dr. Gregor Kovačič, župan

2. CILJI NATEČAJA

2.1 NAMEN NATEČAJA

Namen je gradnja nove stanovanjske soseske Pod hribom, kjer je predvidenih več objektov večstanovanjske gradnje s stanovanji, ki jih bo investitor oddajal v javni najem.

Primanjkljaj stanovanjskih enot v Ilirski Bistrici je pereč problem v zadnjem desetletju, saj povpraševanje občutno presega ponudbo. Omejen stanovanjski fond je neakakosten, zunanje površine večstanovanjskih objektov pa degradirane in pomanjkljivo urejene. Pomankanje površin za strnjeno stanovanjsko pozidavo v mestu skorajda ni več, potreb po stanovanjih predvsem za mlade družine je veliko.

Občina Ilirska Bistrica namerava skupaj s SSRS izvesti kvalitetno reurbanizacijo degradiranega in slabo urbaniziranega območja opuščene tovarne organskih kislin v Ilirski Bistrici bistveno povečati kakovost grajenega okolja v mestu.

Gradnja cenovno dosegljivih najemnih stanovanj bo doprinesla k zmanjševanju primanjkljaja dostopnih stanovanj, obenem pa tudi k revitalizaciji območja.

Z izvedbo javnega, projektnega, enostopenjskega natečaja želi naročnik Občina Ilirska Bistrica:

- pridobiti strokovno najprimernejšo urbanistično, arhitekturno in krajinskoarhitekturno rešitev za gradnjo kakovostne in sodobne stanovanjske gradnje, ob upoštevanju veljavnih zakonskih določil, ki se nanašajo na graditev objektov, upoštevanju smernic in priporočil s področja večstanovanjske gradnje, spoštovanju načela trajnostnega razvoja in doprinosu okolju, ob hkratnem upoštevanju ekonomskih parametrov,
- izbrati izdelovalca projektna dokumentacije za predmetno stanovanjsko gradnjo, s katerim bo v nadaljevanju sklenjena pogodba za projektiranje.

Namen in cilji natečajne naloge je zasnova večstanovanjskih objektov pod imenom STANOVANJSKA SOSESKA POG HRIBOM s celotno urbanistično, arhitekturno in krajinsko ureditvijo, ki bo Občini Ilirska Bistrica pripomogla k prostorsko uravnoteženem in gospodarsko učinkovitem razvoju, socialni povezanosti lokalnega prebivalstva in kakovosti bivalnega okolja.

Natečajne rešitve naj temeljijo na izpostavljenih ciljih:

- povečati ponudbo javnih najemnih stanovanj za mlade in druge starostne skupine in sicer najemna cenovno dostopna stanovanja po zahtevah SSRS in občinska najemna cenovno dostopna stanovanja,
- z izboljšanjem stanovanjskega fonda spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev,
- uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, prednostno namenjenih javnemu najemu mladih družin,
- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin,
- izboljšati kakovost stanovanj in bivalnega okolja z ustreznim stanovanjskim standardom,
- spodbuditi stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke,
- z gospodarnim izkoristkom gradbene parcele med pozidanimi in nepozidanimi površinami zagotoviti višjo kvaliteto bivalnega okolja v stanovanjski soseski in večjo socialno povezanost,

Naročnica bo z izvedbo pridobila rešitve za celovito urbanistično zasnovo širšega natečajnega območja, prepoznavno arhitekturno rešitev stavb skupaj s krajinsko arhitekturno ureditvijo odprtih površin na natečajnem območju v Ilirski Bistrici, ob upoštevanju veljavnih zakonskih določil, ki se nanašajo na graditev objektov, načela trajnostnega razvoja in prispevka okolju ob hkratnem upoštevanju ekonomskih parametrov.

2.2 PREDMET NATEČAJA

Z natečajem bo izbrana najkvalitetnejša urbanistična rešitev pozidave in krajinske ureditve ter arhitekturna rešitev objektov na območju stanovanjske soseske Pod hribom.

Predmet natečaja je izdelava celovite idejne urbanistične, arhitekturne, krajinskoarhitekturne in programske zasnove sodobne stanovanjske soseske Pod hribom in nanjo navezujočega javnega programa, ki se bo izvajala v dveh fazah.

V prvi fazi je predvidena gradnja okvirno od 55 do 60 javnih najemnih stanovanj, vključno z rešitvami za ureditev prometne in komunalne infrastrukture in zunanjih odprtih površin, skladno s pogoji Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 SSRS (PRILOGA_D_2),

Natečajna naloga opredeljuje izhodišča in usmeritve za izdelavo natečajne rešitve ter za projektiranje predmetne stanovanjske gradnje:

- urbanistični, arhitekturni in arhitekturnokrajinski zasnovi nove soseske, upoštevaje senzibilno presojo nosilnosti poselitve z ustrezno morfološko zasnovo ter izborom primernih tipologij tri in večstanovanjskih objektov, ki naj bodo smiselno zasnovani, več funkcionalni, namenjeni bivanju in preživljanju prostega časa ter premišljeno vpeti v širši prostorski kontekst.
- naravne značilnosti in kakovosti krajine ob upoštevanju obstoječih lokacijskih pogojev naj se odražajo tudi v načrtovanju novo predvidene zelene modre infrastrukture, oziraje se na podnebne spremembe,
- kakovosti arhitekturne zasnove, jasnosti in izvirnosti izraza ob hkratnem upoštevanju obstoječih stavb in ureditev na obravnavanem območju,
- revitalizacija območja varovane stavbne dediščine z umestitvijo skupnostnih prostorov soseske v rekonstruirana obstoječa objekta,
- anketna dela, naj obravnavata privatne odprte površine z navezavo na novo načrtovano zunanjo ureditev,
- območje in objekti ter zasnova naj bodo urejeni v skladu z načeli univerzalne gradnje, upoštevana naj bo dostopnost za funkcionalno ovirane osebe,
- zagotavljanje javno dostopnih zelenih sistemov v urbanem naselju je potrebno obravnavati celovito, v kombinaciji z ukrepi modre infrastrukture, oblikovanjem odprtih vodnih površin s povezovalnimi potmi na pobočju hriba Svobode, ki ima zaradi bližine poseben pomen za kakovost bivanja in preživljanje prostega časa prebivalcev v ožji in širši okolici,

Natečajna naloga opredeljuje izhodišča in usmeritve za izdelavo natečajne rešitve ter za projektiranje sodobne stanovanjske soseske z upoštevanjem območja revitalizacije stavbne dediščine in načrtovanjem modro zelene infrastrukture. Pričakuje se celovita obravnava umestitve objektov in odprtih površin na obravnavani lokaciji.

Izhodišča Občine Ilirka Bistrica, na katerih naj temeljijo predlagane natečajne rešitve:

- območje naj ne izključuje naselitve različnih demografskih ali socialnih skupin,
- gradnja naj upošteva naravne danosti – reliefne posebnosti, osončenost, rožo vetrov, geotehnično stanje zemljišča,
- predlagana prostorska zasnova naj omogoča dobre podnebne pogoje za bivanje.
- krajinska zasnova naj bo zasnovana smiselno, večfunkcionalna, namenjena bivanju, druženju in preživljanju prostega časa; novo stanovanjsko območje naj bo premišljeno vpeto v širši prostorski kontekst, značilnosti in kakovosti krajine naj bodo upoštevane kot eno od meril, ki lahko omogoči dvig bivalne kakovosti,
- načrtovati kakovostno in sklenjeno zeleno javno površino, ki bo sonaravno urejena, odražala identiteto in biodiverziteto notranjsko – kraške krajine ob upoštevanju zelenih sistemov,
- skladno z usmeritvami EU naj bo predvidena trajnostna in ekološka gradnja,
- skladno s trajnostnimi usmeritvami Občine Ilirka Bistrica, naj bo poudarjena raba trajnostno mobilnih rešitev z odličnimi povezavami z okoljskimi prostori/predeli,
- predlagana zasnova naj omogoča racionalno izvedbo gospodarske javne infrastrukture, določene rešitve, kot na primer odvajanje meteoritnih voda se predvidi v obliki krajinsko smiselno in inovativno zasnovane modre infrastrukture.

Natečajne rešitve naj s celovito obravnavo prostora predvidijo stanovanjsko sosesko, ki mora biti vpeta v mestno tkivo in bo prebivalcem omogočala kakovostno bivanje na eni lepših lokacij v Ilirski Bistrici s primerno osončenostjo in ob neposredni bližini Hriba svobode, krajinsko oblikovanega parkovnega območja s kulturnim spomenikom lokalnega pomena, ki na svoji zahodni strani daje zeleno zaledje novo predvideni soseski. Območje nudi prostor za rekreacijo v naravi z vsemi prednostmi središča mesta v neposredni bližini. Življenje v mestih se hitro spreminja in temu naj sledi tudi zasnova območja, ki naj se prilagaja novim potrebam prebivalcev, ter naj upošteva raznolike potrebe (biološke, psihološke, sociološke, kreativne, socialne) prebivalcev Ilirske Bistrice.

Naročnik želi z natečajem pridobiti ne le sveže ideje o načinu pozidave, temveč tudi predloge morebitne programske nadgradnje območja.

2.3 NATEČAJNO OBMOČJE

Ilirska Bistrica je mestno naselje, hkrati pa tudi sedež občine Ilirska Bistrica, ki se nahaja na južni meji Slovenije. Občina je del primorsko-notranjske statistične regije in vzhodne kohezijske regije. Občina na zahodu meji na občini Hrpelje-Kozina in Divača, na severu na občino Pivka, na vzhodu na občino Loška dolina, na jugu pa meja občine poteka po državni meji z Republiko Hrvaško.

Občina ima bogato zgodovino, arheologijo iz prazgodovinskega obdobja ter kulturno (snovno in nesnovno) dediščino. Pomembna je nesnovna etnografska dediščina tradicionalnih pustnih skupin škoromato in »vrbiščih šjm«. Med stavbno dediščino izpostavljamo grad Prem iz 12. stoletja ter staro mestno jedro Ilirske Bistrice, ki je zraslo ob kraškem izviru Bistrica.

V občini delujejo številna društva, ki skrbijo za bogato kulturno in športno dogajanje. Bogata naravna dediščina s številnimi naravnimi vrednotami (kraškimi izviri, jezeri, vodotoki, med njimi Reka, ki je oblikovala Škocjanske jame, prostranimi snežniškimi dinarskimi gozdovi z najvišjo nealpsko goro – 1796 m visokim Snežnikom, slepimi dolinami Podgrajskega podolja in drugimi ponikalnicami, jamami, zatrepji, stenami ...) in zelo ohranjeno naravno okolje predstavljata razvojno priložnost za naravi prijazen turizem z majhnim okoljskim odtisom.



Slika 1: Slikovni prikaz natečajnega območja v širšem prostoru RS, vir: Google



Slika 2: Slikovni prikaz širšega prostora Ilirske Bistrice z označenim natečajnim območjem, vir: iObčina



Slika 3: Približni prikaz natečajnega območja, vir: iObčina

Območje obdelave obsega večje število zemljiških parcel z nekaterimi obstoječimi objekti. Vse parcele se nahajajo v območju K.O. 2524 TRNOVO.

Celotno natečajno območje v velikosti 42.098,60 m² od tega **zazidljivi del a/1 in a/2** v velikosti **34.094,76 m²**.

a/1 območje za razvoj stanovanjske gradnje v velikosti 30.315,60 m² obsega parc. št. 219/2, 233/1, 236, 243/1, 243/2 delno, 244/1, 244/2 delno, 249 delno, delno, 258/1, 258/2, 263, 264, 268/1, 268/2, 270/1, 291/9, 291/12, 3169, 3170, 3173/1, 3173/2, 3174/1, 3174/2, 3174/3, 3174/4, 3174/5, 3175, 3177, 3305, 233/6, 233/7, 233/8, 233/9, 252/4, 260/1, 260/2, 260/3, 268/3, 3174/6, 3174/7, 233/5, 233/6, 233/7, 233/8, 233/9, 1966/4, 3378, 252/4, 240/1, 240/2, 240/3, 239/1, 239/2, 237, 238, 160/2, 160/4, 160/7, 145/3, 167/3, cesta delno 2259

a/2 območje varstvenih režimov z objekti bivše mlekarne v velikosti 3.779,16 m², obsega parc. št.: 252/1, 252/2, 252/3, 252/4, 252/5, 331/2, 331/3, 3171/1, 3171/2, 3172/1, 3172/2

a/3 EUP IB47-5 v velikosti 8.003,84 m² je nezazidljivo in je a priori izvzeto iz površin gradbenih parcel št.: 243/2 delno, 243/3, 244/2 delno, 244/3, 24 delno, 255 delno.

Anketni del 1 območje obstoječega poslovnega objekta v velikosti **2.356,30 m²**, obsega parc.št.: 233/2, 3316, 3174/8, 3175:

Varianta 1_ smiselno se objekt vključi v predlagano rešitev

Varianta 2_ območje se integrira v stanovanjsko sosesko,

Anketni del 2 ob obstoječih večstanovanjskih objektih v skupni velikosti **6.757,53 m²**, obsega parc.št.: cesta delno 2259, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 167/2 (pridružena last.), 167/4, 167/5, 167/6, 167/7, 167/8, 167/9, 167/10

Območja obdelave (natečajno območje + anketni del 1 in 2) v skupni velikosti 51.212,43 m² od tega **zazidljivi del 43.208,60 m²**.



Slika 4: Približani prikaz natečajnega anketnega in varstvenega območja z točnimi parcelnimi mejami / natečajno območje je obarvano z rdečo, vijolični objekti se porušijo, črtkano območje je območje z varstvenim režimom-zadružna mlekarna, oranžni objekti se ohranjajo, anketno območje 1 in 2 s temno modro barvo, zeleni pas na robu lokacije predstavlja pogozdeno površino na podenoti IB47-5, vir: geodetski posnetek

Vsa navedena zemljišča so stavbna zemljišča, v OPN Ilirska Bistrica se nahajajo v območju EUP-IB47 (območje se deli na podrobnejše podenote: IB47-1, IB47-3, IB47-4, razen zelenih površin v EUP-IB45, ki se ohranjajo). V veljavnem OPN Občine Ilirska Bistrica je območje opredeljeno kot območje CU_pretežno centralnih dejavnosti z ureditvenimi pogoji in regulacijskimi elementi, ki se jih ne upošteva. V neposredni bližini natečajnega območja je večje območje večstanovanjske gradnje na katerega se predvideni program navezuje. Izbrana natečajna rešitev bo vnesena v spremembo OPN-ja, ki je v postopku priprave.

2.4 LASTNIŠTVO

Vsa zemljišča v natečajnem območju so lasti občine Ilirska Bistrica ali so fazi pridobitve lastništva oz. so družbena last v uporabi občine.

3. RAZVOJ POSELITVE ILIRSKÉ BISTRICE

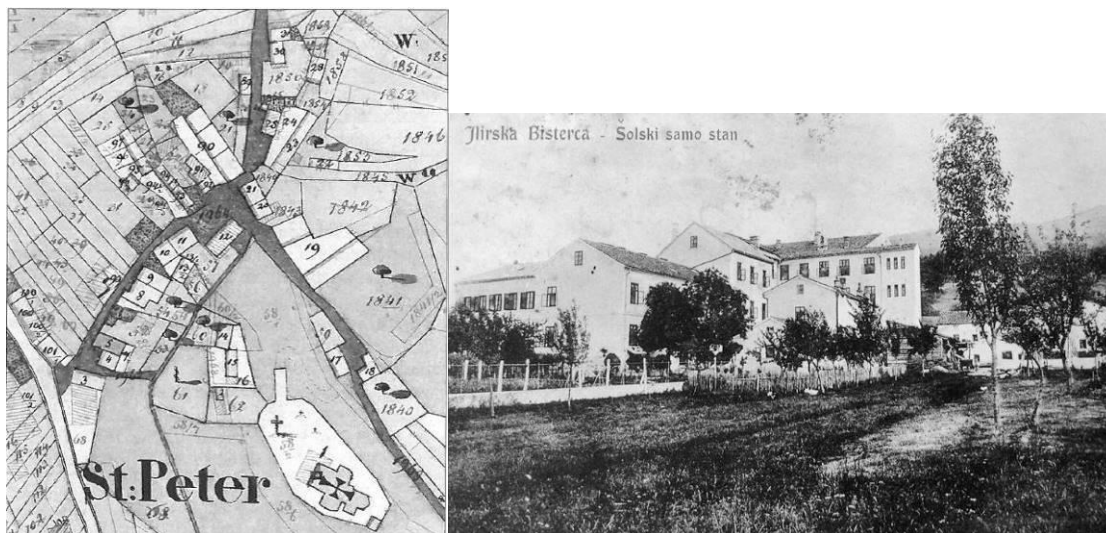
3.1 ARHITEKTURA DO KONCA 1. SVETOVNE VOJNE

Stavbe in naselbinska dediščina priča, da je Trnovo, danes del Ilirske Bistrice, bilo omenjeno kot trg v 17. stoletju, saj je bilo sedež velike župnije, vključene v tržaško škofijo. Naselje je v tem času največkrat omenjeno kot vas, ki je imela leta 1770 skupaj 74 hiš. S porastom prevoznitva oz. furmanstva so ob osrednjih cestah kmeti spreminjali svoje kmetije v gostišča s hlevi, primer tega je še sedaj ohranjena gostilna Pri Matetu. Furmanska arhitektura je prepoznavna po »ohranjanju prostorne baročne sheme (tj. obokanje prostorov in pročelja, oblikovanega s klasicističnimi detajli). Kamnite okenske okvirje – jerte – in vhodne portale iz lokalnega kamna so v drugi polovici stoletja zamenjala večja okna brez okvirjev ali pa so bili le-ti izvedeni v ometu. Samo premožnejše hiše so uporabljale kamnite portale iz kakovostnega kamna z ravno preklado in sklepnikom, v katerem je bila vklesana letnica izgradnje in lastnikova inicialka. Pročelja niso bila poslikana, ampak zaključena z enotnimi barvami.« V tem času se je povečal tudi njen prometni pomen, z izgradnjo deželne poštne ceste od Zagorja na Zgornji Pivki proti Reki.



Slika 5: Habsburški katastrski nacrt iz 19.stoletja, vir: ArcanumMaps

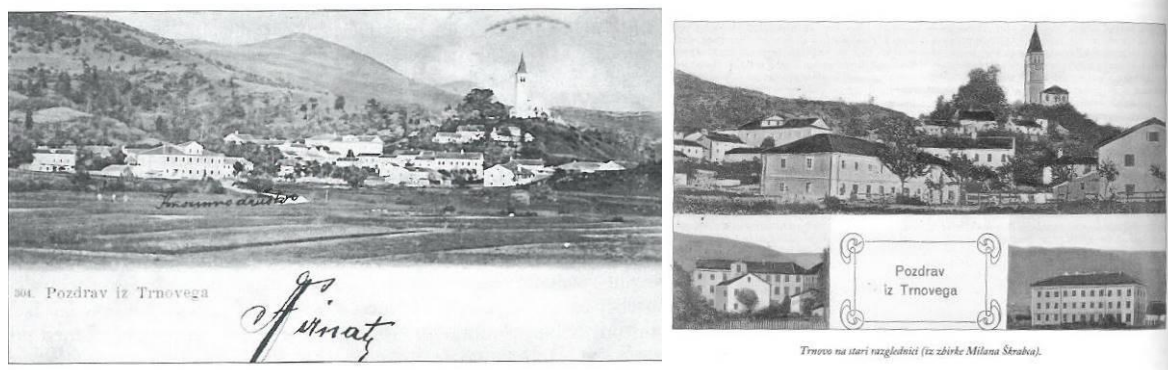
Do začetka 19. stoletja sta na bistriško stavbarstvo vplivala predvsem mlinarstvo in žagarstvo, v Trnovem pa je bil opaznejši pridih kmečkega življenja. V Trnovem je ustroj hiš narekovala glavna cesta skozi Gabrje, glavno pročelje objektov je bilo orientirano proti cesti. Kmetijska dejavnost je vplivala na kmečki značaj naselja, strešna kritina pa je bila pokazatelj premožnosti lastnikov (slama ali opečna kritina). Ljudska arhitektura je ostala pristna do prvega pojava tipskih načrtov za gradnjo ob koncu 18. stoletja. (povzeto po Občina Ilirska Bistrica – Mestna stavbna dediščina, Belušič L.)



Slika 6: Trnovska šolska zgradba na franciscejski katastrski mapi leta 1823, stavbna parcela št.5, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

Slika 7: Katoliška šola za dekleta z vidnimi tipičnimi primorskimi nakloni strešin, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

V Trnovem so preprosto enorazredno trivialko ustanovili leta 1814 in je delovala v privatni hiši, leta 1866 so zgradili šolo. Leta 1888 je bila ustanovljena še enorazredna zasebna katoliška šola za dekleta v še danes delujočem samostanu šolskih sester reda de Notre Dame.



Slika 8 in 9: Razglednice iz Trnovega, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

3.2 ARHITEKTURA V ČASU FAŠIZMA

Na območju Ilirske Bistrice ne moremo govoriti o večjih premišljenih urbanističnih posegih, ki bi določevali nadaljnji prostorski razvoj mesta. Govorimo predvsem o manjših objektih, projektih, katerih pomemben vpliv in estetska vrednost sta opazna še sedaj. Veliko je primerov mešanja arhitekturnih slogov, ki jih je težko opredeliti v pretežno uporabljene stile tistega časa. Na območju Ilirske Bistrice so vidni vplivi tako Stila Littorio, kot vplivi italijanskega racionalizma. Pojavlja se mešanje slogov, ki mestu in krajini prinesejo moderni izraz, vendar niso nosilci enotnega arhitekturnega sloga. Opazna sta predvsem funkcionalnost, brez zanimanja za modernost, in kontrastno, objekti skoraj evropskega modernizma.

Na ozemlju, ki ga je na vzhodni strani Jadrana zasedla italijanska vojska, je bila najprej vzpostavljena vojaška oblast z guvernerjem na čelu in s sedežem v Trstu. Ozemlje sedanje občine Ilirska Bistrica je bilo razdeljeno na več občin (najprej osem, nato šest); te so takrat zajemale tudi kraje, ki so danes na hrvaški strani. Razvoj Bistriškega je bil po novem v veliki meri vezan na obmejno lego in utrjevanje meje.

Vojaške objekte (npr. vojašnici na obrobju mesta) in infrastrukturo je gradila italijanska vojska, civilne javne objekte in infrastrukturo občina z najemanjem kreditov, nekaj objektov pa tudi fašistične potujočevalne organizacije. Zaradi vseh omenjenih gradenj se je občina prezadolžila in od reške posojilnice ni več dobivala posojil, ki bi omogočila izvedbo vseh zastavljenih načrtov. Prezadolženost občine je posledično pomenila, da nekaterih objektov niso zgradili, čeprav so bili načrti že izdelani. Kljub temu je bilo zgrajenih kar nekaj stavb, ki so zaznamovale tako urbano kot ruralno okolje.

3.3 PREPOZNAVNEJŠI ARHITEKTURNI SPOMENIKI V ILIRSKI BISTRICI

- Občinska stavba z hranilnico (okoli let 1930, arh. Santo Pillepich).

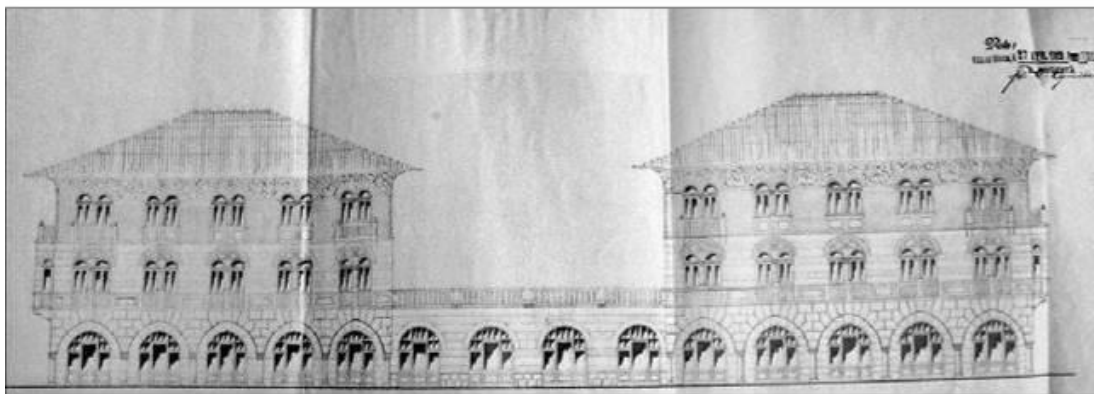
Posebnost Ilirske Bistrice je prepletanje ljudskega stavbarstva iz 19. stoletja s stavbami trgovskega, poslovnega in upravnega značaja. Najbolj markantna zgradba v mestu je občinska palača, grajena v beneškem slogu. Stavba stoji ob glavni prometnici Reka–Trst in je s pročeljem obrnjena proti mestu. Glede na lego mesta je njena postavitev robna in verjetno namenska, saj daje vtis, da dominira prostoru in hkrati nadzoruje mesto. Tudi po velikosti se uvršča med najvidnejše mestne zgradbe. V izvornem načrtu je bilo pritličje namenjeno poslovnim prostorom in trgovini, nadstropji pa stanovanjem, a sta bili kasneje preurejeni v pisarne. Stavba, zanimivo, meša več vzorov, na eni strani zgodnjerenesansno palačo, na drugi pa primestno vilo. Obenem se navezuje na značilne tipe mestnih (občinskih) hiš iz 19. stoletja, ki črpajo vzorce v poznosrednjeveških mestnih hišah italijanskih mestnih držav oziroma flamskih samostojnih mest, le da bistriško zgradbo zaznamujeta dvojnost obeh kril in vmesna praznina, medtem ko bi morala biti po vzorcu ravno v tej vmesni praznini poudarjena vertikala, običajno mestni stolp ali vsaj nekakšen rizalit. Stavbo lahko slogovno označimo kot mešanico modernih in ustaljenih klasičnih elementov s prevlado slednjih. Ko govorimo o klasičnih elementih, govorimo o elementih zgodovinskih (historičnih) slogov – tj. romanike, gotike, renesanse in baroka. Med klasične elemente umeščamo rustikalno pritličje, oboke in arkade s podpornimi stebri s kapitelom, bogato fasadno okrasje, šotorasto streho, lesen strešni venec in delitev oken.

Poleg nje stoji двореc iz začetka 20. stoletja, ki ga je za upravo snežniških gozdov, potem ko je Primorsko zasedla Kraljevina Italija in je nova meja razpolovila snežniško posest, dal zgraditi plemič Schönburg-Waldenburg (lastnik gradu Snežnik in snežniških gozdov). Danes pa v njem domuje Okrajno sodišče. Za zgradbama se razprostira botanični in športni park, ki ga je v

šestdesetih letih prejšnjega stoletja na nekdanjem smetišču in močvirju uredil ljubitelj narave in gozdarski strokovnjak Viljem Kindler.



Slika 10: Občinska stavba, vir: Občina Ilirska Bistrica



Čelna fasada stavbe občine Ilirska Bistrica (HR-DARI-8, mapa 1626).

Slika 11: Čelna fasada občinske stavbe, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

- Vrtec (okoli leta 1935, arh. Giorgio Scarpa)

Stavba stoji na današnji Zupančičevi ulici 5, v starem mestnem jedru Ilirske Bistrice. V primerjavi s postavitvijo občinske stavbe je vrtec na precej »ne-strateškem« mestu. Gre za longitudinalno dvonadstropno, izrazito kubično zasnovano zgradbo jasne arhitekturne zasnove s poudarjenim vhodom, ki jo nadgrajuje manjše nadstropje podolgovate oblike. Levi in desni krili stavbe sta izbočena in kubične oblike. Gre za dvonadstropno stavbo s pritličjem za vrtec in ambulanto ter prvim nadstropjem za porodniški oddelek. Nosilne strukture so predvidene v armiranem betonu, stavbni skelet je grajen iz pilastrov in povezovalne preklade, streha je iz armiranega betona, zazidane stene in tramovi pa iz materiala »ALFA«, ki pa v zapisniku ni opredeljen. Stavba je danes precej spremenjena. Vrtec v primerjavi z občinsko stavbo ne meša različnih arhitekturnih slogov. Sledi modernim prijemom racionalizma z ravnimi, enostavnimi linijami, fasado brez okrasja in ravno krito streho iz armiranega betona. Edini del, ki bi lahko stavbo slogovno približal tradicionalnim elementom, je vhod, ki ga podpirata polstebra in

zaključuje trikotni nadstrešek. Stavba v ničemer ne spominja na »klasične« stavbe prejšnjih obdobij. Kljub temu je zanimiva postavitev vhoda, ki sledi renesančni arhitekturi. Primeri takega vhoda, podprtega s polstebri na podstavkih in zaključenega s trikotnim zatrepnim nadstreškom, so pogosti na primer v Firencah. Tak vhod je v popolnem nasprotju s siceršnjo arhitekturo stavbe in zato močno izstopa.

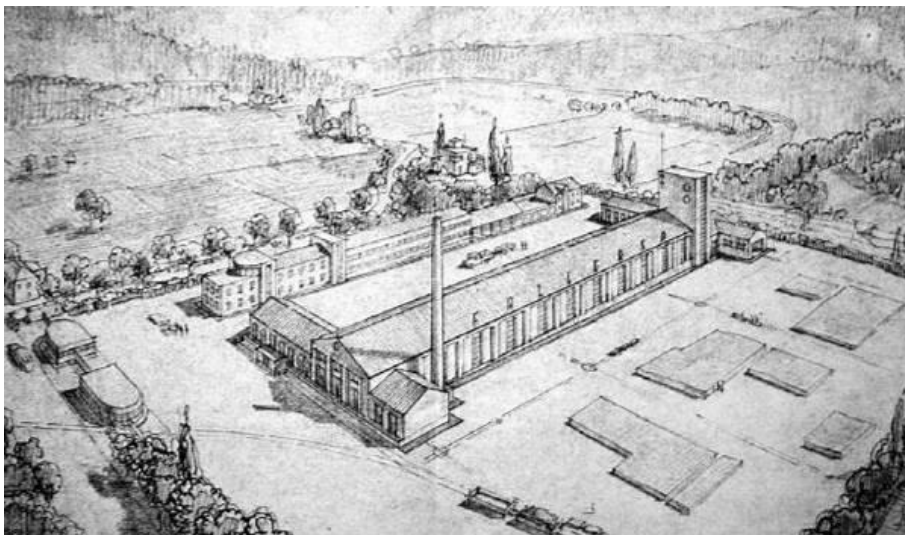


Slika 12: Risba stavbe vrtca, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

- Tovarna Lesonit (arh. Giuseppe Baldi)

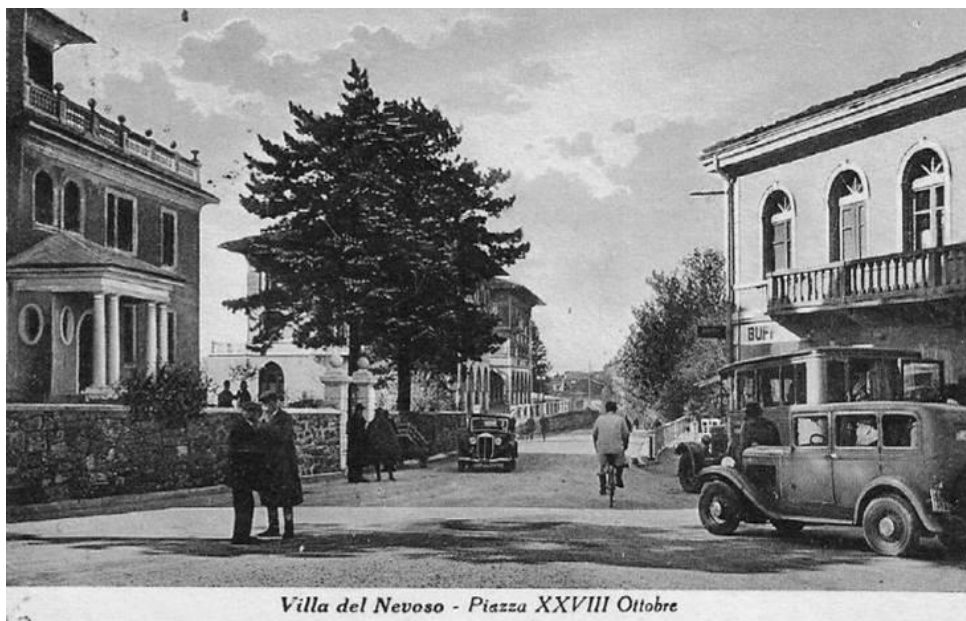
Tovarna Lesonit (v času izgradnje imenovana Fallersa) je večstavbni kompleks. Opredelitev njegovega sloga je zaradi številčnosti in raznolikosti stavb kompleksa zahtevnejša. Vhod v osrednji kompleks je po načrtih sodeč modernističen. Polkrožne stavbe jasnih linij in ravno kritih streh se stikajo s pomočjo srednjega dela in ne vsebujejo tradicionalnih arhitekturnih elementov. Kompleks skladišč in proizvodne linije je najverjetneje pomemben bolj s funkcionalnega kot slogovnega vidika, medtem ko je drugi kompleks stavb po načrtu sodeč precej modernejši. Predstavljeni načrt je edini dostopen in kot tak osnova za slogovno analizo tovarne. Večina stavb poslovnega kompleksa je zelo modernih v primerjavi z edino bolj tradicionalno zgradbo na načrtu. Ta je zadnja zgradba poslovnega kompleksa, ki je bolj podobna že obstoječim stanovanjskim objektom v mestu, kot ostalim delom kompleksa. Kombinacija modernejših in klasičnih arhitekturnih elementov, tovarno uvršča v mešanico modernega in klasicističnega arhitekturnega sloga.

