



DPR

DRŽAVNI PROSTORSKI RED

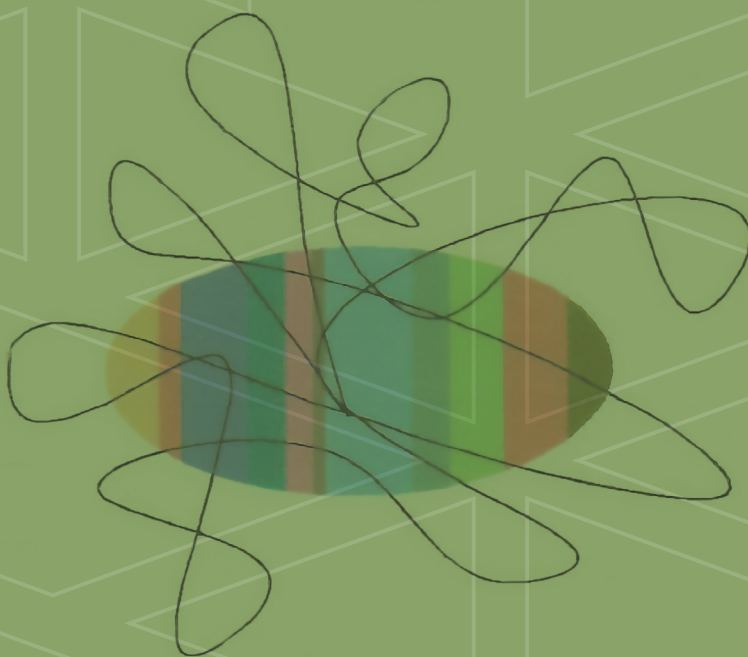
URBANISTIČNO OBLIKOVALSKA MERILA ZA NAČRTOVANJE GRADBENE PARCELE Z MEŠANJEM DEJAVNOSTI

PRIROČNIK



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

URBANISTIČNO OBLIKOVALSKA MERILA ZA NAČRTOVANJE GRADBENE PARCELE Z MEŠANJEM DEJAVNOSTI

Ljubljana, september 2025

DRŽAVNI PROSTORSKI RED

**URBANISTIČNO OBLIKOVALSKA MERILA
ZA NAČRTOVANJE GRADBENE PARCELE
Z MEŠANJEM DEJAVNOSTI**

PRIROČNIK

Izdalo in založilo: Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev

Uredila: Simona Peršak Cvar, dr. Jernej Červek

Avtorji: izr. prof. dr. Matej Nikšič (UIRS)
Bogdana Dražič (BD projektiranje d.o.o.)
asist. mag. Katarina Konda
dr. Sabina Mujkić (UIRS)
Nastja Utroša (UIRS)

Soavtorji: dr. Jernej Červek
Simona Peršak Cvar

Oblikovanje, prelom, priprava za tisk: Iztok Ambrož

Lektoriranje: Generalni sekretariat Vlade RS, Sektor za prevajanje

Tisk: Tiskarna Medium, d.o.o.

Naklada: 600 izvodov

Ljubljana, september 2025

www.mnvp.gov.si

Priporočila v obliki priročnika Urbanistično oblikovalska merila za načrtovanje gradbene parcele z mešanjem dejavnosti so dodelano in dopolnjeno gradivo Strokovne podlage za pripravo priročnika o urbanistično oblikovalskih merilih za načrtovanje gradbene parcele za stavbe z mešano rabo, ki jo je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor (pogodba št. 2550-21-510010) izdelal Urbanistični inštitut Republike Slovenije v letih 2021 in 2022.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

711.51:332.2(035)

URBANISTIČNO oblikovalska merila za načrtovanje gradbene parcele z mešanjem dejavnosti : [priročnik] / [avtorji Matej Nikšič ... [et al.] ; soavtorji Jernej Červek, Simona Peršak Cvar ; uredila Simona Peršak Cvar, Jernej Červek]. - Ljubljana : Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, 2025. - (Državni prostorski red)

ISBN 978-961-6276-64-1
COBISS.SI-ID 246593795

Predgovor

Priročnik predstavlja strokovno nadgradnjo obstoječih usmeritev za načrtovanje gradbenih parcel iz priročnika Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (MOP, 2021). Medtem ko se omenjeni priročnik osredotoča na načrtovanje in organizacijo gradbene parcele z eno samo dejavnostjo, to gradivo obravnava kompleksnejše prostorske situacije, kjer se na gradbeni parceli prepletajo različne dejavnosti – bodisi kot spremljajoče dejavnosti osnovni dejavnosti, bodisi kot enakovredne sestavine mešanja dejavnosti.

Mešanje dejavnosti je v urbanizmu prepoznano kot ključni pristop k oblikovanju in načrtovanju bolj trajnostnih, raznolikih in s tem za prebivalce bolj živahnih in vključujočih urbanih okolij. Obenem zagotavljanje mešanja dejavnosti prispeva k večji funkcionalnosti prostora, izboljšani dostopnosti prebivalcem do storitev splošnega značaja in splošnega gospodarskega pomena ter delovnih mest, večji socialni raznolikosti ter učinkovitejši in racionalni rabi obstoječe infrastrukture. Racionalna raba prostora nam omogoča zagotavljanje ustreznega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami. Pomemben vidik mešanja dejavnosti v širšem kontekstu za zagotavljanje ugodnega stanja okolja, v povezavi z blaženjem vplivov ekstremnih podnebnih sprememb, spodbujanja rabe obnovljivih virov energije ter tudi drugih zdravstvenih in tehničnih vidikov za boljšo kakovost bivanja v urbanem prostoru.

Priročnik obravnava različne pristope mešanja dejavnosti z vidika fizične, funkcionalne, časovne in doživljajske razsežnosti ter podaja konkretna merila za organizacijo gradbene parcele pri načrtovanju prostorskih ureditev glede na različne stavbne tipologije s pripadajočimi zelenimi in grajenim površinami.

Posebna pozornost je namenjena dvema osnovnima pristopoma mešanja dejavnosti – horizontalnemu in vertikalnemu. Horizontalno mešanje dejavnosti pomeni razporeditev različnih dejavnosti eno ob drugo v prostoru ali stavbi, vertikalno pa njihovo umeščanje po nadstropjih stavbe – oba pristopa prispevata k učinkoviti in pestri rabi prostora. V praksi se pogosto pojavljajo kombinacije obeh pristopov, ki omogočajo prilagodljivost in večjo prostorsko učinkovitost. Pomemben del gradiva je tudi obravnava funkcionalnega, časovnega in doživljajskega vidika mešanja dejavnosti. Funkcionalni vidik poudarja, da je uspešnost mešanih območij odvisna od stopnje integracije dejavnosti, njihove združljivosti ter prostorske in časovne usklajenosti. Priročnik izpostavlja pomen združljivosti kompatibilnih dejavnosti, ki omogoča sobivanje, ter opozarja na potrebo po premišljenem načrtovanju fizičnih struktur in organizacije prostora, kadar gre za pogojno združljive dejavnosti.

Prikazuje urbanistično oblikovalska merila za načrtovanje gradbene parcele z mešanjem dejavnosti pri katerih se zahteva znanje oziroma poznavanje izvedbene regulacije prostora, ki se v prostorskih izvedbenih aktih določi s prostorskimi izvedbeni pogoji glede stopnje izkoriščenosti s faktorji in deleži, tipologije zazidave, regulacijskih črt in odmikov, višinskih gabaritov, meril in pogojev glede zagotavljanja gospodarske javne infrastrukture, zagotavljanja zadostnih površin za pomožne objekte in drugo. Upoštevati je treba tudi lastniške vidike in fizične lastnosti prostora, ki vplivajo na obliko in velikost gradbene parcele, na kateri je potrebno zagotavljati raščeni in prekrti del.

Priročnik je namenjen strokovnjakom s področja prostorskega načrtovanja, urbanizma, arhitekture in krajinske arhitekture ter odločevalcem na lokalni in državni ravni. Njegov namen je podpreti kakovostno načrtovanje urbanih območij, ki se odzivajo na sodobne potrebe prebivalcev in izzive uravnoteženega trajnostnega razvoja.

dr. Nataša Bratina
 generalna direktorica,
 Direktorat za prostor in graditev

Kazalo vsebine

Seznam kratic	8
Seznam slik	8
Seznam preglednic	8
Izrazi, pomembni za razumevanje vsebine	9
Namen in zgradba priročnika	13
1 Izhodišča	14
2 Splošno o mešanju dejavnosti	15
2.1 Mešanje dejavnosti kot značilnost urbanega prostora	15
2.2 Vidiki načrtovanja mešanja dejavnosti	16
2.2.1 Fizični vidik	16
2.2.2 Funkcionalni vidik.....	21
2.2.3 Časovni vidik.....	25
2.2.4 Doživljajski vidik	27
2.3 Pogoji in spodbude za mešanje dejavnosti	27
3 Urbanistično oblikovalska merila za načrtovanje programsko mešane GP	29
3.1 Splošna merila	29
3.2 Organizacija GP glede na mešanje dejavnosti in stavbno tipologijo	31
Eno- in dvostanovanjske stavbe ter dvojčki s spremljajočimi dejavnostmi	32
Vrstne hiše s spremljajočimi dejavnostmi	38
Prostostoječi bloki (vila blok, blok, stolpič) s spremljajočimi dejavnostmi	42
Stanovanjska gradnja večjih gostot (bloki) s spremljajočimi dejavnostmi	50
Večfunkcionalne stavbe centralnega tipa	57
Manjše trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi	61
Večje trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi	66
Nakupovalna središča z mestotvornim značajem	72
Kmetije	77
Proizvodni kompleksi	84
4 Sklep	89
Viri in literatura	90
PRILOGA	91
Recenzija	93

Seznam kratic

FI	faktor izrabe
FPP	faktor prekritih površin
FRP	faktor raščениh površin
FU	faktor utrjenih zunanjih površin
FU-B	faktor utrjenih zunanjih površin, namenjenih bivanju
FU-P	faktor utrjenih zunanjih površin za prometne, komunalne in tehnične namene
FZ	faktor zazidanosti
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GP	gradbena parcela
GP-R	raščeni del gradbene parcele
GP-P	prekriti del gradbene parcele
NRP	namenska raba prostora
OVE	obnovljivi viri energije
TND	tradicionalne soseske
TOD	prometno naravnani razvoj
SGP	skupna gradbena parcela
URE	učinkovita raba energije

Seznam slik

Slika 1: Prednosti mešanja dejavnosti	16
Slika 2: Shema osnovne združljivosti dejavnosti	22

Seznam preglednic

Preglednica 1: Priložnosti in omejitve mešanja dejavnosti glede na merilo	17
Preglednica 2: Horizontalno in vertikalno mešanje dejavnosti	19
Preglednica 3: (Ne)združljive dejavnosti – osnovni pregled	23
Preglednica 4: Glavne značilnosti prometno naravnane razvoja (TOD)	24
Preglednica 5: Glavne značilnosti mestne zgradbe po načelu tradicionalnih sosesk (TND)	24
Preglednica 6: Glavne značilnosti mestne zgradbe po načelu raznolikih skupnosti	25
Preglednica 7: Časovno mešanje	26

Izrazi, pomembni za razumevanje vsebine

Navedeni izrazi se uporabljajo izključno za razumevanje tega dokumenta:

faktor izrabe (FI)

se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta, ki se izračuna v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb, ter celotno površino gradbene parcele;

faktor prekritih površin (FPP)

se določi kot razmerje med prekritim delom gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele;

faktor raščenih površin (FRP)

se določi kot razmerje med raščenim delom gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele;

faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)

se določi kot razmerje med utrjenimi površinami, namenjenimi bivanju na prostem in celotno površino gradbene parcele;

faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)

se določi kot razmerje med utrjenimi površinami na prostem za prometne, komunalne in tehnične namene, ki podpirajo delovanje stavbe, in celotno površino gradbene parcele;

faktor utrjenih zunanjih površin (FU)

se določi kot razmerje med utrjenimi zunanjimi površinami gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele. Utrjene površine se lahko podrobneje deli na utrjene bivalne površine (namenjene bivanju na prostem, ki se določijo s FU-B) in utrjene prometne, komunalne ter tehnične površine (namenjene potrebam delovanja stavbe, ki se določijo s FU-P);

faktor zazidanosti (FZ)

se določi kot razmerje med zazidano površino, izračunano v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb, in celotno površino gradbene parcele, pri čemer se za zazidano površino šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov na gradbeni parceli;

gradbena parcela (GP)

je zemljišče, trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;

horizontalno mešanje dejavnosti

je razporejanje različnih dejavnosti v stavbi v vodoravni smeri ali razporejanje različnih dejavnosti vzdolž prostorske poteze (na primer ulice);

javna površina

je grajena in zelena površina, namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, igrišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobne površine;

javni prostor

je odprt ali zaprt prostor v javni ali zasebni lasti, ki je pod enakimi pogoji dostopen vsem, na primer železniška postaja, javna knjižnica, ulica, trg, park;

lice gradbene parcele

je del meje gradbene parcele, ki leži na stiku z javno površino in uporabnikom gradbene parcele, omogoča stik z javno površino oziroma dostop do nje;

mestna zgradba

je zgradba, ki ima značilne oblike, elementi in funkcije mesta. Opredeljujejo jo morfološke značilnosti, razporeditev mestnih predelov po starosti, funkcijah, socialni strukturi ali organiziranosti, po glavnih značilnostih prometne in komunikacijske infrastrukture in podobno. Je dinamičen sistem, ki se odziva na vplive okolja;

mešanje dejavnosti

je prostorsko in/ali časovno mešanje različnih dejavnosti, ki so fizično in funkcijsko združljive – osnovni dejavnosti je dodana ena ali ji je dodanih več spremljajočih dejavnosti, ki se ne izključujejo oziroma so združljive (pogosti primeri so mešanje oskrbnih, storitvenih, mirnih proizvodnih dejavnosti ter bivanja). Prostorsko mešanje se nanaša na fizično razporeditev različnih dejavnosti v prostoru, ki se lahko izvaja horizontalno (v vodoravni smeri, ena ob drugi) ali vertikalno (v navpični smeri, po nadstropjih). Časovno mešanje se nanaša na uporabo istega prostora za različne dejavnosti v različnih časovnih obdobjih, s čimer se zagotavlja najboljša mogoča izraba prostorskih virov skozi čas;

nezdružljive dejavnosti

so dejavnosti, ki v danih prostorskih in časovnih pogojih negativno vplivajo na sosednje dejavnosti ali okolje, kar je v nasprotju z načeli pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja, ki jih določa zakon za področje urejanja prostora. Te dejavnosti lahko povzročajo konflikte zaradi hrupa, onesnaženja, prometa, varnosti ali drugih negativnih vplivov, ki ovirajo normalno delovanje in razvoj sosednjih dejavnosti ali zmanjšujejo kakovost bivanja;

oblika gradbene parcele

je geometrična pojavnost poteka meje gradbene parcele na zemljišču. Oblika gradbene parcele se prikaže v občinskih podrobnih prostorskih načrtih na načrtih parcelacije oziroma načrtih gradbenih parcel in za posamezno stavbo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;

osnovna dejavnost

je pretežna dejavnost, ki v določeni prostorski enoti prevladuje glede na obseg, intenzivnost ali vpliv;

osnovna organizacija gradbene parcele

je osnovna delitev gradbene parcele na dva osnova dela: prekriti in raščeni del (glej tudi Nikšič in sod, 2021);

podrobnejša organizacija gradbene parcele

je podrobnejša delitev dveh osnovnih delov, ki sta predhodno določena z osnovno organizacijo gradbene parcele (prekriti del GP in raščeni del GP), v podenote: prekriti del gradbene parcele se pri podrobnejši organizaciji lahko deli na zemljišče pod stavbo, zemljišče pod pripadajočimi pomožnimi objekti, utrjene zunanje površine in podobno ter raščeni del gradbene parcele. Podrobnejša organizacija gradbene parcele določa tudi medsebojna velikostna in funkcionalna razmerja opredeljenih podenot;

prekriti del gradbene parcele (GP-P)

obsega površine, pozidane s stavbami (vključno s podzemnimi deli stavb, balkoni, napušči, nadstreški) in pripadajočimi pomožnimi objekti, lahko pa so te površine urejene kot utrjene zunanje površine. Preostali del gradbene parcele je raščeni del gradbene parcele;

pretežna dejavnost

je pojasnjena v alineji: osnovna dejavnost;

prevladujoča dejavnost

je pojasnjena v alineji: osnovna dejavnost;

pripadajoče zemljišče ob stavbi

obsega površino raščenege dela, utrjenih zunanjih površin in površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti;

prostor za gradnjo stavbe

je z regulacijskimi elementi omejeni del gradbene parcele, na katerem se lahko umeščajo, načrtujejo in gradijo stavbe. Meja prostora za gradnjo stavbe se določi z regulacijskimi črtami, ki površinsko omejujejo prostor, in višinskim gabaritom, ki višinsko omejuje prostor za gradnjo stavbe;

prostorsko vozlišče

je lokacija ali območje v naselju, ki ga zaznamujeta dobra dostopnost z javnim prometom in/ali dobra dostopnost (hodljivost, kolesarjenje) do storitev splošnega pomena;

raščeni del gradbene parcele (GP-R)

obsega tiste zunanje površine na gradbeni parceli, ki ohranjajo neposredni stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja, odtekanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. Lahko so namenjene zunanjemu bivanju. Preostali del gradbene parcele je prekriti del;

skupna gradbena parcela (SGP)

lahko obsega samo tisto prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki se uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb. Skupna gradbena parcela se lahko določi, če se določeno zemljišče uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več stavb;

spremljajoča dejavnost

je dejavnost, ki dopolnjuje ali izboljšuje osnovno dejavnost, je nujna ali koristna za njeno nemoteno delovanje oziroma pozitivno prispeva k funkcionalnosti in celovitosti prostora, v katerem je osnovna dejavnost;

stavbni blok

je urbani blok (zazidalni otok) znotraj ulične mreže, zazidan s stavbami;

strnjena rast

je rast, za katero so značilne visoka gostota poseljenosti, zazidanosti in prostorske ureditve z mešanjem dejavnosti, s čimer se omogočajo osnovni pogoji za dostop do lokalnih delovnih mest in storitev s trajnostnimi načini mobilnosti;

urbani blok (zazidalni otok)

je del mestnega zemljišča znotraj ulične mreže, zazidan ali namenjen za zazidavo;

utrjene zunanje površine

so površine na prekritem delu gradbene parcele, ki niso prekrите s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti ter so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju;

velikost gradbene parcele

je numerično izražena površina, določena glede na dejavnost, ki ji je gradbena parcela namenjena, tip stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov ter lege v prostoru (naklon in orientacija terena);

vertikalno mešanje dejavnosti

je razporejanje različnih dejavnosti ene nad drugo znotraj stavbe ali stavbnega kompleksa, na primer poslovno pritličje, stanovanja v nadstropjih;

zazidana površina

je površina načrtovane ali zgrajene stavbe in pripadajočih pomožnih objektov, ki se izračuna v skladu z dokumenti, ki določajo izračun površin in prostornin stavb;

združljivost dejavnosti

je sposobnost različnih dejavnosti, da sobivajo v istem prostoru ali času, ne da bi medsebojno povzročale negativne vplive. Združljive dejavnosti se medsebojno dopolnjujejo ali celo pozitivno vplivajo ena na drugo, kar prispeva k učinkoviti in trajnostni izrabi prostora. Pri določanju združljivosti dejavnosti je treba upoštevati prostorske, časovne in okoljske dejavnike.

Namen in zgradba priročnika

Priročnik obravnava mešanje dejavnosti na gradbeni parceli (GP) in je v tem pomenu vsebinska nadgradnja priročnika Načrtovanje in organizacija gradbene parcele (MOP, 2021). V obdobju do izida tega priročnika je bil sprejet ZUreP-3, zato so se nekateri izrazi uskladili v skladu z novim zakonom. Medtem ko se prvi priročnik omejuje na obravnavo GP z eno samo dejavnostjo, ta priročnik obravnava primere, ko se poleg osnovne dejavnosti na GP pojavijo tudi druge, najpogostejše na način spremljajočih dejavnosti. V tem primeru so na GP potrebne organizacijske in druge spremembe – včasih večje, drugič manjše, odvisno od kombinacije dejavnosti in njihovega obsega, tipologije objektov in značilnosti GP. Osnovni namen tega priročnika je zato dvojen – predstaviti koncept horizontalnega in vertikalnega mešanja dejavnosti ter za posamezne stavbne tipologije na GP po enotah urejanja prostora podati priporočila za osnovno in podrobnejše organiziranje gradbenih parcel.

Priročnik je strukturiran na podoben način kot njegov predhodnik: v uvodnem delu so obrazloženi osnovni izrazi in izhodišča ter splošni vidiki načrtovanja mešanja dejavnosti. Sledijo podrobne usmeritve za določanje obsega in organiziranja GP glede na dejavnosti v prostoru in stavbne tipologije. Pri tem je tokrat upoštevana tudi možnost mešanja dejavnosti. Zato so pri obravnavi vsakega posameznega primera GP priporočila iz prvega priročnika pretežno ohranjena, kjer pa je bilo to potrebno zaradi dodatnih dejavnosti, so spremenjena ter dopolnjena. V večini primerov posameznih vrst GP, predstavljenih v tem priročniku, tako še vedno govorimo o določeni osnovni oziroma prevladujoči dejavnosti na GP, za katero je ta zasnovana. Vendar je upoštevana tudi možnost, da se po poteku nekega časa (ali pa že na samem začetku) na tej GP pojavijo tudi druge, spremljajoče dejavnosti. V tem primeru se lahko – ne pa tudi nujno – nekateri faktorji izkoriščenosti spremenijo, ravno tako tudi podrobnejša organizacija GP. Priročnik govori tudi o takšnih GP, kjer ni ene same osnovne dejavnosti, saj je glavna stavba že v osnovi namenjena mešanim dejavnostim in je temu prilagojena tudi zasnova GP.

V čem je torej smisel mešanja dejavnosti in kako se zasnuje oziroma prilagodi GP, na kateri prihaja do takega mešanja, je osrednja tema tega priročnika.

1

Izhodišča

Mešanje dejavnosti je v prostorskem načrtovanju tesno povezano z razporejanjem dejavnosti v prostoru. V našem sistemu urejanja prostora obstaja več načinov programskega mešanja oziroma mešanja dejavnosti, najpogostejši med njimi pa so:

1. **mešanje dejavnosti v stavbi z lastno GP:** najpogostejši primer je vertikalno mešanje dejavnosti v stavbi, kot na primer storitvene dejavnosti v pritličju in stanovanja v višjih etažah. Stavbe z mešanimi dejavnostmi niso vezane samo na določeno namensko rabo prostora (NRP), saj se lahko stavba z enako kombinacijo mešanih dejavnosti pojavi na več različnih NRP. V stavbi z raznolikimi dejavnostmi je običajno ena dejavnost osnovna oziroma prevladujoča, preostale pa spremljajoče, ni pa to nujno. Pri tem mislimo na združljive dejavnosti, ki medsebojno pozitivno vplivajo oziroma v danih okoliščinah nimajo negativnih vplivov na sosednje dejavnosti v stavbi. V središčih mest so na primer pogoste poslovno-stanovanjske stavbe, pri katerih sta poslovni in stanovanjski del uravnotežena oziroma enako pomembna in nobeden od njiju ne prevladuje;
2. **mešanje dejavnosti v kompleksu stavb na skupni GP:** za nekatere dejavnosti so značilni stavbni kompleksi (primer GP, na kateri je kmetijska ali proizvodna dejavnost). Pri GP s stavbnim kompleksom je mogoče poleg osnovne dejavnosti dodati tudi eno ali več spremljajočih dejavnosti. Tudi ta oblika GP z mešanimi dejavnostmi se lahko v nekaterih primerih pojavi na več različnih NRP in v posameznih enotah urejanja prostora;
3. **mešanje dejavnosti znotraj posamezne enote ali podenote urejanja prostora (EUP):** mešanje dejavnosti v prostoru lahko dosežemo tudi tako, da v okviru neke prostorske celote enote urejanja prostora v manjšem deležu dodamo tudi dejavnosti, ki so sicer značilne za drugo NRP. Tako lahko na primer v neki enoti urejanja prostora s stanovanjsko NRP dopustimo tudi izgradnjo vrtca, trgovine in gostinskega lokala za potrebe lokalnih prebivalcev. Vendar pa govorimo v tem primeru o večjem območju s številnimi GP, zato te oblike programskega mešanja ne obravnavamo podrobneje;
4. **mešanje dejavnosti znotraj posebne, programskemu mešanju namenjene NRP:** nekatere NRP so že v osnovi namenjene mešanju dejavnosti, zato so za enote urejanja prostora s takšno NRP značilne raznolike dejavnosti, ki medsebojno pozitivno vplivajo oziroma v danih okoliščinah nimajo negativnih vplivov na sosednje dejavnosti in so združljive. V našem sistemu urejanja prostora temu namenu ustreza NRP za območja centralnih dejavnosti, saj je programsko mešanje večjega obsega zastopano predvsem v prostorskih vozliščih oziroma centrih in subcentrih naselij ter vzdolž glavnih ulic. Tudi v tem primeru gre za večje prostorske enote z več GP.

Mešanju dejavnosti na posamezni GP ustrezata opisa iz prve in druge točke. Ta priročnik podrobneje obravnava mešanje dejavnosti v okviru posamezne vrste GP (glej poglavje 3), še prej pa predstavi osnovne vidike mešanja dejavnosti kot značilnosti urbanega prostora, ki niso vezane le na merilo posamezne GP, jih je pa treba poznati in upoštevati tudi za uspešno mešanje dejavnosti na ravni posamezne GP (glej poglavje 2).

2 Splošno o mešanju dejavnosti

2.1 Mešanje dejavnosti kot značilnost urbanega prostora

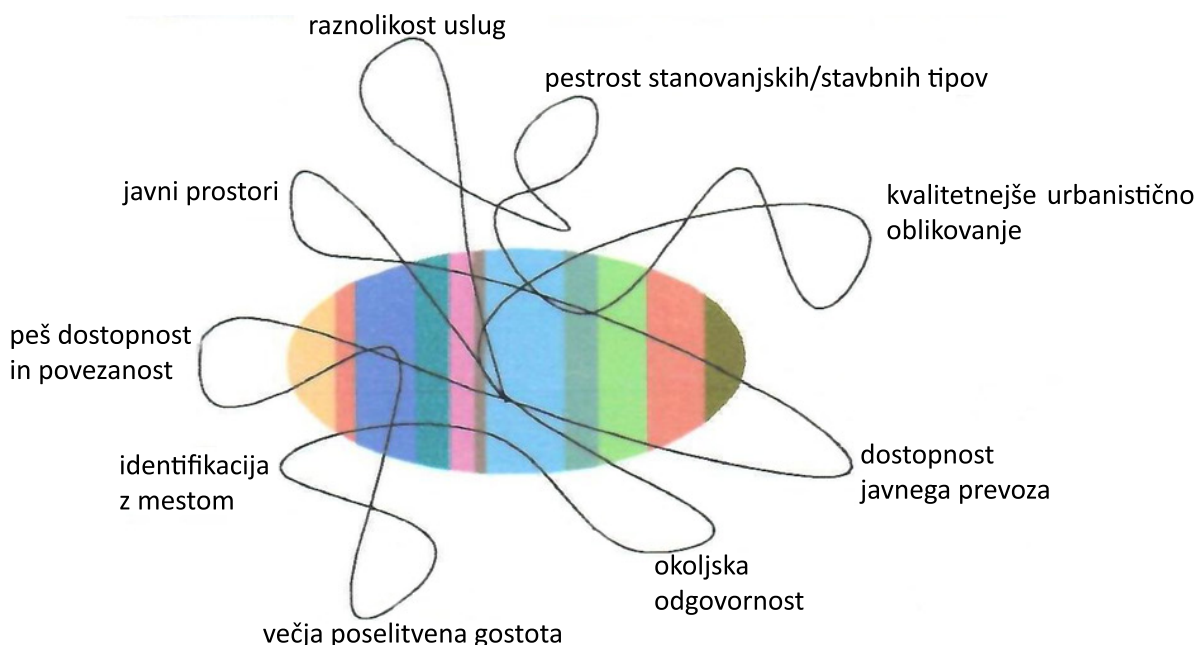
V prejšnjih obdobjih je bilo mešanje dejavnosti vseskozi zastopano, saj je bilo prepletanje bivanja, dela in oskrbe za ljudi priročno, ker ni zahtevalo dolgih vsakodnevnih poti. Temu so se prilagodile tudi stavbna tipologija, organizacija GP ter funkcionalna in fizična zgradba samega naselja. Zelo pogost tip stavb mešanih dejavnosti je bila meščanska hiša z delavnicami in trgovskimi prostori v pritličju ter bivalnimi prostori v višjih etažah. Takšno kombiniranje dela v pritličju in bivanja v nadstropjih je prispevalo tudi k živahnemu uličnemu življenju ves dan. V obdobju industrijske revolucije, hitre rasti mest in sodobnih smernic življenja je bilo (zaradi različnih razlogov) uvedeno ločevanje dejavnosti, kar je privedlo do monofunkcionalnih območij in številnih slabosti, ki jih prinese takšno razporejanje dejavnosti v stavbah in v prostoru.

Danes se znova vračamo h konceptu mešanja dejavnosti, saj je funkcionalna bližina bivanja, dela in oskrbe skladna s paradigmo trajnostnega razvoja – krepi socialno razsežnost naših naselij, izboljšuje okoljski odtis in povečuje ekonomsko vitalnost. Gre za splošno usmeritev sodobnega urbanizma, ki ga obširno obravnava sodobna strokovna literatura,¹ iz katere je mogoče strnjeno povzeti več prednosti mešanja dejavnosti:

- udobnejši dostop do uslug (na primer bližina bivanja in oskrbnih dejavnosti omogoča, da lahko vsakdanje opravke in potrebe zagotovimo v svoji okolici brez uporabe avtomobila);
- manjša odvisnost od osebnega prometa in manj prometnih zamaškov zaradi migracij (na primer združevanje bivanja in zaposlitvenih dejavnosti omogoča, da se zmanjšajo dnevne migracije na delo in z njega);
- večja socialna raznolikost in več priložnosti za socialne integracije (z mešanjem dejavnosti se ustvarjajo vitalna, privlačna in programsko pestra območja, ki pripomorejo k pestrosti in povečujejo možnosti za druženje in socialno raznolikost in vključenost);
- večja raznolikost stanovanjskega fonda (spremljajoče in združljive dejavnosti, dodane osnovni stanovanjski dejavnosti, v območje praviloma privabljajo raznoliko populacijo, kar lahko poveča raznovrstnost stanovanjskih enot in obratno);
- tako imenovana vizualna stimulacija in užitek zaradi stavbne raznolikosti na manjšem območju (izložbe trgovin ob stanovanjski ulici so, na primer, popestritev uličnega prostora; umeščanje različnih dejavnosti vpliva na etažnost in stavbne mase, kar prispeva k vizualni pestrosti);
- večji občutek varnosti (z mešanjem dejavnosti se zagotavlja celodnevna prisotnost uporabnikov prostora, kar prispeva k večjemu občutku varnosti, saj je v vsakem delu dneva nekdo navzoč v prostoru);
- večja energetska učinkovitost ter učinkovitejša raba prostora in stavb (z mešanjem dejavnosti se zagotavlja celodnevna navzočnost uporabnikov prostora);
- večja izbira življenjskih slogov, lokacij in stavbnih tipov;
- urbana vitalnost in ulično življenje, osmislitev javnega prostora (gostinski vrtovi so, na primer, popestritev uličnega prostora);
- večja sposobnost ohranitve urbanih funkcij in podpora malim podjetjem (na primer oskrbne trgovine za zadovoljevanje vsakodnevnih potreb v bližini domov, kamor lahko pridemo brez uporabe avtomobila, to pa poveča njihovo opaznost oziroma obisk, s tem pa možnosti ekonomskega preživetja);

1 Rabiński et al, 2020, Llewelyn-Davies, 2000, Tombari, 2005.

- obiskanost urbanih območij v različnih delih dneva;
- krepitev lokalne identitete;
- izboljšanje ekoloških vrednosti zaradi zmanjšanih pritiskov na okolje;
- z ustvarjanjem kakovostnih območij z urbanim značajem se navsezadnje tudi zmanjšajo razvojni pritiski v suburbanih območjih.



