

HOSTEL EIPPROVA ULICA 5

Projektna naloga

Za pripravo idejnih rešitev (IDZ) za prenovo objektov na Eipprovi ulici 5 v Ljubljani, za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti v mladinski hostel



Kazalo

1.0 Uvod

3

1.1 Namen in cilj projektne naloge

3

1.2 Obseg in vsebina projektne naloge

3

1.3 Osnovni podatki o lokaciji

4

1.4 Opis obstoječega stanja

4

2 Programska in funkcionalna zasnova

5

3 Priloge

6

Naročnik projektne naloge

Noon d.o.o.,
Beethovnova ulica 14
1000 Ljubljana

Avtor projektne naloge

Prima d.o.o.,
Parmova ulica 53
1000 Ljubljana
November 2025

1.0 Uvod

Projektna naloga določa osnovne usmeritve in zahteve za pripravo idejne zasnove (IDZ) za prenovo treh obstoječih objektov na Eipprovi ulici v Ljubljani.

1.1 Namen in cilj projektne naloge

Glavni namen projekta je celovita prenova obstoječih objektov ter njihova funkcionalna in programska preobrazba v sodoben hostel s približno 60 ležišči. Prenova naj bo izvedena v duhu ohranjanja kulturne dediščine, ob spoštovanju historičnih značilnosti stavbne strukture, urbanističnega konteksta in varstvenih zahtev Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS).

- cca 60 ležišč,
- kombinacija manjših sob z lastno kopalnico in večjih sob s skupno kopalnico,
- manjša kuhinja in zajtrkovalnica (cca 10m²)
- skupnih prostorov (lounge ipd.) ni posebej predvidenih – druženje poteka izven hostla oz. na dvorišču
- recepcija, shramba prtljage in skladiščni prostor
- tehnični prostor

Projekt si prizadeva povezati dediščino in sodobnost – z umestitvijo novih vsebin v obstoječe objekte se želi zagotoviti trajnostna raba stavb, ter jim omogočiti novo, življenjsko in gospodarsko perspektivo. Zasnova mora temeljiti na načelih trajnostnega razvoja, prostorske kakovosti in funkcionalnosti.

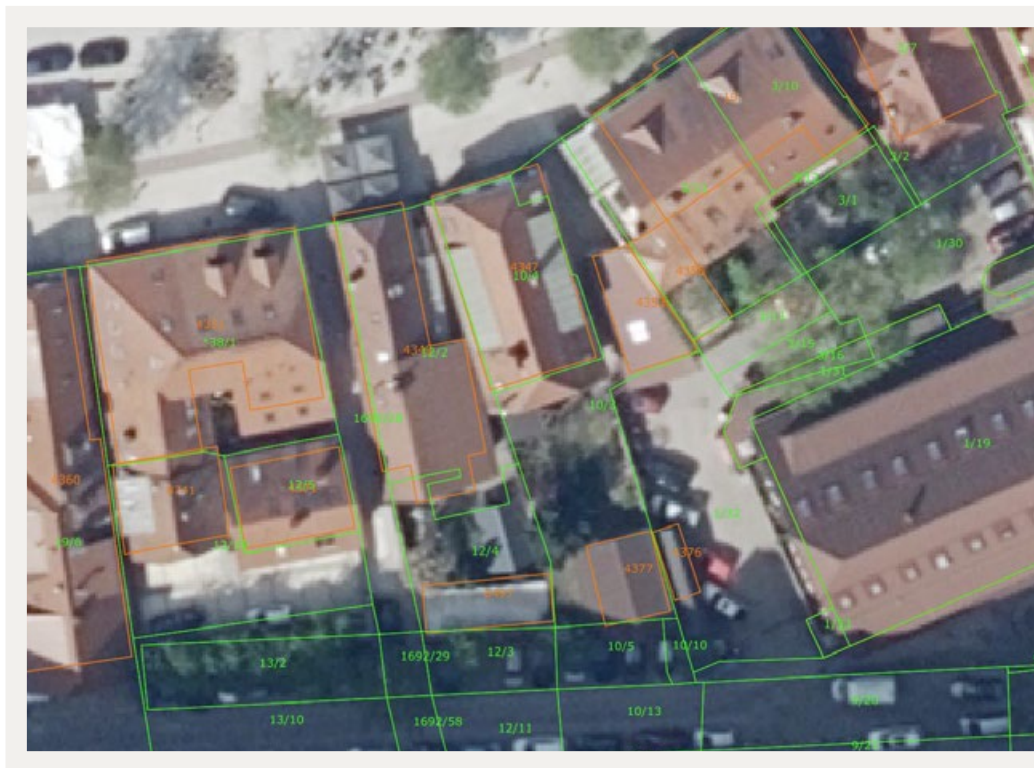
Projektna naloga opredeljuje prostorska, programska in oblikovna izhodišča, ki bodo omogočila pripravo kakovostne idejne zasnove in kasneje izvedbo projekta v skladu s prostorskimi, varstvenimi in investicijskimi zahtevami naročnika.

