

8.1. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

Investitor, DDS BUILDING, d.o.o., namerava v Brežicah, na parceli št. 320/43, k.o. 1299 Zakot, zgraditi 3(tri) večstanovanjske stavbe z garažo, ki je predvidena nad večjim delom parcele. Stavbe bodo enovitnega izgleda, prilagojene že obstoječim stavbam v Stanovanjski soseski Cholewa. Predvidene stavbe A1, A2 in A3 bodo med seboj povezane s podzemno garažo. Stavbe so umeščene vzporedno s Šolsko ulico ter Opekarsko ulico.

Za obravnavano območje je izdelan OPPN Stanovanjska soseska Cholewa (Ur.l. RS 80/2008), vendar se izdela sprememba omenjenega OPPN, zaradi umestitve predvidenih stavb.

Večstanovanjske stavbe in garaža, po merilih *Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 96/2022)* sodijo med zahtevne objekte. Klasifikacija obravnavanih objektov je Tri- in večstanovanjske stavbe CC-SI 11220.

OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

Obravnavano območje se nahaja na urbaniziranem delu naselja Brežice, med Šolsko, Maistrovo in Opekarsko ulico. Gradbena parcela obsega zemljišča s skupno površino 9.701 m² in v celoti sledi mejam parcele št. 320/43, k.o. 1299 Zakot. Zasnova objektov sledi obstoječi urbanistični strukturi območja in predvideni gradbeni liniji. Predvideni objekti so umeščeni vzdolžno znotraj gradbene parcele, med seboj razmaknjeni tako, da omogočajo zadostno osončenje, prezračevanje in kakovost bivalnega okolja. Tlorisna površina nadzemnih delov objektov znaša skupno 2.565 m², kletna etaža pa obsega 5.615 m², kar pomeni, da se garaža razprostira tudi izven gabaritov nadzemnih objektov. Takšna zasnova omogoča optimalno izrabo gradbene parcele ter zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest, ob hkratnem ohranjanju večjega deleža odprtih in zelenih površin. Na območju potekajo obstoječi infrastrukturni vodi (cesta, vodovod, kanalizacija, TK), na katere se bodo objekti priključili v skladu s pogoji upravljavcev.

ZASNOVA OBJEKTOV

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 so zasnovani kot trije samostojni volumni enotne arhitekturne zasnove, etažnosti K+P+4N, ki so med seboj povezani v kletni etaži preko skupne garaže, v kateri so poleg parkirnih mest predvideni tudi spremljajoči prostori (npr. kolesarnica, shrambe). Tlorisni gabariti posameznega objekta znašajo 855,0 m², kar omogoča racionalno organizacijo stanovanjskih enot in komunikacij. Podzemna garaža je zaradi velikosti in oblike gradbene parcele zasnovana razgibano ter se smiselno prilagaja razpoložljivemu prostoru, pri čemer delno sega izven tlorisnih gabaritov nadzemnih objektov. Takšna zasnova omogoča optimalno izrabo prostora in zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest skladno z normativi.

Nivo pritličja objektov je predviden na koti 161,00m n.v., zunanje ureditve pa se prilagajajo obstoječemu terenu in navezavi na okoliško prometno infrastrukturo.

Objekti so orientirani v smeri severovzhod–jugozahod, kar omogoča optimalno osončenje stanovanjskih prostorov. Stanovanja so zasnovana pretežno dvostransko, z orientacijo bivalnih prostorov proti bolj osončenim stranem, spalni prostori pa so umeščeni v mirnejši del objekta.

Tlorisna zasnova posamezne etaže je organizirana okoli osrednjega komunikacijskega jedra, ki vključuje stopnišče in dvigalo. Iz skupnega hodnika se dostopa do posameznih stanovanj, ki so zasnovana funkcionalno, z jasno ločitvijo dnevnega in nočnega dela.

Vsako stanovanje ima zagotovljeno zunanjo bivalno površino v obliki lože, oz. atrija v pritličju objektov. Lože so arhitekturno členjene – delno so umeščene znotraj osnovnega volumna objekta (utopljene), delno pa izstopajo iz fasadne linije, kar prispeva k razgibanosti fasade. Po vertikali so lože med seboj povezane in oblikujejo enoten fasadni motiv, ki dodatno poudarja členitev objekta.

Glavni vhodi v objekte so orientirani proti notranjosti gradbene parcele oziroma proti dostopnim in zelenim površinam. Poleg glavnega vhoda je predviden tudi sekundarni vhod, ki omogoča neposreden dostop v stopnišče ter služi kot dodatna evakuacijska pot.

Vertikalna komunikacija je zagotovljena preko stopnišča in dvigala, ki povezujeta vse etaže objekta, vključno s kletno etažo. Iz kletne etaže je omogočen neposreden dostop do posameznih objektov, kar omogoča funkcionalno povezavo med garažo in stanovanjskimi enotami.

Dostop do podzemne garaže je urejen preko uvozne klančine z interne prometne površine, ki se navezuje na obstoječe cestno omrežje. Dostop na gradbeno parcelo je organiziran preko obstoječih in predvidenih priključkov na javne ceste (Šolska, Maistrova in Opekarska ulica), kar omogoča pregledno in varno prometno ureditev.

Arhitekturna zasnova objektov je sodobna in enotna, tako v arhitekturnem kot funkcionalnem smislu. Svetla višina garaže bo od 2,30m do 3,29m, svetla višina posamezne etaže bo 2,60m.

Fasade so oblikovane z ritmično razporeditvijo odprt in lož, pri čemer kombinacija vpetih in izpostavljenih elementov ustvarja dinamično, vendar uravnoteženo podobo. Streha je oblikovana kot ravna, kar omogoča jasno zaključeno volumensko zasnovo objektov.

Predvidi se faznost izvedbe – v 1. fazi se izvede komunalna infrastruktura, celotni garažni del ter stavba A1, v 2. fazi stavba A2 ter v 3. fazi stavba A3.

FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKTOV

V posameznem objektu so predvidena stanovanja različnih velikosti, in sicer od garsonjer do dvo- in trisobnih stanovanj, kar omogoča raznoliko strukturo uporabnikov in prilagodljivost trgu.

Razporeditev stanovanj po etažah je pretežno ponavljajoča, kar omogoča racionalno zasnovo objekta ter ima ugoden vpliv na potek inštalacijskih razvodov, ekonomiko gradnje in enotnost arhitekturne zasnove. Ponavljajoča se tlorisna shema zagotavlja tudi pregledno organizacijo komunikacij in enostavnejšo izvedbo objekta.

V pritličju je razporeditev stanovanj delno prilagojena funkcionalnim zahtevam objekta. Zaradi organizacije vhodov na obeh straneh objekta ter umestitve skupnih in tehničnih prostorov (npr. elektro prostor, prostori za skupno rabo) je tloris pritličja nekoliko drugačen od tipičnih nadstropnih etaž.

Stanovanjske enote so organizirane ob centralnem hodniku, ki je povezan z glavnim vertikalnim komunikacijskim jedrom (stopnišče in dvigalo). Takšna zasnova omogoča jasno in funkcionalno orientacijo znotraj objekta ter učinkovito povezavo vseh etaž.

Skupno je v posameznem objektu predvidenih 46 stanovanj, različnih tipologij, kar zagotavlja raznoliko strukturo bivanja, v vseh treh objektih je skupaj 138 stanovanj.

Podrobna razporeditev stanovanj po posameznih etažah je prikazana v spodnji tabeli.

TABELA: RAZPOREDITEV STANOVANJ PO ETAŽAH (za posamezen objekt A1/A2/A3)

ETAŽA	GARSONJERE	DVOSOBNA	TRISOBNA	SKUPAJ
Pritličje	4	3	3	10
1. nadstropje	0	4	5	9
2. nadstropje	0	4	5	9
3. nadstropje	0	4	5	9
4. nadstropje	0	4	5	9
SKUPAJ	4	19	23	46

KONSTRUKCIJA

Predvideno je temeljenje na ab temeljni plošči na ab temeljni plošči (globino izkopa gradbene jame ter nasutje se detaljno določi v PZI načrtu, skladno z geološko geomehanskim poročilom).