Slika 1: Prednosti mešanja dejavnosti

2.2 Vidiki načrtovanja mešanja dejavnosti

Pri mešanju dejavnosti na splošno n togih pravil, saj gre za relativen koncept, odvisen od konkretne lokacije, lokalnih izvedbenih aktov in razmer na trgu.² Pri načrtovanju je treba upoštevati različne vidike (na primer fizični, funkcijski, časovni, doživljajski), ki vplivajo na končno uspešnost mešanja dejavnosti. Pri tem so pretekli (uspešni in neuspešni) primeri najboljši usmerjevalci.

2.2.1 Fizični vidik

Fizični vidik se nanaša tako na umeščenost mešanja dejavnosti v širšo mestno zgradbo kot tudi na podrobno arhitekturno oblikovanje posameznih stavb na način, da so mešane dejavnosti med seboj dopolnjujoče oziroma se dopolnjujejo in ne motijo. Odvisnost mešanja dejavnosti od različnih prostorskih meril je ena od ključnih tematik fizičnega vidika in se neposredno navezuje na vprašanja gostote mestne zgradbe, razdalj med posameznimi deli naselja, fizične zasnove posamezne stavbe in podobnega.

² Glej tudi Cowan, 2021, LaSalle, 2005, Trishler, 2005.

2.2.1.1 Merilo

Primeren fizični obseg mešanja dejavnosti je eno bistvenih meril za uspešnost koncepta. Načeloma se mešanje lahko pojavlja na treh različnih ravneh: na ravni stavbe (navadno kot nizanje dejavnosti ene nad drugo v vertikalni smeri – glej tudi poglavje 2.2.1.5); na ravni ulice (navadno nizanje dejavnosti ene poleg druge, v horizontalni smeri); in/ali na ravni širšega območja (na primer dejavnosti, ki služijo celotni soseski ali dopolnjujejo stanovanjske funkcije v posameznih delih soseske). V praksi so najpogostejše različne kombinacije oziroma je mešanje sočasno na različnih ravneh. Pri odločanju glede tega v kakšnem obsegu omogočati, spodbujati oziroma zahtevati mešanje dejavnosti velja, da je primeren tisti obseg, ki v danih razmerah še omogoča zaznavanje in razumevanje celote.³ Obseg je hkrati pogojen tudi z lokacijo znotraj naselja, umeščenostjo v omrežje poti, gostoto poselitve in radiji dostopnosti glavnih uporabnikov, na primer stanovalcev soseske.

Preglednica 1: Priložnosti in omejitve mešanja dejavnosti glede na merilo⁴

Merilo	Priložnosti	Omejitve
Mesto/regija	Prostorsko načrtovanje, ki ni togo v predpisovanju funkcij prostora in omogoča uravnoteženost, bolj spodbudno deluje na procese reurbanizacije.	Procesi suburbanizacije in dezurbanizacije vplivajo na transportni sistem in s tem prostorsko umeščanje mešanja dejavnosti.
Četrť	Izboljšana oskrba; usklajene vizije lastnikov zemljišč na eni in urbanističnega razvoja na drugi strani; energetska in prometna učinkovitost, trajnostna mobilnost, hodljivost, dostopnost; lažje doseganje okoljskih in socialnih vrednosti	Vnaprej težko opredeljive ekonomske prednosti; finančna konservativnost potencialnih investorjev; nagnjenost lokalnih prebivalcev k nasprotovanju spremembam; tržne omejitve
Urbani blok	Zmanjšanje motornega prometa; socialna kohezija; prostorske in socioekonomske inovacije	Potencialni konflikt z urbanistično regulacijo; težave s financiranjem
Stavba	Samoregulacija glede na razmere oziroma potrebe; odzivnost na komercialne pobude in zahteve trga	Težave s financiranjem; omejena sosedska strpnost; svojstvene omejitve zaradi nezdružljivosti dejavnosti znotraj stavbe
Stanovanje	Povečan osebni vpliv; možnost v izbiri življenjskega in delovnega sloga	Omejena sosedska strpnost; omejitve zaradi nezdružljivosti funkcije

Značilen primer območij, namenjenih izrazitemu mešanju dejavnosti, so središča naselij, pretežno usmerjenih v storitve, oskrbne, poslovne, upravne, kulturne in prostočasne dejavnosti ter stanovanja. V takih območjih so stavbe, v katerih se mešata dve ali več različnih dejavnosti, pogoste. V prostorskih aktih je za taka območja mešanje dejavnosti običajno opredeljeno tudi z NRP (centralne dejavnosti ali prevladujoča dejavnost in spremljajoče dejavnosti). Večje zgostitve mešanja dejavnosti v naseljih načrtovano ali spontano nastajajo tudi vzdolž glavnih poti in na njihovih križiščih, v skladu s paradigmo trajnostnega razvoja še posebno tam, kjer je zagotovljena dostopnost do stanovanj peš ali s kolesom.

³ Glej tudi DETR, 2000.

⁴ Prirejeno po EC, 1994.

2.2.1.2 Gostota

Za zagotavljanje donosnosti oziroma ekonomske upravičenosti nestanovanjskih programov in javnega prometa je nujna zadostna poselitvena gostota. Večje mešanje dejavnosti je smiselno umestiti v območja nadpovprečnih poselitvenih gostot, saj se tako zagotavlja kritična masa, potrebna za nemoteno delovanje dejavnosti, hkrati pa večja zgostitev ljudi pomeni tudi več potreb in želja uporabnikov, kar bogati ponudbo. Hkrati se skrajšujejo dostopne poti, kar spodbuja hojo in kolesarsko mobilnost.

Večina območij mešanja dejavnosti tako dosega večje gostote prebivalstva kot monofunkcionalna območja, kar pomeni, da so faktorji izkoriščenosti lahko večji. To je še posebej značilno za območja, kjer je mešanje izrazito. Praviloma naj se zagotavlja takšna gostota prebivalstva, ki podpira raznolikost dejavnosti v območju in upravičuje javni promet.

Razmeščanje gostot je vezano na strateško raven upravljanja širšega prostora (regija, celotno mesto in podobno) oziroma hierarhično vlogo naselja v omrežju naselij⁵ – od te vloge sta odvisna tudi pojavnost in obseg mešanja dejavnosti v naseljih. Za naselja, ki imajo v hierarhični strukturi pomembnejšo vlogo, so na centralnih lokacijah značilne večje gostote, s tem pa so podani pogoji za večje mešanje dejavnosti. Mešanje dejavnosti je lahko zastopano tudi v območjih nižjih gostot, predvsem ko gre za prostorska vozlišča – na primer v središčih manjših urbanih in drugih naselij, a praviloma v manjšem obsegu oziroma v odvisnosti od vloge naselja v širšem sistemu – če ima naselje pomembno oskrbno funkcijo za širše zaledje, je mešanje dejavnosti bolj verjetno (glej tudi poglavje 3.2 – Manjši multifunkcionalni objekti centralnega tipa).

2.2.1.3 Razdalje

Poleg zadostnih in različnih uslug, ki zadovoljujejo potrebe prebivalcev, je pomembna tudi primerna razdalja, ki jo morajo ljudje prehoditi, da dosežejo (predvsem dnevne) usluge. Tako območja mešanja dejavnosti kakor posamezne stavbe je smiselno umeščati in dimenzionirati glede na primerne razdalje peš do dnevne oskrbe (na primer lokalna trgovina) in postajališč javnega potniškega prometa. Uveljavljena praksa navaja takšne dimenzije: 400 metrov = petminutna oddaljenost peš = 50 hektarjev, tako je priporočljiva razdalja do avtobusnega postajališča 800 metrov oziroma deset minut hoje.⁶ Iz značilnosti nakupovalnih središč pa lahko sklepamo, da naj bi bila največja razdalja med programi, ki pritegnejo veliko ljudi oziroma uporabnikov, največ 250 metrov.⁷ Študije in pretekla praksa tudi kažejo, da je mešanje dejavnosti dolgoročno uspešnejše, če se umešča ob kakovostno urejen javni odprti prostor (JOP), zato je pri umeščanju treba upoštevati tudi razdalje do kakovostno urejenega JOP.

2.2.1.4 Morfološka zasnova

Pri zasnovi grajene strukture moramo omogočati navezovanje na okoliški urbani prostor. Pri načrtovanju prostora z mešanimi dejavnostmi so pomembni zlasti:

- neposredne navezave na sosednja območja oziroma stavbe, ki imajo komplementarne, torej dopolnilne funkcije,
- navezovanje na omrežje odprtega javnega prostora in
- vizualna primernost in urejenost višinskih gabaritov.

Prostor z izrazitim mešanjem dejavnosti je smiselno višinsko poudariti, da je berljiv v fizični strukturi mesta oziroma ulični sliki. Za doseg želenega videza je v prostorskih izvedbenih aktih smiselno predpisati ne le višine, temveč tudi druga vizualna merila, na primer načrtovanje pogledov na pomembne stavbe

⁵ Glej na primer SPRS – Strategijo prostorskega razvoja Slovenije.

⁶ Glej tudi Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe – priročnik, 2021.

⁷ Glej tudi Llewlyn-Davies, 2000.

mešanih dejavnosti, arhitekturna označitev vstopov in podobno. Takšni predpisi pogosto izzovejo neodobravanje in odpor pri investitorjih, posebno če zahtevajo dodaten čas in sredstva, vendar so pomembni za oblikovanje prepoznavnosti naselja oziroma njegovih delov.⁸

Na ravni posamezne stavbe (arhitekturna raven) je pomembno zagotoviti robustnost, torej prilagodljivost fizične strukture za daljše časovno obdobje glede na spreminjajoče se potrebe (opuščanje dejavnosti in vpeljava novih) ter primerno detajlno arhitekturno oblikovanje, ki zagotavlja sobivanje pogojno združljivih dejavnosti (odpiranje/zapiranje zelenih/nezelenih pogledov z zamiki, bariere za blažitev hrupa in podobno). Domišljeno arhitekturno oblikovanje je še posebej pomembno znotraj stavbnih kompleksov, saj odločilno prispeva h kakovostnemu sobivanju različnih dejavnosti znotraj kompleksa.

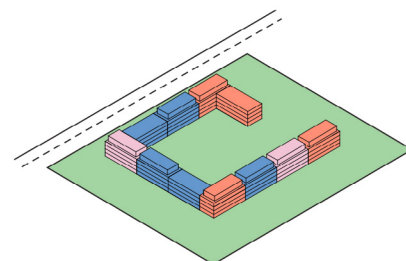
2.2.1.5 Horizontalno in vertikalno mešanje

Osnovna tipa mešanja dejavnosti glede na prostorsko pojavnost sta horizontalno in vertikalno mešanje. Horizontalno mešanje ne glede na merilo niza dejavnosti eno ob drugi, vertikalno mešanje pa eno nad drugo (glej preglednico 2). Praviloma so dejavnosti, ki so bolj javnega pomena, umeščene tako, da so enostavno dostopne iz javnega odprtega prostora (pri horizontalnem mešanju v bližini lica GP, pri vertikalnem mešanju v pritlični in njej bližnjih etažah). To izboljšuje njihovo ekonomsko vitalnost in hkrati prispeva k živahnemu javnemu odprtemu prostoru, obenem pa so mirnejši prostori v zalednem delu GP ali v višjih nadstropjih stavb na voljo dejavnostim, ki potrebujejo mir (na primer stanovanja). V praksi gre pogosto za kombinacijo horizontalnega in vertikalnega mešanja dejavnosti, ki se odvija v različnih stavbnih tipologijah ter ob različnih lastniških in upravljaljskih modelih.

Preglednica 2: Horizontalno in vertikalno mešanje dejavnosti

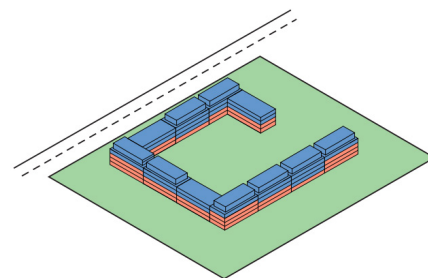
Horizontalno mešanje dejavnosti v stavbnem bloku

- stanovanjske enote
- ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



Vertikalno mešanje dejavnosti v stavbnem bloku

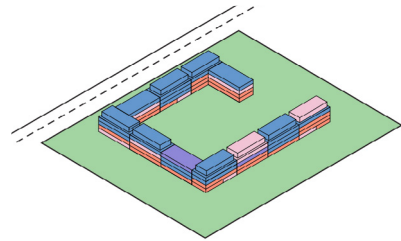
- stanovanjske enote
- druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



8 Glej tudi Osborne, 2004.

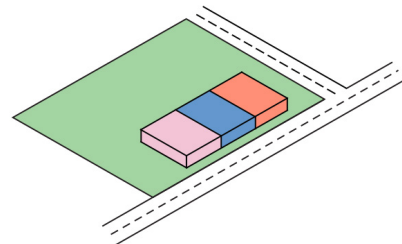
Horizontalno in vertikalno mešanje dejavnosti v stavbnem bloku

- stanovanjske enote
- ■ ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



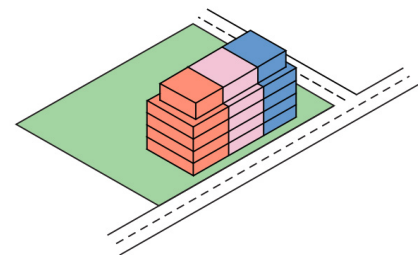
Horizontalno mešanje dejavnosti v stavbi

- stanovanjske enote
- ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



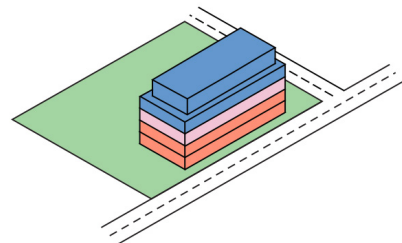
Horizontalno mešanje dejavnosti v stavbi

- stanovanjske enote
- ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



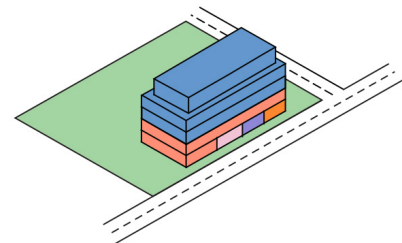
Vertikalno mešanje dejavnosti v stavbi

- stanovanjske enote
- ■ ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



Horizontalno in vertikalno mešanje dejavnosti v stavbi

- stanovanjske enote
- ■ ■ ■ druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)



2.2.2 Funkcionalni vidik

Mešanje dejavnosti dosega najboljše mogoče rezultate, če vsaka dejavnost posamezno deluje sama zase in hkrati skupaj z drugimi⁹ – funkcijska integracija dejavnosti je ključna za uspešnost prostorov mešanih dejavnosti.

Glede na intenziteto, raznolikost in stopnjo povezanosti oziroma integracije dejavnosti razlikujemo tri osnovne kategorije:¹⁰

- povečana intenziteta dejavnosti; posebno pogosta pri prenovi in revitalizaciji urbanih območij, kjer se skuša zagotoviti čim večja raznolikost stanovanjske tipologije in dejavnosti, ki podpirajo stanovanjsko dejavnost;
- povečana raznolikost dejavnosti (na primer mešanje oskrbnih, servisnih, poslovnih in stanovanjskih dejavnosti – takšno mešanje je izrazito predvsem pri prenovi večjih mestnih območij, kot so opuščene proizvodne cone);
- poenotenje nekoč ločenih dejavnosti (na primer mirne proizvodne dejavnosti in stanovanja).

Obsežnejši ko je prostor mešanja dejavnosti, lažje je opredeliti tri osnovne ravni funkcionalne strukturiranosti: središče, prehodno območje in zunanji rob. Te kategorije so pomembne na konceptualni, pa tudi na praktični ravni. Raznolikost in intenzivnost mešanja dejavnosti sta največji v središču, proti zunanjemu robu pa upadata.

Pri funkcionalni zasnovi mešanja dejavnosti je eden od pomembnih razmislekov prisotnost stanovanjske dejavnosti. Izkušnje modernističnega načrtovanja dokazujejo, da se z ločevanjem dejavnosti (tako imenovani coning) izgublja vitalnost in zmožnost preživetja določenih dejavnosti, če niso kombinirane s stanovanjskimi in nanje vezanimi dejavnostmi. Dodajanje stanovanjske dejavnosti, kjer je to mogoče, prispeva k aktivnosti območja tudi izven obratovalnega (delovnega, nakupovalnega in podobno) časa nestanovanjskih dejavnosti. Obenem je stanovanjska dejavnost še posebno občutljiva na soumeščanje z drugimi dejavnostmi – pogoji bivanja se zaradi dodanih drugih dejavnosti ne smejo poslabšati – nasprotno, spremljajoče dejavnosti so namenjene povečanju kakovosti bivanja, pri čemer je osnovno vodilo upoštevanje (ne)združljivosti posameznih dejavnosti.

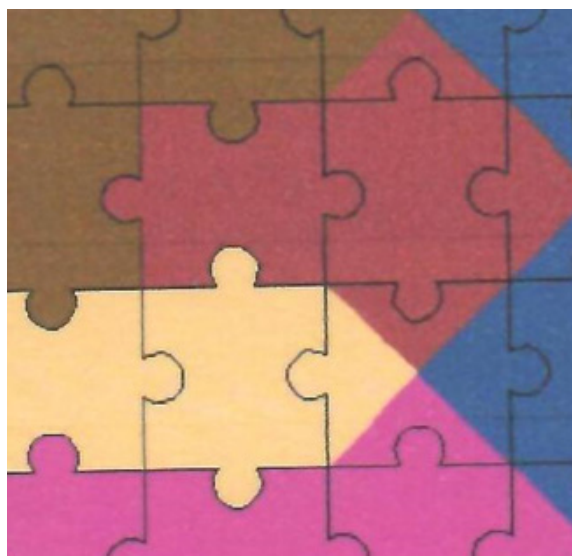
Sodobne izvedbe pri mešanju dejavnosti poudarjajo ustvarjanje živahnih in odpornih urbanih okolij, ki se prilagajajo spreminjajočim se potrebam prebivalcev. To vključuje večnamenskost prostora, kjer so prostori zasnovani tako, da omogočajo različne dejavnosti v različnih časovnih obdobjih, kar optimizira njihovo uporabo. Aktivacija pritličij, kjer so pritličja stavb namenjena dejavnostim, ki spodbujajo interakcijo z javnim prostorom, prispeva k vitalnosti ulic in varnosti območja. Koncept »petnajstminutnega mesta« poudarja, da bi morale biti vse osnovne storitve in dejavnosti dostopne peš ali s kolesom v petnajstih minutah, kar močno podpira mešanje dejavnosti. Prožne in prilagodljive rabe omogočajo, da se dejavnosti lahko spreminjajo glede na potrebe skupnosti, poudarek na skupnosti pa vključuje skupnost v načrtovanje mešanih dejavnosti, da se zagotovi, da te dejavnosti odražajo potrebe in želje lokalnih prebivalcev. Ti novi načini načrtovanja poudarjajo, da mešanje dejavnosti ni samo prostorska ureditev, temveč tudi orodje za ustvarjanje bolj trajnostnih, vključujočih in živahnih mest.

2.2.2.1 Združljivost dejavnosti

Na splošno velja, da so dejavnosti med seboj večinoma združljive, pomembni pa so pogoji te združljivosti. Za nezdružljive se štejejo tiste dejavnosti, ki v danih okoliščinah negativno vplivajo na sosednje oziroma negativno sovplivajo ena na drugo. Na sliki 2 je prikazana shema osnovne združljivosti dejavnosti – združljive so tiste, ki se v shemi stikajo v vsaj eni skupni točki.

⁹ Glej tudi Miller in Miller, 2003.

¹⁰ Glej tudi Grant, 2004.



- Družbene dejavnosti
- Stanovanja
- Oskrbne in storitvene dejavnosti
- Poslovne dejavnosti
- Mirne proizvodne dejavnosti

Slika 2: Shema osnovne združljivosti dejavnosti

Pogosto se zgodi, da so dejavnosti na splošno združljive, zaplete pa se pri podrobnih rešitvah oziroma svojstvenih aktivnostih znotraj osnovnih dejavnosti. Tako sta na primer stanovanjska in storitvena dejavnost v isti stavbi združljivi, če sta primerno umeščeni v stavbo oziroma je primerno organizirana gradbena parcela (GP). V večstanovanjskem bloku z gostinskim lokalom v pritličju na primer ni navzkrižij, če so parkirišča in gostinski vrt orientirani na glavno ulico, zelenica z igrali za stanovalce pa na dvoriščno stran – če pa je GP organizirana tako, da obiskovalci lokala ob vsakokratnem prihodu z avtomobilom prečkajo igralne površine, prihaja do navzkrižij, saj sta aktivnosti nezdružljivi iz varnostnih in doživljajskih razlogov.

Pri pogojni združljivosti je treba predvideti področja neskladja in določiti pogoje, ki jih je treba upoštevati:

- če gre za časovno nezdružljivost, z natančnimi urniki (glej tudi poglavje 2.2.3);
- če gre za fizično nezdružljivost, s preiščlenim načrtovanjem fizične strukture (na primer dostopi, orientacija);
- če gre za doživljajsko (mentalno) nezdružljivost, pa z ozaveščanjem uporabnikov o prednostih mešanja (glej tudi poglavje 2.2.4).

V preglednici 3 so s primeri opredeljene združljive, pogojno združljive in nezdružljive dejavnosti.

Preglednica 3: (Ne)združljive dejavnosti – osnovni pregled

Osnovna dejavnost	Primeri združljivih dejavnosti	Primeri pogojno združljivih dejavnosti	Primeri nezdružljivih dejavnosti
Stanovanja/ bivanje	- oskrbne dejavnosti - storitvene dejavnosti - družbene dejavnosti - športne in rekreacijske dejavnosti - poslovne in upravne dejavnosti	- mirna proizvodna in skladiščna dejavnost pod pogojem, da nima negativnih vplivov (na primer zvočnih, vonjalnih) na osnovno dejavnost in ne povzroča čezmernih prometnih obremenitev - kmetijska dejavnost za potrebe samooskrbe	- industrijske dejavnosti - intenzivne kmetijske dejavnosti
Oskrbna dejavnost	- stanovanje/bivanje - storitvene dejavnosti - družbene dejavnosti - športne in rekreacijske dejavnosti - poslovne in upravne dejavnosti - skladiščne dejavnosti za podporo osnovni dejavnosti	- proizvodna dejavnost pod pogojem, da nima negativnih vplivov (na primer zvočnih, vonjalnih) na osnovno dejavnost in ne povzroča čezmernih prometnih obremenitev - večja skladiščna dejavnost, če ne povzroča čezmernih prometnih obremenitev	- industrijske dejavnosti - intenzivne kmetijske dejavnosti
Storitvena dejavnost	- stanovanje/bivanje - oskrbne dejavnosti - družbene dejavnosti - športne in rekreacijske dejavnosti - poslovne in upravne dejavnosti - skladiščne dejavnosti za podporo osnovni dejavnosti	- mirna proizvodna in skladiščna dejavnost pod pogojem, da nima negativnih vplivov (na primer zvočnih, vonjalnih) na osnovno dejavnost in ne povzroča čezmernih prometnih obremenitev - kmetijska dejavnost za potrebe samooskrbe	- industrijske dejavnosti - intenzivne kmetijske dejavnosti
Družbena dejavnost	- stanovanja/bivanje - oskrbne dejavnosti - storitvene dejavnosti - športne in rekreacijske dejavnosti - poslovne in upravne dejavnosti	kmetijska dejavnost za potrebe samooskrbe	- industrijske dejavnosti - intenzivne kmetijske dejavnosti
Proizvodna dejavnost	- poslovne in upravne dejavnosti - servisna ali storitvena dejavnost, ki dopolnjuje osnovno proizvodno - intenzivna kmetijska dejavnost	- športne in rekreacijske dejavnosti, če je zagotovljeno varno oziroma zdravo izvajanje dejavnosti - dejavnosti, ki so v neposredno podporo proizvodni dejavnosti (na primer razvoj, raziskovanje, izobraževanje) - storitvene dejavnosti v primarni funkciji zadovoljevanja potreb zaposlenih - oskrbne dejavnosti, namenjene neposredni prodaji proizvodnih izdelkov	- stanovanje/bivanje z izjemo kratkih nastanitev za potrebe proizvodnega procesa v primeru mirnih proizvodnih dejavnosti - družbene dejavnosti z izjemo vrtcev in sprostitev dejavnosti v sklopu proizvodnih kompleksov

V nadaljevanju je predstavljeno nekaj izvedb načrtovanja in urejanja prostora, katerih ključna sestavina je mešanje dejavnosti.

2.2.2.2 Na mešanju dejavnosti temelječi pristopi**Prometno naravnani razvoj (ang. Transit Oriented Development – TOD)**

Eden od glavnih ciljev mešanja dejavnosti je zmanjšanje dnevnih migracij z zagotavljanjem dostopnosti peš in kolesarske dostopnosti do dnevnih uslug. Za celovito reševanje problematike dnevnih migracij je ključna tudi navezanost na linije javnega prometa, saj se s tem povečuje krog potencialnih uporabnikov območij mešanih dejavnosti in omogoča ter spodbuja življenjski slog brez avtomobila.

Tako imenovani TOD-i so območja z izrazitim mešanjem dejavnosti v povprečni oddaljenosti 600 metrov od postajališča javnega prometa,¹¹ ki je hkrati osrednje oskrbno in storitveno središče. Pogosto so v prostorsko izvedbenih aktih opredeljena kot NRP centralnih dejavnosti ali pa so, če gre za druge NRP, močno poudarjene možnosti mešanja dejavnosti. Gre za mešanje stanovanjske, oskrbne in poslovne dejavnosti skupaj z drugimi dejavnostmi in javnim odprtim prostorom, ki so razporejeni tako, da je uporabnikom (stanovalcem in zaposlenim) omogočena uporaba različnih mobilnostnih načinov (na primer javni promet, kolo, hoja, v omejenem obsegu tudi avtomobil).¹²

Preglednica 4: Glavne značilnosti prometno naravnane razvoja (TOD)

velikost	odvisna od konkretnega primera, vendar največja razdalja do najbližjega postajališča ne sme presegati 600 metrov
gostota	najmanj 35 stanovanjskih enot/hektar
razmestitev in organiziranje dejavnosti v prostoru	zgostitev trgovskih dejavnosti ob postajališčih javnega prometa
prometni sistem	integracija z regionalnim javnim prometom v območju spodbujanje hoje in kolesarjenja
prednostne usmeritve	spodbujanje dopolnilnih gradenj in prenov vzdolž prometnih koridorjev, posebno v centrih naselij oziroma sosesk
posebnost	poleg detajlnega oblikovanja območja samega se obravnava tudi regionalna raven

Tradicionalne soseske (ang. Traditional Neighbourhood Development – TND)

Opremljene so podobno kot TOD, le da niso nujno vezane na linije javnega prometa. Zanje je značilno uravnoteženo mešanje dejavnosti od stanovanjskih, oskrbnih, storitvenih do družbenih in športno-rekreacijskih. Pomembne značilnosti so dostopnost peš do vseh dnevno potrebnih uslug, horizontalno in vertikalno mešanje dejavnosti in umeščanje zaposlitvenih možnosti v območju. Velika pozornost je namenjena kakovostnemu javnemu odprtemu prostoru, tranzitni promet teče po obrobju soseske.¹³

Preglednica 5: Glavne značilnosti mestne zgradbe po načelu tradicionalnih sosesk (TND)

velikost in oblika	območje s petminutno dostopnostjo do lokalnega centra
razmestitev in organiziranje dejavnosti v prostoru	programi lokalne skupnosti (na primer družbeni centri), umeščeni v središču, preostale dejavnosti (na primer nakupovanje) pa na obrobju – tako so povezane z več soseskami in prispevajo k soumestitvi bivanja in dela
promet	glavne ulice potekajo po obrobju soseske, zato da je prometa skozi sosesko čim manj, hkrati pa lahko služijo več soseskam

11 Do avtobusnega postajališča je priporočljiva razdalja do 800 metrov oziroma 10 minut hoje (Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe – priročnik, 2021).

12 Glej tudi Calthorpe, 1993, v Miller in Miller, 2003.

13 Glej tudi Duany in Plater-Zyberk, 1994, v Miller in Miller, 2003.

Raznolika skupnost (ang. Liveable Community)

Celovite, povezane in živahne skupnosti, kjer se mešajo stanovanja, trgovine, delovna mesta, parki, šole in druge družbene dejavnosti, so osnovna značilnost tako imenovanih raznolikih skupnosti. Zadovoljevanje vseh potreb, pomembnih za vsakodnevno življenje prebivalcev, je zagotovljeno v skupnosti. Pomembna značilnost je visoka stopnja raznolikosti stanovanjskih tipov, kar privablja različne socialne, ekonomske in starostne skupine ter omogoča prilagodljivost v procesu staranja prebivalcev. Mešanje dejavnosti naj bi pripomoglo h krepitvi socialnih vezi in spodbudno vplivalo na medčloveške odnose. Raznolikost dejavnosti, stanovanjskih tipov in podobnega v tako zasnovana območja pritegne različne uporabnike in stanovalce, kar poživlja in okrepi lokalno skupnost.

Preglednica 6: Glavne značilnosti mestne zgradbe po načelu raznolikih skupnosti

velikost in oblika	območje pozidave s petminutno dostopnostjo do lokalnega centra
razmestitev in organiziranje dejavnosti v prostoru	lokalni centri so na križiščih ulic (predvsem trgovine za osnovno oskrbo); šole in veliki parki so umeščeni med soseskami
promet	postajališča javnega prometa so v središču in na križiščih glavnih cest (podprta s trgovskimi dejavnostmi)
posebnosti	izrazita raznolikost stanovanjskih tipologij podpira medgeneracijsko sobivanje

Pametna rast (ang. Smart Growth)

Mešanje dejavnosti je eden od ključnih načel sicer širšega koncepta tako imenovane pametne rasti, ki jo sodobna urbanistična usmeritev razlaga kot rast, v kateri se z različnimi izvedbami izboljšujejo pogoji kakovosti bivanja. Z lociranjem raznolikih dejavnosti ene poleg druge in omogočanjem alternativ osebemu motornemu prometu (na primer hoja, kolesarjenje) zagotavlja osnovne pogoje in možnosti za izboljšano kakovost bivalnega okolja. Mešanje dejavnosti omogoča tudi bolj raznoliko in številčnejšo populacijo, kar omogoča rentabilnost javnega prometa. S takšno zasnovo se poveča tudi število uporabnikov javnega prostora, kar prispeva k živahnosti in občutku varnosti, javni prostori in obulične trgovine pa postanejo kraji srečevanj in socialnih interakcij, družabnih stikov. S povečanjem poselitvene gostote se hkrati zmanjšujejo potrebe po urbaniziranju novih območij (zmanjšani sub- in dezurbanizacijski procesi), kar je pomemben cilj pametne rasti ter prilagajanja naselij podnebnim spremembam in trajnostni mobilnosti.

