

TEHNIČNO POROČILO

Investitor:	RUTAR MARKETING d.o.o. Premrlova ulica 14	SUPERNOVA Q NOV d.o.o. Pot za Brdom 102
Objekt:	1000 LJUBLJANA TRGOVSKI PARK MAČKOVEC - 2	1000 LJUBLJANA

Vsebina tehničnega poročila:

3.1.	OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI	3
	OPIS IN NAMEMBNOST	3
1.	SPLOŠNO.....	3
2.	SPLOŠNE KARAKTERISTIKE GRADBENE PARCELE in OBJEKTA.....	3
	Velikost gradbene parcele.....	3
	Tlorisni gabarit.....	3
	Višinski gabarit.....	4
	Bruto / neto površine in prostornine	4
	Faktor zazidanosti in faktor izrabe	5
3.	OPISI PROSTROV	6
	PRITLIČJE	6
1.	NADSTROPJE	8
	TEHNIČNI PODATKI	8
1.	TEHNIČNI PODATKI	8
	Temeljenje.....	8
	Nosilna konstrukcija	9
	Stene.....	9
	Stropna konstrukcija.....	9
	Streha.....	9
	Stopnišča	10
	Okna in vrata.....	10
	Tlaki in obdelava zidov	10
	Ogrevanje in prezračevanje ter hlajenje.....	10
	TI in fasada	11
2.	VHOD V OBJEKT, DOSTOP DO OBJEKTA IN PARKIRNE POVRŠINE TER ODLAGANJE SNEGA	11
	Vhod v objekt	11
	Dostop do objekta	11
	Parkirne površine	12

	Zelen površine in zasaditve dreves.....	12
3.	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	13
	Fekalna in meteorna kanalizacija.....	13
	Vodovod:.....	13
	Elektroenergetsko omrežje:	14
	Zunanja razsvetljava:	14
	Telekomunikacijsko omrežje:.....	14
	Plinovodno omrežje:.....	14
4.	ODPADKI.....	14
	Komunalni odpadki:.....	14
	Gradbeni odpadki:.....	15
	PREDPISI in TEHNIČNI IZRAČUNI.....	15
1.	PREDPISI	15
2.	TEHNIČNI IZRAČUNI	15
3.2.	OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA.	16
	NAVEDBA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA	16
	OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIMI AKTI	16
1.	OPIS PROSTORSKE UREDITVE	16
2.	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR.....	17
2.1.	VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI	17
2.2.	REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	18
2.3.	POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	23
2.4.	PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE	30
3.	ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO	31
4.	REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	44
5.	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE.....	44
6.	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	48
7.	FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE.....	49
8.	VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEH. REŠITEV.....	50
9.	USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN	52
10.	DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN.....	52
10.1.	OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV	52
3.3.	OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLIVO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV.....	54
3.4.	OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI	55
3.5.	NAVEDBA NAČRTOV, KI BODO POTREBNI ZA NADALJNE PROJEKTIRANJE.....	56

TEHNIČNO POROČILO

3.1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

OPIS IN NAMEMBNOST

1. SPLOŠNO

Predvidena je nova gradnja trgovskega parka, ki zajema trgovsko stavbo, gostinsko stavbo (restavracijo) in 2 reklamna stebra, skupaj z zunanjimi manipulativnimi, pohodnimi, prometnimi in zelenimi površinami. Gradnja je predvidena v več fazah, in sicer je v 1. fazi predvidena gradnja kraka 1 (zahodnega kraka) skupja z zunanjimi ureditvami ter komunlano in prometno infrastrukturo ter priključki, v 2. fazi krak 2 (jučni krak) in v 3. fazi gostinsko stavbo. V trgovski stavbi se nahajajo trgovina s pohištvo, živilska trgovina in trgovine z neživilskim blagom.

Nova gradnja je predvidena na naslednjih zemljiških parcelah:

- k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 1117/2; 1117/14; 906/80; 906/82; 907/6; 907/21; 907/22; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/43; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/6; 914/6; 914/7; 914/8 915/3; 915/4; 916/5; 916/7; 916/8; 916/9; 916/10; 916/11; 916/12; 916/13; 917/5; 920/12;
po parcelaciji :k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 906/80; 906/82; 907/21; 907/22; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/6; 914/6; 914/8 915/3; 915/4; 916/5; 916/7; 916/8; 916/12; 916/13; 917/5; 920/12; 914/12; 915/6; 915/5; 916/14; 916/17; 916/18; 916/15; 916/16; 1117/24; 1117/23; 908/50; 908/51; 1117/22; 1117/25; 907/25; 907/24 in
- k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/11.
po parcelaciji k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/12; 2541/13.