Nosilna (zunanje in notranje nosilne stene) konstrukcija podzemnega in nadzemnih delov objektov bo monolitna armiranobetonska.

Stropne konstrukcije med etažami bodo armiranobetonske plošče, ki bodo nalegale na nosilne zidove ter predvidene nosilce.

STREHA

Streha objekta je zasnovana kot blaga dvokapnica (po daljši stranici) z minimalnim naklonom cca 7 %, ki omogoča učinkovito odvajanje meteornih voda. Strešina je v celoti skrita za atiko, kar objektu daje videz ravne strehe in enotno, sodobno oblikovno podobo.

Takšna rešitev združuje funkcionalne zahteve z arhitekturnim izrazom ter omogoča, da objekt ohranja čist, geometrično jasen volumen, ki se smiselno vključuje v širši prostorski kontekst in sodobno zasnovno območja.

Volumensko členitev fasade dodatno poudarjajo vertikalni izzidki lož, ki so oblikovani kot poudarjeni fasadni elementi. Ti so po višini podrejeni osnovnemu kubusu objekta in ne presegajo višine strehe, s čimer je zagotovljena uravnotežena kompozicija ter jasno razmerje med osnovnim volumenom in sekundarnimi arhitekturnimi elementi.

Zasnova strehe in fasadnih členitev tako ustvarja usklajeno in prepoznavno arhitekturno podobo, ki prispeva k urejeni in kakovostni zazidavi prostora.

FASADA

Fasade objektov so zasnovane sodobno, z jasno in umirjeno arhitekturno členitvijo, ki izhaja iz funkcionalne razporeditve notranjih prostorov. Osnovni volumen objekta je oblikovan kot enoten kubus, ki je dodatno členjen z vertikalnimi izzidki lož in ritmično razporejenimi fasadnimi odprtini.

Fasadne površine so predvidene kot kontaktna tankoslojna fasada s toplotno izolacijo iz kamene volne debeline 20 cm. Zaključni sloj je predviden kot tankoslojni silikonski omet, dopustna pa je tudi izvedba z uporabo sodobnejših fasadnih oblog, ki zagotavljajo primerljive tehnične in estetske lastnosti. Barvna zasnova fasade je predvidena v svetlih, nevtrálnih tonih, ki prispevajo k umirjeni in skladni podobi objekta v prostoru.

Izbrana sestava fasadnega ovoja zagotavlja ustrezne toplotne in požarne lastnosti ter prispeva k energetski učinkovitosti objekta.

Poseben poudarek v oblikovanju predstavljajo lože, ki so delno umeščene znotraj osnovnega volumna objekta, delno pa izstopajo iz fasadne linije. Takšna členitev ustvarja dinamično igro svetlobe in sence ter razgibano fasadno strukturo, hkrati pa ohranja jasno

hierarhijo med osnovnim volumnom in dodatnimi elementi.

Fasadne odprtine so razporejene v enotnem ritmu, prilagojenem notranji funkcionalni zasnovi stanovanj. Večje odprtine v območju bivalnih prostorov omogočajo dobro osvetlitev in vizualno povezavo z zunanjim prostorom, medtem ko so odprtine v spalnih prostorih bolj zadržane.

Materialno in barvno je fasada zasnovana enotno za vse tri objekte, kar zagotavlja vizualno povezanost celotnega kompleksa. Posamezni elementi (npr. lože, parapeti, senčila) lahko odstopajo v tonu ali teksturi, s čimer se subtilno poudari členitev fasade.

Celotna zasnova fasad tako združuje funkcionalnost, sodoben arhitekturni izraz in umirjeno integracijo v prostor, pri čemer ustvarja kakovostno bivalno okolje in prepoznavno identiteto območja.

STAVBNO POHIŠTVO

Stavbno pohištvo je predvideno v izvedbi PVC ali aluminij, s trojno zasteklitvijo, pri čemer bodo končne tehnične lastnosti elementov izbrane tako, da bodo izpolnjevale zahteve s področja učinkovite rabe energije, toplotne zaščite in zaščite pred hrupom. Na oknih so predvidena zunanja senčila – žaluzije, ki omogočajo uravnavanje osončenja, zmanjšujejo pregrevanje prostorov in prispevajo k izboljšanju bivalnega ugodja. Pri izboru stavbnega pohištva se bodo upoštevale zahteve veljavnih predpisov, končne karakteristike oken, balkonskih vrat in ostalih zastekljenih elementov pa bodo natančneje določene v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi PURES elaborata in drugih projektnih podlag. Na prehodih med posameznimi požarnimi sektorji so predvidena požarno odporna, delno zastekljena vrata v kovinskem okvirju, skladno z zahtevami požarne varnosti in zasnovo požarne razdelitve objekta.

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Ogrevanje stanovanjskih enot je predvideno individualno, in sicer z vgradnjo toplotnih črpalk za vsako posamezno stanovanje. Takšna rešitev omogoča energetsko učinkovito ogrevanje ter neodvisno regulacijo temperature v posameznih stanovanjih.

Prezračevanje stanovanj je predvideno kot naravno prezračevanje preko okenskih odprtín, kar omogoča zadostno izmenjavo zraka v bivalnih prostorih, oz. v skladu z veljavnimi smernicami za prezračevanje stanovanjskih stavb.

V sanitarnih prostorih (kopalnice, WC) in kuhinjah je predvideno mehansko odvajanje zraka, ki zagotavlja učinkovito odstranjevanje vlage in vonjav. Dovod svežega zraka je zagotovljen preko bivalnih prostorov, kar omogoča ustrezno kroženje zraka znotraj stanovanja.

Izbrana zasnova prezračevanja je skladna z veljavnimi predpisi in zagotavlja ustrezne bivalne pogoje, pri čemer se končne tehnične rešitve natančneje opredelijo v nadaljnjih fazah projektiranja.

METERONE VODE

Na obravnavanem območju je sistem javne mešane kanalizacije, vendar se zaradi večjih količin padavinskih voda predvidi ločeno zbiranje in kontrolirano odvajanje meteornih voda znotraj gradbene parcele.

Meteorne vode s streh predvidenih objektov se zbirajo preko vertikalnih odtokov ter se vodijo preko peskolovov in revizijskih jaškov v sistem interne meteorne kanalizacije. Meteorne vode z utrjenih prometnih in manipulativnih površin se zbirajo preko cestnih požiralnikov, od koder se vodijo skozi lovilce olj, v katerih se predhodno očistijo.

Tako zbrane meteorne vode se nadalje vodijo v predvidene zadrževalnike meteornih voda, kjer se zagotavlja zadrževanje, časovni zamik odtoka ter po možnosti tudi delno ponikanje padavinskih voda, s čimer se učinkovito zmanjšujejo konični odtoki in razbremenjujejo obstoječi kanalizacijski sistem. Po zadrževanju se prečiščena voda kontrolirano odvaja v javni mešani kanalizacijski sistem, in sicer preko priključka na obstoječi jašek na parceli št.

320/17, k.o. 1299 Zakot.

Sistem odvodnjavanja meteornih voda bo dimenzioniran na podlagi predvidenih prispevnih površin in intenzitete padavinskih dogodkov, pri čemer bodo upoštevali veljavni standardi in projektne smernice za odvodnjavanje, tako da bo zagotovljeno varno in zanesljivo delovanje sistema tudi ob ekstremnejših padavinah.

Predvidena rešitev omogoča trajnostno upravljanje padavinskih voda, zmanjšuje obremenitve javne infrastrukture ter zagotavlja ustrezno varstvo okolja

FEKALNE VODE

Na obravnavanem območju poteka obstoječi javni mešani kanalizacijski vod, ki deloma poteka po zemljišču investitorja ter deloma po sosednji parceli št. 330/1, k.o. 1299 Zakot. V okviru predvidene ureditve je predvidena ukinitve dela obstoječega kanalizacijskega voda, ki poteka preko navedenih parcel, skladno s pogoji pristojnega upravljavca.

