

vrsta dokumentacije:

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE

ime dokumentacije:

varstveno delovni center Tolmin

identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov:

lokacija:

Občina Tolmin, naselje Tolmin

parcele št. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 in 949/3, vse k.o. 2248 Tolmin

enota urejanja prostora TO 66

investitor:

VDC Tolmin

Rutarjeva ulica 18

5220 Tolmin

izdelovalec:

Studio Črta, arhitekt Blanka Šuler s.p.

Ulica tolminskih puntarjev 4

5000 Nova Gorica

odgovorna oseba izdelovalca:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.



.....
(žig in podpis odgovorne osebe)

odgovorna prostorska načrtovalka:

Blanka Šuler, univ.dipl.inž.arh.

tel. 041 640 213, blanka.suler@t-2.si



.....
(podpis, osebni žig)

številka dokumentacije:

ELP 04/2026

kraj in datum izdelave dokumentacije:

Nova Gorica, julij 2026

VSEBINA ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE

I.	BESEDILO ELABORATA.....	1
1.	Namen lokacijske preveritve	1
2.	Zakonske podlage lokacijske preveritve.....	1
3.	Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve, predhodni pogoji.....	1
4.	Predstavitev Varstveno delovnega centra Tolmin	1
5.	Predstavitev investicijske namere	3
6.	Območje lokacijske preveritve in izvorno območje lokacijske preveritve	6
7.	Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji.....	7
8.	Predlagano individualno odstopanje od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin	15
9.	Predlagano odstopanje in namenska raba.....	16
10.	Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja	16
10.1.	Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine.....	16
10.2.	Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev	17
10.3.	Videz območja, podoba naselja in krajine	17
10.4.	Bivalne in delovne razmere	17
10.5.	Upoštevanje pravnih režimov	18
10.6.	Državni prostorski načrti.....	21
10.7.	Možnost pozidave sosednjih zemljišč	21
11.	Varovana območja in varovalni pasovi, predlog nosilcev urejanja prostora.....	22
12.	Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve.....	23
13.	Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije	24

II. PRILOGI

- Programska preveritev VDC Tolmin (Studio Sadar d.o.o. št. projekta 26-63, maj 2026)
- Geološko – geomehansko poročilo o možnosti gradnje na območju parcel št. 950/1, 950/2, 950/4, 949/1, 949/2 in 949/3, k.o. Tolmin (Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., Sv. Lovrenc 49e, 3312 Prebold, št. geol. – geom. por. Tolmin VII/2026, julij 2026)

III. GRAFIČNI DEL V VEKTORSKI OBLIKI (samo v elektronskem zapisu)

- grafični del: območje LP
- spremljajoče gradivo: elaborat – tekstualni del, izvorno območje LP, parcele

I. BESEDILO ELABORATA

1. Namen lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev je predvidena kot instrument dopuščanja individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin.

Cilj lokacijske preveritve je omogočiti izvedbo celostne ureditve območja Varstveno delovnega centra Tolmin v občinskem središču Tolmin.

Po investicijski nameri predvidena celostna ureditev ne izpolnjuje vseh pogojev Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin, izvedba posegov je nujna za ustrezno delovanje in razvoj VDC.

2. Zakonske podlage lokacijske preveritve

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) – ZUreP-3, 136. člen: individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev.

Gradbeni zakon (Ur. l. RS št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US in 75/25) – v nadaljevanju GZ-1

Zakon o izenačevanju možnosti invalidov (Uradni list RS, št. 94/10, 50/14, 32/17 in 95/24) - v nadaljevanju ZIMI

Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS št. 19/24)

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS št. 67/06, 135/21, 19/24 in 835/26)

TSG-12640-002:2021, Tehnična smernica za graditev za zdravstvene stavbe

3. Prostorski akti in že izvedene lokacijske preveritve, predhodni pogoji

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS št. 78/2012, 94/2022) – OPN

Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 47/25)

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na enoto urejanja prostora TO 66.

Predhodno izvedene lokacijske preveritve na območju enote urejanja prostora TO 66: /

Občina Tolmin ima sprejet Odlok o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v občini Tolmin (Ur. l. RS št. 30/2019).

4. Predstavitev Varstveno delovnega centra Tolmin

Varstveno delovni center Tolmin (v nadaljevanju VDC) je javni socialnovarstveni zavod za odrasle osebe z intelektualno, senzorno ali gibalno oviranostjo ter za odrasle osebe s pridobljeno možgansko poškodbo (v nadaljevanju uporabniki), ki v Tolminu na naslovu Rutarjeva ulica 18 kot samostojni zavod deluje od leta 2001.

V centru izvajajo:

- storitve vodenja, varstva in zaposlitve pod posebnimi pogoji, v delavnicah je v delovne skupine s kapaciteto 50 uporabnikov trenutno vključenih 48 uporabnikov;
- storitve 16-urnega institucionalnega varstva, bivalna enota VDC Rutarjeva 18 s kapaciteto 20 stanovalcev ima trenutno 16 stanovalcev, ki so vključeni v storitve VDC na Rutarjevi ulici
- dislocirano, na naslovu Zalog 7 v Tolminu, je urejena bivalna skupnost s 7 stanovalci, ki dnevno prihajajo v center na Rutarjevi ulici;
- storitve zdravstvenega varstva: zdravstvena nega in oskrba, delovna terapija.

Nekaj uporabnikov storitev VDC v center prihaja dnevno s svojega doma.

Območje VDC se nahaja v vzhodnem delu naselja. Na zemljišču s površino približno 3800m² so zgrajene tri tlorisno v obliki podkve umeščene stavbe z vmesnim dvoriščem in dvema manjšima pomožnima stavbama. Na južnem delu zemljišča je urejena asfaltirana površina (nekdanje igrišče) in zelenica. Teren pada od severa proti jugu in jugovzhodu, višinska razlika znaša okoli 5m.

Programi v stavbah:

- stavba A (K-del+P+1+M): bivalna enota, pralnice, ambulanta
- stavba B (K+P): večnamenski prostori razdelilna kuhinja, jedilnica, delavnice, prostori za terapije (senzorna soba),
- stavba C (K+P+2): upravni prostori, delavnice, atelje, kurilnica

Kompleks ima urejen dovoz z ulice Podbreg oziroma Lavričeve ulice in tudi priključek na Rutarjevo ulico, ki pa se uporablja le za intervencijo.



Vir: programska preveritev

Stavba A je bila zgrajena leta 1870, stavba C leta 1880. Obe starejši stavbi seveda nista bili zgrajeni za potrebe današnjega programa, razporeditev in velikost prostorov ne ustreza programom VDC.

Najbolje delujoča je povezovalna stavba B, ki je bila zgrajena za potrebe osnovne šole s prilagojenim programom leta 1978, po potresu 1976.

Celoten kompleks stavb je v uporabi VDC od leta 2005. Stavba A je bila popotresno sanirana, ob zahodno fasado je bilo leta 2017 prizidano stopnišče z dvigalom. Na stavbah so bila izvedena manjša sanacijska dela, do celovite prenove celotnega kompleksa, tudi zaradi deljenega lastništva nepremičnin med državo in občino, nikoli ni prišlo. Stavba C ni statično ustrezna, predvidena je njena odstranitev. V letu 2025 je Občina Tolmin za namen omogočanja izvedbe celostna ureditve, svoj del nepremičnin prenesla v last RS.

Prehod iz stavbe A, kjer so urejene bivalne enote, v stavbo B z večnamenskimi prostori in delavnicami, je možen samo preko klančine na dvorišču. Tudi prehod iz stavbe B v stavbo C je možen samo preko dvorišča. Kompleks je pretežno opremljen z dvigali (razen povezave med pritličjem in kletjo stavbe B, kjer je urejena ploščad na stopnišču), vendar so dvigala premajhna za transport s posteljami, tudi svetle odprtine vrat ne dopuščajo prehod postelj, kar onemogoča ustrezno nego nepokretnih uporabnikov. Populacija uporabnikov se stara, vedno več je težje gibljivih, nekaj uporabnikov je slepih oziroma slabovidnih. Programi za uporabnike so razpršeni po različnih, med seboj neustrezno povezanih prostorih. Delavnice v stavbi C so urejene v majhnih, slabo osvetljenih in neizoliranih prostorih. Kompleks je

praktično brez pomožnih prostorov: shranjevanje opreme se izvaja kar v hodnikih, ni garderobe in tuša za zaposlene. Prostori uprave so neustrezno organizirani.



pogled na VDC z JZ smeri, z državne ceste (Rutarjeve ulice)



pogled na VDC s SV strani z državne ceste (Zalog)



pogled na VDC z južne strani



pogled na dvorišče med stavbami VDC

5. Predstavitev investicijske namere

Namen celostne ureditve VDC je:

- sanirati gradbeno tehnične lastnosti stavb (toplotni ovoj, inštalacije, sanacija streh,...);
- trenutnim in bodočim uporabnikom zagotoviti bivalne in delovne pogoje, prilagojene njihovim potrebam, ter usklajene z veljavnimi predpisi in smernicami za izvajanje socialno varstvenih programov, zdravstvenih programov in programov dolgotrajne oskrbe:
 - vzpostaviti pogoje za 24-urno institucionalno varstvo odraslih;
 - vzpostaviti pogoje za paliativno oskrbo, da bodo uporabniki v stanovanjskih skupnostih lahko bivali do konca življenja;
 - vzpostaviti boljše pogoje za bivanje in delo vsem uporabnikom, tudi gibalno oviranim ter slepim in slabovidnim,
 - urediti delavnice in ateljeje z ustrezno orientacijo, velikostjo in fleksibilnostjo prostorov
 - urediti pripadajoče prostore (soba za počitek),
 - vzpostaviti ustrezne delovne pogoje za zaposlene,
 - urediti ustrezne spremljevalne (servisne) prostore za izvajanje dejavnosti.
- stavbe rekonstruirati oziroma dograditi na način, da bo zagotovljena ustrezna povezanost programov, univerzalna dostopnost in povezanost prostorov v stavbah z zunanjimi zelenimi površinami;
- urediti zunanost stavb s programsko naravnanimi zelenimi površinami (senzorični park, ohranitev zelene površine z visokimi gredami, taktilne oznake) in umestitvijo za delovanje VDC potrebnih ureditev (parkirišča, prostor za odpadke, prostor za intervencijo, dovoz in prometne poti znotraj kompleksa).

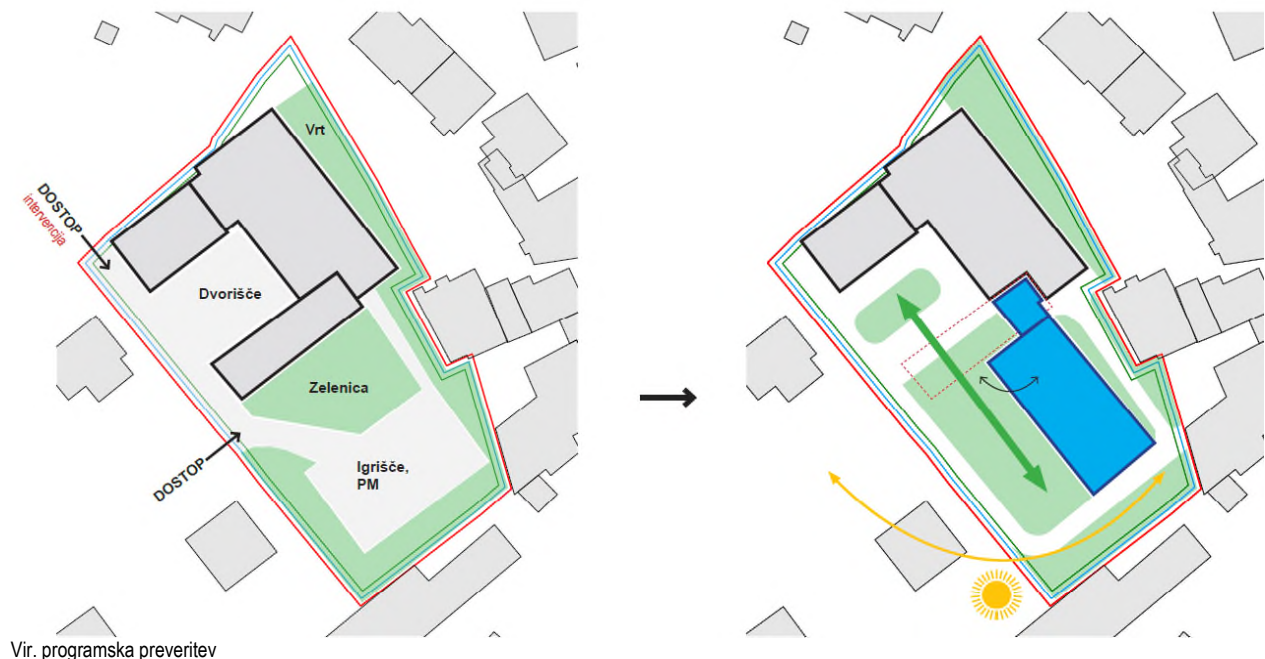
Kapaciteta stanovalcev se s celotno ureditvijo ne bo povečala, ostaja enaka in sicer 20 stanovalcev na lokaciji Rutarjeve ulice 18. Dvoposteljne sobe v bivalni enoti Rutarjeva se bodo spremenile v enoposteljne (8 sob); v predvideni prizidavi bosta urejeni dve povezani stanovanjski skupini s po 6 enoposteljnimi sobami (12 sob).

Za potrebe celostne ureditve kompleksa VDC sta bili izdelani dve rešitvi programske preveritve. S strani naročnika in občine izbrana rešitev (izdelovalec Studio Sadar d.o.o., št. projekta 26-63, maj 2026) predvideva rušitev stavbe C in gradnjo prizidave, ki ni umeščena na lokacijo odstranjenega objekta C. Taka umestitev omogoča boljšo zasnovo in povezanost tako programov v stavbah kot zunanje ureditve stavb, nekoliko pa presega v OPN predpisan faktor zazidanosti. Neizbrana variantna rešitev s prizidavo na mestu predhodno odstranjene stavbe C je sicer uspela upoštevati v OPN predpisano faktor zazidave, ni pa omogočala zagotavljanja univerzalne dostopnosti, funkcionalnih povezav, zahtevanih dimenzij prostorov ter ohranitve in nadgradnje zelenih površin.

programska rešitev predstavlja prvo fazo načrtovanja celostne ureditve VDC, skozi postopek projektiranja bo gotovo prihajalo do prilagoditev in dopolnitev rešitve. Izbrana rešitev je bila kot funkcionalna, uporabna ter za bivanje in delo prijetna zasnova opredeljena tudi s strani Ministrstva za solidarno prihodnost (dopis št. 411-6/2025-2720-9 z dne 1. 6. 2026)

V nadaljevanju izseki iz izbrane programske preveritve.

prikaz umestitve stavb in zunanjih površin obstoječega stanja in izbrane rešitve



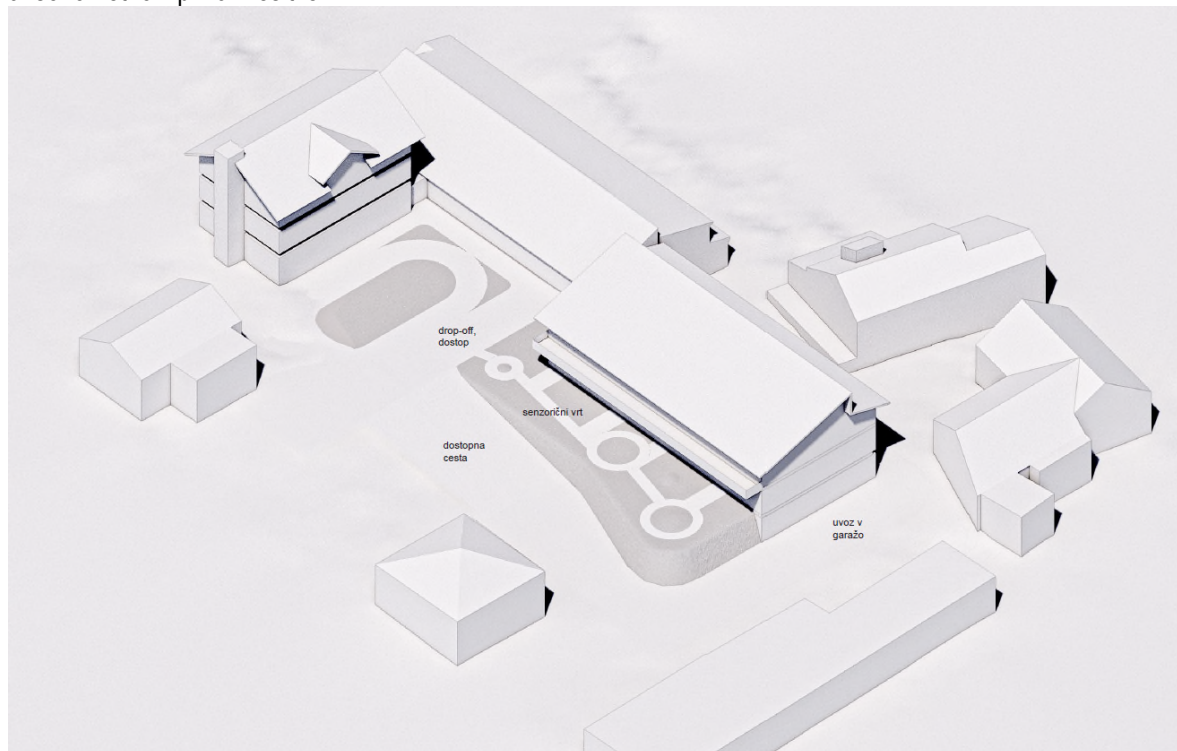
Izbrana rešitev predvideno prizidavo zasnuje v orientaciji S-J, kar je primernejše za dodatne enote stanovanjskih skupin. Sklenjen povezan prostor omogoči boljši izkoristek parcele, možnost kvalitetne krajinske ureditve ter jasno ločitev na gospodarsko - servisne in ozelenjene površine, hkrati pa se prostor zaključi pred objektom A - prostorsko dominantno (povzeto po programski preveritvi).

prikaz predvidene umestitve prizidave in ureditve zunanjih površin VDC



Vir. programska preveritev

aksonometrični prikaz rešitve



Vir: programska preveritev

Po izvedbi investicije bo kompleks centra, ki je sedaj sestavljen iz treh stavb, funkcionalno in gradbeno tehnično povezan, predstavljal bo eno stavbo s klasifikacijo je CC-SI 11302 Stavbe za druge posebne družbene skupine.

6. Območje lokacijske preveritve in izvorno območje lokacijske preveritve

Območje lokacijske preveritve (v nadaljevanju območje LP) obsega zemljišče parcel obstoječega kompleksa stavbe Varstveno delovnega centra Tolmin, gre za parcele št. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 in 949/3, vse k.o. 2248 Tolmin s skupno površino 3823 m² (podatki GURS).

prikaz lege območja LP (rdeča pika) na letalskem posnetku Tolmina



Vir: portal PISO

prikaz območja LP (svetlo moder obod) na letalskem posnetku in ZKN



Vir: portal GURS

Območje LP predstavlja severovzhodni del enote urejanja prostora TO 66 s stavbami in površinami VDC Tolmin.

Izvorno območje lokacijske preveritve je enota urejanja prostora TO 66 s podrobnejšo namensko rabo C – območja centralnih dejavnosti in členitvijo podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. V naravi je to površina kompleksa Varstveno delovnega centra Tolmin (VDC), območje Gasilskega doma Tolmin, površina z dvema stanovanjskima hišama in del gospodarske cone z obratom vulkanizerske delavnice.

Severozahodno od izvornega območja LP se preko Rutarjeve ulice nahaja kompleks Kmetijske zadruge Tolmin, na zahodu in vzhodu izvorno območje LP meji na stanovanjsko gradnjo, na jugu in jugozahodu pa na manjšo gospodarsko cono (obrat za predelavo mesa).

Prikaz oboda izvornega območja in oboda območja LP na DOF in na grafičnem deli OPN



obod izvornega območja

obod območja LP

Vir: portal GURS, PIS

izseki iz legende OPN

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

	Območja stanovanj
	SS Stanovanjske površine
	Območja centralnih dejavnosti
	CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
	CDI Območja, namenjena dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa
	CDz Območja, namenjena dejavnostim zdravstva in socialnega varstva
	CDk Območja, namenjena dejavnostim kulture ter verskim objektom s pripadajočimi ureditvami
	CDo Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim, manjša obrt - gasilski dom
	Posebna območja
	BT Površine za turizem
	BTp Površine za turizem na podeželju
	BTm Površine za turizem v mestnem okolju
	BD Površine drugih območij

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

	K1 Najboljša kmetijska zemljišča
	K2 Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

	G Gozdna zemljišča
---	--------------------

OBMOČJA VODA

	VC Površinske celinske vode
	VI Območje vodne infrastrukture

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

	LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
	r Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
	OO Ostala območja

Vir: portal PIS

7. Veljavni prostorski izvedbeni pogoji na območju lokacijske preveritve, skladnost investicijske namere s pogoji

Za enoto urejanja prostora TO 66 veljajo prostorski izvedbeni pogoji OPN.

Uporabljene kratice: VDC – varstveno delovni center Tolmin, OPN – občinski prostorski načrt Občine Tolmin, EUP – enota urejanja prostora, DGD – dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, PZI – projekt za izvedbo, PIP – prostorski izvedbeni pogoji, FZ – faktor zazidanosti, PM – parkirno mesto, G-G poročilo – geološko-geomehansko poročilo (glej navedbo prilog!).

Obrazložitev skladnosti investicijske namere s pogoji iz izvedbenega dela OPN so prikazani v spodnji tabeli. Izpisani so samo pogoji, ki vplivajo na možnost izvedbe investicijske namere. Znak ✓ pomeni, da je pogoj možno upoštevati brez bistvenega vpliva na koncept investicijske zasnove. Tekst **redče barve** navaja predlagano odstopanje od PIP, ki so predmet lokacijske preveritve.

uvodne določbe	
3. člen (uporabljeni izrazi)	
Pritličje (P) je del stavbe neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo, merjeno od najnižje kote terena ob objektu.	Za potrebe investicijske namere bo v projektni dokumentaciji poimenovanje etaž drugačno. Gre za kompleks na razgibanem terenu, enake višinske kote funkcionalno povezanih etaž so bistvenega pomena za uporabo bodoče stavbe. Zato je etaža, v katero je predviden glavni vhod neposredno s terena ob stavbi, ne glede na to, da je v točki ob najnižjem delu terena nad zemeljsko površino dvignjena več kot 1,4m, poimenovana pritlična etaža. Predvidena prizidava bi tudi v primeru, da bi bile etaže poimenovane upoštevajoč definicije iz člena, izpolnjevala pogoje etažnosti iz 68. člena OPN.
Klet (K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol in mora biti vsaj ena stranica vkopana v teren. Kadar se gradi le klet, morajo biti vsaj tri stranice vkopane v teren in z ravno streho v izvedbi zelene ali povozne površine.	
Praviloma - izraz pomeni, da je potrebno upoštevati določila odloka; če to zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno, je potrebno odstop od določil tega odloka obrazložiti in utemeljiti v postopku za pridobitev upravnega dovoljenja za poseg v prostor.	
izvedbeni pogoji iz OPN	obrazložitev skladnosti
59. člen (prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za EUP)	
Podrobni prostorski izvedbeni pogoji dopolnjujejo ali spreminjajo splošne prostorske izvedbene pogoje po posameznih vrstah namenske rabe. V primeru, če so podrobni prostorski izvedbeni pogoji drugačni od splošnih, veljajo podrobni pogoji.	V danem primeru podrobni PIP za zemljišča s členitvijo podrobnejše namenske rabe CU spreminjajo splošne PIP za oblikovanje stavb.

Splošni prostorski izvedbeni pogoji	
62. člen (vrste dopustnih gradenj)	
Gradnje so dovoljene le na območjih stavbnih zemljišč, razen za gradnje izven stavbnih zemljišč, ki jih dopušča zakon.	✓ Investicijska namera predvideva gradnjo v okviru stavbnih zemljišč.
Ce odlok OPN ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, prizidava, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta.	✓ Investicijska namera predvideva odstranitev, rekonstrukcijo in prizidavo, z izvedbo navedenih posegov bodo obstoječi stavbi in prizidava funkcionalno in konstrukcijsko povezani v eno stavbo.
Prizidava in rekonstrukcija objekta so dopustni samo na zakonito zgrajenih objektih.	✓ Vse stavbe VDC imajo pridobljeno uporabno dovoljenje.
66. člen (dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora)	
Dopustne vrste zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov po posamezni namenski rabi so določeni v Prilogi 1. V prilogi 1 so Stavbe za druge posebne družbene skupine CC-SI 11302 na površinah s členitvijo podrobnejše namenske rabe CU dopustne pod pogojem, da se pred umestitvijo stavb iz skupine 11302 izdelata strokovno podlago, ki jo potrdi Odbor za okolje in prostor.	✓ Investicijska namera obsega odstranitev, rekonstrukcijo in prizidavo za potrebe VDC, ne gre za umeščanje novozgrajene samostojne stavbe.
67. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)	
Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.	✓ Odmiki predvidene prizidave od sosednjih stavb zagotavljajo ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in sanitarne pogoje in vzdrževanje kompleksa VDC v okviru gradbene parcele.
Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 2 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih, pa najmanj 1 m, če ni z regulacijskimi črtami določeno drugače.	✓ Edini novopredviden del stavbe je predvidena prizidava, ki je od vseh sosednjih parcel oddaljena več kot 2m.
Medposestne ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, je lahko ograja postavljena največ do parcelne meje, na kateri se lahko gradi, vendar tako, da se z ograjo ne posega na sosednje zemljišče.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Za gradnjo v varovalnih pasovih GJI je potrebno pridobiti mnenje upravljavcev.	✓ Mnenja upravljavcev GJI bodo pridobljena že na elaborat lokacijske preveritve ter kasneje tudi na DGD.
68. člen (določanje velikosti objektov)	
Kadar za gradnjo objektov višina s tem odlokom ni natančno določena, velja: višina novega objekta ne sme presegati višine najvišjega objekta enake namembnosti na območju iste EUP v oddaljenosti do 100 m od načrtovanega objekta.	✓ V enoti urejanja prostora TO 66 in tudi v oddaljenosti 100m od načrtovane stavbe ni stavbe enake namembnosti kot je kompleks VDC. Za stavbe na CU je v 120. členu OPN določena dopustna etažnost, ki vpliva na višino, (praviloma P+1 ali P+2, izjemoma višje), predvidena prizidava bo ustrezala pogojem etažnosti. Rekonstrukcija ohranjenih stavb A in B ne bo vplivala na njihovo etažnost. Višina stavbe in etažnost stavbe A bosta ohranjeni, etažnost stavbe B bo ohranjena (K+P), višina bo morda povišana zaradi zamikov strešin z omogočanjem osvetlitve zahodnega dela pritlične etaže. Višina predvidene prizidave bo nižja od višine

	ohranjene stavbe A.
Kadar je obstoječa zazidanost (FZ) gradbene parcele večja od dovoljene zazidanosti, določene s tem odlokom, so na obstoječih objektih dopustne le rekonstrukcije in nadomestne gradnje brez povečanja površine objektov, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki ne zahtevajo novih parkirnih mest. V teh primerih določila glede FZP ne veljajo.	✓ Obstoječi FZ znaša 0,28, kar je manj od največ dopustnega FZ 0,3.
69. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja objektov)	
Vsi objekti in prostorske ureditve morajo spoštovati kvaliteto naravnega in grajenega kulturnega prostora ter morajo biti oblikovani po načelih dobre arhitekturne prakse.	✓ Pogoji so že upoštevani v elaboratu programske preveritve in bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
V krajinskih enotah s še izraženim prepoznavnim kvaliteten oblikovanjem je potrebno naklon strehe, material in barvo kritine ter smeri slemen prilagoditi kakovostni podobi v prostorski enoti. Barve kritin naj bodo prilagojene posameznemu stavbnemu tipu in ne smejo biti odsevajoče. Osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in naj bodo na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Frčade so dovoljene na dvokapnih strehah z naklonom nad 30°, le tradicionalnih oblik, razporejene osno na odprtine, krite z dvokapno strešico in zidcem ob straneh. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino.	✓ Pogoji so že upoštevani v programski preveritvi in bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Pri oblikovanju fasad je glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev, barve in materiali fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje ipd., potrebno smiselno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v prostorski enoti. Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo, temno oziroma turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dopustne, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov ter napisi na fasadah, ki oglašujejo dejavnost v objektu. Barva fasade in zaključnega sloja fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi ter detajli na fasadah (kot so večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij) in na strehah objektov (strehe z nezdržljivimi nakloni, slemeni in kritinami).	✓ Programska preveritev vsebuje rešitev z zamikom slemena, upošteva pogoje za oblikovanje stavb na zemljiščih s členitvijo podrobnejše namenske rabe CU, ti pogoji spadajo med podrobne pogoje, ki v danem primeru na podlagi določil 59. člena OPN spreminjajo splošne pogoje za oblikovanje stavb.
Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na uličnih fasadah objektov. Zunanje dele klimatskih naprav se praviloma namešča na manj izpostavljene dele fasad objektov.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.