(Povzeto po: Kronika: Iz zgodovine Ilirske Bistrice. Arhitektura občine Ilirska Bistrica in okolice v obdobju fašizma. E. Kastelic. 2023)



Slika 13: Risba tovarne Lesonit, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

V obdobju med vojnama se je Ilirska Bistrica izoblikovala v mesto.



Slika 14: Ilirska Bistrica med vojnama postane mesto, levo v ospredju Schönburg-Waldenburgov dvorec (danes sodišče), v ozadju občinska palača, desno poslopje današnje pošte, vir: Kronika - Iz zgodovine Ilirske Bistrice 2023

3.4 ARHITEKTURA PO LETU 1950

Arhitektura v mestu po letu 1950 izgubi pristnost, po kateri je bila prepoznavna. Stavbarski boom je privedel s hitrostjo in cenenimi materiali, do prekomerne stanovanjske in industrijske pozidave. Brez jasnega urbanističnega načrta se je mestno tkivo podredilo zahtevam industrijskih obratov in posamičnih večstanovanjskih objektov, ki presegajo merilo kraja, v zadnjih desetletjih oziroma samostojni Sloveniji pa so na robovih mesta zrasli še trgovski centri.

Intenzivna izgradnja mesta od 60-tih let naprej je vodila v razraščeno urbanistično tkivo, brez jasne zasnove, mesto je tako razloženo ob Gregorčičevi cesti, ki se nadaljuje v Bazoviško cesto in ne omogoča kvalitetnega doživljanja prostora za prebivalce. Od tedaj se je Ilirska Bistrica razvijala z razpršeno enodružinsko gradnjo, in posamičnimi večstanovanjskimi objekti.

»V dobrih petdesetih letih je uspelo arhitekturi in urbanizmu močno degradirati prostor tisočletnega razvoja.«.

(povzeto po Občina Ilirska Bistrica – Mestna stavbna dediščina, Belušič L.)

4. ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA

4.1 ZGODOVINSKI RAZVOJ OBMOČJA

Obseg in gospodarska družbena struktura Trnovega in Bistrice sta bila prvič opisana v postojanskem urbarju iz leta 1489. V tistem času so v mestu prevladovali kmetije, mlini in žage, saj je bila ukročena vodna sila že tedaj pomembna za razvoj zlasti Bistrice. Kmetijstvo v 16. stoletju začne izgubljati svoj pomen zaradi drobljenja kmetijskih površin in posledičnega iskanja drugačnega načina zaslužka. Tako reka Bistrica oziroma izraba njenih atributov postane temelj gospodarskega razvoja v občini, saj je npr. v 19. stoletju delovalo 21 mlinov in devetnajst pil (žag). Razvito je bilo tudi prevoznništvo (furmanstvo) za prevoz lesa in ostalega blaga med Reko in Trstom.

Zgodovinsko se je Ilirska Bistrica kot mestno naselje razvila iz primarno dveh krajev, Trnovega in Bistrice, ki sta bila leta 1927 združena. Mestno naselje, kot ga poznamo danes, je nastalo leta 1952, ko so v eno mesto združili več naseljenih jeder.



Slika 15: Razglednica iz Ilirske Bistrice, 1925, vir: Kamra.si

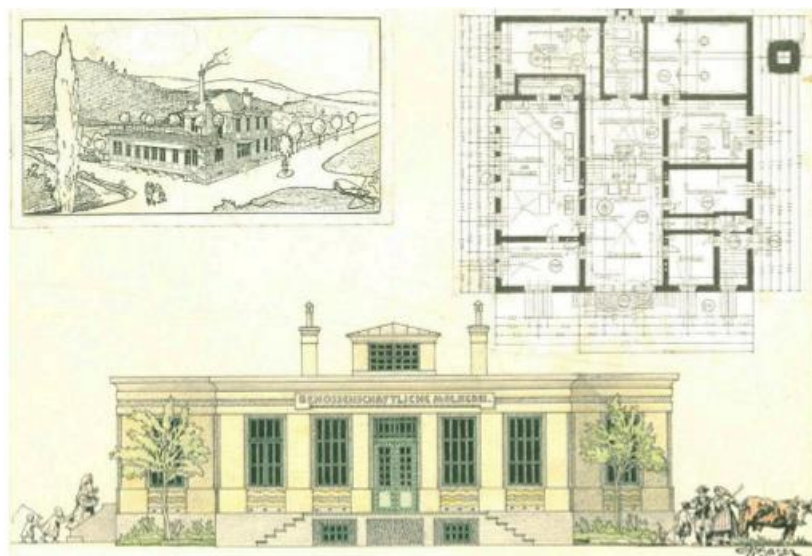
V starih katastrskih načrtih je razvidno, da je bilo natečajno območje, v preteklosti namenjeno obdelovanju zemlje oz. kmetijstvu. Pomemben vpliv na razvoj celotnega okraja je imela železnica, zgrajena v drugi polovici 19. stoletja. Prihod železnice je povzročil propad furmanstva oz. prevoznitstva, izničila je namreč potrebo po njem, ker je predstavljala bolj hiter in učinkovit način prevoza dobrin. Železnica je povezovala Reko in Trst z vmesnimi postajališči, tudi Ilirsko Bistrico, je dobila železniško postajo, ki leži na južnem robu obravnavanega območja natečajne naloge.

4.1.1 Stavba združne mlekarne _stavbna dediščina št. EŠD 29102

Objekt je vpisan v register kulturne dediščine kot profana stavbna dediščina - mlekarina, poslovna stavba, Vojkov drevored 14. Mlekarina z upravno stavbo stoji v Trnovem v Ilirski Bistrici.

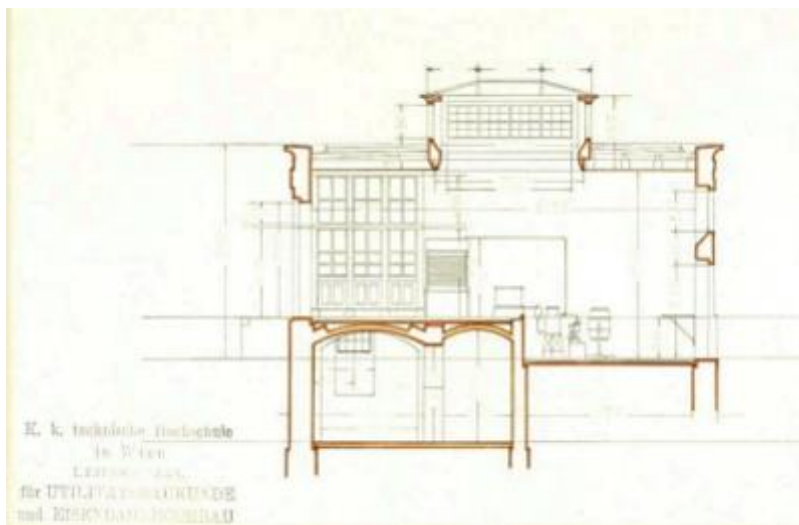
Začetek 20. stoletja je prinesel vpliv dunajske secesije in delno tudi pariškega art nouveauja. V tistem času je kot sodobnik Plečnika in Fabianija deloval tudi arhitekt Ivan Jager (1871-1959), kateri je prepoznaven kot Slovenec, ki je zasnoval načrt Minneapolisa. Žal večina njegovega arhitekturnega opusa v Sloveniji ni ohranjena, edini še vidni elementi so opazni v Ilirski Bistrici.

Združna mlekarina sestoji iz osrednje (industrijske) stavbe, zgrajene med letoma 1903-04, in klasicistično oblikovane upravne stavbe iz 1921. Osrednja stavba, ki ima s timpanonom poudarjeno vhodno fasado, je bila zgrajena delno po načrtu I. Jagra iz leta 1900. Trenutna podoba objekta mlekarne ne izkazuje več prvotne podobe, ki je dokumentirana in detajlno opisana v izdelani predhodni študiji za izhodišči za razumevanje in vrednotenje trnovske mlekarne in pripadajočih objektov. (Natečajne priloge D_5_restavratorska izhodišča.)

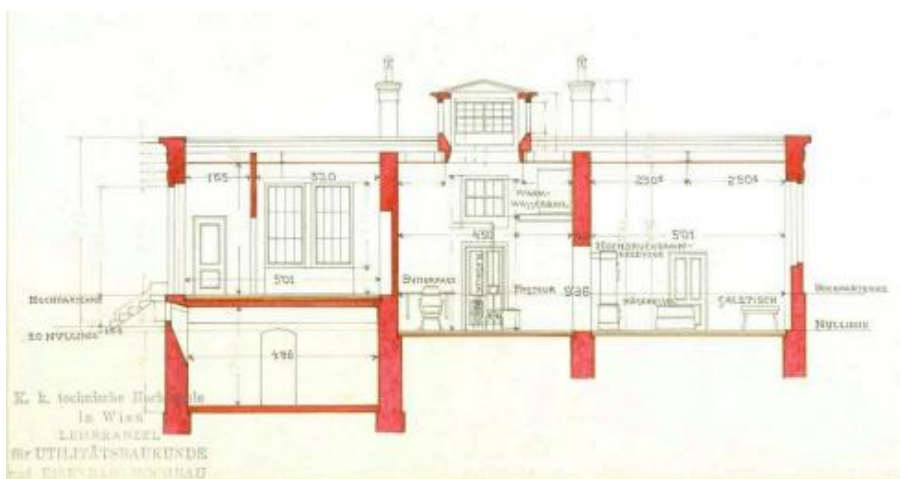


Slika 16: Načrt prvotno zasnovane fasade združne mlekarne Ivana Jagra, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica

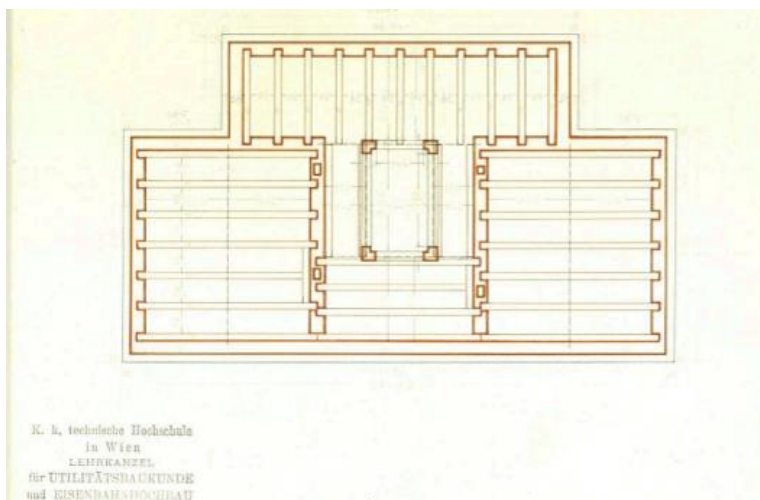
Načrti prvotno izgrajenega objekta



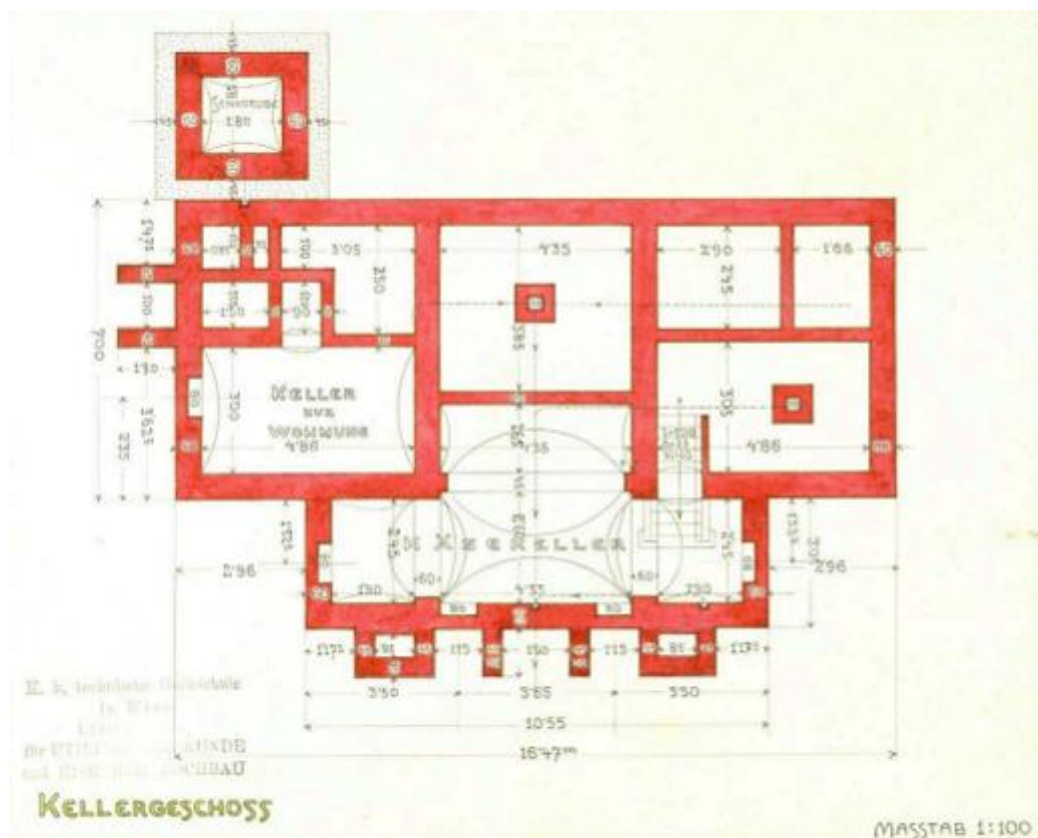
Slika 17: Prečni prerez osrednjega objekta, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica



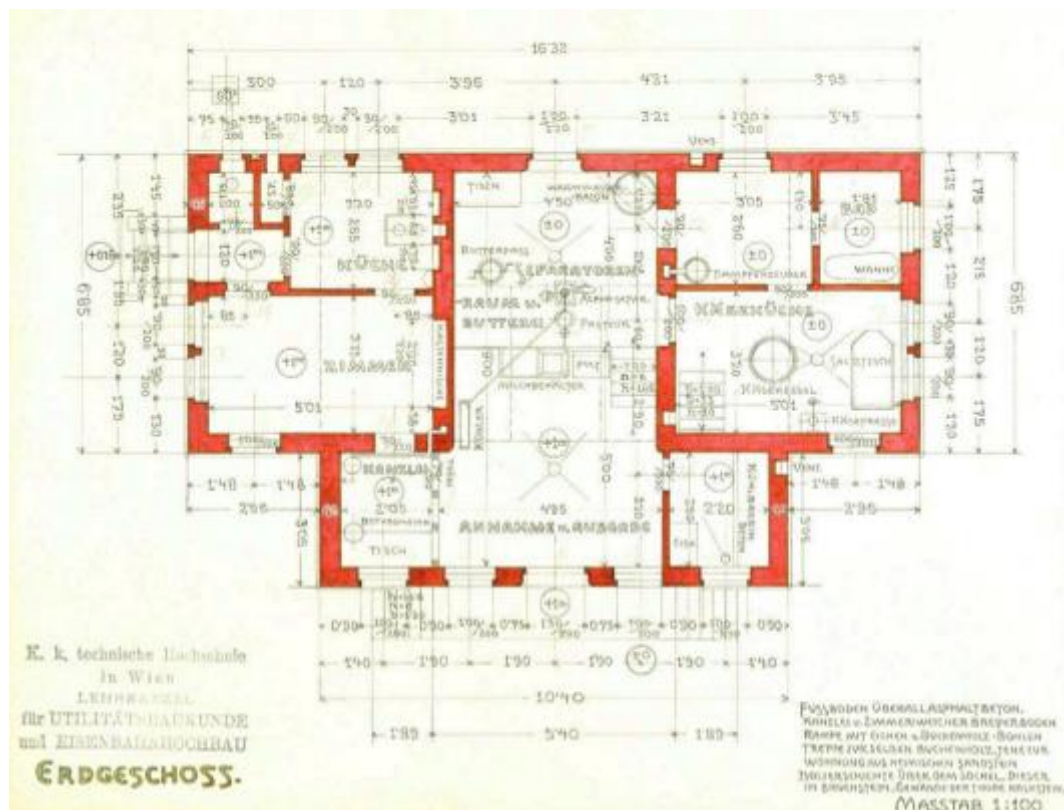
Slika 18: Vzdolžni prerez osrednjega objekta, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica



Slika 19: Načrt ostrešja objekta, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica



Slika 20: Tloris kleti objekta, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica



Slika 21: Tloris pritličja objekta, vir: Arhiv občine Ilirska Bistrica

Fotografije objekta skozi čas



Slika 22: Gradnja dimnika leta 1935, viden je zaključek strehe po vzoru sprednje fasade, vir: kamra.si



Slika 23: Fotografija mlekarne okrog leta 1935, vidna je nadzidava upravnega objekta, vir: arhiv Jožefa Šlenca



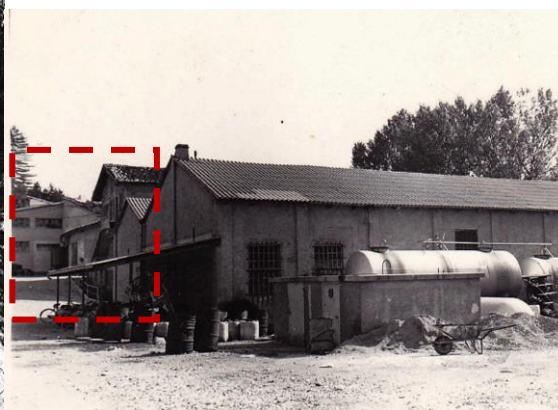
Slika 24: Sprednja fasada objekta mlekarne, vir: Tovariš, posebna izdaja, 28.5.1954



Slika 25: Novo pročelje mlekarne ob 60.letnici, leto 1966, vir: foto atelje Maraž



Slika 26: Zračni posnetek objektov zadružne mlekarne v 60ih letih, vir: arhiv Vitomir Dekleva



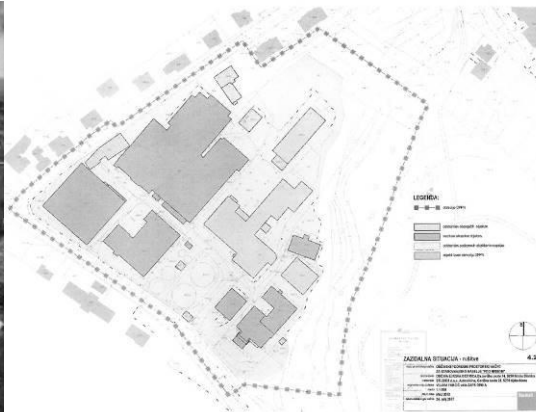
Slika 27: Stara skladišča Zadružnika leta 1968 (vidna je nova oblika strehe v ozadju stavbe mlekarne), vir: arhiv Saša Batista

Posamezne dozidave in spremembe so opisane in dokumentirane v izdelanih **izhodiščih za razumevanje in vrednotenje trnovske mlekarne in pripadajočih objektov s smernicami za ohranjanje in varovanje, za potrebe izvedbe javnega urbanističnega, krajinsko arhitekturnega in arhitekturnega natečaja, ki predvideva obnovo in oživitev stavb z novim javnim programom**, posnetek obstoječega stanja je sestavni del D_natečajnih prilog.

4.1.2 Stavba tovarne organskih kislin (TOK)

Po drugi svetovni vojni se je proizvodnja mleka povečala in pojavila se je potreba po večjih prostorih. Okoli leta 1950 je mlekarne pod okriljem podjetja Zadrugnik začela širiti svojo dejavnost, to so izvedli v obliki kemične tovarne, v kateri so proizvajali kazein, vinsko kislino, kalijev bitartrat in mlečno kislino. Tovarna je bila ena vodilnih v Jugoslaviji in prepoznavna tudi na Tržaškem. V 60-ih letih so kompleks tovarne in mlekarne preimenovali v TOK – Tovarna organskih kislin. V 70-ih letih prejšnjega stoletja, je tovarna z proizvodnjo začela nazadovati, in posledično leta 1994 (po 98 letih delovanja) zaprla svoja vrata.

Leta 2017 se je začel proces rušenja obstoječih objektov tovarne na lokaciji ter odstranitev nevarnih kemičnih odpadkov. Tovarna je včasih obsegala večji del natečajnega območja, sledov nekanje industrije skorajda ni več, ostala je le peščena površina, ki se uporablja kot večje parkirišče za avtobuse.



Slika 28: Gradnja novih industrijskih obratov kompleksa tovarne organskih kislin – leto 1968, vir: foto atelje Maraž

Slika 29: Nekdanje pozicije objektov kompleksa tovarne organskih kislin, vir: Občina Ilirska Bistrica

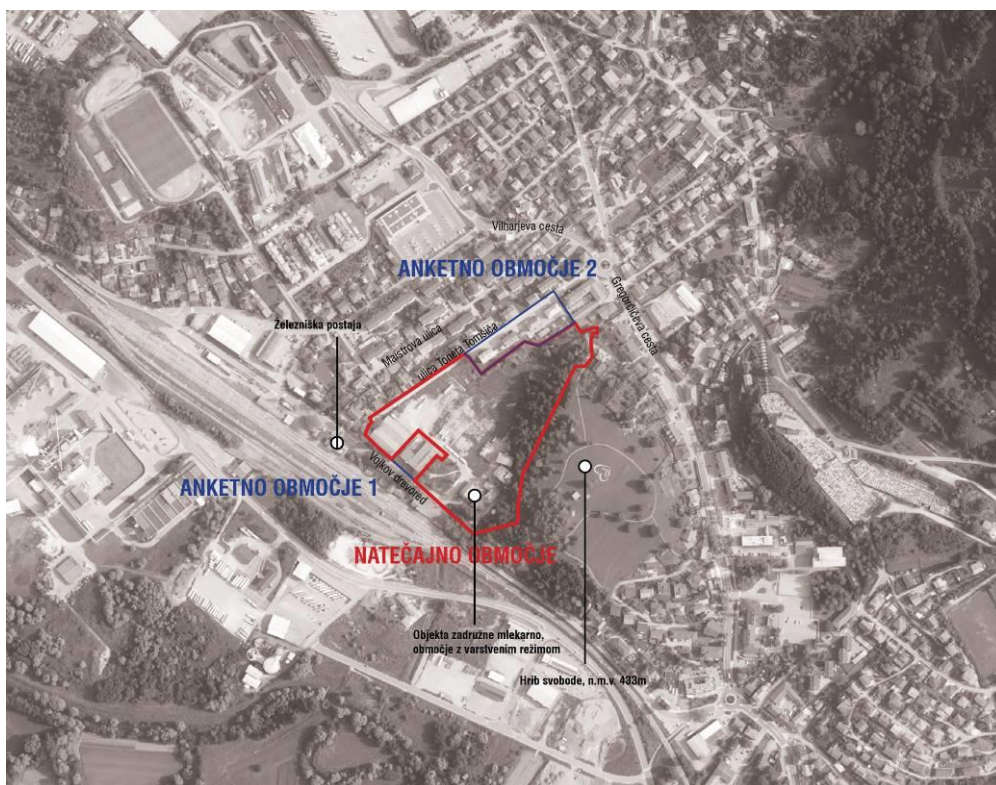
4.2 DANAŠNJE STANJE

Celotno natečajno območje se nahaja v osrednjem delu Ilirske Bistrice, nekoč naselje Trnovo, v delu mesta, ki ga domačini še vedno tako imenujejo. Južno je območje omejeno z občinsko cesto (Vojkov drevored), ob katerem se znotraj natečajnega območja nahajata dva kulturnovarstveno zaščitena objekta (nekdanja mlekarne z upravnim objektom) in dva obstoječa objekta, od katerih je zahodno ležeči, predviden za odstranitev. Na drugi strani drevoreda je območje železniške postaje (s parkom starih lokomotiv/vagonov in železniških naprav ter ambicijo obnove in določitve novega javnega programa v tamkajšnjih objektih kulturne dediščine, zgrajenih v istem času kot železniška proga iz leta 1873). Južneje od železniške postaje poteka vodotok reke Reka. Vzhodni del meji na pogozdeno brežino Hriba svobode, ki je kot zaledje vključen v natečajno območje, za navezavo z zelenim sistem nove soseske. Na severozahodu območje meji na večje stanovanjsko naselje, organizirano vzdolž vzporednih ulic. Na severnem robu območja, se nahajajo večstanovanjski objekti do Gregorčičeve ceste, severovzhodno od nje pa je večje območje naselbinske dediščine.

Zazidljivi del obravnavanega območja je pretežno raven, pozidan je JV spodnji del območja, ostalo je prazno zemljišče, kjer so pred leti odstranili proizvodno skladiščne objekte Tovarne organskih kislin. Teren pada od severovzhoda proti jugozahodu.

Območje obdelave je v naravi nepozidano, razen transformatorske postaje na severovzhodu območja. Zemljišče je večinoma degradirano ali poraščeno.

Na zahodni strani območja je stanovanjsko naselje s prepletom individualne gradnje in manjših stanovanjskih blokov (višina večinoma P+2+M, dvokapne strehe).



Slika 30: Prikaz natečajnega območja z oznakami cest in pomembnih elementov v bližini, vir: iObčina



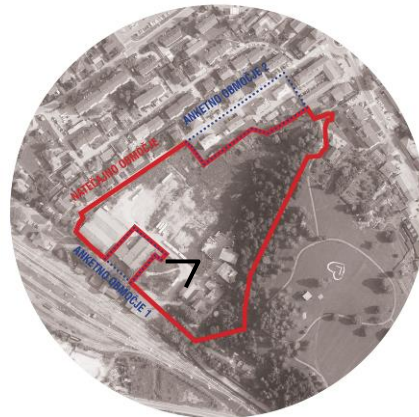
Slika 31: Prikaz natečajnega območja z označenimi območji obdelave/ rdeča barva natečajno območje, vijolična barva območje dediščine_varovano območje ZVKDS, modra barva anketno območje 1 in 2, zelena barva nezazidljivi zeleni pas in območje velike platane na JZ območja; vir: geodetski načrt

4.2.1 Fotografije celotnega območja

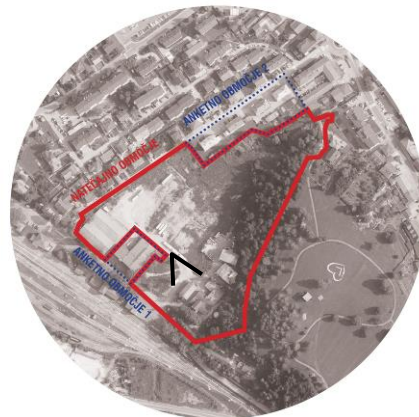
Dodatne fotografije boljše kvalitete so nalogi priložene v D_8_fotodokumentacija natečajnega območja.



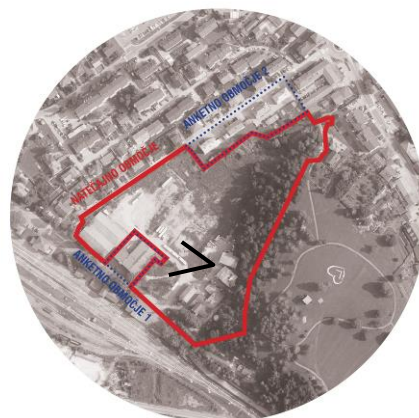
Viden trenutni uvoz na lokacijo iz Vojkovega drevoreda



Objekt upravne stavbe z mlekarne in spremni objekti v ozadju

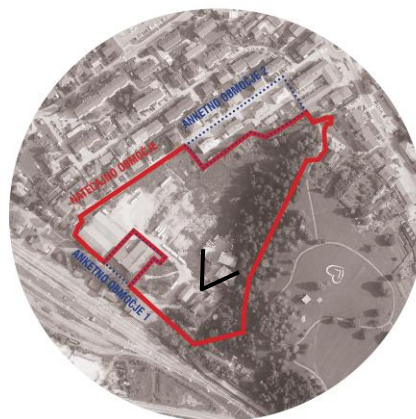


Lokacija je trenutno parkirišče za avtobuse

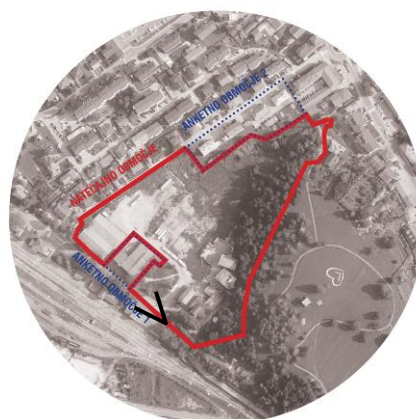




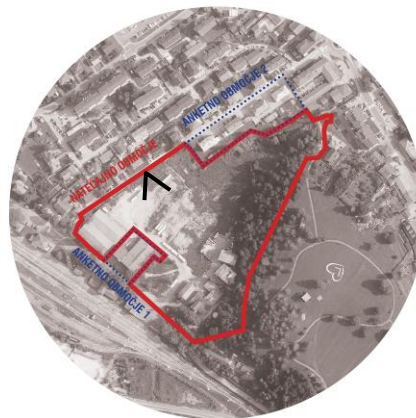
Stavbe za objektom zadružne mlekarne



Vojkov drevored in pogled na objekt



Večja asfaltirana površina v jedru natečajnega območja



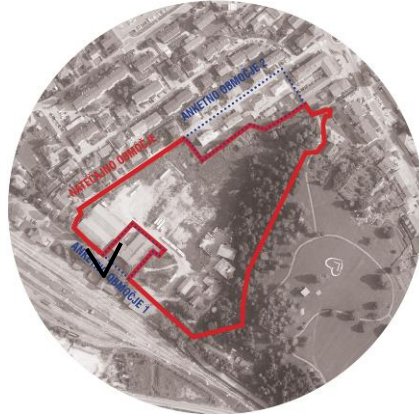
4.2.2 Obstoječe stavbe znotraj natečajnega objekta

Znotraj natečajnega območja se danes nahajajo 6 objektov, od tega se trije ohranijo:

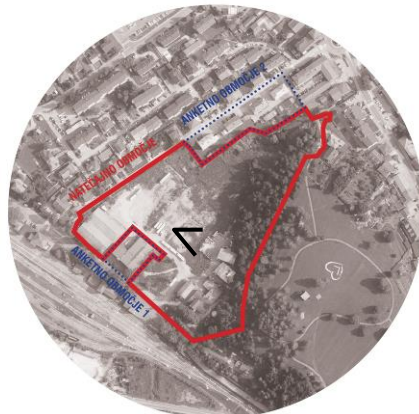
- **objekti predvideni za odstranitev:** skladišče št. parc. 219/2, stavba št. 969, skladišče št. parc 268/1, stavba št. 1200 in delavnica št. parc. 3173/1, stavba št. 1045, **ohrani se obstoječa velika platana z varovalnim krogom koreninskega sestava s premerom 22 m (premer krošnje 20 m+ 2,00 m)**



Fotografija stavbe 969, vir: Google



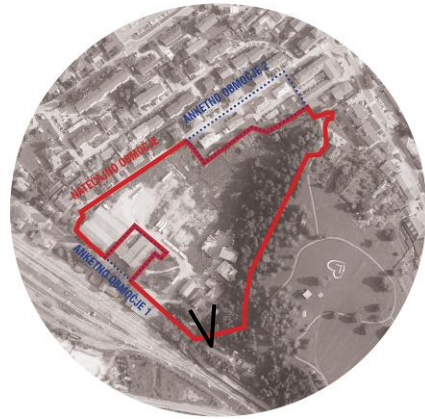
Fotografija stavb 1200 in 1045, vir: Google



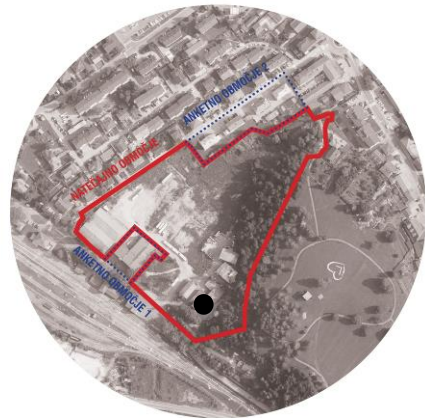
- **objekti predvideni za delno rušitev in rekonstrukcijo _stavbna dediščina:**
 - objekta nekdanje zadrúžne mlekarnice, ki predstavljata kulturno varstveno zaščiteno območje s številko EŠD 29102. Sestavljata ga dve stavbi iz različnih časovnih obdobj. Mlekarna je bila zgrajena med leti 1903 in 1904 in ima specifično poudarjen vhodni portal na južni fasadi. Sam objekt je bil delno izgrajen po načrtih I. Jagra iz leta 1900. Upravna stavba je bila zgrajena leta 1921. Obe obstoječi stavbi (stavbne številke 1204 in 1201) se ohrani in nameni javni rabi.
 - je proizvodni objekt mlekarnice parc. št. 3171/1 in 3171/2, stavba št. 1204, kjer se predvideva odstranitev neustrezno dozidanih delov in konstrukcij, otrešje, okenskih odprtín etc. glede na pridobljene predhodne smernice ZVKDS in priloženih izhodiščih za vrednotenje.