Za potrebe komunalnega opremljanja območja je predvidena izgradnja novega javnega mešanega kanalizacijskega voda vzdolž Maistrove ulice, na katerega se bodo priključevale predvidene stavbe A1, A2 in A3. Izgradnja nove javne kanalizacije ni predmet tega projekta, temveč se bo izvajala v okviru ureditve javne komunalne infrastrukture, skladno s pogoji in soglasji pristojnega upravljavca.

Fekalne odpadne vode iz predvidenih objektov se bodo preko interne kanalizacije vodile do predvidenega priključka na javni kanalizacijski sistem. Priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje bo mogoča po izgradnji novega javnega kanalizacijskega voda, kar bo podrobneje opredeljeno v projektnih pogojih in mnenju upravljavca javne kanalizacije.

Rešitev odvajanja komunalnih odpadnih voda je zasnovana skladno z veljavno zakonodajo in pogoji upravljavca ter omogoča ustrezno in varno odvajanje odpadnih voda iz obravnavanega območja.

KOMUNALNI ODPADKI

Komunalni odpadki se bodo zbirali v tipskih posodah, ki so predvidene na zbirnih mestih znotraj gradbene parcele, ob internih prometnih in manipulativnih površinah, na lokacijah, ki omogočajo enostaven dostop uporabnikom ter nemoten prevzem odpadkov. Lokacije zbirnih mest so prikazane v grafičnem delu projekta (situacija komunalne infrastrukture).

Za potrebe obravnavanih večstanovanjskih objektov je predvideno ločeno zbiranje komunalnih odpadkov po posameznih frakcijah (npr. mešani komunalni odpadki, embalaža/plastika, biološki odpadki), pri čemer se število in volumen posod prilagodi predvidenemu številu stanovanj ter frekvenci odvoza.

Zbirna mesta so predvidena kot zaprta zbirna mesta za komunalne odpadke, izvedena kot samostojni objekti, namenjeni shranjevanju kontejnerjev oziroma tipskih posod. Dostop do zbirnih mest je omogočen uporabnikom objektov, hkrati pa so objekti zaklenjeni, s čimer se zagotavlja urejenost prostora, preprečuje nepooblaščen uporaba ter zmanjšuje vpliv na okolico (vonjave, vizualni vpliv). Objekti za zbiranje odpadkov bodo oblikovno in materialno usklajeni z arhitekturno zasnovo večstanovanjskih objektov, s čimer se zagotavlja enotna in urejena podoba celotnega območja.

Velikost posameznih zbirnih mest je določena na podlagi predvidene količine odpadkov ter potrebnega števila in volumna zabojnikov, skladno z zahtevami izvajalca javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Odvoz komunalnih odpadkov je organiziran preko interne prometne ureditve, ki omogoča dostop komunalnih vozil do posameznih zbirnih mest. Komunalno vozilo dostopa na območje z navezavo na Šolsko ulico, kjer je omogočen prevzem odpadkov za objekta A1 in A2, nato pa se prometno naveže na okoliško cestno omrežje (Levstikova ulica), kjer se izvede prevzem odpadkov še za objekt A3. Prometna ureditev omogoča krožno in pregledno vožnjo komunalnih vozil brez potrebe po vzvratni vožnji ali obračanju, kar zagotavlja varno in učinkovito izvajanje javne službe.

Za potrebe izvajanja javne službe ravnanja z odpadki je zagotovljen dostop komunalnih vozil po interni prometni ureditvi, pri čemer bo investitor zagotovil ustrezno pravno podlago za uporabo internih prometnih površin za potrebe izvajanja javne službe.

Pred predvidenim časom odvoza morajo uporabniki posode premakniti z zbirnega mesta na prevzemno mesto, ki ga določi izvajalec javne službe, po izvedenem odvozu pa se posode vrnejo na zbirno mesto.

Predvidena ureditev omogoča funkcionalno, higiensko in vizualno ustrezno ravnanje z odpadki ter prispeva k urejeni podobi celotnega območja.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanja ureditev obravnavanega območja je zasnovana celostno in funkcionalno, z jasno razdelitvijo na prometne, manipulativne, parkirne in zelene površine. Ureditev omogoča varno in pregledno uporabo prostora ter zagotavlja kakovostno bivalno okolje za uporabnike.

Prometna ureditev

Dostop na gradbeno parcelo je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja (Šolska, Maistrova in Opekarska ulica), od koder se promet vodi na interno prometno ureditev znotraj območja. Dostop se deloma odvija preko že izvedene interne ceste, ki poteka po parceli št. 320/41, k.o. 1299 Zakot.

Predvidena je nadaljnja ureditev interne prometnice v širini 5,50 m, ki omogoča dvosmerni promet ter ustrezno manipulacijo vozil. Interna prometnica se prometno navezuje na okoliško cestno omrežje, pri čemer se predvidi tudi priključek na Levstikovo ulico, kar omogoča boljšo pretočnost in krožno organizacijo prometa.

Interna prometnica omogoča dostop do vseh objektov, uvoz v podzemno garažo ter manipulacijo intervencijskih in komunalnih vozil.

Promet je organiziran pregledno, z jasno določenimi smermi vožnje, pri čemer je zagotovljena krožna in pretočna prometna ureditev brez potrebe po obračanju vozil na območju posega.

Dostop v podzemno garažo je omogočen preko uvozne klančine, umeščene znotraj območja, katere naklon je prilagojen konfiguraciji terena in zagotavlja varno uporabo. Klančina je nadkrita z enokapno streho, oblikovno usklajeno z arhitekturno zasnovo predvidenih objektov in okoliško pozidavo.

Mirujoči promet

Mirujoči promet za potrebe predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 je zagotovljen skladno z določili OPPN *Stanovanjska soseska Cholewa*, ki predpisuje kriterij 1,6 parkirnega mesta na stanovanje.

Skupno je predvidenih 229 parkirnih mest, ki so razporejena kombinirano:

- v podzemni garaži: 156 PM,
- na zunanjih parkirnih površinah: 73 PM.

Parkirna mesta so poleg garaže predvidena tudi ob posameznih stavbah in ob interni prometnici, kar omogoča neposredno dostopnost in funkcionalno razporeditev parkiranja. Glavnina parkirnih mest je umeščena v podzemno garažo, kar omogoča razbremenitev zunanjih površin in večji delež zelenih površin ter prispeva k izboljšanju bivalnega okolja. Zunanja parkirna mesta so predvidena kot utrjene asfaltirane površine, dimenzionirane skladno s prometno-tehničnimi zahtevami in omogočajo varno uporabo.

Razporeditev parkirnih mest je zasnovana pregledno in funkcionalno, z ustreznimi manipulativnimi površinami, ki omogočajo nemoten dovoz, parkiranje in izvoz vozil. Za potrebe funkcionalno oviranih oseb je predvidenih 11 parkirnih mest, kar predstavlja 5 % vseh parkirnih mest, skladno z veljavnimi predpisi.

V skladu z veljavno zakonodajo bo predvidena priprava infrastrukture za polnjenje električnih vozil, ki vključuje ustrezno kabelsko kanalizacijo in priključne možnosti za parkirna mesta. Natančno število in razporeditev aktivnih polnilnih mest se določi v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), glede na tehnične možnosti objekta in potrebe

uporabnikov.

Za potrebe trajnostne mobilnosti so predvidene tudi kolesarnice v kletni etaži objektov, ki omogočajo varno in zaščiteno shranjevanje koles. Kolesarnice so umeščene v sklopu podzemne garaže in so neposredno dostopne iz vertikalnih komunikacij posameznih objektov, kar omogoča enostavno uporabo.

Ureditev okolice

Ureditev okolice obsega ureditev zelenih, peš in manipulativnih površin, ki so funkcionalno povezane z objekti in prometno ureditvijo območja.

Peš promet je urejen preko mreže pločnikov in utrjenih poti, ki povezujejo posamezne objekte, parkirne površine, otroško igrišče ter druge funkcionalne dele območja. Glavne komunikacijske poti so predvidene v širini najmanj 1,50 m, medtem ko so v območju parkovne ureditve in otroškega igrišča predvidene ožje poti širine 1,20 m, namenjene umirjenemu gibanju pešcev in dostopu do posameznih programskih točk.