2. SPLOŠNE KARAKTERISTIKE GRADBENE PARCELE in OBJEKTA

Velikost gradbene parcele

Skupna velikost gradbenih parcel:

Nova gradnja je predvidena na naslednjih zemljiških parcelah:

- k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 1117/2; 1117/14; 906/80; 906/82; 907/6; 907/21; 907/22; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/43; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/6; 914/6; 914/7; 914/8 915/3; 915/4; 916/5; 916/7; 916/8; 916/9; 916/10; 916/11; 916/12; 916/13; 917/5; 920/12;
po parcelaciji :k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 906/80; 906/82; 907/21; 907/22; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/6; 914/6; 914/8 915/3; 915/4; 916/5; 916/7; 916/8; 916/12; 916/13; 917/5; 920/12; 914/12; 915/6; 915/5; 916/14; 916/17; 916/18; 916/15; 916/16; 1117/24; 1117/23; 908/50; 908/51; 1117/22; 1117/25; 907/25; 907/24 in
- k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/11.
po parcelaciji k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/12; 2541/13.

Zemljiški parceli 2541/11 k.o. Ždinja Vas in 914/7 k.o. Bršljin (po parcelaciji: 2541/12 in 2541/13 obe k.o.

1457 Ždinja vas in parcela 914/12 k.o. Bršljin) niso v celoti vključene v gradbeno parcelo, ampak le del.

Skupna velikost zemljiških parcel, ki tvorijo gradbeno parcelo je 27.195 m².

Tlorisni gabarit

Tlorisni gabariti objekta:

- Tlorisne dimenzije daljših stranic objekta 1, v obliki črke L, na stiku z zemljiščem:
133,05 m x 109,50 m
- Tlorisne dimenzije daljših stranic objekta 2, restavracija, na stiku z zemljiščem:
17,67 m x 31,15 m

Tlorisne dimezije objekta 1 v obliki črke L na stiku z zemljiščem:

krak 1: 31,30 m x 126,00 m

krak 2: 78,20 m x 42,15 m

Tlorisne dimezije objekta 2, na stiku z zemljiščem:
28,15 m x 17,67 m + 4,0 m x 11,82 m

- Tlorisne dimenzije najbolj izpostavljenih delov daljših stranic objekta 1 v obliki črke L:
134,05 m x 113,45 m
- Tlorisne dimenzije najbolj izpostavljenih delov daljših stranic objekt 2:
20,62 m x 33,80 m

Tlorisne dimenzije najbolj izpostavljenih delov stranic objekta 1:
krak 1: 41,40 m x 133,05 m
krak 2: 78,20 m x 49,9 m

Višinski gabarit

Objekt bo grajen v dveh etažah: P + 1ND (pritličje + 1. nadstropje).

Absolutne in relativne višinske kote:

- Pritličje: $\pm 0,00 = 190,30$ m n.v.
- 1. Nadstropje objekt 1: $+5,38 = 195,68$ m n.v.
- Atika – najvišja točka objekta 1, krak 1: $+11,80 = 202,10$ m n.v.
- Atika – najvišja točka objekta 1, krak 2: $+7,00 = 197,30$ m n.v.
- Atika – najvišja točka pritličnega objekta 2: $+7,00 = 197,30$ m n.v.
- Najvišja točka reklamnih stolpov $+22,00 = 212$ m n.v.

Svetle višine:

- Pritličje:
 - trgovina s pohištvo in skladiščni del: 5,12 m
 - trgovina z živili 3,30 m
 - neživilske trgovine: 3,60 m
 - restavracija: 3,00 m
 - pomožni prostori: 3,00 m
- 1. Nadstropje:
 - trgovinski in skladiščni del: 4,07 m
 - pomožni prostori: 3,00 m

Bruto / neto površine in prostornine

Bruto površina in prostornina:

- Pritličje objekt 1, krak 1:	3.944,00 m ²	21.217,64 m ³
- Pritličje objekt 1, krak 2:	3.252,00 m ²	19.534,20 m ³
- 1. Nadstropje, objekt 1:	3.597,00 m ²	17.979,20 m ³
- Objekt 1 – skupaj:	10.793,00 m ²	58.731,04 m ³
- Objekt 2:	544,00 m ²	2.668,17 m ³
- Skupaj:	11.337,00 m²	61.399,21 m³

Neto površina in prostornina:

- Pritličje objekt 1, krak 1:	3.643,18 m ²	15.485,84 m ³
- Pritličje objekt 1, krak 2:	3.143,07 m ²	11.315,05 m ³
- 1. Nadstropje, objekt 1:	3.540,02 m ²	13.959,55 m ³
- Objekt 1 – skupaj:	10.326,27 m ²	40.760,44 m ³
- Objekt 2:	444,15 m ²	1.287,66 m ³
- Skupaj:	10.770,42 m²	42.048,10 m³

Faktor zazidanosti in faktor izrabeFaktor zazidanosti:

$$FZ = Btp / Pgp$$

$$FZ = 7.740,00 \text{ m}^2 / 27.195 \text{ m}^2$$

$$FZ = 0,285$$

FZ	_____	faktor zazidanosti
Btp	_____	bruto tlorisna površina najbolj izpostavljene etaže vseh objektov
Pgp	_____	tlorisna površina gradbene parcele

$$\text{OBJEKT 1, krak 1} + \text{OBJEKT 1, krak 2} + \text{OBJEKT 2: } 3.944 \text{ m}^2 + 3.252 \text{ m}^2 + 544 \text{ m}^2 = 7.740,00 \text{ m}^2$$

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija EO in NO na gradbeni parceli.