Prehod med upravno stavbo in osrednjim objektom zadrúžne mlekarne



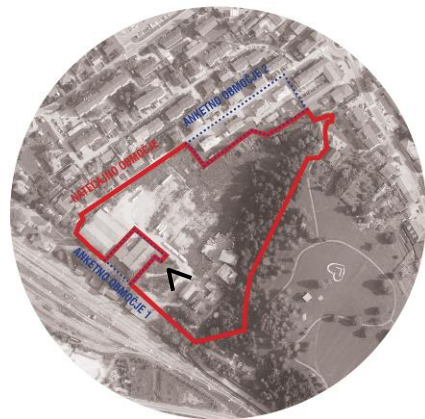
Notranjost osrednegsi objekta zadrúžne mlekarne



- upravna stavba mlekarne parc. št. 3172/1 in 3172/2, stavba št. 1201, kjer je predvidena odstranitev dozidave na Z strani kletne etaže in neustreznega zunanega stopnišča.

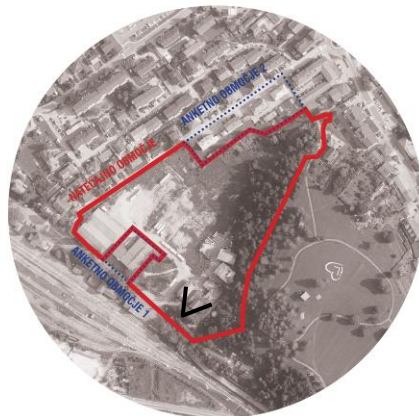


Upravna stavba zadrúžne mlekarne, zahodna fasada





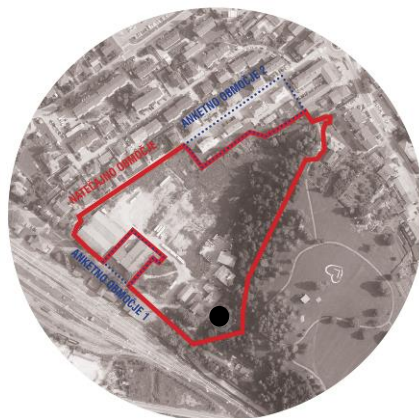
Prehod med upravno stavbo in osrednjim objektom zadrúžne mlekarne



- parcela št. 252/3 s temeljno ploščo odstranjene cisterne št. 1212, parc. št. 331/2 in 331/3 z z lopo parc. št. 1211



Fotografija obstoječih temeljnih plošč porušenih objektov



4.2.3 Objekti v anketnem območju

Anketni del 1_poslovni objekt: poslovna stavba na južnem delu ob Vojkovem drevoredu št. parc. 233/2, 3316, stavba št. 966 in energetski objekt na parc. št. 3174/8, 3175, stavba 963, ki zaenkrat ostajajo, ker so v privatni lasti. V objektu se ohranja mirno poslovno dejavnost in naj se smiselno navezuje na bodočo stanovanjsko sosese ali pa predvidi odstranitev in vključitev območja v predlagano rešitev.



Fotografija objekta 966, vir: Google



Anketni del 2

Na anketnem območju se nahajajo štiri stanovanjske stavbe ter šest garažnih stavb za lastnike stanovanj. Območje okoli objektov je degradirano in v večinski meri neurejeno. V prostoru bi bilo smiselno predvideti peš povezavo, ki bi se navezala na povezave znotraj načrtovane stanovanjske soseske in traso predvidenega vodotoka.



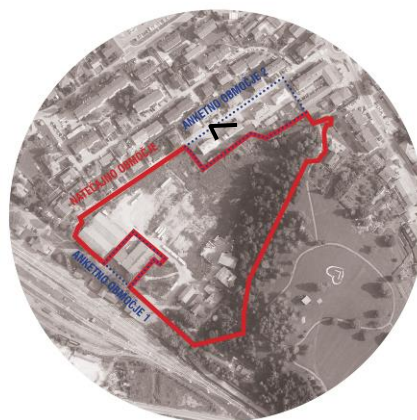
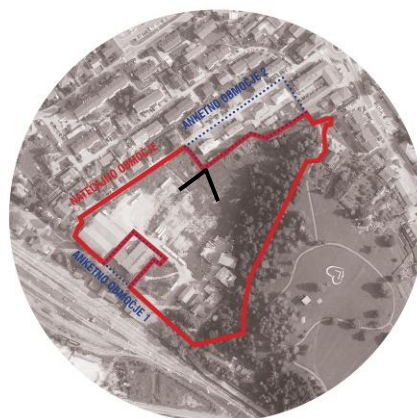
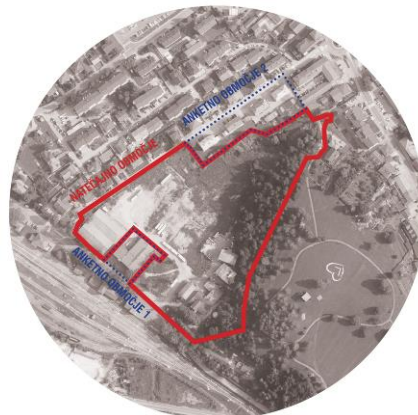
Zemljišča za obstoječimi bloki se uporabljajo za vrtičke in garaže



Pogled proti južnemu delu natečajnega območja



Objekti na anketnem območju



4.3 KRAJINSKOARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OBMOČJA

Mesto Ilirska Bistrica se nahaja v središču istoimenske Ilirskobistriške kotline. Gre za razširjen del doline Reke, ki je nastal kot posledica tektonskega ugrezanja. Hidrološka posledica tektonskega ugrezanja se kaže v sredotežni hidrološki mreži, kjer se ravno na lokaciji mesta stika več večjih pritokov Reke. Med njimi so najpomembnejši kraški izviri, ki izvirajo na stiku višje ležeče kraške Snežniške planote in neprepustnih flišnih kamnin t.i. brkinske sinklinale, ki gradi tako dolino reke Reke kot Brkine. Mesto se nahaja tako na stiku štirih manjših pokrajinskih enot; Ilirskobistriške kotline, Brkinov, Snežniške planote in doline Reke. Okoliško pokrajino Ilirske Bistrice oblikujejo griči z gozdovi, travniki, pašniki in sadovnjaki, prepleteno z vodni izviri in rečicami, ki so v zgodovini vplivale na razvoj mesta in njenega gospodarstva. Mesto je zasnovano na način, da se grajeno tkivo počasi preliva v odprto krajino.

Hrib svobode se nahaja neposredno jugovzhodno od natečajnega območja in je lahko dostopen, čeprav trenutno niso uspešno izvedene in povezane pešpoti, kolesarska poti itn. Hrib svobode predstavlja zeleno rekreacijsko oazo v samem jedru Ilirske Bistrice z gozdom, hkrati pa je s kulturnimi spomeniki tudi pomembna turistična točka. Na Hribu svobode stojita spomenik Tigrovcem in tudi v širši javnosti znan in nagradeni spomenik posvečen padlim borcem 3. Prekomorske brigade in drugim padlim v boju za osvoboditev Ilirske Bistrice, delo kiparja Janeza Lenassi in arhitekta Žive Baraga. Spomenik je opisan tudi v katalogu, ki je spremljal razstavo o jugoslovanski arhitekturi (Toward a Concrete Utopia: Architecture in Yugoslavia 1948 – 1980) v MoMi v New Yorku leta 2019.



Slika 32: Hrib svobode in prepoznavna skulptura kiparja J Lenassi, vir: Jošt Gantar za Visitilirskabistrica.si

4.4 NARAVNE ZNAČILNOSTI

Ohranjanje narave:

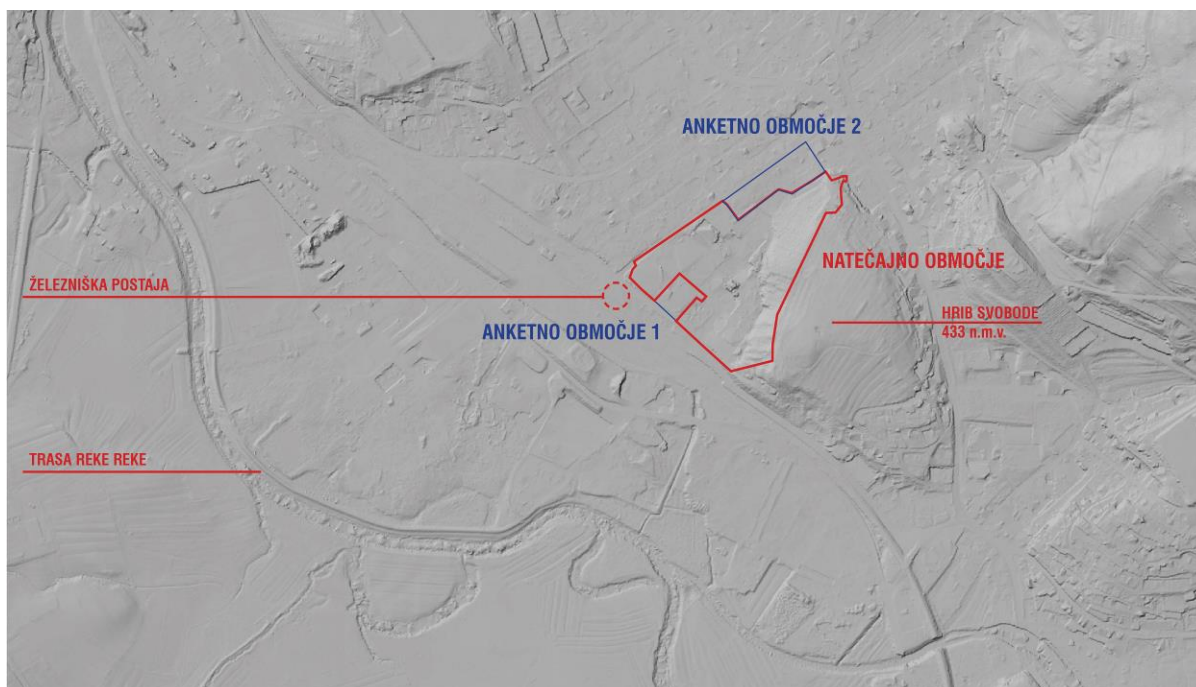
Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Občino in mesto zaznamujeta izjemna pokrajinska pestrost, ki izvira iz dvojnosti kamninske zgradbe njenega ozemlja. Prepletajo se kraška območja, zgrajena iz vodoprepustnih apnencev, praktično brez površinsko tekočih voda, in flišnata območja, ki so za vodo neprepustna in na katerih je razvita gosta rečna mreža z glavno vodno žilo v pokrajini, reko Reko. Kamninska podlaga, skupaj z reliefnimi, podnebnimi in vodnimi značilnostmi, narekuje različno rabo zemljišč ter vpliva na poselitvene značilnosti posameznih predelov. V občini se prepletajo trije tipi podnebja. Večino občine sodi v zaledni tip obsredozemskega podnebja z milimi zimami in toplimi poletji, ki proti notranosti Snežniške planote ter na območju Zgornje Pivke prehaja v zmerno-celinsko podnebje z nekoliko hladnejšimi zimami in toplim poletjem, vršni deli Snežnika pa imajo podnebje nižjega gorskega sveta, ki ga opredeljuje dobra namočenost, nižje temperature zraka in več snežnih padavin v hladni polovici leta.

Natečajno območje je del bioregije Submediteranskega hribovja brez površinskega odtoka, predstavlja pa del Dinaridov in je v vplivnem območju Regijskega parka Škocjanske jame. Celotno natečajno območje je prav tako zajeto v življenjsko območje

medveda pod oznako – robno območje. Vzdolž jugovzhodnega roba območja obdelave, je gozdno območje, ki se nahaja v 2. kategoriji požarne ogroženosti – velika ogroženost (Zavod za gozdove RS). Zaradi vpliva lubadarja je bil na robu natečajnega območja potreben posek večjega števila dreves (»mestni gozd«) zato se z natečajno nalogo predvidi tudi večja nadomestitev avtohtonih vrst dreves. Pri nadaljevanju projektiranja bo treba izdelati arboristični elaborat s pregledom obstoječih drevesnih vrst in izborom novih, odpornih na nastale klimatske spremembe in pogojev rasti.

Dobro osončeno zemljišče natečajnega območja je v naravi degradirana peskovna površina in neurejen travnik, ki se vzpenja od zahoda proti vzhodu, kjer doseže gozdni rob ob vznožju Hriba svobode. Zemljišče se stakne z zelenjem, ki se vzpenja na Hrib Svobode in ki predstavlja naravno ločnico in zeleno oazo v mestu. Zemljišče je v osrednjem delu sorazmerno ravno, se pa znižuje od severa proti jugu, kjer se na južnem robu zložno spusti proti cesti Vojkov drevored in naprej, južno od železniške proge proti reki Reki. Z zemljišča se odpirajo dolgi pogledi na jug in jugozahod. Teren v smeri SV-JZ pada pod manjšim naklonom. Natečajno območje v liniji ulice Toneta Tomšiča pada cca. od kote 414 n.m.v. na severnem delu, do kote 406 n.m.v. na južnem delu območja. Na širšem delu območja se območje postopoma dviguje, v smeri Z-V, do približne kote 409 nmv, nato se strmo dviguje proti hribu Svobode, na koti 433 n.m.v. Okvirni prerezi lokacije z označenimi višinskimi kotami, so del natečajnih podlog v datoteki: C_2_geodetski načrt s podatki.



Slika 33: Lidar posnetek terena, senčen, vir: ARSO

4.5 DEJAVNOSTI

4.5.1 Dejavnosti na natečajnem območju

Natečajno območje je v trenutnem stanju degradirano. Na njem je več objektov z različnimi nameni. Skrajno jugozahodni objekt ob Vojkovem drevoredu je prazen in predviden za odstranitev, v sosednjem objektu so poslovni prostori in prostori, delno namenjeni skladiščenju (tudi kovinarska proizvodnja). Stavba nekdanje združne mlekarne je trenutno oddana v najem različnim poslovnim subjektom, ki jih uporabljajo predvsem za skladiščenje, klet je prazna. V Upravni stavbi nekdanje mlekarne deluje društvo ARGUS in še nekaj drugih najemnikov, ki prostore uporabljajo kot atelje in podobne dejavnosti. Na zahodni strani so ob Tomšičevi ulici umeščeni večstanovanjski objekti in delno tudi eno ali dvostanovanjske hiše. Na severu je izprazen objekt bivšega hotela s kegljiščem. Stavba kegljišča je predvidena za odstranitev.

4.5.2 Družbena opremljenost v bližini območja in dostopnost

Ilirska Bistrica je manjše mesto s prijetno sredozemsko klimo, dobro prometno lego in z vso potrebno infrastrukturo za kvaliteten bivanjsko izkušnjo. Natečajno območje se nahaja v osrednjem delu mesta in ponuja dobro dostopnost do raznolikih dejavnosti. V neposredni bližini se nahajata dva trgovska centra (radij 5–10 minut hoje), prav tako pa tudi osrednja mestna ulica (Gregorčičeva cesta), ki se nadaljuje v Bazoviško, vzdolž katerih se nizajo gostinski obrati ter tudi mestotvorni program (osrednji občinski kulturni dom – Dom na Vidmu, lekarna, zdravstveni dom, Osnovna šola Dragotina Ketteja, banka, pošta itd.). Osrednja cesta (Gregorčičeva) je prepoznana kot del naselbinske dediščine in je kot taka zavarovana, prav tako pa velja za turistično cesto državnega pomena. Omenjena osnovna šola v središču mesta je od natečajnega območja oddaljena približno 7 do 10 minut hoje. Preostale šole – Osnovna šola Antona Žnideršiča, Glasbena šola Ilirska Bistrica, Gimnazija Ilirska Bistrica in edini mestni vrtec – se nahajajo na jugovzhodnem obrobju mesta, v območju ali v bližini nekdanjih (italijanskih) vojašnic in so iz natečajne lokacije načeloma dostopne, za pešca predstavljajo največ 30-minutni sprehod. Drugi kompleks vojašnic, zgrajen v obdobju fašizma, leži na drugem, severozahodnem koncu mesta, to območje pa je namenjeno obrtno-poslovni coni. Med prednosti Ilirske Bistrice sodita dve večji zeleni območji, Hrib svobode ter Kindlerjev park in Športni park Nade Žagar, ki tvorita parkovno celoto. Naj še dodamo, da je glavna mestna prometna žila (Vilharjeva – Gregorčičeva – Bazoviška) kljub zgraditvi mestne obvoznice v letu 2015 še vedno zlasti spomladi in poleti prometno zelo obremenjena zaradi turističnega tranzita, ki poteka proti (ali iz) Kvarnerskemu zalivu (Hrvaška), le 200 metrov od natečajnega območja pa se odcepi cesta v osrčje snežniških gozdov (Sviščaki, Snežnik).



Legenda:

- mestotvorne in storitvene dejavnosti
- družbeno pomembne ustanove
- trgovski obrati

Slika 34: Slikovni prikaz bližine dejavnosti in dostopnosti natečajnega območja Ilirska Bistrica, vir: iObčina

4.6 OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBREGA

Območje natečajne naloge je dobro povezano z gospodarsko javno infrastrukturo, priključki na obstoječo infrastrukturo se lahko izvedejo na več mestih. Ogrevanje je primarno omogočeno z zemeljskim plinom, dobro izvedeni so tudi priključki na električno energijo in komunalno infrastrukturo. Cestno omrežje bi bilo potrebno urediti z novim krožiščem z Vojkovim drevoredom in ulico Toneta Tomšiča in obcestnim drevoredom.

4.6.1 Prometna infrastruktura

Natečajno območje je na dveh stranicah obdano s krajevnimi cestami. Ob južnem robu območja je speljan Vojkov drevored – 135251, ob severozahodnem robu pa ulica Toneta Tomšiča – 135241. Severno od lokacije se nahajajo Vilharjeva cesta, Šerčerjeva cesta in Gregorčičeva cesta, kateri kategoriziramo kot turistične ceste. Onkraj železniške postaje se vije Ulica Nikola Tesla (dejansko mestna obvoznica), ki je označena z št.1377 in kategorizirana kot glavna cesta I. reda, in predstavlja glavno mestno vpadnico.



Slika 35: Slikovni prikaz prometne infrastrukture Ilirska Bistrica, vir: iObčina

Kolesarski promet

Na območju mesta se ga spodbuja, hkrati pa to predstavlja tudi turistični produkt in ponudbo občine. Natečajno območje in bližnja okolica nimata urejenih kolesarskih poti. Najbližja urejena kolesarska pot se nahaja na Gregorčičevi cesti, severno od območja obdelave.

Peš dostopnost

Na lokacijo lahko pešec dostopa primarno z Vojkovega drevoreda na jugozahodnem robu in Ulice Toneta Tomšiča na severozahodnem robu, ki potekata vzdolž lokacije, prav tako so vzdolž cest izvedeni pločniki. V bližini se nahaja več trgovinskih obratov, postaje javnega potniškega prometa in rekreacijske poti. Poudarja se potreba po povezavi oziroma dostopnosti do zelenega območja Hriba svobode s sprehajalnimi potmi.

Mestni potniški promet

Na obravnavanem območju je dostopnost do javnega potniškega prometa dobro urejena, v bližini se namreč nahajata železniško in avtobusno postajališče. Železnica z glavno postajo se nahaja v neposredni bližini natečajnega območja, ta pa povezuje Ilirsko Bistrico s Postojno in notranjostjo Slovenije in pristaniščem Reko v sosednji Hrvaški. Pred kratkim je vzpostavljena nova železniška povezava Trst – Ilirska Bistrica – Reka.

Mestni javni potniški promet je omejen na avtobusno linijo, ki povezuje predvsem okoliške vasi z mestom in jo financira občinski proračun. Občina načrtuje izboljšave za mobilnost meščanov, zlasti za večjo mobilnost strejših občanov in občanek pri zadovoljevanju vsakodnevnih potreb.

4.6.2 Energetska infrastruktura



Slika 36: Slikovni prikaz energetske infrastrukture Ilirska Bistrica, vir: iObčina

4.6.3 Telekomunikacijska infrastruktura



Slika 37: Slikovni prikaz telekomunikacijske infrastrukture Ilirska Bistrica, vir: iObčina

4.6.4 Komunalna infrastruktura



Slika 38: Slikovni prikaz komunalne infrastrukture Ilirska Bistrica, vir: iObčina

4.7 PODATKI O GEOMEHANSKIH, SEIZMIČNIH, VETROVNIH, HIDROLOŠKIH ZNAČILNOSTIH NATEČAJNEGA OBMOČJA

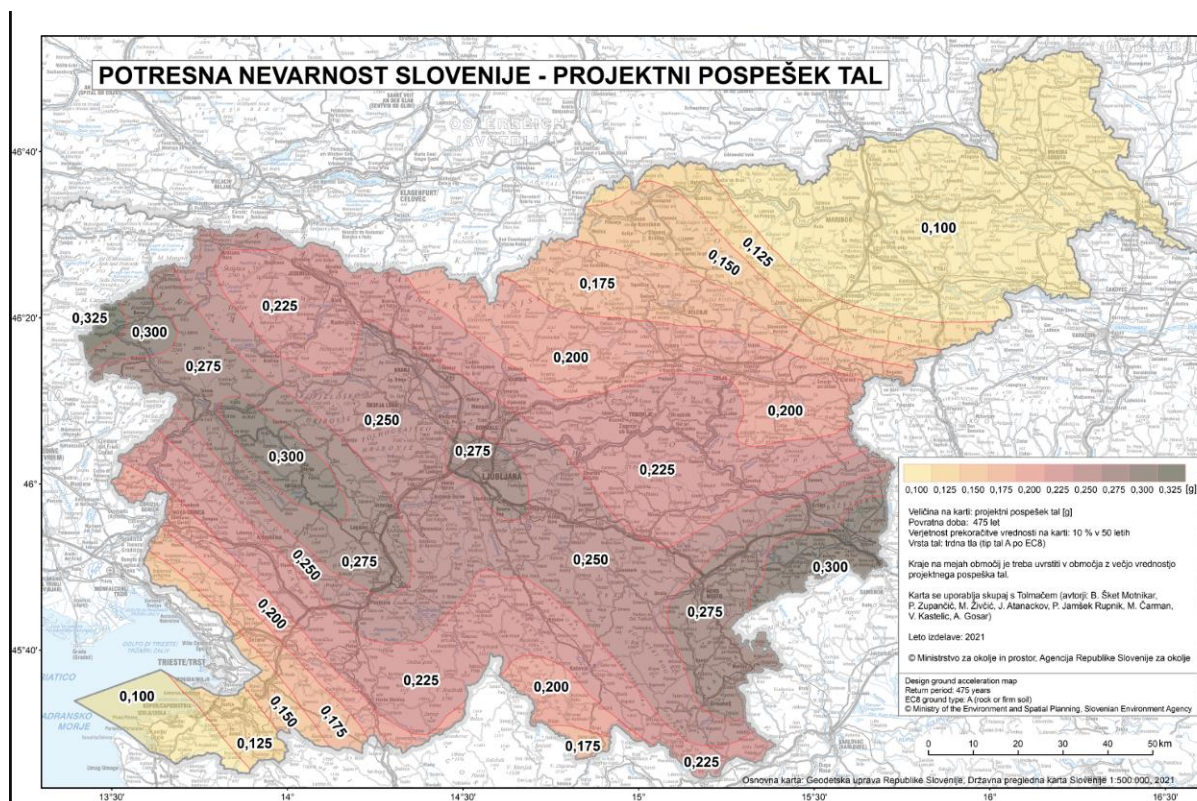
4.7.1 Geomehanske značilnosti

Pokrajina Ilirske Bistrice je raznolika, več kot polovica zemljišč je kraškega tipa, kjer se vode pretakajo nadzemno in podzemno, porečje reke Reke v osrednjem delu občine pa površinsko. V sedemdesetih letih je bilo veliko nadzemnih vodotokov zacevlejenih. Celotno območje je močno tektonsko razlomljeno. Na natečajnem območju so globlja tla glinena in neprepustna, 50 cm pod površjem je opazna podtalnica. Reka Reka teče po brkinski sinklinali iz neprepustnih eocenskih flišev, ki jih obdajata dve mezozojski kraški formaciji.

Obravnavano območje se nahaja na vplivnem območju Regijskega parka Škocjanske jame. Varovanje takih območij je opredeljeno z Zakon o Regijskem parku Škocjanske jame (Uradni list RS, št. 57/96, 63/97). Najpomembnejše določbe zakona narekujejo, da je na območju prepovedano kakorkoli posegati v naravno krajino in vodovje, prav tako pa je prepovedano graditi objekte, ki niso odobreni s strani soglasodajalcev. Občina si prizadeva odpreti določene vodotoke in razmejiti meteorne vode od odpadnih. V postopku priprave natečajnega gradiva so se pridobili projektni pogoji Direkcije RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, št. 35506-1129/2024-2 z dne 4.7.2024, ki dovoljuje in podpira vzpostavitev modre infrastrukture.

4.7.2 Seizmične značilnosti

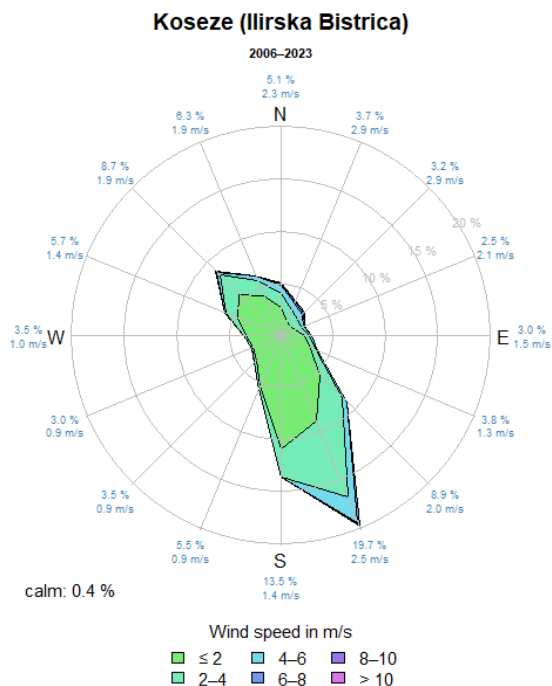
Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati smernice, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo ter projektni pospešek tal (g) 0,225 (Nova Karta potresne nevarnosti RS). Območje je ocenjeno s VIII. stopnjo potresne ogroženosti s povratno dobo 475 let. (Ocena ogroženosti RS zaradi potresov). Stavbe na območju morajo biti načrtovane in grajene potresno odporno, v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objektov.



Slika 39: Karta potresne nevarnosti Slovenije in predvideni pospešek tal, vir: ARSO

4.7.3 Vetровni pogoji

Zemljišče je prevetreno v smeri SZ – JV. Hitrost vetra je se giba v razponu od 2-4 m/s, občasno pa dosega med tudi večje hitrosti. Vetровi višje hitrosti se pojavljajo redko.



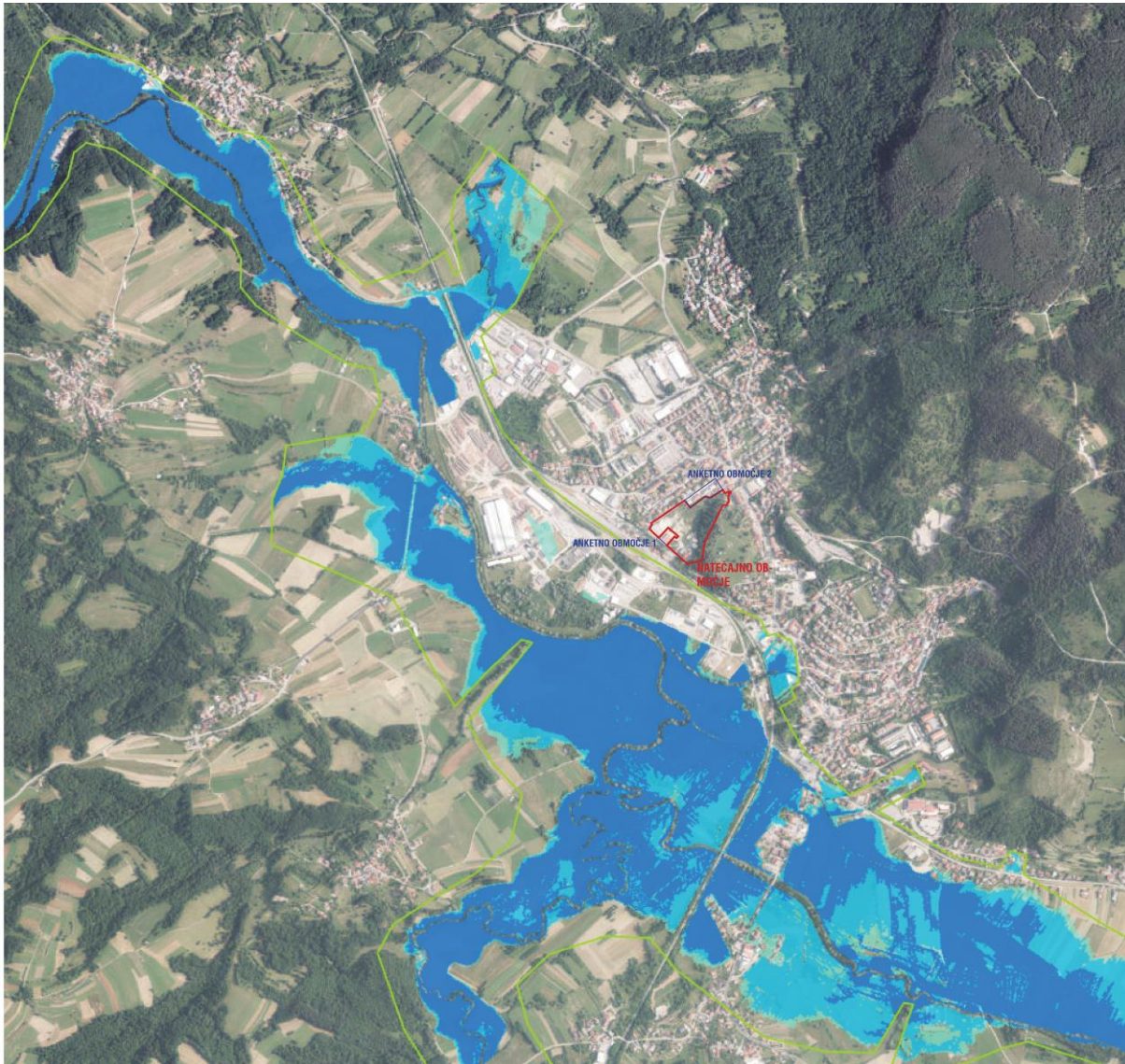
ARSO, 2024

Slika 40: Roža vetrov za merilno postajo Koseze (Ilirska Bistrica): Številke po obodu kroga označujejo relativno frekvenco vetrov iz posameznih smeri in njihovo povprečno hitrost. Barve označujejo kumulativno relativno frekvenco vetrov v posameznem hitrostnem razredu. Višji hitrostni razredi so lahko tako redki, da na sliki niso opazni. Brezvetrje je definirano kot veter s hitrostjo manjšo ali enako 0.3 m/s. , vir: <https://meteo.arso.gov.si/met/en/climate/diagrams/wind/koseze-ilirska-bistrica/>

4.7.4 Hidrološke značilnosti

Ilirska Bistrica se sistemsko, na nivoju države, uvršča v povodje jadranskih rek z morjem, natančneje je to opisano kot porečje Reke od sotočja z Moljo do sotočja s Postrvijo. Reka Reka je najdaljša in najbolj znana ponikalnica klasičnega Krasa. Izvira na Hrvaškem, njeni glavni pritoki so Mola, Bistrica, Padežin Sušica. Reka Reka ponikne v Škocjanskih jamah, ki jih je UNESCO leta 1986 proglasil za svetovno dediščino, nato pa podzemno teče do kraških izvirov Timava, ki se v Tržaškem zalivu kmalu izlije v Jadransko morje. Nihanje pretokov je znatno, najmanjši so v poletnih mesecih. Reka Reka je z svojimi obrežji najdaljša ponikalnica v Sloveniji z izjemnim odtočnim režimom, in kot taka predstavlja naravno vrednoto državnega pomena.