2.2.3 Časovni vidik

Dinamika življenja se neposredno odraža v stalni spremenljivosti prostora v fizičnem in funkcionalnem pogledu. Uspešnost mešanja dejavnosti ni odvisna le od izhodiščne zasnove, temveč tudi in predvsem od sposobnosti prilagajanja v času – časovna prilagodljivost je ena od temeljnih značilnosti uspešnih zasnov.¹⁴ V praksi to pomeni, da mora biti fizična lupina dovolj prilagodljiva, da glede na časovno razsežnost lahko sprejme različne dejavnosti, hkrati pa mora imeti investitor oziroma upravitelj možnost in pravico, da jih v času prilagaja ter spreminja glede na potrebe uporabnikov in razmere na trgu, seveda v okviru dovoljenih dejavnosti in pod pogojem, da niso moteče za okolico.

Čas je pomembna kategorija mešanja dejavnosti tudi kratkoročno – nekatere dejavnosti v prostoru si lahko načrtno ali spontano sledijo v dnevnem, tedenskem, mesečnem ali letnem ritmu. S časovnim zamikom lahko na določenem območju sobivajo tudi pogojno združljive dejavnosti, če so njihovi urniki usklajeni. Čeprav je pri takšnem kombiniranju potrebnega več usklajevanja in prilagajanja, so prednosti očitne: večja živahnost prostora, večji občutek varnosti, stalna obljudenost prostora, optimalna

¹⁴ Glej tudi Trischler, 2005

izkoriščenost infrastrukture in podobno. Tako se na primer prometna ulica v poletnih mesecih lahko spremeni v sejemski prostor, stavba, ki v času pridelovalne sezone gosti tržnico z lokalno pridelano zelenjavo, pa v zimskem času deluje kot drsališče. Z nekaj usklajevanja in predvsem domišljije je v istem prostoru s časovnim zamikom mogoče izvajati različne aktivnosti, kot je prikazano v preglednici 7.

Preglednica 7: Časovno mešanje

Dopoldne	Popoldne	Zvečer	
osnovno izobraževanje	javno izobraževanje, prireditve	javno izobraževanje, prireditve	
šolska športna vzgoja	javna rekreacija	javna rekreacija	
pisarne	izobraževanje odraslih svetovalni servisi	turizem	
parkiranje - pisarne parkiranje - nakupovanje	parkiranje - stanovanja parkiranje - nakupovanje prostočasna rekreacija (igre z žogo, kotalkanje, badminton in podobno)	parkiranje - stanovanja javne prireditve, zabava, nastopi, koncerti	
vrtičkarstvo	sprehajanje, meditacija	vrtičkarstvo	
promet (vozišče)	promet (vozišče)	prostočasne dejavnosti (sprehajališče, gostinstvo na prostem, koncertne dejavnosti)	
Ponedeljek – petek	Sobota, nedelja, prazniki		
formalno izobraževanje	neformalno izobraževanje		
proizvodni procesi	šport rekreacija		
parkiranje - pisarne parkiranje - nakupovanje	javna rekreacija (kotalkanje, igra z žogo) sejemska dejavnost kulturna dejavnost (javne prireditve, koncerti)		
vrtičkarstvo	mirna prostočasna dejavnost, sprehajanje, igra, meditacija, parkovne aktivnosti		
Pomlad	Poletje	Jesen	Zima
vodni športi	plavanje, potapljanje	vodni športi	drsališče
cesta	sejemski prostor	cesta	sankališče

2.2.4 Doživljajski vidik

Zaradi privzgojenih vzorcev in preteklih izkušenj uporabe prostora si ljudje ne predstavljamo mešanja nekaterih dejavnosti, čeprav objektivna merila govorijo mešanju v prid. Velja tudi obratno – določenih dejavnosti si ne predstavljamo brez prisotnosti drugih. Takšne predstave so globoko zasidrane v naših prepričanjih, zato jih je mogoče spreminjati le postopno, najlažje s pozitivno izkušnjo uporabnikov ali načrtnimi informacijskimi in izobraževalnimi kampanjami.¹⁵

Tako je treba, na primer, ob umeščanju nove dejavnosti v nekoč monofunkcionalno proizvodna ali poslovna območja ali stavbe, ki so bile v prvotni zasnovi nezanimive za širši krog uporabnikov, pozornost nameniti tudi promociji novih dejavnosti, da se pritegnejo novi uporabniki, in če gre za komercialno dejavnost, s tem omogoči tudi njeno ekonomsko preživetje. Podobno velja v primerih, ko zaradi pretiranega razvoja določene dejavnosti ta postane moteča in jo je treba premestiti kljub nasprotovanju uporabnikov. Sprememba v doživljanju se ne bo zgodila čez noč, upoštevati je treba čas, ki ga uporabniki potrebujejo za spreminjanje ne samo svojih zaznav in prepričanj, ampak tudi navad.

2.3 Pogoji in spodbude za mešanje dejavnosti

Za uspešno udejanjanja koncepta mešanja dejavnosti je treba zagotoviti ustrezne ekonomske in upravljalvske pogoje. Predpisovanje mešanja dejavnosti v prostorskih aktih je sicer pomembna, a ne zadostna osnova za izvajanje mešanja dejavnosti v prostoru – usmeritve morajo biti povezane z ekonomsko in širšo družbeno stvarnostjo.

Uspešni primeri kažejo, da do izvedb prihaja v okoljih z močnim gospodarstvom in večanjem števila prebivalcev ter delovnih mest, saj so posebno večji projekti mešanja dejavnosti zahtevni ne le glede izbire pravega programa in uravnavanja funkcijskega in fizičnega vidika zasnove, ampak tudi financiranja in odzivanja na pogoje trga.¹⁶ V slovenskem prostoru so za uveljavljanje koncepta mešanja dejavnosti v večjem obsegu primerna predvsem naselja, ki so po hierarhiji SPRS uvrščena v najvišji rang (mednarodna in nacionalna središča), oziroma naselja, ki imajo v omrežju naselij osrednje mesto.

Za udejanjanje koncepta mešanja dejavnosti so pomembne spodbude, kot so na primer posojila, davčne olajšave za razvoj novih delovnih mest ali pri prenovi kulturne dediščine, pomoč kupcem stanovanj v bližini delovnega mesta, podpore za prestrukturiranje opuščenih mestnih predelov, manj strogi urbanistični predpisi oziroma urbanistična regulacija, vodniki, priporočila in podobno.¹⁷ Takšne spodbude so posebno pomembne na začetku vzpostavljanja mešanja dejavnosti. Poleg spodbud so pomembni tudi drugi vzvodi, ki investitorje »prisilijo« v sporazumne rešitve v iskanju poti med največjim mogočim dobičkom in mešanjem dejavnosti ter jih spodbudijo k dodajanju dejavnosti, ki morda niso nadpovprečno dobičkonosne, so pa pomembne za delovanje lokalne skupnosti in zagotavljanje kakovosti bivanja. V tem pogledu lokacije oziroma stavbe, kjer prihaja do mešanja, pravzaprav niso drugačne od drugih primerov, v katerih mora investitor svoje namere prilagoditi, da zadovolji urbanističnim določilom. Naloga urbanistične stroke pa je, da ta določila pravilno opredeli.

¹⁵ Glej tudi EC, 1993.

¹⁶ Leland Consulting Group, 1999.

¹⁷ LaSalle, 2005.

Zaradi mešanega (so)lastništva in morebitno različnih dolgoročnih interesov je treba že v dobi načrtovanja mešanja dejavnosti razmisliti tudi o odgovornostih in pravicah udeleženih strani.¹⁸ Opredeliti je treba na primer:

- kdo je glavni upravitelj celotne stavbe ali kompleksa in koliko je odgovoren lastnikom posameznih enot;
- kako so porazdeljeni vzdrževalni stroški in plačevanje davkov ter s kakšnimi mehanizmi je mogoče sankcionirati neplačnike;
- kdo plačuje zavarovalne premije;
- na kakšen način je zagotovljena predpisana dejavnost posameznih delov stavbe oziroma kompleksa, kako so nadzirane omejitve k določenim dejavnostim;
- katere sestavne dele stavbe lahko uporabljajo vsi uporabniki posameznih enot (skupni prostori) in do katerih delov stavbe je splošen dostop omejen v korist izbranim uporabnikom (pomembno za določitev odgovornih za vzdrževanje);
- ali in kako se posamezne enote lahko spreminjajo (konstrukcijsko, glede na dejavnost in podobno), če se prvotna ureditev izkaže za neprimerno; katere skupne pogoje morajo preureditve upoštevati, da se zagotovi strnjjenost celote.

Ta vprašanja je lažje reševati pri horizontalnem kot pri vertikalnem mešanju dejavnosti (glej tudi poglavje 2.2.1.5). Sheme horizontalnega mešanja omogočajo jasn nadzor nad lastništvom, upravljanjem in dohodki. Seveda pa v že urbaniziranih sredinah vertikalno mešanje ostaja edina izvedljiva rešitev, zato v prihodnje lahko pričakujemo večje zanimanje za vertikalno mešanje dejavnosti tudi znotraj posamezne stavbe.¹⁹

Za uspešno mešanje dejavnosti je (v primerjavi z monofunkcionalnim prostorom) potrebna tudi višja stopnja fleksibilnosti oziroma prilagodljivosti. Že med načrtovanjem se je treba čim bolj približati oziroma upoštevati interese različnih vpletenih (prihodnji uporabniki, investitor in podobno), upoštevati razmere na trgu, omogočati dejavnosti z različnimi tržnimi cikli (kar omogoča lažje prehajanje morebitnih kriz v posameznih panogah), ter med drugim zagotavljati tudi prilagodljivost parkiranja (na primer izmenjava med trgovinsko in stanovanjsko dejavnostjo).

¹⁸ Osborne, 2004.

¹⁹ LA Salle (2005).

3 Urbanistično oblikovalska merila za načrtovanje programsko mešane GP

3.1 Splošna merila

Mešanje dejavnosti na ravni GP je med vsemi možnostmi mešanja programov pri prostorskem razmeščanju najbolj podrobna raven. Izvede se lahko takrat, ko je bila odločitev o tem, kakšna naj bo NRP, na kateri je GP, že sprejeta. S tem je že opredeljen tudi osnovni nabor programov, ki se lahko izvajajo na GP. Kako pestre so lahko dejavnosti na GP znotraj določene NRP, je neposredno povezano s tem, kako je možnost mešanja dejavnosti opredeljena na vsaki posamezni NRP – ali je nabor dejavnosti tega določen in vodi k monofunkcionalnosti predelov pod vsako NRP ali pa je opredelitev možnih dejavnosti takšna, da je mogoče sobivanje združitljivih dejavnosti.

Pri snovanju GP za več kot samo eno dejavnost oziroma pri preverjanju, ali obstoječa GP omogoča dodajanje spremljajoče dejavnosti, je treba upoštevati predvsem ta merila:

1. merila, ki zagotavljajo primerno razmerje med različnimi dejavnostmi na GP in njeni okolici

Dejavnosti na GP morajo biti medsebojno združljive in skladne z možnostmi, ki jih nudi NRP, na katero je GP umeščena. Razen NRP so glede vrste, obsega in razmerja med dejavnostmi na GP pomembna tudi lega v prostoru (centralnost lokacije, dostopnost), komu so dodatne dejavnosti namenjene (lokalnemu prebivalstvu ali širše) in tipologija objekta/-ov na GP. V večini primerov mešanja dejavnosti je zasnova GP prilagojena neki osnovni, prevladujoči dejavnosti, spremljajoče dejavnosti pa se lahko k tej dodajo le do takšne mere, ko za osnovno dejavnost niso moteče in ne rušijo bistvenih sestavin GP, ki je zasnovana po meri osnovne dejavnosti. Poleg navedenega primera prevladujoče in spremljajočih dejavnosti poznamo tudi primere več-funkcionalnih stavb in njihovih GP, pri katerih nobena dejavnost ne prevladuje. V tem primeru sta temu prilagojena tako tip stavbe kot sama zasnova GP;

2. merila, ki zagotavljajo, da GP omogoča delovanje stavbe ali kompleksa stavb, ki na njej stoji(jo)

GP z več dejavnostmi mora biti zasnovana tako, da zmogljivosti stavbe oziroma stavbnega kompleksa, ki na njej stojijo, niso presežene in je možno GP organizirati tako, da je zagotovljeno normalno funkcioniranje vseh programov in jasna ločnica med površinami posameznih dejavnosti, če je to potrebno. Pri združevanju različnih dejavnosti v eni stavbi oziroma kompleksu stavb na eni (skupni) GP prihaja do drugačne dinamike uporabe prostora, kjer igra pomembno vlogo časovno upravljanje (na primer dan, noč) ali prostorska delitev (po površini, po etažah). Tako je na primer čas pomembna kategorija mešanja tudi v kratkoročnem smislu – s časovnim zamikom lahko na isti GP sobivajo tudi manj- ali pogojno-združljive dejavnosti, če so njihovi urniki medsebojno usklajeni (glej tudi poglavje 2.2.3);

3. merila, ki zagotavljajo ugodno stanje okolja, vključno z reševanjem posledic podnebnih sprememb

Na GP je možno uvesti več dejavnosti pod pogojem, da se zaradi tega ne zmanjšuje delež raščeni površin, ki bi sicer pripadal GP z eno samo dejavnostjo, saj je zadostna količina zelenih površin, ki imajo neposreden stik z geološko podlago, za biotsko raznovrstnost in blaženje posledic podnebnih sprememb bistvenega pomena. Ob tem morata biti zagotovljeni tudi varčna izraba tal in energetska učinkovitost;

4. merila, ki urejajo odnos GP do neposredne okolice oziroma širšega prostora

Mešanje dejavnosti na GP in njena organizacija morata upoštevati širši kontekst, v katerega je GP umeščena, saj se na takšen način med drugim zagotavljajo vitalnost, privlačnost in programsko pestrost posameznih delov naselja. Skladno s kontekstom prostora in njegovim razvojnim potencialom se preveri možnost:

- vertikalnega mešanja dejavnosti, ki obsega vertikalno nizanje programov po nadstropjih iste stavbe, kar predstavlja potencial za večanje poselitvene gostote in s tem živahnost prostora (navadno gre za večnadstropne stavbe v prostorskih vozliščih),
- horizontalnega nizanja dejavnosti v daljšem, linijskem tipu stavbe, najpogosteje v prostorskih vozliščih, kjer se na gosto mešajo dejavnosti, pri čemer je bistvena medsebojna bližina (stanovanjske, zaposlitvene, nakupovalne, izobraževalne in podobno) dejavnosti oziroma njihova neposredna povezanost z javnim prostorom.

Mešanje dejavnosti na GP ne sme preseči zmogljivosti fizične in funkcionalne zasnove prostora, kar pomeni, da se mora večprogramska GP z lahkoto prilagoditi naravnim in ustvarjenim značilnostim predela, v katerem je, in ga na kakovosten način dopolniti.

Za primerno funkcioniranje stavbe oziroma stavbnega kompleksa z mešanimi dejavnostmi in njihove GP mora biti do vseh programov na GP zagotovljen dostop z javne površine, pri čemer se upošteva tudi možnost skupnega dostopa za več programov. Ravno tako mora biti omogočena neposredna priključitev stavb(e) na GJI;

5. merila, ki z izpolnjevanjem sanitarno-tehničnih, higienskih in zdravstvenih zahtev zagotavljajo ugodne razmere za bivanje in delo

Programska pestrost na GP se ne sme izvajati na račun zmanjšanja kakovosti sanitarno higienskih pogojev (osončenost, prevetrenost, omejitev hrupa in podobno) ter varstveno-tehničnih zahtev (požarna varnost, protipotresni ukrepi in podobno).

3.2 Organizacija GP glede na mešanje dejavnosti in stavbno tipologijo

Čeprav je vsaka GPS namenjena stavbam in potencialno hkrati tudi pripadajočim pomožnim objektom, Poglavlje vsebuje podrobna priporočila za organizacijo posameznih vrst GP z mešanimi dejavnostmi. Pri načrtovanju in urejanju takšnih GP je treba upoštevati, da je GP namenjena predvsem redni uporabi stavb, dejavnosti pa se izvajajo predvsem v stavbah. Zato je organizacija GP bistveno soodvisna s stavbno tipologijo tako v primeru ene same dejavnosti na GP kot tudi v primeru, da se na GP izvajata dve ali več različnih dejavnosti.

Opredeljevanje podrobnejših priporočil za organizacijo GP z mešanimi dejavnostmi se tako naslanja na nekaj najbolj značilnih vrst GP, ki nastanejo v kombinaciji različnih tipov stavb oziroma stavbnih kompleksov in njihovih dejavnosti. Nabor, predstavljen v nadaljevanju, je delno enak tistemu v priročniku Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (MOP, 2021), dodani pa so tudi novi tipi, ki so za mešanje dejavnosti še posebej značilni.

Usmeritve za načrtovanje GP iz predhodnega priročnika so dopolnjene oziroma spremenjene v delih, kjer je bilo zaradi uvedbe dodatnih dejavnosti na GP to potrebno. Tako so spremembe meril za organizacijo GP z mešanimi dejavnostmi glede na merila za GP z eno samo dejavnostjo lahko večje ali manjše, saj je GP še vedno zasnovana za potrebe osnovne dejavnosti in se ji nove dodajajo samo toliko, da prvotnega programa ne ovirajo, s tem pa tudi ne njemu namenjene organizacije GP. Do večjih sprememb prihaja v primerih, ko se na GP mešajo enakovredni programi, kar zahteva specifično organizacijo GP.

Usmeritve so podane v obliki tako imenovanih tablic, ki opredeljujejo program, pogoje za umeščanje osnovnih in spremljajočih dejavnosti, dajejo usmeritve za osnovno in podrobnejšo organizacijo GP, jo na primerih orišejo, opredelijo razmerja površin GP in podobno. Obravnavane tipologije so:

1. GP za stanovanjske stavbe s poudarkom na bivanju: tip stavb – eno- in dvostanovanjske stavbe ter dvojčki,
2. GP za stanovanjske stavbe s poudarkom na bivanju: tip stavbe – vrstne hiše,
3. GP za stanovanjske stavbe s poudarkom na bivanju: tip stavbe – prostostoječi bloki (vila blok, blok, stolpič).
4. GP za stanovanjske stavbe s poudarkom na bivanju: tip stavbe – stanovanjska gradnja večjih gostot (bloki),
5. GP za večfunkcionalne stavbe centralnega tipa,
6. GP za manjše trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi,
7. GP za večje trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi,
8. GP za nakupovalna središča z mestotvorno naravnostjo,
9. GP za kmetije,
10. GP za stavbe proizvodnega kompleksa.

Gre za tri različne tipe stavbne tipologije (prostostoječa, linijska, kompleksna), pri čemer se upošteva tipologija glavne stavbe oziroma prevladujoči tip v primeru kompleksa stavb. Nabor je opravljen glede na osnovne dejavnosti z različnimi kombinacijami spremljajočih dejavnosti.

Za razumevanje prikazov v nadaljevanju je pomembno poznati osnovne izraze oziroma enote organizacije GP, kot jih podaja priročnik Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe (MOP, 2021): v marcu 2025 dostopno na https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/prirocnik_gradbene_parcele.pdf.

Eno- in dvostanovanjske stavbe ter dvojčki s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST V STAVBI:

- bivanje.

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI V STAVBI:

- oskrbne dejavnosti (na primer trgovina, pekarna, cvetličarna);
- storitvene dejavnosti (na primer gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon);
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo);
- športne in rekreacijske dejavnosti (na primer fitnes);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo);
- turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apartmajev);
- druge nemoteče dejavnosti (na primer umetniško ustvarjanje).

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

Spremljajoča dejavnost se lahko doda, če:

- je spremljajoči program namenjen oskrbi prebivalcev ožjega območja ali pa pomeni delo na domu;
- se izvaja v stanovanjski stavbi poleg osnovne bivalne namembnosti in ne presega 45 % njene brutotlorisne površine;
- velikost GP in stanovanjske stavbe omogočata spremljajočo dejavnost;
- ne povzroča motenj v okolju in se izvaja v okvirih predpisanih standardov za NRP, na katero je umeščena. Med motnje spadajo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, vode, svetlobno in drugo onesnaženje;
- zagotavlja oblikovno kakovost stanovanjske stavbe, njenih pomožnih objektov in splošno urejenost GP kakor tudi funkcionalnost in kakovostno podobo uličnega prostora;
- se delež raščanih površin na GP ne zmanjšuje pod priporočeno vrednost;
- potrebne zunanje parkirne površine ne presegajo petih parkirnih mest na GP, vključno s parkiriščem za prebivalce hiše. Za parkiranje se lahko uporabi združena utrjena površina in ni nujno ločevanje parkirišč za stranke in stanovalce;
- se lahko skladiščenje zagotovi v kletnih prostorih stanovanjske stavbe ali v dopustnih pomožnih objektih za takšno GP.

Osnovna organizacija GPS

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: stanovanjska stavba;
- pomožni objekti: garaža, nadstrešek za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva, drvarnica, shramba, vrtna uta, lopa, bazen, prostor za zbiranje odpadkov in podobno.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča, za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GPS);
- površine za zbiranje odpadkov.

Površine za bivanje na prostem,

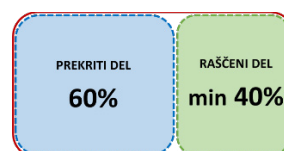
- utrjene bivalne površine, namenjene druženju stanovalcev (na primer terase in drugo);
- utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo);
- utrjene površine, ki imajo pomen odprte socialne površine in so namenjene izvajanju spremljajoče dejavnosti (na primer zunanji prostor z mizami pri gostinski dejavnosti);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

RAŠČENI DEL

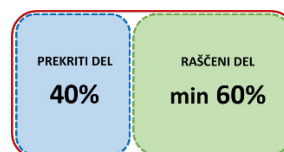
Raščen teren:

- zelene površine: vrt (na primer bivalni, zelenjavni, okrasni in podobni), zelenica, sadovnjak, površine z drevnino, predvrt in podobno.

eno- in dvostanovanjska stavba



dvojček



Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GP

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

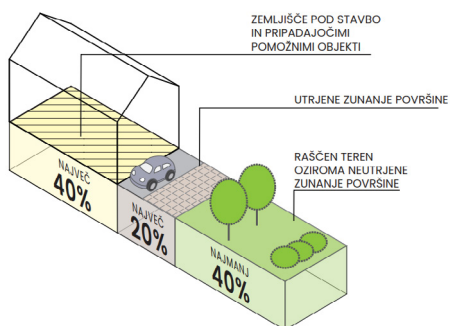
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP, ki so ob njem, ključnega pomena. Stavba naj bo pomaknjena bliže k javni cesti, da lahko s svojimi na javni prostor orientiranimi fasadami ustvarja kakovosten ulični ambient. Prostor med stavbo in javnim prostorom naj se vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen. Na površino pred ulično fasado stavbe se ne postavljajo pomožni objekti (garaža, shramba in podobno) iz kategorije stavb, razen če so ti umeščeni v sam volumen hiše (pri tem ne smejo nadvladovati glavnega vhoda v hišo) oziroma vgrajeni v nagnjen teren. Ravno tako se pred glavno fasado hiše ne postavljajo nadstrešnice za avtomobile. Če med hišo in javnim prostorom stojijo pomožni objekti, ne pride do izraza glavna fasada stavbe in ni mogoče oblikovati čitljivega uličnega fasadnega niza;
- primerna osončenost stavbe na GP in stavb na sosednjih parcelah;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščenem delu GP (na primer za vrt, sadovnjak, površine z visokim drevjem);
- prostor za bivanje na prostem in zasebnost zunanjih bivalnih površin;
- prostor za prometne površine (umestitev parkirišč), dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- prostor za morebitne pomožne objekte;
- občutek zasebnosti pri uporabi zunanjih bivalnih površin, zato se bivalne površine praviloma umeščajo v dvoriščnem delu, ki je bolj zaščiten in vizualno odmaknjen od pogledov iz uličnega prostora;
- pri spremljajoči dejavnosti, ki zajema obisk strank, je vhod v prostor s spremljajočo dejavnostjo praviloma ločen od vhoda v stanovanjski del hiše ter umeščen na fasado, ki gleda proti ulici ali trgu;
- potrebna je funkcionalna ločitev odprtih bivalnih površin stanovanjskega dela stavbe od odprtih površin spremljajoče dejavnosti (na primer od površine z zunanjimi mizami pri gostinski dejavnosti);
- zunanje socialne površine pri morebitni spremljajoči dejavnosti (na primer prostor z zunanjimi mizami) se umestijo v območje uličnega prostora;

Velikost GPS

- Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikost stavbe in njenih pomožnih objektov, morebitna spremljajoča dejavnost, naravne in ustvarjene razmere v prostoru (na primer morfološki vzorec), orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, obstoječa parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.
- Pomemben dejavnik pri določanju velikosti GP je zagotavljanje občutka zasebnosti, kar je pri točkovnem vzorcu zidave še posebej pomembno.
- Poleg prostora za stavbo in pomožne objekte je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine, namenjene prometnim, komunalnim in tehnično-funkcionalnim površinam ter bivanju in druženju na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, terasa, gostinska terasa pri spremljajoči dejavnosti), in raščen teren (vrt, zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, podpiranje biosfere kakor tudi pridelavo zelenjave in sadja za lastne potrebe.
- Pri določanju velikosti GP pri dvostanovanjskih stavbah je treba upoštevati še število parkirnih mest ter delež zelenih in utrjenih zunanjih bivalnih površin na število stanovanj kakor tudi morebitno spremljajočo dejavnost;
- pri določanju velikosti GP s spremljajočo dejavnostjo je treba upoštevati tudi notranje in zunanje površine, ki jih spremljajoči program zahteva, ob hkratnem upoštevanju zelene stavbne morfologije širšega območja obravnave;

Razmerja površin GP in faktorji

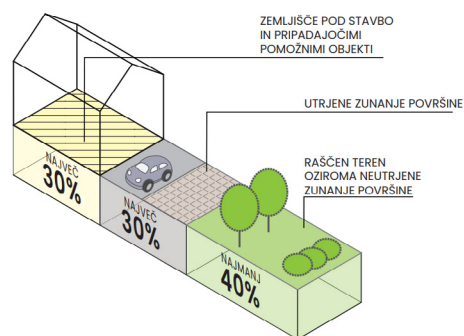
eno- in dvostanovanjska stavba v prostorskem vozlišču



FPP: max 0,6
FI: /
FZ: 0,4
FU: 0,2
FUb: /
FUp: /
FRP: min 0,4

FZ
FU-P
FU-B
FRP

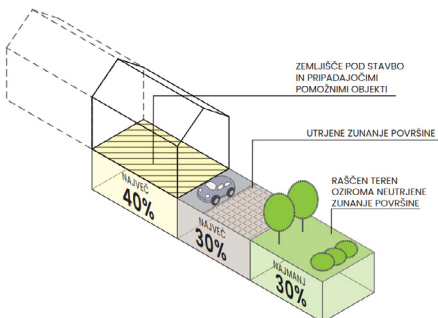
eno- in dvostanovanjska stavba izven prostorskega vozlišča



FPP: max 0,6
FI: /
FZ: 0,3
FU: 0,3
FUb: /
FUp: /
FRP: min 0,4

FZ
FU-P
FU-B
FRP

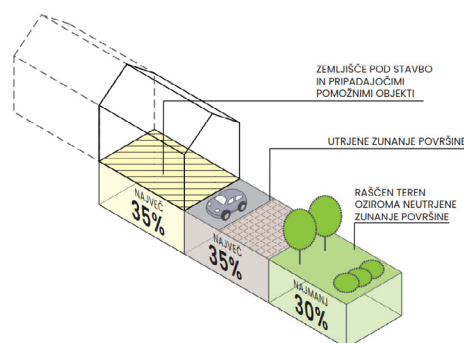
dvojček v prostorskem vozlišču



FPP: max 0,7
FI: /
FZ: 0,4
FU: 0,3
FUb: /
FUp: /
FRP: min 0,3

FZ
FU-P
FU-B
FRP

dvojček izven prostorskega vozlišča



FPP: max 0,7
FI: /
FZ: 0,35
FU: 0,35
FUb: /
FUp: /
FRP: min 0,3

FZ
FU-P
FU-B
FRP

A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo zajema glavno stavbo – stanovanjsko stavbo in tudi pomožne objekte iz kategorije stavb, vključno z nadstrežnicami. Pri tem lahko pri eno- in dvostanovanjskih stavbah glavna stavba zasede največ 75 % zemljišča pod stavbo, najmanj 25 % tega zemljišča pa je namenjenih pomožnim objektom. Nadstrežnice, ki se držijo glavne stavbe, se prištevajo k površini, namenjeni stanovanjski stavbi; če stojijo samostojno, pa k površini, namenjeni pomožnim objektom.
- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi stavbami eno- in dvostanovanjske stavbe lahko v prostorskem vozlišču obsega do 40 % celotne površine GP, izven prostorskega vozlišča do 30 %, pri vili pa do 20 %.
- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti dvojčka lahko v prostorskem vozlišču obsega do 40 % celotne površine GP, izven prostorskega vozlišča pa do 35 %.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine so prometne, komunalne in tehnično-funkcionalne površine, nadalje površine, namenjene za bivanje na prostem, ter zunanje socialne površine spremljajoče dejavnosti (na primer gostinska terasa). Pomembna je njihova razdelitev, ki je odvisna od tipa stavbe in organizacije ter oblike GP. Zunanje socialne površine pri spremljajočem programu se umestijo v območje uličnega prostora.
- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju, morajo biti senčene s krošnjami visokih dreves.
- Površine objektov OVE in naprav URE se upoštevajo v izračunu utrjenih površin (če niso v sklopu stavbe ali pomožnih objektov).

C. Raščeni del

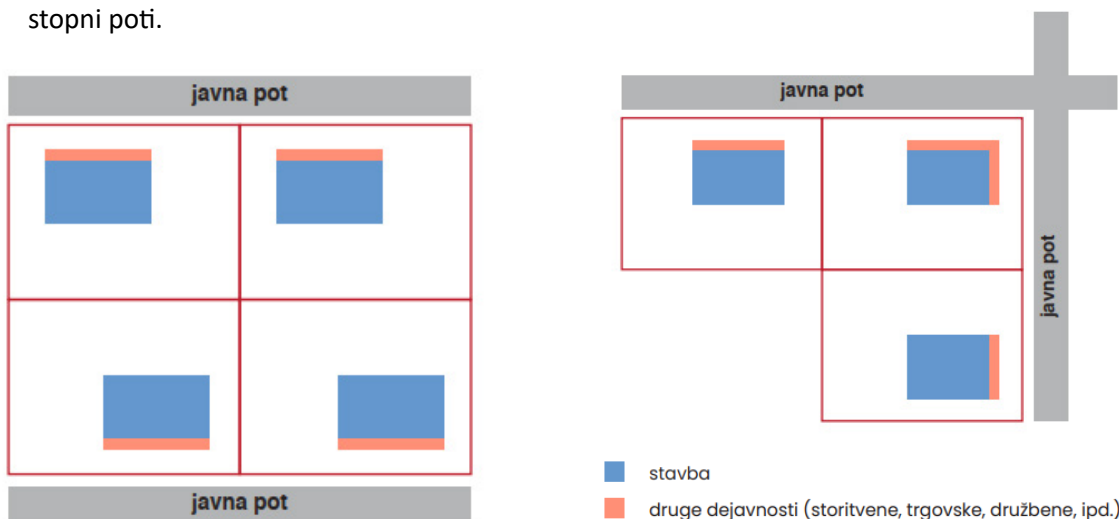
- Pomembna sestavina GPS za eno- in dvostanovanjsko stavbo, vilo in dvojček je vrt na raščem delu, ki naj pri eno- in dvostanovanjskih stavbah obsega najmanj 40 % površine GPS, pri vilah najmanj 60 %, pri dvojčkih pa najmanj 30 %.
- Na raščem delu GPS naj bo zasajeno najmanj eno visoko listnato drevo. Del zelenih površin na raščem delu naj bo v sonaravni obliki za podporo ekosistema malih živali.
- Na površini raščenege dela je dopustna postavitve rastlinjakov kot začasnih objektov (do 6 mesecev letno) do BTP 20 m²

Oblika GPS

- Z obliko, velikostjo in ozelenitvijo GPS ter lego stavbe na njej je treba zagotoviti učinkovito rabo energije: sončno ogrevanje v hladnejših mesecih in senčenje z visokim listnatim drevjem v poletnih mesecih.