Faktor izrabe:

$$FiZ = Btpe / Pgp$$

$$FiZ = 11.337 \text{ m}^2 / 27.195 \text{ m}^2$$

$$FiZ = 0,42$$

FiZ	_____	faktor izrabe
Btpe	_____	bruto tlorisna površina vseh etaž vseh objektov nad terenom
Pgp	_____	tlorisna površina gradbene parcele

Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščenem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

Opis

Trgovski objekt, objekt 1, je v obliki črke L, v objektu 2 je restavracija. Objekt 1 je v smeri S – J poudarjen, višji. Med trgovskim objektom in restavracijo se odpira pogled proti obstoječemu objektu Supernova Qlandi-ja. Ob objektu 1 in objektu 2 se nahajajo nadstreški in zunanja evakuacijska stopnišča. Fasadi sta oblikovani tako, da se optično navezuje na obstoječim trgovski center Supernova Qlandia.

Skladno s projektom bo južna fasada trgovskega objekta ozelenjena, tako da bo ustvarjala značilno fasado mestne vpadnice (bo mestotvorna), saj bo dajala vtis, da se vstopa v mesto, kjer se, v luči klimatskih sprememb, daje ponovni ozelenitvi velik pomen, torej da se vstopa v moderno »zeleno« mesto. To je tudi novi svetovni trend (npr. primer Dunaja), obenem pa zelenje poskrbi tudi za prečiščevanje zraka in zmanjševanje emisij ogljikovega dioksida, kar bo v prihodnosti vedno bolj pomembno.

Pred objektom in med objektoma se nahaja pasaža, ki povezuje prostor pred lokali. Zunanja ureditev je predvidena kot oblikovno nadaljevanje ureditve kompleksa Supernova Qlandia. Ob peš poteh bo postavljena urbana oprema, klopi, koši za smeti,... . Ob zahodni in južni strani so predvidene linijske zasaditve.

Reklamna stolpa višine 22m sta postavljena na JZ in na V delu gradbene parcele.

3. OPISI PROSTOROV

PRITLIČJE

PRITLIČJE

št. prostora	ime prostora	površina
--------------	--------------	----------

TEHNIČNI PROSTORI

1	El. prostor	13,19 m ²
2	Trafo postaja	7,48 m ²

LOKAL 1 - TRGOVINA ZA POHIŠTVO

0.2.01	Vetrolov	21,15 m ²
0.2.02	DIPO	872,32 m ²
0.2.04	Server	9,69 m ²
0.2.05	Dvigalo	10,96 m ²
0.2.06	DIPO skladišče	89,94 m ²
0.2.07	Požarno stopnišče	18,89 m ²

LOKAL 2 - TRGOVINA ZA POHIŠTVO

0.3.01	Lokal 2	497,53 m ²
--------	---------	-----------------------

LOKAL 3 - TRGOVINA Z ŽIVILI

0.1.01	Vetrolov	44,05 m ²
0.1.02	Prodajalna	1413,45 m ²
0.1.06	Varnostnik	6,05 m ²
0.1.07	Poslovodja	11,58 m ²
0.1.08	Pisarna	9,02 m ²
0.1.09	Garderoba Ž	11,13 m ²
0.1.10	Garderoba M	8,14 m ²
0.1.11	WC M	2,77 m ²
0.1.12	WC Ž	2,76 m ²
0.1.13	IT soba	7,62 m ²
0.1.14	Hodnik	25,48 m ²
0.1.15	Skladišče	140,36 m ²
0.1.16	Hladilne komore	76,35 m ²
0.1.17	Prostor za zbiranje embalaž	61,69 m ²
0.1.18	Skladišče 2	73,82 m ²

0.1.19	TP voda	6,50 m ²
0.1.20	TP elektro	12,37 m ²
0.1.21	Dostavna rampa	157,30 m ²
0.1.22	El. prostor	19,52 m ²
0.1.23	Trafo postaja	12,07 m ²