Celotno območje natečajne naloge je v hidrogeološki karti opisano kot območje manjših vodonosnikov z lokalnimi in omejenimi viri podzemne vode. Podtalnica se na območju natečajne naloge pojavi že blizu površja, ponekod že na 50 cm pod terenom, plasti nepropustne gline segajo do 15 m v globino. Potrebna bo ureditev območja z obzirom na obstoječe pritoke in vodna telesa. Na teh izhodiščih je treba smiselno načrtovati gradnjo nove modro infrastrukture, z namenom zadrževanja hipnih količin vode ob nalivih (bajer z razlivno površino) in uporabe meteornih voda.



Slika 41: Integralna karta poplavne nevarnosti, vidno je, da je natečajno območje izven poplavnega območja, vir: Atlas voda

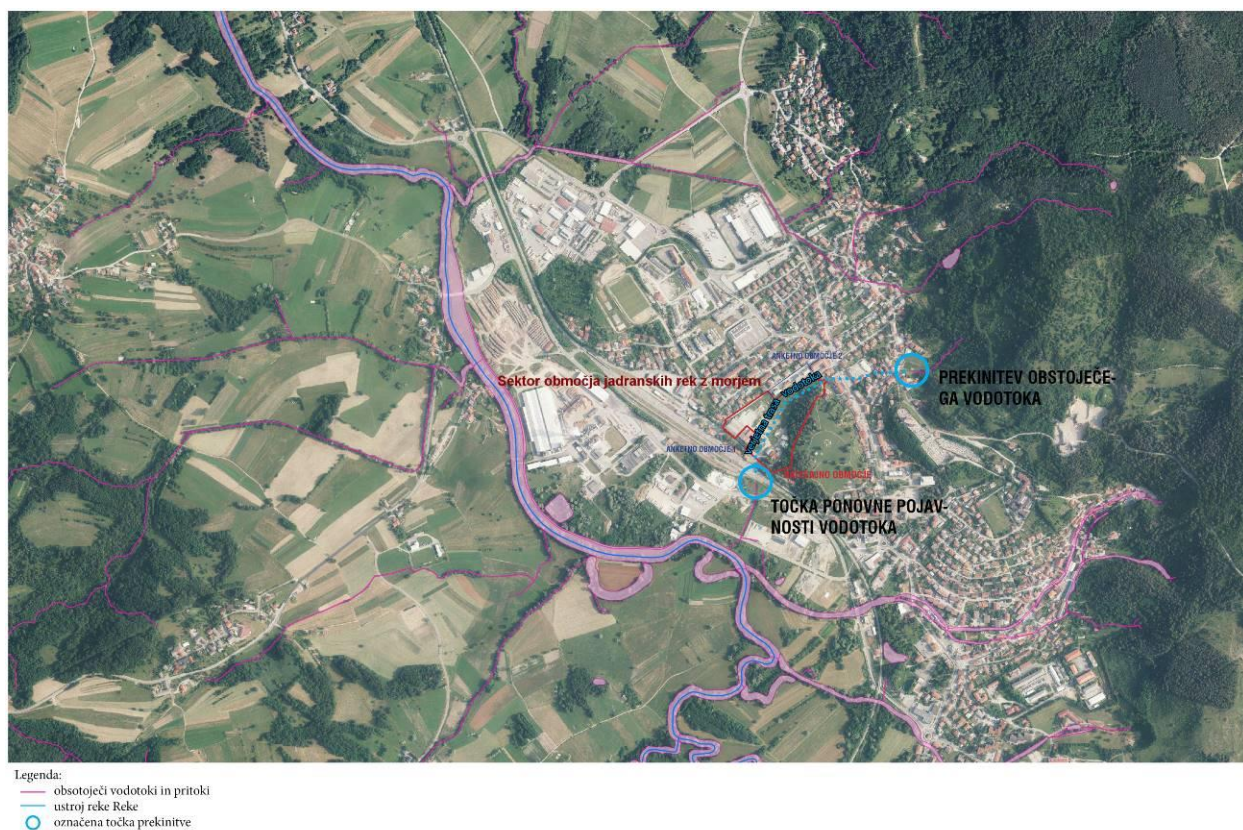
Integralna karta poplavne nevarnosti izkazuje, da obravnavano natečajno območje ni zajeto v območju poplav.

Celotno območje Ilirske Bistrice se nahaja na plazljivem in erozijskem območju (natančneje območje velike verjetnosti pojavljanja plazov, ter na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov proti eroziji).

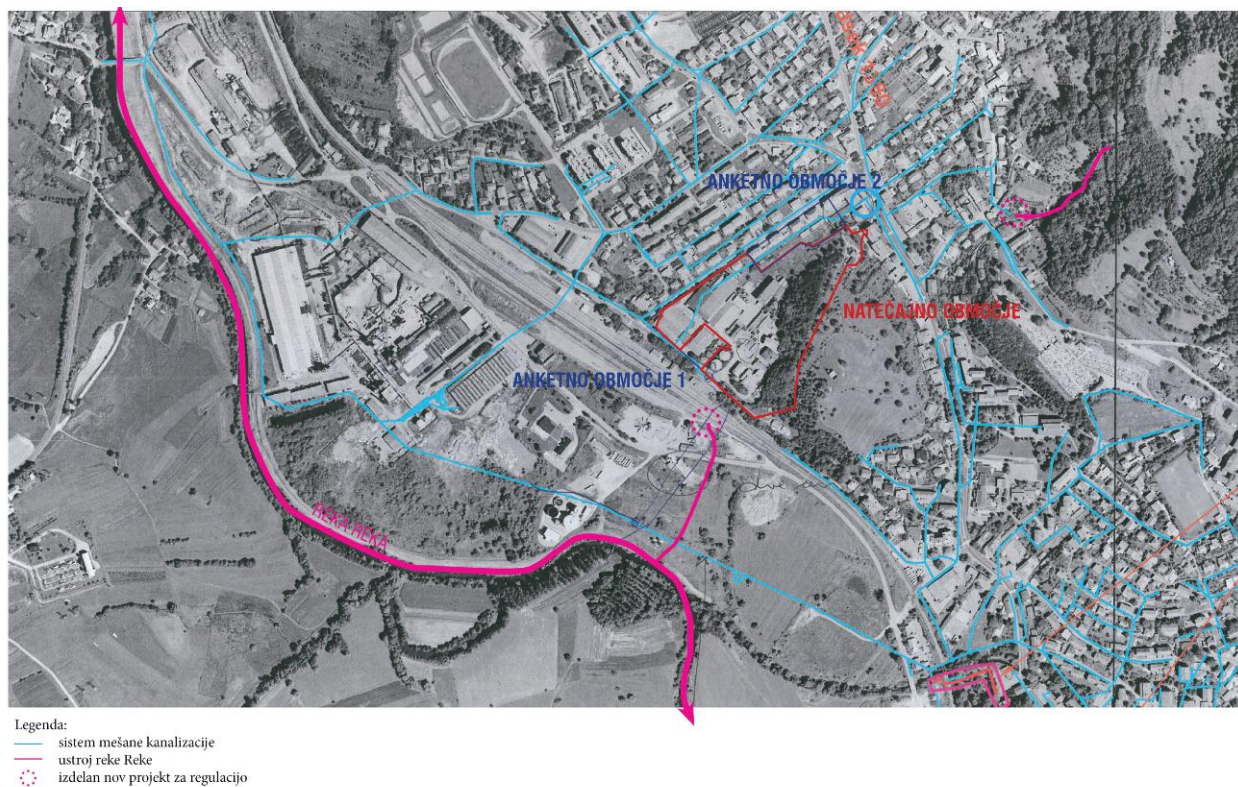
Obstoječi prekinjeni vodotok, ki se izteka v reko Reko

Manjši vodotoki so bili v preteklosti zacevljeni in so ob močnih nalivih preobremenjeni, zato se na natečajnem območju predvideva odprtje vodotoka, ki bo potekal v smeri sever–jug z vodno površino – bajerjem (zadrževalnik hipnih velikih količin meteornih voda) in se bo navezal na že sprojektirani del odprtega vodotoka, ki poteka južno od natečajnega območja med Vojkovim drevoredom pod železniško progo ter se izliva v reko Reko. Poleg tega bo rešitev izboljšala kakovost ter vzpostavitev zelene in modre infrastrukture, javno dostopnih površin in naravnih struktur v mesu ter njihovo povezovanje tudi za zagotavljanje ekosistemskih storitev t.i. zelenih in modrih koridorjev, ter pripomogla k zmanjševanju vplivov podnebnih sprememb. Okviren potek obstoječega vodotoka, je del natečajnih podlog v datoteki: C_2_geodetski načrt s podatki na samostojem sloju označenem v legendi.

Po izvedbi natečaja bo investitor občina Ilirska Bistrica naročil ustrezen hidrološki elaborat za točno vodno napajanje izbrane natečajne rešitve za odprtje vodotoka.



Slika 42: Slikovni prikaz točk prekinjenega vodotok, ki je potekal preko natečajnega območja, vir: iObčina in občina IB



Slika 43: Slikovni prikaz mešanega sistema kanalizacije in zacevljenih vodotokov v občini Ilirska Bistrica, vir: Občina IB

4.8 PODATKI O ZNAČILNOSTIH LOKACIJE Z VIDIKA VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI (HRUP, OSONČENOST)

4.8.1 Hrup

Natečajno območje se nahaja na relativno mirnem področju, severno ležeča Gregorčičeva, ki je turistična državna cesta, lahko povzroči občasne prekomerne obremenitve s hrupom. Bližina železniške postaje ne predstavlja večje hrupne onesnaženosti, ker je trenutno promet omejen na dva vlaka dnevno v poletni sezoni. Naravna (amfiteatralna) oblika terena ustvari akustične značilnosti, ki lahko hrup na celotnem natečajnem območju oslabijo. Natečajno območje z namensko rabo CU sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa. V območjih z določenim mešanjem rab se lahko ohranjajo in nastajajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernega hrupa v svojem okolju.

4.8.2 Osončenost

Območje natečaja ima dobro osvetlitev in kvalitetno osončenost s severne, zahodne in južne smeri. Na vzhodni strani se nahaja grič (Hrib svobode). Hrib Svobode je glede na natečajno območje lociran vzhodno in jugovzhodno vpliva na osončenost natečajnega območja. Natečajne rešitve morajo upoštevati, da pri načrtovanju novih objektov zagotavljajo ustrezno osončenost novonačrtovanih in obstoječih stanovanjskih objektov.

V OPN Ilirska Bistrica ni specifično določeno ustrezno osončenje bivalnih enot, zato se za projektiranje natečajnih rešitev uporabijo določila v OPN MOL:

91. členu - (zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)

- (1) Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda: - dne 21. 12. – najmanj 1 uro, - dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure. 110
- (2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.
- (3) Določba prvega odstavka ne velja: - za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah, - kadar leži stavba na severnem pobočju oziroma v ozki dolini in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja, - za gradnjo stavb v vrzeli stavbnega bloka

4.8.3 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

Gradnja objektov ali naprav (npr. visokonapetostni transformatorji) ter razmestitev dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

5. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH, POGOJIH NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN IZDELANIH STROKOVNIH PODLAGAH

5.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Za predvideno natečajno območje se upošteva veljavni Občinski prostorski načrt za občino Ilirska Bistrica (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS št. 30/2016, 56/2017, 13/2018 - obvezna razlaga, 47/2019, 82/2020); v nadaljevanju: OPN. Za območje so z letom 2015 sprejeli Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za stanovanjsko naselje »Pod hribom«, ki ga je izdelala družba Studio3 d.o.o. Ajdovščina, št. 548/07 (ni bil realiziran). Za območje so določeni tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji (pPIP) Pod hribom, ki se redno posodablja. V pripravi je dopolnitev OPN, ki predvideva nekatere drugačne (omiljene) pogoje, kot veljajo v obstoječem OPN.

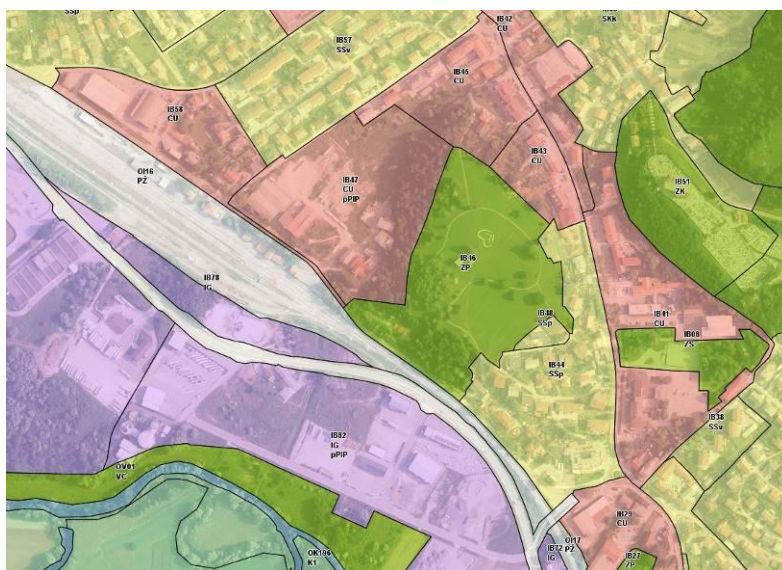
5.2 IZVLEČEK BISTVENIH DOLOČIL IZ VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV

Vsa zemljišča, vključena v natečajno območje, so definirana kot stavbna zemljišča, po OPN Ilirska Bistrica se nahajajo v območju EUP-IB47 (območje se deli na podrobnejše podenote: IB47-1, IB47-2, IB47-3, IB47-4, IB47-5) in EUP-IB45. Celotno območje je opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti – C; podrobneje osrednja območja centralnih dejavnosti – CU. Za EUP-IB45 so določeni samo nekateri prostorski izvedbeni pogoji. Kjer podrobnejša določila niso določena s strani prostorskih aktov, se ta opredelijo glede na splošna določila o graditvi ter okvirno predvidena v sklopu natečajne naloge.

Namenska raba in predpisani pogoji urejanja

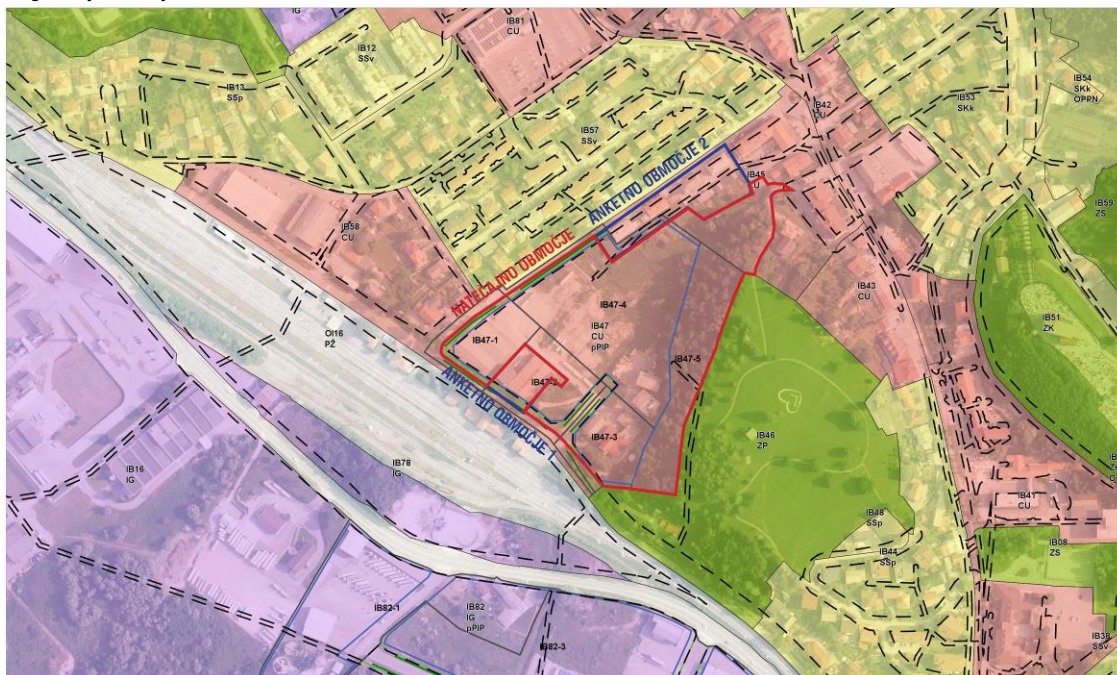
Za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPN je potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP, upoštevati naslednje usmeritve:

- namenska raba prostora: C / CU
- dopustne stavbe: 11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe, 11221 Tri in večstanovanjske stavbe, 12420 Garažne stavbe, 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo jasli in vrtci, 12650 Stavbe za šport, 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi, in vse stavbe, ki služijo osnovnim dejavnostim, navedenim v prejšnjem odstavku.
- osnovni tipi zazidave: eno ali dvo-stanovanjske prostostoječe stavbe, večstanovanjski prosto stoječi bloki, večstanovanjske stavbe urbanega značaja v nizu kot so npr.: večstanovanjski bloki v nizih ali karejih ipd., poslovne prosto stoječe stavbe ali poslovne stavbe v nizu urbanega značaja, stavbe svojstvenega oblikovanja
- vrste dodatno dopustnih dejavnosti in stavb: stavbe ki služijo prometu in skladiščenju pod pogojem, da BTP prostorov za dejavnost ne presega 300,00 m²; dodatne vrste objektov in vrste dodatno dovoljenih dejavnosti se določijo po predhodnem usklajevanju programa za obravnavano območje s pogoji Občine Ilirska Bistrica in nosilci urejanja prostora



Slika 44: OPN – namenska raba površin in označena EUP; Legenda: rumena S / stanovanjska območja, rdeča C / območja centralnih dejavnosti, zelena Z / območja zelenih površin, vijola I / območja gospodarskih con, siva P / območja prometnih koridorjev, (vir: iObčina)

Regulacijske linije



Legenda:

- okvirno načrtovano območje javnega dobra (OPN SD2)
- Gradbene meje (OPN SD2)
- podenote (OPN SD2)
- regulacijske črte - drevored (OPN SD2)
- regulacijske linije koridorjev GJI (OPN SD2)

Slika 45: OPN – namenska raba površin in označena EUP z podenotami, regulacijske črte in gradbene meje, označeno natečajno in anketni območji;
OPOMBA: točne dimenzije in opisi so del podlog C_NATEČAJNE PODLOGE (C_2_geodetski nacrt s podatki)

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP IB-47

Območje se deli na podenote z oznakami: **IB47-1**, IB47-2, **IB47-3**, **IB47-4** in **IB47-5**.

Območje se nameni predvsem:

- gradnji športne dvorane oziroma muzeja v **IB47-1**,
- ureditvi intermodalnega središča v IB47-2,
- rekonstrukciji stare mlekarne in ureditvi servisnega objekta za oskrbovana stanovanja **IB47-3**,
- gradnji oskrbovanih stanovanj v **IB47-4**,
- ureditvi sprehajalnih poti predvsem v **IB47-5**

V celotnem območju se izvede tudi prometno omrežje, ostalo gospodarsko javno infrastrukturo in okoljevarstvene ukrepe ter ureditve. Prostorske ureditve obsegajo gradnjo ter ostale posege za urejanje javnih in drugih površin.

V območju **IB47-1**, IB47-2 in **IB47-3** so dovoljeni objekti, ki so:

- CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- CC-SI 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- CC-SI 12301 Trgovske stavbe,
- CC-SI 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- CC-SI 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- CC-SI 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- CC-SI 12420 Garažne stavbe,
- CC-SI 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- CC-SI 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene.

V natečajnem območju so vsa navedena zemljišča definirana kot stavbna zemljišča, EUP–IB47, območja centralnih dejavnosti – C; osrednja območja centralnih dejavnosti – CU, dovoljeni so objekti, ki so:

- CC-SI 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- CC-SI 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- CC-SI 12420 Garažne stavbe,
- CC-SI 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- CC-SI 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.

Gradnja stavb med gradbeno mejo (določeno na OPN IB_karta 3, grafična priloga 1 priložena natečajni nalogi) in površino načrtovanega območja javnega dobra ni dovoljena, razen stavb gospodarske javne infrastrukture. Na teh površinah so dovoljene samo talne ureditve, kot so zelenice, parkirne površine, uvozi in manipulativne površine ter podzemne gradnje. V območju se zasadijo drevoredi z visokodebelnim drevjem, kot je določeno z regulacijskimi črtami, ki so prikazane na grafični prilogi 1. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne in podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev.

Opomba:

Natečajne rešitve lahko presegajo regulacijske elemente (gradbene meje, linije itn.), oziroma uvedejo novo ureditev ob upoštevanju ustreznih faktorjev (FI, FZP), odmikov od sosednjih parcel in objektov, požarnih zahtev in zagotavljanju predpisanega osončenja.

V območju se zasadijo drevoredi z visokodebelnim drevjem. Zasnova posegov predvidi rušitve obstoječih objektov, neuporabne gospodarske infrastrukture. V IB47-1, 2 in 4 se na površinah znotraj gradbenih meja zgradijo večstanovanjski objekti in urbana oprema. Dovoljena je gradnja določenih nezahtevnih in enostavnih objektov za potrebe stanovalcev v območju. V IB47-2 se ohrani ali rekonstruira obstoječa stavba oziroma se obstoječa stavba odstrani in zgradi nova. V IB47-3 se rekonstruira objekt zadruške mlekarne potrebe novih dejavnosti z upoštevanjem smernic ZVKDS. V IB47-5 se ohranjajo naravne zelene površine gozda ob izvedbi potrebnih vzdrževalnih posegov, dovoljena je ureditev poti za pešce in kolesarje.

Oblikovanje objektov:

Zasnova naj vključuje najmanj dva tipologij stanovanjskih objektov, ki ustvarijo raznoliko pa vendar skladno oblikovalsko potezo vpeto v obstoječe naravno in grajeno okolje. Pri etapni pozidavi mora poznejša pozidava zagotavljati oblikovno skladnost z objekti, ki so že zgrajeni oziroma je za njih izdano gradbeno dovoljenje. Kote pritličja objektov se prilagajajo reliefnim danostim terena.

Pritličje je etaža pri kateri kota tlaka sega največ 1,4 m nad okoliškim terenom (eventualni uvoz v kletno etažo se ne šteje za okoliški teren).

Strehe načrtovanih objektov v območju so lahko ravne, dvokapne, enokapne ali kombinacija teh.

Ravne strehe so strehe z naklonom do 5%. V primeru ravne strehe je mansarda prostor pod zadnjo konstrukcijsko ploščo. Ravne strehe se ozeleni.

V primeru kapne strehe je mansarda podstrešni prostor uporabljen kot stanovanje oziroma tehnični prostor. Notranja svetla višina kapnega zidu ne sme presegati višine 2,2m. V primeru preseganja te višine se etaža šteje kot nadstropje. V mansardi je dopustna ureditev medetaže, če to omogoča svetla višina podstrešnega prostora. Kapne strehe so enotnega naklona 40%.

Najvišja skupna višina stanovanjskih objektov v območju ni predpisana, naročnik ne stremi k doseganju maksimalnih dovoljenih gabaritov, ki jih dovoljuje OPN, ampak si želi uravnoteženo rešitev z 25% zelenih površin znotraj soseske, otroškim igriščem in površinami za rekreacijo. Potrebno je zagotoviti prehodnost območja in dostop do Brinškovega hriba (hrib Svobode). Poudarja se ohranjanje zelenih površin in gozdne vegetacije ob meji z območjem IB46. Ulico Toneta Tomšiča se dodatno ozeleni z manjšimi drevesi. V celotnem območju se izvede tudi prometno omrežje, ostalo gospodarsko javno infrastrukturo in okoljevarstvene ukrepe ter ureditve.

Prostorski izvedbeni pogoji za območja krajina

Določene parcele znotraj območja urejanja so kategorizirane kot območje krajina, natančneje Dolina Reke in Bistriškega. To so parcele z naslednjimi številkami: 219/2, 233/1, 233/2, 236, 243/1, 243/2, 243/3, 244/1, 244/2, 244/3, 249, 252/1, 252/2, 252/3, 255. Krajina Dolina Reke in Bistriškega obsega osrednji del občine Ilirska Bistrica, in sicer dolinsko dno reke Reke in okolico mesta Ilirska Bistrica.

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji za EUP IB45

Največja dovoljena višina stavbe je 15,00 m. Nujno je ohranjanje prehodnosti do območja Brinškovega hriba oz. hriba Svobode. Vzpostavi se nove pešpoti do območja EUP IB47. Ohranjajo se zelene površine v zaledju hriba Svobode. Pri oblikovanju obstoječe državne ceste, ki z izgradnjo obvoznice postane mestna cesta, naj se upošteva obojestransko cestišče, hodnik za pešce, kolesarsko stezo in drevored.

Posebni prostorski izvedbeni pogojiLega objektov:

- Pri namenu in ureditvi zunanjih prostorov objektov se upošteva, da je pol-javni prostor med stavbo in ulico ali trgom oziroma drugimi javnimi prostori obravnavan skladno s pogoji urejanja in oblikovanja ožje in širše okolice (ulice, trga...). Če pol-javni prostor ne obsega več kot 2,00 m širokega pasu ob ulici ali trgu, ga je potrebno tlakovati v poenotenem uličnem vzorcu; v tem primeru izvedba ograj med poljavnim in javnim prostorom ni dopustna. Ostali pol-javni prostor je potrebno oblikovati reprezentančno. Dvoriščni del oziroma zasebni del ob stranskih fasadah objektov se uredi skladno s potrebami dejavnosti. Skladiščenje (vseh vrst) je dopustno v stavbah.
- Za ozelenitev pol-javnega prostora naj se zagotovi čim več raščenege terena, upoštevajo se zasaditve oziroma hortikulture ureditve širšega, enovito oblikovanega prostora (ulica, trg,...). Pri tem se prednostno uporablja avtohtono zelenje.

Merila in pogoji glede višine objektov:

- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet.

Merila in pogoji za oblikovanje:

Dopustni tlorisni gabariti so večstanovanjske prosto stoječe stavbe, vila bloki in prostostoječi bloki, večstanovanjski bloki v nizih ali karejih, dopustno je združevanje blokov v nize, kareje. V celotnem območju urejanja ni dopustno postavljati novih dominant v prostoru.

Dopustna oblika strehe je enokapnica, dvokapnica, štirikapnica ali ravna streha. Sleme enokapnice in dvokapnice mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj praviloma orientira vzporedno s plastnicami. Dopustna je kombinacija streh in zaželjena zelena streha.

Prednostno se upošteva Podrobne prostorske izvedbene pogoje za določene EUP in Dopolnilne prostorske izvedbene pogoje za določene EUP.

Pogoji glede odmikov objektov od sosednjih zemljišč(85. člen Skupni PIP glede odmikov)

Novi objekti in naprave morajo biti odmaknjeni od parcelne meje sosednjega zemljišča tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objektov in naprav ter da so upoštevani varstveni pogoji. Odmik novega objekta in naprave od parcelne meje sosednjega zemljišča mora biti najmanj 4,00 m; odmik je lahko manjši, če s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča. Prav tako morajo novogradnje upoštevati odmik 8,00m od tujih stanovanjskih stavb. Odmik se meri med tlorisnimi projekcijami najbolj izpostavljenih delov objektov.

V PPIP za območje urejanja EUP IB47 so določene dodatne smernice glede odmikov.

- Odmiki stavb od parcelnih meja parcel, ki niso javno dobro, so lahko ničelni s soglasjem mejaša ob upoštevanjih ukrepov za zagotovitev požarne varnosti in osončenja.

Pogoji glede medsebojnih odmikov objektov

Medsebojni odmiki objektov morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim in zdravstvenim normativom.

(113. člen Skupni PIP – varstvo pred požarom)

Za primer požara je treba zagotoviti odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ter požarne ločitve od parcelnih mej in med objekti z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte (ustrezni odmiki med objekti skladno z veljavno smernico za določitev požarnovarnostnega odmika med stavbami - smernica SZPV 204 – požarnovarnostni odmiki med stavbami ali drug veljaven predpis).

Pogoji glede odnikov objektov od tras prometne infrastrukture

Za vse javne ceste so določeni varovalni pasovi, ki so določeni za potrebe vzdrževanja, funkcionalne rabe in regulacijske posege, kot so širitev cest, ureditev križišč, kolesarskih stez in hodnikov za pešce. Vse posege v varovalni pas javnih cest je možno izvajati le po predhodnem soglasju upravljavca.

(105. člen Skupni PIP za prostorski razvoj na varovanih območjih gospodarske javne infrastrukture)

Varovalni pasovi se merijo od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran in znašajo za:

glavne ceste / 25 m, regionalne ceste / 15 m, lokalne ceste / 6 m oz. najmanj 9,75 m od osi lokalne ceste, lokalne zbirne in krajevne ceste / 8 m oz. najmanj 12,95 m od osi lokalne zbirne in krajevne ceste, državne kolesarske poti / 5 m

Pogoji za izkoriščenost parcel namenjenih gradnji glede na PNRP (predvidena namenska raba površin)

V OPN Ilirska Bistrica ni specifičnih določb glede predvidene namenske rabe površin, oz. nanjo navezujočih urbanističnih kazalnikov. Kazalnike se določijo glede na vse zakonsko predpisane pogoje pri umeščanju objektov v prostor: odmiki od parcelnih mej, upoštevanje varovalnih pasov, osončenje in požarni predpisi,

Oblikovanje, dimenzioniranje in umeščanje površin za mirujoč promet(95. člen Skupni PIP za gradnjo in urejanje cestnega omrežja)

Dovozi in priključki na cestno mrežo se uredijo v soglasju s pristojnim upravnim organom ali upravljavcem ceste. Na javno cesto se praviloma priključuje več objektov s skupnim priključkom pri čemer se uredijo tako, da ne ovirajo prometa. Nove slepo zaključene ceste morajo imeti na zaključku obračališča, ki omogočajo obračanje servisnim in urgentnim vozilom. V naseljih je treba ob cestah izvesti hodnike za pešce in javno razsvetljavo.

(96. člen Skupni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

Pri večstanovanjskih objektih se parkirne površine zagotavlja v kletih objektov oziroma v podzemnih prostorih. Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno. Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves v skladu z določili tega odloka. Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5 % parkirnih mest, rezerviranih za invalidne osebe. V primeru, da je parkirnih mest v objektu manj kot 20, je treba zagotoviti 1 PM za invalidne osebe. Pri določanju parkirnih mest večstanovanjskih objektov je treba zagotoviti na vsako deseto stanovanje 1 parkirno mesto za invalidne osebe.

Umeščanje in oblikovanje parkirnih mest je v celoti podrejeno funkcionalni zasnovi soseske in ekonomsko upravičeni rešitvi glede na geotehnične in hidrološke pogoje terena.

Ureditev okolice objektov89. člen (skupni PIP o oblikovanju zunanjih površin)

Pri urejanju okolice objektov in površin v javni rabi se upošteva:

Dostopne poti do objektov in zunanje utrjene površine se izoblikujejo po terenu oziroma se lahko obstoječa konfiguracija terena preoblikuje tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 3,00 m. Višinske razlike terena je priporočeno premoščati s travnatimi brežinami. Pri preoblikovanju terena se teren prilagodi obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.

Višinske razlike nad 3,0 m se premestijo v kaskadah. Kaskade se gradijo v medsebojnem razmiku najmanj 1,0 m.

Zasaditve površin v javni rabi morajo vključevati drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer so minimalni pogoji naslednji:

- parkirišča na nivoju terena: 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest; drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena;
- ob mestnih vpadnicah se zasadijo drevoredi; praviloma se zasajajo obojestranski drevoredi, enostranski pa le v primerih, v katerih zaradi prostorske utesnenosti to ni mogoče.