Pri prizidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani oziroma nadzidani objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se gradi.	✓ Pogoji so že upoštevani v programski preveritvi in bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
70. člen (velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin ter okolice objektov)	
Na gradbeni parceli znotraj urbanih naselij je treba zagotoviti ustrezno količino zelenih površin (FZP).	✓ Pogoji so že upoštevani v programski preveritvi in bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Zasaditev površin je potrebno izvajati z uporabo predvsem avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst listavcev. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve, zato je priporočena uporaba avtohtonih vrst.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je potrebno odstranjena drevesa nadomestiti na območju gradbene parcele novega objekta.	✓ Na delu parcele, kjer je predvidena prizidava, ni dreves.
Na vseh območjih se ohranja čim več obstoječe vegetacije, pri novih zasaditvah pa se uporabljajo predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Uporaba eksotičnih vrst je dopustna le v izjemnih primerih, in sicer na parkovnih površinah in v okviru zelenic ob javnih objektih posebnega pomena.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami, lahko se premostijo z opornimi/podpornimi zidovi do višine 2 metrov. Gradnja opornega/podpornega zidu, višjega od 2 metrov je dopustna, kadar obstaja nevarnost plazjenja terena ali ni mogoče drugače premostiti višinske razlike, kar se dokaže z izdelavo geomehanskega poročila. Oporni/podporni zid mora biti intenzivno ozelenjen ali grajen iz kamna ali vsaj s kamnito oblogo. Gradnja opornih/podpornih zidov, s katerimi se poslabšuje odtočni režim visokih voda na poplavnem območju, ni dovoljena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 2 metra, se priporoča oporni zid izvesti v kaskadah.	✓ Oporni zid je predviden med dostopno potjo ter južnim in deloma zahodnim robom površine senzoričnega vrta. Njegova višina ni še natančno določena, obstaja možnost, da bo mestoma preseгла 2m. Območje lokacijske preveritve je deloma plazljivo. Morebitna nezmožnost premoščanja višinske razlike z brežinami bo opredeljena v DGD.
71. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)	
Pri novogradnjah in spremembi namembnosti je potrebno na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah, tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.	Na zemljišču VDC je predvidena ureditev parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce ter garaža za garažiranje službenih vozil v sklopu predvidene prizidave.
Parkirne površine na nivoju terena z več kot 10 parkirnimi mesti je potrebno ozeleniti z najmanj enim drevesom na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču enakomerno razporejena po celotni površini parkirišča.	✓ Na zemljišču VDC je glede na število predvidenih sob oziroma postelj na nivoju terena predvidena ureditev manj kot 10 parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.
Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je potrebno v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.
72. člen (dimenzioniranje števila parkirnih mest)	
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za ostarele, varna hiša) 1 PM/5 postelj + 50 % za obiskovalce	✓ V sklopu celostne ureditve VDC je predvidenih 20 stanovalcev, na parceli kompleksa je v programski preveritvi predvidena ureditev 8 parkirnih mest za osebna vozila, kar presega normativ OPN.
Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5 % PM za invalide. Če je parkirnih mest manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj eno PM za invalide.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI. V sklopu predvidenih PM za stavbo bo vsaj 1 PM namenjeno invalidom.

73. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji glede gradnje, postavitve in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov)	
Za določanje vrste in pogojev za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov je potrebno upoštevati določila pravnih predpisov s področja določanja vrst objektov glede na zahtevnost.	✓ Ohranjena bo pomožna stavba ob vrtu z visokimi gredami, uporablja se za spravilo vrtno opreme, strojev, orodja in materiala za obdelavo vrtnin.
Objekti za lastne potrebe (nezahtevni in enostavni objekti) morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo.	✓ Ohranjena bo obstoječa pomožna stavba.
Višinske razlike na zemljišču se lahko premostijo s škarpami in opornimi/podpornimi zidovi. Oporni zidovi do višine 2 m morajo praviloma biti ozelenjeni.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri izdelavi DGD.
75. člen (velikost in oblika gradbene parcele)	
Pri določitvi parcel osnovnih objektov je potrebno upoštevati: – namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje); – prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov, prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov; – prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro; – položaj, namembnost in velikost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih parcel; – namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje; – zdravstveno-tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osonečenje, prevetritev, intervencijske poti).	✓ Gradbena parcela je obstoječa in omogoča upoštevanje pogojev iz člena.
Gradbena parcela mora biti praviloma v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč.	✓
76. člen (obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih)	
Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.	✓ Zemljišče obstoječe stavbe je komunalno opremljeno. Stavba ima urejen priključek na dve javni cesti, na javno mešano kanalizacijo, na javni vodovod in javno EE omrežje. Padavinske odpadne vode ponikajo na površini kompleksa VDC.
78. člen (priključevanje na GJI in grajeno javno dobro)	
V kolikor je stavbno zemljišče opremljeno z GJI, je pri gradnji objektov (novogradnja, rekonstrukcija in sprememba namembnosti) obvezna priključitev na obstoječo GJI in javno dobro. Kjer stavbna zemljišča za gradnjo niso komunalno opremljena, investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za tradicionalne načine oskrbe, ki sledijo napredku tehnike in z njim soglaša pristojna služba občine ali države ter je energetsko in okoljsko ugodnejši.	✓ Priključitev padavinskih odpadnih vod kompleksa na javno kanalizacijo v Lavričevi ulici zaradi višinskih kot terena in kanalizacije ni možno, zato je urejena ponikovalnica.
Po izgradnji javnega vodovodnega ali kanalizacijskega omrežja se morajo vsi objekti, za katere je priključitev možna, priključiti na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje.	✓ VDC ima urejen priključek na javno vodovodno omrežje v Lavričevi ulici in za komunalne odpadne vode preko črpališča urejen priključek na javno mešano kanalizacijo v isti ulici. Višinsko ustrezno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih padavinskih vod še ni zgrajeno.
Vsi objekti morajo imeti zagotovljeno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov in biti vključeni v organiziran sistem	✓ V programski preveritve je predviden prostor za zbiranje komunalnih odpadkov kompleksa

zbiranja in odvažanja komunalnih odpadkov.	VDC.
81. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje cestne infrastrukture)	
Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Načrtujejo se na podlagi projektnih pogojev in s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.	Predvidena je uporaba obstoječega priključka na Lavričevo ulico (dovoz za zaposlene in obiskovalce) in obstoječega priključka na Rutarjevo ulico (intervencija, dostava). Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje upravljavcev obeh cest.
86. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za objekte in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)	
Zbirno mesto za komunalne odpadke je pri novogradnjah lahko v objektu ali na gradbeni parceli, h kateremu pripada. Locirano naj bo na utrjeni površini z odtokom in zaščiten pred vremenskimi vplivi. Zbirno mesto je lahko tudi odjemno mesto.	✓ V programski preveritvi je predviden pred vremenskimi vplivi zaščiten prostor za zbiranje komunalnih odpadkov kompleksa VDC.
89. člen (varovanje in izboljšanje okolja)	
Gradnja objektov, rekonstrukcije, prizidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih ter druge prostorske ureditve so dopustne, če ne povzročajo večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.	✓ Pogoj bo upoštevan pri DGD in PZI.
Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).	✓ Pogoj bo upoštevan pri DGD in PZI.
94. člen (varstvo tal in reliefa)	
Pri gradnji objektov in drugih prostorskih ureditvah je treba v največji možni meri ohraniti reliefne oblike ter urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo.	✓Teren na območju LP ni raven. Programska preveritev upošteva in nadgrajuje reliefne oblike terena ter vzpostavlja kvalitetne in doživljajsko bogate zelene površine. Pri tem upošteva kote etaž stavb A in B, in kote navezuje na kote etaž predvidene prizidave. Upošteva ta namen so reliefne oblike terena v največji možni meri ohranjene.
Pri gradnji objektov je treba zgornji rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.	✓ Pogoj bo upoštevan pri PZI.
97. člen (erozijska, plazljiva in plazovita območja)	
Na ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture ter dejavnosti oziroma prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale tovrstno ogroženost prostora.	✓Investicijska namera ne vsebuje prostorskih ureditev ali dejavnosti, ki bi lahko povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora. Ne vsebuje načrtovanja nove poselitve.
Na erozijskih, plazljivih in plazovitih območjih so dovoljeni vsi zaščitni ukrepi, ki služijo stabiliziranju terena. Pred izvedbo posega je treba natančneje raziskati geomehanske lastnosti terena ter določiti potrebne zaščitne ukrepe.	Za potrebe elaborata lokacijske preveritve je bilo pridobljeno G-G poročilo, ukrepi iz poročila so vključeni v besedilo elaborata lokacijske preveritve (poglavje 10.5).
Na območjih velikega in srednjega tveganja za plazljivost so novogradnje in druga večja zemeljska dela možna le na podlagi analize stabilnosti terena, ki jo izdela ustrezna strokovna služba.	Deli območja LP se po Opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNI – GeoZS 1:25.000 nahajajo na območju srednja stopnje verjetnosti pojavljanja. Za potrebe elaborata lokacijske preveritve je bilo pridobljeno G-G poročilo, ukrepi iz poročila so vključeni v besedilo elaborata lokacijske preveritve.
Na erozijskem območju je prepovedano: poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov;	✓Na območju LP ni hudournikov, ni izvirov, ni gozdnih sestojev. Investicijska namera ne

ogoljevanje površin; krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije; zasipavanje izvirov; nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih; omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer; odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov; zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom; odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge; vlačenje lesa.	obsega skladiščenja lesa ali drugih materialov na parceli. Stavba ima urejen priključek na javno mešano kanalizacijo, kamor se zaradi višinsko neugodne lege kanalizacije stekajo samo komunalne odpadne vode. Padavinske odpadne vode ponikajo v ponikovalnici na zemljišču kompleksa VDC. Pri projektiranju po vsej verjetnosti opisan načina odvajanja komunalnih odpadnih in padavinskih vod ne bo spremenjen.
Na plazljivem območju lastnik zemljišča ali drug posestnik ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na plazljivem območju je prepovedano: zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč; poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode; izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča; krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.	✓ Na območju LP ni hribin in tudi ne gozdnih sestojev. Investicijska namera ne obsega zadrževanja voda, gradnje teras ali drugih posegov, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode kakor tudi ne zemeljskih del, ki bi dodatno obremenila zemljišče ali razbremenila podnožje zemljišča.
Za posege, dovoljene na erozijskih, plazljivih in plazovitih območjih, je potrebno pridobiti soglasje pristojnih služb.	Kompleks VDC se nahaja na erozijskem območju in delno na plazljivem območju. Na elaborat lokacijske preveritve in kasneje na DGD bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode oziroma pristojnega ministrstva. Pridobljeno je G-G poročilo, ki je priloženo elaboratu LP, ukrepi in pogoji za gradnjo iz poročila so izpisani v poglavju 10.5.
103. člen (arhitektonske ovire)	
Pri gradnjah in vseh prostorskih ureditvah se mora zagotoviti njihova uporaba za gibalno ovirane osebe, skladno s predpisi in dobro prakso.	✓ Pogoj je upoštevan v programski preveritvi in bo upoštevan pri DGD in PZI.
106. člen (zagotavljanje ustreznega osončenja)	
Pri gradnji stavb je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi načrtovanja stavb ter obstoječim stanovanjskim stavbam ali stanovanjskim delom stavb zagotavljati pogoje osvetlitve in ostalih zahtev skladno s predpisi.	✓ Pogoji bodo upoštevani pri DGD in PZI.
Podrobni prostorski izvedbeni pogoji	
117. člen (dopustne dejavnosti po namenski rabi prostora)	
C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI velja za CU, CD, CDi, CDz, CDk, CDo - so namenjena oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim ter bivanju . Izključujoče dejavnosti predelovalne dejavnosti ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja promet in skladiščenje trgovina na debelo	✓ Celoten kompleks VDC je in bo namenjen dejavnostim socialnega varstva in zdravstva: po kategorizaciji dejavnosti 2025 gre za dejavnosti: R Zdravstvo in socialno varstvo: 86 zdravstvo, 87 Socialno varstvo z nastanitvijo, 88 Socialno varstvo brez nastanitve. Našteto spada med družbene dejavnosti.
CU – osrednja območja centralnih dejavnosti So namenjena prepletu dejavnosti, in sicer trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih , vzgojno-izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih ter bivanju.	
120. člen (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)	
Dopustni objekti označeni v Prilogi 1 , spodaj izsek	✓

113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine <table><tr><th></th><th>SSe</th><th>SSc</th><th>SSv</th><th>SR</th><th>SK</th><th>SKj</th><th>A</th><th>CU</th><th>CDi</th><th>CDz</th><th>CDk</th><th>CDo</th></tr><tr><td>11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td></tr><tr><td>11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td><td>•</td></tr><tr><td></td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td><td>(2)</td></tr></table> ■ – enostavne objekt ▲ – nezahteven objekt • – manj zahteven objekt ♦ – zahteven objekt		SSe	SSc	SSv	SR	SK	SKj	A	CU	CDi	CDz	CDk	CDo	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	Stavba bo po izvedenih posegih kategorizirana kot CC-SI 11302 Stanovanjska stavba za druge posebne družbene skupine.
	SSe	SSc	SSv	SR	SK	SKj	A	CU	CDi	CDz	CDk	CDo																																									
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•																																									
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•																																									
	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)																																									
Opomba (2) Priloge 1 OPN glasi: »Pred umestitvijo stavb iz skupine 11302 ter 12740 je treba izdelati strokovno podlago, ki jo potrdi Odbor za okolje in prostor.«	✓ Ne gre za umestitev nove stavbe, ampak za odstranitev stavbe, rekonstrukcijo in prizidavo kompleksa VDC.																																																				
FZP (faktor zelenih površin) vsaj 0,2.	✓Pogoji so upoštevani v programski preveritvi ter bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.																																																				
FZ (faktor zazidanosti) največ 0,3.	Elaborat predlaga omogočanje odstopanja od pogoja FZ.																																																				
gabariti: praviloma P+1 ali P+2 (glede na obstoječe etažnosti objektov v EUP), izjemoma višje.	Po izvedbi investicije bo kompleks VDC ena stavba, etažnost posameznih delov se bo razlikovala: - K+P+2 +M (obstoječa etažnost, ob Rutarjevi ulici – sedanja stavba A) - K+P (obstoječa etažnost, na SV delu kompleksa – sedanja stavba B) - K+P+1 (predvidena prizidava – stavba C) Poimenovanje etaž je zaradi funkcionalne povezave vseh delov (glavni vhod v pritlično etažo neposredno s terena, enotna kota pritličja skozi celotno predvideno stavbo) drugačno kot je z definicijami predvideno v 3. členu OPN. Definicija etažnosti je v OPN opredeljena z namenom preprečevanja prevelike višine stavb. Ker gre v danem primeru za javno stavbo na zemljišču, namenjenem centralnim dejavnostim, ker določila dopuščajo višino do P+2 (kar bi bila višina prizidave v primeru poimenovanja etaž skladno z definicijo iz 3. člena OPN), je drugačno poimenovanje etaž smiselno in neškodljivo. Predvidena prizidava tudi ne presega višine najvišje obstoječe stavbe kompleksa.																																																				
fasade: objekt mora zagotoviti skladnost s sosednjimi objekti; s prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta	Pogoji so upoštevani v programski preveritvi ter bodo upoštevani pri izdelavi DGD in PZI.																																																				
večkapne (štirikapne) strehe so dovoljene v primeru, kadar je smiselno optično zmanjšanje volumna stavbe; – dovolijo se ravne strehe; – na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (primer: cerkev, sodišče) je dovoljen drugačen naklon ter barva in oblika kritine	Po izvedbi investicijske namere bo sedanja stavba A ohranila obstoječo obliko strehe. Streha sedanje stavbe B bo dvokapna, možna je sprememba naklona strešin in zamik slemen zaradi boljše osvetlitve prostorov. Predvidena prizidava bo krita z dvokapno streho, po vzoru sosednje stavbe bosta slemeni strešin višinsko zamaknjeni zaradi boljše osvetlitve prostorov. Za stavbe na zemljiščih CU naklon strešin ni normativno predpisan.																																																				

Za gradnjo novih objektov BTP, večjih od 800 m ² , je potrebna izdelava variantnih rešitev. O ustreznosti variantnih rešitev na predlog pristojne občinske strokovne službe in Odbora za okolje in prostor odloči župan.	V danem primeru ne gre za gradnjo novega objekta, ampak za odstranitev, rekonstrukcijo in prizidavo k obstoječim stavbam, ki bodo funkcionalno in konstrukcijsko predstavljale eno stavbo.
Posebni prostorski izvedbeni pogoji po enotah urejanja prostora	
135. člen (enote urejanja prostora s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji)	
Posebni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora TO 66: Splošni pogoji: Poleg dopustnih dejavnosti na območju centralnih dejavnosti so dopustne tudi druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev – samo hostli.	Pogoji ne vplivajo na predvideno gradnjo.

Zaključek

Investicijska namera ni skladna:

- s pogojem glede dopustnega faktorja zazidanosti iz 120. člena OPN.

Vse ostale pogoje OPN bo pri izdelavi DGD in gradnji možno upoštevati brez bistvenega vpliva na investicijsko namero.

8. Predlagano individualno odstopanje od veljavnih PIP, utemeljitev objektivnih okoliščin

120. člen OPN za gradnje na površinah s členitvijo podrobne namenske rabe CU kot največji dopustni faktor zazidanosti določa FZ 0,3. Obstoječi FZ na zemljišču kompleksa znaša 0,28. Z izvedbo investicijske namere bo predpisani FZ 0,3 presežen, natančna vrednost bo opredeljena v DGD, na podlagi izbrane programske preveritve je predviden FZ 0,36.

Predlog individualnega odstopanja:

Na območju LP je za potrebe omogočanja izvedbe investicije celostne ureditve VDC Tolmin dopustno odstopanje od določila glede največ dopustnega FZ na površinah s členitvijo podrobnejšo namenske rabe CU.

Predlog odstopanja je podan na podlagi 3. odstavka 136. člena ZUreP-3, ki določa, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, če gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanega videza obstoječega objekta **zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.**

V danem primeru bo s predvidenimi posegi vzpostavljena **univerzalna dostopnost** vseh etaž oziroma programov (ustrezno dimenzionirano stopnišče, dvigala, izboljšana razporeditev programov), pridobljeni bodo glede na predpise **ustrezno orientirani in dimenzionirani ter uporabnikom prilagojeni prostori**, urejene bodo tudi **funkcionalne povezave med notranjimi prostori in zunanji zelenimi površinami.**

Navedene izboljšave so potrebne zaradi:

- Določil GZ-1, ki v svojem 25. členu med bistvene zahteve, ki jih morajo izpolnjevati objekti, uvršča tudi univerzalno graditev in uporabo objektov, ki je natančneje definirana v 32. členu GZ-1. Člen določa, da morajo objekti v javni rabi biti dostopni vsem ljudem ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost, dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata, sanitarije in vertikalne povezave morajo omogočati samostojno uporabo.
- Določil ZIMI, ki v svojem 9. členu določa, da je objekte v javni rabi, ki se gradijo, in objekte v javni rabi, ki se rekonstruirajo, potrebno primerno prilagoditi med gradnjo oziroma rekonstrukcijo objekta. Celostna ureditev

kompleksa VDC omogoča upoštevanje določil tako GZ-1 kot ZIMI, prilagoditev obstoječih prostorov socialno varstvenim in zdravstvenim programom brez rekonstrukcije in prizidave ni izvedljiva.

- Določil Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Ur. l. RS št. 41/2018 in 199/21 – GZ-1) v povezavi s predvidenim programom v stavbi, ki vključuje dejavnosti starejših in funkcionalno oviranih oseb. Pravilnik navaja med drugim tudi zahteve za zunanje površine in za notranje prostore objektov, dostopnim vsem ljudem.
- Določil Pravilnika o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe (Uradni list RS št. 19/24). Pravilnik med ostalim določa pogoje za mikrolokacije stavb glede na konfiguracijo terena, osončenost, osvetljenost ter urejenost neposredno okolice stavb z ureditvijo površin za rekreacijo in počitek, kar investicijska namera upošteva z zasnovo prizidave in s tem povezane ureditve zelenih površin ob kompleksu. Določa tudi pogoje za horizontalne komunikacije in dostope v stavbi, ki med ostalim vključujejo zaščito pred vremenskimi vplivi in neovirane dostope v območju glavnih vhodov za osebe z gibalno ali senzorno oviranostjo, ustrezno dimenzioniranje in opremo prostorov ter komunikacij. Določa tudi rok (2035), do katerega je potrebno delujoče stavbe socialnovarstvenih storitev prilagoditi zahtevam pravilnika.
- Določil Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 67/06, 135/21, 19/24 in 835/26). Pravilnik med drugim določa načine opravljanja storitev VDC, pogoje za makrolokacijo stavb (urbano naselje, urejena prometna infrastruktura, možnost javnega prevoza), za mikrolokacijo stavb (komunalno opremljeno zemljišče, glede na gibalno ovirane ustrezna konfiguracija terena, upoštevanje osončenja, osvetljenosti, vetrovnosti, varni dostopi za pešce in parkirna mesta za invalide, pogoje za dvigala - dimenzije za prevoz postelje, dimenzioniranje in opremljenost stopnišč, dimenzioniranje in oprema ostalih prostorov) Posebej določa pogoje za varstveno delovne centre: vrsta in dimenzioniranje zahtevanih prostorov, oprema prostorov.
- določil Tehnične smernice za graditev za zdravstvene stavbe TSG-12640-002:2021 (Ministrstvo za zdravje, december 2021). Smernica določa tudi gradbeno tehnične pogoje in druge pogoje (vrsta prostorov, dimenzije prostorov, opremljenost, zunanja in prometna ureditev, osvetljenost, prezračevanje, povezave na ostale predpise,...) za izvajanje stavb, v katerih se opravljajo zdravstvene storitve.

Pogoji vseh navedenih predpisov in smernice bodo upoštevani pri projektiranju celostne ureditve VDC. Zaradi pogojev glede mikrolokacije, glede osončenosti in osvetlitve, vrste potrebnih prostorov in njihovega dimenzioniranja, pogojev glede komunikacij in povezav med posameznimi programi in tudi med notranjostjo in urejeno zunanostjo stavbe bo zazidana površina celostno urejenega centra presegla v OPN predpisan faktor pozidanosti, ki znaša 0,3 in je glede lokacijo VDC v urbanem naselju in podrobnejšo namensko rabo površin (C-centralne dejavnosti) presenetljivo nizek.

9. Predlagano odstopanje in namenska raba

Zaradi izvedbe investicijske namere **sprememba** namenske rabe oziroma podrobne namenske rabe oziroma členitve podrobne namenske rabe **ni potrebna**, potrebno pa je dopustiti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPN, ki trenutno ne dopuščajo optimalne umestitve vseh za delovanje VDC potrebnih prostorov v rekonstruirano in povečano stavbo.

10. Utemeljitev dopustnosti individualnega odstopanja

10.1. Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine (prva alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Po izvedbi nameranih posegov bo celotna stavba namenjena prepletu socialno varstvenih in zdravstvenih programov za uporabnike Severno primorske regije.

Občina Tolmin je že v Razvojnem programu občine za obdobje 2013 – 2020 (program sprejet na seji Občinskega sveta marca 2013, novejši program še ni sprejet) kot enega izmed ciljev usmeritve »Izboljšanje kakovosti življenja« zapisala »ohraniti mrežo institucionalnega socialnega varstva in skladno s potrebami ter možnostmi uvajati programe, ki pripomorejo k izboljšanju kakovosti življenja uporabnikov.«

Javni interes za celostno ureditev VDC izražen tudi skozi pogodbo, podpisano med Občino Tolmin in Republiko Slovenijo. S pogodbo je Občina Tolmin RS brezplačno prenesla svoje lastninske pravice v kompleksu VDC za namen, citirano: »celovite rekonstrukcije, energetske in statične sanacije obstoječih stavb, izgradnje bivalne enote in ureditve dostopa, zelenih in rekreativnih površin, vse za doseg javnega interesa, v korist Republike Slovenije.«

Javni interes je v pogodbi opredeljen kot sledi iz drugega odstavka 2. člena pogodbe:

»Javni interes je skladno s 56. členom ZSPDSLS-1 izkazan, ker gre za nepremičnine, ki že služijo namenu vodenja, varstva in zaposlitvi pod posebnimi pogoji, ki ga izvaja Varstveno delovni center Tolmin, kar pomeni, da gre za izvajanje dejavnosti s področja socialnega varstva s strani javnega zavoda, katerega ustanoviteljica je Republika Slovenija. Z dodatno ureditvijo zunanjih zelenih in rekreativnih površin se bo povečala kvaliteta bivanja uporabnikov izvajanja omenjenih dejavnosti. Ustanoviteljica Republika Slovenija je, na podlagi ZSPDSLS-1, zavezana k pripravi ustreznih pravnih podlag za določitev dokončnega upravljavca na nepremičninah, ki jih javni zavodi uporabljajo za izvajanje socialnovarstvenih dejavnosti.«

V sklopu celostne ureditve VDC predvidena nadgraditev storitev (vzpostavitev 24-urnega institucionalnega varstva odraslih, paliativna oskrba) je skladna z Državnim programom paliativne oskrbe (Ministrstvo za zdravje, marec 2010) in Strategijo RS za destitucionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024 – 2034 (Ministrstvo za solidarno prihodnost, marec 2024).

Namen investicijske namere je v javnem interesu.

Namen investicijske namere je skladen z navedenim ciljem razvojnega programa občine.