Projektne rešitve morajo biti izvedene skladno z zakonodajo s pod-

ročja varstva pred požarom, pri čemer je potrebno zagotoviti minimalne tehnične zahteve za požarno varnost stavb, evakuacijske poti, požarne sektorje, protipožarne instalacije in uporabo materialov z ustreznim razredom požarne odpornosti.

1.2 Obseg in vsebina projektne naloge

Projektna naloga predvideva izdelavo Idejne zasnove – IDZ projektne dokumentacije, za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega stanovanjskega objekta s spremljevalnim programom v hostel.





1.3 Osnovni podatki o lokaciji

- **Naslov:** Eipprova ulica 5, Ljubljana
- **Obravnavane parcele:** 10/3, 10/4 k.o. 1722 – Trnovsko predmestje (parcelne meje niso urejene)
- **Število objektov:** 3
- **Velikost gradbene parcele:** 488m²
- **Status:** 2 spomeniško zaščiten objekta – območje spomenika Ljubljana – Območje Krakova in Eipprova ulica, vplivno območje spomenika Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov, vplivno območje spomenika Ljubljana – Regulirana struga Ljubljanice
- **Veljavni prostorski akt:** OPN MOL
- **Obstoječa namembnost:** kemična čistilnica, stanovanje, garažni oz. shranjevalni prostori
- **Priključevanje na GJI:** voda, kanalizacija, elektrika, TK vod

1.4 Opis obstoječega stanja

Obravnavano območje sestavljajo trije objekti, ki skupaj tvorijo za-ključeno funkcionalno celoto, povezano s skupnim zunanjim prosto-rom – vrtom.

Objekt 1 – glavni objekt

- Klasifikacija objekta: manj zahteven objekt
- Št. Stavbe: 4347
- Zazidana površina: 161m²
- Leto izgradnje: 1989
- Etažnost: P+1

Glavni objekt je dvonadstropna stavba, v pritličju je program storit-venih dejavnosti, trenutno kemična čistilnica, nadstropje je bivalno, podstrešje je neizkoriščeno. Neto površina pritličja znaša 124 m², nad-stropja 130 m², skupno približno 254 m² neto površin. Mansarda ima



Prikaz obravnavanega območja

Prikaz objektov znotraj obravnavanega območja



zaradi nizke višine omejene možnosti uporabe in trenutno ne služi bivalnim namenom. Glavni vhod v glavni objekt je preko treh stopnic iz Eipprove ulice, dva pomožna vhoda pa sta iz notranjega vhoda. Etaži povezuje notranje zaprto polkrožno stopnišče. Konstrukcija objekta je mešana, pretežno kamnita in opečnata z AB vezmi. Medetažne konstrukcije so iz montažnih prednapetih votlih plošč.

Prvotni ožji objekt katerega starost ni znana je bil konec 19. st. razširjen in prenovljen skladno z načrti, ki se nahajajo v Zgodovinskem arhivu Ljubljana (ZAL) in so priloga te PN. Vhod v razširjen objekt je bil urejen iz vzhodne strani. Leta 1995 je bil pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-2054/94 skladno s katerim je bil objekt rekonstruiran, namembnost pa delno spremenjena tako, da je bila v pritličju urejena kemična čistilnica. Načrti prenove so prav tako priloga PN.