Zaradi prilagajanja obstoječi konfiguraciji terena so peš poti oblikovane z ustreznimi vzdolžnimi nakloni, ki omogočajo premagovanje višinskih razlik med posameznimi deli območja. Niveleta območja se postopno dviguje iz kote 160,00–160,20 m n.v. na koti 160,70 m n.v., kjer so umeščene parkirne površine, ter se nato proti vhodom v objekte dodatno prilagodi (+0,30 m). Nakloni peš poti so zasnovani tako, da omogočajo varno in funkcionalno uporabo ter čim boljšo dostopnost za vse uporabnike.

Peš površine so jasno ločene od prometnih površin za motorni promet, s čimer se zagotavlja večja varnost uporabnikov.

Zelene površine so zasnovane kot kombinacija travnatih površin ter zasaditev dreves in grmovnic, ki prispevajo k izboljšanju mikroklimе in vizualni kakovosti prostora. Zasaditve so prilagojene prostorskim možnostim, pri čemer se večja drevesa umeščajo ob robove območja in ob poteh, medtem ko se nad podzemno garažo predvidijo nižje zasaditve.

V okviru parkovne ureditve so predvideni elementi urbane opreme, predvsem klopi, ki so umeščene ob peš poteh ter v območju otroškega igrišča. Del klopi je oblikovan tudi krožno oziroma polkrožno okoli debel obstoječih ali novo zasajenih dreves, kar omogoča dodatne površine za sedenje v senci in spodbuja družbeno interakcijo stanovalcev.

V sklopu zunanje ureditve je predvidena ureditev otroškega igrišča, ki je umeščeno v notranjost območja, v mirnejši del med objekti, ločeno od prometnih površin. Igrišče je zasnovano kot varen in pregleden prostor za igro, z neposredno povezavo na peš poti in bližnjimi površinami za zadrževanje (klopi).

Zaradi obstoječe konfiguracije terena in višinskih razlik na severozahodnem delu območja so ob robu parkirnih površin predvideni oporni zidovi višine do cca 1,00 m, s katerimi se premoščajo višinske razlike ter zagotavlja stabilnost terena. Oporni zidovi so oblikovani umirjeno, deloma vkopani ter deloma ozelenjeni, pri čemer se višinske razlike nad zidovi dodatno premoščajo z ozelenjenimi brežinami, kar zmanjšuje vizualno izpostavljenost konstrukcij in omogoča bolj naravno vključitev v prostor.

V sklopu zunanje ureditve so predvidena tudi zaprta zbirna mesta za komunalne odpadke, izvedena kot samostojni objekti, umeščena ob interne prometne površine na lokacijah, ki omogočajo enostaven dostop uporabnikom ter nemoten prevzem odpadkov. Objekti za zbiranje odpadkov so oblikovno in materialno usklajeni z arhitekturno zasnovo večstanovanjskih objektov ter prispevajo k urejeni in enotni podobi območja.

Zasnova zunanje ureditve upošteva tudi načela trajnostnega urejanja prostora. Predvidene zelene površine in zasaditve dreves prispevajo k izboljšanju mikroklimе območja, zmanjševanju učinka toplotnega otoka ter omogočajo delno ponikanje padavinskih voda.

Zasaditve zagotavljajo naravno senčenje, zmanjšujejo segrevanje utrjenih površin ter izboljšujejo bivalno ugodje na prostem. Parkovna ureditev z umirjenim prometnim režimom in vključenimi elementi urbane opreme spodbuja zadrževanje na prostem, socialno interakcijo stanovalcev ter dviguje kakovost bivanja v območju.

V sklopu zunanje ureditve je predvidena tudi izvedba zunanje razsvetljave, ki zagotavlja varno uporabo peš poti, parkovnih površin, otroškega igrišča ter internih prometnih in parkirnih površin v nočnem času.

8.3. OPIS VPLIVOV GRADNJE

TLA IN VODE

V neposredni bližini obravnavanega območja ni površinskih vodotokov, prav tako območje ne leži na erozijsko ogroženem območju.

V času gradnje, zlasti pri pripravljalnih in zemeljskih delih, obstaja možnost onesnaženja tal in podzemnih voda, predvsem zaradi morebitnega razlitja goriv in maziv iz gradbene mehanizacije, izlitja barv, lakov, topil in drugih kemikalij ter nepravilnega ravnanja z odpadki ali gradbiščnimi sanitarijami. Ob ustrezni organizaciji gradbišča in doslednem upoštevanju predpisanih ukrepov je verjetnost za nastanek tovrstnih vplivov majhna.

V času obratovanja objektov se večjih negativnih vplivov na tla in vode ne pričakuje, saj so pri projektiranju predvideni ustrezni ukrepi za varovanje okolja.

Odvajanje meteornih voda je zasnovano ločeno od fekalne kanalizacije, pri čemer se meteorne vode s streh in utrjenih površin zbirajo preko sistema interne meteorne kanalizacije, vodijo preko peskolovov in lovilcev olj ter nato v predvidene zadrževalnike meteornih voda. Po zadrževanju se meteorne vode kontrolirano odvajajo v javni kanalizacijski sistem, s čimer se zmanjšujejo konični odtoki in obremenitve javne infrastrukture.

Fekalne odpadne vode iz objektov se bodo preko interne kanalizacije odvajale v predvideni javni kanalizacijski sistem, skladno s projektno rešitvijo in pogoji upravljavca.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov v času gradnje:

- uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije,
- izvajanje točenja goriv in maziv pod nadzorom usposobljenih oseb,
- ureditev začasnih skladišč nevarnih snovi na vodotesnih površinah z ustreznim zadrževanjem,
- zagotovitev ustrezno urejenih gradbiščnih sanitarij (vodotesna izvedba ali priklop na kanalizacijo),
- ustrezno ravnanje z odpadki ter preprečevanje njihovega izpiranja v tla.

Ukrepi v času obratovanja:

- odvajanje meteornih voda preko urejenega sistema z vgrajenimi lovilci olj,
- odvajanje komunalnih odpadnih voda v javno kanalizacijo,
- redno vzdrževanje in kontrola delovanja kanalizacijskega sistema.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja in uporaba objektov ne bo imela pomembnega negativnega vpliva na tla in vode.

ZRAK

Na obravnavani lokaciji ni predvidenih večjih virov onesnaževanja zraka.

V času gradnje se pričakuje začasno povečanje emisij prašnih delcev, ki bodo nastajali predvsem pri zemeljskih delih, transportu materiala ter obratovanju gradbene mehanizacije. Dodatne emisije bodo povzročala tovorna vozila in gradbeni stroji z motorji z notranjim izgorevanjem. Glede na obseg in časovno omejenost gradbenih del ocenjujemo, da emisije ne bodo predstavljale pomembnejše obremenitve zraka na širšem območju.

V času obratovanja objektov ni pričakovati večjih emisij onesnaževal v zrak, saj je ogrevanje predvideno s **toplotnimi črpalkami za posamezna stanovanja**, ki predstavljajo energetsko učinkovit in okoljsko sprejemljiv način ogrevanja brez neposrednih emisij v zrak. Na objektih niso predvideni klasični sistemi zgorevanja (npr. individualna kurišča na fosilna goriva), zato tudi emisije, kot je žveplov dioksid (SO₂), niso pričakovane.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov v času gradnje:

- uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije,
- redno vzdrževanje strojev za zagotavljanje optimalnega izgorevanja,
- zmanjševanje prašenja z ustreznim vlaženjem površin v sušnem obdobju,
- uporaba materialov in sredstev z manjšimi emisijami hlapnih snovi (po možnosti na

vodni osnovi).

Ukrepi v času obratovanja:

- uporaba energetske učinkovitih sistemov ogrevanja brez neposrednih emisij v zrak,
- upoštevanje veljavnih predpisov glede emisij snovi v zrak iz nepremičnih virov,
- redno vzdrževanje in pravilno delovanje tehničnih naprav.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja in uporaba objektov ne bo imela pomembnega negativnega vpliva na kakovost zraka.