10.2. Doseganje namena OPN ob upoštevanju ostalih izvedbenih pogojev

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Upoštevanje oziroma možnost upoštevanja ostalih relevantnih izvedbenih pogojev je razvidno iz tabele v poglavju 7.

10.3. Videz območja, podoba naselja in krajine

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Omogočanje odstopanja od predpisanega FZ ne bo vplivalo na videz območja, rekonstruiran in povečan kompleks VDC ne bo predstavljal prekomerno goste pozidave, višinski gabariti bodo pretežno ohranjeni, predvidena prizidava bo nižje etažnosti kot predhodno odstranjena stavba.

Na videz naselja in krajine rekonstruiran in povečan kompleks VDC zaradi umestitve in primernih gabaritov ne bo vplival.

10.4. Delovne in bivalne razmere

(druga alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Umeščenost kompleksa VDC bo spremenjena le na območju predvidene prizidave. Obstaja tudi možnost preoblikovanja strehe z zamikom slemen (v DGD) obstoječega pritličnega dela (sedanja stavba B) na SV območja centra, ki pa glede na oddaljenost najbližjih stanovanjskih stavb ne bo imelo nikakršnega vpliva na bivalne ali delovne razmere v okolici VDC.

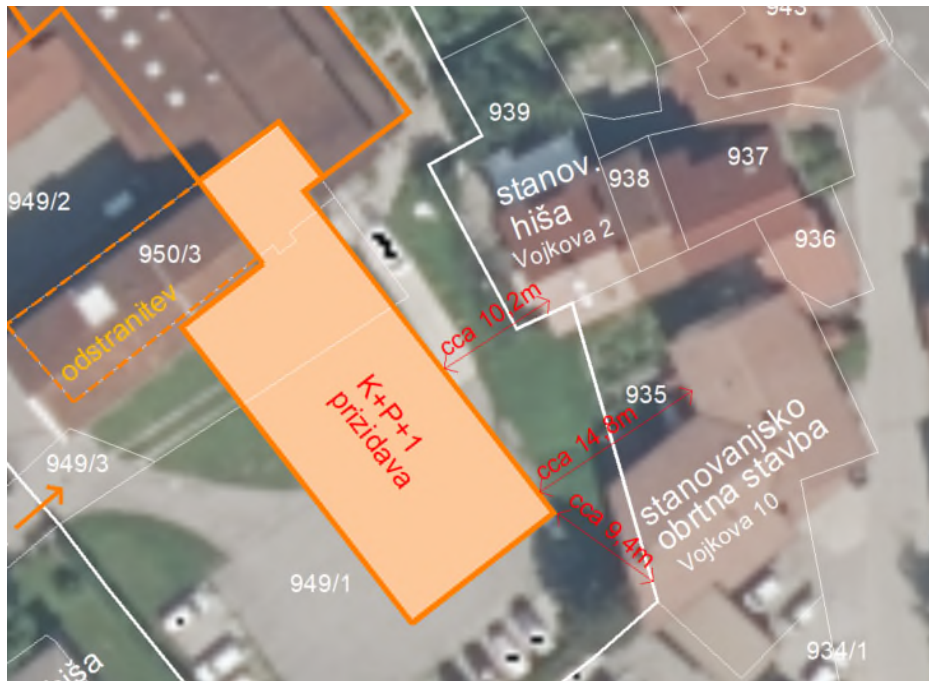
Delovne razmere

V okolici VDC se nahajajo pretežno stanovanjske stavbe.

Izjema sta:

- Stavba vulkanizerske dejavnosti ob JV robu kompleksa, na parceli št. 963/7 k.o. Tolmin. Stavba delavnice je zgrajena v neposredni bližini parcelne meje s kompleksom VDC. Predvidena prizidava VDC na delovni proces v vulkanizerski delavnici ne bo vplivala, v smeri proti VDC ima stavba fasado brez fasadnih oken in vrat.
- Obrtno – stanovanjska stavba na parceli št. 935 k.o. Tolmin. Pritličje stavbe je namenjeno delavnici, ki je z vhodom in fasadnimi odprtinami orientirana proti jugovzhodu. Vpliva predvidene prizidave na delovni proces ne bo.

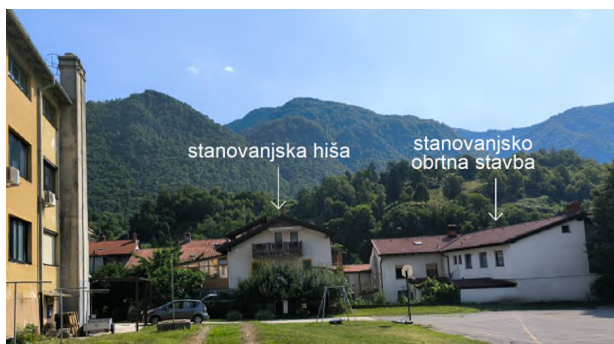
Bivalne razmere



Predvidena prizidava se bo glede na predhodno porušen objekt približala stanovanjski stavbi na parceli št. 393 k.o. Tolmin (naslov Vojkova ulica 2) in stanovanjsko – obrtni stavbi na parceli št. 935 k.o. Tolmin (naslov Vojkova ulica 10). Obe stavbi sta postavljeni v neposredno bližino meje z zemljiščem VDC, strnjena gradnja je tudi sicer značilnost pozidave vzhodno od kompleksa VDC.

Fasade stavb Vojkova 2 in Vojkova 10 imajo okna stanovanjskih prostorov v prvem nadstropju. Odmik proti zahodu orientiranih fasad od fasade predvidene prizidave bo upoštevaljoč pozicijo oken na fasadah zadosten (cca 9,4m, cca 14,8m in cca 10,2m) za zagotovitev ustreznega osončenja.

Podrobneje bodo vpliv na osončenje oken glavnih bivalnih prostorov sosednjih stavb in morebitno potrebni ukrepi opredeljeni v DGD na podlagi podrobnejših podatkov (geodetski načrt, višine stavb), upoštevajoč pogoje 106. člena OPN, ki pri gradnji stavb zahteva upoštevanje merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi načrtovanja. Člen zahteva tudi, da se obstoječim stanovanjskim stavbam ali stanovanjskim delom stavb zagotavlja pogoje osvetlitve in ostalih zahtev skladno s predpisi.



pogled na bližnji stavbi s smeri predvidene prizidave



pogled na vulkanizersko delavnico z območja VDC

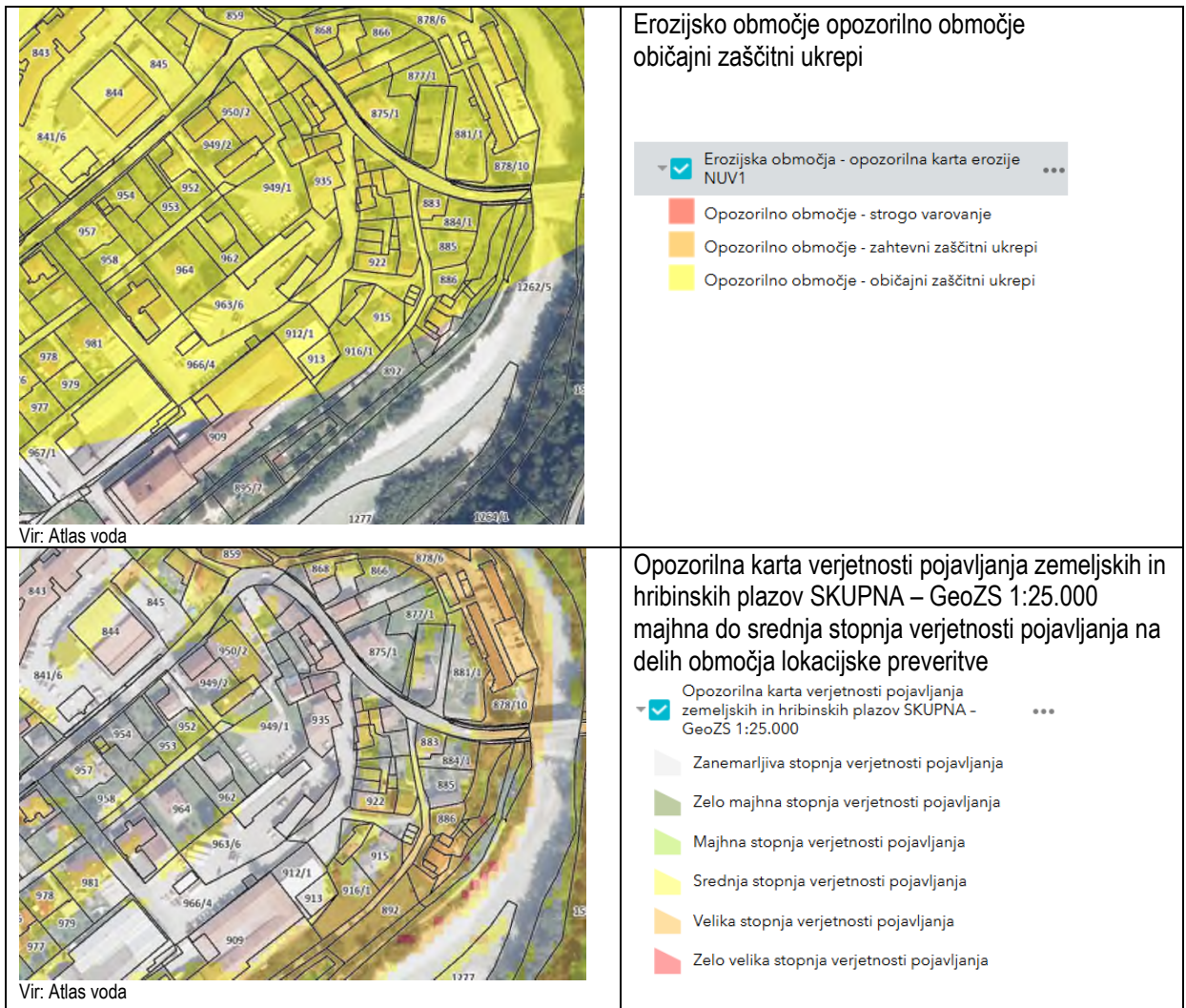
10.5. Upoštevanje pravnih režimov

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Predlagana odstopanja od pogojev OPN **niso v nasprotju s pravnimi režimi na območju lokacijske preveritve**, kar bo preverjeno s pridobitvijo mnenj na elaborat lokacijske preveritve.

Gradnja na erozijskem in plazljivem območju

Območje lokacijske preveritve se nahaja na erozijskem območju, deli območja lokacijske preveritve se nahajajo na plazljivem območju.



Stavbe VDC imajo urejen priključek komunalnih odpadnih vod na javno mešano kanalizacijo v Lavričevi ulici. Zaradi višinskih razlik priključek odpadnih padavinskih vod na javno mešano kanalizacijo v Lavričevi ulici ni možen. VDC ima pod zelenico ob vzhodni meji kompleksa urejen zadrževalnik meteornih vod in ponikovalnico.

Pridobljeno je bilo Geološko geomehansko poročilo za gradnjo na območju lokacijske preveritve (v celoti v prilogi elaborata).

Osnovne ugotovitve poročila glede terena so (navedbe iz G-G poročila):

Teren na območju objekta vpada približno 2° proti jugozahodu. Glede litološko sestavo tal in morfologijo terena in glede na trenutno stanje na terenu, je možnost erozije majhna, saj je teren gosto poseljen in skoraj raven. Nevarnosti pojava zalednih voda je malo verjetna. Nad parcelo poteka cesta, ki ima urejen sistem za odvajanje meteornih voda, tako da se zaledne vode kontrolirano zajema in odvaja stran od območja objektov. Ker je teren poseljen, erozije vrhnjega sloja zemljine ni pričakovati.

Ker bo objekt grajen na uravnavi v terenu, bodo posegi v prostor, ki bi pospeševali erozijo in oblikovanje hudournikov minimalni. Prav tako se z gradnjo ne bo ogrozilo stabilnost zemljišča. Ustrezno se mora urediti še odvajanje zbranih meteornih voda, ki se jo bo preko revizijskih jaškov in zadrževalnika odvajalo v ponikovalnico. V vseh letih od kar investitor opazuje to območje težav z erozijo ali z zalednimi vodami še ni bilo. Pri obstoječem stanju jih tudi v prihodnje ni pričakovati. Ker ima območje, kjer bodo stali objekti, urejene podpirne ukrepe, le ti pripomorejo tudi k stabilnosti na območju predvidene gradnje.

Teren, kjer bodo stali objekti in njegova oklica, se po karti verjetnosti pojavljanja plazov nahaja na območju majhne do srednje verjetnosti plazenja. Teren je rahlo nagnjen proti jugozahodu. Glede na morfologijo terena ter poraščenost in poseljenost ter že izvedene zaščitne ukrepe ob sosednjih objektih, je verjetnost za nastanek plazov majhna, tako da dodatni zaščitni ukrepi niso predvideni.

Ob inženirsko geološkem pregledu območja okoli predvidene gradnje ni bilo zasledeno fosilnih sledov plazenja preperinskega pokrova oziroma zdrsov pobočnega materiala.

Območje predvidene gradnje ni v vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni na poplavno ogroženem območju.

Pri projektiranju in gradnji bo potrebno **upoštevati pogoje** iz pridobljenega Geološko geomehanskega poročila in sicer:

- Z drenažami oziroma odvodnimi jarki naj se uredi odvajanje meteornih voda okoli predvidenega objekta, da v prihodnje ne bo prihajalo do zamakanja. Odvedene vode naj se spelje v zadrževalnik in dalje v obstoječo ponikovalnico. V isti sistem bodo speljane tudi vode iz streh in povoznih površin. V ta namen mora zagotoviti čiščenje padavinskih meteornih voda iz strešnih površin preko peskolovov v revizijske jaške ali zbiralnike, površinske vode iz utrjenih površin in parkirišča pa se v ponikovalnico spelje preko lovilcev olja in maščob.
- Kljub temu, da je ob parceli urejen javni meteorni kanalizacijski sistem, mora naročnik sam poskrbeti za odvajanje prečiščenih meteornih voda iz območja strešnih ter utrjenih površin.
- Odvajanje padavinskih vod je potrebno predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim manjši možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztekom v površinske odvodnike.
- Za zbiranje meteornih vod iz strehe je urejena ponikovalnica volumna približno 45 m³, ki bo v celoti zadržal vode prvega naliva, hkrati pa se lahko vodo iz zadrževalnika uporablja kot komunalno vodo v objektu.
- Meteorna kanalizacija se mora načrtovati ločeno od fekalne. Graditi se mora v skladu s predpisano zakonodajo po pogojih, ki jih predpisuje, Odlok o odvajanju odpadne in padavinske vode (Ur. list RS št. 86/01). Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). Meteorne vode iz utrjenih površin se morajo odvajati skladno s 17. členom (Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo) preko peskolovov in oljnih lovilcev v meteorno kanalizacijo kontrolirano po cevovodu. Strešne meteorne vode se bodo preko peskolovov in zbirnega jaška odvajale v obstoječo ponikovalnico.
- Padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok; če tega ni, pa razpršeno po terenu.
- Vsi potrebni ukrepi v skladu z 87. členom ZV-1, za zmanjšanje možnost nastanka erozije vode morajo biti pri gradnji objekta upoštevani.
- Za preprečevanje nastanka plazljivosti v času gradnje objekta morajo biti načrtovani ukrepi v skladu s 88. členom ZV-1. Poleg že naštetega mora poskrbeti predvsem za preprečevanje zadrževanja voda. Posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča, niso dovoljeni.

Poročilo na podlagi izvedenih terenskih geoloških preiskav **ugotavlja**:

- Temeljna tla na površju sestavlja umetno peščeno gruščnato nasutje do globine 0,5 m. Nato se do globlje pojavljajo plasti zameljenega peščenega proda.
- Plasti peščenega proda imajo vrednosti CBR okoli 15 %.
- Nosilnost peščenega proda je $q_f = 250$ kPa.
- Pred temeljenjem je potrebno odstraniti vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,8 metra.
- Obvezna je drenaža območja temeljenja.
- Meteorne vode se odvaja v obstoječo ponikovalnico.
- Predvideno je temeljenje na AB temeljni plošči.
- Nevarnost erozije in plazenja je majhna.
- Glede na projektno zasnovo - idejni projekt kjer ni podan točen način temeljenja je glede na ugotovljene terenske razmere obdelana varianta temeljenja. V primeru, da bo v fazi izdelava projektne dokumentacije DGD in PZI prišlo do večjih odstopanj od prevzetih podatkov je potrebna ponovna analiza projektiranega stanja.

- Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzorom. Ta bo skrbel za kontrolo kvalitete izvedbe geotehničnih del ter po potrebi podajal morebitne spremembe in dopolnitve podanih pogojev ter vršil potrebne kontrolne in končne meritve vgrajenih materialov.

V sklopu poročila je bil opravljen tudi **hidravlični izračun**.

Glede na opravljene izračune je za zadrževanje 15 minutnega naliva potreben zadrževalnik volumna večjega od 36 m³. Tekom takšnega naliva se bo vanj steklo okoli 36.000 l vode. Dotekla količina padavinske vode mora biti manjša od volumna ponikovalnice, tako da se bo v njej zadržala do odtoka v tla. Višek se odvaja javni mešani kanalizacijski sistem. Obstoječa ponikovalnica ima prostornino približno 45 m³ in ustreza zahtevam.

10.6. Državni prostorski načrti

(četrti alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)

Za območje lokacijske preveritve ni bil sprejet noben državni prostorski načrt.

10.7. Možnost pozidave sosednjih zemljišč

(tretja alineja četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3)



prikaz tlorisa in
etažnosti
predvidene
celostne
ureditve VDC ter
okoliških stavb
in zemljišč

Vir: portal GURS

parcele v k.o. Tolmin, ki mejijo na območje LP

parcels	lastništvo	v naravi
858/1	javno dobro v lasti RS	državna cesta (Rutarjeva ulica)
858/12	javno dobro v lasti RS	del državne ceste (Rutarjeve ulice)
947	fizična oseba	delno gramozirana (parkiranje), delno zelena površina z dvema pomožnima stavbama, v smeri parcele ne bo sprememb
940	fizični osebi	manjše nepozidano zemljišče (98m ²), v smeri parcele ne bo sprememb
939	fizična oseba	zemljišče z enostanovanjsko hišo, pozidano
935	fizični osebi	zemljišče z dvostanovanjsko hišo z obrtno delavnico, pozidano
963/6	fizična oseba	pripadajoče zemljišče vulkanizerske delavnice z delavnico (parc. št. 936/7), pozidano
961	fizične osebe	pripadajoče zemljišče enostanovanjske hiše, pozidano
959	javno dobro, Občina Tolmin	Lavričeva ulica
951	fizična oseba	enostanovanjska hiša, pripadajoče zemljišče, pozidano

Opis vplivov na možnost pozidave sosednjih parcel (vse v k.o. Tolmin):

- Parceli št. 858/1 in 858/12. Gre za površino državne ceste – Rutarjeve ulice.
- Parcela št. 947 s podrobnejšo namensko rabo SSe (zemljišče za stanovanjsko gradnjo). Na parceli stojita dve pomožni stavbi, sicer je površina parcele delno zatravljena, delno pa gramozirana površina. Parcela je poprečju široka 11m, meri 345m², je neprimerne oblike in velikosti za gradnjo stanovanjske stavbe. Ob vzhodni parcelni meji stoji sosednja stanovanjska hiša s fasadnimi odprtini bivalnih prostorov na mejni fasadi, kar je omejujoč faktor za gradnjo stavb. Pogojev za gradnjo na parceli predvideno odstopanje od predpisanega FZ ne poslabšuje.
- Parcela št. 940 s podrobnejšo namensko rabo SSe. Gre za nepozidano površino velikosti 98m², sosednja zemljišča niso v lasti istih oseb. Parcela je neprimerne velikosti in oblike za gradnjo stanovanjskih stavb. Pogojev za gradnjo na parceli predvideno odstopanje od predpisanega FZ ne poslabšuje.
- Parcela št. 939 s podrobnejšo namensko rabo SSe. Gre za pozidano površino z enostanovanjsko stavbo.
- Parcela št. 935 s podrobnejšo namensko rabo SSe. Gre za pozidano površino z dvostanovanjsko hišo z obrtno delavnico.
- Parcela št. 963/6 s podrobnejšo namensko rabo CU. Zemljišče z vulkanizersko delavnico, pozidano.
- Parcela št. 961 s podrobnejšo namensko rabo SSe. Enostanovanjska hiša in del pripadajočega zemljišča, pozidano.
- Parcela št. 959. Občinska cesta – Lavričeva ulica.
- Parcela št. 951 s podrobnejšo namensko rabo SSe. Enostanovanjska hiša in del pripadajočega zemljišča, pozidano.

Predlagano odstopanje ne spreminja gradbenih mej, predpisanih odmikov ali višinskih gabaritov ter zato ne omejuje bodoče pozidave sosednjih zemljišč. Dopusčanje odstopanja od predpisanega faktorja zazidanosti ne bo zmanjšalo možnosti pozidave sosednjih parcel.

11. Varovana območja in varovalni pasovi, predlog nosilcev urejanja prostora

Varovalni pasovi in območja, ki tangirajo območje lokacijske preveritve, so:

- erozijsko območje opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi (celotno območje LP);
- plazljivo območje: NUV1 – majhna verjetnost pojavljanja plazov (jugozahodni rob območja LP), opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA – GeoZS 1:25.000 - srednja stopnja verjetnosti pojavljanja (severni in osrednji del območja LP)
- varovalni pas državne ceste št. 1040 (glavna cesta II. reda Peršeti – Most na Soči)
- varovalni pas javne poti št. 922101 (Lavričeva ulica)
- varovalni pas lokalnega nadzemnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja (podatki iz PISO)
- varovalni pas javne mešane kanalizacije (podatki iz PISO)
- varovalni pas javnega vodovoda – sekundarno omrežje in terciarno omrežje (podatki iz PISO)
- varovalni pas omrežja kableske televizije (podatki iz PISO)

- varovalni pasovi lokalnega komunikacijskega omrežja (podatki iz PISO)
- varovalni pas daljinskega komunikacijskega omrežja (podatki iz PISO)

Seznam predlaganih nosilcev urejanja prostora

varovana območja in varovalni pasovi	nosilec/upravljaavec
erozijsko območje, plazljivo območje	Ministrstvo za okolje in prostor; gp.mope@gov.si v vednost: Direktorat za vode, gp.drsv@gov.si
varovalni pas državne ceste	Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko, gp.mzi@gov.si v vednost: Direkcija RS za infrastrukturo, gp.drsi@gov.si
varovalni pas javne poti	Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, info@tolmin.si
varovalni pas javnega vodovoda	Komunala Tolmin d.o.o., Poljubinj 89h, 5220 Tolmin, info@komunala-tolmin.si
varovalni pas javne kanalizacije	Komunala Tolmin d.o.o., Poljubinj 89h, 5220 Tolmin, info@komunala-tolmin.si
varovalni pas EE omrežja	Elektro Primorska Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica; info@elektro-primorska.si
varovalni pas daljinskega komunikacijskega omrežja	KA-TV Tolmin, Prešernova ulica 4, 5220 Tolmin; info@katv-tolmin.si
varovalni pas distribucijskega komunikacijskega omrežja	Telekom Slovenije d.d., Cesta 25. junija 1p, 5000 Nova Gorica; info@telekom.si
ostalo	
skladnost s tehničnimi pravili in vodenje PIS	Ministrstvo okolje in prostor, gp.mope@gov.si

12. Podrobna utemeljitev namena lokacijske preveritve

VDC Tolmin kot samostojni javni socialno varstveni zavod na obstoječi lokaciji kljub dotrajanim stavbam in dejavnostim neprilagojenim prostorom uspešno deluje že od leta 2001, dejavnost pa se na lokaciji izvaja že 42 let.

Makrolokacija centra je ustrezna, v neposredni bližini centra in uslug kot so zdravstveni dom, pošta, banka, trgovine, avtobusna postaja in s storitvami za uporabnike in obiskovalce.

Gradbeno tehnični pogoji centra, pogoji glede vrste in opreme prostorov ter glede dostopnosti in funkcionalne povezanosti programov v veliki meri ne ustrezajo predpisom za dejavnosti, ki jih VDC opravlja oziroma katerih izvajanje načrtuje v prihodnosti.

Populacija uporabnikov se stara, posledično pomanjkljivosti obstoječih stavb postajajo vse večje ovire za nudenje kvalitetnih uslug, prisotne so potrebe po vzpostavitvi dodatne storitve: 24-urnega institucionalnega varstva odraslih in paliativne oskrbe uporabnikov.

Predvidena celostna ureditev bo v kompleksu zagotovila dovolj ustrezno dimenzioniranih in opremljenih prostorov za izvajanje storitev VDC, vključno s predvidenima storitvama 24-urnega institucionalnega varstva odraslih in paliativne oskrbe.

Pridobljena programska preveritev dokazuje, da je z odstranitvijo statično neustrezne stavbe C, z rekonstrukcijo obstoječih objektov in s predvideno prizidavo možno VDC prenoviti upoštevajoč predpise za gradnjo stavb in izvajanje dejavnosti, pri tem izboljšati osončenje in osvetlitev prostorov ter smiselno povezati programe centra.

Predvidena celostna ureditev VDC bo skoraj v celoti upoštevala pogoje OPN, izjema je le faktor zazidanoosti, ki bo večji od v OPN dopustnega. Preseganje faktorja ne bo povzročalo pregoste zazidave, upoštevam bo zahtevani faktor zelenih površin, zasnova celovite ureditve bo tlorisno bolj odprta in zračna od obstoječega kompleksa.

Ureditev ne bo vplivala na videz naselja in krajine, tudi ne na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

Skladna bo s pogoji za posege na erozijskih in plazljivih območjih, kar je opredeljeno v elaboratu glede na ugotovitve geološko - geomehanskega poročila.

13. Seznam podatkovnih virov in druge uporabljene dokumentacije

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS št. 78/2012, 94/2022) - OPN
- spletni portal GURS
- spletni portal PIS
- spletni portal PISO
- spletna stran VDC
- publikacija »40 let VDC Tolmin 1984 – 2024«
- osnutek projektne naloge za celostno ureditev VDC Tolmin
- Programska preveritev VDC Tolmin (Studio Sadar d.o.o. št. projekta 26-63, maj 2026)
- Geološko – geomehansko poročilo o možnosti gradnje na območju parcel št. 950/1, 950/2, 950/4, 949/1, 949/2 in 949/3, k.o. Tolmin (Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., Sv. Lovrenc 49e, 3312 Prebold, št. geol. – geom. por. Tolmin VII/2026, julij 2026)

STUDIO SADAR

www.studiosadar.com
info@studiosadar.com

Studio Sadar, d.o.o.
Zemljemerska ulica 12
SI-1000 Ljubljana

Projekt	Programska preveritev VDC Tolmin
Številka projekta	26-63
Naročnik	Varstveno delovni center Tolmin Rutarjeva ulica 18 5220 Tolmin
Lokacija	Varstveno delovni center Tolmin Rutarjeva ulica 18 5220 Tolmin
Arhitektura	Studio Sadar d.o.o. Jure Sadar, mag.inž.arh. Danilo Silan, mag.inž.arh.
Projektna dokumentacija	Programska preveritev
Datum	14. 05. 2026

KATERE SO GLAVNE ZNAČILNOSTI OBRAVNAVANEGA OBMOČJA?

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

3. PREDLOG

- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 OBLIKOVANJE
- 3.5 FAZNOST

URBANISTIČNA IZHODIŠČA

KONTEKST

M1:2000



Območje se nahaja na robu naselja Tolmin, v neposredni bližini reke Tolminke.