UMEŠČANJE SPREMLJAJOČIH DEJAVNOSTI

- **Primer 1:** eno- ali dvostanovanjska stavba, vila
- **Primer 2:** eno- ali dvostanovanjska stavba, vila
- Spremljajoče dejavnosti se umeščajo ob dostopni poti.



Posebnosti

Osnovne prednosti eno- in dvostanovanjske stavbe pred preostalimi oblikami gradnje so osvetlitev in osončenost vseh treh proti soncu obrnjenih stranic stavbe ter velika površina vrta. Ti pogoji morajo biti pri zasnovi GP izpolnjeni, sicer takšna gradnja ni smiselna, saj je prostorsko najbolj potratna. Če ni mogoče opredeliti dovolj velike in primerno oblikovane GP, da bodo tri stranice stavbe dovolj osončene, se je smotrno lotiti gradnje dvojčka, ki omogoča osončenost dveh celih stranic stavbe na manjši GP. Upoštevajoč navedeno se pri določitvi GP za eno- in dvostanovanjsko stavbo ter dvojčka poleg velikosti stavbe in njenih pomožnih objektov upoštevajo še naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odnikov od sosednjih objektov, požarna varnost, urejena parcelacija ter vsi predpisani faktorji.

Vrstne hiše s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST V STAVBI:

- bivanje.

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI V STAVBI:

- oskrbne dejavnosti (na primer trgovina, pekarna, cvetličarna);
- storitvene dejavnosti (na primer gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon);
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo);
- turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apartmajev);
- druge nemoteče dejavnosti (na primer umetniško ustvarjanje).

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

Spremljajoča dejavnost se lahko doda, če:

- je spremljajoči program namenjen oskrbi prebivalcev ožjega območja ali pa gre za delo na domu;
- se izvaja v stanovanjski stavbi poleg osnovne bivalne namembnosti in ne presega 45 % njene bruto tlorisne površine;
- velikost GP in stanovanjske stavbe spremljajočo dejavnost omogočata;
- ne povzroča motenj v okolju in se izvaja v okvirih predpisanih standardov za NRP, na katero je umeščena. Med motnje uvrščamo: čezmerno obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, voda, svetlobno in drugo onesnaženje;
- zagotavlja oblikovno kakovost stanovanjske stavbe, njenih pomožnih objektov in splošno urejenost GP ter tudi funkcionalnost in kakovostno podobo uličnega prostora;
- se delež raščenih površin na GP ne zmanjšuje pod priporočeno vrednost;
- potrebne zunanje parkirne površine ne presegajo dveh parkirnih mest na GP, vključno s parkiriščem za prebivalce vrstne hiše;
- je potrebno skladiščenje po obsegu kar najmanjše in se lahko zagotovi v kletnih prostorih stanovanjske stavbe ali v dopustnih pomožnih objektih za takšno GP.

Osnovna organizacija GPS

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: ena enota niza – vrstna hiša;
- pomožni objekti: garaža, kolesarnica, drvarnica, vrtna uta, lopa, bazen, prostor za zbiranje odpadkov in drugo.

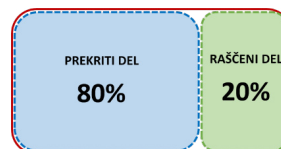
RAŠČENI DEL

Površina raščenega dela

- zelene površine: vrt (na primer bivalni, zelenjavni, okrasni), zelenica, površine z drevnino, sadovnjak, predvrt in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:**Prometne, komunalne in tehnične površine**

- uvoz in izvoz;
- parkirišče za avto (največ dve parkirni mesti), kolesa in druga prevozna sredstva;
- površine za zbiranje odpadkov.

**Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:**

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju stanovalcev (na primer terase);
- utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GPS

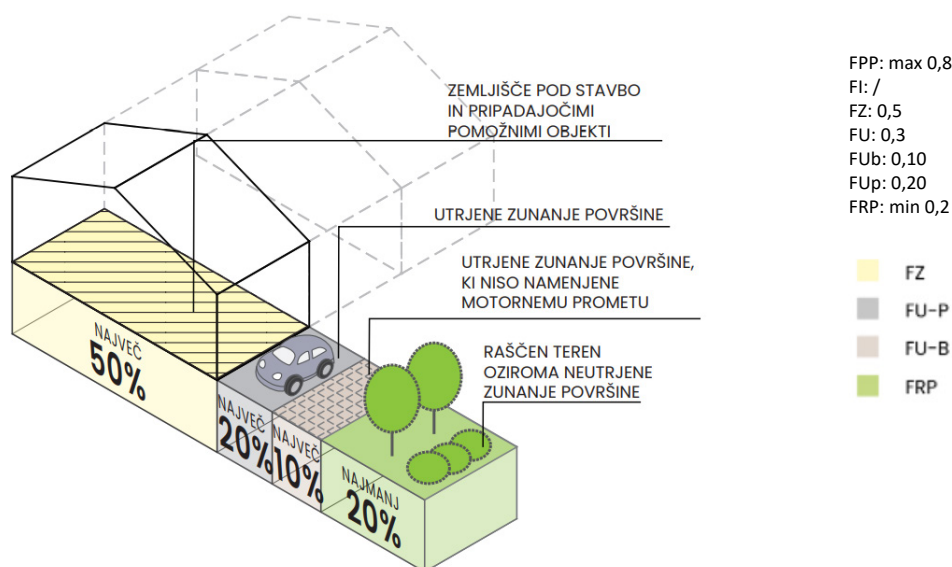
Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Stavba naj bo bližje cesti, da lahko njena fasada soustvarja ulični fasadni niz in je v ozadju GP na voljo več zunanjih bivalnih površin. Na površino pred ulično fasado stavbe se ne postavljajo pomožni objekti (garaža, shramba in podobno) iz kategorije stavb, razen če so ti umeščeni v sam volumen hiše (pri tem ne smejo nadvladovati glavnega vhoda v hišo) oziroma vgrajeni v nagnjen teren. Ravno tako se pred glavno fasado vrstne hiše ne postavljajo nadstrešnice za avtomobile. Če so med hišo in javnim prostorom pomožni objekti, ne pride do izraza glavna fasada stavbe in ni mogoče oblikovati čitljivega uličnega fasadnega niza. Zaradi enakega razloga se v območju vrstnih hiš priporoča ureditev skupnih parkirišč, izven GP posamezne stavbe;
- primerna osončenost stavbe na GP in stavb na sosednjih parcelah;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščnem delu GP (na primer za vrt, sadovnjak – površine z visokimi drevesi);
- prostor za bivanje na prostem;
- dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- primerna oblika parcel, ki so praviloma dolge in ozke. Vrstne hiše so v smeri krajše stranice parcele zgrajene od meje do meje parcele, zato so zunanje površine za stavbo v celoti namenjene vrtnim ureditvam in bivanju na prostem, pred stavbo pa dostopu, zasebnemu parkiranju in reprezentativnim namenom;
- zunanje parkiranje se lahko uredi v sklopu GP, še primernejša pa je izvedba skupnih parkirišč za več objektov (zaključena površina z več parkirnimi mesti – skupna gradbena parcela). S tem se lahko zagotovita lepo urejen poljavni prostor med glavno fasado stavbe in javnim uličnim prostorom ter čitljiv ulični fasadni niz iz glavnih fasad stavb. Skupna parkirišča so lahko razdeljena na več manjših ozelenjenih skupin parkirnih mest vzdolž ulice. Takšna ureditev je še posebej smiselna, kadar so v (nekaterih) vrstnih hišah tudi spremljajoče dejavnosti, namenjene le manjšemu obisku strank.

Velikost GPS

- Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, morebitna spremljajoča dejavnost, naravne in ustvarjene razmere v prostoru (na primer relief, morfološki vzorec), orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, obstoječa parcelacija, zagotavljanje predpisanih urbanističnih faktorjev in deležev ter osvetlitve in osončenosti.
- Poleg površine za stavbo in pripadajoče pomožne objekte je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine, za prometni, komunalni in tehnični namen ter bivanje na prostem (na primer dostopi, poti, terasa, parkiranje – po potrebi) in raščeni del (vrt, zelene površine).
- Pri načrtovanju velikosti in oblike raščenelega dela je treba upoštevati njegovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokoraslim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter tudi pridelava zelenjave in sadja za lastne potrebe.

Razmerja površin GP in faktorji



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod glavno stavbo – stanovanjsko stavbo in tudi pod pripadajočimi pomožnimi objekti, vključno z nadstrešnicami, lahko obsega do 50 % celotne površine GP.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine se delijo na prometne, komunalne in tehnične površine ter na površine, namenjene za bivanje na prostem. Pomembna je njihova razdelitev, ki je odvisna od tipa stavbe in organizacije ter oblike GP.
- Utrjene zunanje površine, namenjene bivanju, se lahko zagotovijo tudi na strehi podzemnega objekta (garaža, klet in podobno)
- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju, morajo biti ozelenjene in naj bodo senčene predvsem s krošnjami visokih dreves,
- Površine objektov OVE in naprav URE se upoštevajo v izračun utrjenih površin (če niso v sklopu stavbe ali pripadajočih pomožnih objektov).

C. Raščeni del

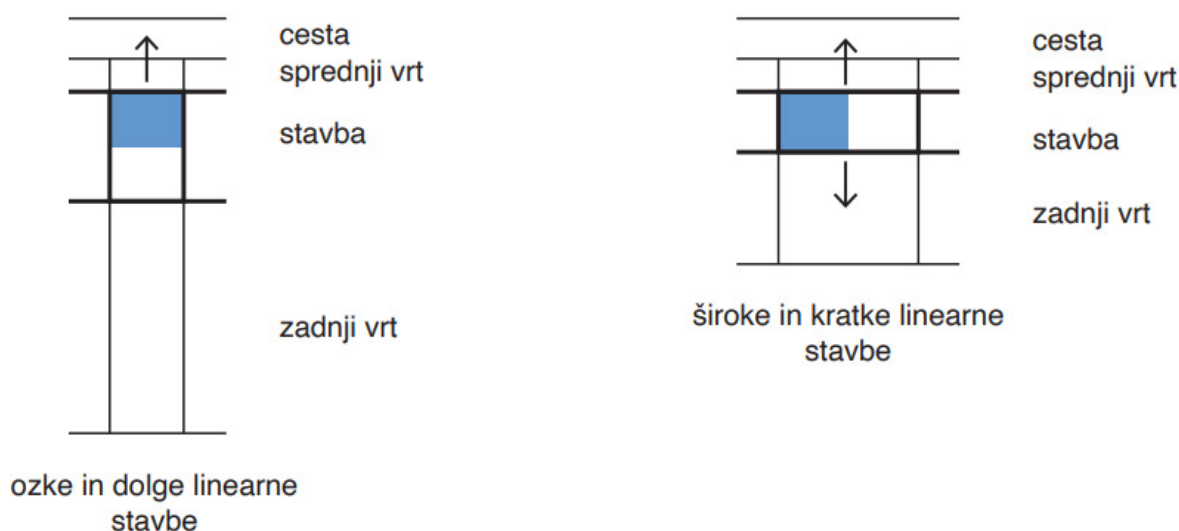
- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščenelega dela ne sme biti manjši od 20 % celotne površine GP.
- Na površini raščenelega dela oziroma neutrjenih zunanjih površinah je dopustna postavitve rastlinjakov kot začasnih objektov (do šestih mesecev letno) do BTP 20 m².

Oblika GPS

- Z obliko, velikostjo in ozelenitvijo GPS ter lego stavbe na njej je treba zagotoviti učinkovito rabo energije: sončno ogrevanje v hladnejših mesecih in senčenje z visokim listnatim drevjem v poletnih mesecih.

UMEŠČANJE SPREMLJAJOČIH DEJAVNOSTI

Če se v stavbo umešča spremljajoča dejavnost, ki potrebuje dostop tako iz javnega prostora kot z dvorišča, je primernejša vzdolžno razvita stavbna tipologija; če potrebuje samo dostop iz javnega prostora, je primernejša v globino razvita stavbna tipologija oziroma GP (bolj smotrna raba prostora).



Vir: Urbanistično načrtovanje: raba prostora, tipologija stanovanjske gradnje, promet, parcelacija; Ilka Čerpes, Gašper Blejec, Janez Koželj; Fakulteta za arhitekturo, 2008.

Posebnosti

RAZMERJE DO SOSEDNIJH GPS

Postavljanje ograj na mejah med parcelami posameznih vrstnih hiš v nizu se ne priporoča, saj zmanjšuje občutek odprtosti bivalnih površin. Dopušča se ograjevanje proti cesti in obodnim območjem, ki mejijo na nize vrstnih hiš.

Prostostoječi bloki (vila blok, blok, stolpič) s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST:

- bivanje.

SPREMLJAJOČI PROGRAM V STAVBI:

- oskrbne dejavnosti (na primer trgovina, pekarna, cvetličarna);
- storitvene dejavnosti (na primer gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon);
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računalništvo);
- turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apartmajev);
- druge nemoteče dejavnosti (na primer umetniško ustvarjanje).

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

Spremljajoča dejavnost se lahko doda, če:

- je spremljajoči program namenjen oskrbi prebivalcev ožjega območja ali pa gre za delo na domu;
- se izvaja v stanovanjski stavbi poleg osnovne bivalne namembnosti in ne presega 40 % njene bruto površine;
- velikost GP in stanovanjske stavbe omogočata spremljajočo dejavnost;
- ne povzroča motenj v okolju in se izvaja v okvirih predpisanih standardov za NRP, na katero je umeščena. Spremljajoče dejavnosti ne smejo motiti bivanja prebivalcev (na primer hrup, obiski strank, varnost). Med motnje se na primer štejejo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, vode, svetlobno in drugo onesnaženje;
- zagotavlja oblikovno kakovost stanovanjske stavbe, njenih pomožnih objektov in splošno urejenost GP;
- se raščene površine na GP ne zmanjšujejo;
- so potrebne parkirne površine zagotovljene na GP stavbe, v kateri se izvaja dejavnost. Za parkiranje se lahko uporabi način izmenjave parkiranja (čez dan na mestih stanovalcev parkirajo stranke lokalov);
- se lahko skladiščenje zagotovi v kletnih prostorih stanovanjske stavbe ali v dopustnih pomožnih objektih za takšno GP.

Osnovna organizacija GPS

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: večstanovanjska stavba;
- pripadajoči pomožni objekti: kolesarnica, nadkrita parkirišča za motorni promet za stanovalce in uporabnike nestanovanjskih površin, nadkriti skupnostni prostor (na primer skupnostni vrtni paviljon), pokriti prostor za smeti, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

RAŠČENI DEL

Površina raščenege dela

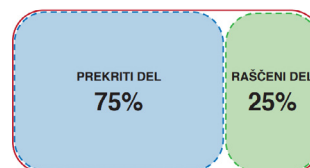
- skupne zelene površine, ki jih uporabljajo vsi stanovalci: parkovne ureditve, vključno s potmi in opremo, otroška igrišča, zelenice, površine z drevnino, zeleni pasovi, zelene površine z reprezentativnim namenom (na primer pred vhodom v stavbo);
- vrtički (skupnostni vrtovi ali vrtički, dodeljeni v individualno urejanje stanovalcem);
- zelene površine zasebnih vrtov ob pritličnih stanovanjih (atrijski vrtovi);
- zelene površine, namenjene nestanovanjskim dejavnostim.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP);
- površine za zbiranje odpadkov;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce in podobno.

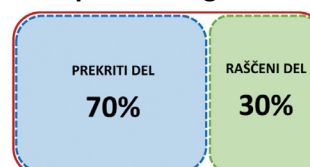
v prostorskem vozlišču



Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju;
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

izven prostorskega vozlišča



Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GPS

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

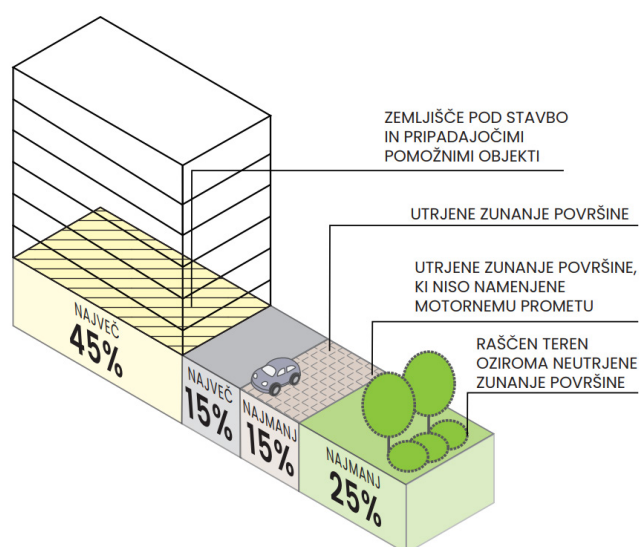
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Stavba naj s svojimi na javni prostor orientiranimi fasadami ustvarja kakovosten ulični ambient. Prostor med stavbo in javnim prostorom naj se vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen;
- primerna osončenost stavbe na GP in stavb na sosednjih parcelah;
- dovolj velika sklenjena skupna zelena površina na raščenem delu GP (na primer park, površina z visokim drevjem);
- prostor za otroško igro;
- prostor za bivanje in druženje na prostem;
- prostor za prometne površine (umestitev parkirišč), dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- prostor za morebitne pomožne objekte;
- zunanje parkiranje naj ne dominira v doživljajski sliki javnega odprtega prostora, praviloma je umeščeno za stavbo ali ob stavbi in ne na območju med stavbo in glavno ulico ter v primerni oddaljenosti od odprtih površin, namenjenih druženju. Od najbližjega okna stanovanjskega prostora morajo biti površine za zunanje parkiranje oddaljene vsaj pet metrov;
- pri spremljajoči dejavnosti, ki zajema obisk strank, je priporočljivo, da se vhod uredi ločeno od vhoda v stanovanjski del objekta ter je umeščen na fasado, ki gleda proti javnemu odprtemu prostoru;
- potrebna je funkcionalna ločitev odprtih bivalnih površin stanovanjskega dela stavbe od odprtih površin spremljajoče dejavnosti (na primer od površine z zunanjimi mizami pri gostinski dejavnosti);
- zunanje površine za socializacijo se pri morebitni spremljajoči dejavnosti (na primer prostor z zunanjimi mizami) umestijo v območju navezovanja na javni odprti prostor;
- treba se je izogibati parkiriščem na dvorišču – to naj bo, če je le mogoče, dostopno samo nemotoriziranim uporabnikom (na primer pešci, kolesarji).

Velikost GP

- Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikost stavbe in pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru (na primer relief, morfološki vzorec), orientacija, zagotavljanje odnikov od sosednjih objektov, požarna varnost, obstoječa parcelacija, predpisani faktorji izkoriščenosti ter zagotavljanje osvetlitve ter osončenosti in podobno.
- Poleg prostora za stavbo in pripadajočih pomožnih objektov je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju in druženju na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, terasa, gostinska terasa pri spremljajoči dejavnosti) in raščeni del (na primer skupne zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter tudi pridelava zelenjave in sadja za lastne potrebe;
- Velikost GP je odvisna od kapacitete (števila in kvadrature stanovanj) večstanovanjske stavbe;
- Pri določanju velikosti GP pri večstanovanjskih stavbah je treba upoštevati še število parkirnih mest in delež zelenih in utrjenih zunanjih bivalnih površin na število stanovanj ter na spremljajočo dejavnost;
- pri določanju velikosti GP s spremljajočo dejavnostjo je treba upoštevati tudi notranje in zunanje površine, ki jih zahteva spremljajoči program, ob hkratnem upoštevanju zelene stavbne morfologije širšega območja obravnave;

Razmerja površin GP in faktorji

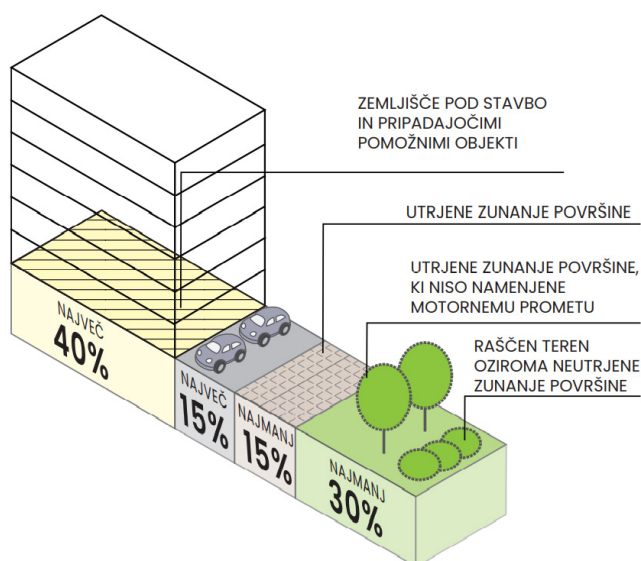
Prostostoječi blok v prostorskem vozlišču



FPP: max 0,75
 FI: /
 FZ: max 0,45
 FU: max 0,30
 FU-B: 0,15
 FU-P: max 0,15
 FRP: min 0,25

FZ
 FU-P
 FU-B
 FRP

Prostostoječi blok izven prostorskega vozlišča



FPP: max 0,70
 FI: /
 FZ: max 0,40
 FU: max 0,30
 FUb: 0,15
 FUp: max 0,15
 FRP: min 0,30

FZ
 FU-P
 FU-B
 FRP

A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Na lokacijah v prostorskem vozlišču zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do največ 40 % celotne površine GP. Na teh lokacijah je smiselno načrtovati večfunkcionalne stavbe (na primer trgovsko pritličje, stanovanja v višjih nadstropjih).
- Na lokacijah izven prostorskega vozlišča naj delež zemljišča pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti ne presega 35 % celotne površine GP.
- Parkiranje za stanovalce se praviloma ureja v okviru stavbe (na primer podzemne etaže), zunanja parkirišča se namenijo kratkotrajnemu parkiranju za uporabnike spremljajočih dejavnosti oziroma obiskovalce.

B. Utrjene zunanje površine

- V prostorskem središču utrjene zunanje površine lahko obsegajo največ 45 % celotne GP, od tega lahko prometne, komunalne in tehnično površine skupaj obsegajo do 15 % celotne GP; vsaj 15 % celotne GP mora biti namenjene utrjenim zunanjim površinam za bivanje na prostem.
- Utrjene zunanje površine, namenjene bivanju, se lahko zagotovijo tudi na strehi podzemnega objekta (garaža, klet in podobno).
- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju, morajo biti ozelenjene in naj bodo senčene predvsem s krošnjami visokih dreves.
- Zunanje površine spremljajočega programa, namenjene socializaciji, se umestijo v območje stika z javnim odprtim prostorom. Zunanje površine za stanovanja naj se umeščajo v zaledje objekta (dvoriščna stran).
- Objekti OVE in naprave URE se umeščajo na utrjene površine (če niso v sklopu stavbe ali pripadajočih pomožnih objektov).
- Skupni odprti prostor mora vključevati elemente, ki so uporabni in praktični za stanovalce, na primer klopi, senčni prostori in krajinska ureditev. Treba je zagotavljati varne in vidne igralne površine.

C. Raščeni del

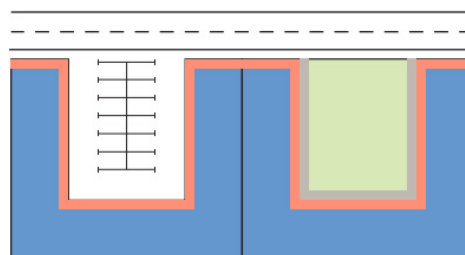
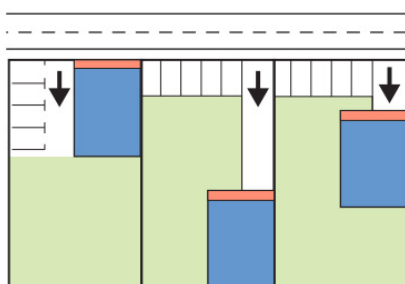
- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščenega dela ne sme biti manjši od 25 % celotne površine GP (v prostorskem vozlišču) oziroma 30 % celotne površine GP (izven prostorskega vozlišča).
- Na površini raščenega dela oziroma neutrjenih zunanjih površin je dopustno razporejati drobno ulično opremo (klopi, ulične svetilke) in urejati pohodne površine (poti) v obsegu do 15 %, če njihova ureditev omogoča hitro ponikanje vode.

Oblika GP

- Z obliko, velikostjo in ozelenitvijo GP ter lego stavbe na njej je treba zagotoviti učinkovito rabo energije: sončno ogrevanje v hladnejših mesecih in senčenje z visokim listnatim drevjem v poletnih mesecih.
- Prostostoječi večstanovanjski objekti (bloki, vila bloki) so večinoma točkovne zazidave (centralno umeščeno stopnišče), čemur se prilagaja tudi oblika gradbene parcele (na primer pravokotne oblike). Na oblikovanje GP vplivata tudi umeščenost stavbe in razporeditev zelenih odprtih površin.
- V globino razvita GP omogoča urejanje zelenih površin na dvoriščnem delu, ki je bolj zaščiten in vizualno odmaknjen za poglede iz uličnega prostora.
- V primeru večjega obsega spremljajočih dejavnosti, ki za svoje delovanje potrebujejo neposreden stik z javnim odprtim prostorom, so primernejše linijske stavbne tipologije oziroma vzdolž javnega odprtega prostora razvite GP (večja stična površina z javnim odprtim prostorom oziroma daljše lice GP).

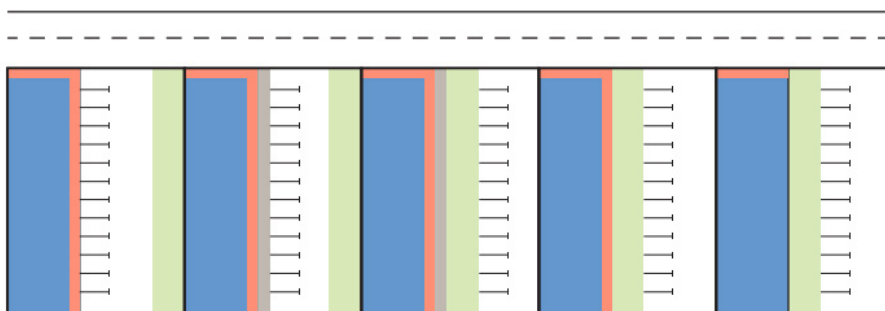
PRIMERI OBLIKOVANJA GP

- Primer 1:** Če se točkovni vzorec zazidave s pritlično umeščenimi in v javni odprti prostor (JOP) usmerjenimi spremljajočimi dejavnostmi umešča na GP, razvito v globino, je stavbo primerneje umestiti bližje JOP, s čimer se poveča stik spremljajočih dejavnosti z uporabniki in osmisli rob uličnega prostora (aktivna fasada), dvorišni del GP pa nameni preostalim uporabnikom stavbe (stanovalcem).
- Primer 2:** V primeru U-zazidave z dvorišči, orientiranimi v JOP, in spremljajočimi dejavnostmi v celotnem obodu pritličja stavbe naj se dvorišče zasnuje kot kakovostna bivanju namenjena zunanja površina – urejanje parkirišč v takšnih dvoriščih ni primerno.



- stavba
- druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)
- zelene raščene površine

- Primer 3:** V primeru linijskega vzorca zazidave na GP, razviti v globino, je primerno spremljajoče dejavnosti umeščati v pritličja stavbe ob vzdolžni stranici, če je pešcem omogočen neposreden stik z odprtim javnim prostorom na utrjeni javni površini. V splošnem pa se za linijski vzorec zazidave z aktivno fasado na daljši stranici stavbe priporoča vzdolžno z JOP razvita GP in enako orientirana stavba.



- stavba
- druge dejavnosti (storitvene, trgovske, družbene, ipd.)
- zelene raščene površine

Posebnosti

RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA IN DOSTOPI DO NJEGA

- Spremljajoče dejavnosti se prvenstveno umeščajo v pritličja stavb, tako da je omogočen neposreden stik z odprtim javnim prostorom.
- Ograjevanje GP prostostojećih blokov ni primerno, saj zmanjšuje povezanost stavbe oziroma vanjo umeščenih spremljajočih dejavnosti z javnim odprtim prostorom.
- Priporoča se ločitev površin za nestanovanjske dejavnosti in stanovanjske dejavnosti – del objekta, ki sega proti javnim površinam, se lahko nameni nestanovanjskim dejavnostim, dvoriščni del objekta se nameni stanovanjem.
- Analiza konteksta je pomemben korak pri določanju, kateri tip stavbe in mešanja dejavnosti je primeren za lokacijo.
- Vertikalni razvoj mešanja dejavnosti je bolj primeren za prostorska vozlišča in poteze vzdolž glavnih povezav, nestanovanjske dejavnosti se umeščajo v pritličje, v višjih nadstropjih pa stanovanjske dejavnosti. Lociranje stanovanjskih dejavnosti nad nivojem ulice stanovanjem zagotavlja ločenost od uličnega hrupa, večjo zasebnost ter boljši dostop do razgledov in sončne svetlobe. Stanovanjske dejavnosti se lahko umestijo tudi v pritličje, vendar samo, če mejijo na nehrupne prostore (na primer dvorišče).
- Treba je zagotoviti ločene vhode za stanovanjsko in nestanovanjsko dejavnost.
- Dejavnosti v stavbi morajo biti združljive. Dejavnosti, ki povzročajo hrup ponoči (na primer nočni lokali), niso združljive s stanovanjsko dejavnostjo.
- Dejavnosti se umeščajo tako, da prispevajo k prijetni izkušnji pešca oziroma uporabnika javnega odprtega prostora. To je mogoče doseči tudi z oblikovanjem lica GP (stik s pločnikom, arkade, zelenje in podobno).
- Ob spremljajočih dejavnostih, ki jih uporablja veliko število uporabnikov, se priporoča ločitev zunanjih in notranjih površin za nestanovanjske in stanovanjske dejavnosti oziroma se prepletanje njihovih poti ureja s primerno podrobno organizacijo GP (na primer del objekta, ki sega proti javnim površinam, se nameni nestanovanjskim dejavnostim, dvoriščni del objekta pa se nameni stanovanjskim dejavnostim).
- Pri delitvi zunanjih površin se odstotek površin, ki pripada nestanovanjskemu in stanovanjskemu delu, izračuna glede na delež BTP v objektu – glej spodnje primere.
- Zaradi delitve in nadzora nad posameznimi deli stavbe ter zaradi pripadajočih zunanjih površin je pogosto treba jasno določiti delež zunanjih površin, ki pripada nestanovanjskemu in stanovanjskemu delu. Vrednosti se izračunajo glede na delež BTP v objektu – glej spodnje primere.