Objekt 2 – pomožni objekt

- Klasifikacija objekta: nezahteven objekt
- Št. Stavbe: 4353
- Zazidana površina: 48m²
- Leto izgradnje: 1950
- Etažnost: P

Pomožni objekt se nahaja v neposredni bližini glavne stavbe. Gre za pritlično stavbo neto površine približno 36 m², enostavne tlorisne zasnove. Objekt je samostojen in primeren za ureditev sprejemnega dela oz. recepcije, sanitarij, prostora za shrambo prtljage in čajne kuhinje za goste hostla.

Objekt 2 je prav tako legalen, priložen aerofoto iz 1967 dokazuje njegovo obstoj pred letom 1968.

Objekt 3 – obstoječa garaža

- Klasifikacija objekta: nezahteven objekt
- Št. Stavbe: 4377
- Zazidana površina: 39m² po GURSU, dejanska 58m²
- Leto izgradnje: 1992
- Etažnost: P

Tretji objekt je pritlična garaža neto površine približno 34 m². Stavba ima enostavno konstrukcijo in je trenutno v pomožni rabi. Zaradi ustrezne kvadrature in dostopa omogoča različne možnosti preureditve, servisni prostori (skladišče hrane in perila) in dodatna nastanitvena enota. Stavba se deli na dva dela, pri katerem za manjši del v izmeri 17m² zazidane površine ni zanesljivih dokazov o legalnosti gradnje in ni predmet obdelave, prizidava se bo odstranila.

Za legalizacijo objekta 3 (garaže) je bilo 21.9.20210 pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-3337/2008-29. Leseni prizidani del objekta ni legalen in se ga bo ob rekonstrukciji in spremembi namembnosti celote odstranilo. Zunanji prostor Vse tri objekte povezuje skupni vrt, ki predstavlja osrednji zunanji prostor območja. Vrt omogoča povezavo med objekti in nudi možnost ureditve zunanjih površin za druženje, počitek ali umestitev funkcionalnih elementov (npr. terasa, zunanje sedišče, stojala za kolesa ipd.).

2 Programska in funkcionalna zasnova

Predvideni program vključuje namestitveni del do cca 60 ležišč (sobe), javni del (recepcija, skupni prostori, čajna kuhinja), servisni del (sanitarije, shramba, tehnični prostori) ter urejene zunanje površine. Z zasnovo je treba zagotoviti dostopnost in funkcionalnost za različne uporabnike.

Recepcija in vhod

- Nahaja se ob glavnem vhodu, mora biti jasno vidna in dostopna.
- Vključuje:
 - recepcijski pult (registracija, blagajna, informacijska točka),
 - manjši čakalni kotiček (2–3 sedišča),
 - WC za obiskovalce in zaposlene,
 - shramba prtljage (varovana)
 - čajna kuhinja za goste lokala

Nastanitvene sobe

- predvidenih je 55–60 ležišč

- kombinacija zasebnih sob (2–4) z lastno kopalnico in skupnih sob (6–8) s skupno kopalnico (ločeno M/Ž), predvidoma se bodo sobe združevale v sklope ločeno po spolu (moško, žensko, mešano)
- velikost ležišč 110x210cm, z odlagalno polico in manjšim garderobnim prostorom za prtljago z možnostjo zaklepa

Kuhinje in jedilnice

- Manjši skupni prostor v okviru vhodnega dela oz. v vsaki etaži, skupno cca 10m².

Komunikacije

- Ohrani se notranje stopnišče

Servisni prostori

- Skladišče perila (ločeno čisto/umazano).
- Shramba čistil (v vsaki etaži manjši zaprt prostor ali omara).
- Skladišče hrane (ločeno v enem od pomožnih objektov).
- Tehnični prostor (za ogrevanje, elektriko, prezračevanje).

Zunanji prostor

- Zagotoviti mesto za 20 koles znotraj obravnavanega območja
- Prostor za druženje

3 Priloge

- geodetski načrt (elektronska oblika)
- fotografije obstoječega stanja
- elaborat: preveritev pogojev gradnje ter predlog gradnje in spremembe namembnosti
- posnetek obstoječega stanja
- kopija original načrtov iz leta 1994 (elektronska oblika)
- kopija historičnih načrtov iz leta 1895
- aerofoto iz 1967

Fotografije obstoječega stanja
(nadaljevanje fotografij na naslednji strani)