VPLIVI NA HRUP

Obravnavano območje se, skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 43/2018), uvršča v **območje II. stopnje varstva pred hrupom – stanovanjsko območje**. Mejni vrednosti kazalcev hrupa znašata **55 dB(A) za dnevni čas in 45 dB(A) za nočni čas**.

V času gradnje se pričakuje začasno povečanje obremenitve okolja s hrupom, predvsem zaradi delovanja gradbene mehanizacije, transporta materiala ter izvajanja gradbenih del. Glede na časovno omejenost gradnje in ob upoštevanju predvidenih ukrepov ocenjujemo, da vplivi ne bodo trajnega značaja.

Zaradi bližine stanovanjskih objektov se bodo gradbena dela izvajala **izključno v dnevnem času**, izvajalec pa bo dolžan v primeru morebitnih preseganj mejnih vrednosti zagotoviti dodatne protihrupne ukrepe (npr. organizacija del, uporaba ustrežnejše mehanizacije, omejitev sočasnega izvajanja hrupnih del ipd.).

V času obratovanja objektov se ne pričakuje pomembnejših virov hrupa, saj gre za stanovanjsko rabo. Občasno lahko prihaja do manjših povečanj hrupa zaradi vsakodnevnih aktivnosti stanovalcev in vzdrževanja zunanjih površin (npr. uporaba kosilnic, manjših naprav in orodij), vendar ti vplivi ne bodo presegali dovoljenih mejnih vrednosti.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov v času gradnje:

- uporaba tehnično brezhibne in ustrezno vzdrževane gradbene mehanizacije,
- izvajanje gradbenih del v dnevnem času,
- organizacija gradbišča in delovnih procesov z namenom zmanjšanja hrupa,
- omejevanje sočasnega delovanja večjih hrupnih virov.

Ukrepi v času obratovanja:

- upoštevanje mejnih vrednosti hrupa skladno z veljavno zakonodajo,
- uporaba naprav in opreme, ki ustrezajo predpisanim standardom glede emisij hrupa,
- redno vzdrževanje naprav in zunanjih površin.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja in uporaba objektov ne bo imela pomembnega negativnega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom.

ODPADKI

V času gradnje se pričakuje nastajanje različnih vrst odpadkov, predvsem:

- gradbeni odpadki (beton, opeka, zemljina, embalaža ipd.),
- mešani komunalni in njim podobni odpadki,
- manjše količine nevarnih odpadkov, ki nastanejo kot posledica vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije (npr. odpadna olja, zaoljene krpe, odpadne baterije in akumulatorji).

Ob ustrezni organizaciji gradbišča in ravnanju z odpadki ocenjujemo, da bo vpliv na okolje v času gradnje majhen in časovno omejen.

V času obratovanja objektov bodo nastajali predvsem komunalni odpadki, ki se bodo zbirali ločeno po posameznih frakcijah v za to predvidenih zbirnih mestih znotraj območja. Odpadki se bodo odvažali s strani pooblaščenega izvajalca javne službe ravnanja z odpadki, skladno z veljavno zakonodajo.

Ukrepi za zmanjšanje vplivov v času gradnje:

- ločeno zbiranje in začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču,
- oddaja odpadkov pooblaščenim zbiralcem ali obdelovalcem,

- ustrezno ravnanje z nevarnimi odpadki (ločeno zbiranje, označevanje in predaja pooblaščenim izvajalcem),
- preprečevanje raztrosa odpadkov in onesnaženja okolice.

Z gradbenimi odpadki se ravna skladno z določili Uredbe o odpadkih, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Ukrepi v času obratovanja:

- ločeno zbiranje komunalnih odpadkov na urejenih zbirnih mestih,
- reden odvoz odpadkov s strani pooblaščenega izvajalca javne službe,
- vzdrževanje zbirnih mest in zagotavljanje higienskih pogojev.

Pri ustrezni organizaciji gradbišča in pravilnem ravnanju z odpadki bo možnost negativnih vplivov na okolje minimalna.

8.4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA

VPLIVI NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ

V času gradnje in uporabe predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo, ob upoštevanju veljavnih predpisov in predvidenih ukrepov, **ne pričakujemo negativnih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov ter zemljišč.**

Gradbena dela se bodo izvajala s sodobno gradbeno mehanizacijo in ustrezno tehnologijo gradnje, tako da ne bodo povzročala škodljivih vplivov na obstoječe objekte ali infrastrukturne vode v okolici. Dela v območju obstoječe komunalne in energetske infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji upravljavcev posameznih vodov.

Pri izvedbi izkopa za podzemno garažo in temeljenje objektov se bodo upoštevali vsi potrebni ukrepi za zagotavljanje stabilnosti gradbene jame, pri čemer bo zagotovljen tudi ustrezen strokovni nadzor. Temeljenje objektov bo prilagojeno geomehanskim značilnostim tal.

Predvideni objekti so zasnovani tako, da zunanji vplivi, katerim bodo izpostavljeni, ne bodo povzročili porušitve celotnega ali dela objekta, niti deformacij, večjih od dopustnih vrednosti, prav tako ne škode na drugih delih objekta, napeljavah ali vgrajeni opremi. Odmiki predvidenih objektov od sosednjih zemljišč in morebitnih obstoječih objektov so zadostni, tako da ne bodo negativno vplivali na njihovo stabilnost.

Za objekte bo v nadaljnjih fazah projektiranja izdelan **PZI načrt gradbenih konstrukcij**, skladno z veljavnimi predpisi s področja mehanske odpornosti in stabilnosti (uporaba evrokodov), na podlagi geomehanskih raziskav in projektnih obremenitev.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja in uporaba objektov ne bo imela negativnih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost okolice.

VARSTVO PRED POŽAROM

Osnovno nevarnost požara v času gradnje in uporabe predvidenih večstanovanjskih objektov predstavlja predvsem človeški faktor (nepravilna uporaba naprav, malomarnost, vnos vnetljivih snovi ipd.).

Objekti so zasnovani tako, da njihova nosilna konstrukcija za določen čas ohrani nosilnost v primeru požara, uporabnikom pa je omogočen varen umik iz objekta. Hkrati je zagotovljen ustrezen dostop intervencijskim enotam.

Pri projektiranju so upoštevani ukrepi za omejevanje širjenja požara, vključno z ustrezno požarno ločitvijo posameznih požarnih sektorjev ter uporabo materialov, ki ustrezajo požarnovarnostnim zahtevam. Projektne rešitve temeljijo na določilih Zakona o varstvu pred požarom ter pripadajočih podzakonskih aktih, standardih in tehničnih smernicah.

Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljene v okviru interne prometne ureditve, manipulativnih in parkirnih površin, pri čemer je omogočen dostop do vseh objektov. Intervencijske poti so zasnovane tako, da omogočajo nemoten dostop gasilskih vozil ter izvajanje intervencije.

V objektih bodo predvideni osnovni ukrepi za gašenje začetnih požarov (npr. ročni gasilni aparati), skladno z veljavnimi predpisi. Vsi uporabljeni materiali bodo ustrezali požarnovarstvenim zahtevam.

Podrobnejše rešitve s področja požarne varnosti bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja, v okviru zasnove požarne varnosti (ZPV) in projektne dokumentacije PZI.

VPLIVI NA VARNOST PRI UPORABI

Pri uporabi predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod na objektu ali na nepremičninah v okolici, kot so zdrs, padec, opekline, udar električnega toka ali poškodbe zaradi eksplozije.

Objekti in pripadajoča zunanja ureditev so zasnovani tako, da zagotavljajo varno uporabo za vse uporabnike. Uporabljeni bodo ustrezni materiali in tehnične rešitve, ki preprečujejo zdrse in padce, ter zagotavljajo varno uporabo vseh površin.

Vse instalacije in tehnični sistemi bodo izvedeni skladno z veljavnimi predpisi, kar zagotavlja varno obratovanje in zmanjšuje možnost nastanka poškodb ali nesreč.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja in uporaba objektov ne bo imela negativnih vplivov na varnost pri uporabi v širšem prostoru.

VPLIVI V ZVEZI Z ENERGIJO IN OHRANJANJEM TOPLOTE

Predvidena gradnja večstanovanjskih objektov ne bo vplivala na povečanje rabe energije v okolici.