Primer 1: Delitev zunanjih površin glede na delež BTP – stanovanjska dejavnost v obsegu 80 % BTP s spremljajočimi nestanovanjskimi dejavnostmi v obsegu 20 % BTP v prostorskem vozlišču. Zagotovljen je minimalni obseg raščenih površin. Predpisane stopnje izkoriščenosti (FU-P, FU-B in FRP) se ločijo na stanovanjski in nestanovanjski del tako, da se skupni delež deli glede na odstotek posamezne dejavnosti v objektu. Na primeru FU-P to pomeni, da je pri velikosti GP 900 m² skupna vrednost FU-P na GP 135 m², od tega pripada (na primer s stališča uporabe, upravljanja, etažnega lastništva) na stanovanjsko dejavnost 108 m² in na nestanovanjsko dejavnost 27 m² FU-P. Pri manjših GP se zgodi, da so posamične vrednosti precej majhne. V obravnavanem primeru je za nestanovanjsko dejavnost vrednost 27 m² FRP. V takih primerih je smiselno, da se (ko gre za raščene površine, pri katerih je pomembno, da se zagotavljajo v čim večjem obsegu) te površine združujejo in se ločevanje dejavnosti ne odraža tudi v ločevanju pripadajočih površin na območju GP.

Velikost GP: 900 m²

Delitev zunanjih površin glede na delež BTP					
		m ²	stanov. dejav. m ²	nestanov. dejav. m ²	
FZ	0,45	405			
FU-P	0,15	135	108		27
FU-B	0,15	135	108		27
FRP	0,25	225	180		45

Primer 2: Delitev zunanjih površin glede na delež BTP – stanovanjska dejavnost v obsegu 80 % BTP s spremljajočimi nestanovanjskimi dejavnostmi v obsegu 20 % BTP izven prostorskega vozlišča

Velikost GP: 1600 m²

Delitev zunanjih površin glede na delež BTP					
		m ²	stanov. dejav.	nestanov. dejav. m ²	
FZ	0,40	640	360		FZ
FU-P	0,15	240	192	48	FU-P
FU-B	0,15	240	192	48	FU-B
FRP	0,30	480	384	96	FRP

Stanovanjska gradnja večjih gostot (bloki) s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST:

- bivanje.

SPREMLJAJOČI PROGRAM V STAVBI:

- oskrbne dejavnosti (na primer trgovina, pekarna, cvetličarna);
- storitvene dejavnosti (na primer manjša bančna in poštna poslovalnica, gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon);
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo);
- športne in rekreacijske dejavnosti (na primer fitnes);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo);
- turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apartmajev);
- druge nemoteče dejavnosti (na primer umetniško ustvarjanje).

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

Spremljajoča dejavnost se lahko doda, če:

- je spremljajoči program namenjen oskrbi prebivalcev ožjega območja ali pa gre za delo na domu;
- se izvaja v stanovanjski stavbi poleg osnovne bivalne namembnosti in ne presega 40 % njene bruto površine;
- velikost GP in stanovanjske stavbe omogočata spremljajočo dejavnost;
- ne povzroča motenj v okolju in se izvaja v okvirih predpisanih standardov za NRP, na katero je umeščena. Spremljajoče dejavnosti ne smejo motiti bivanja prebivalcev (na primer hrup, obiski strank, varnost). Med motnje se na primer štejejo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, voda, svetlobno in drugo onesnaženje;
- zagotavlja oblikovno kakovost stanovanjske stavbe, njenih pomožnih objektov in splošno urejenost GP;
- se raščene površine na GP ne zmanjšujejo;
- so potrebne parkirne površine zagotovljene na GP stavbe, v kateri se izvaja dejavnost. Za parkiranje se lahko uporabi način izmenjave (čez dan na parkirnih mestih stanovalcev parkirajo stranke lokalov);
- se lahko skladiščenje zagotovi v kletnih prostorih stanovanjske stavbe ali v dopustnih pomožnih objektih za takšno GP.

Osnovna organizacija GPS

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: večstanovanjska stavba, lahko več večstanovanjskih stavb s skupno gradbeno parcelo;
- spremljajoče stavbe*: šola, vrtec, trgovina, gostinski lokali, družbeni center in drugo;
- pripadajoči pomožni objekti: kolesarnica, nadkrita parkirišča za motorni promet za stanovalce in uporabnike nestanovanjskih površin, nadkriti skupnostni prostor (na primer skupnostni vrtni paviljon), pokriti prostor za smeti, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

* V primeru gradnje novega stanovanjskega naselja oziroma soseske (npr. Novo Brdo v Ljubljani).

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP);
- površine za zbiranje odpadkov;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje, utrjena površine za reševalna vozila, gasilce in podobno.

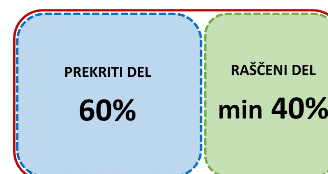
Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju stanovalcev (na primer terase, utrjene rekreacijske površine, otroška in športna igrišča s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši);
- utrjene zunanje površine ob pritličnih stanovanjih (tlakovani del atrijskih vrtov);
- utrjene bivalne površine, namenjene reprezentativnim namenom (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče);
- utrjene površine, ki so socialne odprte površine in namenjene izvajanju spremljajoče dejavnosti (na primer zunanji prostor z mizami pri gostinski dejavnosti);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

RAŠČENI DEL

Površina raščenega dela

- skupne zelene površine, ki jih uporabljajo vsi stanovalci: parkovne ureditve, vključno s potmi in opremo, otroška igrišča, zelenice, površine z drevnino, zeleni pasovi; površine z reprezentativnim namenom (na primer pred vhodom v stavbo), površine z visokim drevjem za senčenje parkirišč in drugo;
- vrtički (skupnostni vrtovi ali vrtički, dodeljeni v individualno urejanje stanovalcem);
- površine zasebnih vrtov ob pritličnih stanovanjih (atrijski vrtovi);
- zelene površine namenjene nestanovanjskim dejavnostim.



Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GPS

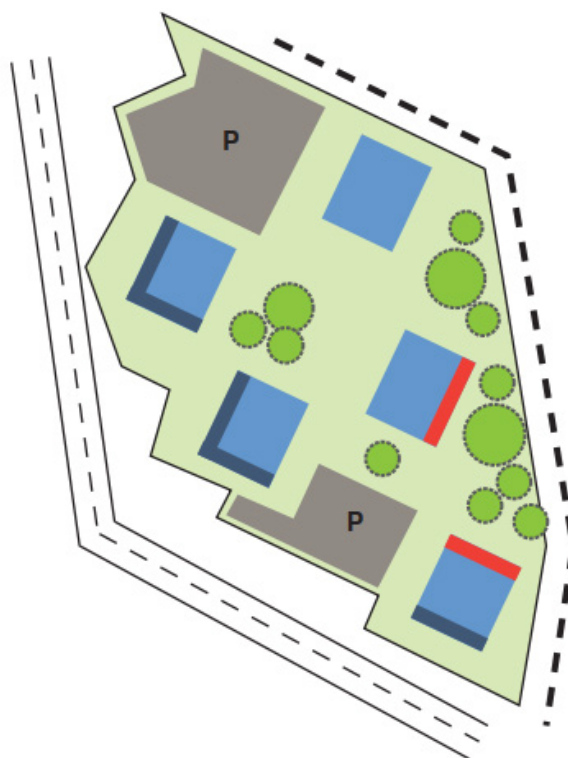
Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Stavba naj s svojimi na javni prostor orientiranimi fasadami ustvarja kakovosten ulični ambient. Prostor med stavbo in javnim prostorom naj se vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen;
- primerna osončenost stavb na GP in stavb na sosednjih parcelah;
- dovolj velika sklenjena skupna zelena površina na raščenem delu GP (na primer park, površine z visokim drevjem);
- prostor za otroško igrišče;
- prostor za bivanje in druženje na prostem;
- prostor za prometne površine (umestitev parkirišč), dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- prostor za morebitne pripadajoče pomožne objekte;
- parkiranje vpliva tudi na odnos razvoja do ulice in sosednjih javnih prostorov, zato se zunanje parkiranje ureja tako, da ne dominira v doživljajski sliki javnega odprtega prostora, praviloma za stavbo ali ob stavbi in ne na območju med stavbo in glavno ulico ter v primerni oddaljenosti od odprtih površin, namenjenih druženju. Od najbližjega okna stanovanjskega prostora morajo biti površine za zunanje parkiranje oddaljene vsaj pet metrov;
- pri spremljajoči dejavnosti, ki zajema obisk strank, je priporočljivo, da se vhod uredi ločeno od vhoda v stanovanjski del objekta ter je umeščen na fasado, ki gleda proti javnemu odprtemu prostoru;
- potrebna je funkcionalna ločitev odprtih bivalnih površin stanovanjskega dela stavbe od odprtih površin spremljajoče dejavnosti (na primer od površine z zunanjimi mizami pri gostinski dejavnosti);
- zunanje socialne površine pri morebitni spremljajoči dejavnosti (na primer prostor z zunanjimi mizami) se umestijo v območje uličnega prostora;
- treba se je izogibati parkiriščem na dvorišču – to naj bo, če je le mogoče, dostopno samo nemotoriziranim uporabnikom (na primer pešci, kolesarji).

PODROBNEJŠA ORGANIZACIJA

- **Primer 1:** V primeru gručaste zazidave, ki jo po eni strani spremlja ulica, po drugi pešpot skozi zelenje, je smiselno spremljajoče dejavnosti umestiti v pritličja objektov – tiste, ki imajo bolj javen značaj, tako, da so orientirane na ulico (na primer storitvene, servisne dejavnosti), mirnejše dejavnosti tako, da so orientirane na pešpot in zelenje (na primer vrtec, knjižnica).

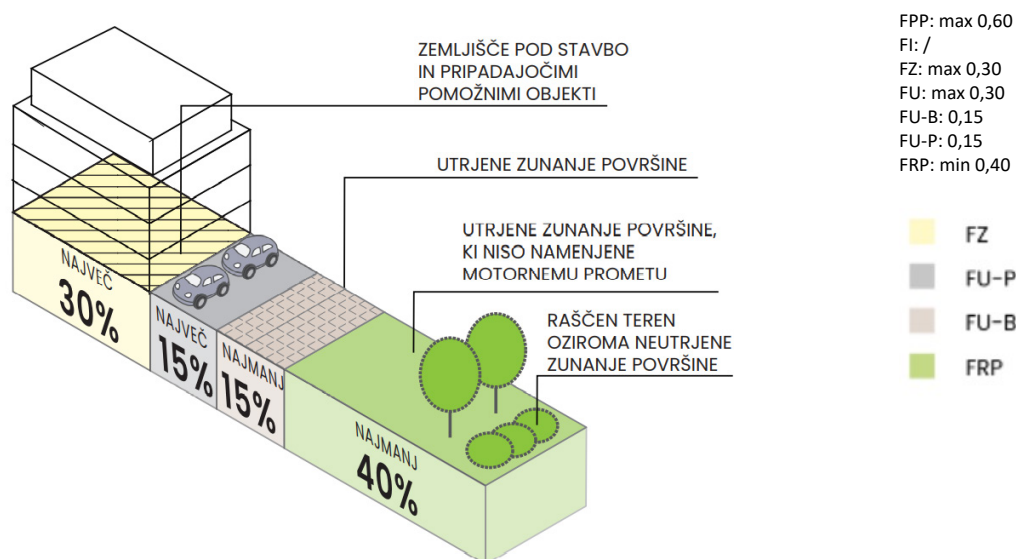
- oskrbe in storitvene dejavnosti
- mirne družbene dejavnosti



Velikost GP

- Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru (na primer morfološki vzorec), orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji, zagotavljanje osvetlitve ter osončenosti in podobno.
- Poleg prostora za stavbo in pripadajočih pomožnih objektov je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine, namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju in druženju na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, terasa, gostinska terasa pri spremljajoči dejavnosti), in raščeni del (na primer skupne zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, ponikanje meteoritnih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti, pa tudi pridelavo zelenjave in sadja za lastne potrebe.
- Velikost GP je odvisna od kapacitete (števila in kvadrature stanovanj) večstanovanjske stavbe ter kapacitet spremljajočih dejavnosti.
- Pri določanju velikosti GP pri večstanovanjskih stavbah je treba upoštevati še število parkirnih mest in delež zelenih in utrjenih zunanjih bivalnih površin na število stanovanj ter na spremljajočo dejavnost.
- Pri določanju velikosti GP s spremljajočo dejavnostjo je treba upoštevati tudi notranje in zunanje površine, ki jih spremljajoči program zahteva, ob hkratnem upoštevanju zelene stavbne morfologije širšega območja obravnave

Razmerja površin GP in faktorji



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do največ 30 % celotne površine GP oziroma SGP.
- Parkiranje za stanovalce se v čim večji meri ureja v okviru stavbe (na primer podzemna garaža).

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine lahko obsegajo največ 30 % celotne GP, od tega lahko prometne, komunalne in tehnične površine skupaj obsegajo do 15 % celotne GP; vsaj 15 % celotne GP mora biti namenjene utrjenim zunanjim površinam za bivanje na prostem.
- Utrjene zunanje površine, namenjene bivanju, naj bodo čim bolj ozelenjene.
- Utrjene zunanje površine, namenjene bivanju, se lahko zagotovijo tudi na strehi podzemnega objekta (garaža, klet in podobno)
- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju, morajo biti ozelenjene in naj bodo senčene s krošnjami visokih dreves.
- Zunanje površine spremljajočih dejavnosti, namenjene socializaciji, se umestijo in orientirajo proti javnemu odprtemu prostoru. Zunanje površine za stanovanja naj se umeščajo v zaledje objekta (dvoriščna stran).
- Objekti OVE in naprave URE se umeščajo na utrjene površine (če niso v sklopu stavbe ali pripadajočih pomožnih objektov).
- Skupni odprti prostor mora vključevati elemente, ki so uporabni in praktični za stanovalce, kot so klopi, senčni prostori in krajinske ureditve. Treba je zagotavljati varne in vidne igralne površine.

C. Raščeni del

- Da se zagotavljata zadostna sposobnost ponikanja vode in kakovostno bivanjsko okolje, delež raščenega dela ne sme biti manjši od 40 % celotne površine GP/SGP.
- Na površini raščenega dela oziroma neutrjenih zunanjih površin je dopustno razporejati drobno ulično opremo (klopi, ulične svetilke) in urejati pohodne površine (poti) v obsegu do 15 % le, če ureditev omogoča hitro ponikanje vode.

Oblika GPS

- Z obliko, velikostjo in ozelenitvijo SGP ter lego stavbe na njej je treba zagotoviti učinkovito rabo energije: sončno ogrevanje v hladnejših mesecih in senčenje z visokim listnatim drevjem v poletnih mesecih.
- Večji kompleksi stanovanjske gradnje so po površini velika SGP, ki se prilagaja razmestitvi stanovanjskih stavb, oblikovanosti terena, prometnicam ter spremljajočim objektom in ureditvam.
- Zunanje parkiranje se lahko ureja na samostojni, neposredno povezani SGP, kjer se zagotavlja parkiranje za več stavb (zaključena večja parkirna površina) v relativni razdalji, dostopni peš, največ do 300 metrov od najbolj oddaljenega vhoda stanovanjske stavbe.

Posebnosti

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- Spremljajoče dejavnosti se prvenstveno umeščajo v pritličja stavb, tako da je omogočen neposreden stik z odprtim javnim prostorom.
- Ograjevanje GP prostostojećih blokov ni primerno, saj zmanjšuje povezanost stavb oziroma vanje umeščenih spremljajočih dejavnosti z javnim odprtim prostorom.
- Ograjevanje GP prostostojećih blokov ni primerno, saj zmanjšuje občutek odprtosti bivalnih površin.
- Analiza konteksta je pomemben korak pri določanju, kateri tip stavbe in mešanja dejavnosti je primeren za lokacijo.
- Vertikalni razvoj mešanja dejavnosti je bolj primeren za prostorska vozlišča in poteze vzdolž glavnih povezav, nestanovanjske dejavnosti se umeščajo v pritličju, v višjih nadstropjih pa stanovanjske dejavnosti. Lociranje stanovanjskih dejavnosti nad nivojem ulice stanovanjem zagotavlja ločenost od uličnega hrupa, večjo zasebnost ter boljši dostop do razgledov in sončne svetlobe. Stanovanjske dejavnosti se lahko umestijo tudi v pritličje, vendar le, če mejijo na nehrupne prostore (na primer dvorišče).
- Treba je zagotoviti ločene vhode za stanovanjsko in nestanovanjsko dejavnost.
- Dejavnosti v stavbi morajo biti združljive. Dejavnosti, ki povzročajo hrup ponoči (na primer nočni lokali), niso združljive s stanovanjsko dejavnostjo.
- Dejavnosti se umeščajo tako, da prispevajo k prijetni izkušnji pešca oziroma uporabnika javnega odprtega prostora. To je mogoče doseči tudi z oblikovanjem lica GP (na primer stik s pločnikom, arkade, zelenje in podobno). Spremljajoče dejavnosti morajo koristiti soseski, skupnosti in obiskovalcem, vključno s specializiranimi maloprodajnimi, osebnimi in profesionalnimi storitvami.
- Stavbe na obodu pozidave imajo lahko večji delež nestanovanjskih površin, stavbe v notranjosti naj bodo pretežno stanovanjske.
- V primeru spremljajočih dejavnosti, ki jih uporablja veliko uporabnikov, se priporoča ločitev zunanjih in notranjih površin za nestanovanjske dejavnosti in stanovanjske dejavnosti oziroma se prepletanje njihovih poti ureja s primerno podrobno organizacijo GP (na primer del objekta, ki sega proti javnim površinam, se nameni nestanovanjskim dejavnostim, dvoriščni del objekta pa se nameni stanovanjskim dejavnostim).
- Pri delitvi zunanjih površin se odstotek površin, ki pripada nestanovanjskemu in stanovanjskemu delu, izračuna glede na delež BTP v objektu – glej spodnje primere.

Primer: Delitev zunanjih površin glede na delež BTP – stanovanjska dejavnost v obsegu 80 % BTP s spremljajočimi nestanovanjskimi dejavnostmi v obsegu 20 % BTP; zagotovljen je minimalni obseg raščenih površin.

Predpisane stopnje izkoriščenosti (FU-P, FU-B in FRP) se ločijo na stanovanjski in nestanovanjski del tako, da se skupni delež deli glede na procent posamezne dejavnosti v objektu. Glede FU-P to pomeni, da pri velikosti GP 1200 m², kjer je skupna vrednost FU-P na GP 135 m², od tega (na primer s stališča uporabe, upravljanja, etažnega lastništva) na stanovanjsko dejavnost pripada 108 m² in na nestanovanjsko dejavnost 27 m² FU-P. V primerih manjših GP se zgodi, da so posamične vrednosti precej majhne. V obravnavanem primeru se za nestanovanjsko dejavnost upošteva 27 m² FRP. V takih primerih je smiselno, da se (ko gre za raščene površine, pri katerih je pomembno, da se zagotavljajo v čim večjem obsegu) te površine združujejo in se ločevanje dejavnosti ne odraža tudi v ločevanju pripadajočih površin na območju GP.

Velikost GP: 1200 m²

			Delitev zunanjih površin glede na delež BTP	
		m ²	stanov. dejav. m ²	nestanov. dejav. m ²
FZ	0,30	360		
FU-P	0,15	180	144	36
FU-B	0,15	180	144	36
FRP	0,40	480	384	96

Preglednica: izračun vrednosti za primer mešanja dejavnosti v objektu

Večfunkcionalne stavbe centralnega tipa

Program

Multifunkcionalne stavbe centralnega tipa obsegajo družbene in gospodarske storitve. Namenjene so oskrbi lokalnega prebivalstva. Pogoste so v podeželskih središčih in manjših urbanih naseljih, kjer ni potrebe po velikem obsegu posamezne dejavnosti javnega značaja. Take stavbe so na osrednji lokaciji v naselju. V manjšem obsegu so v njih možne tudi gospodarske dejavnosti pisarniškega tipa (informacijske storitve, računovodski servis, projektantsko podjetje in podobno).

Nekaj običajnih programskih kombinacij:

- občinska uprava – kulturni dom – kavarna – trgovina z lokalnimi izdelki in spominki;
 - občinska uprava – prostori društev – ambulanta – lekarna – zobozdravnik;
 - občinska uprava – knjižnica – glasbena učilnica – popoldanska šola;
 - trgovina – bar – lekarna – pošta – banka;
 - trgovina – okrepčevalnica – frizer – prostori društev – poslanska pisarna;
 - gasilski dom – policijska postaja – prostori društev.
-

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

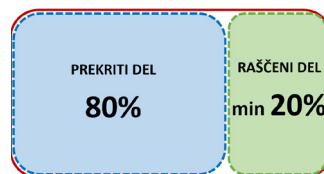
Dejavnosti, namenjene oskrbi lokalnega prebivalstva, se lahko v stavbi poljubno mešajo, pri čemer se programi z večjim obiskom (na primer trgovina, gostinski lokal, pošta, banka) umeščajo v pritlični del, programi z manjšim obiskom v nadstropje (na primer občinska uprava, zobozdravnik, glasbena učilnica). Pri tem je zaželena kombinacija programov, ki zagotavlja aktivnosti od jutra do večera.

Izpolnjeni naj bodo naslednji pogoji:

- medsebojna skladnost programov, pri čemer naj bo javni značaj in potreba po osrednji lokaciji v naselju njihova skupna značilnost;
 - možnost dostopa s sredstvi javnega prevoza;
 - dejavnosti naj bodo usklajene s potrebami lokalnega prebivalstva in prispevajo k vitalnosti lokalne skupnosti;
 - ne smejo povzročati motenj v okolju. Med motnje se štejejo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, vode, svetlobno onesnaženje in podobno.
-

Osnovna organizacija GP

PREKRITI DEL	RAŠČENI DEL
Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti - glavna stavba: multifunkcionalna stavba; - pripadajoči pomožni objekti: kolesarnica, prostor za zbiranje odpadkov.	Površina raščenelega dela zelene površine: zelenica, urejena kot manjša parkovna površina, okrasne zele- nice, drevesna zasaditev na parkirišču.
Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite: Prometne, komunalne in tehnične površine - uvoz in izvoz; - parkirišča za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva; - manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP); - površine za zbiranje odpadkov; - dostopi peš in poti znotraj GP; - površine za dostavo in pretovor blaga; - dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce.	
Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite: - utrjene bivalne površine, ki so namenjene druženju s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši in drugo; - utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče); - zelene površine nad podzemnimi objekti.	



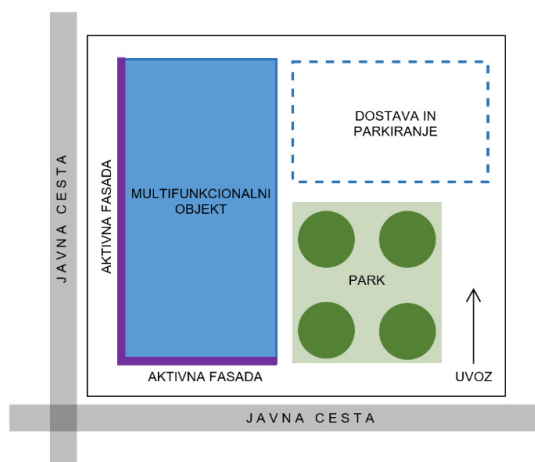
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GPS

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

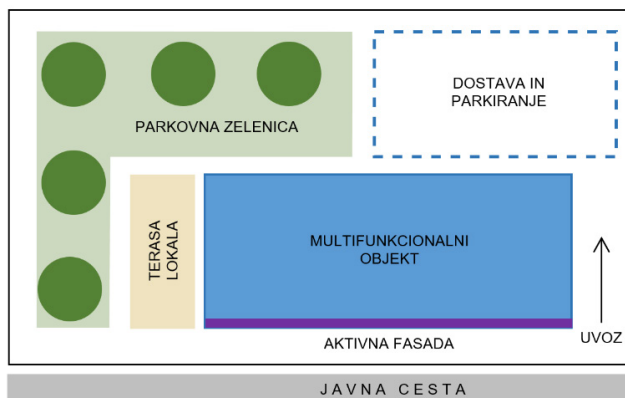
- pojavnost stavbe in ureditev GP naj prispevata h kakovostni podobi naselja in njegovi prepoznavnosti;
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Zato naj bo multifunkcionalna stavba v neposredni bližini javnega prostora (ulica, trg), njena fasada naj bo oblikovana kot aktivna, da bo soustvarjala javni socialni prostor, obenem pa tudi ulični fasadni niz. Gospodarsko dvorišče in parkirne površine se uredijo v ozadju.
- posebna pozornost se nameni vstopnemu delu v stavbo za pešce z ulične strani – pomembna sta čitljivost in reprezentativni značaj. Pred vhodom (ali vhodi, če jih je več) mora biti zagotovljena dovolj široka (od tri do štiri metre) pešceva površina zaradi večjega obiska ljudi;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščem delu GP, urejena kot parkovna zelenica z drevjem;
- prostor za prometne površine (umestitev parkirišč v dvoriščnem delu), dostop do GP in navezava na drugo GJ;
- vse skladiščenje se uredi v stavbi.

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

• Primer 1:



• Primer 2:

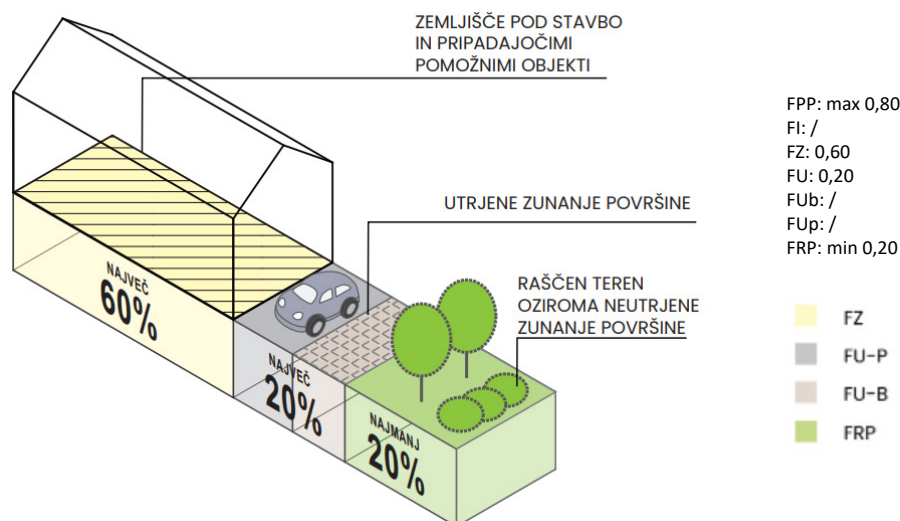


Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo:

- kombinacija načrtovanih programov, velikost in oblika stavbe, njen javni značaj ter obstoječi kontekst prostora,
- ureditev zelenic na raščeni podlagi v obliki javnosti dostopnega parka z visokoraslim drevjem in grmovjem domačih vrst;
- utrjene površine za dostope, dostavo, zbiranje smeti; velikost GP naj omogoča tudi ureditev nekaj parkirnih površin in smiselni sta ureditev javnih parkirišč v bližini ter njihova souporaba;
- naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

Razmerja Površin GP In Faktorji



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do 50 % celotne površine GP.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju (ki morajo biti ozelenjene) in terasam gostinskih lokalov, naj bodo kar najbolj senčene s krošnjami visokih dreves.

C. Raščeni del

- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščenega dela ne sme biti manjši od 20 % celotne površine GP.
- Na površini raščenega dela je dovoljeno razporejati drobno ulično opremo in urejati pohodne površine v obsegu do 10 %, če ureditev omogoča ponikanje vode.

Posebnosti

LOKACIJA

- Multifunkcionalne stavbe centralnega tipa se postavljajo na centralnih lokacijah, v prostorska vozlišča, ki so za lokalno prebivalstvo dobro dostopna peš, s kolesom in sredstvi javnega prevoza.

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- Prostor med glavnim vhodom v stavbo in glavno ulico naj se ureja kot kakovosten zunanji javni prostor, namenjen pešcem in kolesarjem. Oblikovan in opremljen naj bo na način, ki mogoča prijetno doživljajsko izkušnjo, brez ovir za gibalno ovirane uporabnike.
- Dostop interventnim vozilom se mora omogočati ob celotni daljši stranici z vsaj ene strani stavbe.
- Fasada stavbe, ki gleda na glavno ulico, mora biti oblikovana kot aktivna fasada, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in notranjščino stavbe. Omogočeno naj bo neposredno vstopanje v stavbo iz uličnega prostora.

ODNOS DO DRUGIH STAVB IN GP

- Možna je izvedba v sklenjenem nizu z drugimi stavbami vzporedno z ulico ali trgom.

Manjše trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST V STAVBI:

- trgovska.

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI V STAVBI:

- druge oskrbne dejavnosti (na primer pekarna, cvetličarna);
- storitvene dejavnosti (na primer manjša bančna in poštna poslovalnica, gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon);
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo, kultura, družbeni prostor);
- športne in rekreacijske dejavnosti (na primer fitnes, otroška igralnica);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo);
- druge nemoteče dejavnosti

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

- Dopolnjevanje trgovske dejavnosti z drugimi dejavnostmi se v manjših trgovskih stavbah spodbuja predvsem z dejavnostmi, ki zvišujejo preskrbljenost območja s ponudbo vsakodnevno potrebnih programov za sosedstvo, sosesko oziroma vplivno območje manjše trgovske stavbe. Pri izbiri je osnovno vodilo združljivost dejavnosti – dejavnosti s potencialnimi negativnimi medsebojnimi vplivi ni dovoljeno umeščati skupaj.
- Zasnova stavbe naj omogoča prilagajanje glede na časovno razsežnost, tako da se lahko vzpostavijo druge združljive dejavnosti, ki dopolnjujejo trgovsko dejavnost – glede na potrebe oziroma usmeritve.
- Manjše trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi naj bodo dobro dostopne z nemotoriziranimi oblikami prometa (peš, s kolesom) oziroma javnim prevozom. S tem se zmanjšuje potreba po zagotavljanju večjega števila parkirnih mest – te se na GP zagotavljajo prvenstveno za uporabnike s posebnimi potrebami (ljudje z oviranostmi v gibanju, mlade družine in podobno) na način, da ne ovirajo stika peš uporabnikov javnega odprtega prostora z aktivno fasado stavbe. V okolici stavbe se uredi več kakovostnih zunanjih bivalnih površin, posebno še, če so spremljajoče dejavnosti namenjene dejavnostim, ki spodbujajo socialne interakcije v lokalni skupnosti (prostori društev, igralnice in podobno).

Osnovna organizacija GP

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: manjša trgovska stavba;
- pripadajoči pomožni objekti: nadstrešek za kolesa in druga prevozna sredstva za zaposlene in obiskovalce, kolesarnica, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča za kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine za dostavna vozila
- površine za zbiranje odpadkov;
- dostopi peš in poti znotraj GP;
- površine za dostavo in pretovor blaga;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce.

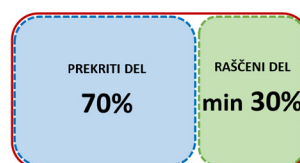
Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju, s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši in drugo;
- utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

RAŠČENI DEL

Površina raščenega dela

- zelene površine: zelenica, površine z drevino, površine z visokim drevjem za ozelenitev parkirišč, zelena površina z reprezentativnim namenom (na primer pred vhodom v trgovino) in drugo.