Okolica objekta oziroma zelene površine na parceli se lahko zasadi praviloma le z avtohtono vegetacijo, to velja tudi za drevored. Okolica objektov naj bo urejena skladno z obstoječo kulturno krajino obravnavanega območja.

Pogoji za ohranjanje narave

Za premoščanje novo izdelanih višinskih razlik naj se ne gradi betonskih škarp in opornih zidov. Premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih zemeljskih brežin. Brežine naj se utrdi z zasaditvijo avtohtonih vrst trav, vzpenjavk, grmovnic in dreveja. Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst.

106.člen (skupni PIP za glede varovanj)

(Pri vseh območjih načrtovane namenske rabe na vplivnem območju Regijskega parka Škocjanske jame, je potrebno upoštevati varstvene režime, ki jih določa Zakon o regijskem parku Škocjanske jame. Ta v 8. členu prepoveduje vse posege v okolje na vplivnem območju parka, ki bi lahko posredno ali neposredno poslabšali obstoječe stanje okolja v parku. Prepovedani so:

- vsi posegi, ki bi lahko spremenili obstoječi vodni režim Reke in kakovost vode, razen v primerih varstva pred poplavami;
- drugi posegi, ki pomenijo tveganje ali nevarnost za okolje in njihovi škodljivi vplivi segajo v park.

111.člen (skupni PIP za varstvo voda)

Vsi vodotoki in stoječe vode na območju Občine Ilirska Bistrica imajo 5,00 m pas priobalnega zemljišča razen reke Reke, ki ima 15,00 m pas priobalnega zemljišča v območjih naselij in izven območij naselij 40,00 m pas priobalnega zemljišča. Priobalno zemljišče se ugotavlja za vse vodotoke, tudi za potoke in vodne jarke, ki niso vrisani v kopije katastra, ter za vodotoke v ceveh.

Za vsak poseg, ki lahko trajno ali začasno vpliva na vodni režim ali stanje voda, je treba izdelati hidrološko-hidravlično analizo in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda. Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti pogoje oziroma soglasje pristojnega organa.

Pogoji za ohranjanje kulturne dediščine

V območju natečajne naloge se nahaja enota evidentirane kulturne dediščine: Ilirska Bistrica – Zadržna mlekarna, stavbna dediščina, nepremična kulturna dediščina. Evidenčna številka 29102. Zadržna mlekarna sestoji iz osrednje (industrijske) stavbe, zgrajene med 1903-1904, in klasicistično oblikovane upravne stavbe iz 1921. Osrednja stavba, ki ima s timpanonom poudarjeno vhodno fasado, je bila zgrajena delno po načrtu I. Jagra iz let 1900.

107.člen (skupni PIP glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine)

Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni: gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta in rekonstrukcija objekta, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

Struktura, tekstura in barva zaključnega sloja fasadne obloge mora imeti enake lastnosti kot prvotna fasada. Morebitne členitve fasad (fuge, stiki različnih materialov, barv) je treba pri rekonstrukciji ponoviti.

Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba pripraviti konservatorski nart, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

Pogoji glede prostorske zasnove86.člen (skupni PIP o dopustni izrabi prostora)

Območje tlakovanega dela gradbene parcele je treba, ob upoštevanju zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, v čim večji meri tlakovati s propustnimi materiali. Igrišča za igro otrok morajo biti odmaknjena od prometnic. V stanovanjskih objektih za posebne namene je potrebno urediti vsaj 8 m² zelenih površin na postelj. V primeru obstoječih stavb, dopustna gradnja nove stavbe, rekonstrukcije in spremembe namembnosti na stavbišču, v enakih dimenzijah in legi prej odstranjene stavbe, v skladu s PIP. Dopustna je tudi gradnja garažnih objektov pod nivojem terena.

86.člen (skupni PIP o oblikovanju objektov)

Kadar se dozidava, nadzidava ali rekonstruira objekt, ki ni oblikovno usklajen z značilnim kvalitetnim vzorcem oblikovanja stavb/kompleksov v ulici, EUP (oblikovanje strehe, barve strešin, tlorisni in višinski gabariti, barve in oblika kritine, oblikovanje

napuščev, razporeditev okenskih in vratnih odprtín po fasadah ter njihovo oblikovanje), se ga z rekonstrukcijo, dozidavo ali nadzidavo uskladi z značilnim kvalitetnim vzorcem oblikovanja stavb/kompleksov v ulici, EUP.

Pri oblikovanju fasad je potrebno glede oblikovanja strehe in arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali) upoštevati oblikovalska izhodišča izvornih objektov in oblikovalska izhodišča morebitnih drugih značilnih kvalitetnim vzorcev oblikovanja stavb/kompleksov v ulici kakovostno oblikovanih objektov v EUP.

Dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 200 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente. Nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade. Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca). Pogoji glede barv fasad ne velja za fasade iz vidnega kamna ali nebarvanega lesa ter za objekte, katerim se barva določi v skladu z kulturovarstvenim mnenjem. Kritina poševnih strešin mora biti opočno rdeče do rjave barve. Strešni čopi niso dovoljeni.

Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev

80.člen (Odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev)

Odstopanja od skupnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN, skladno s posebnimi in dodatnimi PIP za posamezno vrsto PNRP in EUP, kadar se z različnostjo poudari pomembno drugačen program objekta v prostoru.

V letu 2023 je Občina Ilirska Bistrica začela s spremembo OPN zaradi višinskega gabarita objektov. Po spremenjenem OPN bo veljalo:

- Pritličje je etaža pri kateri kota tlaka sega največ 1,4 m nad okoliškim terenom (uvoz v kletno etažo se ne šteje za okoliški teren).
- Najvišja skupna višina stanovanjskih objektov v območju s kapno streho nad okoliškim terenom je 18,0 m nad koto tlaka pritličja – velja za stanovanjske objekte ob vznožju Hriba.
- Najvišja skupna višina ostalih objektov je 14,0 m nad okoliškim terenom – velja za stanovanjske objekte ob Tomšičevi ulici.

Po spremembi OPN (postopki potekajo za sp OPN7) bodo za EUP IB47 (in podenote) v območju Pod hribom veljali naslednji podrobni prostorski izvedbeni pogoji, ki rahljajo trenutno veljavne pogoje in so podlaga za celovito načrtovanje stanovanjske soseske. Po spremenjenem OPN bo veljalo:

- IB47-1 ne bo namenjen gradnji športne dvorane oz. muzeja
- IB47-2 – ureditev intermodalnega središča ne bo posebej poudarjena
- V IB47-1 in IB47-2 bo dopustna gradnja stanovanjskih objektov v smislu, da se gre z gradnjo nekoliko čez mejo podenote IB47-3 v sosednji podenoti IB47-1 in IB47-2, kjer je to potrebno, da se objekte smiselno razporedi/umesti na celotno EUP.

5.3 POGOJI, USMERITVE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Za potrebe izvedbe idejnega natečaja so bili pridobljeni predhodne smernice, ki so sestavni del D_prilog natečajne naloge D_4_smernice nosilcev urejanja prostora.

5.3.1 Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Nova Gorica

Delpinova ulica 16, 5000 Nova Gorica:

Predhodne smernice, številka 35106-0361-2/2024 z dne 07.06.2024

Za natečajno nalogo se podaja okvirne smernice, določene po sklopih in priložene natečajni nalogi. Spodaj so povzeti relevantni pogoji za izvedbo natečaja.

Mlekarna

Ohranjajo se obstoječi gabariti dveh historičnih objektov z notranjo členitvijo prostorov mlekarne, vmesni novejši objekt se lahko odstrani in nadomesti z novim, sodobno oblikovanim. Ohranja se t.i. mlečni bazen v notranjosti. V prostorih, kjer je bil strop, se ga ponovno izvede. Ohranjajo se izvirne okenske in vratne odprtine oz. se vzpostavi nove na mestih, kjer so bile izvirno preoblikovane. Ohranjati je potrebno kvalitetne arhitekturne kot tudi konstrukcijske elemente tako zunanjščine kot notranjščine, profilirani strešni venec osrednjega objekta mlekarne, profilirano izvedeni omet fasad, izvirno oblikovane glave špirovcev, deloma ohranjene keramične obloge v notranjosti, izvorni tlak, ... Poškodovane kvalitetne arhitekturne elemente se restavratorsko obdeli. Ohranjeno izvirno stavbno pohištvo je vzor za izdelavo novega: okna mlekarne so kovinska, ohranja se izvirna členitev, ohranja in obnovi se ohranja in obnovi se tudi kvalitetna notranja lesena vrata, špalete. Na fasade ni dopustno namestiti toplotne izolacije. Za kritino se uporabijo klasični opečni nebarvani, spodaj in zgoraj polkrožni korci.

Kleparski izdelki so iz nebarvane pocinkane pločevine ali iz cinkotita sive barve. Pločevinastih obrob ni dopustno nameščati. Odstrani se plastični nadstrešek pred stavbo mlekarne. Obstoječega betonskega se lahko sanira oz. izdeli na novo po zgledu obstoječega oz. lahko opusti. Najstarejše dostopno fotografsko gradivo prikazuje objekt brez tega nadstreška. Ohranja in obnovi se betonski mostič pred mlekarjo, kjer se je mleko oddvajalo. Tlak mostiča je prani beton po obstoječem zgledu. Ohranja se tudi vložek s kovinsko mrežo.

Upravna stavba

Obodne nosilne stene z vsemi stavbnimi podrobnostmi se ohrani v prvotnih tlorskih in višinskih gabaritih, dopustno je odstraniti recentnejši prizidek ob SZ fasadi ter zunanje stopnišče. Ohranja se velikost in razporeditev odprtin. Ohranjeno izvirno stavbno pohištvo je vzor za izdelavo novega: okna iz masivnega lesa so škatlata, ohranja se izvirna členitev, ohranja in obnovi se tudi kvalitetna notranja lesena vrata, špalete.

Strešna konstrukcija je lesena, strešna kritina pa je klasičen gladek korec, spodaj in na vrhu, prav tako se ohrani obstoječe strešne napušče. Obnovi se kvaliteten obstoječi izvorni leseni parket z ožjimi letvicami.

Novi klasični apneni ometi in opleski se izvedejo na enak način in z enako strukturo kot obstoječi po navodilih restavratorja ZVKDS ob izvedbi.

Splošno

Statično sanacijske in ostale obnovitvene posege je potrebno izvesti na tak način, da se čim manj posega v izvirno gradbeno kot materialno strukturo oz. da so ti posegi čim manj vidni. Nove strojne, električne in druge inštalacije je potrebno izvesti v minimalnem obsegu, na mestih, kjer ni posebej varovanih elementov. Vse tehnične naprave morajo biti postavljene na neizpostavljenem mestu in ustrezno zamaskirane.

Obarvanje fasad in stavbnega pohištva se izvede po barvni študiji, ki jo izdeli ZVKDS, OE Nova Gorica, na podlagi predhodnih restavratorskih raziskav ometov. Gradbena, krovna, kleparska, fasaderska, inštalaterska in vsa druga dela lahko izvajajo izvajalci, ki imajo reference del na primerljivih spomeniškovarstvenih objektih. Restavratorska dela lahko izvajajo le strokovno usposobljeni restavratorji za določeno področje.

5.3.2 Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica

Delpinova 16, 5000 Nova Gorica:

Predhodne smernice, številka 3562-2165/2024-2 z dne 23.05.2024

Ugotavljamo, da se lokacija obravnavanega območja nahaja na območju s sledečim naravovarstvenim statusom: - **zavarovano območje: vplivno območje Regijskega parka Škocjanske jame** (*Zakon o regijskem parku Škocjanske jame, Uradni list RS, št. 57/96 in 46/14 - ZON-C*).

Vplivno območje in varstvene režime na območju regijskega parka določa Zakon o regijskem parku Škocjanske jame (*Uradni list RS, št. 57/96, 110/02- ZGO-1, 16/08- ZVKD, 46/14-ZON-C*). Ta v 8. členu prepoveduje vse posege v okolje na vplivnem območju parka, ki bi lahko posredno ali neposredno poslabšali obstoječe stanje okolja v parku. Prepovedani so:

- vsi posegi, ki bi lahko spremenili obstoječi vodni režim Reke in kakovost vode, razen v primerih varstva pred poplavami,
- drugi posegi, ki pomenijo tveganje ali nevarnost za okolje in njihovi škodljivi vplivi segajo v park.

Zagotoviti je treba vse ukrepe, da ne bo prišlo do onesnaženja tal, okolice in vodotokov. V zvezi s tem je treba zagotoviti tudi ustrezno ravnanje z odpadnimi vodami v skladu z okoljskimi predpisi.

Presoja sprejemljivosti posegov bo podana v postopkih pridobivanja ustreznih dovoljenj za gradnjo (npr.gradbeno dovoljenje).

5.3.3 Republika Slovenija, Direkcija za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja jadranskih rek z morjem

Pristaniška ulica 12, 6000 Koper:

Projektni pogoji, številka 35506-1129/2024-2 z dne 04.07.2024

S stališča vpliva na vodni režim je pri projektiranju potrebno upoštevati naslednje pogoje, kateri so podrobneje opisani v prilogah. Pri načrtovanju novih prostorskih ureditev naj se upošteva Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, dostopne na spletni strani DRSV. Smiselno naj se upošteva tudi Prilogo 6: Usmeritve za načrtovanje ureditev na vodnih in priobalnih zemljiščih vodotokov z vidika preprečevanja poslabšanja ekološkega stanja voda,

Zaradi ustreznega dimenzioniranja struge in s tem povezane zagotovitve ustrezne poplavne varnosti za stanovanjsko sosesko je treba izdelati hidrološko hidravlično presajo, izdelano skladno z relevantnimi določili.

V največji možni meri naj se ohranja značilen tlorisni potek struge (vijugavost, razvejanost). Pretočni profil nove struge naj se izvede na način dvojnega profila tako, da se vzpostavi profil za majhne pretoke in da se vzpostavi takšen profil, ki omogoča vzpostavitev avtohtone obrežne zarasti. Uporabi naj se sonaravno obrežno zavarovanje. Neprepustno zavarovanje dna načeloma ni zaželeno. Vzpostavi naj se značilen obrežni pas z značilno avtohtono obrežno vegetacijo. Pri umeščanju novih prostorskih ureditev je treba upoštevati petmetrski (5m) priobalni pas vodotoka, kjer so posegi v prostor dovoljeni le izjemoma, priobalni pas je treba označiti in prikazati na grafičnih prilogah projektne dokumentacije.

Ob vodotoku mora biti, zagotovljen prost in neoviran prehod. Potrebno je predvideti odvajanje zalednih površinskih voda, prav tako pa novogradnje zavarovati v primeru ekstremnih padavinskih dogodkov z varnostnim nadvišanjem pragov. Če se padavinska kanalizacija izliva v vodotok, je treba oceniti tudi vpliv povratnih visokih voda po kanalizaciji in možnost preplavitve obravnavanega območja. V okviru zmanjševanja poplavne ogroženosti naj se predvidijo predvsem ukrepi, s katerimi se zmanjšuje površinski odtok in s katerimi se vpliva na zadrževanje padavinske vode na mestu nastanka. Določijo naj se območja poplavljanja v primeru ekstremnih vremenskih razmer in opredelijo območja za zadrževanje padavinske vode,

Projektne rešitve naj v čim večji meri predvidevajo ohranitev prepustnih površin, ki omogočajo infiltracijo vode in izvedbo zelenih površin. Priporočljiva je ureditev zbiranja in uporabe padavinskih voda za potrebe namakanja, splakovanja sanitarij, ipd..., izvedba zelenih streh, lokalnih zbiralnikov/zadrževalnikov padavinske vode, infiltracijskih površin, zasaditev vegetacije...

Predvidena gradnja se nahaja na erozijsko ogroženem in plazljivem območju. Izdelati je potrebno geološko geomehansko poročilo, ki opredeljuje stopnjo tveganja za načrtovane posege ter določi ukrepe za zagotovitev zaščite pred erozijo ter ukrepe za zagotovitev stabilnosti terena. Usmeritve geološko geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri nadaljnji izdelavi projektne dokumentacije. Prav tako bo potrebno izdelati podrobnejšo analizo kakovosti tal in oceno primernosti območja za gradnjo ter varnost uporabe, posebno pozornost pa nameniti umnestitvi otroških igrišč.

Skladno s predloženo vlogo predmetni projektni pogoji služijo kot pomoč pri nadaljnji izdelavi dokumentacije za izvedbo javnega enostopenjskega projektnega natečaja za gradnjo stanovanjske soseske Pod hribom v Ilirski Bistrici. Podrobnejši pogoji gradnje bodo lahko dani na podlagi predložene idejne zasnove.

5.3.4 Slovenske Železnice-Infrastruktura, d. o. o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana

Kolodvorska 11, 1000 Ljubljana:

Predhodne smernice, številka 31002-322/2024-2 z dne 08.05.2024

Pri nadaljnjem projektiranju posegov v varovalni progovni pas železniške proge, je treba upoštevati Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP-1) (Uradni list RS, št. 30/18 in dop. 54/21), Zakon o železniškem prometu (ZZelP-K) (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo, 30/18, 82/21, 54/22 – ZUJPP in 18/23 – ZDU-10), Navodilo o pogojih za gradnjo in posege v progovni in varovalni progovni pas javne železniške infrastrukture (Navodilo 925-DN30, ZVZelP-1), Pravilnik o nivojskih prehodih (Uradni list RS, št. 55/19 in 110/22), Pravilnik o zgornjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 92/10, 38/16 in 30/18 – ZVZelP-1) in Pravilnik o spodnjem ustroju železniških prog (Uradni list RS, št. 93/13, 30/18 – ZVZelP-1 in 31/22).

Za vsak nameravan poseg v varovalnem progovnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, merjeno od osi skrajnega tira je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture. V situacijskih načrtih morajo biti za vsako območje ureditve oz. objekt transparentno vrisane parcelne meje in kotirani minimalni odmiki posameznih ureditev od osi železniškega tira. Na grafičnih situacijah naj bo označena meja varovalnega progovnega pasu in progovnega pasu.

Pri novogradnjah objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem progovnem pasu železniške proge je treba predvideti ustrezno zaščito pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

5.4 IZDELANE STROKOVNE PODLAGE (ŠTUDIJE, ELABORATI, POROČILA)

5.4.1 Izdelano poročilo o kakovosti tal z geološkimi podatki

- POROČILO O KAKOVOSTI TAL NA OPUŠČENEM OBMOČJU TOVARNE ORAGANSKIH KISLIN ILIRSKA BISTRICA, Zavod za zdravstveno varstvo Novo mesto, julij 2011

Poročila so v celoti priložena natečajni nalogi kot del natečajnih prilog D.

5.4.2 Analiza onesnaženosti terena

Na območju natečajne naloge se je leta 2011, po naročilu lastnika zemljišč Občine Ilirska Bistrica izvedla analiza kakovosti tal. Raziskavo se je izvedlo na južnem predelu natečajnega območja, to je območje industrijskega tipa, kjer se je v preteklosti izvajala proizvodnja organskih kislin in galvanski soli. Naročnik je želel ugotoviti onesnaženost tal glede na globino onesnaženja. Pri ocenjevanju kakovosti tal so bile upoštevane zahteve, ki so opredeljene v Uredbi o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh (Ur.l.RS št. 68/96, 41/04, - ZVO). Onesnaženi del zemljine se je odstranil do globine (priloga D_6_ POROČILO O KAKOVOSTI TAL_2011/slika 1-mesta odvzema od K1 do K10):

Pozicija K2_od 0 do 80cm / odstranjen

Pozicija K5_od 0 do 70cm /odstranjen

Pozicija K9_od 0 do 50cm /odstranjen – preseganje kritičnih mej imisijskih vrednosti

Pozicija K10_od 0 do 50cm /odstranjen - preseganje kritičnih mej imisijskih vrednosti, potrebna dodatna preiskava

V preteklem času od izvedbe raziskave so se smernice posodobile, trenutno je v veljavi Uredba z dopolnitvijo iz leta 2022 (Ur. l. RS, št. 68/96, 41/04 in 44/22). Elaborat v celoti je del D_natečajnih prilog / D_6_ Poročilo o kakovosti tal na opuščenem območju tovarne organskih kislin Ilirska Bistrica, Zavod za zdravstveno varstvo Novo Mesto_Sanitarno-kemični laboratorij, št. dokumenta: 75-65/11, oktober 2011.

Po izvedbi natečaja bo investitor občina Ilirska Bistrica naročil geotehnični elaborat, glede na pozicije izbrane natečajne rešitve.

V sklopu amnalize onesnaženosti terena se je ugotovilo, da se podtalnica na območju natečajne naloge pojavi že blizu površja, ponekod že na 50 cm pod terenom, plasti nepropustne gline segajo do 15 m v globino, kar je potrebno upoštevati pri celostni zasnovi bodoče zazidave.

5.4.3 Izdelane hidrološke, hidravlične študije

Izdelano je bilo več študij na področju hidrologije, te so:

- HIDROLOŠKO HIDRAVLIČNA PRESOJA VODNEGA REŽIMA VODOTOKA REKA TER IZDELAVA KART POPLAVNE NEVARNOSTI ZA PRELOŽITEV GLAVNE CESTE G1-6 V ILIRSKI BISTRICI, Vodnogospodarski biro maribor d.o.o, julij 2011
- HIDROLOŠKO HIDRAVLIČNA PRESOJA VODNEGA REŽIMA NA ODSEKU BISTRICE IN REKE TER IZDELAVA KART POPLAVNE IN RAZREDOV POPLAVNE NEVARNOSTI NA OBMOČJU INDUSTRIJSKE CONE V ILIRSKI BISTRICI, Vodnogospodarski biro maribor d.o.o, julij 2012
- HIDROLOŠKO HIDRAVLIČNA PRESOJA REKE IN MOLJE TER VEČJIH PRITOKOV V OBČINI ILIRSKA BISTRICA_POPLAVE, Vodnogospodarski biro maribor d.o.o, julij 2015
- UREDITEV KANALIZACIJE V DELIH ULICE TONETA TOMŠIČA IN GRADNIKOVE ULICE, Krasinvest d.o.o. Sežana, maj 2016

Poročila se ne navezujejo neposredno na območje natečajne naloge, temveč na območje v neposredni bližini (reka Reka). Ključna ugotovitev je, da se natečajno območje ne nahaja v poplavnem območju.

Poročila so v celoti priložena natečajni nalogi kot del natečajnih prilog: D_7_ Hidrološke-hidravlične študije_(ime dotične študije).

Po izvedbi natečaja bo investitor občina Ilirska Bistrica naročil ustrezen hidrološko-hidravlični elaborat.

5.4.5 Izhodišča za razumevanje in vrednotenje Trnovske mlekarne in pripadajočih objektov s smernicami za ohranjanje in varovanje, za potrebe izvedbe javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, ki predvideva obnovo in ožvitev stavb z novim javnim programom

5.4.6 Posnetek obstoječega stanja objekta mlekarne in pripadajoče upravne stavbe

V sklopu priprave natečajne naloge se je izdelal posnetek obstoječega stanja objekta mlekarne in pripadajoče upravne stavbe in so sestavni del podlog C_4_načrti obstoječih objektov.

6. NALOGA

6.1 PROGRAMSKA IZHODIŠČA

Urejanje zadnje homogene mestne površine namenjene pretežno stanovanjski gradnji znotraj centra Ilirske Bistrice naj vključuje razmislek o bivanju v mestu v prihodnosti, o programski nadgradnji, ki jo stanovanjsko naselje potrebuje in o bivanju/sobivanju vseh generacij. Ob potrebah in željah po stanovanjski gradnji (v večstanovanjskih blokih, stanovanjih za mlade družine) se zadnja leta v Ilirski Bistrici kaže potreba po prostorih za skupnostne dejavnosti, ki se lahko odvijajo tako v zaprtih prostorih, kakor na prostem.

Udeleženci naj v natečajnih rešitvah argumentirano predlagajo tudi druge/drugačne javne vsebine in programsko nadgradnjo, ki bo izboljšala kakovost bivanja v naselju in v mestu ter pripomogla k dobri programski in prostorski vpetosti novega predela v obstoječe mestno tkivo in njegove vsebine.

Skladno z usmeritvami naročnika naj natečajniki na natečajnem območju Pod hribom predvidijo:

- večstanovanjsko gradnjo različnih tipologij, zagotovi naj se najmanj 200 javnih cenovno dostopnih najemnih stanovanj (stanovanja po protokolu SSRS in občinska - najemna cenovno dostopna stanovanja),
- skupnostne ureditve na območju stavbne dediščine, objektov bivše mlekarne in druge programe, ki jih predlagajo natečajniki kot programsko nadgradnjo naselja,
- zunanje in prometne površine naselja z racionalno infrastrukturo, ob tem se na trikrakem križišču med Gregorčičevo ulico in Vojkovim drevoredom, ohrani obsoječo platano in njen koreninski sistem v radiju najmanj 22 m,
- zeleno in modro infrastrukturo s čim večjim deležem raščenega terena.

Celotno zazidljivo natečajno območje v velikosti 34.094,76 m² je enoten tematski sklop za večstanovanjsko gradnjo z nestanovanjskim javnim programom in je razdeljen na dve izvedbeni fazi, ki prostorsko nista opredeljeni in so predmet natečajne rešitve:

- v fazi 1 je treba zagotoviti 55 – 60, ki bodo vključena Program sofinanciranja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 (SSRS).
- v fazi 2 se zagotovi:
 - najmanj od 135 – 140 v velikosti javnih najemnih cenovno dostopnih stanovanj,
 - območje EUP47-5, kot zelena površina pobočja hriba svobode, ki se s sprehajalnimi potmi naveže na novo sosesko
 - varovano območje stavbne dediščine se nameni družbenim dejavnostim in skupnostnim prostorom za stanovalce soseske in okoliških stanovanjskih predelov.

6.2 URBANISTIČNA ZASNOVA

Zasnova naj skozi analizo prostora in relevantnih urbanističnih ter drugih kriterijev preveri najprimernejšo umestitev načrtovanega programa v dani prostor, upoštevajoč pogoje naročnika za izvedljivo gradnjo.

Prostorska zasnova novega naselja naj upošteva, da razvoj sodobnih mest temelji na **načelih trajnostnega razvoja** z upoštevanjem vplivov na okolje z ukrepi, da je prispevek k podnebnim spremembam čim manjši – zmanjševanje obremenitev okolja, zmanjševanje prometa, mešana raba prostora / razvijanje pestrosti z mešanjem funkcij in rabe, različnih tipologij stavbnega fonda, spletnje povezav med sosednjimi mestnimi območji in trajnostne gradnje.

V urejanju grajenega okolja se defencija nanaša na omejitev ali zadrževanje določenih elementov, na primer zemljišč, stavb ali infrastrukture, ki je pomemben koncept pri oblikovanju in urejanju okolja, saj vpliva na funkcionalnost, estetiko in trajnost bivalnih območij. Stremi se k optimalnemu in ne maksimalnemu številu stanovanjskih enot na natečajnem območju, upoštevajoč specifične danosti lokacije in kvaliteto javnega odprtega prostora z zelenim in mrdnim sistemom.

Rešitev naj z veliko mero senzibilnosti vzpostavi ravnovesje med nosilnostjo poselitve in spoštovanjem merila lokacije z njenimi robovi. Doseganje najvišjega možnega števila stanovanjskih enot ni glavni kriterij za ocenjevanje. Bistvene so kvalitete, ki bodo bodočim stanovalcem omogočale, da prepoznajo trajne prostorske vrednote ter poglobijo svoj odnos do prostora.

Urbanistična zasnova novega naselja naj gradi na upoštevanju raznolikih potreb prebivalcev novega naselja, uporabnikov programov in obiskovalcev. Kljub temu, da je želja po bivanju v individualnih hišah v Sloveniji še vedno velika, raziskave kažejo, da si mlade družine želijo bivati tudi v stanovanjih, v sklopu večstanovanjski objektov nižjih gabaritov z bolj individualnim značajem v zelenem okolju, z dobro prometno povezanostjo z mestnim središčem. Predlagana zasnova naj predvidi večstanovanjsko gradnjo, z enakimi ali različnimi vzorci zazidave glede na obliko natečajnega območja, ki bo z enakimi ali različnimi objekti, ki skupaj tvorijo celoto in s stopnjevanjem stanovanjske gostote ponudila raznolika stanovanja za različne uporabnike.

Urbanistična zasnova z izbrano tipologijo stavb in višinskimi gabariti neposredno vpliva na gostoto pozidave, z gostoto pozidave pa neposredno vpliva na vzpostavitev trajnostnih naselij. Zelo nizke gostote niso sprejemljive zaradi neracionalne rabe prostora, visokih stroškov komunalnega opremljanja zemljišč, neracionalnega omrežja družbene infrastrukture in storitev in velikih pritiskov na naravno okolje.

Zasnova odprtega prostora z navezavo na obstoječe zelene površine ima ključni pomen za doseganje kakovost bivanja, vpliva na občutek povezovanja, varnosti in pripadnosti. Grajeno tkivo naj rahljajo in členijo zelene površine, ki zagotavljajo prijetno in zdravo okolje, obenem pa ustvarjajo primerno mikroklimo naselja. Predlagane rešitve naj gradijo na uravnoteženem odnosu med individualnim/zasebnim in skupnim prostorom naselja. Načrtovanje odprtega prostora, z dovolj velikim deležem raščenege terena, bo neposredno vplivalo na kakovost bivalnega okolja. Z zagotavljanjem zadostnega števila **zeleno-modrih površin** s programskimi sklopi (otroška igrišča itn.) naj se ohranja značaj splošnih stanovanjskih območij in omogoči ustrezne odmike med objekti.

Zaželena je peš povezava skozi bodoče naselje od severa proti jugu s poljavnimi in javnimi parkovnimi površinami, z možnostjo posedanja in igre otrok. Območje ob vzhodni meji naj se intenzivneje ozeleni, možna je ureditev urbanih vrtov.

6.2.1 Urbanistični kazalniki in relevantne prostorske omejitve

Rešitev mora zasnovati osnovno morfološko strukturo naselja in opredeliti njegove glavne fizične in funkcionalne lastnosti, ter jo povezati s topografskimi danostmi, infrastrukturo, opremljenostjo in funkcionalnimi zahtevami. Izbor ustreznih tipov stanovanjskih stavb mora določiti osnovna razmerja med pozidanim in odprtim prostorom v naselju, višinskih in volumenskih razmerij grajenih struktur in njihov odnos do odprtega prostora ter do okoliških struktur na katera se ureditvena zasnova navezuje. Za celotno obravnavano območje je treba predlagati urbanistično zasnovo, ki omogoča izvedbo načrtovanega programa in je skladna z normativnimi omejitvami. Zasnovati je treba celostno kakovosten bivalni prostor, ki bo čim boljje izkoristil prednosti lokacije in novim stanovalcem, njihovim sosedom ter drugim prebivalcem mesta omogočal kar se da prijetno bivalno okolje.

Urbanistična zasnova izhodiščem veljavnega prostorskega akta na območju gradnje in ustreznega maksimalnega izkoristka zemljišč z upoštevanjem vseh predpisanih omejitev znotraj natečajnega območja, v navezavi s sosednjimi pozidavami. Naročnik bo na podlagi izbrane rešitve uskladil prostorski akt v pripravi.

- Faktor izrabe (FI) na območju splošnih stanovanjskih površin naj ne bi presegal 1.0, na območju zgoščene pozidave pa 1.2
- Faktor zelenih površin (FZP) naj na območju splošnih stanovanjskih površin znaša najmanj 30% površine gradbene parcele, na območjih zgoščene pozidave pa najmanj 25% površine gradbene parcele.
(Natečajno območje na vzhodni strani omejuje poraščena vzpetina Hriba Svobode (EUP47-5), ki se ne prišteva k izračunu FZP natečajnega območja.)
- ohrani se obstoječa velika platana z varovalnim krogom koreninskega sestava s premerom 22 m (premer krošnje 20 m + 2,00 m)

Glede na navodila OPN Občine Ilirska Bistrica in navodila naročnika naj natečajne rešitve predlagajo in utemeljijo primerno razmerje med pozidanimi in odprtimi površinami ob upoštevanju trajnostih zasnov mest. V veljavnem OPN je natečajno območje omejeno z regulacijsko linijo – gradbeno mejo, na severnem delu pa linije obstoječih objektov, predvidenih za odstranitev, regulacijski elementi niso pogojevani, natečajniki naj sami vrednotijo prostor ob upoštevanju ciljev natečajne naloge in zagotovijo novo kvaliteto v prostoru in obstoječih omejitvah, razen varovalnih pasov, ne upoštevajo.

Pričakujejo se kvalitetne inovativne rešitve iz branja konteksta in iz obstoječega grajenega prostora.