Objekti so zasnovani energijsko učinkovito, pri čemer so upoštevane zahteve veljavnih predpisov s področja učinkovite rabe energije v stavbah. Zunanji ovoj stavb (fasada, streha in tla) je ustrezno toplotno izoliran, s čimer se zmanjšujejo toplotne izgube in zagotavlja racionalna raba energije.

Stavbno pohištvo je predvideno z ustrezno toplotno prehodnostjo, skladno z zahtevami zakonodaje, kar dodatno prispeva k energetske učinkovitosti objektov.

Ogrevanje objektov je predvideno s toplotnimi črpalkami, ki predstavljajo energetsko učinkovit in okoljsko sprejemljiv način oskrbe z energijo.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja ne bo imela negativnih vplivov na rabo energije v širšem prostoru ter bo prispevala k zmanjšanju energetskih izgub in trajnostni rabi energije.

OSENČENJE

Predvideni večstanovanjski objekti s svojo lego, višino in medsebojnimi odmiki ne bodo povzročali nedopustnega senčenja sosednjih objektov ali okoliških zemljišč.

Razporeditev objektov in njihova orientacija sta zasnovani tako, da omogočata ustrezno osončenje tako obravnavanih kot tudi sosednjih objektov, skladno z veljavnimi prostorskimi in tehničnimi smernicami.

Na podlagi navedenega ocenjujemo, da predvidena gradnja ne bo imela negativnega vpliva na osončenje okolice.

8.5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GJI

CESTNI PRIKLJUČEK

Dostop do obravnavanega območja je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja (Šolska, Maistrova in Opekarska ulica), od koder se promet vodi na interno prometno ureditev znotraj območja.

Dovoz na gradbeno parcelo se deloma odvija preko že izvedene interne ceste, ki poteka po parceli št. 320/41, k.o. 1299 Zakot. Predvidena je nadaljnja ureditev interne prometnice v širini 5,50 m, ki omogoča dvosmerni promet ter ustrezno manipulacijo vozil.

Interna prometna ureditev se prometno navezuje tudi na Levstikovo ulico, kar omogoča krožno organizacijo prometa in izboljšuje prometno pretočnost območja.

Dostop do posameznih objektov, podzemne garaže ter manipulativnih površin je zagotovljen preko interne prometnice, ki omogoča nemoteno uporabo za stanovalce, intervencijo ter komunalni promet.

Prometna ureditev je zasnovana tako, da omogoča varno in pregledno vključevanje vozil v javno cestno omrežje, brez potrebe po vzratnem vključevanju na javne prometne površine.

VODOVODNI PRIKLJUČEK

Na obravnavanem območju poteka obstoječi vodovodni vod, ki deloma poteka po zemljišču investitorja ter deloma po sosednji parceli št. 330/1, k.o. 1299 Zakot.

V okviru predvidene ureditve je predvidena prestavitev oziroma nova ureditev javnega vodovodnega voda, ki se izvede v pločniku ob javni prometni površini, nad predvideno traso kanalizacijskega voda. Na mestu navezave je predvidena izvedba ustreznega vodovodnega jaška.

Iz novega javnega vodovodnega voda so predvideni posamezni priključki do predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3, ki zagotavljajo oskrbo s pitno vodo.

Izgradnja novega javnega vodovodnega voda ni predmet tega projekta, temveč se bo izvajala v okviru ureditve javne komunalne infrastrukture, skladno s pogoji in soglasji pristojnega upravljavca.

Interno vodovodno omrežje bo zasnovano tako, da zagotavlja zadostne količine sanitarne vode za vse objekte, skladno z veljavnimi predpisi.

Oskrba s požarno vodo bo zagotovljena ločeno, skladno s pogoji pristojnega upravljavca in projektno rešitvijo požarne varnosti.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), na podlagi projektnih pogojev upravljavca vodovodnega omrežja.

KANALIZACIJSKI PRIKLJUČEK

Na obravnavanem območju poteka obstoječi javni mešani kanalizacijski vod, ki deloma poteka po zemljišču investitorja ter deloma po sosednji parceli št. 330/1, k.o. 1299 Zakot.

V okviru predvidene ureditve je predvidena ukinitve dela obstoječega kanalizacijskega voda, ki poteka preko navedenih parcel, skladno s pogoji pristojnega upravljavca.

Za potrebe komunalnega opremljanja območja je predvidena izgradnja novega javnega mešanega kanalizacijskega voda vzdolž Maistrove ulice, na katerega se bodo priključevali predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3.

Fekalne odpadne vode iz objektov se bodo preko interne kanalizacije vodile do predvidenega priključka na novi javni kanalizacijski vod.

Izgradnja novega javnega kanalizacijskega voda ni predmet tega projekta, temveč se bo izvajala v okviru ureditve javne komunalne infrastrukture, skladno s pogoji in soglasji pristojnega upravljavca.

Priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje bo mogoča po izgradnji novega

javnega kanalizacijskega voda, kar bo podrobneje opredeljeno v projektnih pogojih in mnenju upravljavca.

ELEKTRO PRIKLJUČEK

Na obravnavanem območju je zagotovljena možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje.

Na skrajnem jugovzhodnem delu gradbene parcele je že izveden kabelski jašek, do katerega je speljana obstoječa kabelska kanalizacija za priklop na elektroenergetsko omrežje.

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 se bodo na elektroenergetsko omrežje priključevali preko navedenega kabelskega jaška, od koder se izvede interna razdelitev napajanja do posameznih objektov.

Interno elektroenergetsko omrežje bo zasnovano tako, da zagotavlja zanesljivo oskrbo z električno energijo za vse objekte ter omogoča priključitev vseh predvidenih porabnikov.

Priključitev na elektroenergetsko omrežje bo izvedena skladno s pogoji in soglasji pristojnega upravljavca elektroenergetskega sistema.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), na podlagi projektnih pogojev upravljavca.

TELEKOMUNIKACIJSKI PRIKLJUČEK

Na obravnavanem območju je zagotovljena možnost priključitve na telekomunikacijsko omrežje.

Na skrajnem jugovzhodnem delu gradbene parcele je predviden **telekomunikacijski priključek**, pri čemer je ob obstoječem elektro kabelskem jašku že izvedena ustrezna infrastruktura za priklop.

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 se bodo na telekomunikacijsko omrežje priključevali preko predvidene kabelske kanalizacije, od koder se izvede interna razdelitev do posameznih objektov.

Interno telekomunikacijsko omrežje bo zasnovano tako, da omogoča priključitev na sodobne komunikacijske storitve (telefonija, internet, kabelska televizija) ter zagotavlja ustrezno pokritost vseh stanovanjskih enot.

Priključitev na telekomunikacijsko omrežje bo izvedena skladno s pogoji in soglasji pristojnega upravljavca.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI).

PRIKLJUČEK NA JAVNO RAZSVETLJAVO

Na obravnavanem območju je obstoječe omrežje javne razsvetljave že delno izvedeno in poteka ob javnih prometnih površinah, in sicer ob Maistrovi in Šolski ulici ter na delu že izvedene interne ceste, kar je razvidno iz geodetskega posnetka.

V okviru predvidene ureditve se obstoječa javna razsvetljava ohranja ter se po potrebi prilagodi oziroma dopolni, skladno s projektno rešitvijo in pogoji upravljavca.

V notranjem delu stanovanjske soseske je predvidena izvedba nove razsvetljave, ki bo zagotavljala ustrezno osvetlitev peš poti, parkovnih površin, otroškega igrišča ter internih prometnih in parkirnih površin. Razsvetljava bo umeščena tako, da omogoča varno uporabo prostora v nočnem času ter prispeva k prijetnemu bivalnemu okolju.

Sistem razsvetljave bo zasnovan energetske učinkovito ter tako, da ne bo povzročal prekomernega svetlobnega onesnaževanja okolja.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), skladno s pogoji pristojnega upravljavca.

8.6.	OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV INFRASTRUKTURNIH VODOV
-------------	---

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi infrastrukturni vodi, ki deloma posegajo v območje predvidene gradnje.