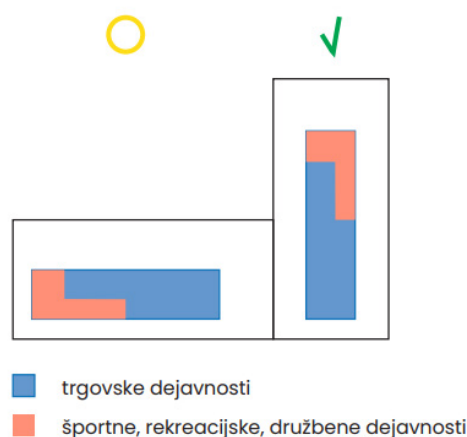
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GP

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

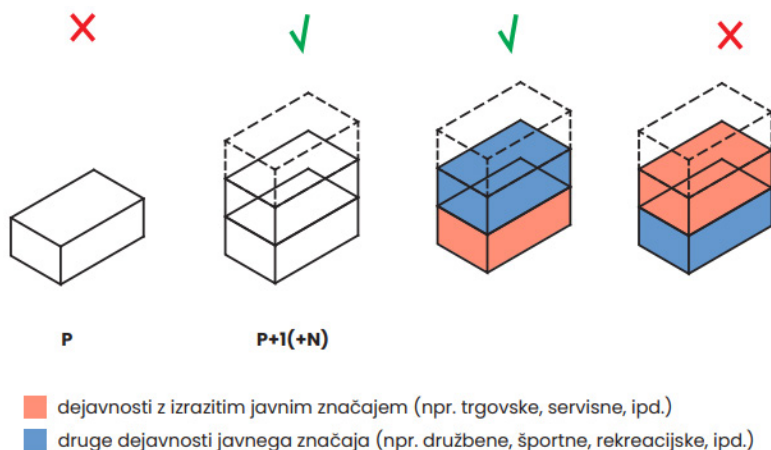
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Zato se priporoča, da stoji trgovska stavba v neposredni bližini javnega prostora in njena fasade soustvarja ulični fasadni niz, gospodarsko dvorišče in parkirne površine pa so v ozadju, medtem ko se prostor med stavbo in javnim prostorom vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščenem delu GP (na primer zelenica, površina z drevjem), ki je lahko (občasno) namenjena tudi spremljajočim dejavnostim;
- prostor za prometne površine se na zunanjih površinah omeji ob predvidevanju, da je manjša trgovska stavba s spremljajočimi dejavnostmi umeščena tako, da koristi predvsem uporabnikom iz neposredne okolice, ki so jim zagotovljene kakovostne možnosti za dostop na način nemotorizirane mobilnosti (peš, s kolesom) oziroma z javnim prevozom;
- dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- prostor za morebitne pripadajoče pomožne objekte;
- primerna oblika GP in umestitev stavbe tako, da se v stiku z javnimi odprtimi površinami vzpostavlja aktivna fasada oziroma je delež slepe fasade vzdolž javnega prostora kar najmanjši.

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

- **Primer 1:** Osnovni trgovski dejavnosti so dodane dejavnosti, ki imajo izrazito javen značaj (na primer storitvene dejavnosti) – v primeru pritličnega objekta je primernejša vzdolžno ob javnem odprtem prostoru razvita GP, ki omogoča neposreden stik dejavnosti z javnim prostorom.
- **Primer 2:** Osnovni trgovski dejavnosti so dodane dejavnosti, ki ne zahtevajo neposrednega stika z javnim odprtim prostorom ali potrebujejo mirnejše okolje (na primer športne in rekreacijske dejavnosti, družbene dejavnosti) – v primeru pritličnega objekta je primernejša v globino razvita GP.



- **Primer 3:** Posebno na lokacijah v prostorskih vozliščih ali vzdolž pomembnih potez naselja se spodbuja dodajanje dejavnosti tudi v zgornjih etažah, da je na manjšem območju mogoče zgostiti čim več različnih dejavnosti. V pritličja se prednostno umeščajo dejavnosti, ki so po svoji naravnosti izrazito javne (na primer trgovske in druge oskrbne ter storitvene dejavnosti, v višjih nadstropjih pisarne, družbene dejavnosti).

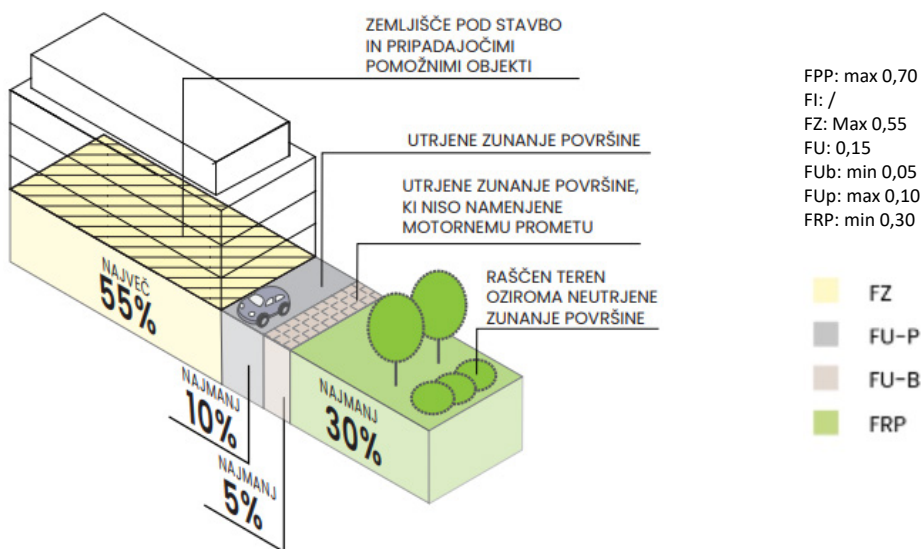


Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikost stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

- Poleg prostora za stavbo in pripadajočih pomožnih objektov je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine za prometne, komunalne in tehnične namene ter bivanje na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, površina za dostavo in pretovor blaga) ter raščeni del (zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, reprezentančnost, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti. Pri stavbah s spremljajočimi stanovanjskimi, družbenimi in rekreacijskimi športnimi površinami se posebna pozornost nameni oblikovanju kakovostnih javnih odprtih površin za socializacijo, igro in podobno.
- Določanje velikosti GP je odvisna od predvidene kapacitete trgovske dejavnosti (kvadratura prodajnih površin) in spremljajočih dejavnosti (kvadratura spremljajočih dejavnosti).
- Poleg površin za stavbo je treba zagotoviti utrjene zunanje površine za dostope (obiskovalci, dostava tovara, zbiranje odpadkov) in kakovostno preživljanje prostega časa na GP.
- Zunanje parkirne površine se zmanjšajo na minimum ob predvidevanju, da je zagotovljena lokalna dostopnost peš in s kolesom oziroma javnim prevozom.
- Odprte zelene površine na raščnem delu se urejajo pri vseh tipih mešanja dejavnosti v najmanjšem obsegu 20 % (priporočen je višji delež od minimalnega).

Razmerja površin GP in faktorji



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do 55 % celotne površine GP.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine, namenjene nemotorizirani uporabi oziroma bivanju (na primer vstopni trg, terasa lokala, igrišče), naj bodo čim bolj senčene s krošnjami visokih dreves. Enako velja za zunanje parkirne površine, če so urejene v zunanjem prostoru.

C. Raščeni del

- Za zagotavljanje zadostne sposobnosti ponikanja vode ter kakovostnih ambientalnih in klimatskih pogojev za uporabnike različnih dejavnosti delež raščenelega dela ne sme biti manjši od 30 % celotne površine GP.
- Na površini raščenelega dela je dovoljeno razporejati drobno ulično opremo in urejati pohodne površine v obsegu do 10 %, če ureditev omogoča ponikanje vode.

Posebnosti

LOKACIJA

- Manjše trgovske stavbe se praviloma umeščajo v prostorska vozlišča naselij oziroma delov naselij, ki so za lokalno prebivalstvo dobro dostopni peš, s kolesom in javnim prevozom.

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- Pri manjših trgovskih stavbah s spremljajočimi dejavnostmi je dostop za dostavo lahko v souporabi z dostopom za uporabnike z urejeno ločeno površino za razlaganje blaga.
- Prostor med glavnim vhodom v stavbo in glavno ulico naj se ureja kot kakovosten zunanji javni prostor, namenjen pešcem in kolesarjem. Oblikovan in opremljen naj bo tako, da mogoča prijetno doživljajsko izkušnjo brez ovir za gibalno ovirane uporabnike.
- Dostop interventnim vozilom se mora omogočati ob celotni daljši stranici z vsaj ene strani stavbe.
- Fasada stavbe, ki gleda na glavno ulico, mora biti vsaj v 80 % oblikovana kot aktivna fasada, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in notranjostjo stavbe. Omogočeno naj bo neposredno vstopanje v stavbo iz uličnega prostora. Fasadna ploskev naj bo členjena tudi vzdolžno ob ulici.

Večje trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST V STAVBI:	SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI V STAVBI:
trgovska.	- Stanovanja; - druge oskrbne dejavnosti (na primer pekarna, cvetličarna); - storitvene dejavnosti (na primer manjša bančna in poštna poslovalnica, gostinski lokal, krojaštvo, čevljarstvo, kemično čiščenje, frizerstvo, kozmetični salon); - družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo, kultura, družbeni prostor); - športne in rekreacijske dejavnosti (na primer fitnes, otroška igralnica); - poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo); - turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apart-majev); - skladiščne dejavnosti v povezavi s prevladujočo dejavnostjo; - druge nemoteče dejavnosti (na primer umetniško ustvarjanje).

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

- Dodajanje drugih dejavnosti v večje trgovske stavbe se spodbuja, saj dviga programsko opremljenost območja in njegovo živost tudi izven prodajnega časa. Pri izbiri je osnovno vodilo združljivost dejavnosti – dejavnosti s potencialnimi negativnimi medsebojnimi vplivi ni dovoljeno umeščati skupaj.
- Zasnova stavbe naj omogoča poznejše prilagajanje, tako da se lahko vzpostavijo druge združljive dejavnosti, ki dopolnjujejo trgovsko dejavnost – glede na potrebe oziroma usmeritve.
- Umeščanje spremljajočih dejavnosti v večje trgovske stavbe je izrazito pomembno na lokacijah, do katerih je mogoče dostopati z nemotoriziranimi oblikami prometa (peš, s kolesom) oziroma javnim prevozom.
- Posebno na lokacijah v prostorskih vozliščih in vzdolž pomembnih potez naselja se spodbuja urejanje trgovskih dejavnosti v obliki večnamenskih oziroma večfunkcionalnih stavb (na primer spodaj trgovina, zgoraj pisarne, stanovanja in drugo).
- Spremljajoče dejavnosti se v stavbo oziroma GP umeščajo tako, da prispevajo h kakovostnemu stiku stavbe z javnim odprtim prostorom (aktivna fasada).
- Če je stavba umeščena v prostorsko vozlišče oziroma vzdolž pomembne poteze v naselju, se parkirna mesta za avtomobile urejajo v okviru stavbe (na primer v kleti, na dvorišni strani objekta), v okolici stavbe pa se uredi več kakovostnih zunanjih bivalnih površin, posebno še tam, kjer je spremljajoča dejavnost stanovanjska. Na takih lokacijah je število zunanjih parkirnih mest omejeno in se zagotavljajo predvsem za uporabnike s posebnimi potrebami (ljudje z oviranostmi v gibanju, mlade družine in podobno) na način, da ne ovirajo stika peš uporabnikov javnega odprtega prostora z aktivno fasado stavbe.
- Če se trgovski dejavnosti dodaja stanovanjska dejavnost, je pri osnovni organizaciji GP obvezno povečanje raščenege dela GP.

Osnovna organizacija GP

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: večja trgovska stavba;
- pripadajoči pomožni objekti: nadstrešek za kolesa in druga prevozna sredstva za zaposlene in obiskovalce, kolesarnica, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča za kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP);
- površine za zbiranje odpadkov;
- površine za dostavo in pretovor blaga;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce.

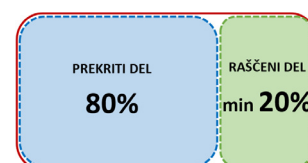
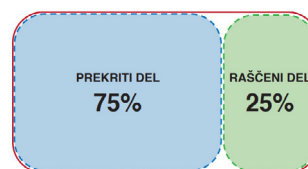
Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju (na primer odprte terase gostinskih lokalov), ter druge utrjene bivalne površine s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši in drugo (na primer manjši trg, ploščad za stanovalce in/ali uporabnike drugih spremljajočih dejavnosti);
- utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

RAŠČENI DEL

Površina raščenege dela

- zelene površine: zelenica, površine z drevnino, površine z visokim drevjem za ozelenitev parkirišč, teras lokalov, drugih zunanjih ureditev; zeleni pasovi, zelena površina z reprezentativnim namenom (na primer pred vhodom v stavbo) in drugo.



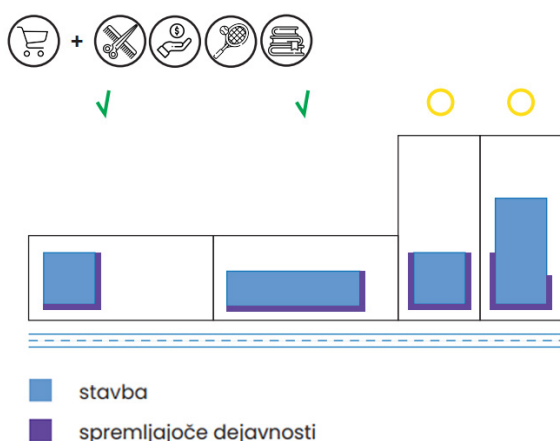
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GP

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

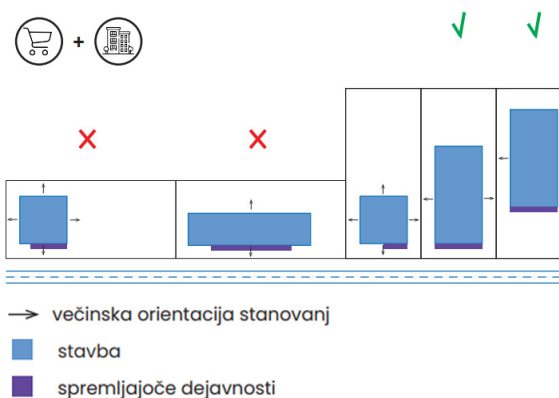
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino oziroma lice GP. S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Zato se priporoča, da stoji trgovska stavba v neposredni bližini javnega prostora in njene fasade soustvarja ulični fasadni niz, gospodarsko dvorišče in parkirne površine pa so v ozadju, medtem ko se prostor med stavbo in javnim prostorom vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščenem delu GP (na primer površina z drevnino, zelenica);
- spremljajoče dejavnosti, ki se umeščajo v trgovsko stavbo in so namenjene bivanju oziroma imajo javni značaj (na primer družbene, storitvene, športne, rekreacijske, poslovne), zahtevajo več kakovostnih odprtih bivalnih površin prednostno ob stiku z javnim prostorom, za stanovalce pa v mirnejšem (zalednem) delu GP;
- dostop do GP in navezava na drugo GJI;
- prostor za prometne površine na zunanjih površinah se na lokacijah v prostorskih vozliščih in ob pomembnih potezih naselja omeji (umeščanje parkirišč v stavbo in ne med stavbo in javnim odprtim prostorom)
- prostor za morebitne pripadajoče pomožne objekte;
- primerna oblika GP in umestitev stavbe nanje tako, da se v stiku z javnimi odprtimi površinami vzpostavlja aktivna fasada oziroma je delež slepe fasade vzdolž javnega prostora minimalen;

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

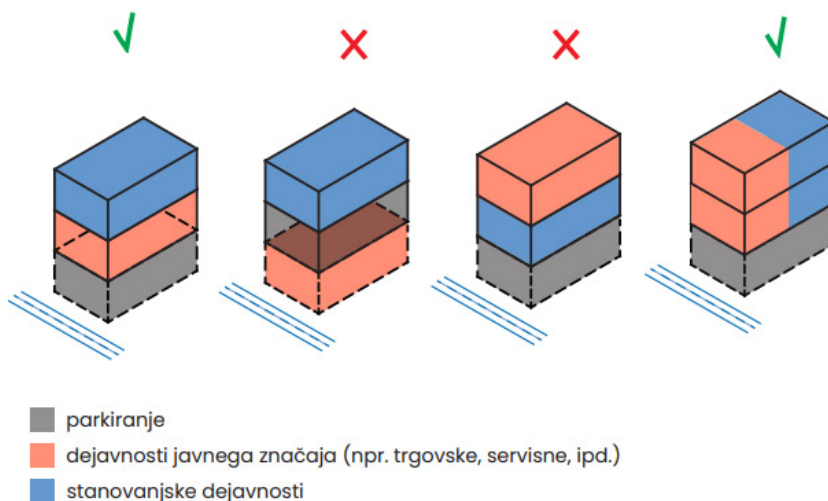
- **Primer 1:** Stavba je umeščena v prostorsko vozlišče oziroma ob pomembni potezi naselja: če so trgovski dejavnosti dodane spremljajoče dejavnosti, ki z umestitvijo na stiku z javnim prostorom lahko ustvarijo aktivno ulično fasado, je primernejša vzdolž javnega odprtega prostora razvita GP.



- **Primer 2:** Stavba je umeščena v prostorsko vozlišče oziroma ob pomembni potezi naselja: če je trgovski dejavnosti dodana (samo) stanovanjska spremljajoča dejavnost, se ta praviloma umešča v zgornje nadstropje. Da bi se izognili ustvarjanju večjih slepih fasad trgovske dejavnosti v pritličju, je primernejša v globino razvita GP, ki hkrati omogoča orientacijo stanovanj od (potencialno hrupnega) javnega odprtega prostora umaknjeno v notranjost GP.



- **Primer 3:** V večetažni stavbi se mešajo trgovska dejavnost, stanovanjska dejavnost in druge spremljajoče dejavnosti. Priporoča se umeščanje parkirnih površin v kletni etaži in trgovskih dejavnosti (ter drugih spremljajočih dejavnosti z izrazitim javnim značajem) vzdolž stika GP z javnim odprtim prostorom (lice GP), stanovanjskih dejavnosti pa v mirnejših delih (na primer nadstropje stavbe oziroma zaledni del stavbe).



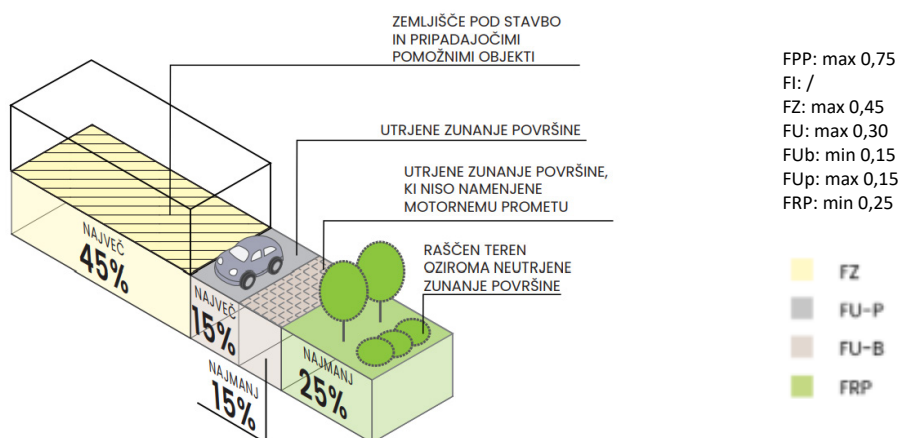
Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odmikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

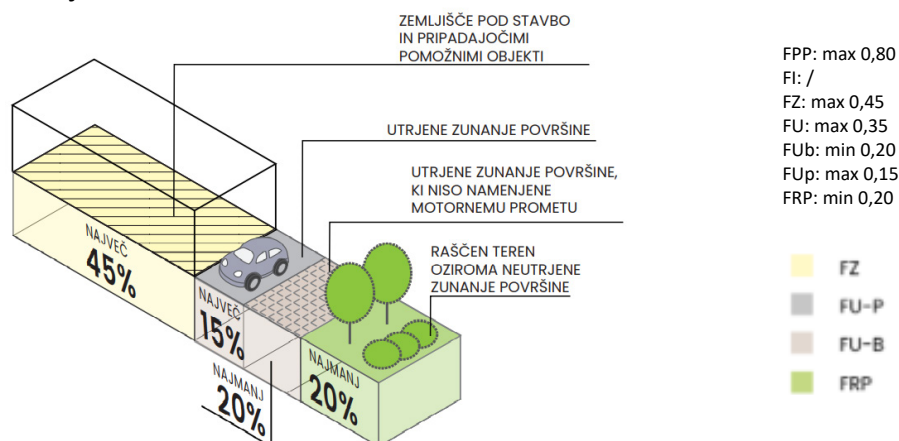
- Poleg prostora za stavbo in pripadajočih pomožnih objektov je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine za prometni, komunalni in tehnični namen ter bivanje na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, površina za dostavo in pretovor blaga) ter raščeni del (zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, reprezentančnost, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti. Pri stavbah s spremljajočimi stanovanjskimi, družbenimi, rekreacijskimi športnimi površinami se posebna pozornost nameni oblikovanju kakovostnih javnih odprtih površin za socializacijo, igro, izvajanje storitvenih dejavnosti na prostem (na primer letni vrtovi gostinskih lokalov) in podobno.
- Določanje velikosti GP je odvisna od predvidene kapacitete trgovske dejavnosti (kvadratura prodajnih površin) in spremljajočih dejavnosti (kvadratura spremljajočih dejavnosti).
- Poleg površin za stavbe je treba zagotoviti utrjene zunanje površine za dostope (stalni uporabniki GP oziroma stanovalci, občasni obiskovalci, dostava tovara, zbiranje odpadkov) in kakovostno preživljanje prostega časa na GP (stalni, občasni uporabniki) ter odprte zelene površine na raščnem terenu.
- Zunanje parkirne površine se na vozliščnih lokacijah in tistih vzdolž pomembnih potez naselja večinoma zagotavljajo v stavbi.
- Odprte zelene površine na raščnem delu se pri vseh tipih mešanja dejavnosti, v primeru spremljajočih stanovanjskih dejavnosti, obvezno urejajo v povečanem obsegu (min 25 % GP).

Razmerja površin GP in faktorji

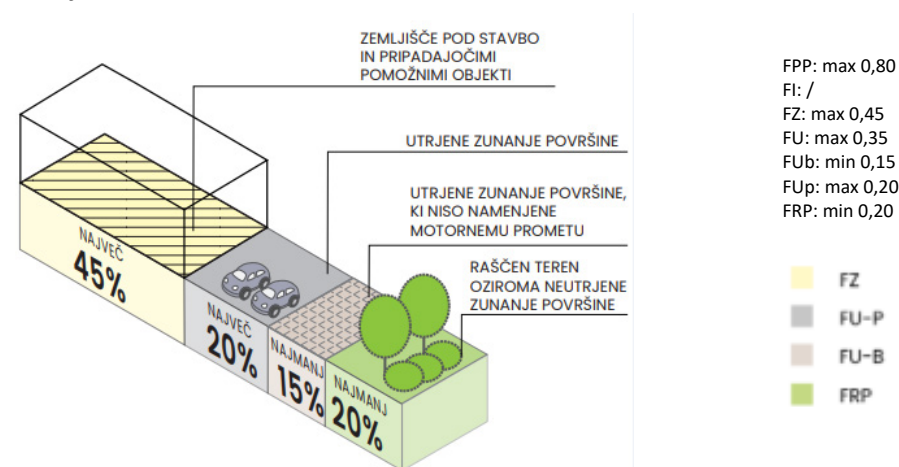
Spremljajoča stanovanjske dejavnosti



Brez spremljajoče stanovanjske dejavnosti – na vozliščni lokaciji oziroma izven pomembne poteze naselja



Brez spremljajoče stanovanjske dejavnosti – izven vozliščne lokacije oziroma izven pomembne poteze naselja



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do 45 % celotne površine GP.
- V primeru spremljajoče stanovanjske dejavnosti se priporoča njeno umeščanje v zgornji etaži/-ah. Druge spremljajoče dejavnosti se umeščajo tako, da so enostavno dostopne iz javnega odprtega prostora in kar najbolj prispevajo k ustvarjanju aktivne fasade.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine, namenjene nemotorizirani uporabi oziroma bivanju (na primer vstopni trg, terasa lokala, igrišče), naj bodo kar najbolj senčene s krošnjami visokih dreves. Enako velja za zunanje parkirne površine, če so urejene v zunanjem prostoru.

C. Raščeni del

- Da se zagotavljajo zadostna sposobnost ponikanja vode ter kakovostni ambientalni in klimatski pogoji za uporabnike različnih dejavnosti, delež raščene del ne sme biti manjši od 25 % celotne površine GP.
- Na površini raščene del je dovoljeno razporejati drobno ulično opremo in urejati pohodne površine v obsegu do 10 %, če ureditev omogoča ponikanje vode.

Posebnosti**LOKACIJA**

- Večje trgovske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi se umeščajo na lokacije, dobro dostopne z nemotoriziranimi oblikami prometa (peš, s kolesom) in javnim prevozom..

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- Pri večjih trgovskih stavbah s spremljajočimi dejavnostmi se ločeno uredi dostop za motorizirane obiskovalce in za dostavo blaga, oba pa sta podrejena zagotavljanju neoviranega, enostavnega in varnega dostopa za nemotorizirane uporabnike (peš, s kolesom).
- Dostop za pešce in kolesarje mora biti oblikovan in opremljen na način, ki mogoča prijetno doživljajsko izkušnjo, brez ovir za gibalno ovirane uporabnike.
- Dostop interventnim vozilom se mora omogočati z vseh strani stavbe.
- Fasada stavbe, ki gleda na glavno ulico, mora biti vsaj v 80 % oblikovana kot aktivna fasada, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in notranjščino stavbe. Omogočeno naj bo neposredno vstopanje v stavbo iz uličnega prostora. Fasada naj bo členjena na način, da ob gibanju po javnem odprtem prostoru ustvarja privlačno in dinamično ulično kuliso (ustvarjanje raznolikega uličnega roba oziroma izogibanje monotonim členitvam z dolgimi horizontalnimi ploskvami po celotni dolžini fasade).
- Prostor med glavnim vhodom v stavbo in glavno ulico naj se ureja kot kakovostni javni odprti prostor, pretežno namenjen pešcem in kolesarjem ter zelenim ureditvam. Arhitekturna členitev volumna je še posebej pomembna, če je stavba umeščena v prostorsko vozlišče ali vzdolž pomembne povezave v naselju.
- V primeru spremljajoče stanovanjske dejavnosti je posebno pozornost treba nameniti umeščenosti in opremljenosti javnih odprtih površin, ki so na voljo (tudi) stanovalcem.

Nakupovalna središča z mestotvornim značajem

Nakupovalna središča so že po svoji osnovni funkciji zasnovana kot večnamenski oziroma večfunkcionalni prostor, v katerem se mešajo različne dejavnosti (poleg osnovne trgovske dejavnosti tudi številne druge združljive dejavnosti – druge oskrbne dejavnosti, servisne dejavnosti, družbene dejavnosti, bivanje, športne in rekreacijske dejavnosti in podobno). Po svoji prostorski zasnovi oziroma značaju so nakupovalna središča pogosto izrazito introvertirani prostori brez neposrednega stika z okoliškim javnim odprtim prostorom. Osnovna načela in urbanistično-oblikovalske smernice za povezavo velikih nakupovalnih središč z urbanim okoljem poudarjajo njihov prispevek k odprtemu prostoru naselja.

PREVLADUJOČA DEJAVNOST V STAVBI:

- trgovska z drugimi oskrbnimi dejavnostmi (na primer pekarna, cvetličarna) in storitvenimi dejavnostmi (na primer krojaštvo, čevljarstvo, kemična čistilnica, frizerstvo, kozmetični salon, servisiranje)..

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI V STAVBI:

- stanovanja;
- družbene dejavnosti (na primer varstvo otrok, pomoč starejšim, izobraževanje, zdravstvo, kultura, družbeni prostor);
- športne in rekreacijske dejavnosti (na primer fitnes, otroška igralnica);
- poslovne in upravne dejavnosti (na primer informacijske storitve, odvetništvo, projektiranje, računovodstvo);
- turistične dejavnosti (na primer oddajanje sob, apartmajev);
- skladiščne dejavnosti v podporo dejavnostim v stavbi;
- druge dejavnosti (na primer manjši bencinski servis, električna polnilnica).

Osnovna organizacija GP

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: nakupovalno središče z mešanimi dejavnostmi;
- spremljajoča stavba: parkirna hiša in drugo;
- pripadajoči pomožni objekti: nadstrešek za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva za zaposlene in obiskovalce, kolesarnica, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja), vrtni paviljon, senčnica in drugo.

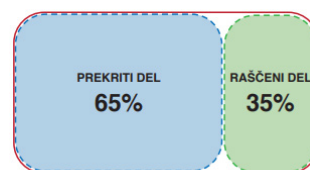
RAŠČENI DEL

Površina raščenege dela

- zelene površine: parkovne ureditve, vključno s potmi, opremo, otroškimi igrišči na zelenih površinah, zelenice, površine z visokim drevjem za ozelenitev parkirišč in teras gostinskih lokalov; zeleni pasovi, zelene površine s socialno funkcijo, ekološko funkcijo, reprezentativno vlogo (na primer pred vhodi v središče) in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:**Prometne, komunalne in tehnične površine**

- uvoz in izvoz;
- parkirišča, za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP);
- površine za zbiranje odpadkov;
- površine za dostavo in pretovor blaga;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce.

**Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:**

- utrjene bivalne površine, namenjene druženju (na primer odprte terase gostinskih lokalov, utrjene površine otroških igrišč s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši, odprti prostori za druženje);
- utrjene bivalne površine za reprezentativne namene (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče).