LOKAL 4

0.4.01	Prodajni prostor	709,11 m ²
0.4.02	Skladišče	82,65 m ²
0.4.03	Večnamenski prostor	13,95 m ²
0.4.04	WC	3,36 m ²

TEHNIČNI PROSTOR

3	Tehnični prostor	17,10 m ²
---	------------------	----------------------

LOKAL 5 -

0.5.01	Prodajni prostor	234,81 m ²
0.5.02	Skladišče	46,20 m ²
0.5.03	Večnamenski prostor	13,95 m ²
0.5.04	WC	3,36 m ²

LOKAL 6 -

0.6.01	Prodajni prostor	726,79 m ²
0.6.02	Skladišče	129,29 m ²
0.6.03	Večnamenski prostor	13,95 m ²
0.6.04	WC	3,36 m ²

LOKAL 7 -

0.7.01	Prodajni prostor	463,28 m ²
0.7.02	Skladišče	59,40 m ²
0.7.03	Večnamenski prostor	13,95 m ²
0.7.04	WC	3,36 m ²

LOKAL 8 -

0.8.01	Prodajni prostor	552,24 m ²
0.8.02	Skladišče	35,65 m ²
0.8.03	Večnamenski prostor	13,95 m ²
0.8.04	WC	3,36 m ²

LOKAL 9 – objekt 2

0.9.01	Gostinski lokal	178,34 m ²
0.9.02	Izdajno okno	29,88 m ²
0.9.03	WC I	3,61 m ²
0.9.04	WC m	7,72 m ²

0.9.05	WC ž	8,86 m ²
0.9.06	previjalnica	5,32 m ²
0.9.07	Garderoba M	10,03 m ²
0.9.08	Garderoba Ž	12,31 m ²
0.9.09	hodnik	27,74 m ²
0.9.10	kuhinja	65,29 m ²
0.9.11	pisarna	7,14 m ²
0.9.12	Okno za plačilo	8,04 m ²
0.9.13	Pisarna	6,41 m ²
0.9.14	skladišče	27,74 m ²
0.9.15	Skladišče	17,18 m ²
0.9.16	Prostor za smeti	8,69 m ²
0.9.17	Predprostor	20,13 m ²

SKUPAJ PRITLIČJE 7230,40 m²

1. NADSTROPJE

1. NADSTROPJE

št. prostora	ime prostora	površina
--------------	--------------	----------

LOKAL 1 - TRGOVINA ZA POHIŠTVO

1.2.01	DIPO	893,65 m ²
1.2.02	DIPO	1698,69 m ²
1.2.03	Požarno stopnišče	5,78 m ²
1.2.04	DIPO skladišče	528,68 m ²
1.2.04	Garderobe Ž	8,52 m ²
1.2.05	Hodnik	8,49 m ²
1.2.06	Čistila	4,79 m ²
1.2.07	Skupni prostor	11,70 m ²
1.2.08	Garderobe M	8,69 m ²
1.2.09	WC stranke	7,48 m ²
1.2.10	WC invalidi	5,70 m ²
1.2.11	Server	8,18 m ²
1.2.12	Dvigalo	10,96 m ²

TEHNIČNI PROSTORI

1.2.13	Strojnica	338,71 m ²
1.2.14	Strojnica – zunanji del	183,04 m ²

SKUPAJ NADSTROPJE 3723,06 m²

TEHNIČNI PODATKI

1. TEHNIČNI PODATKI

Temeljenje

Temeljenje se bo izvedlo z:

- pasovni AB temelji;

- temeljna AB plošča;
- globoko temeljenje. Globoko temeljenje ne bo imelo vpliva na sosednje objekte oziroma sosednja zemljišča, saj bodo odmiki temeljev zadostni.

Nosilna konstrukcija

Nosilno konstrukcijo predstavljajo:

- prefabricirani AB in jekleni stebri;
- prefabricirani AB in jekleni nosilci;
- PVP plošče;
- jeklena podkonstrukcija.

Stene

Zunaj stene stavbe 1 bodo kombinacija alu steklene fasade in prefabricirani betonski paneli v pritličju in pločevinasti paneli v 1. nadstropju. Betonski paneli imajo za polnilo xps oziroma eps izolacijo, pločevinasti paneli pa imajo za polnilo kameno volno. Skladno s projektom bo južna fasada trgovskega objekta ozelenjena, tako da bo ustvarjala značilno fasado mestne vpadnice (bo mestotvorna), saj bo dajala vtis, da se vstopa v mesto, kjer se, v luči klimatskih sprememb, daje ponovni ozelenitvi velik pomen, torej da se vstopa v moderno »zeleno« mesto. To je tudi novi svetovni trend (npr. primer Dunaja), obenem pa zelenje poskrbi tudi za prečiščevanje zraka in zmanjševanje emisij ogljikovega dioksida, kar bo v prihodnosti vedno bolj pomembno.

Restavracija bo imela prezračevano fasado z različnimi oblogami, ki bodo določene v PZI dokumentaciji.

Stena evakuacijskega stopnišča, ki se nahaja v objektu ter steni obeh dvigal se izvedejo v AB.

Nenosilne stene bodo izvedene suhomontažno z mavčno kartonskimi ploščami. Glede na namembnost prostora in glede na načrt požarne varnosti bodo mavčno kartonske plošče izvedene v klasični, protivlažni ali protipožarni obliki.

Stropna konstrukcija

Pritličje

Stropovi v trgovini za pohištvo bodo protiprašno obdelane PVP plošče, v trgovini za živila in v pomožnih prostorih se bodo izvedli spuščeni stropovi glede na potrebo in namembnost posameznega prostora – polni spuščen strop ali rastrski strop.