Dispozicija objektov in ureditev, medsebojni odnosi in povezave, urbanistično oblikovanje, tipologija zazidave

Z urbanistično zasnovo, oblikovanjem in ustrezno tipologijo stavbnega fonda je treba doseči optimalno funkcioniranje celotnega območja, zlasti:

- z ustrezno navezavo in vpetostjo na širši prostor in kontekst tega dela mesta,
- z odnosom do sosednjih, obstoječih objektov,
- z ustrezno razporeditvijo programskih sklopov stanovanjskih stavb (funkcionalna zasnova celote),
- z ustrezno razporeditvijo stavbnih volumnov (funkcionalna zasnova celote),
- z ustreznimi notranjimi komunikacijskimi potmi (dostopov, poti, intervencijskih poti, parkirnih površin nad in pod zemljo),
- z ustrezno zasnovo zunanjih površin (odprte bivalne površine) ob upoštevanjem prilagajanja podnebnim spremembam,
- s primerno delitvijo na zasebno in skupno ter urejanjem stikov med javnim in zasebnim,
- s pravilno orientacijo stanovanjskih stavb glede na orientacijo in dostopnost ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in programa (vhodi, parkirni prostori, otroška igrišča, odprti prostor, ...),
- z organizacijo,
- z univerzalno in vseživljensko uporabno zasnovo objektov in zunanje ureditve (Pravilnik, UL RS 41/18; Priročnik MOP, 2017),
- z ekonomsko upravičenostjo izrabe prostora.

Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih stanovanjskih objektov in ustrezne pogoje v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja.

Vhodi v stavbe morajo biti jasno definirani, lahko dostopni in prepoznavni. Površine, namenjene prometu (vozišča in parkirišča), morajo biti fizično ločene od peščevih površin. Odmiki stavbe (stanovanj) do prometnih površin morajo biti takšni, da zagotavljajo ugodno bivalno okolje (hrup, smrad), če je le mogoče naj se s prometnimi površinami ne posega v notranjost sosesk.

Urbanistična zasnova novega naselja naj upošteva tudi stavbno dediščino na jugovzhodnem delu natečajnega območja in predvidi programe za potrebe prebivalcev novega naselja, uporabnikov programov in obiskovalcev. Zasnova odprtega prostora je ključnega pomena za kakovost bivanja, vpliva na občutek povezovanja, varnosti, pripadnosti. Grajeno tkivo naj rahljuje in členijo zelene in vodne površine, ki zagotavljajo prijetno in zdravo okolje, obenem pa ustvarjajo primerno mikroklimo naselja. Predlagane rešitve naj gradijo na uravnoteženem odnosu med individualnim/zasebnim in skupnim prostorom naselja.

6.3 ARHITEKTURNA ZASNOVA IN OBLIKOVANJE**Usmeritve za funkcionalno zasnovo****Zasnova soseske tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI: 11220)**

in posameznih tipov objektov, načrtovanje detajlov, izbor materialov in instalacijske opreme morajo slediti cilju racionalne in tehnološko obvladljive gradnje ter kasnejšega enostavnega in optimalnega vzdrževanja, kakor tudi racionalizacije stroškov, ki so potrebni za obratovanje soseske, stanovanjskih stavb in stanovanj.

Tipologija stanovanjskih stavb ni določena in je predmet natečajne rešitve. Od izbora stavbnih tipov, ob upoštevanju odnikov (osončenje, požarne zahteve,...) je odvisna površina namenjena stanovanjem.

Načrtovanje objektov in stanovanj mora biti skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22), Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur.l. RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1), priročnikom Univerzalna stanovanjska graditev (Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2017) ter priporočili za načrtovanje vseživljenjskega stanovanjskega okolja.

Najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in vsi skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji morajo biti projektirani na način iz drugega odstavka 22. člena (univerzalna graditev in uporaba objektov) Gradbenega zakona (GZ-1).

Vsi objekti morajo biti grajeni po načelu prilagodljive gradnje in vizitabilnosti. Načrtovanje prilagodljivega objekta pomeni, da se že vnaprej predvidijo prilagoditve, ki bodo v prihodnosti izvedene, če se pojavi potreba po njih. Prilagodljiva graditev je graditev na način, ki omogoča, da se objekti lahko po določenem času učinkovito prilagodijo posebnim potrebam funkcionalno

oviranih oseb brez gradbenih del, ki bi predstavljala nesorazmerne stroške in ki bi posegala v obstoječe bistvene zahteve objekta - brez posega v nosilno konstrukcijo, toplotni ovoj in fasado stavbe ter v zagotovljeno požarno varnost.

Vizitabilnost pomeni, da lahko vsi ljudje, ne glede na njihovo oviranost, objekt vsaj obišejo, čeprav ne morejo popolnoma enakovredno uporabljati vseh prostorov. V takšnem objektu lahko pridejo vsaj do prostora, kjer se družijo oz. do bivalnega dela v stanovanju, poleg tega pa lahko uporabijo tudi toaletne prostore.

Vezano na racionalnost zasnove objektov je dopustno, da se za več stavb vgradi eno dvigalo (če se zagotovi medsebojno komunikacijsko povezavo objektov).

V vseh stanovanjih naj bodo kopalnice takšnih dimenzij, da jih bo možno (v primeru potreb) prilagoditi za uporabo funkcionalno oviranih oseb - brez posegov v obstoječe bistvene zahteve objekta (grajene po načelu prilagodljive gradnje).

Rešitve posameznih stanovanj naj dosegajo optimalne konceptualne in funkcionalne rešitve in upoštevajo naslednje zahteve:

- ustrezno funkcionalno zasnovo stanovanjskih stavb,
- ustrezno strukturo in število stanovanj,
- ustrezno organizacijo funkcijskih sklopov (bivalni – spalni) v stanovanjih,
- ustrezno velikost posameznih prostorov v stanovanjih in orientacijo bivalnih prostorov ter osončenost,
- ustrezno razmerje med bivalnimi, tehničnimi in komunikacijskimi površinami,
- zagotovijo interne fleksibilnosti znotraj stanovanjske enote,
- zagotovijo povezavo bivalnih funkcionalnih prostorov z odprtim delom stanovanja (balkon, loža),
- ekonomično izrabo površin v stavbah (razmerje med bruto etažno površino stanovanjskih stavb in uporabno neto površino stanovanj),
- upoštevajo površinske normative za stanovanja, kot je opredeljeno v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem,
- z zagotovitvijo univerzalne graditve in uporabe.

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

- Organizacijo prostorov in okenskih odprtin znotraj posamezne stanovanjske enote je treba zasnovati tako, da bo omogočena največja mera variabilnosti brez posebnih gradbenih posegov (možnost postavitve dodatnih predelnih sten).
- Nosilne konstrukcijske stene, fasadne odprtine, vrata, grelna telesa in električne instalacije je treba razporediti tako, da ne zmanjšajo uporabne vrednosti stanovanj. Zaradi majhnih uporabnih neto tlorisnih površin oziroma večjega števila stanovalcev v neprofitnih najemnih stanovanjih, naj bodo okna zasnovana s parapeti (možnost postavitve elementov ogrevanja in notranje opreme). Pri razporeditvi in dimenzioniranju okenskih odprtin je treba upoštevati racionalnost in enostavnost vzdrževanja.
- Pri zasnovah tlorisov je treba stanovanjske prostore nizati in povezovati v skladu z logičnimi bivalnimi potmi v stanovanju in s funkcijo posameznih prostorov. V stanovanjih naj se prostori delijo na skupni bivalni in mirni spalni del. Priporočljivo je, da se vhodi v stanovanja zagotovijo v bivalnem in ne v spalnem delu stanovanja.
- Zaželeno je, da so prostori namenjeni pripravljanju in uživanju hrane (kuhinja, kuhinjska niša, jedilnica, jedilni kot) ločeni od prostora namenjenega bivanju (dnevna soba) kot poseben prostor. Zato naj se pri vseh stanovanjih predvidi večnamensko funkcijo dnevnice, ki se preko noči lahko uporabi tudi kot spalni prostor.
- V čim večji meri se je treba izogibati severnim orientacijam stanovanj. Bivalni prostori morajo imeti ustrezno dnevno osončenost tudi v zimskem času.
- Vsi bivalni prostori morajo imeti naravno zračenje in osvetlitev. V primeru, da prostor ni naravno prezračevan, je treba predvideti prisilno prezračevanje.
- Spalni prostori naj ne mejijo na stopnišče.
- Minimalna neto uporabna površina sobe je 8 m².
- Kuhinje in kopalnice je treba združevati ob instalacijskih jaških in po možnosti na isti jašek vezati čim več stanovanj. Instalacijski jaški in kopalnice naj bodo čim bližje stenam stopnišča oziroma etažnih podestov hodnikov.
- V vseh kopalnicah je treba predvideti tuš kadi v ravnini tal - omogočanje vseživljenjskega bivanja in ustrezno zaščito proti pršenju (tuš kabina, zaščitni paravan ...). Kopalnica mora biti takšnih dimenzij, da je v primeru potreb možna tudi zamenjava s kopalno banjo.
- Vsakemu stanovanju, ne glede na njegovo površino, naj se predvidi po eno pripadajočo zunanjo površino (loža ali balkon z neposrednim nadkritjem). Predelne stene med ložami dveh stanovanj naj bodo od tal do stropa iz materialov, ki omogočajo zasebnost bivanja stanovalcev. V ložah je dopustna ureditev možnosti shranjevanja

predmetov v zaprti omari – oblikovno usklajeno s fasado objekta. Svetla širina in svetla globina lože ali balkona morata biti min. 150 cm.

Pri zasnovi stanovanj, ki bodo popolnoma prilagojena bivanju funkcionalno oviranih oseb, je treba posebno pozornost posvetiti dimenzioniranju hodnikov / predprostorov v stanovanju in kopalnic, ki morajo biti zadostne širine, da je omogočen dostop v vse prostore – ustrezna površina pred vrati za manevriranje oziroma razmerje med prostorom pred vrati in svetlo širino vrat. Dimenzioniranje mora biti skladno s standardom SIST ISO 21542:2012.

Usmeritve za arhitekturno zasnovo

Stanovanjski program je predviden v vseh stavbah od pritličja do zadnjega nadstropja. Poslovni, storitveni in gostinski programi v sklopu večstanovanjskih objektov niso zaželeni. Izjema je lahko skupnostni prostor za uporabnike stanovanj, ki je sicer predviden v rekonstruiranem objektu bivše mlekarne. Javni prostori so predvideni v stavbah kulturne dediščine. Vsa ostala družbena infrastruktura je zgotovljena izven natečajnega območja.

Kota pritličja je lahko dvignjena nad koto urejenega terena predvsem v primeru umeščanja garaže v teren, kjer je višina podtalnice zaznana že 0,5 m pod površino terena. Pri zasnovi terasne etaže se predvidi zelena ravna streha, z izjemo balkona ali lože, kot pripadajočega dela k stanovanju.

Zemljišča na predmetni lokaciji, ki so namenjena gradnji, so prometno dobro dostopna. Parkiranje se lahko uredi v delno vkopani podzemni etaži in tudi na terenu. Zasnova stanovanjske soseske mora omogočati dolgoročno finančno vzdržnost ter zagotoviti čim nižje obratovalne stroške uporabniku.

Normativne zahteve za arhitekturno zasnovo, tehnološko zasnovo, opremljenost

Zasnova stavb in ureditve okolice mora upoštevati vse zahteve veljavne zakonodaje s področja stanovanjske gradnje.

Izpolnjevanje bistvenih zahtev mora biti zagotovljeno ves čas uporabe objekta:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice (pravilna orientacija stanovanjskih stavb ob upoštevanju klimatskih značilnosti lokacije in glede na komunikacije (vhodi, parkirni prostori) – pretežno severna orientacija stanovanj ni sprejemljiva razen za manjša stanovanja; vsi bivalni prostori morajo imeti naravno zračenje in zadostno naravno osvetlitev), zaščita pred vlago (vodotesnost vitalnih elementov – odvodnjavanje lož, balkonov; objekte je treba ščititi pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in neželene vlago. Preprečiti je treba škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih objektov in na njihovih površinah.)
- varnost pri uporabi (širine hodnikov, stopnišč, ograje, , višine parapetov, varnostna stekla, vidno označevanje zasteklitev na komunikacijskih poteh, proti-drsnost tlakov, brez nevarnih ovir ali neravnin, preprečiti nevarnost padcev, gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, morajo biti varno pritrjeni, strehe morajo biti varne pred zdrsi snega in leda,...),
- zaščita pred hrupom (upoštevati zaščito pred hrupom s ceste, zasnova mora onemogočati prenos zvoka med stanovanji, tudi po vertikalnih jaških, spalni prostori naj bodo locirani stran od dvigalnih jaškov,...),
- varčevanje z energijo in ohranjanje toplote, (brez toplotnih mostov, učinkovit ovoj stavbe, smiselni koncept energetske oskrbe stavb, uporaba obnovljivih virov energije,...),
- univerzalna graditev in raba objektov, zagotavljanje dostopnosti brez ovir (število stanovanj in parkirnih mest za ovirane osebe, univerzalna dostopnost vseh prostorov v stavbi in na zunanjih površinah),
- trajnostna raba naravnih virov.

Pri projektiranju in gradnji je obvezno upoštevanje vseh veljavnih zakonov, pravilnikov, standardov in tehničnih smernic, ki se nanašajo na graditev objektov, še zlasti pa:

- Gradbeni zakon (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23), vključno s podrejenimi zakonskimi akti,
- Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS št. 1/11, 61/17 –
- GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22)

- Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US)
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur.l. RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)
- SIST ISO 21542:2012, Gradnja stavb - Dostopnost in uporabnost grajenega okolja,
- SIST 1186:2016, Talni taktilni vodilni sistem za slepe in slabovidne,
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05)
- Energetski zakon (EZ-1) Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOE, 204/21 – ZOP, 44/22 – ZOTDS in 38/24 – EZ-2,
- Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE) Uradni list RS, št. 158/20 in predpise, ki določajo tehnične in druge zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije, Uradni list RS, št. 158/20, 121/22 – ZUOKPOE, 38/24 – EZ-2
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah, Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 in 129/23,
- Pravilnik o metodologiji izdelave energetskih izkaznic stavb, Uradni list RS, št. 4/23 in druga merodajna zakonodaja.

Poleg navedenih se pričakuje tudi upoštevanje smernic in priporočil s področja večstanovanjske gradnje, med drugim:

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25),
- Nacionalne usmeritve za izboljšanje dostopnosti grajenega okolja, informacij in komunikacij za invalide (Uradni list RS, št. 113/05),
- Z belo palico po mestu, priročnik za načrtovanje talnega taktilnega vodilnega sistema.

Normativne zahteve v zvezi s tehnično ali okoljsko zmogljivostjo

Pri projektiranju in gradnji je obvezno upoštevanje vseh veljavnih zakonskih določil, ki se nanašajo na tehnično in okoljsko zmogljivost, ter drugi področni predpisi, ki se nanašajo na tehnično ali okoljsko zmogljivost načrtovane gradnje, zlasti pa:

- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2),
- Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2),
- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 in 129/23),
- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago (Uradni list RS št. 29/04 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2),
- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2),
- Tehnična smernica za graditev TSG-1-004: 2022 - Energijska učinkovitost stavb
- Tehnična smernica za graditev TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah s popravki
- Smernica SZPV 204/10 - Požarnovarnostni odmiki med stavbami,
- Smernica SZPV 206/17 - Površine za gasilce ob stavbah in uvodno besedilo k smernici SZPV 206/17,
- Smernica SZPV 412/12 - Uporaba gorljivih /negorljivih gradbenih elementov,

Usmeritve za oblikovno zasnovo objektov

Arhitekturno oblikovanje predvidenih objektov in fasad na območju nove soseske naj bo enotno, vendar naj omogoča raznolikost v smislu identifikacije posameznih delov soseske. Glede na velikost območja je zaželen preplet različnih tipologij stavb in naj poudarja vpetost v naravno krajino. Naselje naj se oblikuje z sodobnim in sonaravnim arhitekturnim izrazom, ta bo stanovalcem ponudil večjo zaznavno povezanost z mestom ter začrtal jasno vizijo za njegov nadaljnji razvoj.

Izraz objektov naj bo sodoben, enostaven in artikuliran glede na pogoje lokacije. Uporabljeni fasadni materiali naj bodo premišljeni iz vidika pogojev vzdrževanja, staranja in investicije. Išče se podoba, ki kritično vrednoti širši in ožji prostorski kontekst ter spoštljivo artikulira povezavo med novim in obstoječim programom.

Stanovanjske enote naj bodo zasnovane z ekonomsko racionalnim in konstrukcijsko optimiziranim tlorisom, ob upoštevanju možnosti prilaganja glede na različne potrebe uporabnikov in na spreminjajoče se življenske potrebe. Zasnova stanovanjskega sklopa, vgrajeni elementi ter naprave naj omogočijo gospodarno vzdrževanje in čim nižje stroške uporabe.

Zasnova soseske in posameznih objektov, konstrukcijskih sklopov ter detajlov, izbor materialov in instalcijske opreme mora slediti tako cilju **racionalne in tehnološko obvladljive gradnje** ter kasnejšega enostavnega in optimalnega vzdrževanja, kot tudi cilju racionalizacije stroškov, ki nastanejo v času obratovanja soseske, stanovanjskih stavb in stanovanj.

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

Objekti naj bodo umeščeni tako, da bo zagotovljena ekonomska upravičenost izrabe prostora. Posebna pozornost naj bo namenjena orientaciji in osvetljenosti stanovanj (priporočljiva vzhodna, zahodna ali južna orientacija ter stanovanja, ki so orientirana dvostransko). Pri orientaciji je potrebno zagotoviti vse zakonske zahteve glede osončenosti.

Cilj je zasnovati skoraj nič energijske stavbe, z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, ki naj izpolnjujejo energijski kazalnik za razred B1 (nad 15 do vključno 25 kWh/m²a ali izpolnjevanje pogojev za A2 (od 10 do vključno, 15 kWh/m²a) ali A1 (od 0 do vključno 10 kWh/m²a) pri čemer je ta proizvedena pretežno iz obnovljivih virov.

6.4 PROJEKTNA NORMATIVNA IZHODIŠČA ZA TRI IN VEČSTANOVANJSKE STAVBE (STANOVANJA TER SKUPNE STANOVANJSKE POVRŠINE IN NAPRAVE)

Predvidene kapacitete, zmogljivost objektov in ureditev

Funkcionalna zasnova posameznih sklopov mora obvezno upoštevati projektno nalogo SSRS, predvsem pa vse veljavne zakone, tehnične predpise in pravilnike, ki urejajo področje gradnje, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22 **izpolnjevanje bistvenih zahtev po 25.členu GZ-1**)
- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)
- Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 121/21 in 132/23)
- Tehnična smernica TSG-1-001: 2019 – Požarna varnost v stavbah
- Z BELO PALICO PO MESTU – Priročnik za načrtovanje talnega taktilnega vodilnega sistema
- Priročnik o dostopnosti objektov v javni rabi
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV6032>
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>

6.4.1 Neprofitna stanovanja po zahtevah SSRS

Projektne rešitve objektov in stanovanj za najem morajo slediti optimizaciji tlorisne zasnove objektov tako z vidika konstrukcije, inštalacij, ukrepov s področja požarnega varstva ter drugih elementov, ki omogočajo optimalno ter ekonomsko racionalno izvedbo gradbeno obrtniških in inštalacijskih del. (Povzeto po prilogi pod oznako D_1_projektna naloga SSRS)

Tipologija, velikost in število stanovanj Končno število stanovanj po zahtevah SSRS (v prvi fazi jih je okvirno predvidenih 55-60) naj se določi s projektnimi rešitvami s primerno gostoto in tipologijo pozidave, zasleduje naj se optimalni izkoristek, ob hkratnem zagotavljanju kvalitetnega bivalnega okolja in zadostnega števila parkirnih mest. Vendar končno število stanovanjskih enot določi posamična natečajna rešitev glede na prostorske pogoje in določeno strukturo stanovanj.

Velikost stanovanj naj bo med 35 in 85 m² neto tlorisne površine. Okvirna struktura in velikosti stanovanj naj bo sledeča: (podana površina je neto površina stanovanja, brez balkona/lože/terase ali šrambe).

| Oblika stanovanja | Okvirna kvadratura | Št. ležišč | Procentualna razporeditev |
|-------------------|------------------------|-------------|---------------------------|
| 1-sobno | 35 - 40 m ² | 1-2 ležišča | 10 % stanovanj |
| 2-sobno | 45 - 50 m ² | 2 ležišči | 20 % stanovanj |
| 2-sobno + kabinet | 55 - 60 m ² | 3 ležišča | 40 % stanovanj |
| 3-sobno | 65 - 72 m ² | 4 ležišča | 20 % stanovanj |
| 4-sobno | 80 - 85 m ² | 4-5 ležišč | 10 % stanovanj |

Zgoraj navedena struktura stanovanj je okvirna, projektant naj se ji čimbolj približa. Struktura vsake posamezne lokacije bo natančneje določena v posebnem delu projektne naloge. Dosežena struktura naj bo prikazana ločeno, za vsako fazo posebej in skupno za celotno območje. Strukturo je potrebno zagotoviti na nivoju celote, znotraj posameznih objektov so dopustna odstopanja.

Tlorisna zasnova stanovanj Tlorisi stanovanj naj naj bodo tipizirani glede na velikost in strukturo in naj se ne zajedajo drug v drugega. V primeru učinkovitejših zasnove se lahko izvede variacijo posameznega tipa. Stanovanja morajo biti deljena na bivalni in mirni spalni del, zagotovljena mora biti primerna velikost posameznih prostorov ter ustrezno razmerje med posameznimi prostori stanovanja. Pri tlorisni zasnovi se je potrebno izogibati neizkoriščenim hodnikom in prehodom. Nosilne stene se načrtuje med stanovanji, proti skupnim hodnikom in drugim nestanovanjskim prostorom, z dodatno zvočno izolacijo.

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

Projektne rešitve morajo omogočati vgradnjo kopalnic montažne izvedbe (standardizirani tipi kopalnic). Pri načrtovanju stanovanj je potrebno iskati take rešitve, da bodo tipi kopalnic poenoteni glede na tipologijo stanovanj. V stanovanjih večjih površin je priporočljivo načrtovati dodaten prostor (utility) v sklopu stanovanja. Pri zasnovi instalacij je potrebno iskati take rešitve, ki omogočajo optimizacijo (združevanje) inštalacijskih vertikal za doseganje boljše ekonomike gradnje.

Prilagojena stanovanja V vsakem objektu se predvidi najmanj eno **prilagojeno stanovanje** na deset stanovanj, ki omogočajo uporabo in dostop vsem ljudem. Ta stanovanja morajo omogočati samostojno uporabo funkcionalno oviranim osebam. V stanovanjih in skupnih prostorih, kjer se zahteva dostopnost vsem ljudem se mora pri načrtovanju in izvedbi upoštevati Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1) ter v pravilniku navedeni standardi SIST ISO 21542:2022, SIST 1186 in SIST EN 60118-4. Skladno s Pravilnikom je potrebno zasnovati tudi dostope do stavb z javnih površin za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Sestava stanovanj, ki so namenjena funkcionalno oviranim osebam mora ustrezati sestavi, ki je predvidena za vsa stanovanja.

Balkoni, lože, terase Vsakemu stanovanju je potrebno predvideti eno funkcionalno uporabno zunanjo površino v površini 10% do 15% površine stanovanja, vendar ne več kot 7 m². Površina se lahko predvidi v obliki nezastekljenih lož ali pokritih balkonov. V pritličju se lahko predvidi terase, ki naj ne presegajo 25% površine stanovanja, morajo biti ograjene in nadkrite. Minimalna svetla širina zunanjih površin stanovanja (loža, balkon) je 1,4m. V terasnih oz. mansardnih stanovanjih naj bodo zunanje površine stanovanj oblikovane kot balkoni ali lože in ne kot del strehe.

Zaželeno je, da je dostop do balkona in terase iz stanovanja v istem nivoju, višinska razlika ne sme presegati višine praga (1,5 cm). Nivo tlaka, ki se odvodnjava pa mora biti vsaj 5 cm pod nivojem tlaka v stanovanju.

Odvodnjavanje mora biti omogočeno prek točkovnih odtokov, talna površina pa mora imeti naklon v smeri proti zunanjemu robu objekta. Priporoča se izvedba pred-izdelanih balkonskih elementov. Odtok balkona ali strehe balkona naj bo voden preko odkapnega odtočnika ali meteorne vertikale. Vodenje meteorne vertikale v sloju toplotne izolacije fasadnega ovoja ni ustrezno.

Balkone in lože je potrebno zasnovati kot toplotno ločene elemente od primarne konstrukcije stavbe. Lahko se predvidi ločitve z uporabo standardiziranih konstrukcijskih elementov s prekinitvijo toplotnega mosta ali kot povsem ločene elemente na lastni konstrukciji.

Ograje balkonov in teras se izvedejo iz nepodajnih materialov. Ograje se lahko izvedejo kot polne s pozidavo (samo stranske strani), z jekleno podkonstrukcijo in polnilom ali kot transparentne iz jeklene podkonstrukcije in jeklenih vertikal. Polnila iz kovinskih mrež (ekstrudirana pločevina, žična pletenica ali mreža) niso dopustna, polnila iz stekla tudi niso dopustna. Višina ograje mora biti skladna s pravilnikom in ne manjša od 100 cm. Vsi elementi ograje morajo biti statično preverljivi in tudi preverjeni v fazi projektiranja (to velja tudi za polnilo).

6.4.2 Načrtovanje skupnih stanovanjskih površin SSRS in Občine Ilirska Bistrica :

Smernice za skupne stanovanjske površine po SSRS narekujejo, da morajo biti v stavbi zagotovljeni naslednji skupni prostori:

- Vhodni prostor z vetrolovom z vso potrebno opremo (pisemski nabiralniki, domofon, zvonec,...).
- Komunikacijska jedra (stopnišča, dvigala, hodniki) – naravna osvetlitev stopnišč je priporočena. Če to omogoča arhitekturna zasnova tlorisa, svetla odprtina stopniščnih oken naj ne presega 10% tlorisne površine stopnišča oz. hodnika.
- Pokrit prostor za shranjevanje koles (dimenzioniran v skladu s pravilnikom), ki je lahko lociran tudi zunaj stavbe v ločenem objektu.
- Prostor za smetnjake, pokrit in ograjen, opremljen s tlakom z odtokom, ki omogoča mokro čiščenje, do prostora mora biti omogočen neoviran dostop komunalni službi. Zaželeno je, da je prostor lociran zunaj stavbe v ločenem objektu.
- Prostor za hrambo čistil za čiščenje skupnih prostorov, v katerem sta vodovodni priključek in odtok odpadne vode, površine tal in sten morajo omogočati mokro čiščenje. V podaljšku prostora se lahko predvidi tudi ločen WC z umivalnikom.
- Inštalacijski jaški in merilna mesta za porabo energentov, energije in vode (zagotovljena mora biti stalna dostopnost za vzdrževanje, zato so zaželeni take projektne rešitve, pri katerih so jaški dostopni neposredno iz skupnih površin (hodniki, stopnišča, ...).
- Energetski prostori z ustreznim dostopom za vzdrževanje naprav.
- Prostor za upravnika z ustrežno el. inštalacijsko opremo (lahko v kletni etaži, lahko en prostor za več povezanih stavb). V primeru, da prostor s čistili ni opremljen z WC-jem z umivalnikom, naj se ta predvidi v sklopu prostora upravnika.
- Elektroenergetski prostor, z možnostjo dostopa najemnikom do el. števnih omar;
- Telekomunikacijski prostor.

V vseh delih naselja je potrebno pooblaščenim osebam, (vzdrževalci distribucijskih sistemov) zagotoviti nemoten in neoviran dostop za vzdrževanje vseh skupnih delov stavbe (vključno s streho), sistemov odvodnjavanja, dimnikov, ventilacij, vseh inštalacij in naprav. Dostop do mest vzdrževalnih naprav mora biti izključno preko skupnih delov stavbe (stopnišče, hodnik, garaža).

Skupne komunikacijske površine (stopnišče, dvigalo, hodniki) v objektih in ostali skupni prostori morajo biti zasnovani za neoviran dostop vsem ljudem, ne glede na morebitno funkcionalno oviranost, in v skladu z veljavno zakonodajo. Najmanj eno na deset stanovanj je potrebno načrtovati kot prilagojeno stanovanje, vsa ostala stanovanja se načrtujejo z dovolj širokimi odprtinami, da omogočajo dostop ljudem na invalidskem vozičku.

Kletni prostori _Ob izvedbi kletne ali delno vkopane etaže so slednje primarno namenjene parkiranju osebnih vozil in prostorom ali koridorjem za potrebe infrastrukturnega omrežja ter energetskim in pomožnim prostorom. Velikost se določi v projektni rešitvi glede na potrebno število parkirnih mest in drugih pripadajočih prostorov. Podzemni garažni prostor naj bo naravno prezračevan. Uvozno/izvozne klančine v podzemni garažni objekt morajo biti projektirane tako, da je omogočena nemotena uporaba v vseh vremenskih pogojih. Urejena mora biti ustrezna ločitev poti pešcev od motornega prometa. Parkirna mesta se oštevilčijo. Površina povoznih površin (dovozne poti, rampe in parkirna mesta znotraj podzemnega dela objekta – pokritega dela kleti) ne sme presegati 30m²/parkirno mesto. Dovozi naj bodo zavarovani proti nekontroliranemu uvozu (kontrola dostopa). Prednost bodo imele naloge brez izvedbe kletnih prostorov oziroma delno vkopane, zaradi neprimernosti geološke strukture tal.

Delno vkopane parkirne etaže posameznih objektov je potrebno zasnovati tako, da jih je možno povezovati med seboj in s tem racionalizirati uvoze in izvoze. Locirane naj bodo tako, da so parkirna mesta za posamezne objekte čim bližje vhodom v stanovanjski del. V primeru kletne etaže mora biti le-ta zasnovana tako, da je možno nad njo urediti kvalitetne zunanje površine z igrišči in zasaditvijo (brez dreves, z grmovnicami) ter urediti morebitne intervencijske poti.

Prostori za shrambe morajo biti urejeni v sklopu pripadajoče stavbe. Locirani naj bodo v stanovanjskih etažah, po možnosti v osrednjem delu etaže ob komunikacijskem jedru. Prostori za shrambe morajo biti urejeni v sklopu pripadajoče stavbe. Shrambe morajo biti zaprte s polno steno, tako da zagotavljajo varovanje osebne lastnine. Zaželeno je, da pogled v shrambe ni omogočen. Vrata v shrambo naj imajo vgrajeno prezračevalno rešetko. Stene shramb naj bodo nad višino 2,40 mrežaste.

Velikost shramb naj sledi minimalnim zahtevam Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Slednji narekuje, *da vsakemu stanovanju pripada individualni prostor, namenjen shranjevanju stvari, s tlorisno površino najmanj 3 m², ki je lahko v ali zunaj stanovanja, a na parceli namenjeni gradnji stavbe.* Vsaka shramba je opremljena z lastno razsvetljavo in el. vtičnico, ki omogoča priključitev hladilne omare. Shrambe morajo biti opremljene z oznakami in oštevilčene. Shrambe stanovanj, ki so namenjeni gibalno oviranim osebam in shrambe oskrbovanih stanovanj naj se zagotavljajo v sklopu stanovanj ali v etaži kjer se nahaja stanovanje. Te shrambe morajo imeti dovolj široka vrata, da jih lahko uporabljajo tudi gibalno ovirane osebe. Poti do shrambe naj bodo čim krajše.

6.4.3 Občinska neprofitna stanovanja

Za projektiranje občinskih neprofitnih stanovanj se upošteva enake pogoje kot za neprofitna stanovanja po standardu SSRS. Pri tlorisnih zasnovah se priporoča, da se, kjer je možno del stanovanj (2-sobna + kabinet in 3-sobna) načrtuje z povezavo na 1-sobno stanovanje. Omejitev za velikost balkonov, lož in teras ni potrebno upoštevati in se lahko načrtujejo večje. Pri projektiranju neprofitnih najemnih stanovanj se upoštevajo normativi, ki so določeni s *Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem* (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21,62/23 in 61/24-SZ-1F), v nadaljevanju: Pravilnik o dodeljevanju. V 14. členu Pravilnika o dodeljevanju so v tabeli navedeni površinski normativi, ki jih je treba upoštevati pri izdelavi natečajne rešitve.