Lokacija ima izrazito prehodni značaj med strnjnim naseljem in odprto krajino. Obdana je z individualno stanovanjsko pozidavo ter zelenimi površinami, kar zagotavlja mirno in kakovostno bivalno okolje za uporabnike in stanovalce.

Prostor je dobro prometno dostopen, z neposredno navezavo na lokalno cestno omrežje ter relativno bližino osrednjih javnih programov (zdravstveni dom, trgovine, storitve), kar omogoča enostavno vključevanje uporabnikov v vsakdanje življenje naselja.

**LEGA NA STIKU NASELJA IN KRAJINE
OMOGOČA RAZVOJ PROGRAMOV
Z MOČNIM KRAJEVNIM ZNAČAJEM,
POVEZAVO Z NARAVNIM OKOLJEM
TER DOBRO DOSTOPNOSTJO DO
ŠIRŠEGA PROMETNEGA OMREŽJA**



URBANISTIČNA IZHODIŠČA
OBMOČJE PREVERITVE
M 1:500

Območje preveritve obsega celoto VDC Tolmin ob Rutarjevi ulici in je dobro vpeto v obstoječe urbano okolje s pretežno stanovanjsko pozidavo ter dobro prometno dostopnostjo.

Obstoječe območje sestavljajo trije med seboj povezani objekti:

Objekt A (K,P+2,M): bivalni objekt z ambulanto in pralnico.

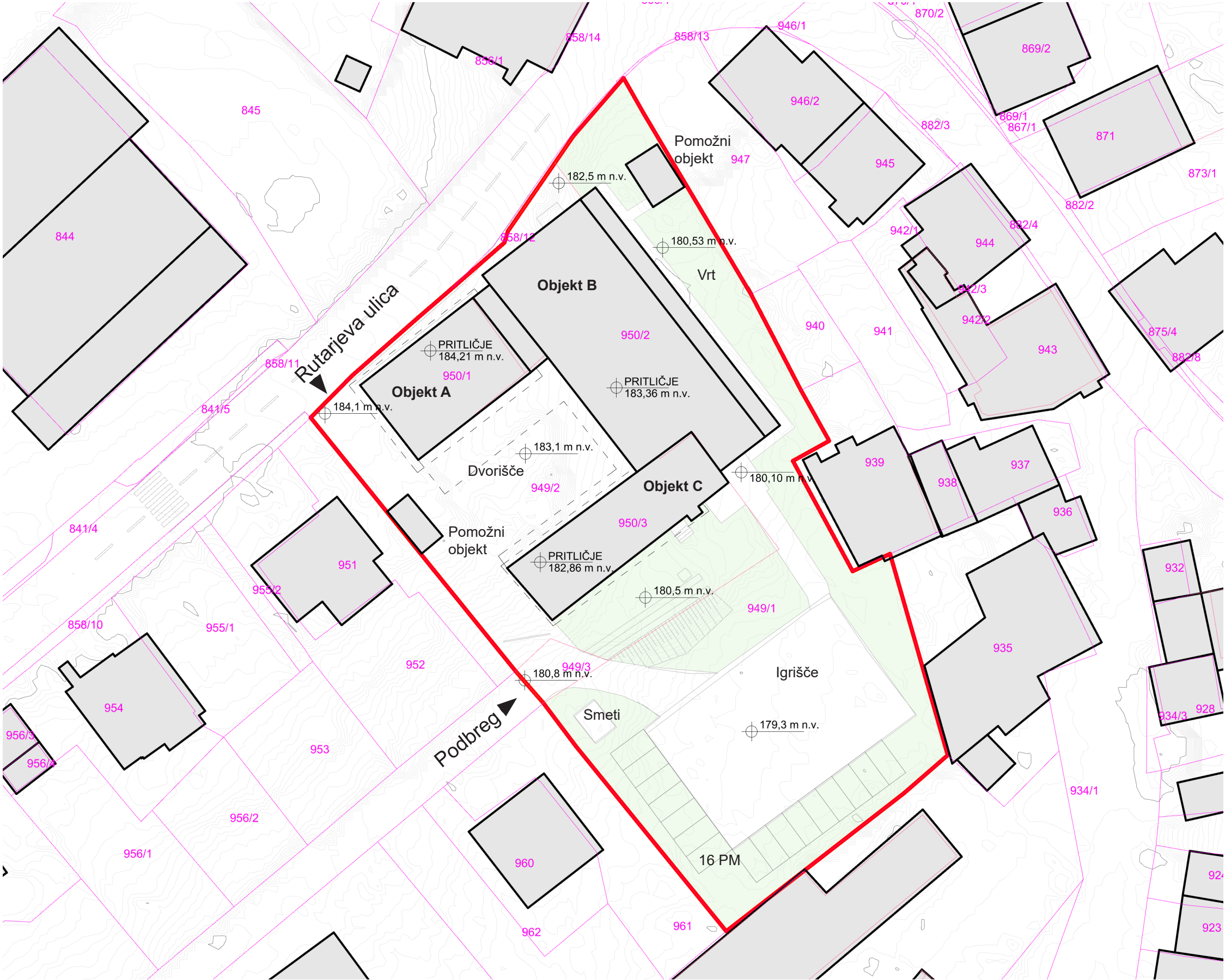
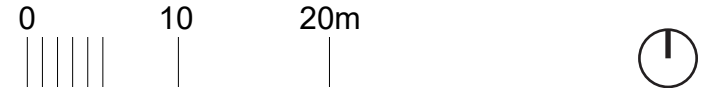
Objekt B (K,P): paviljonski objekt z delavnicami, kuhinjo in večnamenskimi prostori. Predstavlja osrednji programski del in funkcionalno najbolje delujoč objekt.

Objekt C (K, P+2): upravni in tehnični objekt (kurilnica) z delavnicami, predviden za odstranitev.

Teren je rahlo nagnjen (cca 5 m višinske razlike), kar vpliva na organizacijo dostopov in zunanjih površin. Teren pada proti jugu/jugovzhodu. Objekti so delno prilagojeni terenu (različne kote pritličij), zunanje površine niso enotno nivelirane.

Površina obravnavanega območja:
3,827.14 m²
Zazidana površina:
1,082.80 m²

FZ = 1,082.80 / 3,827.14 = **0.28**
(max = 0,3)



URBANISTIČNA IZHODIŠČA FOTOANALIZA



1 - prihod iz SV roba, objekt A



2 - asfaltirano dvorišče med objekti



3 - dvorišče in streha



4 - dvorišče, fasada objekta B



5 - povezava ob Z robu parcele



6 - parkirišče ob asfaltiranem igrišču



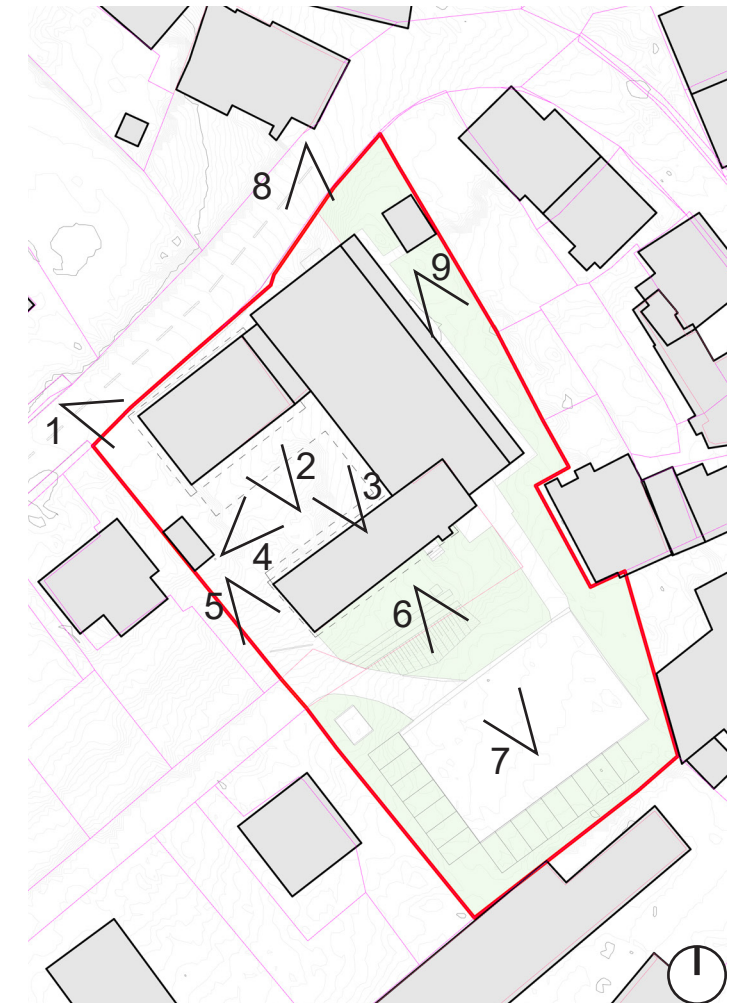
7 - J fasada objekta C



8 - SV rob parcele, razgibane strešine



9 - vrt, visoke grede ob V fasadi objekta B



**FOTOANALIZA RAZKRIVA
FUNKCIONALNO NEENOTNO
POZIDAVO Z IZRAZITO PREVLADE
ASFALTIRANIH POVRŠIN,
POMANJKANJEM JASNE
PROSTORSKE HIERARHIJE TER
SLABO ARTIKULIRANIMI PREHODI
MED OBJEKTI. PROSTOR DELUJE
KOT ZAPRT DVORIŠČNI KOMPLEKS
BREZ JASNEGA JAVNEGA ZNAČAJA,
HKRATI PA IMA VELIK POTENCIAL ZA
PREOBLIKOVANJE V BOLJ ODPRT,
POVEZAN IN UPORABNIKU PRIJAZEN
PROSTOR**

URBANISTIČNA IZHODIŠČA

VZOREC POZIDAVE

M1:1000

Morfologijo območja zaznamuje razpršena stanovanjska pozidava manjšega merila, ki sledi parcelni strukturi in lokalni topografiji.

V okolici prevladujejo objekti etažnosti P+2+M, mestoma stanovanjski bloki P+3+M z enostavnimi volumni in dvo ali štirikapnimi strehami, kar ustvarja prepoznavno tkivo.

V severozahodnem delu izstopa večji kompleks Kmetijske zadruga Tolmin, ki predstavlja izrazit horizontalni poudarek v prostoru. Skupaj z VDC kompleksom, ki izstopa po večji višini in razgibani volumetriji, tvorita dve prostorski dominantni v ožjem območju – zadruga kot horizontalna masa, VDC kot vertikalno in oblikovno izpostavljen sklop.

OBMOČJE ZAZNAMUJE KONTRAST MED DROBNIM STANOVANJSKIM TKIVOM IN VEČJIMI PROGRAMSKIMI VOLUMNI, PRI ČEMER VDC IN KMETIJSKA ZADRUGA VZPOSTAVLJATA JASNO PROSTORSKO HIERARHIJO OŽJEGA PROSTORA



0 20 50m



URBANISTIČNA IZHODIŠČA
PROMET, DOSTOPI
M1:1000

OBMOČJE IMA OSNOVNO
VZPOSTAVLJENO PROMETNO
STRUKTURO, VENDAR ZAHTEVA
JASNEJŠO ORGANIZACIJO
DOSTOPOV, LOČEVANJE PROMETNIH
TOKOV TER NADGRADNJO UTRJENIH
POVRŠIN ZA VARNO IN UČINKOVITO
RABO

Prometna dostopnost temelji na Rutarjevi ulici, ki predstavlja glavno povezavo in omogoča navezavo na širše cestno omrežje. Območje je dodatno dostopno preko ulice Podbreg, kar omogoča več različnih dostopov za pešce in servisni promet.

Glavni dostop za motorni promet je organiziran z Z strani, kjer je omogočen dovoz za zaposlene, obiskovalce in dostavo. Promet se usmerja v notranjost območja na asfaltirano dvorišče, ki predstavlja osrednjo manipulativno površino. Ta omogoča obračanje vozil, kratkotrajno parkiranje ter dostop do posameznih objektov.

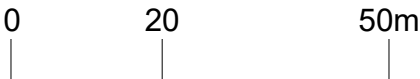
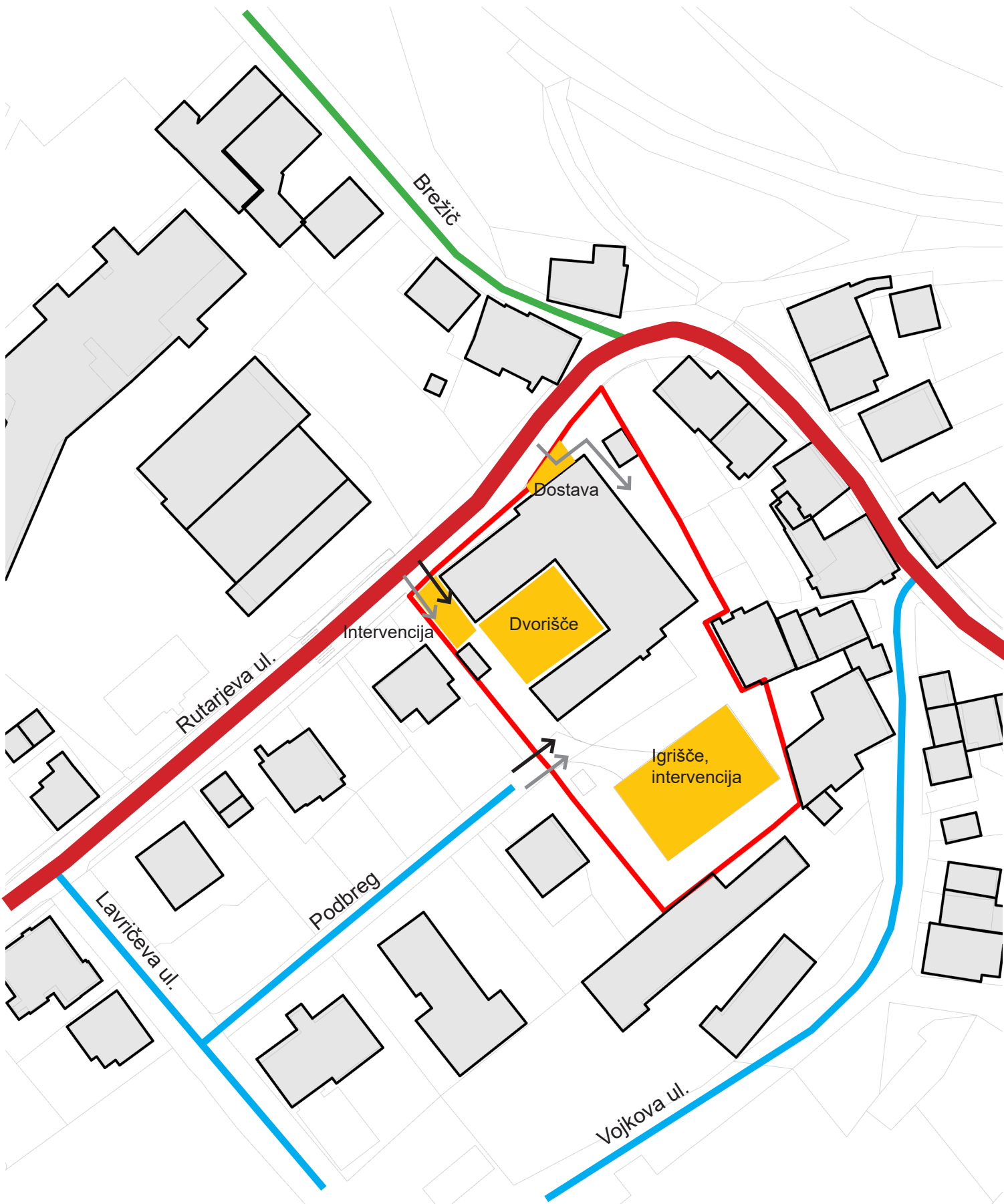
Na južnem delu območja se nahaja večja utrjena površina z igriščem in parkiriščem, ki dopolnjuje funkcionalno rabo prostora in omogoča dodatne parkirne kapacitete.

Priključek na Rutarjevo ulico na SZ vogalu območja ni primeren za javni dostop z osebnimi vozili, saj je prostorsko omejen in prometno neustrezen. Namenjen je predvsem intervenciji in nujnim dostopom, zato se ne predvideva kot primarni vhod za uporabnike ali obiskovalce.

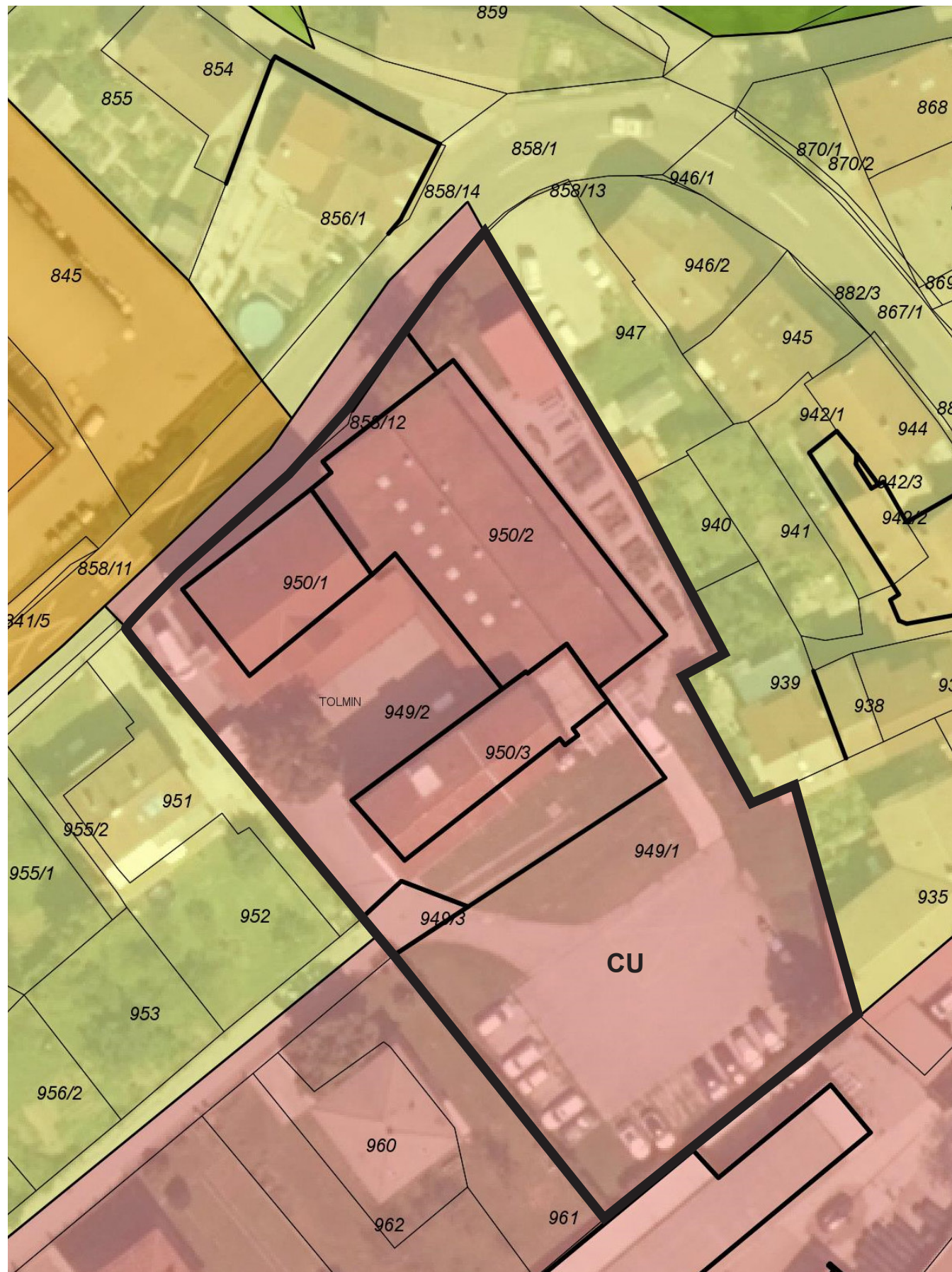
Peš dostopi so razpršeni in potekajo preko javnih poti ter notranjih povezav med objekti, vendar niso jasno hierarhično organizirani.

LEGENDA

- Glavna cesta II. reda
- Zbirna ali krajevna cesta
- Javna pot
- Utrjene funkcionalne površine
- Dostop motorna vozila
- Dostop pešci



URBANISTIČNA IZHODIŠČA NAMENSKA RABA



NAMENSKA RABA:

C - OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

So namenjena oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim ter bivanju.

PODROBNA NAMENSKA RABA:

CU - OSREDNJA OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

So namenjena prepletu dejavnosti: Trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojno-izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih ter bivanju.

ZELENE POVRŠINE:

FZP: 0.20

DOPUSTNA IZRABA:

FZ: 0.30

MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE:

gabariti
- praviloma P+1 ali P+2 (glede na obstoječe etažnosti objektov v EUP), izjemoma višje
– kота pritličja je na ravnem ali nagnjenem terenu do 10% največ 30 cm nad koto urejenega terena ob objektu

POSEBNOSTI

Za gradnjo novih objektov BTP, večjih od 800 m², je potrebna izdelava variantnih rešitev oziroma izvedba urbanistično-arhitekturnega natečaja.
O ustreznosti variantnih rešitev na predlog pristojne občinske strokovne službe odloči župan.

KLASIFIKACIJA CCSI

11302 – Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine

KAKO OHRANITI PROGRAMSKO KAPACITETO OBJEKTA C IN JO KVALITETNO VKLJUČITI V NOVO ZASNOVO?

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

3. PREDLOG

- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 OBLIKOVANJE
- 3.5 FAZNOST

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

2.1. OBSTOJEČE TIPIČNA ETAŽA (PRITLIČJE)

Objekt A

- prenova kopalnic
- preureditev sob iz 2P v 1P
- premestitev uprave v pritličje
- skupni prostori v mansardi
- ureditev dvizhne ploščadi za invalide v pritličju



Objekt B

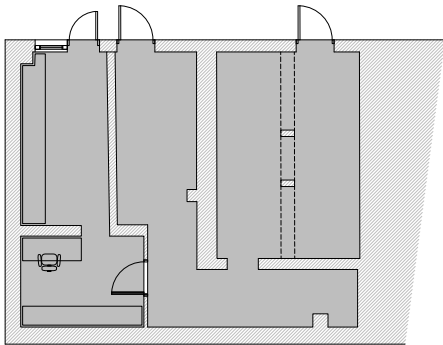
- celovita prenova inštalacij
- prenova stropa / strehe pritličja
- izravnava tlaka pritličja
- izboljšava vertikalnih komunikacij

Objekt C

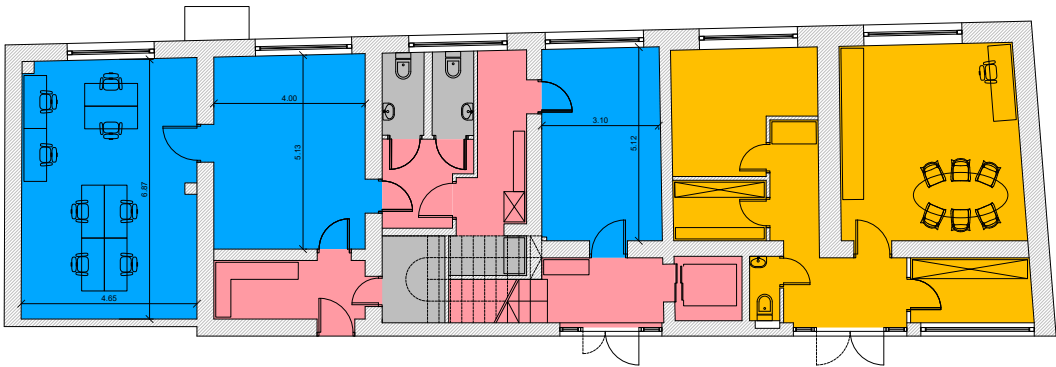
- popolna odstranitev
- vključevanje obstoječih kapacitet v novogradnjo

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA
2.1. OBSTOJEČE
OBJEKT C

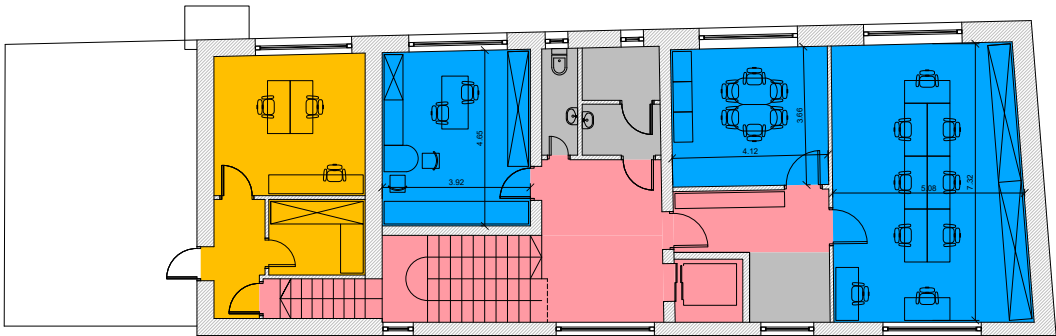
Objekt C



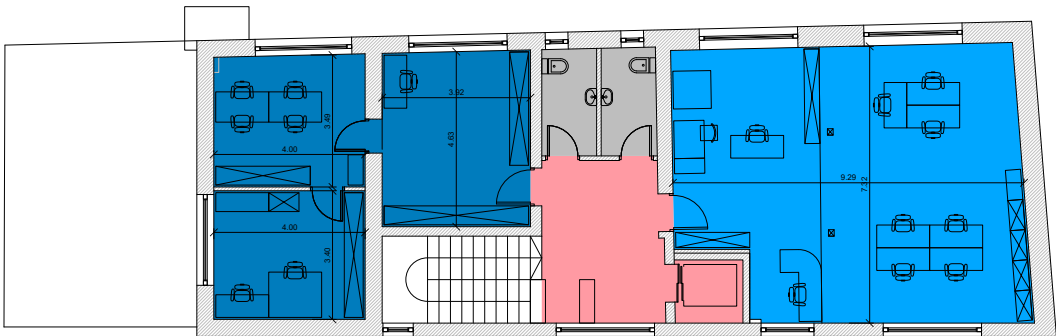
K



P



P+1



P+2

- Uprava = 82,3 m²
- Delavnice = 203,8 m²
- Atelje = 46,2 m²
- Komunikacije = 87,3 m²
- Sanitarije, servis = 31,7 m²
- Kotlovnica in delavnica = 59,7 m²
- SKUPAJ = 511,4 m²**

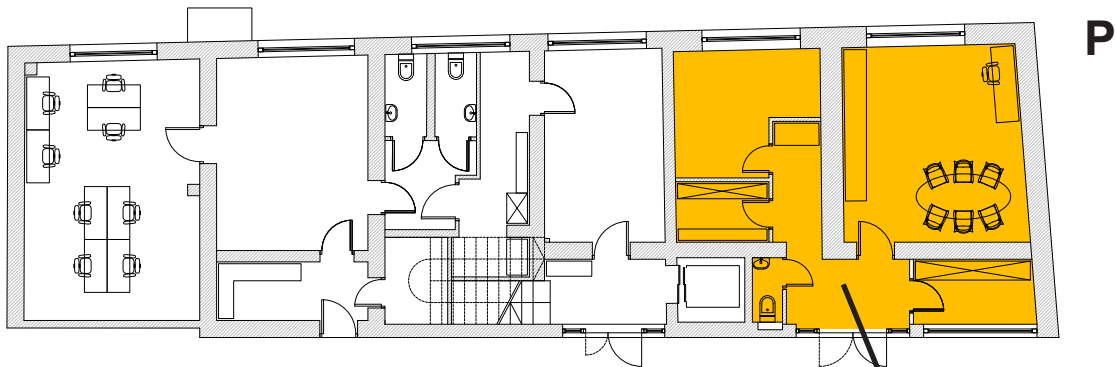
Programske kapacitete objekta C se ohranijo in smiselno umestijo v novogradnji oziroma premestijo.