V okviru načrtovane ureditve je predvidena ukinitve dela obstoječega kanalizacijskega voda ter izvedba nove trase javne kanalizacije vzdolž Maistrove ulice, skladno s projektno rešitvijo in pogoji upravljavca.

Prav tako je predvidena prestavitev oziroma nova ureditev javnega vodovodnega voda, ki se izvede v pločniku ob javni prometni površini, nad predvideno traso kanalizacije.

Ostali obstoječi infrastrukturni vodi, ki se ohranjajo, se bodo v času gradnje ustrezno zaščitili, da ne pride do poškodb.

Vsa dela v območju obstoječe infrastrukture se bodo izvajala skladno s pogoji in pod nadzorom pristojnih upravljavcev posameznih vodov.

8.7.

OPIS PRIKLJUČEVANJA NA INFRASTRUKTURO ZA GASILNO VODO OZ. GRADNJE OBJEKTOV ZA OSKRBO Z GASILNO VODO IN OPIS OBJEKTOV ALI NAPRAV ZA ZAJEM POŽARNE VODE

ZUNANJA HIDRANTNA MREŽA

Na obravnavanem območju je obstoječe zunanje hidrantno omrežje že delno izvedeno v okviru javnega vodovodnega sistema.

V okviru predvidene ureditve se predvideva priključitev na obstoječe hidrantno omrežje oziroma njegova dopolnitev, skladno s pogoji pristojnega upravljavca.

Zunanja hidrantna mreža bo zagotavljala zadostne količine požarne vode ter ustrezno pokritost območja za potrebe gašenja požara na vseh predvidenih objektih.

Natančna lokacija priključitve ter razporeditev hidrantov bosta določeni v nadaljnjih fazah projektiranja, v okviru zasnove požarne varnosti in projektne dokumentacije PZI.

NOTRANJA HIDRANTNA MREŽA

V predvidenih večstanovanjskih objektih A1, A2 in A3 je načrtovana izvedba notranjega hidrantnega omrežja, skladno z zahtevami požarne varnosti.

V podzemni garaži je predvidena sočasna uporaba najmanj dveh notranjih hidrantov, kar zagotavlja zadostno količino vode za gašenje požara v garažnem prostoru.

Za stanovanjski del objektov so predvideni notranji hidranti z manjšo količino vode, ki omogočajo gašenje začetnih požarov.

Notranje hidrantno omrežje bo dimenzionirano in izvedeno skladno z veljavnimi predpisi, standardi in zasnovo požarne varnosti.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI).

DOSTOP GASILSKE ENOTE

Za hitro in učinkovito posredovanje gasilske enote so v okviru zunanje ureditve zagotovljene ustrezne prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter urejene dovozne poti.

Dostop do obravnavanega območja je omogočen preko obstoječega cestnega omrežja (Šolska, Maistrova in Levstikova ulica), od koder se promet vodi na interno prometno ureditev znotraj območja. Interna prometnica omogoča dostop do vseh predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3.

Prometne in manipulativne površine znotraj območja so dimenzionirane tako, da omogočajo dovoz, ustavljanje in izvajanje intervencije gasilskih vozil. Površine so zasnovane tako, da omogočajo nemoten dostop do objektov ter izvajanje reševalnih in gasilskih postopkov.

Dostop gasilcev do objektov je omogočen z več strani, preko urejenih peš in manipulativnih površin.

Za zagotavljanje osnovne požarne varnosti so v objektih predvideni ročni gasilni aparati, skladno z veljavnimi predpisi.

V podzemni garaži je predvidena tudi izvedba notranjega hidrantnega omrežja, ki omogoča učinkovito gašenje požara, pri čemer je predvidena sočasna uporaba najmanj dveh hidrantov.

V stanovanjskem delu objektov so predvideni notranji hidranti z manjšo količino vode, namenjeni gašenju začetnih požarov.

Za gašenje morebitnega požara je zagotovljeno tudi posredovanje pristojnih gasilskih enot.

Podrobnejše rešitve dostopa in intervencijskih površin bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja, v okviru zasnove požarne varnosti (ZPV) in projektne dokumentacije PZI.

8.8.	IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV
------	------------------------------

GG poročilo

8.9.

DRUGE VSEBINE, ČE JE TAKO DOLOČENO S PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ, TER DRUGIMI PREDPISI, KI UREJAJO BISTVENE IN DRUGE ZAHTEVE

OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER S PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ – VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA IN PRIOBALNA ZEMLJIŠČA

PODATKI O ODVAJANJU KOMUNALNIH VOD

DGD dokumentacija je izdelana skladno z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice (Ur. l. RS, št. 69/19) ter s Tehničnim pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice.

Fekalne vode

Fekalne odpadne vode iz predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 se bodo preko interne kanalizacije odvajale v predvideni javni mešani kanalizacijski sistem.

Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja novega javnega kanalizacijskega voda vzdolž Maistrove ulice, na katerega se bodo objekti priključevali. Izgradnja javne kanalizacije ni predmet tega projekta, temveč se bo izvajala v okviru ureditve javne komunalne infrastrukture.

Meteorne vode

Meteorne vode s streh in utrjenih površin se zbirajo preko sistema interne meteorne kanalizacije ter se vodijo preko peskolovov in lovilcev olj v predvidene zadrževalnike meteornih voda. Po zadrževanju se vode kontrolirano odvajajo v javni kanalizacijski sistem, skladno s projektno rešitvijo.

Sistem odvodnjavanja je zasnovan tako, da omogoča zadrževanje padavinskih voda, zmanjševanje koničnih odtokov ter po možnosti tudi delno ponikanje.

BISTVENE IN DRUGE ZAHTEVE

MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST

Pri projektiranju predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo se izpolnjevanje bistvene zahteve mehanske odpornosti in stabilnosti dokazuje v naslednjih načrtih:

- načrt arhitekture,
- načrt gradbeništva.

Nosilna konstrukcija objektov je zasnovana tako, da zagotavlja mehansko odpornost in stabilnost v vseh fazah življenjske dobe objekta (gradnja, uporaba in vzdrževanje), ob upoštevanju vseh predvidenih obtežb in vplivov.

Projektiranje konstrukcije bo izvedeno skladno z veljavnimi predpisi s področja mehanske odpornosti in stabilnosti ter z uporabo evrokodov (Eurocode standardi).

Temeljenje objektov, nosilni sistem ter dimenzioniranje konstrukcijskih elementov bodo natančneje določeni v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), na podlagi geomehanskega poročila in statičnega izračuna.

Na podlagi zasnove in predvidenih ukrepov ocenjujemo, da bodo objekti izpolnjevali bistveno zahtevo mehanske odpornosti in stabilnosti ter ne bodo negativno vplivali na stabilnost okolice.

VARNOST PRED POŽAROM

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo so zasnovani tako, da zagotavljajo požarno varnost skladno z veljavnimi predpisi, standardi in tehničnimi smernicami.

Pri projektiranju so upoštevani ukrepi za:

- omejevanje širjenja požara med požarnimi sektorji,
- zagotavljanje nosilnosti konstrukcije v primeru požara,
- varen umik uporabnikov iz objekta,
- zagotavljanje ustreznih pogojev za intervencijo gasilskih enot.

Odvod dima in toplote

Ob morebitnem požaru je zagotovljen odvod dima in toplote preko odprtín na fasadi (okna, vrata) ter drugih predvidenih odprtín, skladno z zasnovo požarne varnosti.

Evakuacija

Evakuacija uporabnikov je zagotovljena preko varnih evakuacijskih poti, ki vodijo iz posameznih stanovanj in skupnih prostorov do izhodov na prosto. Izhodi iz objektov so neposredno povezani z zunanjimi površinami, ki omogočajo varen umik.

Intervencijski dostop

Intervencijski dostop do objektov je omogočen preko obstoječega in predvidenega cestnega omrežja (Šolska, Maistrova in Levstikova ulica) ter interne prometne ureditve, ki omogoča dovoz in delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti so zasnovane tako, da omogočajo varen dostop in umik gasilskih vozil.