Stanovanjska struktura

| Število članov gospodinjstva | Tip stanovanj | Delež stanovanj v % | Dopustno odstopanje v odstotnih točkah %* | Površina stanovanja (NTP-O) v m ² |
|---|---|------------------------------|---|--|
| 1 član | S1 (1 soba + bivalna kuhinja) | 10 % | ± 5 % | 20 do 30 |
| 1 član – prilagojeno gibalno ovirani osebi | S1-i (1 soba + dnevna soba s kuhinjo in jedilnico) | 8 % | | 30 do 45 |
| 2 člana - enostarševska družina** | S2-e (2 manjši sobi in bivalna kuhinja z dnevnim kotičkom) | 10 % | ± 5 % | 30 do 45 |
| 2 člana | S2 (1 večja soba + dnevna soba s kuhinjo in jedilnico) | 10 % | ± 5 % | 30 do 45 |
| 3 člani | S3 (2 sobi (večja in manjša) + dnevna soba s kuhinjo in jedilnico) | 25 % | ± 5 % | 45 do 55 |
| 3 člani – prilagojeno gibalno oviranim osebam | S3-i (2 večji sobi + dnevna s kuhinjo in jedilnico) | 2 % (minimalno 1 stanovanje) | | 55 do 65 |
| 4 člani | S4 (2 večji sobi + dnevna s kuhinjo in jedilnico) | 30% | ± 5 % | 55 do 65 |
| 5 članov | S5 (3 sobe (2 večji, 1 manjša) + dnevna soba s kuhinjo in jedilnico) | 5% | ± 5 % | 65 do 75 |

*upošteva se odstotek od pričakovane strukture stanovanj, npr. število stanovanj za 3 člane z upoštevanim dopustnim odstopanjem: od 20 % do 30 % celote (pri doseženem skupnem št. stanovanj npr. 55 je dopustno število stanovanj za 3 člane od 11 do 17 stanovanj)

** stanovanja za 2 člana/enostarševska družina naj bodo zasnovana na način, ki enostarševski družini, poleg bivalne kuhinje z dnevnim kotičkom, omogoča uporabo dveh ločenih sob/kabinetov

Ogrevana neto tlorisna površina (NTP-O) posameznega stanovanja mora biti v okviru zgoraj navedenih razredov površinskih normativov, določena glede na število članov gospodinjstva, in **ne sme biti presežena**. Ker gre za relativno majhne dopustne površine stanovanj (glede na število članov gospodinjstva), se stanovanja praviloma projektirajo s površinami na zgornji dopustni meji posameznega razreda, s čimer se lahko doseže ustrezna razporeditev prostorov in opreme v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (UR. list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22).

Vsakemu stanovanju pripada shramba. Shrambe so, skladno s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (UR. list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22), velike najmanj 3 m² (SIST ISO 9836). Zaradi omejevanja stroškov investicije površina posameznih shramb 3 m² naj ne bo bistveno presežena -

največje dopustno preseganje je 10 % površine. Stanovanjem pripadajoče shrambe se lahko umesti tako v pritlično kot v druge etaže, bliže stanovanjem.

Priporočena površina stanovanjem pripadajočih zunanjih površin (loža, balkon) je do 6 m² (SIST ISO 9836).

V natečajni rešitvi morajo projektanti v tabelah, ki so priloga natečajnega gradiva, podati izračune površin v skladu z veljavnim SIST ISO 9836. Če je več stavb, morajo biti podatki prikazani za vsako stavbo posebej in zbirno za vse stavbe.

Zaradi racionalizacije gradnje in zlasti kasnejšega upravljanja z nepremičninami je navodilo naročnika, da se zasnuje čim manjše število različnih tipov objekta in podtipov stanovanj oz. da je ponovitev enakih tlorisov stanovanj in tudi objektov čim večja.

6.5 IZHODIŠČA ZA NESTANOVANJSKI PROGRAM

6.5.1 Skupnostni prostori v obstoječih objektih profane stavbne dediščine Zadrúžne mlekarne

V obeh objektih na lokaciji bivše zadrúžne mlekarne Trnovo, ki predstavljata stavbno dediščino EŠD 29102, želi Občina Ilirska Bistrica pridobiti skupnostne prostore za družbene dejavnosti, kot npr. dvorano za prireditve, vadbe in ostale aktivnosti, ki jih v širšem mestnem prostoru zaenkrat ni bilo.

Stavbno dediščino sestavljata dva objekta z zunanjo ureditvijo, ki sta umeščena na vznožje Hriba svobode, teren proti brežini je bil v preteklosti odkopan za postavitev večje cisterne in se lahko s primerno vsebinsko in krajinsko ureditvijo nameni tudi zunanjim prostorom za druženje.

Objekt mlekarne je industrijska stavba, ki ima zasnovano osrednjo višjo dvorano, orientirano sever-jug, ki jo prečita dva nižja vzporedna trakta. Objekt je bil v preteklosti večkrat dozidan, tako, da mu je bil dodan, kot prvotno samostojni objekt še en prečni objekt za kuhinjo in menzo zaposlenih, kasneje pa so jih povezali z obstoječo stavbo mlekarne. V letih po 1991 je bil objekt večkrat prizidan, s čimer so ogrozili materialno tehnično stanje objekta. V okviru natečajne naloge je bil izdelan posnetek obstoječega stanja, pridobljene predhodne smernice ZVKDS OE Nova Gorica št 35106-0361-2/2024 z dne 7.6.2024 in izdelan elaborat ter priporočila za ohranitev, oziroma rekonstrukcijo in oživitve celotnega prostora mlekarne.

Poleg objekta mlekarne je vzporedno z njim postavljena upravna zgradba z ureditvijo malega vrta z vodnim motivom in zasaditvijo. Tudi ta objekt je bil nadzidan, predvsem pa neustrezno dozidan, je v slabem materialno tehničnem stanju in veljajo za njega iste smernice ogranitve, ustrezne rekonstrukcije in revitalizacije.

Zaradi dolgoletnega pomanjkanja vzdrževanja in neprimernih posegov so vse gradbene konstrukcije v slabem stanju.

Programska izhodišča za objekt bivše mlekarne

- skupnostni prostor, ki bo namenjen druženju stanovalcev. Prostor naj bo v velikosti do 30 m² (neto tlorisne površine) z dodatno shrambo v velikost 3m². Prostor naj bo umeščen v pritličju, z odpiranjem na zunanje površine in v bližini otroškega igrišča,
- dvorana, kot večfunkcionalni prostor za različne aktivnosti, prireditve itn.,
- sanitarije (Ž, M, gibalno ovirani, prostor za previjanje),
- manjša kuhinja s shrambo, ki bo namenjena druženju, velikosti do 20 m²,
- skladišče opreme (stoli, mize, klavir etc.) in rekvizitov,
- prostor za čistila,
- prostor za orodje in naprave za vzdrževanje okolice (ki se lahko umesti tudi v bivši poslovni objekt),
- manjši prostori za aktivnosti,
- manjša kavarna.

Programska izhodišča za objekt upravne zgradbe

- notranje stopnišče in dvigalo,
- sanitarije (Ž, M, gibalno ovirani, prostor za previjanje),
- pisarna krajevne skupnosti,
- manjši poslovni prostori, delavnice za neprofitni najem,

- prostori za društva.

Natečajniki lahko ob utemeljitvi predlagajo tudi drugače kombinacije programov in rešitve.

6.6 KRAJINSKO ARHITEKTURNA ZASNOVA IN ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE

Ilirska Bistrica je naselje, kjer se motivi vode, zelenja in krajinsko arhitekturni elementi prepletajo z grajenim prostorom, tako v središču mesta kot v stanovanjskih predelih. Mesto z vseh strani obdajajo zelene površine, ki so nekje bolj drugje manj povezane z bivalnimi območji.

Novo stanovanjsko območje naj bo premišljeno vpeto v širši prostorski kontekst, značilnosti in kakovosti krajine naj bodo upoštevane kot eno od meril, ki lahko omogoči dvig bivalne kakovosti. Krajinsko arhitekturna zasnova in ureditev zunanjih površin novega stanovanjskega predela naj upošteva potrebe različnih skupin prebivalcev in uporabnikov, zato naj bo smiselno zasnovana, več funkcionalna, namenjena druženju in preživljanju prostega časa različnih generacij prebivalcev.

Odpri prostor območja naj bo celovito vsebinsko in oblikovno zasnovan tako, da bo zagotavljal:

- vsestransko kakovost bivanja, pestrost programskih vsebin, možnost sprostitve, igre in druženja prebivalcev najrazličnejših starostnih skupin na prostem,
- funkcionalno in udobno rabo zunanjega prostora ter novih ureditev,
- kakovostno opremo, ki bo odporna na vandalizem,
- dobro navezavo območja novogradnje na sosednja območja in širšo okolico ter krajinsko zaledje (kakovostno urejanje stikov, zaščite pred manj kakovostnimi deli območja – zelene bariere, dopolnjevanje in nadgrajevanje obstoječih funkcij prostora in povezav),
- ureditev odprtega prostora na način, da je odporno na podnebne spremembe (zeleno modre rešitve, uporaba avtohtonih rastlin), upošteva mikroklimo ter krepi biodiverziteto ožjega in širšega prostora.
 - z odprtjem zacevljenega meteornega vodotoka, ki se naveže na načrtovani prepust pod železniško progo in se izteka v reko Reka,
 - glede na predlagano urbanistično zasnovo in raznolike tipologije objektov je na območju stanovanjske gradnje treba zagotavljati raščen teren:
 - min. 30% na območjih večjih gostot z bloki
 - min. 25% na območjih prostostojećih točkovne zazidave z vila bloki in stolpiči

Posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju in strukturiranju odprtega prostora, natečajne rešitve naj senzibilno obravnavajo stik z gozdnim robom na meji zazidljivosti. Zagotoviti je treba možnosti čim bolj varne uporabe celotnega območja, kar je posebno pomembno pri oblikovanju komunikacij, dostopov in prehodov. Poti morajo biti prilagojene za uporabo funkcionalno oviranim osebam - celotno območje naj bo načrtovano po načelih univerzalnega načrtovanja, namenjeno naj bo torej vsem ljudem ne glede na morebitno oviranost. Zasnova naj se smiselno povezuje z obstoječimi odprtimi javnimi površinami ob natečajnem območju (gozdom z rekreacijskimi površinami na vzhodu, osrednja sprehajalna mestna ulica).

Zastopanost skupnih odprtih površin vpliva na standard stanovanjskega naselja – v naseljih z minimalnimi standardi so izvzete vse skupne dodatne odprte površine, v naseljih z višjim standardom pa je zelenih prvin odprtega prostora več. Natečajna rešitev naj predvidi **raznolike odprte površine** - zasebne, poljavne in javne/skupne odprte in zelene površine, primerno široke in strukturirane ulice s predvrtovi stavb.

Širši ulični prostor z več dodatnih odprtih površin (zelenice, drevoredi), ki ustvarjajo medprostor med objekti, obenem zagotavljajo boljšo mikroklimo v naselju. Širše poti in večji predvrtovi ustvarjajo mejo med javnim in zasebnim prostorom. Hišam pripadajoči zunanji prostor, ki omogoča individualnost posameznih bivalnih enot, bivalni vrtovi in predvrtovi vplivajo na odmike med stavbami in na gostoto pozidave.

Glede na to, da se natečajno območje nahaja v bližini glavne mestne vpadnice ter železnice, naj natečajni predlogi predvidijo **reševanje prekomernega hrupa** v stanovanjskem naselju tudi z zasaditvami primernih drevesnih vrst oziroma primerne širine in višine zelenega zaslona.

Skladno z določili OPN Ilirska Bistrica naj se za premoščanje novo izdelanih višinskih razlik ne gradi betonskih škarp in opornih zidov. Premostitve naj se izvedejo v obliki zatravljenih zemeljskih brežin. Brežine naj se utrdi z zasaditvijo ustreznih vrst trav, vzpenjavk, grmovnic in drevja. Po izvedbi zemeljskih del naj se razgaljene površine čim prej ozeleni z avtohtonimi vrstami dreves in grmovnic ter se jih nato ustrezno vzdržuje, da se prepreči naselitev oziroma širjenje invazivnih vrst. Morebitni drugačni predlogi morajo biti ustrezno utemeljeni.

Natečajna rešitev naj predvidi umestitev vseh potrebnih elementov za delovanje naselja (npr. otoki za zbiranje smeti, klopi, javna razsvetljava...), ki bodo enakomerno dostopni vsem prebivalcem in uporabnikom.

Nova zasnova naj bo premišljeno vpeta v širši prostorski kontekst, zasnovana celovito, z upoštevanjem naravnih danosti in obstoječih robnih pogojev, prav tako pa v skladu s sodobnimi programskimi zahtevami in oblikovalskimi načeli. Z namenom zagotavljanja višje kvalitete bivanja je potrebno upoštevati ustrezno razmerje zelenih, vodnih in utrjenih površin, s poudarkom na druženju in kvalitetnemu preživljanju prostega časa uporabnikov.

Znotraj soseske se predvidi celostna ureditev zunanjih površin, ki povezuje soseko z mestnimi programi na severu in rekreacijskim programom na vzhodu (t.j. hrib Svobode).

6.6.1 Zeleno modra infrastruktura

Zeleno modra infrastruktura omogoča način za izboljšanje življenjskih razmer v mestih, zlasti povezanih s trajnostnim razvojem in podnebnimi spremembami, kjer se povezuje in načrtuje urbano hidrološke funkcije (modra infrastruktura) z vegetacijskimi sistemi (zelena infrastruktura) v urbano krajino.

S spreminjanjem načina razmišljanja, kjer vidimo mesta ne le po cestah, stebah, asfaltu, betonu, kanalizaciji in drugi infrastrukturi, temveč tudi naraščajoče izzive podnebnih sprememb, je poglobljena uporaba vode in zelenja za reševanje problemov poplav, temperaturnih otokov, onesnaževanja, družbenih in gospodarskih izzivov ter trajnosti samih mest.

Zelena in modra infrastruktura krepi urbani ekosistem z naravnimi procesi v bivalnem okolju. Dokazano je, da lahko samo vodo prepustne površine zmanjšajo odtok padavinskih voda za 70-90% in znižujejo temperaturo bivalnega okolja za 0,8 °C, zato lahko pravilno načrtovanje bistveno zmanjša biofizikalne vplive vedno bolj ekstremnih podnebnih sprememb.

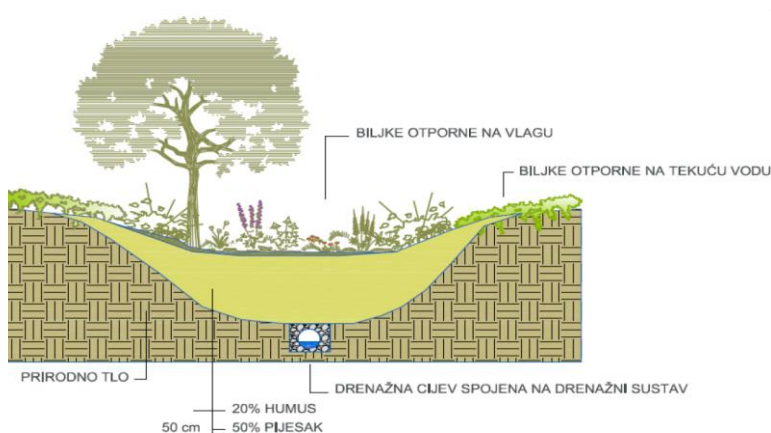
V natečajni rešitvi se pričakuje uvajanje naravnih ukrepov za zadrževanje vode z naslednjim načrtovanjem: zelene strehe, zbiranje deževnice, prepustno tlakovanje poti in pločnikov, filtrirni trakovi ob parkiriščih osebnih vozil, načini namakanja, deževni vrtovi oziroma zelene površine, odprti vodotok oziroma jarki za infiltracijo, zadrževalni bazeni oziroma zadrževalni ribniki in zbiralniki za infiltracijo.



Slika 46: Ob novi cesti v Puli se uredijo deževni vrtovi, za odvajanje poplavne vode vir: T. Uzelac in K. Sošić



Slika 47: Trg kralja Tomislava v Puli, projekt BF studia in Starum implementira modro zeleno infrastrukturo, vir: gov.si



Slika 48: Izvedba deževnih vrtov, vir: Starum d.o.o.i

Ureditev vodnih površin

Znotraj soseske se uredi odprte vodne površine z vodotokom in vodnim zadrževalnikom – bajer. Predviden je potek od severa proti jugu, kjer je na južni strani že projektiran propust pod železniško progo. Vodotok bo v sušnem času suha struga, potek vodotoka in umestitev ribnika je predmet natečajne rešitve. Točno potrebne dimenzije zadrževalnika, bodo izdelovalci izbrane natečajne rešitve pridobili v fazi projektiranja, v sodelovanju z strokovnimi sodelavci. Za realizacijo izbrane natečajne rešitve bo potrebno sodelovanje hidrologov in hidromehaničkov, geomehnikov, prometnih inženirjev, strokovnjakov za melioracije in krajinskih arhitektov. Predhodne hidrološke analize in pridobljene smernice DRSV so sestavni del natečajnih prilog.

Ureditev vodotoka mora biti izvedena predvsem iz naravnih materialov. Vegetacijo ob vodotoku je treba izvesti s podnebno odpornimi lokalnimi zasaditvami.

6.7 USMERITVE ZA ZASNOVO PROMETNE UREDITVE

Prometna zasnova nadgradi obstoječe stanje cest na robu lokacije in dostopne ceste uredi smiselno glede na predlagano rešitev v skladu s prometno regulativo. Promet se v večji meri uredi izven območja soseske, parkirne površine se lahko zagotavljajo znotraj na terenu in pogojno v kletnih garažah. V nalogi se predvidi celosten pristop do urejanja okoliških prometnic, z zasaditvami ob cesti, kolesarskimi potmi in urejenimi dostopi na lokacijo.

Javne prometne površine morajo biti določene na način, da je zagotovljeno varno in udobno vodenje pešcev in kolesarjev, avtomobilski promet mora biti podrejen pešcem in kolesarjem ter zagotovljene morajo biti nizke prevozne hitrosti motornega prometa. Prehodi za pešce in kolesarje morajo biti projektirani brez ostrih višinskih robov in brez nenadnih višinskih prehodov med različnimi nivoji (ustrezni spusti).

Pešce in kolesarje morajo poti voditi do vhodov. Po območju mora imeti prednost pešec, ki ni izenačen s kolesarjem, ampak je posebej favoriziran in varovan.

Vse zunanje (javne in nejavne) površine je treba oblikovati tako, da bo onemogočeno nelegalno parkiranje motornih vozil, nelegalne vožnje motornega prometa ter da bo zagotovljen ustrezen manipulacijski prostor za izvajanje vseh gospodarskih javnih služb ter vzdrževanje in servisiranje objektov in ureditev.

Z namenom zagotavljanja varnosti uporabnikov se predvidi posamezne ukrepe za umirjanje prometa glavne prometnice skozi območje. Vse zunanje površine morajo imeti ustrezne talne oznake za orientacijo slepih in slabovidnih, kot tudi rešitve brez arhitekturnih ali drugih ovir za funkcionalno ovirane osebe.

Območje se uredi s premislekom o naravnih danostih prostora, z povezavami na obstoječe različne načine transporta oz. sprehajanja pešcev. Natečajniki naj posebno pozornost namenijo zasnovi učinkovitih komunikacij znotraj naselja, ki bodo omogočale kratke peš in kolesarskih povezave z bližnjimi rekreacijskimi površinami, primarno hrib Svobode, in drugimi vsebinami, ki obkrožajo natečajno območje (avtobusna postaja, železniška postaja, osrednja turistična cesta z lokali ipd.) V naselju je potrebno umestiti postajo za izposajo koles.

6.7.1 Dostop na lokacijo

V veljavnem OPN je predviden dostop do stanovanjskih objektov preko novega cestnega priključka iz Vojkovega drevoreda, in predvideva enosmerno cesto skozi območje. **Prostorski akt dopušča, da se z novo zazidavo dostope do objektov in lokacije uredi skladno s predlagano rešitvijo.** Ob tem je treba posebno pozornost nameniti varovanju pred prekomernih hrupom obstoječih stanovanjskih objektov na območju in novo načrtovanih. Do vhoda vsakega stanovanjskega objekta je potrebno načrtovati dostop za gibalno ovirane, ter za intervencijska in servisna vozila.

Natečajni predlogi naj podajo najbolj optimalno rešitev prometnega priključevanja nove stanovanjske soseske. Pri načrtovanju naj se upošteva načelo trajnostnega prostorskega razvoja, načelo racionalnosti in gospodarnosti investicije. Varnost naj ima pri načrtovanju prometnih ureditev prednost pred pretočnostjo in hitrostjo motornega prometa. Posebno pozornost je treba nameniti najbolj šibkim in najbolj ranljivim udeležencem v prometu. Vključevanje vozil na javno cesto mora biti zagotovljeno čelno, prostor za manevre obračanja vozil mora biti zagotovljen znotraj natečajnega območja.

6.7.2 Peš in kolesarske poti (povezovalne, rekreacijske poti)

Kolesarska pot se izvede v sklopu nove enosmerne prometnice, na nivojsko isti površini. Promet kolesarjev se odvija tudi po internih prometnih poteh. Kolesarske poti je poleg prometne signalizacije, priporočljivo barvno ločiti od preostale prometne ureditve. **Pešpot** se izvede vzporedno z novo glavno prometnico znotraj območja. Načrtuje naj se na nivojsko dvignjeni površini od nove prometnice.

6.7.3 Mirujoči promet

Število parkirnih mest za avtomobile in kolesa na natečajnem območju je potrebno načrtovati skladno z določili OPN Ilirska Bistrica, oz. skladno z pristojnimi pravilniki in smernicami RS.

Parkiranje za potrebe stanovalcev se zagotovi v delno vkopani ali podzemni garažni etaži vsakega stanovanjskega bloka ali kot skupna garaža za več stanovanjskih objektov. Pri tem opozarjamo, da morajo projektanti upoštevati tudi merilo ekonomičnosti glede na visoko podtalnico na nepropustnih glinenih tleh. Oblikovanje garažne etaže je v celoti podrejeno funkcionalni zasnovi, zato oblika sledi logični prometno-tehnični izvedbi. Predvidi se 1–2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto (1 PM do 50m², 2 PM nad 50m²) v skladu z prometno strategijo občine Ilirska Bistrica.

Vsako parkirno mesto ima predvideno predpripravo za polnilnico na električno energijo, skladno z aktualnimi smernicami na tem področju. Dostop do podzemne garaže se načrtuje preko dvosmernih dovoznih klančin s kontrolo dostopa za motorna vozila.

Za obiskovalce se zagotovi zunanja parkirna mesta in predvidi se predpriprava za primerno število mest (v razmerju 1:10) za polnjenje avtomobilov na električno energijo z lastnim merilnim mestom in namestitvev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih pet zunanjih parkirnih mest. Izvede se zelena bariera parkirnega območja z nižjimi grmovnicami proti stanovanjskim blokom kot tudi dodatna zasaditev primernih vrst drevja za senčenje parkiranih avtomobilov. Za invalidne osebe mora biti v bližini vhoda predvideno zadostno število parkirnih mest.

V sklopu zunanjih parkirnih mest se predvidi tudi parkirna mesta za kolesa in motorna kolesa ter kolesarnico s tremi zaklenjenimi vtičnicami za polnjenja e-koles.

Ob objektih z nestanovanjskim programom in obiskovalce zunanjih površin je treba zagotoviti dodatnih 10% PM (obiskovalci, električne polnilnice in vozila namenjena souporabi) od tega min. 1 PM za funkcionalno ovirane osebe oz. skladno z veljavno zakonodajo.

7. IZHODIŠČA ZA ZASNOVO TEHNIČNIH REŠITEV OBJEKTOV

7.1 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA, TEMELJENJE in KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Konstruktivski sistem naj omogoča racionalno in hitro gradnjo. Posebno pozornost je treba nameniti pripravi zemljišča in načinu temeljenja, glede na sestavo temeljnih tal in višino površinskih vod na -0,50 m. Uporaba materialov naj zagotavlja trajnost gradnje in njeno racionalno vzdrževanje. Pričakuje se inovativne tehnične rešitve predvsem glede konstrukcije in upoštevanja različnih pogojev glede na letne čase. Pri zasnovi konstrukcije objektov je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise za področje gradbene mehanike, materialov in izvedbe. Zasnova konstrukcije mora slediti cilju racionalne in tehnološko obvladljive gradnje s manjšim vplivom na naravno okolje. Primarno naj bo konstrukcija objektov armiranobetonska ali opečna, dopušča se tudi alternativne rešitve, če kot take, bolje sovpadajo z cilji trajnostne gradnje. Če se predvidijo kletne etaže, naj bodo te izvedene po vodoodporni tehnologiji.

7.2 UPORABA MATERIALOV, GRADBENIH PROIZVODOV, KONČIH OBDELAV, VGRAJENE OPREME

Pri projektiranju je potrebno upoštevati veljavne predpise in standarde ter zadnje stanje gradbene tehnike. Vsi načrtovani **materiali pri gradnji** naj bodo ekološko sprejemljivi, trajni in vzdržljivi, ki opravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja. Naročnik bo materiale z izbranim ponudnikom uskladi v nadaljnjih fazah izdelave projektne dokumentacije.

Sestava fasadnega ovoja mora slediti zahtevam in veljavnim smernicam o energetske učinkovitosti gradnji. Oblikovanje fasad večstanovanjskih objektov naj bo enotno in celovito, dopustna so manjša oblikovna odstopanja med objekti prve in druge faze gradnje. Barvna shema in materiali naj izkazujejo enoten videz posameznega sklopa gradnje. Izbor fasadnih oblog, stavbnega pohištva in zaključenih elementov naj ustvarja premišljeno oblikovanje oziroma raznolikost v primerjavi z drugimi obstoječimi soseskami v mestu.

Izbrani naj bodo **tlaki** višjega srednjega cenovnega razreda, ki so enostavni za čiščenje in vzdrževanje. Prednost imajo materiali, ki imajo dolgo življenjsko dobo in so neobčutljivi za prah in umazanijo. Zagotoviti je potrebno ustrezno protidrsnost glede na namen vgradnje.

7.3 ZASNOVA INSTALACIJ IN INSTALACIJSKE OPREME

Pri zasnovi instalacij je potrebno iskati rešitve, ki omogočajo optimizacijo (združevanje) inštalacijskih vertikal za doseganje boljše ekonomike gradnje. Detajlni podatki so navedeni v prilogi pod oznako D_1 _projektne naloga SSRS.

7.3.1 Zasnova električnih instalacij in električne opreme

Električne instalacije in električna oprema je potrebno projektirati skladno s pravilniki, tehničnimi smernicami, standardi, smernicami in priporočili s področja večstanovanjske gradnje in drugimi zakonskimi določili.

Priključitev na električno omrežje _potreba po samostojni transformatorski postaji za priključitev natečajnega območja se preveri po izveden natečaju. Znotraj območja je transformatorska postaja SN/NN z oznako TT 284 I.B. Tok, ki služi napajanju širšega mestnega območja.

Določitev priključne moči objektov na celotnem območju _Določiti je potrebno konično moč objekta s prikazanimi instaliranimi močmi ter faktorji istočasnosti med njimi. V oceno priključne moči je vključena tudi potrebna moč za počasno (do 3,7kW) polnjenje avtomobilov na parkirnih mestih v podzemni garaži, ter postavitvijo hitre polnilnice (22kW) na zunanjem parkirišču.

Naprave za merjenje električne energije se namestijo za posamezni objekt v skupnem prostoru v kleti objekta. Za vsa stanovanja so predvidena odjemna mesta velikosti 14kW (3x20A), dovodni kabli se dimenzionirajo na maksimalno vrednost tarifnih varovalk 3x25A.

Oprema merilnih mest bo določena v skladu z določili iz soglasij za priključitev posameznega odjemnega mesta na javno elektro-energetsko omrežje, izdanih s strani elektro distribucije.

Rezervno napajanje, varnostno napajanje Rezervno napajanje je predvideno samo kot varnostno napajanje, torej za potrebe varnostnih sistemov. Sistemi za varnostno napajanje so predvideni v obliki akumulatorskih napajalnikov.

Energetski razvod Energetske inštalacije se projektirajo skladno s TEHNIČNO SMERNICO TSG-N-002:2013 NIZKONAPETOSTNE ELEKTRIČNE INŠTALACIJE.

Zunanji energetski razvod Zunanji energetski kabelski razvod se dimenzionira na maksimalno, konično moč.

Notranji energetski razvod Napajalni kabli se v kleti vodijo po kabelskih policah, nameščenih neposredno pod stropom, v inštalacijskih jaških pa s pritrdjevanjem na kabelske lestve. Dvižni kabelski razvodi so predvideni v inštalacijskih jaških, ki potekajo skozi vse etaže stopnišča. Dimenzija prebojev, izvedba same dvižne lestve ter njena dostopnost bo omogočala tudi naknadno uvleko kablov.

Za instalacijo razsvetljave se praviloma uporabijo bakreni vodniki preseka 1,5 mm². Za tokokroge vtičnic se praviloma uporabijo bakreni vodniki preseka 2,5 mm². Preseki vodnikov za ostale porabnike so določeni glede na priključno moč porabnika in so razvidni iz vezalnih shem.

Montažne višine elementov stikal in vtičnic v bivalnih prostorih so praviloma predvidene skladno s »Tehničnimi pogoji za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje – TPSG, modul III-7, JAKI TOK«. Vtičnice se montirajo na višini 0,5m, nad delovnimi površinami na 1,1m, v kopalnicah na 1,2m, če ni drugače označeno.

V kopalnicah, ki se v skladu s tehnično smernico obravnavajo kot posebni primeri električnih inštalacij, je potrebno upoštevati vse predpisane odmike za namestitev električne opreme, kakor tudi izvedbo opreme v posameznih conah.

Za napajanje el. avtomobilov ter shramb je predvidena izvedba prehodne kabelske trase direktno iz razdelilnika posameznega stanovanja.

Zaščite Zaščita pred udarom električnega toka je prilagojena predpisani zaščiti v Soglasju za priključitev.

Za pravilno delovanje zaščite se vsi večji kovinski deli, ki normalno niso pod napetostjo, povežejo z zaščitnim vodnikom na zaščitne zbiralke za izenačitev potenciala. Zbiralke za izenačitev potenciala se namestijo podometno v vsakem stanovanju, vsaki etaži in na več mestih v kletnih prostorih.

Zaščita naprav in instalacije pred kratkostičnimi tokovi, preobremenitvami in nevarnostjo posrednega dotika se izvede z instalacijskimi odklopniki ter varovalničnimi stikali s taljivimi vložki v napajalnih tokokrogih. Zaščita pred neposrednim dotikom se izvede z izolacijami in primerno IP zaščito.

Za končne tokokroge v mokrih prostorih, ki se napajajo iz stanovanjskih razdelilnikov, za tokokroge vseh splošno dostopnih vtičnic, za tokokrog ogrevanja strešnih odtokov... je predvidena dodatna zaščita in sicer z zaščitno napravo na diferenčni tok.

Prenapetostna zaščita se izvede stopenjsko. V kabelski, priključni omari se namesti prenapetostne odvodnike odvodniškega razreda B, v razdelilnikih skupne rabe pa odvodniki razreda C. Prenapetostni odvodniki razreda D se po potrebi namestijo lokalno in niso predvideni v projektu.

Električni razdelilniki V energetskih prostorih v kleti posameznega objekta je predvidena namestitev prostostojećih, kovinskih omar razdelilnikov, v katere se montira priključno-merilna oprema vseh odjemnih mest v pripadajočem objektu. Ob priključno merilnih omarah se namesti ohišje razdelilnika skupne rabe za posamezni objekt. V centralno nameščenem objektu se poleg ostalih električnih razdelilnikov v energetskem prostoru namesti še razdelilnik skupne rabe garaže in okolice.

Nad vhodnimi vrati v predprostoru stanovanja je predvidena namestitev nadometnega stanovanjskega el. razdelilnika, v skupnem ohišju s TK omarico. Ohišje mora omogočati dovolj prostora tako za opremo v energetskem delu, kot tudi za vso telekomunikacijsko opremo.

Fotovoltaika Na strehah se predvidi možnost postavitve fotovoltaičnih panelov, skladno z vsemi predpisanimi pogoji.

ŠIBKOTOČNE INSTALACIJE

Sistem za javljanje požara in zapiranje posameznih požarnih con_Predvidi se namestitev sistema za avtomatsko javljanje požara (AJP). Osnovne zahteve za sistem AJP so:

Celoten sistem AJP mora biti projektiran v skladu s smernico VdS 2095, oprema in naprave pa morajo biti skladne s tistimi deli standarda SIST EN 54, ki se nanje nanaša. Vgradnja sistema AJP se zahteva za kompletno kletno etažo, vključno evakuacijska stopnišča.