Tako se kotlovnica vključi v sklop tehničnih prostorov, delavnice v sklop izvajanja storitev VDC in uprava v pritličje objekta A.

ANALIZA PRIKAZUJE
RAZDROBLJENE PROGRAMSKE
SKLOPE PREKO VEČ ETAŽ IN
PROSTORSKE OMEJITVE V SMISLU
POVEZAV, NARAVNE OSVETLJENOSTI
IN DIMENZIJ PROSTOROV

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA
2.1. OBSTOJEČE
OBJEKT A - Premestitev uprave

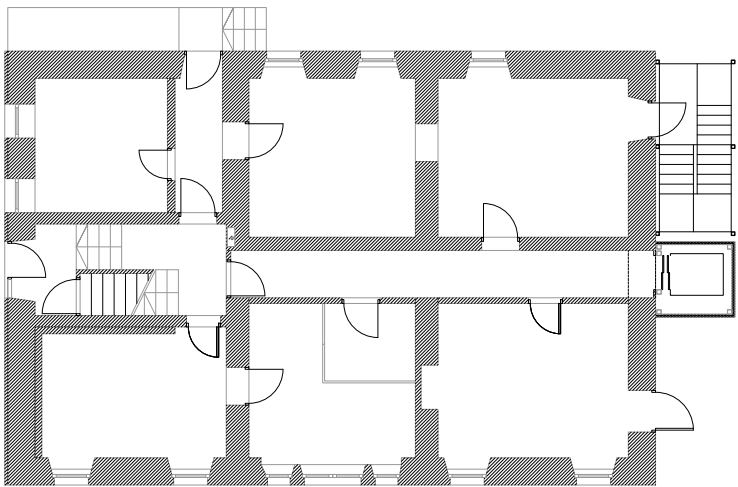
Objekt C



P

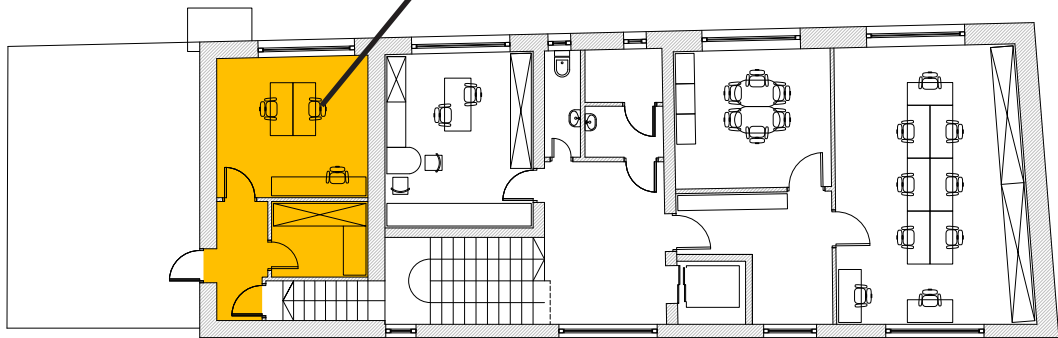
● Uprava

Objekt A



P

cca 108 m²



P+1

KAKO UČINKOVITO STRUKTURIRATI PROGRAM VDC, KI VKLJUČUJE BIVALNE ENOTE IN IZVAJANJE STORITEV?

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

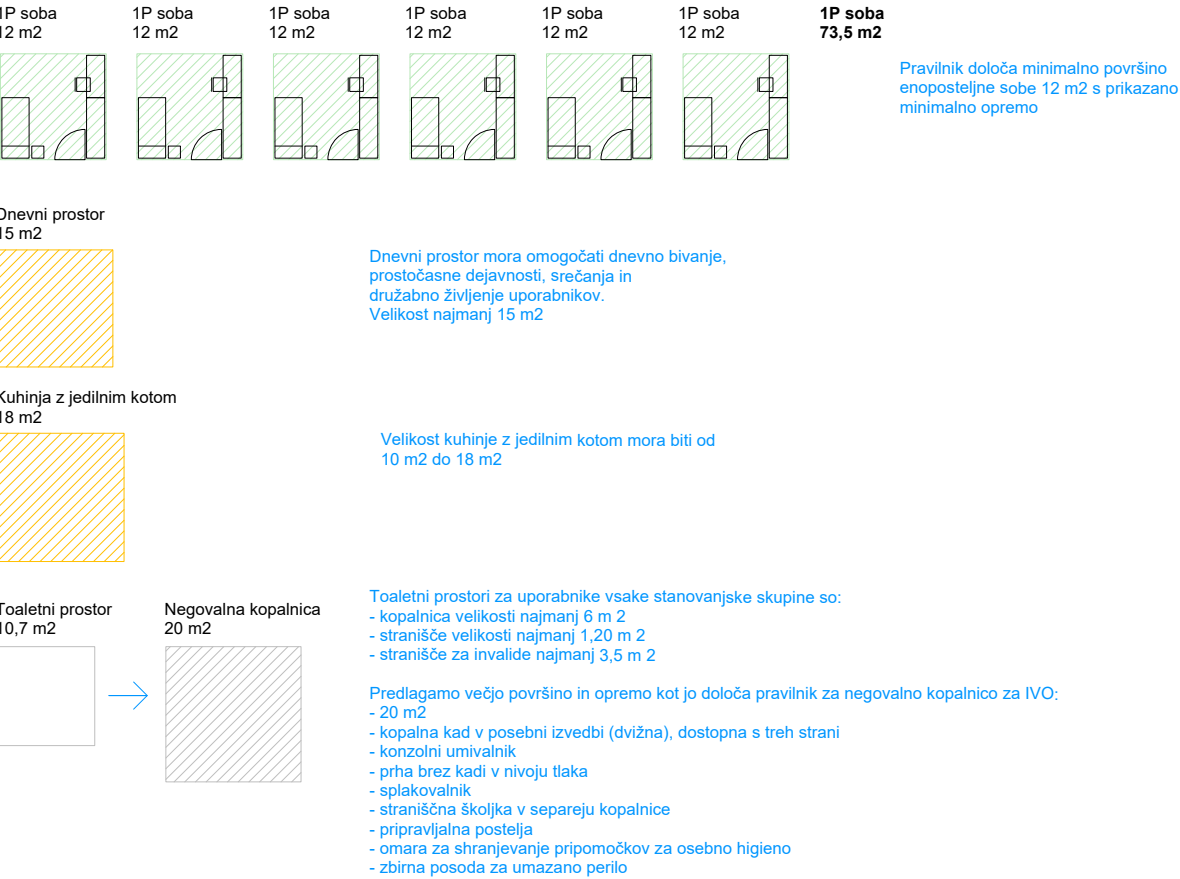
- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

3. PREDLOG

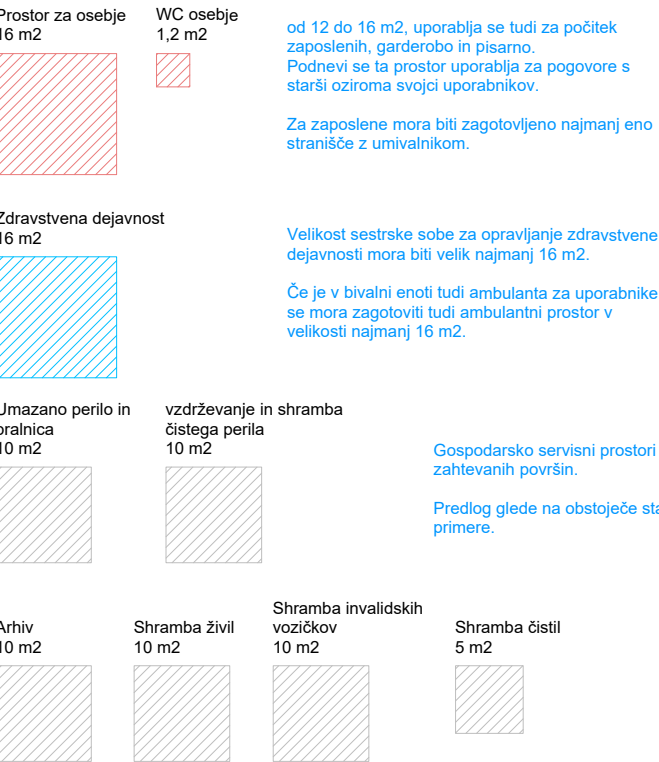
- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 OBLIKOVANJE
- 3.5 FAZNOST

A. VDC - bivalne enote: 338,2 m2 (brez komunikacij)

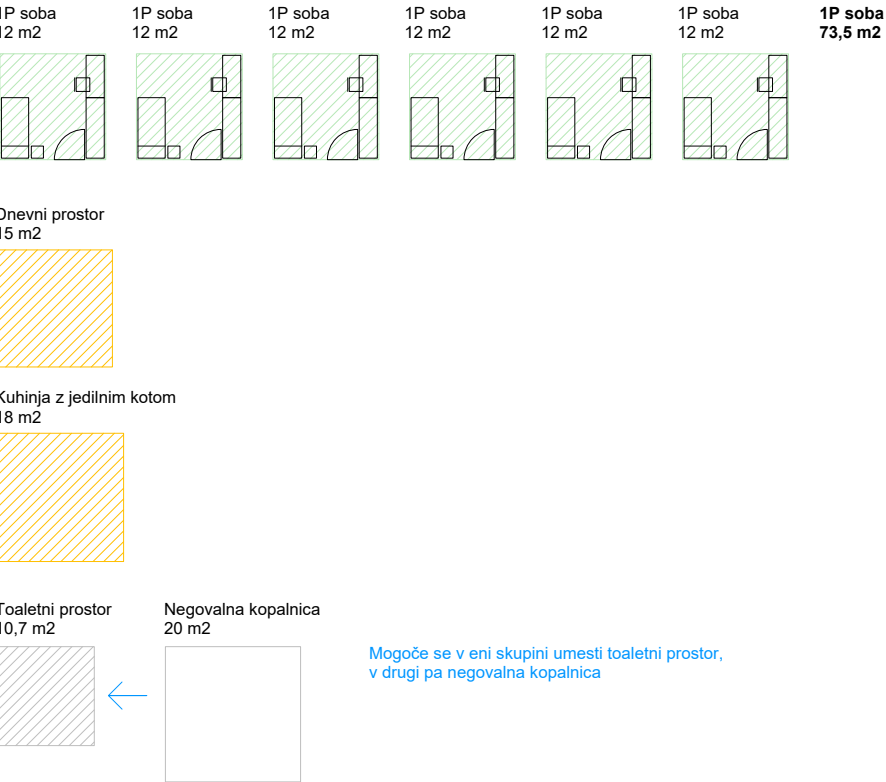
A.1.1 STANOVANJSKA SKUPINA 1: 125 m2



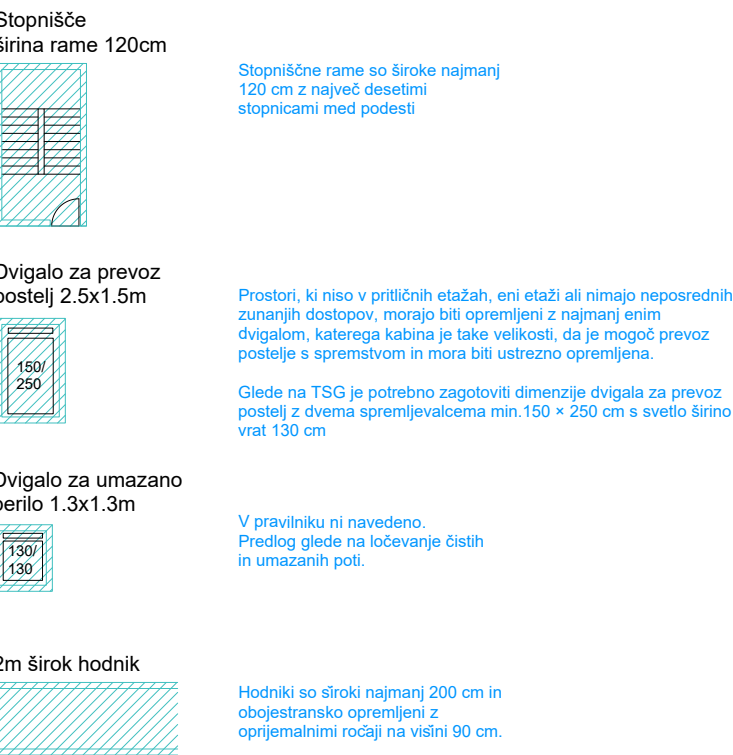
A.2. BIVALNA ENOTA: 88,2 m2



A.1.2 STANOVANJSKA SKUPINA 1: 125 m2



KOMUNIKACIJE



2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA
2.2. NOVO
VDC - Bivalne enote

PRAVILNIKI, SMERNICE:

- Pravilnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe
Uradni list RS, št. 19/24 (Veljavno od: 23.3.2024)
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Veljavno od: 1.9.2006)
- TSG-12640-002:2021, Tehnična smernica za graditev za zdravstvene stavbe

OBJEKT:

1. Velikost objekta stanovanjske skupine mora omogočati bivanje štirim do šestim osebam
2. Bivalna enota zajema dve ali več stanovanjskih skupin. Stanovalci bivajo v eno- in dvoposteljnih sobah

POVRŠINA:

STANOVANJSKE SKUPINE: 250 m2
BIVALNE ENOTE: 88,2 m2
SKUPAJ BIVALNE ENOTE: 338,2 m2

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

2.2. NOVO

VDC - Izvajanje storitev

B. VDC - izvajanje storitev: 455,4 m2 (brez komunikacij)

B.1 DELAVNICE: 225 m2

Delavnica 1
56,25 m2

Delavnica 2
56,25 m2

Delavnica 3
56,25 m2

Delavnica 4
56,25 m2

Velikost delavnice mora biti 4,50 m 2 na uporabnika.

(50 uporabnikov x 4,5) / 4 delavnice = 56,25 m2

B.2 OSTALO: 230,4 m2

Skladišča delavnice
47,5 m2

Zagotovljeni morata biti dve skladišči. Glede na naravo dejavnosti je lahko tudi eno samo, ki pa mora omogočiti ločeno skladiščenje vhodnih in izhodnih materialov in vseh drugih materialov za izvajanje dejavnosti.

Površina skladišč mora biti od 0,95 m2 na uporabnika, do 1,45 m2 glede na zaposlitvene programe in tehnologijo dela.

50 uporabnikov x 0,95 = 47,5 m2

Arhiv
10 m2

Pomožni prostori. Pravidnik ne določa zahtevanih površin, predlog glede na obstoječe stanje in referenčne primere.

Čistila
5 m2

Shramba inv. vozilčkov
10 m2

Kurilnica in prostor vzdrževalca
58,7 m2

Ohrani se obstoječa kapaciteta

Prostor za pokojnika
16 m2

Glede na omembo paliativne oskrbe smatramo smiselno umeščanje še prostora za pokojnika.

Prostor za umrlega ima površino najmanj 16 m2. Opremljen je z odrom in umivalnikom s tekočo vodo, hlajen in zračen. Prostor ima ločen izhod na zunanjo površino, dostopno z vozilom.

Garderobe uporabniki
35 m2

Garderobe za uporabnike morajo biti čim bližje vhodu. Velikost na uporabnika mora biti najmanj 0,70 m2. V primerih, kjer se uporabniki preoblačijo, morajo biti garderobe ločene po spolu.

50 uporabnikov x 0,7 = 35 m2

Toaletni prostor
12 m2

Ločeni po spolu. Predprostor z umivalniki in prostori z WC školjkami, najmanj pa: - 1 umivalnik in 1 WC školjka na 9 ž - 1 umivalnik, 1 WC školjka in 2 pisoarja na 12 M. Vsaj en od toaletnih prostorov mora biti prilagojen za uporabnike na invalidskih vozičkih in služi obema spoloma, velikost min. 3,5 m2

Negovalno higienski prostor
6 m2

Opremljen z umivalnikom in prho brez kadice. Dostopen in uporaben mora biti za osebo na invalidskem vozičku.

Velikost od 4 do 6 m2.

Pisarniški prostor z gard.
14 m2

WC osebje
1,2 m2

Vsaka enota mora imeti pisarniški prostor za vodenje enote, za pogovore s starši oziroma svojci in sestanke osebja. Velikost 14 m2 na dve delovni mesti. Tudi garderobe za zaposlene.

Za osebje morajo biti zagotovljen 1 toaletni prostor, 1,20 m2.

Soba za počitek
15 m2

Soba za počitek, sproščanje napetosti in individualno vodenje mora uporabniku omogočati umirjanje, nudenje prve pomoči in počitek, služiti pa mora tudi za individualno obravnavo in pogovor s strokovnim delavcem. Velikost sobe mora biti od 12 m2 do15 m2.

PRAVILNIKI, SMERNICE:

- Pravidnik o minimalnih prostorskih in tehničnih pogojih za opravljanje dolgotrajne oskrbe Uradni list RS, št. 19/24 (Veljavno od: 23.3.2024)
- Pravidnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Veljavno od: 1.9.2006)
- TSG-12640-002:2021, Tehnična smernica za graditev za zdravstvene stavbe

POVRŠINA:

DELAVNICE: 225 m2
OSTALO: 230,4 m2
SKUPAJ IZVAJANJE STORITEV: 455,4 m2

SKUPAJ NOVOGRADNJA:
338,2 m2 + 455,4 m2 =
793,6 m2 (brez komunikacij)

**KAKO UČINKOVITO UMESTITI NOVOGRADNJO,
KI HKRATI SPOŠTUJE DANOST LOKACIJE IN JO
Z ZASNOVO NADGRADI?**

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

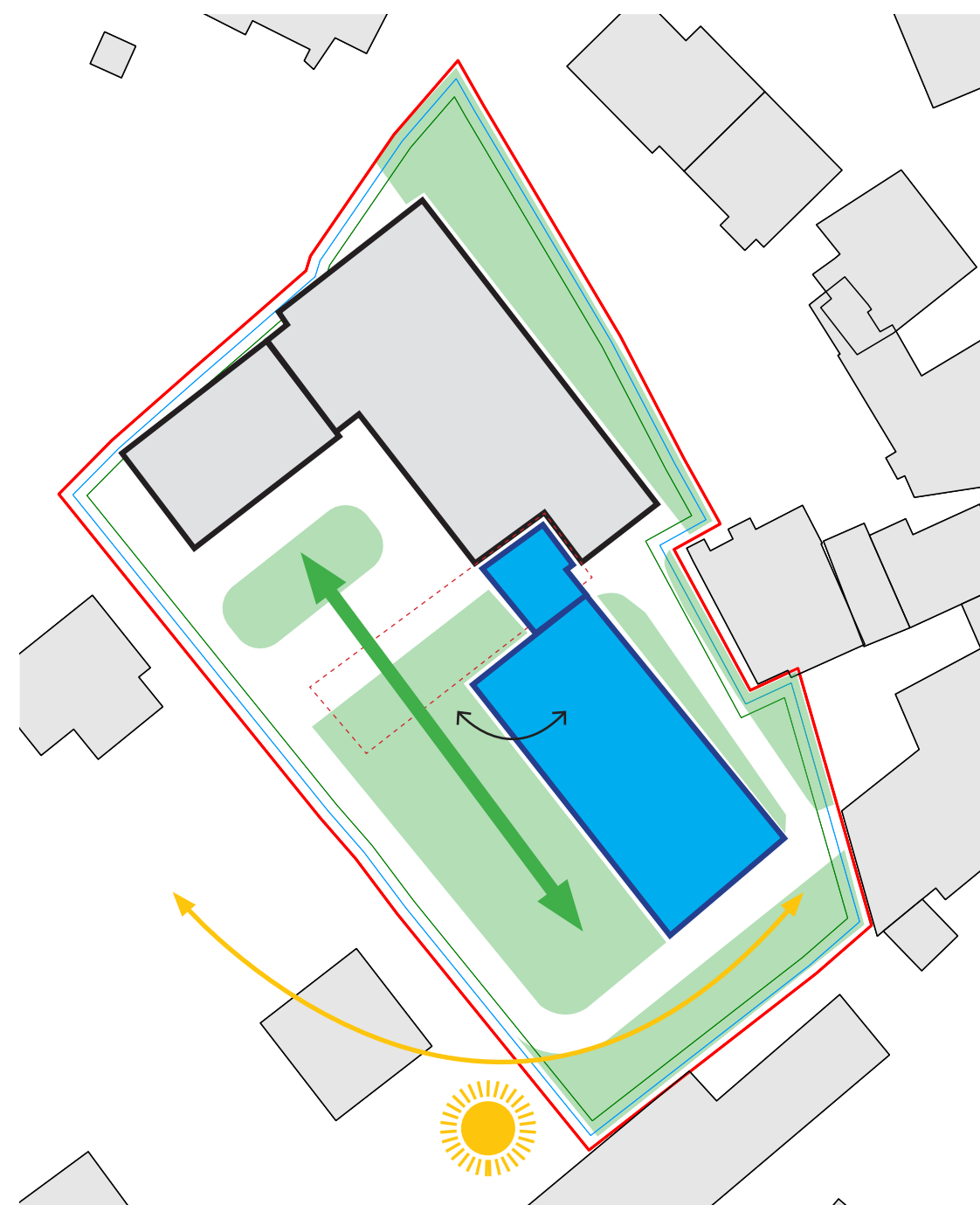
3. PREDLOG

- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 OBLIKOVANJE
- 3.5 FAZNOST



OBSTOJEČE STANJE

Grajeno tkivo ustvari notranje dvorišče, ki pa je zaradi višine objektov precej osenčeno in deluje manj prijetno.



PREDLOG

Predlog pozicioniranja novogradnje v orientaciji S-J, kar je tudi primernejše za dodatne enote stanovanjskih skupin. Sklenjen povezan prostor omogoči boljši izkoristek parcele, možnost kvalitetne krajinske ureditve ter jasno ločitev na gospodarsko-servisne in ozelenjene površine, hkrati pa se prostor zaključi pred objektom A - prostorsko dominantno.

3. PREDLOG

3.2. ZUNANJA UREDITEV

Predlagana zunanja ureditev temelji na jasni organizaciji dostopov, ločevanju prometnih tokov ter vzpostavitvi kakovostnih odprtih in zelenih površin, ki podpirajo delovanje centra in bivanje uporabnikov.

Dostop za motorni promet se ohranja z Z strani, kjer se oblikuje krožna drop-off zanka za kratkotrajno ustavljanje in intervencijo. Servisni in gospodarski promet je usmerjen na gospodarsko dvorišče ob J fasadi novogradnje, ki omogoča ločeno logistično oskrbo.

Ob južnem robu se uredi intervencija in parkirišče (8 PM) z zasaditvijo dreves. Peš dostopi potekajo po tlakovanih poteh, ki povezujejo vhode v objekte in posamezne zunanje programe.

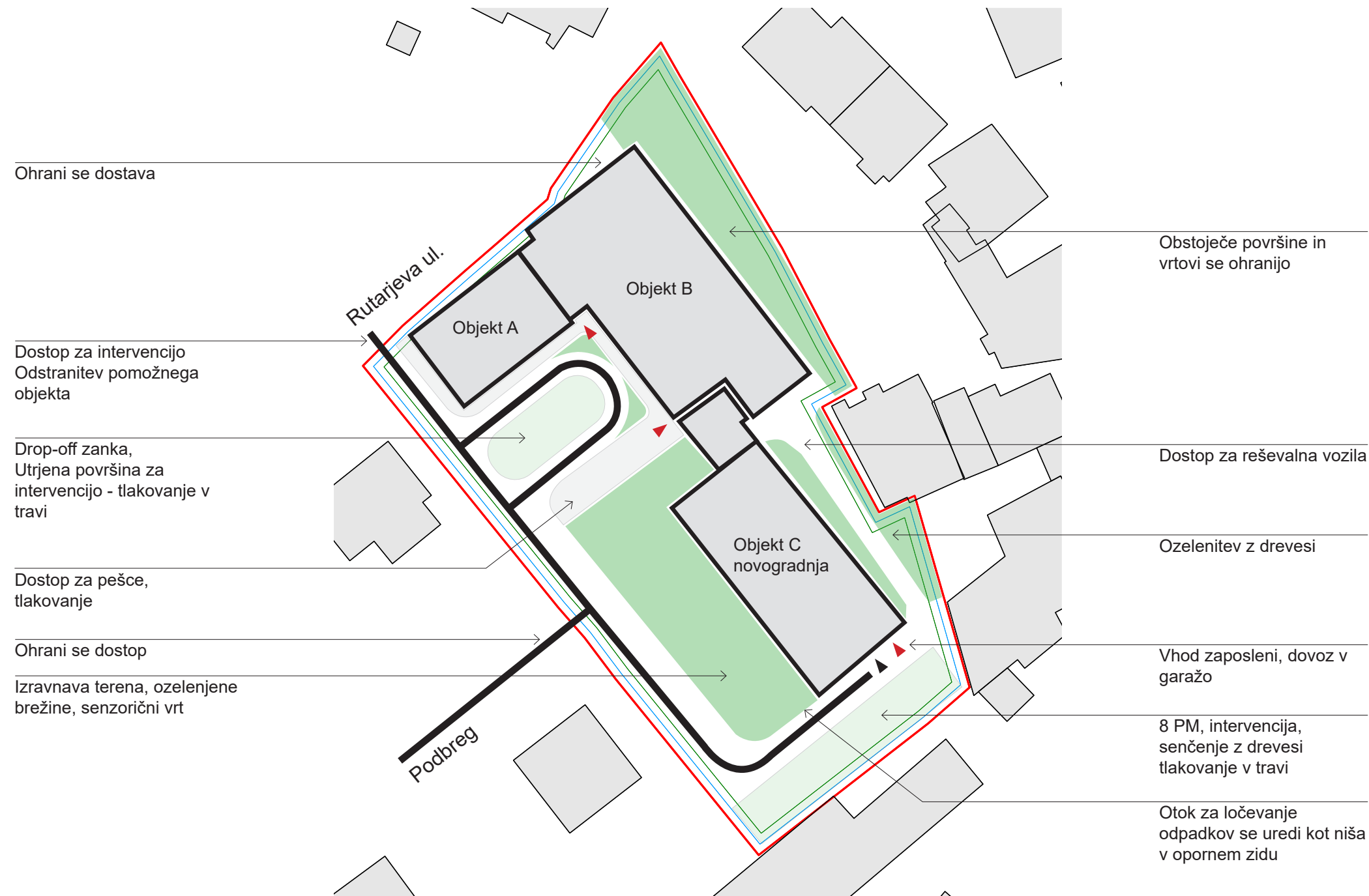
Zelene površine so oblikovane kot senzorični vrt.