Oprema za gašenje

V objektih so predvideni ročni gasilni aparati, skladno z veljavnimi predpisi. V podzemni garaži je predvidena izvedba notranjega hidrantnega omrežja, v stanovanjskem delu pa notranji hidranti z manjšo količino vode za gašenje začetnih požarov.

Izvedba zunanje hidrantne mreže je predvidena skladno s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja.

Dokazovanje izpolnjevanja zahteve

Izpolnjevanje bistvene zahteve varnosti pred požarom se dokazuje v elaboratu:

- **zasnova in izkaz požarne varnosti (ZPV).**

Objekti bodo projektirani skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami za požarno varnost v stavbah ter pripadajočo zakonodajo.

Podrobnejše rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI).

HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA IN ZAŠČITA OKOLJA

Pri projektiranju predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo se izpolnjevanje bistvene zahteve zagotavlja v naslednjih načrtih:

- načrt arhitekture,
- načrt elektrotehnike,
- načrt strojništva.

Objekti so zasnovani tako, da zagotavljajo ustrezne higienske in zdravstvene pogoje ter varstvo okolja, skladno z veljavnimi predpisi, standardi in tehničnimi smernicami.

Zaščita pred vlago in vodo

Vsi elementi ovoja stavbe (streha, fasada, stene v stiku s terenom in tla) so projektirani tako, da preprečujejo prodor vlage v notranjost objekta ter navlaževanje gradbenih konstrukcij.

Streha je zasnovana tako, da zagotavlja učinkovito odvajanje meteornih voda in zaščito objekta pred atmosferskimi vplivi. Vsi elementi strehe so vodotesni in trajno odporni na vremenske vplive.

Zunanje stene nad terenom zagotavljajo zaščito pred padavinami ter omogočajo kontrolirano odvajanje meteorne vode, stene v stiku s terenom pa so ustrezno zaščitene pred kapilarnim dvigom vlage in talno vlago.

Tla v stiku s terenom so ustrezno hidroizolirana.

Materiali in površine

Fasade bodo izvedene skladno z veljavnimi standardi (npr. SIST EN ISO 7783-2, SIST EN 1062-3), stavbno pohištvo pa bo vgrajeno skladno s standardom SIST EN 12208.

Vsi notranji prostori, kjer lahko prihaja do povečanega vpliva vlage (sanitarije, kuhinje), bodo izvedeni z materiali, ki omogočajo enostavno čiščenje in preprečujejo vpijanje vlage (npr. keramika ali drugi nevpojni materiali).

Odvajanje voda

Odvajanje meteornih voda od objektov je zagotovljeno preko ustrezno dimenzioniranega sistema odvodnjavanja, skladno z veljavnimi standardi (npr. SIST EN 12056-3).

Tehnični sistemi

Elektro in strojne instalacije bodo projektirane in izvedene skladno z veljavnimi tehničnimi smernicami in predpisi, ki zagotavljajo varno in zanesljivo delovanje ter ne predstavljajo tveganja za zdravje uporabnikov ali okolje.

Po potrebi bo objekt opremljen tudi s sistemom zaščite pred delovanjem strele, skladno z veljavno zakonodajo in tehničnimi smernicami.

VARNOST PRI UPORABI

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo so zasnovani tako, da pri njihovi uporabi ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod uporabnikov ali drugih oseb.

Objekti in pripadajoče zunanje površine so projektirani tako, da zagotavljajo varno uporabo, pri čemer so upoštevani naslednji ukrepi:

- varne in pregledne komunikacijske poti (notranje in zunanje),
- ustrezno dimenzionirane in osvetljene prometne ter peš površine,
- zaščita pred zdrsom, padcem in spotikanjem,
- varna uporaba električnih in strojnih instalacij,
- ustrezna izvedba ograj, stopnišč in drugih potencialno nevarnih mest.

Vsi elementi objekta bodo izvedeni tako, da preprečujejo poškodbe zaradi zdrsa, padca, udarca, opeklin ali električnega udara.

Zunanje površine (dostopi, parkirišča, peš poti) bodo ustrezno urejene in osvetljene, kar omogoča varno uporabo tudi v nočnem času.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI), skladno z veljavnimi predpisi in standardi.

ZAŠČITA PRED HRUPOM

Pri projektiranju predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo se izpolnjevanje bistvene zahteve zaščite pred hrupom dokazuje v načrtu:

- **izkaz zaščite pred hrupom.**

Objekti so projektirani skladno s tehnično smernico TSG-1-005:2012 Zaščita pred hrupom v stavbah, ki vključuje zahteve Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. l. RS, št. 10/12).

Pri načrtovanju so upoštevani ukrepi za zagotavljanje ustrezne zvočne izolacije med posameznimi prostori in stanovanji ter zaščite pred zunanjim hrupom, skladno z namembnostjo objektov.

Z ustrezno zasnovo konstrukcijskih sklopov in izbiro materialov je zagotovljeno, da objekti izpolnjujejo predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa.

VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

Pri projektiranju predvidenih večstanovanjskih objektov A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo se izpolnjevanje bistvene zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote dokazuje v načrtu:

- **izkaz toplotnih karakteristik stavbe.**

Objekti so projektirani skladno s tehnično smernico TSG-1-004:2021 Učinkovita raba energije, ki vključuje zahteve Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 70/2022, 161/2022, 129/2023 in 103/2024).

Z ustrezno zasnovo toplotnega ovoja stavbe, izbiro materialov ter vgradnjo energijsko učinkovitih sistemov je zagotovljena učinkovita raba energije ter zmanjšanje toplotnih izgub.

Pri projektiranju so upoštevani ukrepi za doseganje ustrezne energijske učinkovitosti, vključno z ustrezno toplotno izolacijo, kakovostnim stavbnim pohištvom ter učinkovitim ogrevalnim in prezračevalnim sistemom.

Podrobnejše tehnične rešitve bodo opredeljene v nadaljnjih fazah projektiranja (PZI).

UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTOV

Predvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo so projektirani in bodo grajeni ter uporabljeni na način, ki omogoča **neoviran dostop in uporabo vsem uporabnikom**, skladno z njihovim namenom.

Dostopi do objektov, vhodi, komunikacijske poti ter vertikalne povezave (stopnišča, dvigala, klančine) so zasnovani tako, da omogočajo samostojno uporabo tudi osebam z različnimi funkcionalnimi oviranostmi.

Zunanje površine (dostopi, peš poti, parkirišča) so urejene tako, da zagotavljajo varno, pregledno in dostopno uporabo za vse uporabnike.

Graditev prilagodljivih objektov

Objekti so projektirani na način, ki omogoča **prilagodljivost uporabe**, brez poseganja v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov.

Zasnova objektov omogoča prilagoditve glede na morebitne trajne aličasne funkcionalne oviranosti uporabnikov.

Dokazovanje izpolnjevanja zahteve

Izpolnjevanje bistvene zahteve univerzalne graditve in rabe objektov se dokazuje v načrtu:

- **načrt arhitekture.**

TRAJNOSTNA RABA NARAVNIH VIROV

redvideni večstanovanjski objekti A1, A2 in A3 s pripadajočo podzemno garažo so projektirani tako, da zagotavljajo **trajnostno rabo naravnih virov**, skladno z zahtevami veljavne zakonodaje s področja graditve objektov (GZ-1) in pripadajočih tehničnih smernic.

Pri zasnovi objektov so upoštevana načela trajnostne gradnje, ki omogočajo:

- ponovno uporabo ali recikliranje objekta, njegovih delov in vgrajenih materialov po zaključku življenjske dobe,
- dolgo življenjsko dobo objektov z uporabo trajnih in kakovostnih materialov,
- uporabo okoljsko sprejemljivih surovin ter, kjer je to smiselno, tudi sekundarnih materialov,
- zmanjšanje količine odpadkov in učinkovito ravnanje z njimi v času gradnje in odstranitve objekta.

Pri projektiranju je upoštevana tudi racionalna raba energije in materialov ter zmanjševanje vplivov na okolje skozi celoten življenjski cikel objekta.

Na podlagi zasnove in predvidenih rešitev ocenjujemo, da objekti izpolnjujejo bistveno zahtevo trajnostne rabe naravnih virov.