Izvedba sistema za odvod dima in toplote_V kolikor bo s požarno študijo predpisan odvod dima in toplote (ODT), bo to hkrati služilo tudi za prezračevanje stopnišča. Sam pogon strešne kupole naj se dobavi v sklopu same kupole, ločena krmilna centrala z brezprekinitvenim napajanjem pa v sklopu izvedbe električnih inštalacij. Centrala z napajalnikom se namesti na steno v jašku na stopnišču v terasni etaži. Centrala se napajana iz razdelilnika skupne rabe, z ognjevarnim kablom.

TK inštalacije_V vsakem stanovanju je predvidena uporaba širokopasovnega, podatkovnega omrežja in televizijskega signala. TK priključki so poleg tega potrebni še za: prenos signala s požarne centrale, prenos signala iz dvigal, daljinsko odčitavanje porabe energije...

Izvedba priključkov na omrežja ponudnikov TK storitev_Priključitev objektov na zunanje telekomunikacijska omrežja se načrtuje skladno s projektnimi pogoji njihovih upravljalcev (npr. Telekom Slovenije, UPC Telemach, T2/Gratel).

Pozivne naprave_Domofonski sistem je predviden kot digitalni, audio, domofonski sistem. Pred vhodnimi vrati posameznega stanovanja je predvidena pozivna tipka. Predvideti je potrebno tudi nadgradnjo sistema z opremo za gluhe in naglušne, skladno s standardi.

Sistem za kontrolo pristopa_Za vstop v objekte je predvidena uporaba sistemskih ključev. Kontrola vrat iz garaž v posamezne objekte ni predvidena. Uvozi in izvozi iz garaže so kontrolirani preko hitro tekočih, električnih rolo garažnih vrat.

Obračunska enota_Posamezno stanovanje ima za potrebe merjenja porabe hladne in tople sanitarne vode ter ogrevalne vode, predvideno vgradnjo ustreznega števca, ki ima vgrajen komunikacijski modul za daljinski prenos podatkov preko M-BUS vodila.

7.3.2 Zasnova strojnih instalacij in strojne opreme

Projektna rešitev naj predvidi/opiše naslednje sisteme strojnih instalacij:

- vodovodne instalacije (notranja vodovodna napeljava, hidrantno omrežje),
- odpadna kanalizacija,
- ogrevanje, priključek na vir ogrevanja/ generator toplote,
- prezračevanje,

Cilj je zasnovati **skoraj nič energijske stavbe**, z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je ta proizvedena pretežno iz obnovljivih virov. Pri zagotavljanju učinkovite rabe energije je potrebno doseči vsaj razred B1 (15 – 25 kWh/m²a) energijskega kazalnika glede na letno potrebno toploto za ogrevanje na enoto kondicionirane površine stavbe (ogrevana oziroma hlajena zaprta neto površina stavbe).

Pri **zasnovi inštalacij** je potrebno iskati take rešitve, ki omogočajo optimizacijo (združevanje) inštalacijskih vertikal za doseganje boljše ekonomike gradnje. Rešitve morajo omogočati dostop do inštalacijskih vertikal iz skupnih prostorov (hodniki, stopnišča). Zaželeno je uporaba pred-izdelanih inštalacijskih blokov oz. sten, ki združujejo vse inštalacijske vertikale, tudi za električne in TK dvizne vode ter klimatske naprave.

S trajnostnimi materiali in racionalno zasnovo objektov, instalacij, naprav in opreme naj se omogoča predvsem ponovna uporaba oziroma možnost recikliranja materialov ali delov objekta po njihovi morebitni odstranitvi. Vzpostavi se samozadostnost objekta s sončno elektrarno v kombinaciji s toplotno črpalko.

KOMUNALNI PRIKLJUČKI IN ENERGETSKA OSKRBA**Kanalizacija odpadne vode**

- Kanalizacijski priključek - gravitacijski preko revizijskega jaška na javno kanalizacijsko omrežje - po pogojih JP Vodovod Kanalizacija d.o.o.
- Odpadne vode pod nivojem terena vodene na črpališče odpadne vode in priključene na interno kanalizacijo odpadne vode objekta.

Kanalizacija padavinske vode

- Ponikanje padavinske vode s strešnih površin objekta na zemljišču objekta z zadrževanjem in izlivom v odprti vodotok oz. bajer - po pogojih JP - Vodovod Kanalizacija d.o.o., v obstoječe ponikovalno polje na območju.
- Ponikanje padavinske vode z utrjenih prometnih površin vodene preko lovilca olj v zadrževalik ali deževni vrt.

Voda

- Vodovodni priključek na javno vodovodno omrežje - po pogojih JP Komunala Ilirska Bistrica d.o.o.
- Glavni vodomer v zunanjem vodomerem jašku ali v tehničnem prostoru v kleti objekta.
- Vsaka stanovanjska enota mora imeti lasti merilni števec posebej, v inštalacijski vertikali, dostopni iz skupnih prostorov. Povezani na centralno enoto za zbiranje podatkov porabljene vode.
- Za glavnim vodomerom filtracija vode (brez uporabe kemičnih dodatkov) in regulacija tlaka.

Priprava vode za ogrevanje in sanitarne tople vode

Toplotne črpalke zrak-voda, gnane električno ali s plinom, se praviloma umeščajo na strehe posameznih stavb. Enako velja tudi za plinske kontejnerske kotlovnice. Toplotne črpalke voda-voda in toplotne postaje se postavljajo racionalno s čim manj zasedanja uporabnih površin v kleti, lahko tudi v vrhnji etaži oziroma se združijo za smotrno skupino stavb, praviloma v sklopu ekoloških otokov in transformatorskih postaj. Pri umestitvi upoštevati vpliv hrupa naprav in morebitnega vpliva odvoda plinov zgorevanja. Toplotne črpalke vrste voda-voda se prednostno uporabijo namensko za vsako od stanovanjskih enot in zato neposredno vanje tudi postavijo. Priključijo se na primarno cevno zanko, ki služi kot vir toplote pozimi in kot ponor toplote poleti. Toplotne črpalke praviloma služijo tudi pripravi PTV v stanovanjih. Primarna cevna zanka je priključena na zemeljske toplotne menjalnike ali preko razstavljivega toplotnega menjalnika na črpano in nato vračano podtalnico, v primeru uporabe teh tudi za hlajenje lahko tudi na naprave za odvod odvečne toplote (hladilni stolp, suhi/mokri hladilnik...). Pri izbiri vira oskrbe s toploto je potrebno posebni poudarek posvetiti pripravi potrošne tople vode (PTV) in pri centralni oskrbi še zahtevanem temperaturnem razponu za njeno pripravo. Pomembno je, na kakšen način in s katerim virom je proizvedena toplota, predvsem za nadomeščanje izgub v zanki kroženja. Toplota za pripravo tople potrošne vode in njeno kroženje predstavlja večinski delež potrebne toplote stanovanjske skoraj nič energijske stavbe.

Krmiljenje generatorjev toplote mora imeti tudi funkcijo oddaljenega dostopa do spletnega strežnika za uporabnika oziroma upravnika z različnimi pravicami spreminjanja oziroma spremljanja parametrov (WEB server).

OgrevanjePredvidi se podno gretje

- v posameznih prostorih predvidijo prostorski termostati, kar velja tako za posamezne stanovanjske enote kot tudi ostale pripadajoče prostore v stavbi, npr. vse skupne prostore in hodnike, s povezavo na termične pogone v podometnih razdelilnih omaricah za nastavitve zelenih temperatur posameznega prostora.
- V kopalnicah kopalniški lestvični radiatorji, opcijsko opremljeni z električno grelni patrono za prehodno obdobje.

Mehčanje vode

- Predvideti mehčanje vode na sistemu priprave tople sanitarne vode.
- Predvideti mehčanje vode za polnjenje sistema inštalacij ogrevalne vode.

Hlajenje

- Sistem predinštalacije hlajenja.
- Predinštalacija hlajenja s cevnim razvodom od lokacije zunanje in notranje enote split sistema hlajenja.
- Električna pokablitev od razdelivca v stanovanjski enoti do notranje in zunanje enote.
- Cevni razvod kondenzata od notranje in po potrebi od zunanje enote z ukrepi proti smradne zapore.

VODOVOD IN KANALIZACIJA**Sanitarna oprema**

- Sanitarna oprema po izboru projektanta in potrditvi naročnika.
- Sanitarna oprema stanovanj za funkcionalno ovirane osebe po izboru projektanta in potrditvi naročnika.
- Konzolni WC-ji s podometnim kotličkom, z dvojno varčevalno tipko za izpiranje.
- Predinštalacijski elementi za montažo sanitarne opreme na suhomontažne zidove.
- Vgradnja nosilnih plošč v suhomontažne zidove za sanitarni pribor v stanovanjskih enotah za funkcionalno ovirane osebe.
- Breznivojski tuši s pregradno steno po izboru projektanta in potrditvi naročnika.
- Priključki hladne in tople vode za kuhinje opremljeni s kotnimi ventili.
- Kombinirani kotni ventil hladne vode z možnostjo priklopa pomivalnega stroja.
- Ločen sifon odpadne vode za odtok pomivalnega stroja.

Interna meritev hladne vode

- Interni vodomeri hladne vode ločeno za vsako stanovanjsko enoto.
- Interni vodomeri nameščeni v nišah na skupnih prostorih hodnikov stopnišč.
- Povezani na centralno enoto za zbiranje podatkov porabljene vode.
- Centralna enota nameščena v prostoru upravnika.

PREZRAČEVANJE**Prezračevanje stanovanjskih enot**

- Mehansko prezračevanje po stanovanjskih enotah skladno s predpisi.
- Dovodi zunanjega zraka preko elementov prezračevanja, vgrajenih po navodilih projektanta v vseh bivalnih prostorih.
- Odvod odtočnega zraka v sanitarnih prostorih preko lokalnih ventilatorjev ali preko elementov za odvod zraka s hogrosenzibilno ali drugo predvideno regulacijo in centralnimi ventilatorji na strehi objekta.

Prezračevanje ostalih prostorov

- Mehansko prezračevanje shramb in notranjih prostorov po PURES.
- Prezračevalni sistem shramb opremljen z avtomatsko regulacijo, ki preprečuje vnos vlage zunanjega zraka ob neugodnih razmerah v shrambe.
- Naravno prezračevanje garaže in naravni odvod dima in toplote iz garaže preko jaškov za dovod zunanjega zraka in odvod zavrženega zraka iz garaže.

7.4 POŽARNA VARNOST

Gradnja naj bo projektirana tako, da se ob izbruhu požara lahko predvideva ustrezno varnost pred požarom. Upoštevajo naj se veljavni predpisi s področja varstva pred požarom, zlasti Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

V fazi natečaja se s konceptnimi shemami in v besedilu obdela:

- širjenje požara med stavbami,
- shema požarnih sektorjev,
- alarmiranje in evakuacija ter
- sredstva za gašenje in zagotavljanje intervencije.

Rešitev mora predvideti racionalne, ekonomsko optimalne in enostavne rešitve s področja požarne varnosti.

Načrtovati je treba ustrezno požarno odpornost nosilne konstrukcije ter delitev na požarne in dimne sektorje. V stopniščih se mora ustrezno načrtovati odvod dima in toplote. V garaži je treba glede na koncept požarne varnosti načrtovati tudi ustrezen odvod dima in toplote, ki naj bo prioriteto naravno. Intervencijskim vozilom v dolini je potrebno omogočiti dostop do objektov s postavitvenimi in delovnimi površinami.

7.5 KONCEPT TRAJNOSTNE ZASNOVE

Predvidene stavbe morajo biti zasnovane po načelih trajnostne, ekološke in bioklimatske gradnje, z čim večjo uporabo naravnih materialov oz. materialov z visoko stopnjo razgradljivosti, imeti morajo čim nižji ogljični odtis, za katere velja, da v času načrtovanja, gradnje, obratovanja in odstranitve sledijo načelom skrbnega ravnanja z okoljem in ohranjanja naravnih virov ter da je njihova uporaba in gradnja ekonomična. Trajnostne stavbe morajo biti prijazne do uporabnika in njegovega zdravja, so funkcionalne in prispevajo, k ohranjanju družbenih in kulturnih vrednot. V največji meri naj se uporabljajo naravni materiali, ki sledijo tradiciji obravnavanega območja in lokalnemu izvoru. Pri izboru finalnih oblog fasade naj se uporabita predvsem les, kamen in beton. Vsi predvideni gradbeni materiali in proizvodi morajo biti skladni z zahtevami Zakona o gradbenih proizvodih (ZGPro-1, Uradni list RS, št. 82/13).

V rešitvah se pričakujejo predlogi upoštevanja uveljavljenih trajnostnih meril za stavbe, ki se na kratko opišejo za naslednja področja:

- koncept upravljanja z viri energije in vodami (pitna, odpadna in meteorna voda);
- koncept zagotavljanja dnevne in umetne svetlobe ter bivanjskega ugodja;
- koncept optimizacije stroškov v življenjski dobi;
- koncept zagotavljanja kakovosti med načrtovanjem in izvedbo.

7.6 KONCEPT ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN UPORABE OBNOVLJIVIH VIROV ENERGIJE

Zagotavljanje energijskih učinkovitosti stavbe

- Za zagotavljanje energijske učinkovitosti stavb je potrebno zagotoviti zahteve iz 11. do 13. člena Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, UL RS št. 70/22 v izdanem Izkazu energijskih lastnosti stavbe.

Da se dosežejo te zahteve, je treba upoštevati:

- primerno arhitekturno zasnovo,
- primerno zasnovo ovoja stavbe,
- zasnovo ogrevanja,
- zasnovo priprave TSV,
- zasnovo prezračevanja,
- zasnovo hlajenja in klimatizacije, vključno z navlaževanjem in razvlaževanjem zraka v stavbi,
- zasnovo naravne in električne osvetlitve,
- učinkovito avtomatizacijo in nadzor stavbe,
- podporo električni mobilnosti (e-mobilnost),
- pripravljenost stavbe na pametne sisteme.

Zagotoviti energetski razred A2 ali boljši.

Objekte je potrebno zasnovati tako, da so **ustrezno orientirani**. Pri uporabi materialov in sistemov naj se upošteva orientacija glede na osončenje, saj imajo toplotni dobitki zelo pomemben vpliv tudi v času grelne sezone. Posebna pozornost naj se posveti tudi primerni pasivni zaščiti pred sončnim sevanjem za poletni čas, kot tudi zagotovitvi optimalnega razmerja med zastekljenimi in neprosojnimi elementi fasade, razporeditvi prostorov in primerno termično izolacijo zunanega ovoja po pravilniku.

Cilji energetske zasnove objekta naj bodo:

- nizka poraba energije (gretje, hlajenje, prezračevanje, topla voda),
- nizki stroški obratovanja in vzdrževanja,
- zagotavljanje primerne udobja uporabnikom objekta,
- uporaba obnovljivih virov za ogrevanje in hlajenje objekta,
- uporaba modernih in energijsko varčnih sistemov energetske oskrbe.

8. IZHODIŠČA ZA ZASNOVO TEHNIČNIH REŠITEV ODPRTEGA PROSTORA

Odprti prostor stanovanjske soseske Pod hribom mora biti načrtovan celovito vsebinsko in oblikovno, z upoštevanjem danosti prostora, v skladu s sodobnimi programskimi zahtevami in oblikovalskimi načeli. Z namenom zagotavljanja višje kvalitete bivanja je potrebno zagotoviti čim več raščenege terena in upoštevati ustrezno razmerje zelenih in utrjenih površin, s poudarkom na druženju in kvalitetnemu preživljanju prostega časa uporabnikov. Ob zagotavljanju prehodnosti in dostopa do parkovnih ureditev mora nuditi možnost sprostitve, igre in druženja na prostem vsem prebivalcem soseske in obiskovalcem iz bližnje okolice ter hkrati zagotavljati kakovost življenjskega okolja (blaženje temperaturnih ekstremov, odvajanje meteorne vode, biotsko pestrost) in uporabnost prostora. Oblikovanje mora slediti načelom univerzalne uporabnosti prostora. Specifične ureditve (klančine) morajo biti ne izstopajoče integrirane v oblikovalsko zasnovo.

8.1 ODPRTE BIVALNE POVRŠINE

V natečajnem območju namenjeni gradnji stanovanjske soseske je treba posebno pozornost nameniti prehodu iz grajene v naravno krajino hriba Svobode z ureditvami odprtih bivalnih površin. Otroška igrišča se načrtujejo **za celotno stanovanjsko sosesko med Vojkovim drevoredom, ulica Toneta Tomšičevo in Gregorčičevo cesto (kare)**, v katerem so predvidena stanovanja in prostori namenjeni skupnosti stanovalcem, umeščeni v objekta nekdanje mlekarne s pripadajočim zunanjim prostorom. V okviru zunanje ureditve natečajnega območja je treba zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na vsako stanovanje (325x15,00 m²). Od tega mora biti najmanj 7,50 m² površin na stanovanje namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin na stanovanje namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Za **odprte bivalne površine** se štejejo vse zelene površine (najmanj 50 % odprtih bivalnih površin mora biti na raščnem terenu) in tlakovane površine (največ 50 % odprtih bivalnih površin), namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Če seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev, glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja 200,00 m.

Zelene površine so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z načrtovanjem odprtega vodotoka in z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi okolice objektov, bivanju na prostem, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti človekovega okolja.

Zunanja ureditev in dostopi do objekta morajo biti načrtovani skladno z načeli univerzalnega načrtovanja odprtega prostora, brez grajenih in komunikacijskih ovir ter označeni tako, da omogočajo enostavno orientacijo v prostoru (oznake namenjene orientaciji senzorno oviranih).

Sistem poti naj smiselno povezuje sosesko in njeno okolico ter omogoča enostaven, varen in neoviran, dostop v posamezne stanovanjske stavbe z vseh površin, vključno s parkiriščem in uvozom v garaže. Poti morajo biti utrjene s primerno strukturo površine tlaka in dovolj široke, da se na njih lahko uporablja pripomočke kot so invalidski in otroški voziček. Pri vseh nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi položna klančina, potrebna je tudi namestitev ograj oziroma držal za oprijem ob hoji.

Zagotoviti je potrebno nekonfliktne in varne dostope za kolesarje ter predvideti parkirišča za kolesa.

Javni odprt prostor mora biti urejen enovito. V pritličjih se dovoljuje načrtovanje manjše zasebne odprte površine (terasa, atrij ...). Parter izven parkirnih površin se v celoti uredi kot skupna, vsem dostopna ureditev odprtega prostora in zelenih površin skladno z določili OPN Ilirska Bistrica.

Pri zasnovi odprtega prostora je treba upoštevati čim večje število zasaditve visokostebelnih dreves, tako glede najmanjšega števila (novih) dreves na parceli namenjeni gradnji objekta po posameznih območjih namenske rabe kot glede ostalih površin.

Ob Vojkovem drevoredu je na podlagi OPN Ilirska Bistrica že obstoječi obojestranski drevored, ki ga treba dopolniti pri načrtovanju zasaditve, ob Tomšičevi ulici se predvidi enostranski drevored. Saditev dreves in druge vegetacije mora smiselno podpirati celovito zasnovo zunanje ureditve in sooblikovati prostor soseske, biti dolgoročno vzdržna ter zagotavljati uporabnost in kakovost bivalnega okolja. Nabor rastlin je treba prilagoditi lokalnim ravnim pogojem in spremenjenim klimatskim pogojem. Zasaditev naj obsega različne avtohtone trajne vrste, od visokih drevnin (listopadnih in zimzelenih) do grmovnic in

pokrovníc. Zasnova ozelenitve naj temelji na racionalnem in enostavnem vzdrževanju rastlin, ki niso alergene, strupene ali invazivne vrste.

Otroško igrišče je površina, namenjena in urejena za igro otrok, opremljena z igrali in parkovno opremo ter zasajena z drevesno in grmovno vegetacijo. Otroško igrišče je lahko namenjeno eni ali različnim starostnim skupinam, lahko je samostojna ureditev ali ureditev, načrtovana v sklopu parka ali drugega območja. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti, tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m². Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in vodotoka in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo.

Pri urejanju odprtih bivalnih površin se lahko igrišča oz. igralne površine urejajo kot množica več enovito urejenih igrišč, od katerih posamezna velikost enovitega območja oz. igrišča ne sme biti manjša od 200,00 m². Igralne površine oz. igrišča so lahko vseh tipov, kot na primer: površina za igre z žogo, igrišča z igrali oz. druge bolj sonaravne različice, reliefno preoblikovanje terena ...). Površine naj bodo opremljene s klopmi in koši za smeti in z izlivko pitne vode, del površin naj bo oblikovan razgibano. Igrišče mora biti osvetljeno in vsaj deloma osenčeno pred soncem (drevje ali pergola ipd.). Del površin / igral mora omogočati tudi raznoliko igro funkcionalno oviranih otrok. Hortikultura ureditev igrišč mora vključevati nestrupene vrste.

Urbana oprema mora biti oblikovno poenotena in tipska. Zajema naj kombinacijo parkovnih klopi z in brez naslonjal, mize s klopmi, usmerjevalne/opozorilne table, koše za odpadke in pasje iztrebke. Klopi naj imajo sedalni in hrbtni del lesen, konstrukcijo iz aluminijaste litine ali jeklene pločevine. Ostali elementi se oblikovno temu izboru prilagodijo.

Na dveh lokacijah se zagotovi tudi pitnik s pitno vodo. Na območju naj se smiselno umesti tudi vrtno pipe za zalivanje rastlin oziroma namakalni sistem. Na dveh lokacijah se zagotovi tudi pitnik s pitno vodo. Na območju naj se smiselno umesti tudi vrtno pipe za zalivanje rastlin oziroma namakalni sistem.

Ekološki otoki se na območju uredijo na dveh dobro dostopnih lokacijah, zaporedno linijsko ali vzporedno/kocka ali obojestransko. Območje ekološkega otoka se dodatno ozeleni z grmovnicami.

8.2 ZASNOVA INSTALACIJ V ZUNANJI UREDITVI

Stanovanjska soseska bo v celoti komunalno opremljena z naslednjimi komunalnimi infrastrukturnimi vodi: vodovod, kanalizacija, elektrika, TK oz. CATV.

Zunanja razsvetljava ob glavni prometnici skozi območje in ob poteh do vhodov v kletne garaže bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Predvidena je na kandelabrih z LED svetilom, katerega delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0 %. Vklon svetil zunanjega parkirnega prostora se predvidi preko foto senzorja z redukcijo in senzorja gibanja.

Zunanja razsvetljava mora biti načrtovana v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/2007, 109/2007, 62/2010, 46/2013). Nizke luči so manj primerne zaradi možnih poškodb pri pluzenju.

Glavne utrjene pešpoti v sklopu zelenih površin, ki so odmaknjene od svetlobnega toka javne razsvetljave, se minimalno osvetli s talnimi LED svetili, avtomatsko preko senzorja.

Zunanja razsvetljava na fasadah stanovanjskih objektov bo interna in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Predvidena so tipska LED svetila, snop svetila mora biti usmerjen stran od stanovanj. Vklon svetil se predvidi avtomatsko preko senzorja in programske ure in ročno s stikali.

8.3 PRIKLJUČEVANJE NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

V sklopu natečajnih rešitev je treba oblikovati in prikazati obodni ulici, ki neposredno mejita na natečajno območje (Vojkov drevored in Tomšičeva ulico, ki se lahko povežeta na JZ robu območja s krožiščem ter del ob severnem krožišču). Rob obeh ulic je na tem območju dopustno preoblikovati v skladu s določili OPN Ilirska Bistrica.

Promet Na natečajnem območju se načrtujejo nove prometne površine za dostopnost soseske. Nov prometni priključki za natečajno območje se lahko uredijo na Vojkovem drevoredu in Tomšičevi ulici. Na odseku Vojkovega drevoreda se priporoča urediti tudi avtobusno postajališče mestnega avtobusnega prometa z ustavljanjem avtobusnega vozila v niši. Prometni priključki in avtobusno postajališče morata biti oblikovani skladno z vsemi veljavnimi prometno tehničnimi in varnostnimi normativi – Pravilnik o avtobusnih postajališčih (Uradni list RS, št. 106/11 in 36/18). Dopustno je urediti prometno priključevanje natečajnega območja na Gregorčičevo cesto, vendar le kot desno-desni priključek oziroma kot dodatni priključek za zagotavljanje krožnih voženj interventnih vozil.

Zagotoviti je treba ločeni pas za vodenje kolesarjev (npr. kolesarska steza) in ločeni pas za vodenje pešcev (npr. hodnik za pešce). Vodenje kolesarjev in pešcev mora biti zagotovljeno čimbolj naravnost, brez nepotrebnih horizontalnih manevrov in brez višinskih skokov. Na odseku avtobusnega postajališča mora biti urejen prostor za čakanje potnikov in varen vstop/izstop potnikov.

Prometne površine znotraj območja urejanja Prometne površine znotraj obravnavanega območja morajo biti oblikovane tako, da je zagotovljen dostop za vse uporabnike prostora do vseh ciljev v prostoru ter da je zagotovljena umirjena vožnja motornih vozil in dana prednost prometu pešcev in kolesarjev.

Druga komunalna infrastruktura Objekti se napajajo z električno energijo, pogoji priključevanja bo podano v nadaljnjih fazah projektiranja. Za oskrbo predvidenega območja z vodo bo verjetno potrebno dograditi sekundarni vodovod.

Komunalne odpadne vode iz natečajnega območja se preko hišnih priključkov navežejo na javno odpadno kanalizacijo. Meteorna voda se predvidoma spelje v odprti vodotok, ki je sestavni del natečajne naloge, ker teren ne omogoča ponikanja padavinske odpadne vode.

9. ETAPNOST

Gradnja stanovanjske soseske in rekonstrukcija obstoječih objektov se bo lahko izvajala po posameznih etapah:

Faza 1 (priloga Informativna ponudba tabela 1A, 1B in 1C) v skladu z natečajnikovo rešitvijo obsega:

- (1A) 55 – 60 stanovanjskih enot po zahtevah SSRS s pripadajočo zunanjo ter komunalno ureditvijo, ki omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja,
- (1B) ureditev skupnih prometnih površin s pripadajočo infrastrukturo in izvedba skupne komunalne infrastrukture za vse objekte,
- (1C) ureditev novega odprtega vodotoka.

Faza 2 (priloga Informativna ponudba tabela 2A, 2B in 2C) v skladu z natečajnikovo rešitvijo obsega:

- (2A) preostale stavbe s stanovanjskimi enotami in pripadajočo zunanjo ter komunalno ureditvijo, ki omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja,
- (2B) prenove obstoječih stavb in eventualne nove nestanovanjske stavbe s pripadajočo zunanjo ter komunalno ureditvijo, ki omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja,
- (2C) ureditev preostalih skupnih površin odprtega prostora s pripadajočo infrastrukturo, ki niso zajete v fazi 1.

10. CILJNA VREDNOST INVESTICIJE

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

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

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

Površine se prikažejo v tabeli, ki je del natečajnih podlog »C_5_Tabele površin.xls«. Podatki morajo biti prikazani za vsako stavbo posebej in zbirno za vse stavbe skupaj.

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

- Nadzemni del do 1.560,00 EUR/m² uporabne stanovanjske površine za najemna stanovanja SSRS, energetske učinkovitosti minimalnega razreda B1,
- Podzemni del do 548 EUR/m² neto tlorisne površine,
- Zunanja ureditev do 120 EUR/m² površine zunanje ureditve. Za utrjene in prometne površine s pripadajočo infrastrukturo se upošteva izhodiščna cena do 130 EUR/m².

Investicijo se izračuna na m² uporabne površine stanovanj, skladno s SIST ISO 9836, indikator 5.1.7, in sicer za del neto tlorisne površine - uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a, b in c (površina stanovanj z upoštevanjem površine lož, balkonov, teras brez redukcijskih faktorjev).

GOI obsegajo vsa pripravljalna, gradbena, obrtniška, inštalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo gradbene parcele, vključno z zunanjimi parkirišči in potrebnimi komunalnimi hišnimi priključki, prometno, komunalno, energetsko infrastrukturo območja s priključitvijo na javno infrastrukturo in se deli na nadzemni del, podzemni del in zunanjo ureditev.

Skladno z določeno ciljno investicijsko vrednostjo je potrebno v idejnih in projektnih rešitvah prikazati doseganje posameznih vrednosti ločeno za nadzemni in podzemni del. Potrebno je ločeno izkazati investicijsko vrednost GOI del za posamezno parkirno mesto (eno parkirno mesto velikosti 12,50 m²). Neto tlorisna površina eventualno predvidene garaže z vsemi vstopnimi rampami, dovozi, parkirnimi mesti in ostalimi površinami ne sme presegati 28 m²/parkirno mesto.

11. POVZETEK OBVEZNIH ZAHTEV, USMERITEV, PRIPOROČIL

Osnovni kriterij za ocenjevanje prispelega elaborata je izpolnjevanje razpisnih pogojev, določil in cilja natečaja.

Pri izdelavi natečajne rešitve je treba upoštevati:

- razpoložljivi obseg zemljišč za gradnjo,
- zakonska določila,
- določila OPN Ilirska Bistrica - ID (odmiki od sosednjih zemljišč - brez pridobivanja soglasij lastnikov sosednjih zemljišč, etažnost, osončenje, parkirni normativi, priključevanje objektov na javne ceste,),
- programske usmeritve investitorja,
- urbanistične, arhitekturne, krajinske in oblikovalske usmeritve,
- število in strukturo stanovanj
- racionalnost, ekonomičnost in tehnološko obvladljivost gradnje ter kasnejšega enostavnega in optimalnega vzdrževanja, kakor tudi doseganja minimalnih stroškov, ki so potrebni za obratovanje soseske, stanovanjskih stavb in stanovanj,
- ciljno investicijsko vrednost, vrednost GOI del.

12. VIRI IN LITERATURA

- OPN Občine Ilirska Bistrica
- Občina Ilirska Bistrica: monografija. 2011. Občina Ilirska Bistrica
- 3 Kronika 2023, letnik 71, številka 3 – Iz zgodovine Ilirske Bistrice, Zveza zgodovinskih društev Slovenije, Zgodovinski inštitut Milka Kosa ZRC SAZU / Milko Kos Historical Institute at ZRC SAZU, Novi trg 2, SI-1000 Ljubljana, 2023
- Brunsjak Hrastar, Maja; Zavodnik Lamovšek, Alma: Zgoščevanje stanovanjskih območij in zagotavljanje novih stanovanj. UIRS, Urbani izziv, strokovna izdaja, 2017.
- Šiftar, Aleksandra; Maljevac, Tanja; Simoneti, Maja; Bavcon, Jože. Mestno drevje. Botanični vrt, Oddelek za biologijo, Biotehnična fakulteta, UL, 2011
- Deželak, Ferdinand. Protihrupni ukrepi ob naših cestah in možnosti njihove izboljšave. Zavod za varstvo pri delu, 2018.
- Albreht, Andreja; Gavran, Katja; Simoneti, Maja; Wraber, Tomaž; Jehjefendić, Adem. Univerzalna stanovanjska graditev. MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanje, 2017.

Povezave:

<https://www.ilirska-bistrica.si/>

<https://www.ilirska-bistrica.si/objave/107> (Prostorski akti občine)

<https://ilirska-bistrica.si/act/73233> (OPPN Pod Hribom)

<https://www.iobcina.si/>

<https://www.gov.si/>

<https://www.arso.gov.si/>

<https://www.zvkds.si/sl>

<https://www.geoprostor.net/>

<https://ssrs.si/wp-content/uploads/2024/03/5.-Gradbeno-prostorsko-okoljska-konferenca-SSRS-javna-stanovanjska-gradnja.pdf>

<https://urbaniizziv.urs.si/Portals/urbaniizziv/Clanki/2020/uizziv-31-20202-S-11.pdf>

[zeleni-sistem.pdf \(gov.si\)](https://zeleni-sistem.pdf)

13. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN NATEČAJNIH PRILOG

13.1_NATEČAJNE PODLOGE C

- C_1_geodetski načrt
- C_2_geodetski načrt s podatki
- C_3_DOF
- C_4_načrti obstoječih objektov mlekarne
- C_5_tabele površin in ocena vrednosti investicije
- C_6_3D model za izdelavo študije osončenja (objavljen naknadno)
- C_7_shema plakatov
- C_8_shema dimenzij makete (objavljen naknadno)

13.2_NATEČAJNE PRILOGE D

- D_1_projektna naloga SSRS
- D_2_Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025
- D_3_odloki o občinskem prostorskem načrtu OBČINE Ilirska Bistrica (podatki pridobljeni april 2024)
- D_4_smernice nosilcev urejanja prostora
- D_5_restavratorska izhodišča in vrednotenje
- D_6_poročilo o kakovosti tal_2011
- D_7_hidrološke-hidravlične študije
- D_8_fotodokumentacija natečajnega območja