Ureditev vključuje tudi izravnavo terena, brežine in jasno definirane robove, kar izboljšuje dostopnost in preglednost prostora.

ZUNANJA UREDITEV VZPOSTAVLJA JASNO PROSTORSKO STRUKTURO, LOČUJE FUNKCIONALNE SKLOPE TER Z UVEDBO ZELENIH IN TERAPEVTSKIH POVRŠIN NADGRAJUJE KAKOVOST BIVANJA IN UPORABE PROSTORA

LEGENDA

— Dostop za motorizirana vozila
▶ Vhod v objekt



KAKO UČINKOVITO STRUKTURIRATI PROGRAM VDC, KI VKLJUČUJE BIVALNE ENOTE IN IZVAJANJE STORITEV?

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

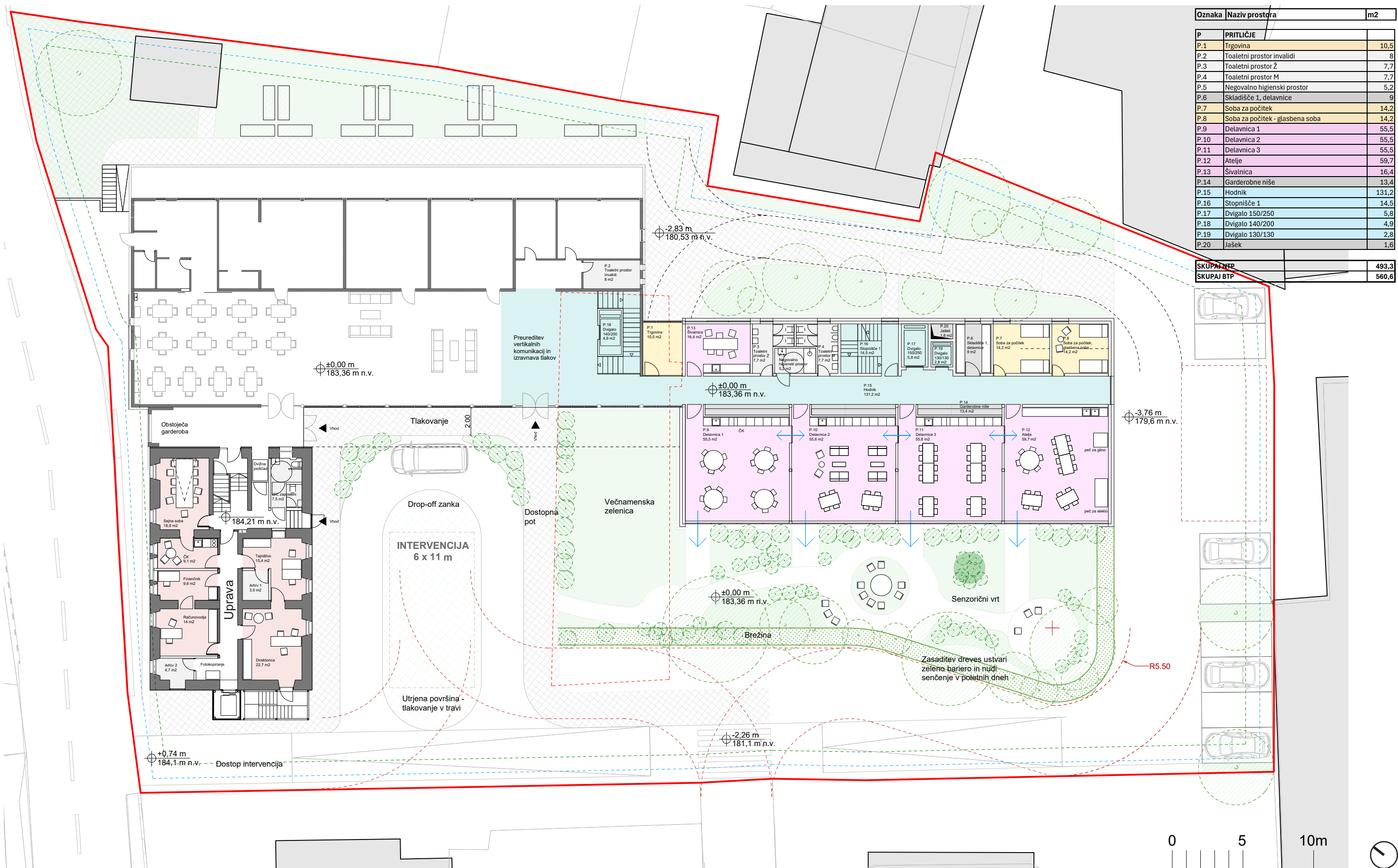
2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

3. PREDLOG

- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 OBLIKOVANJE
- 3.5 FAZNOST

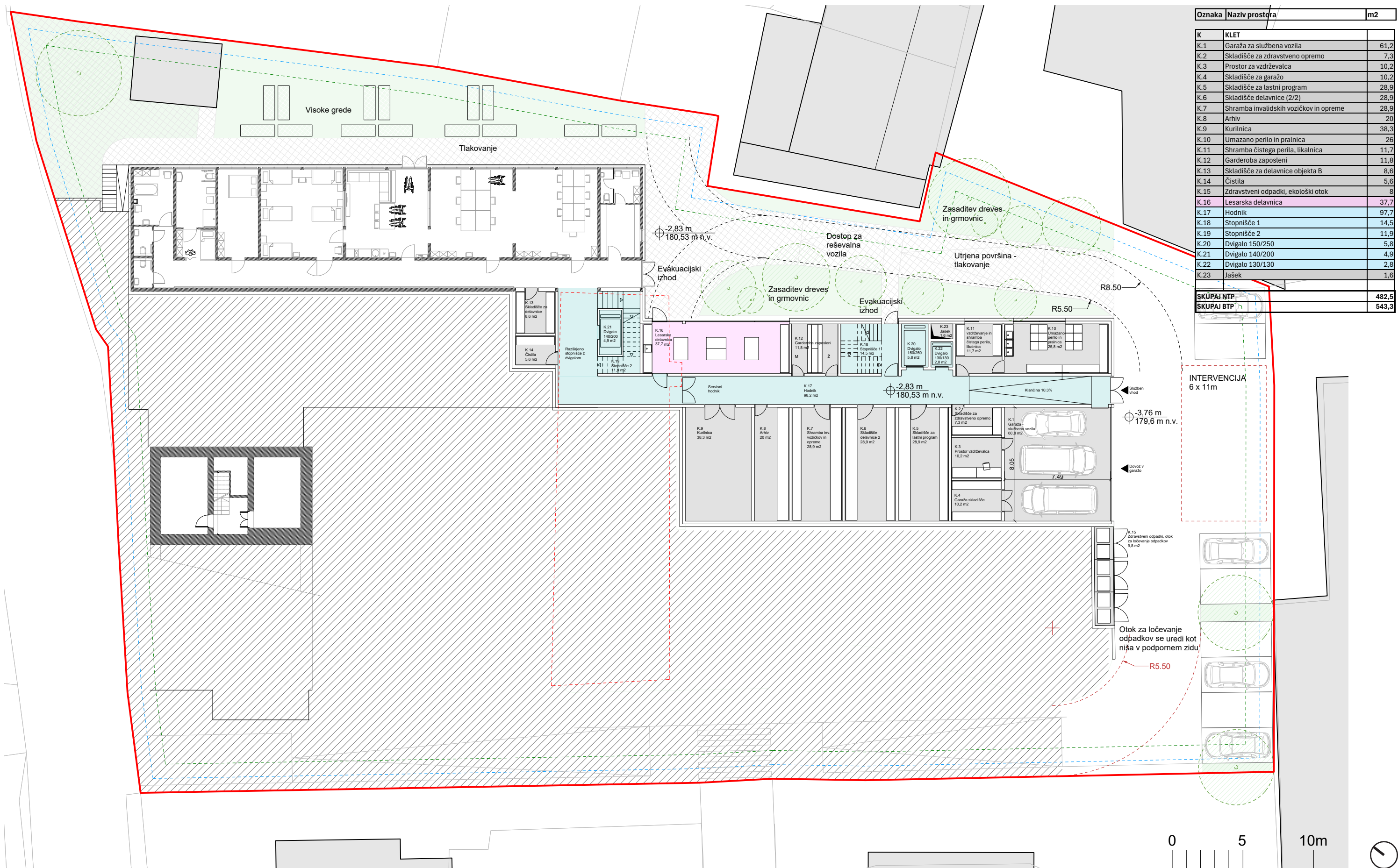
3. PREDLOG
3.3. TLOORISI
SITUACIJA S PRITLIČJEM



3. PREDLOG
3.3. TLORISI
P+1



3. PREDLOG
3.3. TLORISI
KLET



3. PREDLOG

3.3. TLORISI

P+2, M (Objekt A)



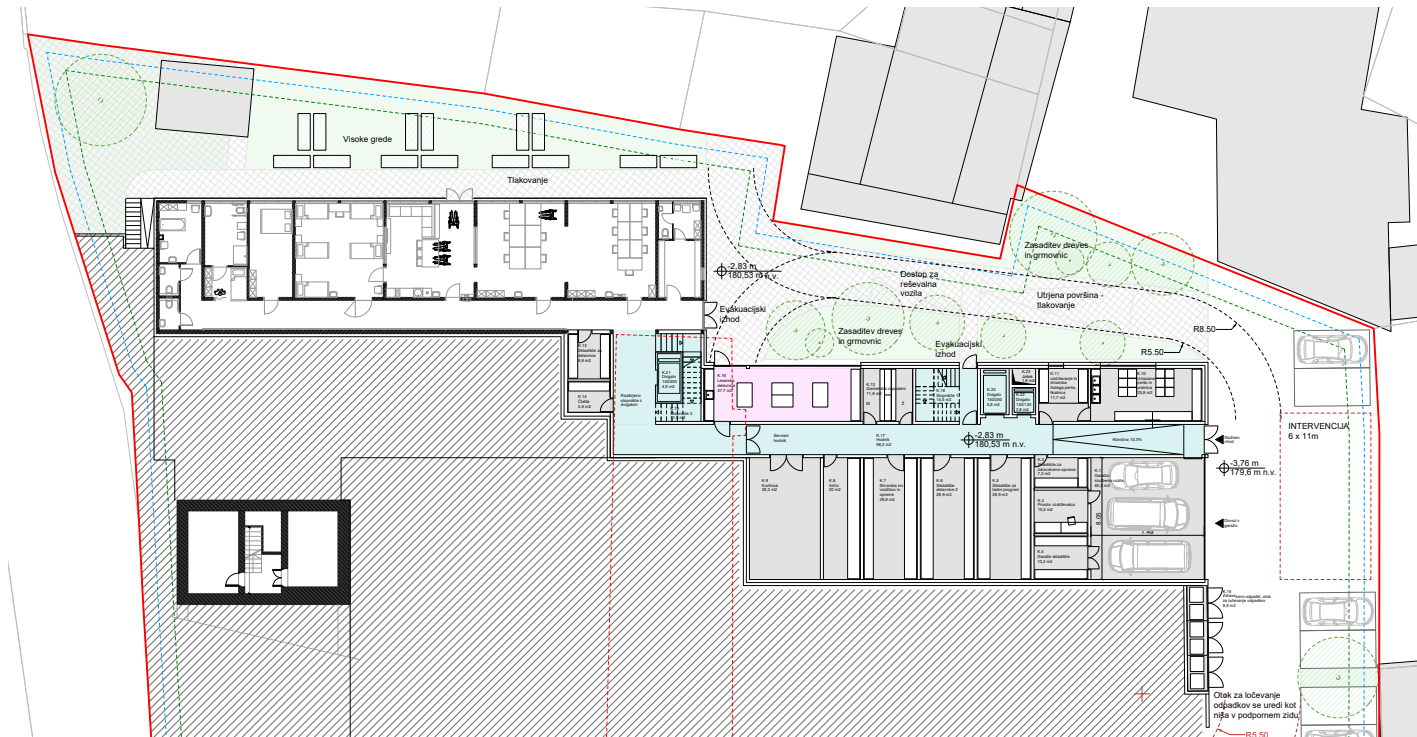
3. PREDLOG
3.3. TLORISI
POVZETEK POVRŠIN



P



P+1



K

NOVOGRADNJA

Naziv prostora	m2
1P sobe	150
Podporni prostori	394,1
Skupni prostori	138,5
Prostori za osebje	9,4
Komunikacije	378,2
Delavnice	280,3
Zdravstvena dejavnost	16

SKUPAJ NTP	1.366,5
SKUPAJ BTP	1.624,8

OBJEKT A

Toaletni prostori (P+1, P+2) - 37,6 m2
Uprava (P) - 108,4 m2
Skupni prostor (M) - 86,2 m2

SKUPAJ - 232,2 m2 NTP

FAKTOR ZAZIDANOSTI

Površina obravnavanega območja: 3,827.14 m2
Zazidana površina: 1,360.50 m2

$FZ = 1,360.50 / 3,827.14 = 0.36$
(max = 0.3)

FAKTOR ZELENIH POVRŠIN

Površina obravnavanega območja: 3,827.14 m2
Zelene površine: 836,8 m2

$FZ = 886,8 / 3,827.14 = 0.22$
(min = 0.2)



**KAKO USTVARITI SKLADNOST ZASNOVE
V OBLIKOVALSKEM SMISLU, IN OHRANITI
HIERARHIJO V PROSTORU?**

1. URBANISTIČNA IZHODIŠČA

- 1.1 KONTEKST
- 1.2 OBMOČJE PREVERITVE
- 1.3 FOTOANALIZA
- 1.4 VZOREC POZIDAVE
- 1.5 PROMET / DOSTOPI
- 1.6 NAMENSKA RABA

2. PROGRAMSKA IZHODIŠČA

- 2.1 OBSTOJEČE
- 2.2 NOVO

3. PREDLOG

- 3.1 URBANIZEM
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 TLORISI
- 3.4 **OBLIKOVANJE**
- 3.5 FAZNOST

3. PREDLOG

3.4. OBLIKOVANJE

Objekt B
Dvokapna streha,
višinsko zalomljena

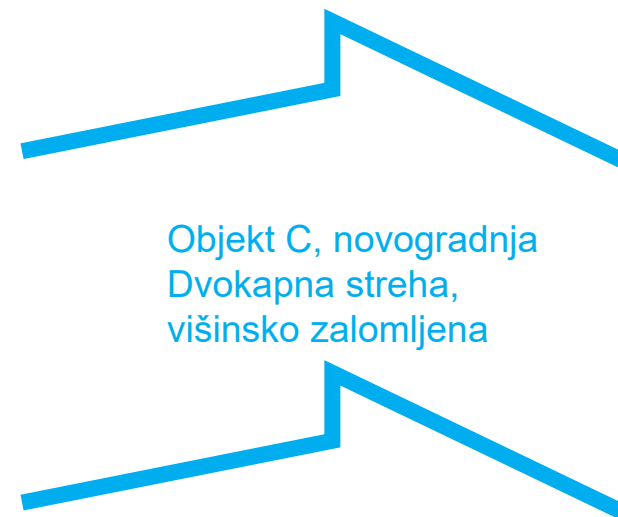
Objekt A
Dvokapna streha,
klasična



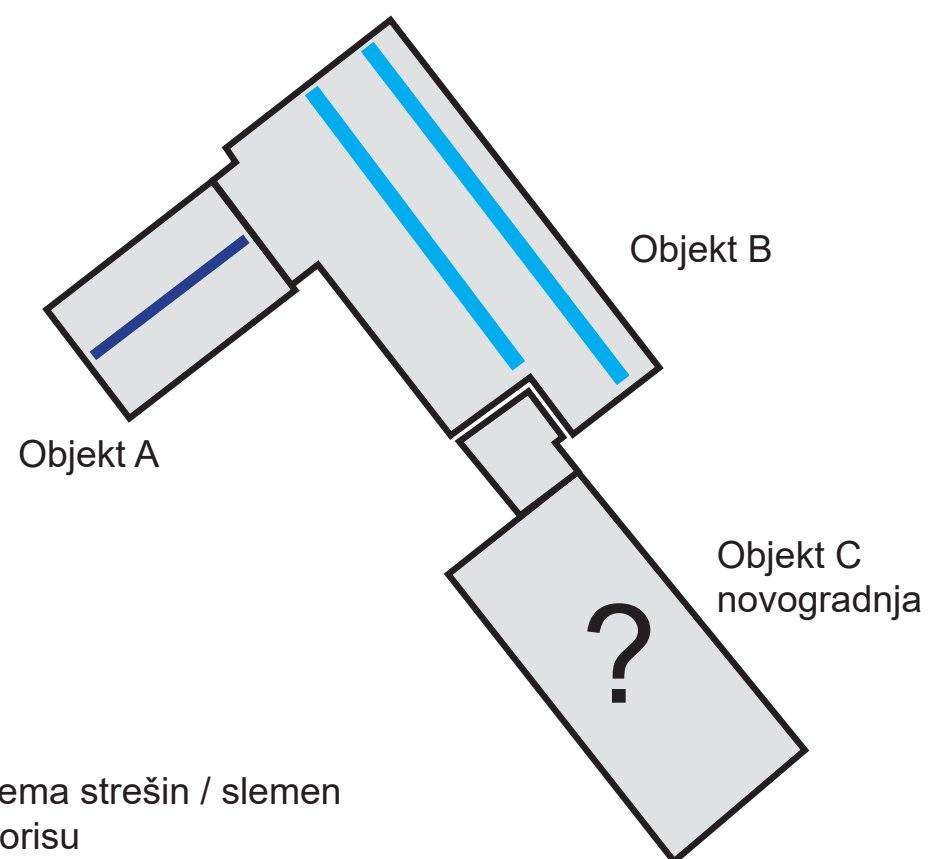
Shema strešin

Objekt A
Dvokapna streha,
klasična

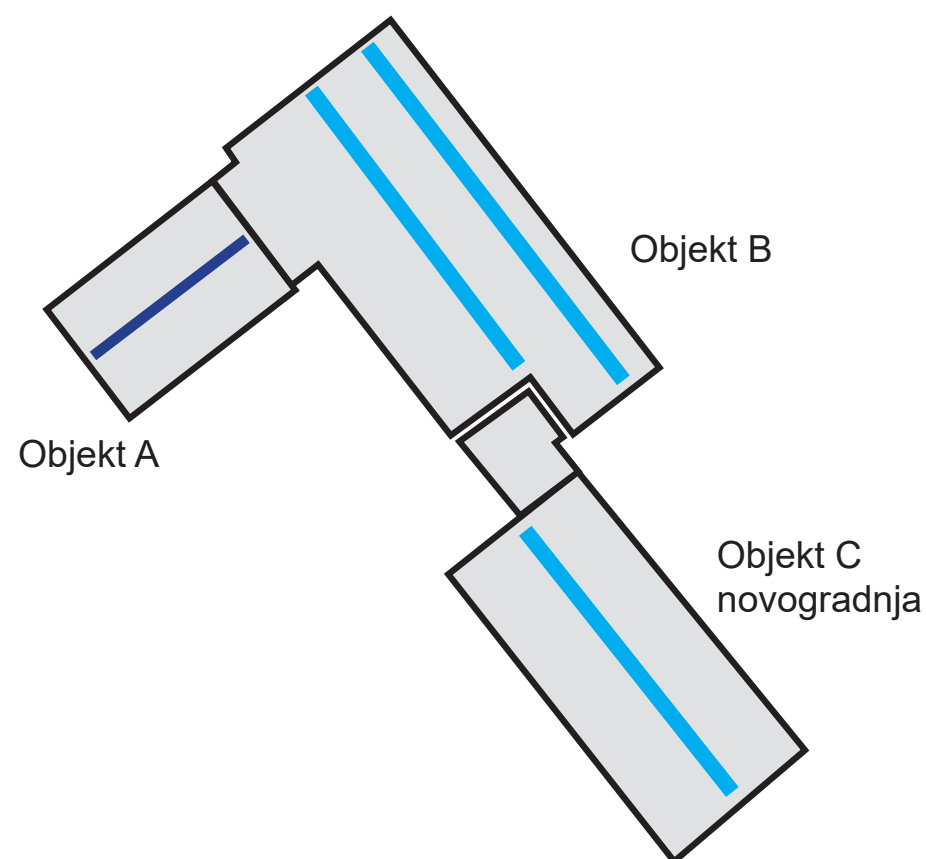
Objekt B
Dvokapna streha,
višinsko zalomljena



Objekt C, novogradnja
Dvokapna streha,
višinsko zalomljena



Shema strešin / slemen
v tlorisu

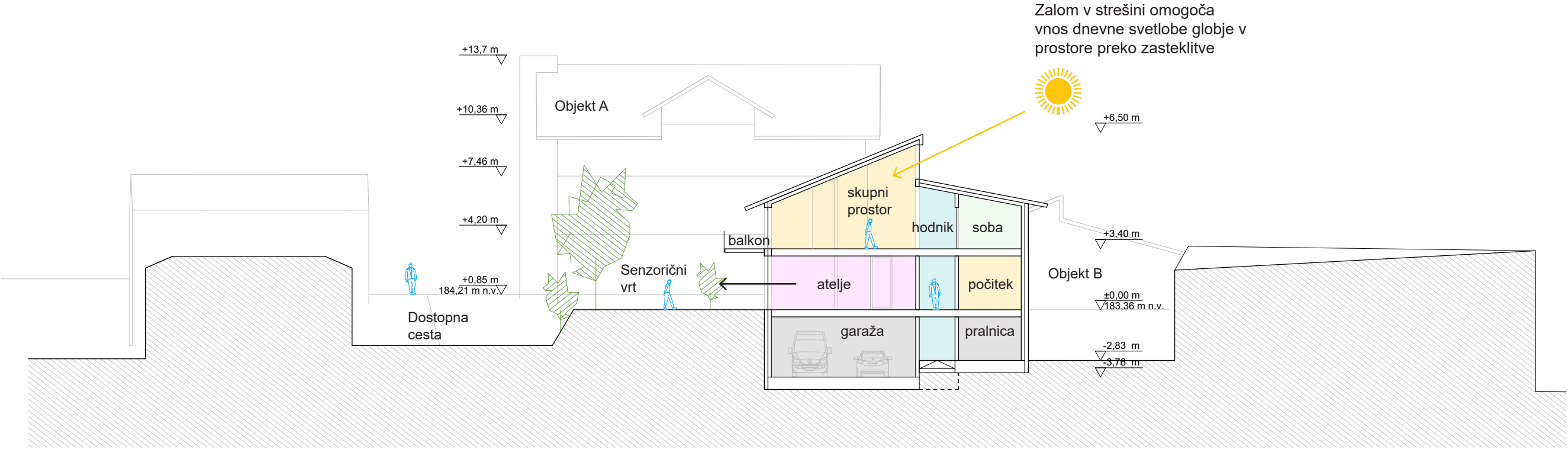


Novogradnja se oblikovno distancira od prvotnega objekta A in sledi kasnejšim pozidavam s čimer se ustvari odnos do prvotnega tkiva.

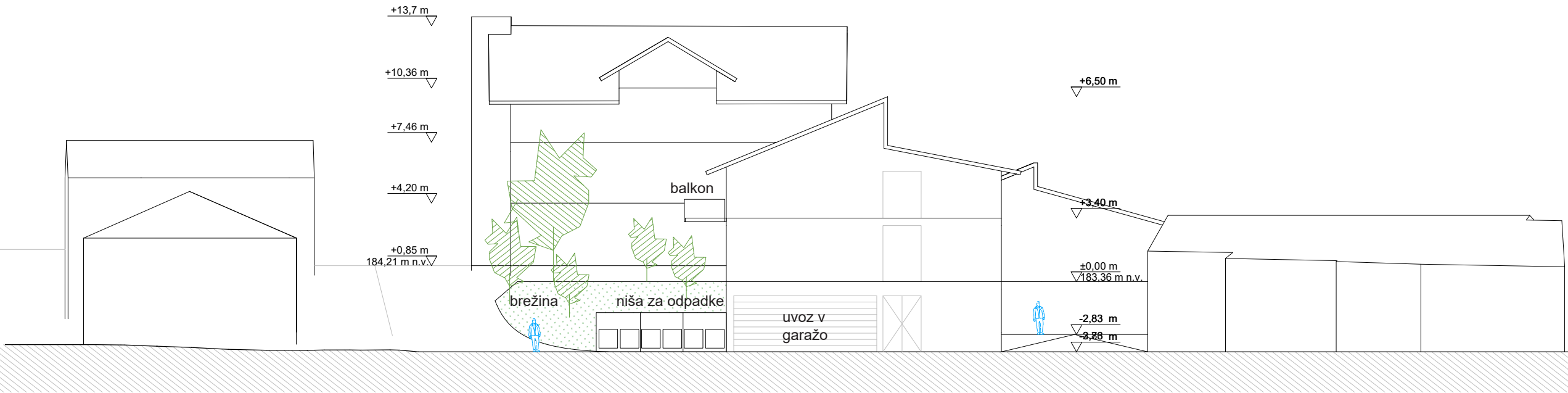
Umestitev delavnic in podpornih programov narekuje globino prostorov s čimer se približamo dimenzijam objekta B.

Glede na podolgovato zasnovo se navezujemo tudi na osi slemen, ki jih z razgibano strešino povzema že objekt B. Razgibanost z vertikalnim zalomom omogoči osvetlitev notranjih prostorov in hodnikov ter možnost naravnega prezračevanja.