1. Nadstropje

Stropovi v trgovini bodo neobdelani paneli – trapezna pločevina, ki predstavljajo del strehe. V pomožnih prostorih se bodo izvedli spuščeni stropovi glede na potrebo in namembnost posameznega prostora – polni spuščen strop ali rastrski strop.

Streha

Izvedla se bo ravna streha z minimalnim naklonom za potrebe odvodnavanja meteorne vode – to je 2%.

Sestava strehe:

- strešna folija
- kamena volna
- trapezna pločevina

Stopnišča**NOTRANJA STOPNIŠČA**

V objektu 1 se izvedeta dve stopnišči in sicer stopnišče v trgovini za pohištvo namenjen kupcem in evakuacijsko stopnišče. Stopnišče namenjeno kupcem bo iz prefabriciranih AB blokov, evakuacijsko stopnišče bo izvedeno na klasičen način in bo AB.

ZUNANJA STOPNIŠČA

Poleg notranjega evakuacijskega stopnišča so na Z fasadi objekta 1 predvidena zunanja evakuacijska stopnišča.

Okna in vrata

Okna in zunanja vrata bodo ALU. Vhodna vrata v lokale s strani parkirnega prostora bodo avtomatska vrata s krili.

Notranja vrata bodo po izboru investitorja oziroma najemnika.

Tlaki in obdelava zidov

Tlaki in obdelava zidov se bodo določile v projektni dokumentaciji za izvedbo.

Ogrevanje in prezračevanje ter hlajenje**Ogrevanje**

Objekta se bosta ogrevala s konvektorji na plin.

Podroben način in opis ogrevanja objekta bo razviden iz projekta za izvedbo, načrta strojnih inštalacij.

Prezračevanje

Objekta se bosta prezračevala z dovodno – odvodnimi prezračevalnimi napravami.

Za dovod svežega zraka v prostore so predvideni vtični difuzorji, ki bodo enakomerno porazdeljeni po tlorisu prodajnega prostora. Za odvod zraka pa so predvidene prezračevalne rešetke, ki bodo prav tako enakomerno porazdeljene po prostoru.

Podroben način in opis prezračevanja objekta bo razviden iz projekta za izvedbo, načrta strojnih inštalacij.

Hlajenje

Hlajenje objekta se bo izvajalo in bo namenjeno oskrbi s hladilno vodo inštalacij in sistemov za hlajenje prostorov in prezračevanje z delno klimatizacijo.

Hlajenje trgovskih lokalov bo izvedeno osnovno s prezračevalnimi napravami z delno klimatizacijo (hlajenje vtočnega zraka) in pomožno v trgovskih lokalih z ventilatorskimi konvektorji – dvocevni sistem.

Podroben način in opis hlajenja objekta bo razviden iz projekta za izvedbo, načrta strojnih inštalacij.

Solarni paneli

Na strehah objekta bodo postavljeni solarni paneli, fotovoltaika.

Fasada

Fasado bodo predstavljali prefabricirani betonski paneli v pritličju in pločevinasti paneli v 1. nadstropju. Betonski paneli imajo za polnilo xps oziroma eps izolacijo, pločevinasti paneli pa imajo za polnilo kameno volno. Skladno s projektom bo južna fasada trgovskega objekta ozelenjena, tako da bo ustvarjala značilno fasado mestne vpadnice (bo mestotvorna), saj bo dajala vtis, da se vstopa v mesto, kjer se, v luči klimatskih sprememb, daje ponovni ozelenitvi velik pomen, torej da se vstopa v moderno »zeleno« mesto. To je tudi novi svetovni trend (npr. primer Dunaja), obenem pa zelenje poskrbi tudi za prečiščevanje zraka in zmanjševanje emisij ogljikovega dioksida, kar bo v prihodnosti vedno bolj pomembno.

Objekt 2, restavracija, bo imela prezračevano fasado z različnimi oblogami.

2. ZUNANJA UREDITEV, VHOD V OBJEKT, DOSTOP DO OBJEKTA, INTERVENCIJSKE POVRŠINE IN PARKIRNE POVRŠINE

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev je usklajena z rešitvami projekta rekonstrukcije krožnega križišča na državni cesti R2-448/1512 Ločna – Mačkovec v km 0+290 v Novem mestu. Za obravnavano območje je bila izdelana »Ureditev krožnega križišča na državni cesti R2-448/1512 pred Qlandio v Novem Mestu«, ki jo je izdelalo podjetje PS Prostor, d.o.o. (št. načrta NG/050-2020, november 2020). Trenutno na obravnavanem projektu poteka sprejemanje projektne naloge, nato sledi projektiranje PZI projekta. Predlog rešitve rekonstrukcije krožnega križišča predvideva preureditev štirikrakega krožnega križišča v veliko petkrako enopasovno krožno krožišče. Polmer krožnega križišča se poveča in sicer s polmera 20 m na 26 m ter se nekoliko zamakne v smeri proti trgovskemu centru, tako da v najmanjši možni meri vpliva na južni del krožnega križišča. Vse te rešitve so upoštevane v projektu zunanje ureditve.