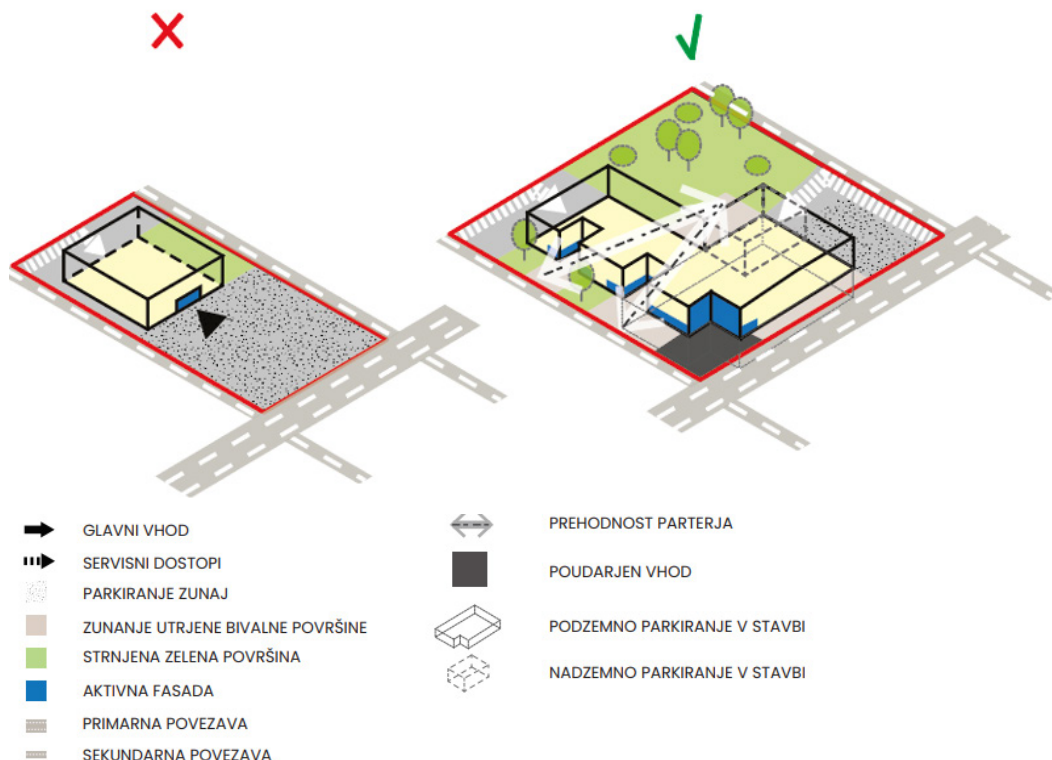
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GPS

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP je treba pozornost nameniti nekaterim prvinam ureditve prostora:

- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Zato se priporoča, da stoji stavba nakupovalnega središča v neposredni bližini javnega prostora in da njena fasada kar najbolje soustvarja aktivno ulično fasado oziroma doživljajsko privlačen ulični prostor brez slepih fasad – gospodarsko dvorišče in parkirne površine so v ozadju, medtem ko se prostor med stavbo in javnim prostorom vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen;
- dovolj velika sklenjena zelena površina na raščnem delu GP (na primer parkovna ureditev);
- prostor za bivanje in druženje na prostem za obiskovalce in zaposlene ter morebitne uporabnike, ki bivajo na GP (na primer hotel, študentski dom);
- prostor za zunanje prometne površine predvsem za posebne skupine uporabnikov (umestitev parkirišč za ljudi z oviranostmi v gibanju, mlade družine) v neposredni bližini glavnih vhodov; preostalo parkiranje naj bo večinoma v okviru stavbe – če ga ni mogoče urejati v kletnih etažah, se v stavbo umesti tako, da ne povzroča velikih slepih fasad;
- dostop do GP in navezava na drugo GJI, dostop za morebitne stanovalce se ureja ločeno od drugih dostopov;
- prostor za morebitne pomožne objekte;
- zunanje parkiranje se ureja tako, da ni vizualno izpostavljeno pogledom z glavne ulice (ob ali za stavbo, zakrivanje pogledov z zelenjem in podobno);
- površine, namenjene zunanjemu parkiranju, se praviloma utrjujejo z materiali, ki omogočajo neposredno pronicanje vode. Parkirišča se ozelenijo v skladu s priročnikom Zeleni sistem v mestih in naseljih (poglavje 15.e: Ureditev parkirišč);
- če je na GP oziroma v stavbi umeščena stanovanjska dejavnost, je treba zagotoviti ugodne bivalne pogoje (ločeni dostopi, zagotavljanje miru in podobno).

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

Z namenom vzpostavljanja aktivnih fasad so parkirna mesta umaknjena v kletno etažo oziroma notranjost stavbe, ob stransko fasado ali zaledni del GP, vzdolž uličnega roba pa razporejene dejavnosti, ki se neposredno odpirajo v ulični prostor in ustvarjajo aktivno fasado nakupovalnega središča.

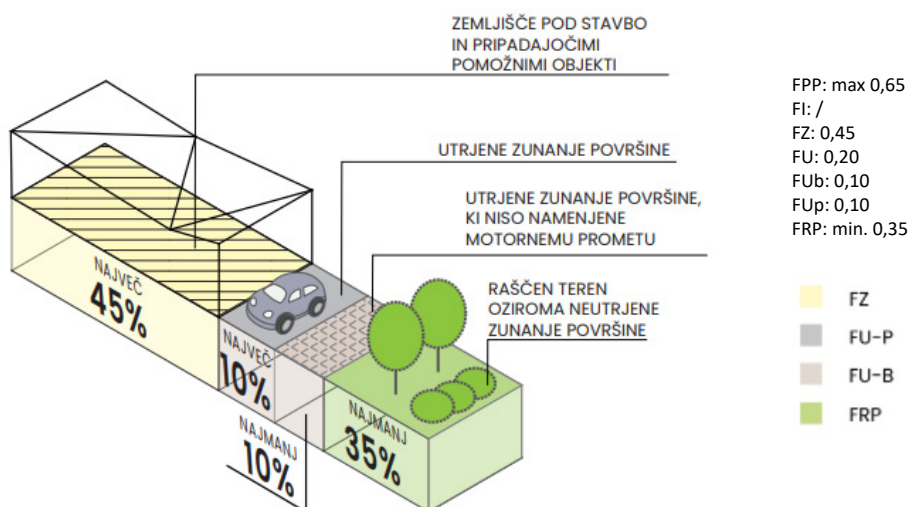


Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odnikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

- Poleg prostora za stavbo in pripadajočih pomožnih objektov je na GP treba zagotoviti še: utrjene zunanje površine za prometni, komunalni in tehnični namen ter bivanje na prostem (na primer dostopi, poti, parkirišča, površina za dostavo in pretovor blaga) in raščeni del (zelene površine). Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njegovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, reprezentančnost, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti. Pri stavbah s spremljajočimi stanovanjskimi, družbenimi in rekreacijskimi športnimi površinami se posebna pozornost nameni oblikovanju kakovostnih javnih odprtih površin za socializacijo, igro, izvajanje storitvenih dejavnosti na prostem (na primer letni vrtovi gostinskih lokalov) in podobno.
- Določanje velikosti GP je odvisna od predvidene kapacitete trgovske dejavnosti (kvadratura prodajnih površin) in spremljajočih dejavnosti (kvadratura spremljajočih dejavnosti).
- Poleg površin za stavbe je treba zagotoviti utrjene zunanje površine za dostope (stalni uporabniki GP oziroma stanovalci in občasni obiskovalci, dostava tovarov, zbiranje odpadkov), nadalje za kakovostno preživljanje prostega časa na GP (stalni in občasni uporabniki) ter odprte zelene površine na raščem delu.
- Zunanje parkirne površine se zagotavljajo predvsem v okviru stavbe, če je vanjo umeščena stanovanjska dejavnost, se za stanovalce predvidijo ločeni parkirni prostori.

Razmerja površin GP in faktorji



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do 45 % celotne površine GP.

B. Utrjene zunanje površine

- Utrjene zunanje površine, namenjene parkiranju (ki morajo biti ozelenjene) in terasam gostinskih lokalov, naj bodo kar najbolj senčene s krošnjami visokih dreves.
- Najmanj 80 % utrjenih zunanjih površin, namenjenih motornemu prometu, mora biti senčenih s krošnjami visokih dreves.
- Na območju zunanjega parkiranja je treba urediti varne poti za pešce. Vsaj 60 % njihove površine naj bo senčene s krošnjami visokih dreves. V primeru, da je območje podkleteno in rast visokega drevja ni mogoča, se enak odstotek senčenja peščevih poti zagotavlja z drugimi načini ozelenitve, nadstrešnicami ali drugimi ukrepi.

C. Raščeni del

- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščenege dela ne sme biti manjši od 35 % celotne površine GP, pri čemer mora biti vsaj 50 % površine raščenege dela v sklenjeni in strnjeni obliki.
- Na površini raščenege dela je dovoljeno razporejati drobno ulično opremo in urejati pohodne površine, skozi katere je mogoče ponikanje vode, če se s tem poveča uporabnost površin za obiskovalce, vendar po obsegu te ne smejo presežati 10 % celotnega obsega teh površin.

Posebnosti

LOKACIJA

- Nakupovalna središča z izrazitim mešanjem dejavnosti naj se umeščajo na lokacije, dobro dostopne predvsem z javnim prevozom.

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- Motorizirani dostop za obiskovalce in za dostavo blaga morata biti organizirana na ločenih površinah. V primeru spremljajočih stanovanjskih dejavnosti se tudi stanovalcem zagotavlja ločen dostop.
- Dostop za pešce in kolesarje mora biti oblikovan in opremljen tako, da omogoča prijetno doživljajsko izkušnjo, brez ovir za gibalno ovirane uporabnike.
- Dostop interventnim vozilom se mora omogočati z vseh strani stavbe.
- GP se oblikuje tako, da omogoča največji možni stik aktivne fasade nakupovalnega središča z uličnim prostorom. Fasada stavbe, ki gleda na glavno ulico, mora biti vsaj v 60 % oblikovana kot aktivna fasada, na stransko ulico pa vsaj v 35 % kot aktivna fasada, tako da se omogoči vizualni stik med uličnim prostorom in notranjščino stavbe. Omogočeno naj bo neposredno vstopanje v stavbo iz uličnega prostora. Ker imajo velike trgovine bolj introvertirano zasnovo, se spremljajoče dejavnosti (ki dopolnjujejo osnovno trgovsko dejavnost) praviloma umeščajo po obodu stavbe z neposrednimi dostopi iz javnega odprtega prostora.
- Servisni, tehnični, parkirni in podobni prostori v stavbi se umeščajo tako, da so neaktivne fasade orientirane v zaledni del GP oziroma niso usmerjene proti javnemu odprtemu prostoru.
- Prostor med glavnim vhodom v stavbo in glavno ulico naj se ureja kot kakovostni ozelenjeni zunanji javni prostor, pretežno namenjen pešcem in kolesarjem.

Kmetije

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST NA KMETIJI:

- kmetijska proizvodnja in bivanje nosilcev kmečkega gospodarstva.

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI NA KMETIJI:

Spremljajoče dejavnosti na kmetiji so dopolnilne dejavnosti, katerih vrste in obseg so določeni s predpisi (s področja kmetijstva). Obsegajo tako proizvodnjo kot storitve:

- proizvodnja in predelava (na primer predelava kmetijskih pridelkov in lesa; dejavnosti, povezane s tradicionalnimi znanji na kmetiji, storitvami oziroma izdelki);
- gostinstvo in turizem (na primer turistična kmetija z nastanitvijo, izletniška kmetija, vinotoč, osmica);
- prodaja pridelkov in domačih izdelkov;
- druge storitve (na primer storitve s kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo in opremo).

Pogoji za umeščanje spremljajočih programov

Širok nabor možnih spremljajočih dejavnosti na kmetiji zahteva tudi širok nabor raznolikih prilagoditev na GP kmetije, ki so odvisne od vrste spremljajoče dejavnosti; nekatere zahtevajo večje prilagoditve, druge skoraj nobenih, saj so bile že od nekdaj del življenja na kmetiji (na primer izdelava tradicionalnih ročnih izdelkov).

Spremljajoča dejavnost se na GP kmetije lahko doda, če:

- velikost GP spremljajočo dejavnost omogoča in zaradi tega nista onemogočeni funkcionalna in oblikovna kakovost grajenega in odprtega dela GP. Za morebitno parkiranje večjega števila osebnih vozil in avtobusov je smiselna rešitev parkiranja izven GP kmetije, na primer na javnem parkirišču;
- ne povzroča motenj v okolju. Med motnje se štejejo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, vode, svetlobno in drugo onesnaženje;
- je mogoče spremljajočo dejavnost uvesti tako, da za to potrebne funkcionalne površine ne motijo funkcionalnih površin siceršnje kmetijske dejavnosti in bivalnega standarda nosilcev kmečkega gospodarstva;
- je v primeru turistične dejavnosti mogoče poskrbeti za kakovosten bivalni standard gostov, vključno s prostorom za sproščanje in rekreacijo na prostem;
- se delež raščeni površin na GP ne zmanjšuje pod siceršnjo priporočeno vrednost;
- se lahko skladiščenje zagotovi v zaprtih prostorih oziroma se izvaja na način, ki ne ogroža splošne urejenosti GP.

Osnovna organizacija GPS

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- glavna stavba: stanovanjska stavba, kmetijska gospodarska stavba (stavbe za spravilo in predelavo kmetijskih rastlin oziroma rejo živine – hlev), stavba/-e za izvajanje dopolnilne dejavnosti (trgovina, objekt za nastanitev gostov, objekt za predelavo kmetijskih pridelkov in podobno);
- spremljajoče stavbe za opravljanje kmetijske dejavnosti: stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije, silos, kašča, koruznjak, senik, skedenj, kozolec, druge stavbe za spravilo pridelka, mlekarna, stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarna in podobno), rastlinjak, lope, drvarnice, čebelnjak, ter druge stavbe in objekti za potrebe opravljanja kmetijske dejavnosti in dopolnilne dejavnosti;
- Pripadajoči pomožni objekti: garaža, nadstrešek za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne in gospodarske površine:

- uvoz in izvoz;
- zunanja delovna površina – gospodarsko dvorišče;
- dostopi in poti znotraj GP, površine za vožnjo, obračanje in manevriranje kmetijske mehanizacije, dostopi do gospodarskih objektov (tudi s kmetijskimi stroji);
- prostor za kmetijske objekte, ki niso stavbe (silosi, gnojšče, zbiralnik deževnice in podobno);
- parkiranje za goste, če ima kmetija dopolnilno dejavnost z obiskom strank (ne več kot pet parkirnih mest).

Bivalne in peščeve površine:

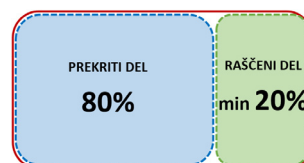
- utrjene bivalne površine ob hiši;
- utrjene vstopna površina pred hišo;
- utrjena površina za mize na prostem pri turistični kmetiji;
- utrjena površina pred trgovino z domačimi proizvodi.

RAŠČENI DEL

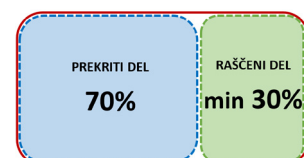
Površina raščenega dela

- zelene površine: vrt (bivalni, zelenjavni, okrasni in drugo), zelenice, sadovnjak, površine z drevnino, predvrt, bivalni vrt za goste na turistični kmetiji in drugo.

Kmetija na vasi



Turistična kmetija



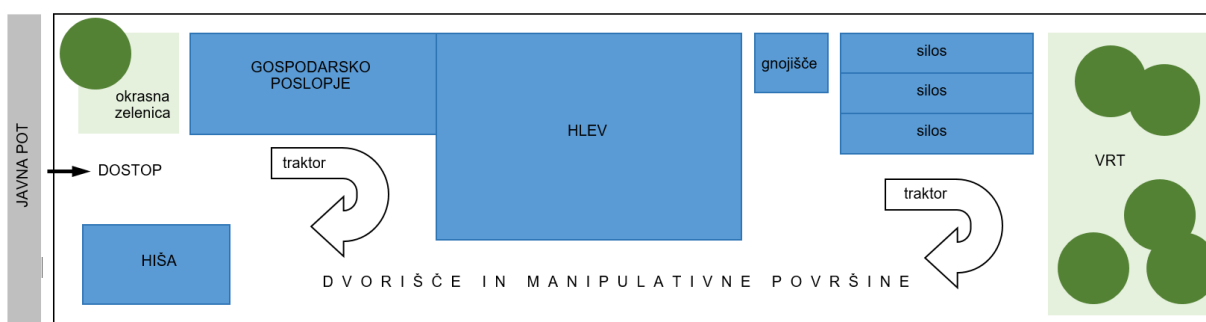
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GP

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP se upoštevajo oziroma zagotavljajo:

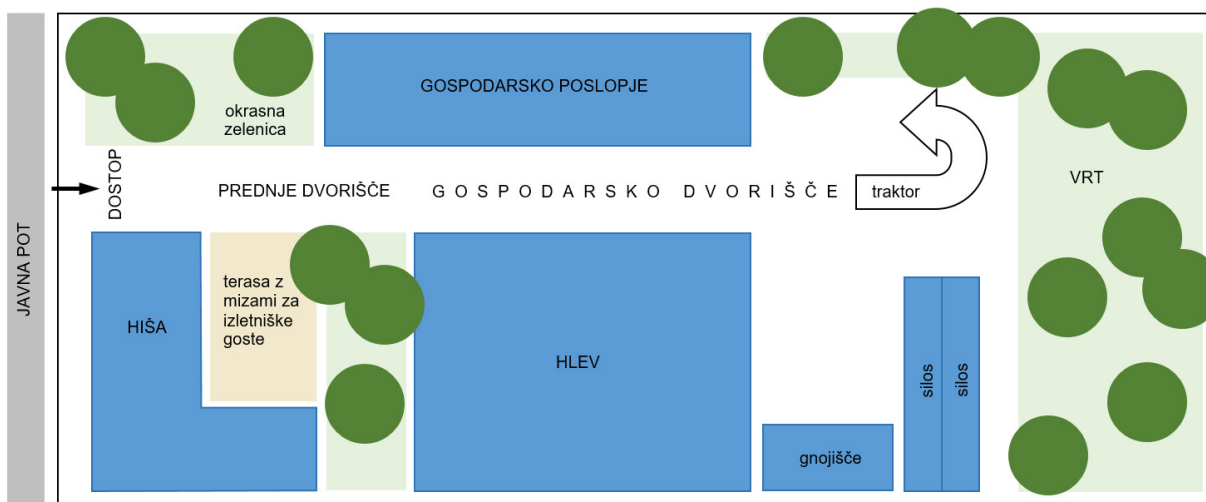
- kakovostno oblikovanje prostora med stavbami znotraj kmetije ter vzdolž javnih površin (lice GP);
- lokalne značilnosti (na primer v vaških ravninskih naseljih so GP vzdolžne oblike, umeščene pravokotno na vaško pot; pri hribovskih kmetijah na samem so običajne GP grudaste oblike, z objekti, razporejenimi okrog notranjega dvorišča);
- dovolj veliko gospodarsko dvorišče za manipulacijo kmetijske mehanizacije;
- delitev dvorišča na prednje dvorišče in gospodarsko dvorišče v primeru turistične kmetije in kmetije s prodajo domačih proizvodov;
- upoštevanje tradicionalne razporeditve;
- primerna osončenost stavb na GP in stavb na sosednjih parcelah;
- prostor za tradicionalno urejene zelene površine, ki obsegajo vrt v zaledju kmetije, kjer raste tudi sadno drevje, in manjše okrasne zelenice ob hiši;
- dovolj velika površina za bivanje in druženje na prostem, vključno z zunanjo bivalno površino za goste v primeru turistične kmetije.

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

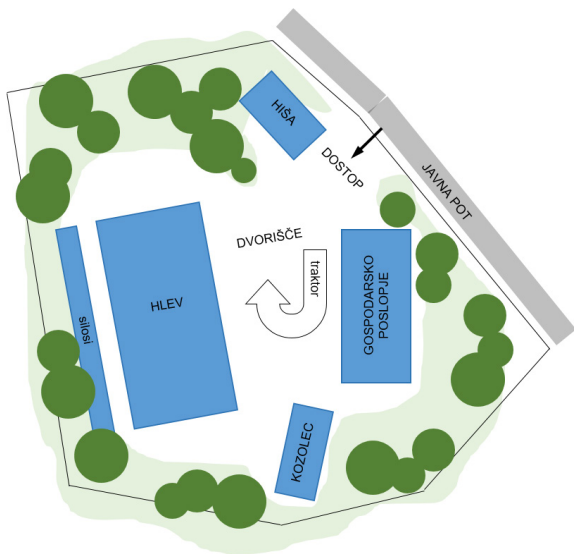
Primer 1: vzdolžna GP, značilna za vaška naselja (brez dodatnih objektov za spremljajočo/dopolnilno dejavnost)



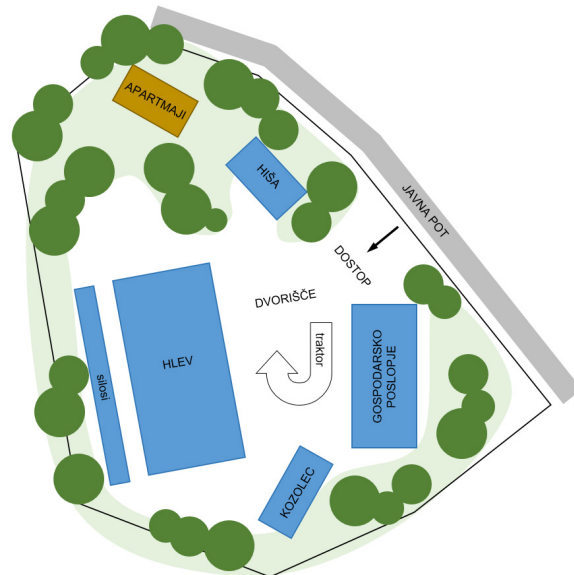
Primer 2: ureditev GP za izletniško kmetijo na vasi



- **Primer 3:** grudasta GP, značilna za kmetije na samem (brez dodatnih objektov za dopolnilno dejavnost)



- **Primer 4:** primer kmetije na samem z grudasto GP z nastanitveno turistično dopolnilno dejavnostjo



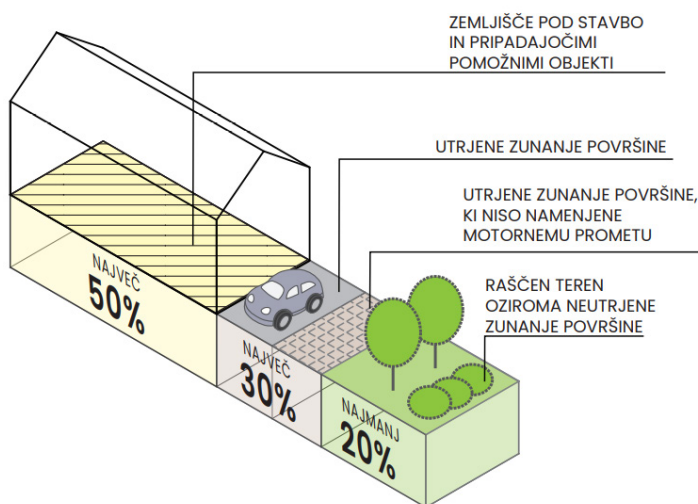
Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odmakov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

- Na GP kmetije je proizvodna funkcija združena z bivalno. Organizacija in velikost GP kmetije je odvisna od kmetijskih dejavnosti na njej, ki so lahko raznolike. Največ prostora zahtevajo govedorejske kmetije (glej primere ureditve zgoraj).
- Glavno merilo za določitev velikosti GP govedorejske kmetije je število glav živine. To določa velikost hleva in spremljajočih objektov. Pri tem je treba upoštevati tudi možnost obračanja kmetijske mehanizacije (na primer traktorja s prikolico).
- Največja stavba na kmetiji je kmetijska gospodarska stavba (stavbe za spravilo in predelavo pridelkov oziroma rejo živine – hlev), običajno združena z drugimi stavbami. Veliko prostora na GP zasedejo tudi stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.
- Zunanje utrjene površine obsegajo predvsem gospodarsko dvorišče z možnostjo dostopa do vseh gospodarskih stavb in objektov na kmetiji. Njegova velikost mora omogočati vožnjo in obračanje delovne mehanizacije.
- Na GP je treba zagotoviti tudi prostor za urejene zelene površine, ki obsegajo vrt v zaledju kmetije, kjer raste tudi sadno drevje, in manjše okrasne zelenice ob hiši. Kmetije na samem imajo pas visokega sadnega drevja po obodu.
- Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamensko vlogo: bivanje na prostem, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter tudi pridelava zelenjave in sadja za lastne potrebe.
- Največ prostora za razvoj imajo kmetije na samem ali v zaselkih.

Razmerja površin GP in faktorji

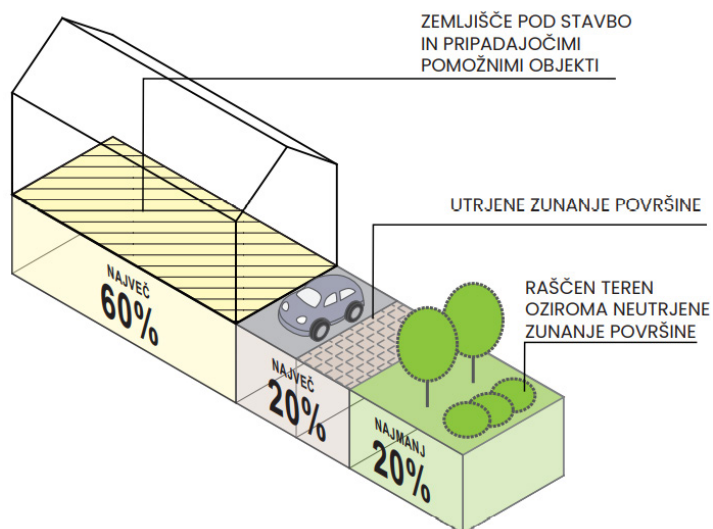
V naselju



FPP: max 0,80
FI: /
FZ: 0,50
FU: 0,30
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,20

FZ
FU-P
FU-B
FRP

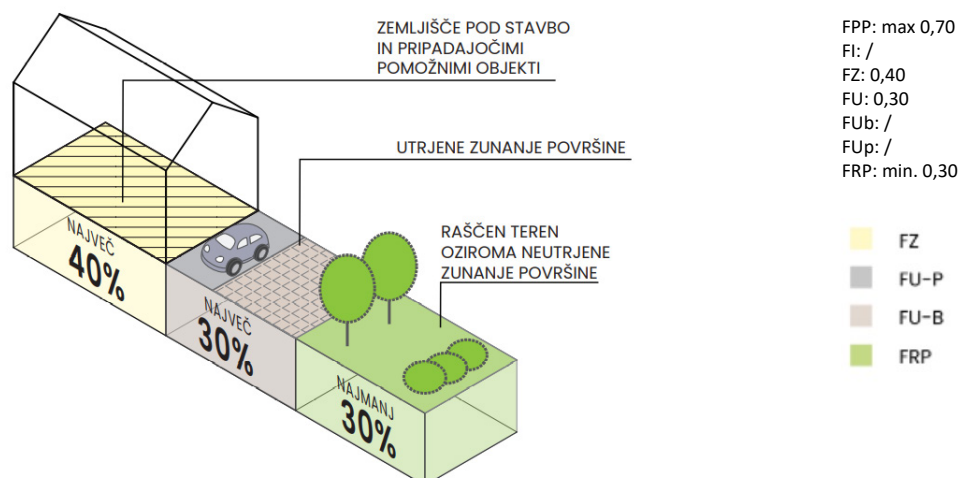
Izven naselja



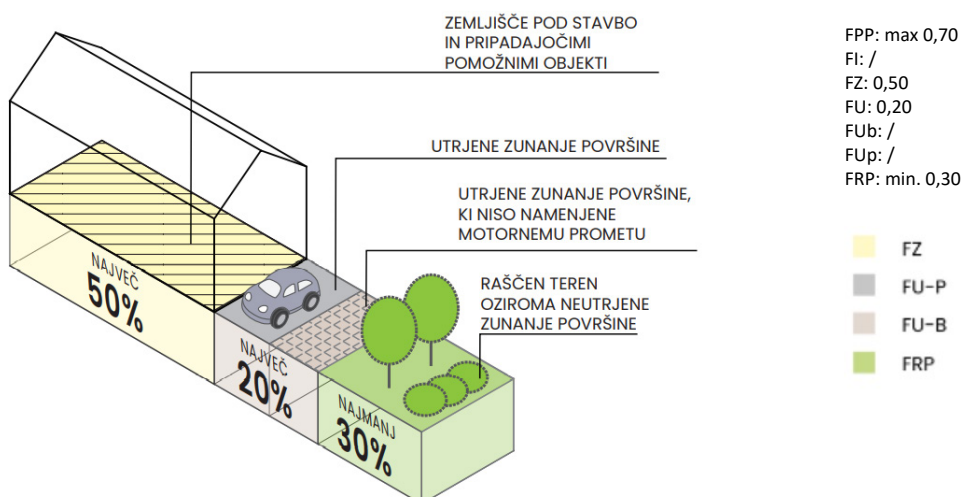
FPP: max. 0,80
FI: /
FZ: 0,60
FU: 0,20
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,20

FZ
FU-P
FU-B
FRP

turistična kmetija v naselju



turistična kmetija izven naselja



A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Na zemljišču pod stavbo stojijo stanovanjska hiša ter kmetijske gospodarske stavbe in objekti ter drugi objekti, ki niso stavbe, a so namenjeni kmetijski proizvodnji ter spremljajoči dejavnosti. Delež zemljišča pod stavbo na GP v naselju je lahko do 50-odstoten, zunaj naselja do 60-odstoten, v primeru dodane dopolnilne dejavnosti pa 40- oziroma 50-odstoten.

B. Utrjene zunanje površine

- Pretežni del utrjenih zunanjih površin na kmetiji pripada gospodarskemu dvorišču in njegovi navezavi na javno pot.
- GP mora imeti možnost neposrednega, direktnega priključevanja na javno pot, pri čemer se zagotovi dovolj širok uvoz na GP za delovno mehanizacijo.
- Parkiranje za osebna vozila se uredi na gospodarskem dvorišču in ne med stanovanjsko stavbo in javno potjo.
- Del utrjenih zunanjih površin se nameni tudi bivanju na prostem, kar je še posebej pomembno pri turističnih kmetijah.

C. Raščeni del

- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščnega dela ne sme biti manjši od priporočene vrednosti.
- Zelene površine na raščnem delu obsegajo predvsem vrt z visokim sadnim drevjem v zaledju domačije, ki se odpira proti kmetijskim površinam.
- V primeru turistične kmetije se zaradi bivalne kakovosti zagotovi najmanj 30 % raščnih površin, ozelenjenih s tradicionalnim visokodebelnim sadnim drevjem, domačim cvetjem in grmovjem.
- Pri osameli kmetiji je pomembna zasaditev visokega sadnega drevja okrog cele domačije – za zaščito pred vetrom in poletno pripeko, za pridelavo sadja in boljšo vizualno skladnost s podeželskim okoljem.

Posebnosti

DOSTOPI IN RAZMERJE DO JAVNEGA PROSTORA

- GP kmetije mora imeti direktni priključek na javno pot.
- Stanovanjska stavba se s svojo glavno fasado umesti ob javno dostopno pot in s tem prispeva h kakovostnemu oblikovanju uličnega prostora. Ob njej se uredi okrasna zelena površina (predvrt), parkiranje pa zagotovi v notranjosti GP.

OBLIKOVANJE

- Lega stavb na kmetiji mora upoštevati tradicionalno hierarhijo razporeditve objektov na kmečki domačiji, saj se s tem ohranja identiteta podeželskih naselij. Stanovanjska stavba naj stoji ob javni poti, gospodarske stavbe in objekti pa za njo (včasih nekateri tudi ob njej). Kozolci se postavljajo v zaključnem delu GP in se združujejo z vrtovi. Gradnja dodatne stanovanjske stavbe v zaledju domačije je neustrezna, saj ne omogoča neposredne navezave stanovanjske stavbe na javno pot in krni značilno strukturo vasi.
- Pri osameli kmetiji je razporeditev stavb lahko bolj poljubna, stanovanjska stavba pa se prav tako praviloma umesti ob glavno dostopno pot oziroma ob vstopu na domačijo.

Proizvodni kompleksi²⁰

Program

PREVLADUJOČA DEJAVNOST

- proizvodnja.

SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI

- Dejavnosti, namenjene podpori proizvodnega procesa (na primer uprava podjetja, izobraževanje, servisiranje, razvoj in raziskovanje);
- dejavnosti za trženje proizvodov (na primer industrijska trgovina);
- dejavnosti za zadovoljevanje potreb zaposlenih (na primer gostinska ponudba, rekreativne dejavnosti, varstvo otrok);
- storitvena dejavnost, ki dopolnjuje osnovno proizvodnjo.