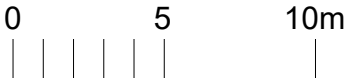
3. PREDLOG
3.4. OBLIKOVANJE
PREČNI PREREZ, FASADA J



Prečni prerez

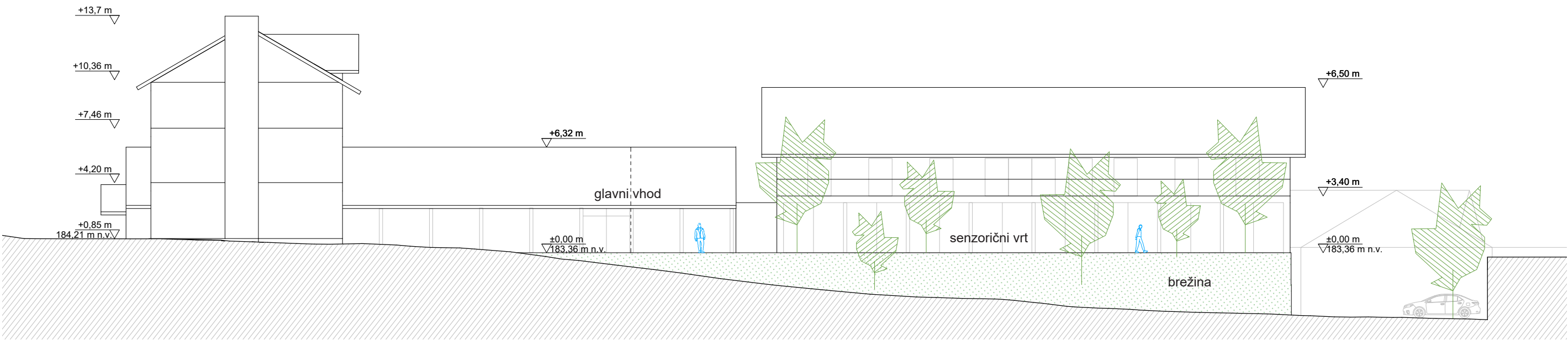


Fasada J

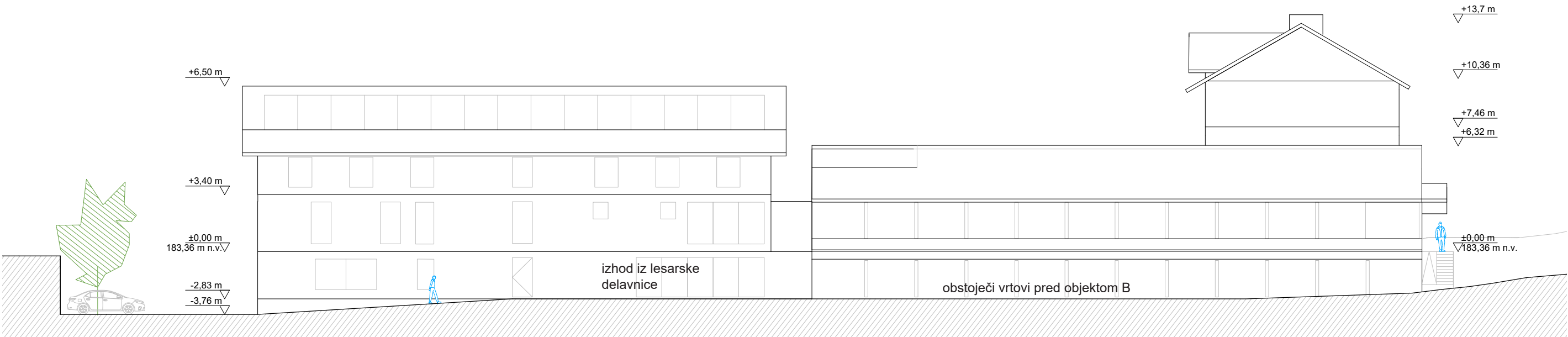




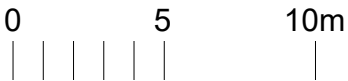
3. PREDLOG
3.4. OBLIKOVANJE
FASADE

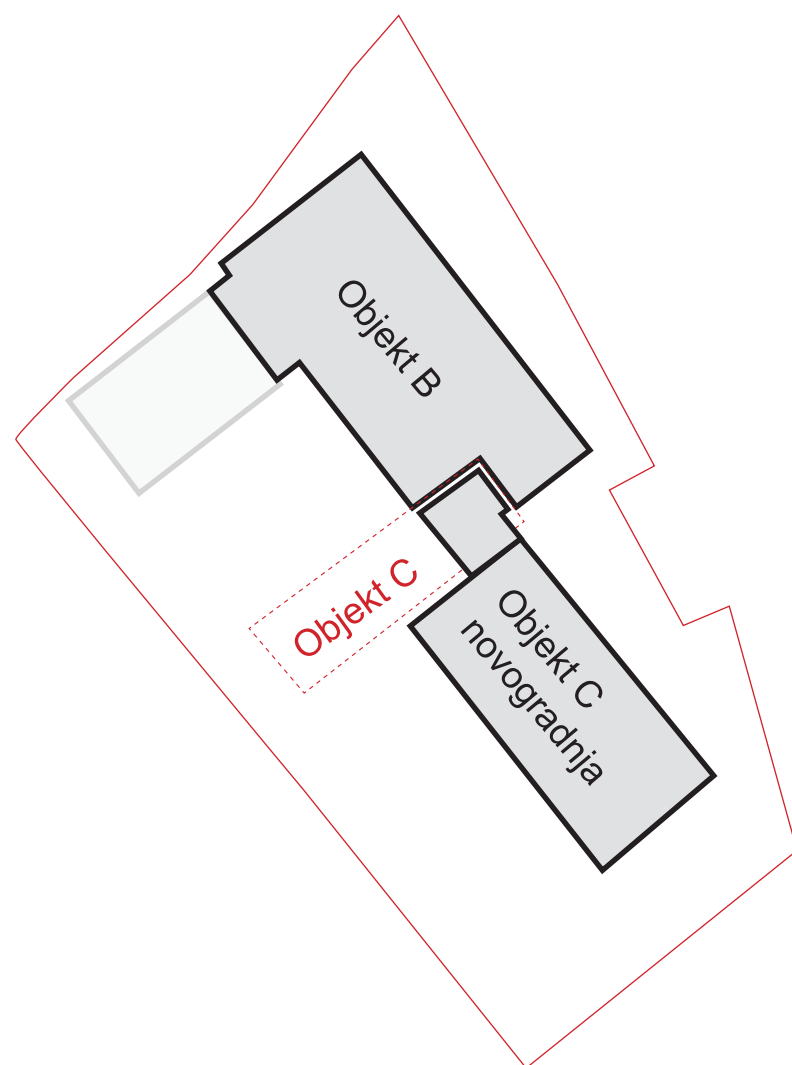


Fasada Z

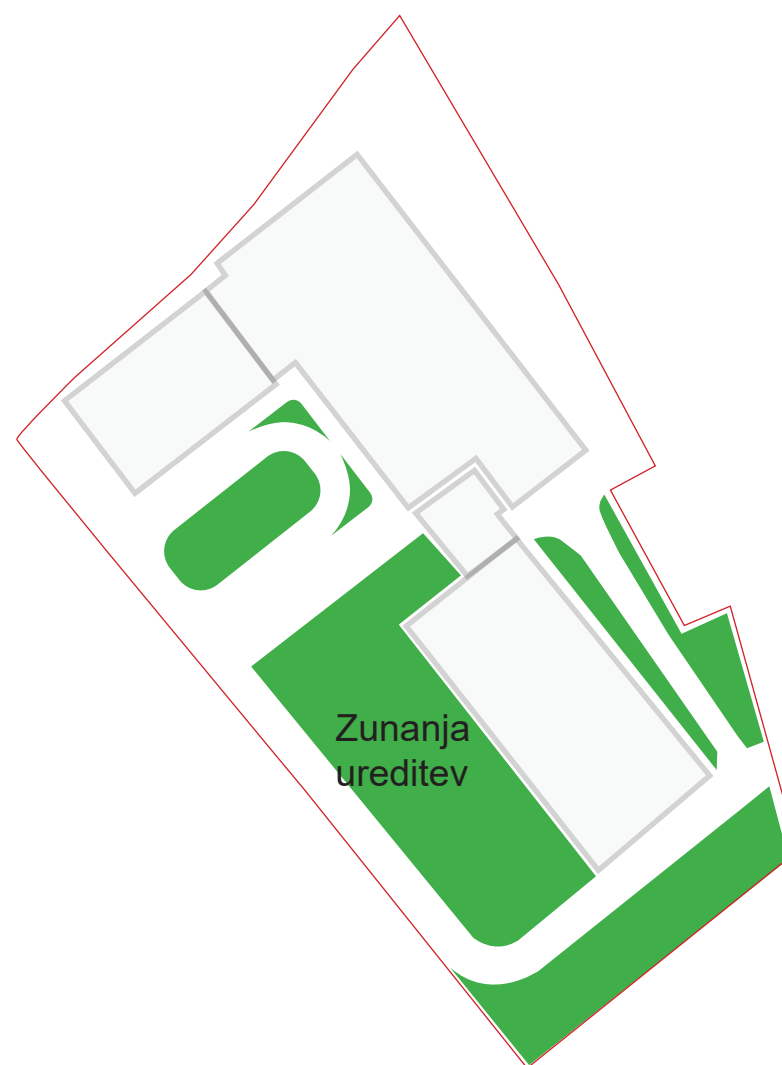


Fasada V

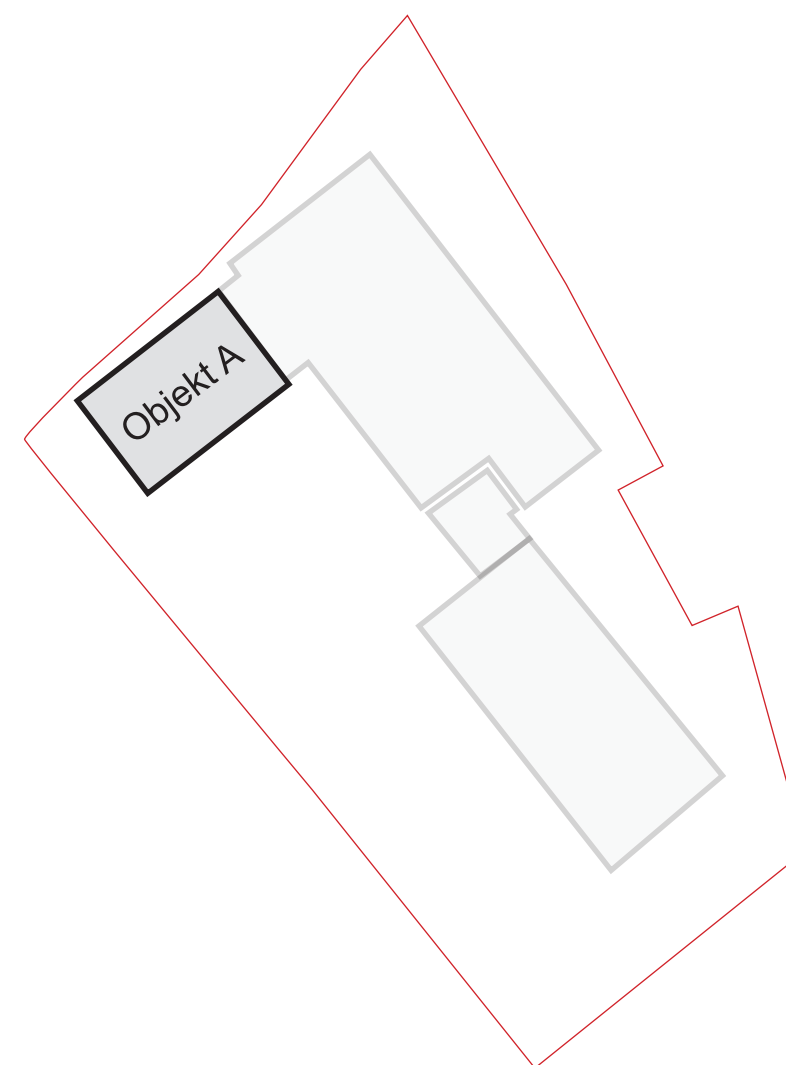




F1.1
- prenova objekta B
- odstranitev objekta C
- novogradnja objekta C



F1.2
- zunanja ureditev



F2
- preureditev kopalnic
- premestitev uprave v pritličje
- ureditev skupnih prostorov v mansardi

3. PREDLOG

3.6. OCENA INVESTICIJE

RUŠITEV - OBJEKT C	m2 (NTP)	cena (€/m2)	Skupaj cena
Nadzemni del	452,7	75,0	33.952,5
Podzemni del	58,7	75,0	4.402,5
SKUPAJ	511,4		38.355,0

opombe

vkopano z dveh strani

GOI dela	m2 (NTP)	cena (€/m2)	Skupaj cena
OBJEKT A			
Preureditev kopalnic	37,6	1.000,0	37.600,0
Preureditev pritičja - uprava	108,4	500,0	54.200,0
Preureditev mansarde - skupni prostori	151,1	500,0	75.550,0
SKUPAJ	297,1		167.350,0

OBJEKT B			
Pritličje	478,8	1.200,0	574.560,0
Klet	289,7	1.200,0	347.640,0
SKUPAJ	768,5		922.200,0

celovita prenova brez statične sanacije

vkopana z dveh strani

OBJEKT C - NOVOGRADNJA			
Nadzemni del	881,6	1.800,0	1.586.880,0
Podzemni del	482,5	1.500,0	723.750,0
SKUPAJ	1.364,1		2.310.630,0

vkopano z dveh strani

NOTRANJA OPREMA	m2 (NTP)	cena (€/m2)	Skupaj cena
OBJEKT A	297,1	300,0	89.130,0
OBJEKT B	768,5	300,0	230.550,0
OBJEKT C	1.364,1	300,0	409.230,0
SKUPAJ			728.910,0

ZUNANJA UREDITEV - NOVO	m2 (NTP)	cena (€/m2)	Skupaj cena
Utrjene pohodne površine	193,6	150,0	29.040,0
Utrjene prometne površine	958,5	200	191.700,0
Zelene površine	431	75	32.325,0
Tlakovanje v travi	289,8	100	28.980,0
SKUPAJ	1.872,9		282.045,0

tlakovanje
dostopne ceste
trava, vegetacija
utrjene površine za dostop vozil

POVZETEK	Skupaj cena
Rušitev	38.355,0
GOI dela	3.400.180,0
Notranja oprema	728.910,0
Zunanja ureditev	282.045,0
SKUPAJ	4.449.490,0

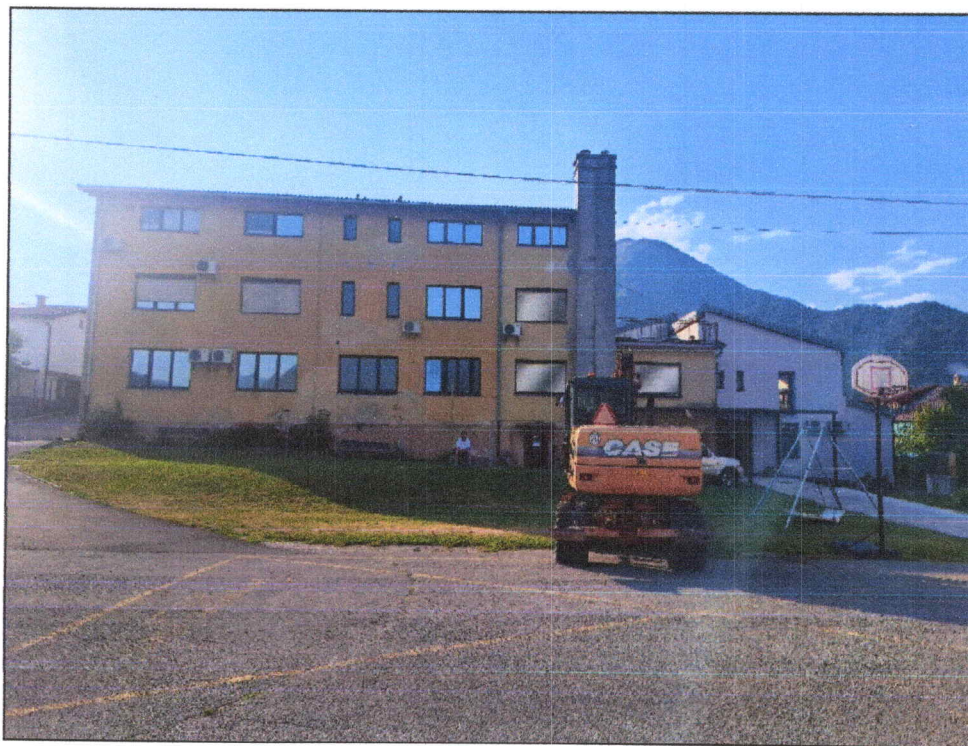
STUDIO SADAR

www.studiosadar.com
info@studiosadar.com

Studio Sadar, d.o.o.
Zemljemerska ulica 12
SI-1000 Ljubljana

Programska preveritev VDC Tolmin
Maj, 2026

**GEOLOŠKO-GEOMEHANSKO POROČILO O MOŽNOSTI GRADNJE NA OBMOČJU
PARCEL ŠT. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 IN 949/3, K.O. TOLMIN**



NAROČNIK: **VDC TOLMIN**
Rutarjeva ulica 18
5220 Tolmin

IZVAJALEC: **JŽ GEOLOG d.o.o.**
Sv. Lovrenc 49e
3312 Prebold

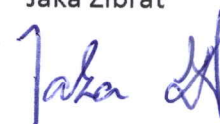
JAKA ŽIBRAT
univ.dipl.inž.geol.
IZS RG0188

OBDELAL: Jaka ŽIBRAT, univ.dipl.inž.geol.

ARH. ŠT.: geol. - geom. por. Tolmin VII/2026

Julij 2026

Jaka Žibrat



KAZALO

1	UVOD.....	1
2	ZAKONSKE OSNOVE	2
3	GEOGRAFSKA LOKACIJA PARCELE	3
4	GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE RAZMERE NA ŠIRŠEM IN OŽJEM OBMOČJU PREDVIDENE GRADNJE	5
4.1	Strukturno-geološke razmere na širšem območju	5
5	IZVEDENE TERENSKÉ PREISKAVE IN SESTAVA TAL NA OŽJEM OBMOČJU GRADNJE..	7
5.1	Terenske preiskave	7
5.3	Gladine podzemne vode.....	9
5.4	Klasifikacija kamnin	9
5.5	Pogoji temeljenja	10
5.6	Nevarnost erozije in pojavljanja plazov	12
6	SEIZMIČNOST TERENA	13
7	MOŽNOST PONIKANJA OZIROMA ODVAJANJA METEORNE VODE	14
8	ZAKLJUČKI.....	16
9	VIRI IN LITERATURA.....	17

GEOLOŠKO-GEOMEHANSKO POROČILO O MOŽNOSTI GRADNJE NA OBMOČJU PARCEL ŠT. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 IN 949/3, K.O. TOLMIN

1 UVOD

Po naročilu Varstveno delovnega centra Tolmin, je bil v juliju 2026 opravljen geološki ogled terena na širšem območju parcel št. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 in 949/3, k.o. Tolmin v občini Tolmin. Na omenjenih parcelah ima investitor namen dve obstoječi stavbi rekonstruirati in obnoviti. En objekt bo odstranjen, prizidan bo nov.

Namen terenskega ogleda ter izvedenega sondažnega izkopa, je bilo preučitev lokalnih geoloških, geomehanskih in hidrogeoloških značilnosti terena, kjer bo stal nov objekt z namenom, da se določi stabilnost terena ter način temeljenja in možnost ponikanja oziroma odvajanja meteornih vod iz območja objekta.

Po podatkih iz atlasa okolja Agencije RS za okolje, ki je dostopen na internetu je iz karte verjetnosti pojavljanja plazov razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na območju zelo majhne do srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Iz opozorilne karte erozije pa je razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov, zato mora vloga za pridobitev vodnega soglasja v skladu s 3. točko 7. člena Pravilnika o vsebini vlog pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS št. 25/09) vsebovat projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki smiselno vključujejo geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege. Iz geološkega poročila mora biti razvidna tudi zmožnost ponikanja in načina temeljenja objekta.

Po Pravilniku o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja je za posege, ki se načrtujejo na območjih in ki v skladu s predpisi o vodah niso določena kot plazljiva območja, iz opozorilne karte verjetnosti pojava plazov pa izhaja, da na širšem območju posega obstaja nevarnost pojava plazov oziroma zaradi naklona terena, geološke sestave in strukture zemljišča ter prisotnosti podzemnih voda lahko zaradi neustrezne gradnje pride do povečane nevarnosti pojava zemeljskega plaz ali druge oblike pobočnega masnega premikanja (podori, drobirski tokovi), mora vloga za pridobitev vodnega soglasja vsebovati projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki smiselno vključujejo geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko

vključuje določitev območja geoloških nevarnosti.

Za posege, ki se načrtujejo na območjih, ki v skladu s predpisi o vodah niso določena kot erozijska območja, iz opozorilne karte verjetnosti pojava erozije izhaja, da na širšem območju posega obstaja nevarnost pojava erozije oziroma zaradi preperelosti, tektonske zdrobljenosti ali plastovitosti kamnin, nagiba in površinske oblikovanosti terena lahko zaradi neustreznega posega pride do povečane nevarnosti pojava erozije, mora vloga za pridobitev vodnega soglasja, vsebovati projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki smiselno vključujejo geološko poročilo s poudarkom na erodibilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki lahko vključuje določitev območja nevarnosti pojava erozije.

Upoštevati je potrebno prepovedi in omejitve, ki se nanašajo na plazljiva in erozijsko ogrožena območja v skladu z zakonom o vodah. Na teh območjih se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

V poročilu mora biti podan tudi ustrezen način odvodnjavanja ali ponikanja padavinskih in prečiščenih komunalnih voda, ki ne bo poslabševal plazljive in erozijske ogroženosti območja. Padavinske vode je potrebno, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati (v kolikor je to možno). Ponikovalnica mora biti locirana izven povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Ureditev odvodnjavanja mora biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja.

V nadaljevanju podajamo geološko - geomehansko poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja objekta, z oceno o dejanski plazoviti ogroženosti predmetnega območja ter s predlogi za odvajanje padavinskih voda.

V poročilu so podani vsi tisti podatki, ki so potrebni za opredelitev pogojev temeljenja objektov ter za interpretacijo terenskih razmer v omenjenem prostoru z vidika geoloških značilnosti območja ter geomehanskih značilnosti tal.

2 ZAKONSKE OSNOVE

Splošno

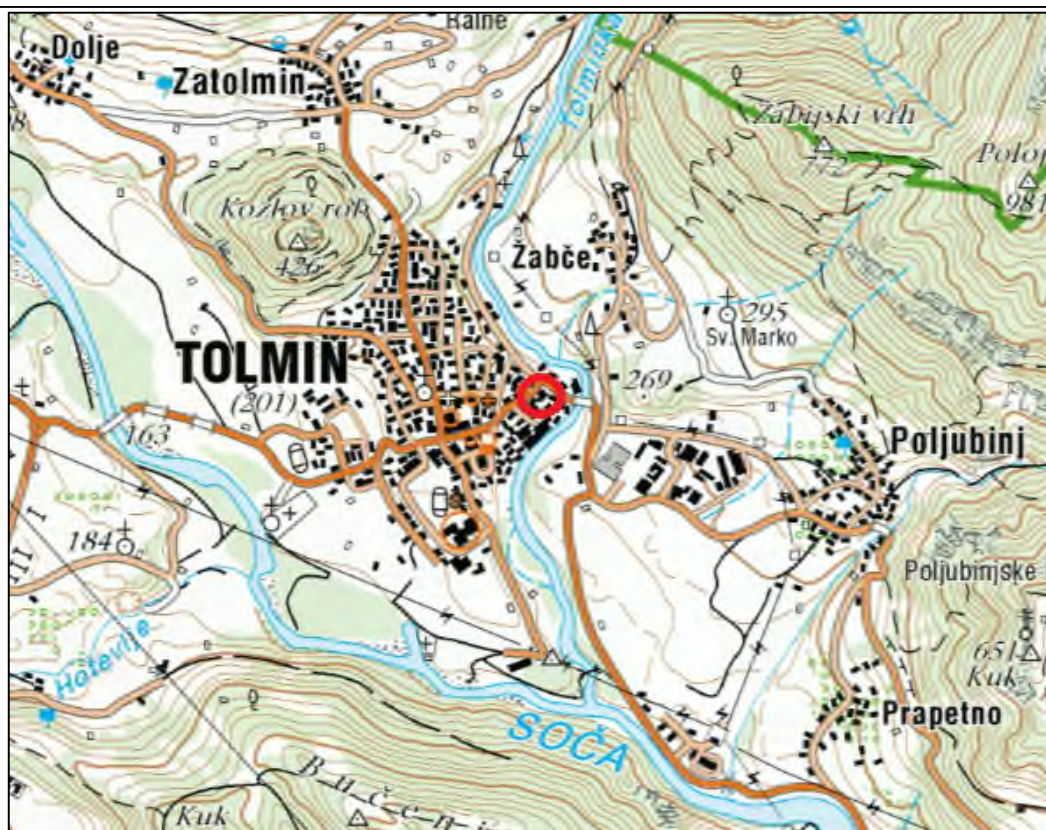
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US)

-
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg, 84/18 – ZIURKOE, 158/20 in 44/22 – ZVO-2)
 - Zakon o prostorskem načrtovanju (Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
 - Gradbeni zakon GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP)
 - Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22, – GZ-1)
 - Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo. (Ur. l. RS, 64/2012).
 - Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22 – ZDeb)
 - Zakon o rudarstvu (Uradni list RS, št. 14/14 – uradno prečiščeno besedilo in 61/17 – GZ in 54/22)
 - Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ , 189/20 – ZFRO in 43/22)
 - Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
 - Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg in 117/22)
 - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Tolmin (Uradni list RS št 78/2012)

3 GEOGRAFSKA LOKACIJA PARCELE

Parcela kjer stoji objekt, se nahaja v naselju Tolmin. Tolmin je strnjeno naselje v Zgornjem Posočju, na osrednjem delu Tolminske kotline, na stiku Tolminke in Soče, v severozahodnem delu Slovenije.

Območje se nahaja na robu naselja Tolmin, v neposredni bližini reke Tolminke. Lokacija ima izrazito prehodni značaj med strnjenim naseljem in odprto krajino. Obdana je z individualno stanovanjsko pozidavo ter zelenimi površinami. Območje preveritve obsega celoto VDC Tolmin ob Rutarjevi ulici. Teren je rahlo nagnjen proti jugu do jugovzhodu. Območje ni na vodovarstvenem območju in ni poplavno ogrožena.



Slika 1: Geografska lokacija parcel predvidenih za gradnjo (vir <https://gis.iobcina.si/>)



Slika 2: Lidar posnetek z označenimi parcelami (vir <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>)

4 GEOLOŠKE IN HIDROGEOLOŠKE RAZMERE NA ŠIRŠEM IN OŽJEM OBMOČJU PREDVIDENE GRADNJE

4.1 Strukturno-geološke razmere na širšem območju

Na podlagi paleogeografskega razvoja in s tem pogojenega facialnega razvoja kamnin ter na podlagi od severa proti jugu prevrnjenih in potonjenih gub in narivnih pokrovov, pripada širše obravnavano območje v geotektonsko enoto Dinaridov. Območje služi kot paleogeografski model o razvoju dveh karbonatnih platform, z vmesnim bazenom oziroma jarkom. Južne Alpe, ki obsegajo Julijske Alpe, južne Karavanke in Kamniške ter Savinjske Alpe, so nastale na prostoru nekdanje Julijske karbonatne platforme. Osrednji del med Kobaridom in Tolminom in Cerknim, je predstavljal vmesni globlji morski Slovenski bazen. Južno od njega pa je ležala obsežna plitvomorska Dinarska karbonatna platforma, ki danes obsega Matajur, južni del Kolovrata, Banjščice in Trnovski gozd. V tej trojni delitvi Južne Alpe ne morejo biti enakovreden pojem Dinaridom, ampak so po načinu nastanka in tektonski zgradbi del Dinaridov. Kot geotektonsko enoto nižjega reda lahko obravnavano ozemlje razdelimo od severa proti jugu v južne Alpe, ki jim paleogeografsko ustreza nekdanja Julijska karbonatna platforma, Notranje Dinaride, ki so nastali v Slovenskem bazenu in Zunanje Dinaride, ki so nastali na nekdanji Dinarski karbonatni platformi.

Obravnavano ozemlje je sestavljeno iz več narivnih pokrovov, ki so nastali iz velikih poleglih in pretrganih gub zaradi pritiskov od severa proti jugu oziroma severovzhoda proti jugozahodu. Tako si sledijo od severa proti jugu vedno globlje strukture. Plasti imajo večinoma dinarsko smer, to je severozahod-jugovzhod, ki je nastala ob gubanju in narivanju v neogenu. Pogosto pa potekajo plasti tudi prečno na dinarsko smer, ki je odraz gubanja v zgornji kredi in paleogenu. Po izvršenem narivanju je nastala grudasta zgradba, ko so bile večje in manjše grude ob strmih prelomih dvignjene ali spuščene ali celo horizontalno premaknjene.