Vhod v objekt

Vsak lokal trgovskega objekta (objekta 1) ima svoj vhod na S oziroma V strani. Objekt ima poleg glavnih vhodov še dostope preko vhodov za dostavo, ki so istočasno evakuacijski izhodi.

Objekt 2 ima vhod na severni strani.

Dostop do objekta

Do objekta bo mogoče dostopati iz vseh štirih strani. Na V strani objekta je dostop za kupce/stranke. Na J in Z strani so dostopi za dostavo blaga, pri čemer so na jugu za dostavo predvidena vrata z nevidnimi profili (tapetna vrata), ki imajo isti izgled kot fasada.

Intervencijske površine

Nove predvidene dovozne in dostopne poti so predvidene glede na zahteve intervencijskih poti po SIST DIN 14090 in SZPV 206. V sklopu obravnavanih objektov je predvidenih več postavitveno/delovnih površin 7 x 12m za gasilsko vozilo, ki jih ni potrebno označiti s talno oznako za posebne namene. Na uvozni poti na posamezno interno notranjo cestno povezavo se postavi tabla Intervencijska pot (oznaka 2417) v skladu s 16. členom pravilnika o prometni signalizaciji in prometno cestni opremi (Ur. List RS št. 99'15 in 46'17), ki definira, da na voznih poteh in prometnih površinah, ki so definirane kot vozne poti, ni dovoljeno ustavljanje in parkiranje. Na ta način bodo izpolnjene zahteve Pravilnika o požarnem redu za zagotavljanje vedno praznih postavitvenih in delovnih površin, ki se nahajajo v sklopu voznih površin v območju trgovskih objektov.

Parkirne površine

Za nov »Trgovski park« bo na voljo 267 parkirnih mest na gradbeni parceli (od tega 14 PM za gibalno ovirane osebe). Spodnji izračun dokazuje, da je na gradbeni parceli za predmetna objekta potrebnih 266 parkirnih mest, od tega za gibalno ovirane osebe 13 PM.

Izračun zahtevanih parkirnih mest se izvede glede na površino objekta in glede na zahteve veljavnega prostorskega akta.

- LOKAL 1,2: trgovina s pohištvo – Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1 PM / 80 m² in
- LOKAL 3: trgovina z živili – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm / 30 m²
- LOKAL 4-8: trgovine – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm / 30 m²
- LOKAL 9: gostinski lokal – Gostilne, restavracije, bari: 1 pm / 6 sedežev in 1pm / tekoči meter točilnega pulta

LOKAL 1,2 - Trgovina s pohištvo = 5.228,19 m²

PM = 5.228,19 m² * 1PM / 80 m² = 65 PM

Btp pritličje: 31,30 x 52,10 = 1.630,73 m²

Btp nadstropje: 31,30 x 126,00 – (17,40 x 19,91) = 3.597,46 m²

LOKAL 3 - Trgovina z živili = 2.278,17

PM = 2.278,17 m² * 1PM / 30 m² = 76 PM

Btp pritličje: 31,30 x 73,90 – (3,76 x 9,52) = 2.278,28 m²

LOKAL 4 - 8 – Trgovine = 3.255,95

PM = 3.255,70 m² * 1PM / 30 m² = 109 PM

Btp pritličje: 78,20 x 42,15 + (0,30 x 10,8) – (7,45 x 11,71) = 3.255,95 m²

LOKAL 9 – Restavracija, 134 sedežev

PM = 134 : 6 = 22 PM

Sšpm = 272 PM

PM	_____	število parkirnih mest
Sšpm	_____	skupno število parkirnih mest

Od zgornjega določenega števila parkirnih mest se mora zagotoviti minimalno 5% parkirnih mest za gibalno ovirane osebe – to je 5% od 272 PM = 13,6 PM. Zagotovljeno je 14 PM za gibalno ovirane osebe.

Prav tako je na gradbeni parceli potrebno zagotoviti 20% parkirnih mest za enosledna vozila (kolesa in motorji). To je 54,4 oziroma 55 PM. Parkirna mesta so zagotovljena na gradbeni parceli ob objektu in sicer zagotovljenih je 54 PM za kolesa in 2 PM za motorna vozila.

Zelene površine in zasaditve dreves

Zelene površine, ki so del gradbene parcele predstavljajo več kot 10% gradbene parcele.

Skupna površina zelenih površin je 5.123 m², od tega je 992 m² zelene površine za ozelenitev parkirnih mest.

zelene površine (brez ozelenitve parkirnih mest) 4.131 m² (15%)

zelene površine za ozelenitev parkirnih mest: 1.133 m²

Zelene površine so po parkirišču razporejene tako, da zagotavljajo senčenje parkirnih mest. Pred vhodi pa v oblikah, ki se navezujejo na oblike pred obstoječim trgovskim centrom Supernova Qlandia.