Pogoji za umeščanje spremljajočih dejavnosti

Številni spremljajoči programi k proizvodnim, kot na primer razvoj in raziskovanje, izobraževanje ter možnost rekreacije, dvigujejo vsebinsko in oblikovno kakovost proizvodnega kompleksa in so zaželeni.

Spremljajoča dejavnost se v območje proizvodnega kompleksa lahko doda, če:

- velikost zemljišča spremljajočo dejavnost omogoča in zaradi tega ni poslabšan proizvodni proces;
- kakovostno prispeva k proizvodnemu procesu kakor tudi k organiziranosti, urejenosti in pojavnosti proizvodnega kompleksa;
- ne povzroča motenj v okolju. Med motnje se štejejo: čezmerna obremenitev javnega prometnega omrežja in druge GJI, hrup, onesnaženje zraka, vode, svetlobno in drugo onesnaženje;
- je mogoče za spremljajočo dejavnost, ki predvideva navzočnost ljudi, zagotoviti kakovostne bivalne razmere;
- se delež raščenih površin na GP ne zmanjšuje pod siceršnjo priporočeno vrednost.

²⁰ Kot proizvodni kompleks je mišljen kompleks ene same tovarne, ki se praviloma ureja v eni sami GP. Skupina proizvodnih kompleksov oziroma tovarn, ki se običajno združujejo v gospodarske cone, kjer ima vsaka tovarna svojo GP, ni predmet tega priročnika. Beseda »kompleks« se nanaša na številne stavbe in objekte, ki jih srednje do večje proizvodno podjetje običajno potrebuje za svoje obratovanje. Gospodarska cona pa je že bodisi samostojno naselje bodisi mestni predel s številnimi gradbenimi parcelami in samostojnim cestnim oziroma uličnim omrežjem. Je že cela morfološka enota in ne osnovni element morfološke enote, tako kot je GP.

Osnovna organizacija GP

PREKRITI DEL

Površine pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti:

- glavna stavba: proizvodna/-e stavba/-e;
- spremljajoče stavbe: skladiščni, energetski in podobni objekti, upravna stavba, stavba za gostinsko dejavnost, industrijska trgovina in drugo;
- pomožni objekti: garaža, nadstrešek za avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva, kolesarnica, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni tehnični objekti (na primer transformatorska postaja) in drugo.

Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite:

Prometne, komunalne in tehnične površine

- uvoz in izvoz;
- parkirišča, za tovorna vozila, avtomobile, kolesa in druga prevozna sredstva;
- manipulacijske površine (za obračanje vozil na GP);
- površine za zbiranje odpadkov;
- površine za dostavo in pretovor blaga;
- zunanje delovne površine;
- zunanje skladiščne površine;
- dostopi in poti znotraj GP, kot so ceste, poti za pešce, kolesarje; utrjena površine za reševalna vozila, gasilce.

Površine za bivanje na prostem, ki niso nadkrite:

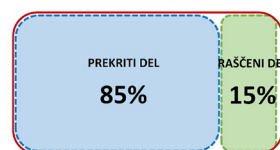
- utrjene bivalne površine za reprezentativne name-
ne (na primer vstopna površina pred stavbo, trg, dvorišče) ter bivalni namen (na primer utrjene površine za počitek s pripadajočo opremo, kot so klopi, mize, koši);
- zelene površine nad podzemnimi objekti.

RAŠČENI DEL

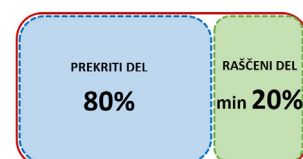
Površina raščenega dela:

- zelene površine: parkovne ureditve, vključno s potmi in opremo, zelenice, zeleni pasovi (bariere za ločevanje nezdržljivih dejavnosti, na parkiriščih), zelene površine z reprezentativnim namenom (na primer okrasne zelene površine pred vhodi v stavbe), površine z visokim drevjem za ozelenitev parkirišč in drugo

Običajni proizvodni kompleks



Proizvodni kompleks s spremljajočo dejavnostjo z večjim zadrževanjem ljudi



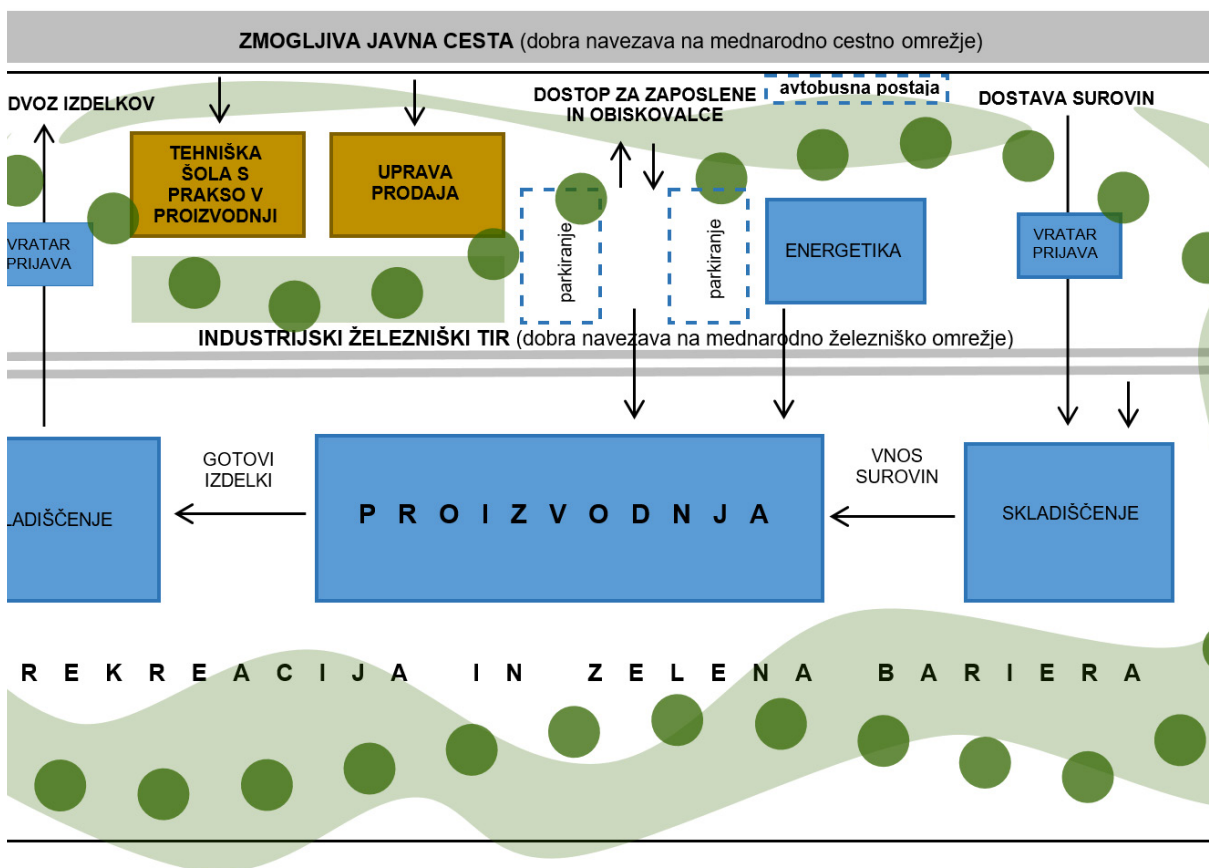
Usmeritve za podrobnejšo organizacijo GP

Pri umestitvi stavb ter objektov in podrobnejši organizaciji površin na GP se upoštevajo oziroma zagotavljajo:

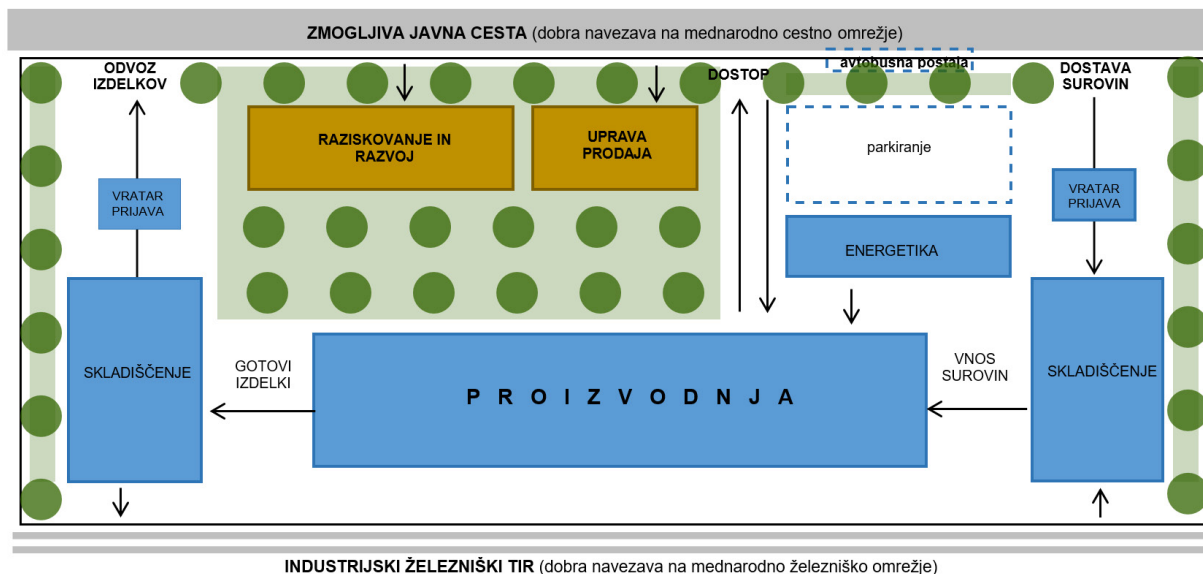
- proizvodni proces, ki v osnovi obsega: dostavo surovin, skladiščenje surovin, proizvodnjo, skladiščenje gotovih izdelkov in odvoz izdelkov. K objektom in površinam, potrebnim za izvajanje proizvodnega procesa, se dodajo še spremljajoči oziroma pomožni objekti;
- kakovostno oblikovan prostor med stavbo in javno površino (lice GP). S stališča oblikovanja kakovostnega roba javnega prostora so lega, velikost in oblika stavb na GP ob njem ključnega pomena. Zato se priporoča, da stoji stavba v neposredni bližini javne površine in ima aktivno fasado, ki soustvarja ulični fasadni niz, gospodarsko dvorišče in parkirne površine pa so v ozadju, medtem ko se prostor med stavbo in javno površino vsaj delno oblikuje za reprezentativni namen in po možnosti ozeleni. Upravna stavba, industrijska trgovina, gostinski objekt, objekt za izobraževanje in podobno se umeščajo vzdolž javne ulice. Proizvodni kompleks lahko na javni ulični prostor meji tudi s parkovno ureditvijo;
- dovolj velika sklenjena skupna zelena površina na raščenem delu GP. Parkovne ureditve se v primeru gospodarskih con oziroma predelov z raznolikimi dejavnostmi lahko uredijo kot eden ali več skupnih parkov tudi kot SGP;
- na velikih parkiriščih in skladiščnih površinah se urejajo zeleni pasovi za ponikanje vode in zmanjšanje pregrevanja; ob robovih GP se uredijo zeleni pasovi kot zelena bariera, ki jo ločuje od drugih rab prostora.

PRIMERI OBLIKOVANJA GP

Primer 1:



Primer 2

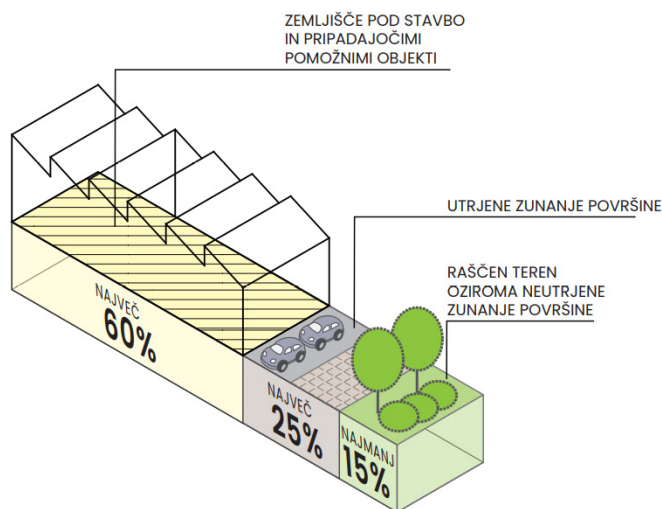


Velikost GP

Pri določitvi velikosti GP se upoštevajo tip stavbe, načrtovana velikosti stavbe in njenih pripadajočih pomožnih objektov, spremljajoče dejavnosti, naravne in ustvarjene razmere v prostoru, orientacija, zagotavljanje odnikov od sosednjih objektov, požarna varnost, parcelacija, predpisani faktorji ter zagotavljanje osvetlitve in osončenosti.

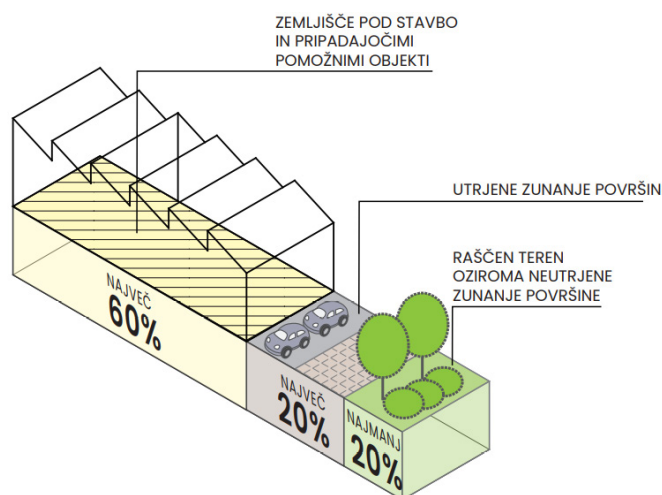
- Velikost GP proizvodnega kompleksa je odvisna od vrste proizvodnje. Treba ga je obravnavati kot celoto v okviru ene same GP, s proizvodno stavbo oziroma stavbami kot glavno stavbo ter preostalimi spremljajočimi in pomožnimi objekti.
- Utrjene zunanje površine so lahko del proizvodnega procesa, njihova velikost in namen pa sta odvisna od vrste poslovne dejavnosti. Zato se (razen dostopov in poti za delovna vozila in vozila zaposlenih) pri nekaterih proizvodnih dejavnostih velik del teh površin namenja tudi delovnim površinam (na primer skladiščenje surovin ali gotovih izdelkov v avtomobilski industriji). Delovno intenzivna proizvodnja ima velike potrebe po parkiranju, kar naj se prvotno rešuje v sklopu trajnostne mobilnosti (vzpostavitev javnega potniškega prometa) oziroma v sklopu garažnih hiš nad ali pod terenom.
- Pri načrtovanju velikosti in oblike zelenih površin je treba upoštevati njihovo večnamenskost: bivanje na prostem, reprezentančnost, ponikanje meteornih voda, hlajenje in prečiščevanje ozračja, zagotavljanje sence z visokim drevjem, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter tudi potencialna pridelava zelenjave in sadja za lastne potrebe, če je taka dejavnost skladna z osnovno dejavnostjo in ni nevarnosti onesnaženosti pridelka.

Razmerja površin GP in faktorji



FPP: max 0,85
FI: /
FZ: 0,60
FU: 0,25
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,15

FZ
FU-P
FU-B
FRP



FPP: max 0,80
FI: /
FZ: 0,60
FU: 0,20
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,20

FZ
FU-P
FU-B
FRP

A. Zemljišče pod stavbo in pod pripadajočimi pomožnimi objekti

- Zemljišče pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti lahko obsega do 60 % celotne površine GP.

B. Utrjene zunanje površine

- Proizvodni proces pogosto zahteva obsežne utrjene zunanje površine, ki so največkrat asfaltirane.
- Na parkiriščih je treba zagotoviti vmesne zelene pasove za vpijanje deževnice kakor tudi senčenje s krošnjami visokih dreves. Zunanjim skladiščnim površinam se je treba kar najbolj izogniti in zagotoviti spravilo v zaprtih objektih.

C. Raščeni del

- Da se zagotavlja zadostna sposobnost ponikanja vode, delež raščenega dela ne sme biti manjši od 15 % celotne površine GP.

Posebnosti

*OPOMBA: Ta priporočila se uporabljajo tudi za komplekse intenzivne kmetijske proizvodnje.

4 Sklep

Mešanje dejavnosti kot zasnova oziroma koncept prostorskega načrtovanja in urejanja učinkovito zmanjšuje negativne posledice urbanistične prakse coniranja. Načrtovanje in upravljanje prostorov mešanih dejavnosti sta sicer organizacijsko in upravljavsko zahtevnejša od enonamenskih, monofunkcionalnih prostorov, vendar dolgoročno poleg kakovostnejšega bivalnega okolja pomenita tudi manjšo podvrženost nihanjem na trgu. S takim načinom razporejanja dejavnosti je lažje zagotavljati dolgoročno usklajenost okoljskega, družbenega in ekonomskega vidika razvoja. Bistveno prispeva h kakovosti bivanja na mikro (lokalni) in makro (mestni) ravni in izboljšuje okoljski odtis naselja, saj zmanjšuje potrebe po dnevnih migracijah, spodbuja socialno povezanost, povečuje možnosti za medčloveške stike, prispeva h kakovostnejšemu javnemu prostoru, zagotavlja smotrno izrabo infrastrukture in podobno. Primeri dobre prakse kažejo, da so za uspešnost koncepta bistvenega pomena izbira, razmerje in fizična razporeditev dejavnosti začenši z osnovno celico – zasnovo posamezne stavbe in organizacijo pripadajoče gradbene parcele. Mešanje dejavnosti v posamezni stavbi neposredno vpliva na pripadajočo gradbeno parcelo, zato je njena preiščljena organizacija eden od pomembnih faktorjev za dolgoročno uspešnost mešanja dejavnosti, vsaka stavbna tipologija in kombinacija mešanja dejavnosti pa zahtevata prilagojen način obravnave. Prav tako pomembno je sodelovanje vseh deležnikov od najzgodnejših faz načrtovanja do dogovornega reševanja izzivov, ki nastanejo pozneje.

Viri in literatura

- Cowan (2021) // v marcu 2025 dostopno na <https://www.routledge.com/Essential-Urban-Design-A-Handbook-for-Architects-Designers-and-Planners/Cowan/p/book/9781859469019>
- Čerpes, I. Blejec, G., Koželj, J. (2008) Urbanistično načrtovanje: raba prostora, tipologija stanovanjske gradnje, promet, parcelacija. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo.
- Čerpes, I. (2001) Priporočila za urejanje naselij: zaključno poročilo o raziskovalni nalogi. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo: Inštitut za arhitekturo in prostor.
- Davis (2000) Urban Design Compendium 1&2 // v marcu 2025 dostopno na [https://webapps.stoke.gov.uk/uploadedfiles/Urban %20design %20Compendium %201.pdf](https://webapps.stoke.gov.uk/uploadedfiles/Urban%20design%20Compendium%201.pdf)
- DETR (2000) By Design. Urban design in the planning system // v marcu 2025 dostopno na https://www.designcouncil.org.uk/fileadmin/uploads/dc/Documents/by-design_0.pdf
- Dimitrovska Andrews, K. (2011) Orodja za usmerjanje in nadzor urbanih oblik. Zbirka Urbani izziv : publikacije. Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Dimitrovska Andrews, K., Nikšič, M. (2005) Mešana raba, priročnik za planerje, urbanistične oblikovalce, arhitekte, investitorje in uporabnike. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Dimitrovska Andrews, K., (2002) Planning in flux. Changes in the spatial structure of Central and Eastern Europeans cities: the case of Ljubljana. Urbani izziv, vol. 12, st. 2, str. 117–123. Ljubljana: Urbanistični institut Republike Slovenije.
- EC (1993) Mixed Uses in Buildings, Blocks and Quarters. European Comrnision. Warwickshire: Camden House.
- Jones, T. et al. (1995) Good Neighbors. Affordable Family Housing. Victoria: The Images Publishing Group.
- Grant, J. (2004) Encouraging mixed use in practice. International Planning Symposiumon Incentives, Regulations and Plans - The Role of States and Nation-States in Smart Growth Planning.
- LaSalle, J. L. (2005) Mixed-use Development and Investment. Summary Document. British Council for offices // v marcu 2025 dostopno na <https://www.bco.org.uk/publications>
- Leland Consulting Group (1999) // v marcu 2025 dostopno na <https://www.lelandconsulting.com/services>
- Miller, N.A., Miller, J. (2003) Defining Mixed-use Development. Design Center for American Urban Landscape. Minnessota: College of Architecture and Landscape Architecture, University of Minnessota.
- Mujkić, S. (2003) Mešane dejavnosti kot element prenove mesta – podatkovni vidik. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- NAIOP (2007) Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature // v marcu 2025 dostopno na [https://www.naiop.org/globalassets/research-and-publications/report/an-analysis-of-the-feasibility-of-mixed-use-development/rese-archreportfeasibilitymixedusedevelopment.pdf](https://www.naiop.org/globalassets/research-and-publications/report/an-analysis-of-the-feasibility-of-mixed-use-development/researchreportfeasibilitymixedusedevelopment.pdf)
- Nikšič, M., Dražič, B., Konda, K., Bizjak Komatar, N., Solomun, J., Mušič, B., Bevc Šekoranja, B., Červek, J., Peršak Cvar, S., Jerman, Z. (2021) Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe: priročnik. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2021.
- Osborne, S., B. (2004) Mixed-use developments overview of planning issues. Paper Prepared For American Bar Association 15th Annual Real Property Symposium. Seattle, Washington.
- Pogačnik, A (2005) Urbanistično planiranje. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2005.
- Pogačnik, A (1999) Urbanisticnn planiranje. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
- Rabianski et al (2020) // v marcu 2025 dostopno na <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10835547.2009.12090251>
- TGM (2001) // v marcu 2025 dostopno na https://www.oregon.gov/lcd/Publications/Commercial_MixedUse_CodeHandbook.pdf
- Smart Growth Online. A Service of a Smart Growth Networ // v marcu 2025 dostopno na <http://www.smartgrowth.org/>.
- Urbanistični terminološki slovar, 2015 ZRC SAZU, Ljubljana // v marcu 2025 dostopno na <https://doi.org/10.3986/978-961-254-943-5>.
- Tombari, E. A. (2005) From Smart Growth to Reality. In-Fill and Mixed-Use Development from a Builder's Perspective.
- Trischler, T. J. (2005). In the mix. Determining What Uses Work Together Most Successfully.

PRILOGA

Zbirna preglednica deležev površin GP z mešanimi dejavnostmi

	Površine pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti	Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite: seštevek podkategorij največ (% GPS)		Raščen teren
		Prometne, komunalne in tehnične površine	Površine za bivanje na prostem	
	največ (% GPS)	največ (% GPS)	najmanj (% GPS)	najmanj (% GPS)
eno- in dvostanovanjske stavbe	v prostorskem vozlišču: 40 izven prostorskega vozlišča: 30	v prostorskem vozlišču: 20 izven prostorskega vozlišča: 30		40
vile	20	20		60
dvojčki	v prostorskem vozlišču: 40 izven prostorskega vozlišča: 35	v prostorskem vozlišču: 30 izven prostorskega vozlišča: 35		30
vrstne hiše	50	20	10	20
prostostoječi bloki (vila blok, blok, stolpič)	v prostorskem vozlišču: 45 izven prostorskega vozlišča: 40	v prostorskem vozlišču: 25 izven prostorskega vozlišča: 15	v prostorskem vozlišču: 15 izven prostorskega vozlišča: 15	v prostorskem vozlišču: 25 izven prostorskega vozlišča: 30
stanovanjska gradnja večjih gostot (bloki)	30	15	15	40
manjši multifunkcionalni objekt centralnega tipa	60	20		20
manjše trgovske stavbe	55	10	5	30
večje trgovske stavbe	spremljajoča stanovanjska dejavnost (sd) 40 brez spremljajoče sd – na vozliščni lokaciji oziroma vzdolž pomembne poteze naselja 45 brez spremljajoče sd – izven vozliščne lokacije oziroma izven pomembne poteze naselja 45	spremljajoča stanovanjska dejavnost (sd) 15 brez spremljajoče sd – na vozliščni lokaciji oziroma vzdolž pomembne poteze naselja 15 brez spremljajoče sd – izven vozliščne lokacije oziroma izven pomembne poteze naselja 20	spremljajoča stanovanjska dejavnost (sd) 15 brez spremljajoče sd – na vozliščni lokaciji oziroma vzdolž pomembne poteze naselja 20 brez spremljajoče sd – izven vozliščne lokacije oziroma izven pomembne poteze naselja 15	spremljajoča stanovanjska dejavnost (sd) 25 brez spremljajoče sd – na vozliščni lokaciji oziroma vzdolž pomembne poteze naselja 20 brez spremljajoče sd – izven vozliščne lokacije oziroma izven pomembne poteze naselja 20
nakupovalna središča	45	10	10	35 (od tega v enem kosu vsaj 50 %)

	Površine pod stavbo in pripadajočimi pomožnimi objekti	Utrjene zunanje površine, ki niso nadkrite: seštevek podkategorij največ (% GPS)		Raščen teren
		Prometne, komunalne in tehnične površine	Površine za bivanje na prostem	
	največ (% GPS)	največ (% GPS)	najmanj (% GPS)	najmanj (% GPS)
kmetije	v naselju: 50 izven naselja: 60 turistična kmetija v naselju: 40 turistična kmetija izven naselja: 50	v naselju: 30 izven naselja: 20 turistična kmetija v naselju: 30 turistična kmetija izven naselja: 20		v naselju: 20 izven naselja: 20 turistična kmetija v naselju: 30 turistična kmetija izven naselja: 30
proizvodni kompleksi	običajni proizvodni kompleks: 60 proizvodni kompleks s spremljajočo dejavnostjo z večjim zadrževanjem ljudi: 60	običajni proizvodni kompleks: 25 proizvodni kompleks s spremljajočo dejavnostjo z večjim zadrževanjem ljudi: 20		običajni proizvodni kompleks: 15 proizvodni kompleks s spremljajočo dejavnostjo z večjim zadrževanjem ljudi: 20

Recenzija

Mešanje dejavnosti na gradbeni parceli je predvsem prostorska upravljavska politika, s katero se lahko dosegajo pozitivni učinki glede doživljajskih, ekonomskih, skupnostnih, mobilnostnih in drugih strateških ciljev urejanja prostora.

Drugače kot v Stvarnopravnem zakoniku – SPZ, ki v 18. členu opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjeni del zemeljske površine (skupaj z vsemi sestavinami), je v Zakonu o urejanju prostora – ZUreP-3 dodatno opredeljeno zemljišče, na katerem je bilo izvedeno še upravno dejanje določitve gradbene parcele. V skladu z 12. točko prvega odstavka 3. člena ZUreP-3 je to zemljišče, ki je trajno določeno za redno rabo tega objekta. Gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta. Lahko gre za zemljišče v lasti lastnika stavbe, lahko pa tudi zemljišče, na katerem je lastnik stavbe pridobil stavbno pravico. Določa se samo na stavbnih zemljiščih. Gradbena parcela objekta obsega tudi zemljišče, na katerem, nad ali pod katerim je predviden pripadajoči pomožni objekt ali stoji obstoječi pomožni objekt, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta. Če se določeno zemljišče uporablja za redno rabo dveh ali več glavnih objektov, se lahko tem določi tudi skupna gradbena parcela. Gradbena parcela se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj, predpiše pa z upravno odločbo v gradbenem dovoljenju. Kot takšna se vpiše v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo. Pod posebnimi pogoji je gradbeno parcelo mogoče tudi spremeniti. Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več (zemljiških) parcel, se lastninska pravica na njih lahko prenaša samo skupaj.

Stavbno zemljišče na splošno še ni gradbena parcela. Pridevnik »stavbno« pomeni, da je na takšnem zemljišču načeloma mogoče graditi vse, kar je po prostorskem aktu dopustno in je v skladu z morebitnimi različnimi veljavnimi varovalnimi režimi. Ko je gradbena parcela določena, zemljišče pripada stavbi oziroma sta zemljišče in stavba nedeljiva celota. Gradbena parcela brez stavbe ne obstaja. Seveda je na zemljišču možno tudi načrtovanje parcelacije oziroma nove razdelitve zemljišča, kar je navadno predmet podrobnega prostorskega načrta, vendar gradbena parcela nastane šele z upravno odločbo. Možna je tudi izvedba mejno ugotovitvenih postopkov ob morebitni novi razdelitvi zemljišč obstoječih gradbenih parcel. V tem primeru morajo vse na novo odmerjene gradbene parcele dosegati standarde, opredeljene v regulacijskem delu prostorskega akta.

Uvodoma je mešanje dejavnosti razloženo kot dopolnjevanje osnovne namembnosti na zemljišču ali v stavbi s spremljajočimi. Predstavljenih je deset osnovnih tipov gradbenih parcel, ki se načrtujejo ob uresničevanju v uvodu navedenega strateškega cilja. Vendar takšna opredelitev ne velja v vseh primerih oziroma je lahko večnamembnost zemljišča ali stavbe že izhodiščna načrtovalska misel. To pomeni, da je že med načrtovanjem gradbene parcele za načrtovani objekt treba upoštevati funkcionalne zahteve načrtovanih namembnosti. V primeru dodajanja na primer spremljajočih dejavnosti ali spreminjanja namembnosti že obstoječega objekta je treba dopustnost enega ali drugega dejanja utemeljiti prek nespremenjene obremenitve zemljišča ali morebitne dodatne obremenitve gradbene parcele, ki je še vedno dopustna glede na predpisane normative stopnje izkoriščenosti zemljišča in velja za gradbeno parcelo.

Mešanje dejavnosti je možno znotraj stavbe, namreč v vertikalni dimenziji, kjer so posamezne različne, vendar skladne namembnosti razmeščene v posameznih etažah. Mešanje je možno tudi horizontalno, in sicer z nizanjem različnih namembnosti v objektih, ki se stikajo. V takšnem primeru ni nujno, da se načrtuje skupna gradbena parcela, temveč je lahko vsaka stavba na lastni gradbeni parceli in se stavbe medsebojno stikajo na mejah teh gradbenih parcel. Vsekakor je v takšnem primeru mogoče načrtovati tudi skupno gradbeno parcelo, na kateri se zagotovijo potrebne pripadajoče zelene odprte in tlakovane

površine ter prometne površine in parkirišča za motorna in druga vozila. Če gre za horizontalno nizanje različnih namembnosti v isti stavbi, tako da so te razmeščene ob morebitnih stopniščnih ali vstopnih jedrih, kar pomeni, da so glede na svojo rabo samostojne, skupne površine v stavbi niso potrebne. Gradbena parcela je lahko enotna.

Gre za različne okoliščine, saj je gradbeno parcelo treba oblikovati namenu primerno. Ko gre za želeno mešanje namembnosti v isti stavbi ali na določenem območju, je pri opredelitvi izkoriščenosti zemljišča treba upoštevati vse želene namembnosti v deležih, opredeljenih v urejevalnem delu predpisa. Pri tem je treba upoštevati izvedljivost zelenega »mešanja«, saj mora strateški cilj biti tudi uresničljiv, posebno še, če gre za komercialne naložbe.

Ivan Stanič (avgust 2024)

www.mnvp.gov.si