Območje naselja Tolmin uvrščamo v veliko geotektonsko enoto Zunanjih Dinaridov. Značilno za to enoto je, da jo sestavljajo plitvomorsko razvite kamnine, ki so nastale na obsežni Dinarski karbonatni platformi. Zaradi značilne kamninske sestave plasti te enote niso tako drobno nagubane in stisnjene kot v Notranjih Dinaridih. Kljub temu pa dobimo tudi v obravnavani enoti v zahodnem delu značilno široko nagubane strukture. Podobno kot v severno ležečih geotektonski enotah, je tudi za obravnavan ozemlje značilna narivna zgradba, v kateri ločimo manjše enote. Po tej nadaljnji delitvi uvrščamo širše preiskano območje v tektonsko enoto matajursko – kobariške antiklinale. Ta pripada dvema paleografskima enotama. Matajurski del uvrščamo med Zunanje Dinaride, medtem ko kolovraški del pripada Notranjim Dinaridom. Matajursko antiklinalo sestavljajo plitvomorske zgornje triasne, jurske in spodnje kredne plasti, na katerih ležijo zgornje kredni volčanski

apnenci in fliš. Os antiklinale poteka v smeri vzhod – zahod in je vodoravna. Matajurska antiklinala pripada pa litološkem in paleogeografskem razvoju v višjo tektonsko enoto banjski sinklinorij. Kolovraško antiklinalo sestavljajo globlje morske plasti spodnje krede, cenomanijsko-turonijskega in volčanskega apnenca ter senonskega fliša. Antiklinala je prelomljena z več prelomi.

Ob vznožju pobočij se pojavljajo pobočni grušči, ki jih zasledimo severovzhodno od lokacije. Na območju naselja Tolmin pa se v podlagi pojavljajo pleistocenski rečni sedimenti v terasah. Te nanose večinoma sestavlja karbonatni prod, ki je mestoma sprijet v konglomerat. Gre za sedimente z medzrnsko poroznostjo ter srednjo do dobro vodoprepustnostjo.

Obravnavano ozemlje prečkajo številni prelomi, med katerimi jih ima največ dinarsko usmeritev NW – SE. Dinarski prelomi so najdaljši in jih je mogoče slediti tudi preko celotnega ozemlja, ki ga zajema Osnovna geološka karta.



Slika 3: Izsek iz OGK list Tolmin 1:100.000 z označeno lokacijo območja

5 IZVEDENE TERENSKÉ PREISKAVE IN SESTAVA TAL NA OŽJEM OBMOČJU GRADNJE

5.1 Terenske preiskave

Geomehanske lastnosti tal privzemam iz arhivskih podatkov ter na podlagi opravljenega terenskega ogleda območja in izvedenega sondažnega izkopa, v katerem so bile opravljene in-situ meritve temeljnih tal.

Klasifikacijo zemljin povzemam po standardu EN ISO 14688-1:2018.

Sondažni izkop je bil urejen na osrednjem delu parcele, kjer je predvidena gradnja objektov.

Ugotovljeno je bilo, da vrhnjih 0,5 metra sestavlja umetno peščeno gruščnato nasutje. Od globine 0,5 metra do globine izkopa na 2,0 metrih, leži delno zameljen prod s peskom (mSa, mSi, mGr, fGr)

Na globini 1,0 metra je bila z dinamično krožno ploščo Izmerjena vrednost dinamičnega deformacijskega modula, ki je znašala $E_{vd}=29,2 \text{ MN/m}^2$. Na podlagi tega je ocenjena vrednost $\text{CBR}=15 \%$. Te plasti bodo predstavljale temeljna tla objektu. Te plasti bodo predstavljale temeljna tla objektu. To pomeni, da je zgornjo humusno plast potrebno v celoti odstraniti, tako da bo temeljenje izvedeno v prodnato-peščenih plasteh. Z globino se delež gline in melja manjša. Povečuje se delež peska. Izkop je bil suh. Peščen prod je nesprijet oziroma sipek, prodniki pa so večinoma dobro zaobljeni ter različnih velikosti. Z globino se te plasti vedno bolj komprimirane. Za izgradnjo objekta bo temeljenje izvedeno z odstranjevanjem preperinskega pokrova do projektirane kote.

Geotehnični profil sondažnega izkopa:

Globina (m)	Material
0,0 - 0,5	Umetno peščeno gruščnato nasutje
0,5 – 2,0	Prodnato peščena zemljina srednje gostega sestava ($E_{vd}=29,2 \text{ MN/m}^2$)



Slika 4: Sondažni izkop

Za plasti delno zameljenega proda in peska:

- Prostorninska teža $\gamma = 22,0 \text{ kN/m}^3$
- Strižni kot $\phi = 30^\circ$
- Kohezija $c = 0 \text{ kPa}$
- Modul stisljivosti $M_v = 20 - 25 \text{ MN/m}^2$
- Nosilnost CBR $\text{CBR} = 25 \%$
- Koeficient vodoprepustnosti $k = 10^{-3} - 10^{-5} \text{ m/s}$
- Poissonov količnik $\nu = 0.25$

NEKOHERENTNA ZEMLJINA (peski, prodi)					
N	Gostotno stanje	$f (^{\circ})$ za prode	Modul stisljivosti M_v (kPa)		
			Drobni in srednji pesek	Debeli pesek in prod, gramoz	
< 4	zelo rahlo	< 28,4			
4-10	rahlo	28,4 – 30,3	< 7 500	<15 000	
10-30	srednje	30,3 – 36,2	7 500 - 15 000	15 000 – 40 000	
30-50	gosto	36,2 – 40,9			
> 50	gusto	> 40,9	15 000 - 30 000	40 000 – 65 000	

		zelo gosto		000 > 30 000	000 > 65 000
--	--	------------	--	-----------------	-----------------

TABELA 1

TABELA 2: Strižni kot φ' in Young-ov modul E_m (v dreniranih pogojih) za nekoherentne zemljine (EC-7)

OPSI ZEMLJINE	q_c (MPa)	$\varphi' ^*$	E_m
Zelo rahla	0.0 – 2.5	29 - 32	<10
rahla	2.5 – 5.0	32 - 35	10 - 20
Srednje gosta	5.0 – 10.0	35 - 37	20 - 30
gosta	10.0 – 20.0	37 - 40	30 - 60
Zelo gosta	>20.0	40 - 42	60 - 90

(*) opomba: velja za peske, za melje se vrednost zmanjša za 3°, za prode pa poveča za 2°

TABELA 3: Relativna gostota (D_r) in strižni kot (φ) nekoherentnih zemljin (Skempton, 1986)

gostota	Zelo rahlo	rahlo	srednje	gosto	Zelo gosto
$(N_1)_{60}$	0 - 3	3 - 8	8 - 25	25 - 42	42 - 58
D_r (%)	0 - 15	15 - 35	35 - 65	65 - 85	85 - 100
φ (°)	<28	28 - 30	30 - 36	36 - 41	41 - 44

5.2 Prepustnost plasti

Vrhnje plasti zameljenega proda in peska so dobro do srednje vodoprepustne. Srednja prepustnost je ocenjena na $k = 1 \times 10^{-4}$ m/sek.

5.3 Gladine podzemne vode

Podatki o gibanju nivoja podzemnih vod na ožjem območju ne obstajajo saj tukaj ni lociranih opazovalnih objektov. Globino podtalnice na preiskanem območju lahko ocenimo glede na višino površinskih voda v bližini. Predvsem smo upoštevali gladino reke Tolminke, ki teče približno 165 metrov vzhodno od parcele. Glede na podatke pridobljene s terenskim ogledom območja, se stalna podtalnica v času srednjega vodnega stanja nahaja nad koto reke, ki je na tem delu na višini približno 162 metrov. Globina podtalnice je na območju parcel torej na globini približno 17 metrov. Tudi ob visokih vodah težav s podtalnico ne pričakujem.

5.4 Klasifikacija kamnin

Ob rekah in potokih ter nanosih pod pobočji nastopajo mešane zemljine, ki jih sestavljajo meljasto-prodnati ter peščeni zasipi in jih uvrščamo v **kategorijo II**. Ti sedimenti niso

razpokani in tudi preperevanje za te zemljine ni značilno. Na površju navadno nastopa do 1 meter debel preperinski pokrov, ki je rahlo odložen in sestavljen iz iste zemljine kot podlaga. Erozijski nastopi le neposredno ob vodotokih kot posledica odnašanja materiala zaradi delovanja tekočih voda. Porušitve naravnega stanja so redke in nastanejo v manjšem obsegu ob strugah potokov in na območju človeških posegov. Podori niso možni. Te zemljine so srednje vodoprepustne, ki je odvisna od vsebnosti glinene frakcije v sedimentu. Seizmični prirastek je znaten in ga je potrebno pri gradnji objektov upoštevati. Dopusna nosilnost tal je nizka, zaradi česar je pogosto potrebno globoko temeljenje.

5.5 Pogoji temeljenja

Glede na ugotovljeno sestavo temeljnih in višinsko ter konstrukcijsko zasnovo posameznega nastanitvenega in kmetijskega objekta, je možno, da se objekt temelji na AB temeljni plošči. V primeru, da se bo objekt temeljil na AB temeljni plošči, bo potrebno predhodno pripraviti ustrezno sanacijsko blazino iz lomljenca ali drobljenca. V tem poročilu predvidevamo, da bo debelina le te znašala najmanj 0,8 m.

Po odstranitvi preperinskega sloja ter zgornji plasti gline peskom, se naj podlago očisti, poravna in statično utrdi. Na poravnana in očiščena temeljna tla se položi tudi ločilni geosintetik, ki bo preprečeval mešanje meljastih in glinastih delcev iz glinastega grušča s sanacijsko gramozno blazino.

Na tako pripravljena temeljna tla se začne navoz sanacijskega materiala – lomljenca ali drobljenca (GP), nazivne velikosti $D_{max} = 0 - 100$ mm. Omenjene zemljine bodo služile kot nasipni material, ki se bo uporabil za sanacijo temeljnih tal (poglobitve) in kot nasip (NA) za pripravo sanacijske blazine. Nasipne plasti se naj izvajajo v debelini ca. 0,20 m. Na koti planuma posamezne plasti je potrebno doseči ustrezno nosilnost:

- $E_{vd} = 35 \text{ MN/m}^2$ – 0,50 m pod koto začetnega sloja gramozne blazine (posteljice - PO)
- $E_{vd} = 45 \text{ MN/m}^2$ – na koti tampona

Sanacijska gramozna blazina, ki naj dosega debelino min. 0,50 m, se naj izvede v dveh slojih (PO + TAMPON). Material mora biti zmrzlinjsko odporen.

- Prvi sloj (PO) se izvede iz prodno peščenega gramoznega materiala (GP) (velikost delcev $D_{max} = 0 - 64$ mm) v debelini do $2 \times 0,20$ m, katerega se statično utrdi v dveh plasteh po 0,15 m. Vrednosti dinamičnega deformacijskega modula morajo dosežati vrednosti $E_{vd} = 40 \text{ MN/m}^2$.

- Sledi nasutje tamponskega materiala (TAMPON) (GP, velikost delcev $D_{\max} = 0 - 32 \text{ mm}$) v plasteh $2 \times 0,20 \text{ m}$. Statično se ga naj utrjuje tako dolgo, da dosežemo na planumu temeljne plošče vrednost dinamičnega deformacijskega modula $E_{vd} = 40 \text{ MN/m}^2$, kar je primerna podlaga za izvedbo temeljne plošče.

PLAST	Debelina	Zahteve
	m	$E_{vd} \text{ (MN/m}^2\text{)}$
Tampon – gramozna blazina 2. Sloj (velikost delcev do D32 mm)	0,4	40
PO – gramozna blazina 1. Sloj (velikost delcev do D64 mm)	0,4	35
TTMU – temeljna tla mehansko utrjena	Po potrebi	20-25

TABELA 6: Zahtevane vrednosti nosilnosti dinamičnega deformacijskega modula E_{vd}

Nosilnost tal lahko na tej stopnji obdelave je bila ocenjena le po JUS-u, saj nam niso znane natančne dimenzije temeljev, globina temeljenja ter vertikalne in horizontalne obremenitve temeljnih tal. Predlagamo temeljenje na AB plošči, ki naj bodo urejeni na tamponski blazini z obvezno drenažo območja, kjer je predvideno temeljenje objekta.

Za izgradnjo objektov bo temeljenje izvedeno z odstranjevanjem preperinskega pokrova in dela zameljenih peščenih plasti s peskom do projektirane kote objekta. Temeljna tla bodo predstavljale plasti delno zemljenega peščenega proda, ki predstavljajo ustrezno nepodajno podlago. Ker se v teh zemljinah ob prisotnosti vode in delovanju atmosferilij procesi preperevanja razvijejo sorazmerno hitro, priporočam da se ureditev tamponske blazine izvede takoj po izvedenih zemeljskih delih, ko bodo izkopi sveže izkopani. Zemeljska dela in temeljenje se naj izvajajo v suhem vremenu. Zagotoviti je potrebno, da bo temeljenje izvedeno v homogeni podlagi sicer obstaja možnost za razvoj diferenčnih posedkov in posledično nagibanja objekta. Glede na izkušnje ter primerjalne vrednosti laboratorijskih preiskav na podobnih materialnih, je ocenjeno, da je nosilnost teh sedimentov zadovoljiva za načrtovano obremenitev. Ker so temeljna tla heterogena je potrebna izvedba armiranih temeljev. Za potrebe projektiranja so podani podatki iz literature o vrednosti dopustne srednje tlačne obremenitve materialov, ki bodo predstavljali temeljna tla (zameljen peščen prod). V primeru temeljenja v teh plasteh je mogoče upoštevati posedke okrog 1 cm , ki bodo izvršeni v kratkem času po gradnji.

Nosilnost tal pod temelji smo ocenili za nedrenirane pogoje obremenjevanja, po Brinch – Hansenu.

Na obravnavani lokaciji nastopa do globine $0,2 \text{ metra}$ nesprijeta humusna preperina, ki jo je potrebno v celoti odstraniti, saj je ta plast slabo nosilna. Spodaj ležeča plast delno zameljenega proda. Upoštevamo lahko nosilnost tal **$p_d = 250 \text{ kPa}$** .

Glede na to, da so tla srednje nosilna, predlagam temeljenje na armiranobetonskih temeljih ter izvedbo na sanacijskih blazinah iz drobljenca (kamnita posteljica) v debelini 0,6 metra. Blazine naj se izvedejo po odzivu ali izkopu vrhnjih humusnih plasti. Gradbeno jamo bo potrebno na koti temeljenja prekriti z geotekstilom z ustrezno natezno trdnostjo, saj se bo s tem preprečilo usedanje tampona v spodnje plasti. Končno oceno naj poda geomehanik oziroma geomehanski nadzor ob geomehanskem pregledu temeljnih tal.

Z drenažami oziroma odvodnimi jarki naj se uredi odvajanje meteornih voda okoli predvidenega objekta, da v prihodnje ne bo prihajalo do zamakanja. Odvedene vode naj se spelje v zadrževalnik in dalje v obstoječo ponikovalnico. V isti sistem bodo speljane tudi vode iz streh in povoznih površin. V ta namen mora investitor zagotoviti čiščenje padavinskih meteornih voda iz strešnih površin preko peskolovov. Površinske vode iz utrjenih površin in parkirišča pa se v zadrževalnik spelje preko lovilcev olja in maščob. Za zbiranje meteornih vod iz strehe je urejena ponikovalnica volumna približno 45 m³, ki bo v celoti zadržal vode prvega naliva, hkrati pa se lahko vodo iz zadrževalnika uporablja kot komunalno vodo v objektu.

5.6 Nevarnost erozije in pojavljanja plazov

Obravnavano območje se po podatkih ARSO nahaja na območju erozijske ogroženosti. Poleg tega je okolica tudi na plazljivem območju. Za preprečevanja povečanja ali nastanka plazljivosti in erozije v času gradnje in uporabe objekta morajo biti vsi načrtovani ukrepi v skladu z 87. in 88. členom ZV-1 in sicer na tak način, ki zmanjšuje možnost nastajanja plazenja in erozije ter oblikovanje hudournikov na čim manjšo mero. Iz geološkega poročila je razvidno na kakšen način bodo pri načrtovanju novega objekta upošteevane prepovedi in omejitve v skladu z določili 87. in 88. člena Zakona o vodah.

Na plazljivem in erozijsko ogroženem območju lastnik zemljišča ne sme posegati v zemljišča, tako da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Prav tako je potrebno ustrezno projektirati posege, ki se načrtujejo na območjih, ki so na opozorilnih kartah označena kot plazljiva in kot erozijsko ogrožena, oziroma obstaja nevarnost pojava zemeljskega plazua zaradi naklona terena, geološke sestave, strukture zemljišča ter prisotnosti podzemnih voda in bi lahko zaradi neustrezne gradnje prišlo do povečane nevarnosti pojava zemeljskega plazua ali druge oblike pobočnega masnega premikanja. Upoštevati je potrebno tudi možnost pojava zalednih voda.

Glede na 87. člen se za erozijsko območje določijo zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske ali bočne erozije vode. Območje parcele, je po opozorilni karti erozije na območju običajnih zaščitnih ukrepov. Teren na območju objekta vpada približno 2° proti jugozahodu. Glede litološko sestavo tal in morfologijo terena in glede na trenutno

stanje na terenu, je možnost erozije majhna, saj je teren gosto poseljen in skoraj raven. Nevarnosti pojava zalednih voda je malo verjetna. Nad parcelo poteka cesta, ki ima urejen sistem za odvajanje meteornih voda, tako da se zaledne vode kontrolirano zajema in odvaja stran od območja objektov. Ker je teren poseljen, erozije vrhnjega sloja zemljine ne pričakujem. Vsi potrebni ukrepi v skladu z 87. členom ZV-1, za zmanjšanje možnost nastanka erozije vode morajo biti pri gradnji objekta upoštevani. Ker bo objekt grajen na uravnavi v terenu, bodo posegi v prostor, ki bi pospeševali erozijo in oblikovanje hudournikov minimalni. Prav tako se z gradnjo ne bo ogrozilo stabilnost zemljišča. Ustrezno se mora urediti še odvajanje zbranih meteornih voda, ki se jo bo preko revizijskih jaškov in zadrževalnika, odvajalo v ponikovalnico. V vseh letih od kar investitor opazuje to območje težav z erozijo ali z zalednimi vodami še ni bilo. Pri obstoječem stanju jih tudi v prihodnje ni pričakovati. Ker ima območje, kjer bodo stali objekti, urejene podporne ukrepe, le ti pripomorejo tudi k stabilnosti na območju predvidene gradnje.

Za preprečevanje nastanka plazljivosti v času gradnje objekta, morajo biti načrtovani ukrepi v skladu s 88. členom ZV-1. Poleg že naštetega mora poskrbeti predvsem za preprečevanje zadrževanja voda. Posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča niso dovoljeni. Teren, kjer bodo stali objekti in njegova oklica se po karti verjetnosti pojavljanja plazov nahaja na območju majhne do srednje verjetnosti plazenja. Teren je rahlo nagnjen proti jugozahodu. Glede na morfologijo terena ter poraščenost in poseljenost ter že izvedene zaščitne ukrepe ob sosednjih objektih, je verjetnost za nastanek plazov majhna, tako da dodatni zaščitni ukrepi, niso predvideni. Ustrezno je potrebno poskrbeti tudi za odvajanje meteornih voda iz območja objekta. Padavinske vode se preko revizijskih jaškov odvajajo v zadrževalnik in dalje v obstoječo ponikovalnico.

Ob inženirsko geološkem pregledu območja okoli predvidene gradnje ni bilo zasledeno fosilnih sledov plazenja preperinskega pokrova oziroma zdrsov pobočnega materiala.

6 SEIZMIČNOST TERENA

Po slovenskem standardu SIST ENV 1998-1-1, ki upošteva povratno dobo potresov 500 let, sodi obravnavano območje v 8. potresno stopnjo. Po karti projektnega pospeška tal za trdna tla za povratno dobo 475 let (ustreza verjetnosti 90%, da vrednosti na karti ne bodo presežene v 50 letih), ki velja od 01.05.2024 dalje je vrednost potresnega pospeška $Q_g = 0,275 \cdot g$. Za projektiranje po EC 8 je obvezna uporaba karte projektnega pospeška tal.

Tip tal za seizmični izračun na obravnavanem območju je po EC 8 tip B, ki pomeni nanose peska in proda debeline vsaj nekaj deset metrov. Značilno je postopno izboljšanje geomehanskih lastnosti z naraščajočo globino (v_{s30} (m/s)=360-800, NSP >50, C_u (Kpa)=>250)

7 MOŽNOST PONIKANJA OZIROMA ODVAJANJA METEORNE VODE

Na parceli št. 950/1, 950/2, 950/3, 949/1, 949/2 in 949/3, k.o. Tolmin v občini Tolmin, ima investitor namen dve obstoječi stavbi rekonstruirati in obnoviti. En objekt bo odstranjen, prizidan bo nov. Kljub temu, da je ob parceli urejen javni meteorni kanalizacijski sistem, mora naročnik sam poskrbeti za odvajanje prečiščenih meteornih voda iz območja strešnih ter utrjenih površin. V ta namen mora zagotoviti čiščenje padavinskih meteornih voda iz strešnih površin preko peskolovov v revizijske jaške ali zbiralnike. Površinske vode iz utrjenih površin in parkirišča pa se v ponikalnico spelje preko lovilcev olja in maščob.

Odvajanje padavinskih vod je potrebno predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim manjši možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztekom v površinske odvodnike. Meteorna kanalizacija se mora načrtovati ločeno od fekalne. Graditi se mora v skladu s predpisano zakonodajo po pogojih, ki jih predpisuje, Odlok o odvajanju odpadne in padavinske vode (Ur. list RS št. 86/01). Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). Meteorne vode iz utrjenih površin se morajo odvajati skladno s 17. členom (Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo) preko peskolovov in oljnih lovilcev v meteorno kanalizacijo kontrolirano po cevovodu. Strešne meteorne vode se bodo preko peskolovov in zbirnega jaška odvajale v obstoječo ponikovalnico.

Padavinske vode je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok; če tega ni, pa razpršeno po terenu.

Na podlagi dobljenih podatkov o projektu smo izdelali hidravlični izračun količin padavinske vode, ki jo bo potrebno ponikati. Hidravlični izračun obravnava odvodnjo iz strešnih ter utrjenih površin. Hidravlični račun je računan na osnovi racionalne metode. Racionalna formula se glasi:

Meteorna voda iz strešin in tlakovanih površin se bo odvajala preko peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) v zadrževalnik na posamezni parceli po navodilih

upravljalca komunalne infrastrukture. Površinske vode iz utrjenih površin in parkirišča pa se v ponikalnico spelje preko lovilcev olja in maščob. Padavinske vode se prioritetno ponikajo, ponikalnice pa so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

Na podlagi dobljenih podatkov o projektu smo izdelali hidravlični izračun količin padavinske vode, ki jo bo potrebno ponikati. Hidravlični izračun obravnava odvodnjo iz strešnih ter utrjenih površin in je računan na osnovi racionalne metode. Racionalna formula se glasi:

$$Q = A \cdot q_p \cdot \phi \cdot \psi \quad (\text{m}^3/\text{s})$$

Pri čemer je:

- A – prispevna površina, s katere voda odteka v kanal in jo izračunamo po enačbah za izračun ploščin preprostih ravninskih likov. Izrazimo jo v hektarjih (ha).
- q_p – intenziteta nalivov, ki jo odčitamo iz priročnikov na podlagi 15 minutnih nalivov. Enota je l/s/ha
- ϕ – koeficient odtoka, ki nam pove % padavinske vode, ki steče iz posameznih površin v kanalizacijo. Izraža se v procentih (%).
- ψ – koeficient zakasnitve je zmanjševalni koeficient, ki je odvisen od velikosti zbirne površine, oblike in padca terena. Izraža se v procentih (%)

Pri hidravličnem izračunu smo upoštevali primerjalne hidrometeorološke podatke za območje predvidene gradnje dostopne na spletni strani <https://crossrisk.eu/sl/climate>.

Tolmin

Trajanje padavin	5 let	10 let	25 let	50 let	100 let	250 let	
5 min	13	15	17	19	21	23	mm
10 min	20	23	27	30	33	37	mm
15 min	25	29	34	38	43	49	mm
20 min	29	34	41	46	51	59	mm
30 min	36	42	51	57	64	74	mm

Skupna velikost strešnih površin objektov bo približno 1350 m². Površina asfaltiranih površin pred objektom bo znašala približno 250 m². Skupna površina bo torej 1600 m². Upoštevali smo jakost naliva 25 mm, kar je vrednost 15 minutnega naliva pogostosti n = 5 let s koeficientom odtoka 0,9. Koeficient zakasnitve smo upoštevali faktor 1.

Ponikovalnica:

Za strešne in asfaltirane površine 1600 m²

Jakost naliva 25 mm

Koeficient zakasnitve 1

Odtok v kanalu:

$$Q = A \cdot q_p \cdot \phi \cdot \psi = 1600 \times 25 \times 0,90 \times 1 = 36.000 \text{ l} = \mathbf{36.000 \text{ m}^3}$$

Glede na opravljene izračune je za zadrževanje 15 minutnega naliva potreben zadrževalnik volumna večjega od 36 m^3 . Tekom takšnega naliva se bo vanj steklo okoli 36.000 l vode. Dotekla količina padavinske vode mora biti manjša od volumna ponikovalnice, tako da se bo v njej zadržala do odtoka v tla. Višek se odvaja javni mešani kanalizacijski sistem. Obstoječa ponikovalnica ima prostornino približno 45 m^3 in ustreza zahtevam.

Območje predvidene gradnje ni v vodovarstvenem območju zajetij pitne vode in ni na poplavno ogroženem območju.

8 ZAKLJUČKI

Na mikrolokaciji predvidene gradnje novega objekta VDC Tolmin so bile izvedene terenske geološke preiskave z naslednjimi ugotovitvami:

- Temeljna tla na površju sestavlja umetno peščeno gruščnato nasutje do globine 0,5 m. Nato se do globlje pojavljajo plasti zameljenega peščenega proda.
- Plasti peščenega proda imajo vrednosti CBR okoli 15 %.
- Nosilnost peščenega proda je $q_f = 250 \text{ kPa}$.
- Pred temeljenjem je potrebno odstraniti vgraditi tamponsko blazino debeline vsaj 0,8 metra.
- Obvezna je drenaža območja temeljenja.
- Meteorne vode se odvaja v obstoječo ponikovalnico.
- Predvideno je temeljenje na AB temeljni plošči.
- Nevarnost erozije in plazenja je majhna.
- Glede na projektno zasnovo- idejni projekt kjer ni podan točen način temeljenja je glede na ugotovljene terenske razmere obdelana varianta temeljenje. V primeru, da bo v fazi izdelava projektne dokumentacije DGD in PZI prišlo do večjih odstopanj od prevzetih podatkov je potrebna ponovna analiza projektiranega stanja.
- Pri izvedbi temeljenja objekta je obvezen geomehanski nadzorom. Ta bo skrbel za kontrolo kvalitete izvedbe geotehničnih del ter po potrebi podajal morebitne spremembe in dopolnitve podanih pogojev ter vršil potrebne kontrolne in končne meritve vgrajenih materialov.

9 VIRI IN LITERATURA

Buser S.; 1986: *Osnovna geološka karta 1:100.000, Tolmač lista Tolmin in Videm L 33-63, L 33-64, Beograd*

Buser S.; 1986: *Osnovna geološka karta 1:100.000, List Tolmin in Videm L33-63, L 33-64, Beograd*

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

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

<http://www.vreme.si>

Jaka Žibrat, univ.dipl.inž.geol.