Glede na število parkirnih mest in glede na zahtevo po zasaditvi J in Z dela gradbene parcele se na gradbeni parceli zagotovi zasaditev 71 dreves, kar je več, kot je zahtevano po prostorskem aktu. Od tega je predvidenih 60 dreves ob parkiriščih. Ob J in Z je predvidena linijska zasaditev. Drevesa služijo delno kot senca za parkirišča, delno pa predstavljajo dodatno ozelenitev gradbene parcele. Ob parkiriščih morajo imeti drevesa krošnjo na višini minimalno 2,50 m.

3. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Fekalna in meteorna kanalizacija

Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo ni.

Fekalna kanalizacija

Fekalne vode se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje Poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Kanal je bil dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-OPPN-c (Poslovno storitvena cona Mačkovec - 2), NM/7-OPPN-b (gravitacijsko območje gospodarske cone Na Brezovici) ter ŽDV/1, ŽDV/2 in ŽDV/3-X (gravitacijsko območje naselja Ždinja vas), ki so določene v OPN. Za vse ostale enote, razen predmetne, bo fekalna kanalizacija speljana drugje, tako da se na mestu priklopa naveže samo kanalizacija predvidenega objekta.

Na območju urejanja je obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO). Obstoječ fekalni kanal poteka od krožnega križišča K2a ob severnem robu cestnega telesa regionalne ceste R2-448, odsek 1512, nato prečka nasip regionalne ceste in se nadaljuje v lokalni cesti (Ulici pod Trško goro) ter se preko obnovljenega črpališča Mačkovec in obnovljenega tlačnega voda ob Šmarješki cesti priključuje na CČN Ločna.

Predmetna zasebna fekalna kanalizacija (PZKO) poteka po zahodni in južni strani objekta ob notranji dostopni cesti za dostavo, kjer se nanjo navezujejo iztoki iz objekta in se priključi na obstoječ kanal v jašku na jugovzhodni strani.

Meteorna kanalizacija

RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLIČNO PRESOJE.

Vodovod:

Objekt se bo priključil na vodovodno omrežje.

Skladno s projektom sta predvideni dve stavbi (trgovska stavbe se deli na zahodni in južni krak), tako da je predvidenih več uporabnikov (3), za katere so predvidena ločena odjemna mesta (3 odjemna mesta, 3 vodomerni jaški), zato je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantnim omrežjem. Slednji se bo navezal na obstoječi cevovoda (OJVO) NL DN 150 neposredno ob jugozahodnem vogalu trgovskega centra Supernova Qlandia.

Vodovodno omrežje je predvideno v cestnem svetu napajalne dostopne ceste na zahodnem delu predvidenega objekta, se nadaljuje ob njegovem južnem delu in se preko parkirišč zazanka na predviden cevovod ob severozahodnem vogalu objekta.

Vodovod bo med drugim dimenzioniran na predvideno obremenitev zaradi požara. Podrobnejši podatki o priključitvi in dimenzijah priključka bodo razvidni iz projekta za izvedbo.

Hidrante se razporedi skladno z Zakonom o požarni varnosti ((Ur.l. RS, št. 3/2007) in Tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 21/2017).

Elektroenergetsko omrežje:

Objekt bo priključen na srednjenapetostno električno omrežje elektro distribucije Elektro Ljubljana. Na parceli št. 908/19 se na obstoječo EKK izgradi nov KJ dimenzij 2X2X1,8 m. Od novega KJ do EKkinete pred novo TP se izdelata EKK s PVC cevmi 4 x fi 160 mm, ki se obbetonirajo. V novem KJ elektro distribucije se obstoječi SN kabelski vod prereže in z kabelskimi spojkami z novim SN vodom vzanka v novi TP. V novi interni transformatorski postaji se bo namestil nov SN 20kV stiklani blok z dvema dovodnima celicama, merilno spojno z vgrajenimi žigosanimi tokovnimi in napetostnimi transformatorji ter transformatorsko celico za potrebe napajanja 1000kVA transformatorja 20/0,4kV; iz merilnega 20kV bloka se bo izvedla tudi obračunska meritev porabe električne energije; dovodne stikalne celice, kamor bo priključena zanka elektro distribucije bodo izvedene na takšen način, da bo pogonski mehanizem stikal zaklenjen z ključem Elektro Ljubljana; na NN strani bo vgrajen stikalni blok z odcepi za potrebe napajane NN porabnikov v novem trgovskem parku. NN porabniki se bodo dimenzionirali po potrebah elektro projektanta ko ta poda moči posameznih porabnikov oziroma pod-razdelilcev.

Zunanja razsvetljava:

Zunanja razsvetljava se bo navezala iz že obstoječega omrežja razsvetljave na območju obstoječih parkirišč Supernove. V sklopu načrtovanih ureditev / parkirišč, se predvidi klasična zunanja razsvetljava iz PVC cevi profila 1x75, v skupni dolžini 747 m. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin in poenoteni z razsvetljavo Supernove Qlandije. Kable naj se vodi v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

Telekomunikacijsko omrežje:

Območje urejanja se priključuje na že izvedeno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka). Notranji razvod se predvidi v kabelski kanalizaciji v dostavni cesti na zahodni strani objekta. Sekundarni razvod se predvidi skladno s končno situacijo objekta. TK kanalizacija bo s PVC cevni profila 2x110, v skupni dolžini 157 m.

Plinovodno omrežje:

Območje cone se na plinovodno omrežje priključuje na že izvedeno plinsko omrežje severozahodno od objekta, s priključkom DN 32, kar zadostuje tlaku 1 bar.

Na podlagi odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto se je investitor odločil za uporabo ogrevanja na plin.

4. ODPADKI

Komunalni odpadki:

Projekt predvideva gradnjo trgovskega in gostinskega objekta. Trgovski objekt bo imel prostor za odpadke na severozahodni strani stavbe, pod nadstreškom, medtem ko bo gostinski objekt imel postavno mesto za komunalne odpadke znotraj objekta. Le ti so locirani tako, da je možen dovoz s komunalnim vozilom. Vsaka posamezna enota bo sklenila pogodbo s koncesionarnim prevzemnikom komunalnih odpadkov, število in vrsta zabojnikov se bo ravnala po zahtevah iz pogodbe z odjemnikom.

Gradbeni odpadki:

V času gradnje bodo nastajali gradbeni odpadki. Investitor je dolžan naročiti Načrt ravnanja z odpadki v fazi PZI.

PREDPISI in TEHNIČNI IZRAČUNI

1. PREDPISI

Za potrebe priprave projektne dokumentacije smo upoštevali naslednje predpise:

- Gradbeni zakon , Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017, popr.;
- Pravilnik o projektni dokumentaciji Ur. List RS št. 36/2018, 51/2018 popr;
- Tehnična smernica – Učinkovita raba energije TSG-01-004:2010;
- Tehnična smernica – Zaščita pred delovanjem strele TSG-N-003:2013;
- Tehnična smernica – Nizkonapetostne električne inštalacije TSG-N-002:2013;
- Tehnična smernica – Požarna varnost v stavbah TSG-1-001:2019.

2. TEHNIČNI IZRAČUNI

Za pripravo projektne dokumentacije so se izvedli naslednji tehnični izračuni:

- tehnični izračuni in določila glede požarne varnosti objekta, odpornosti konstrukcij in zagotavljanje varnih evakuacijskih poti;
- tehnični izračuni glede nosilnosti in stabilnosti konstrukcije;
- tehnični izračuni glede prezračevanja, ogrevanja in hlajenja;
- tehnični o toplotni prevodnosti;
- izračun za določitev parkirnih mest;
- površine in prostornine glede na SIST ISO 9836;
- ocena zaščite pred hrupom.

3.2. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA**NAVEDBA VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA****Gradnja bo potekala na območju, ki se ureja z:**

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN, 44/13 - teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14, 31/14 - OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št. 12/15, 15/17 - obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18, 16/18, 6/19 - LP 1103 in 12/21 - LP 2177).
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno storitvena cona Mačkovec – 2 (Dolenjski uradni list št. 16/18 in 18/18 – popr.).

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIMI AKTI

Opis skladnost z Občinskim podrobnim načrtom je napisana v krepki rekurzivni pisavi.

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**5. člen****(umestitev območja OPPN v prostor)**

Območje OPPN leži na skrajnem severovzhodnem delu Novega mesta, v neposredni bližini vzhodnega avtocestnega priključka za Novo mesto. Območje je na zahodu omejeno z glavno cesto G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka), na jugu z regionalno cesto R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec), na vzhodu in severu pa vključuje dostopno cesto in del parkirnih površin objekta Qlandia.

6. člen**(ureditveno območje OPPN)**

- (1) Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnem delu odloka in določeno z mejo, ki na zahodu in jugozahodu meji z Državnim prostorskim načrtom za državno cesto od avtoceste A2 Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 102/12; v nadaljnjem besedilu: 3. razvojna os), na jugu pa s priključkom do Poslovno storitvene cone Mačkovec -2 in ureditvijo zelenih površin ter občestnega prostora sega na območje Lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Hrastje - Lešnica (uredba objavljena v Uradnem listu RS, št. 16/03, 22/05 in 102/12). Na vzhodu vključuje območje krožnega križišča in dostopne ceste do objekta Qlandia, na severu pa zaradi skupnih zunanjih ureditev z objektom Qlandia sega na območje Občinskega lokacijskega načrta Poslovno storitvena cona Mačkovec -1 (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 107/06, 62/10 in 28/12).
- (2) Območje je velikosti okoli 4,5 ha in obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi št.: 914/7, 914/8, 914/6, 916/5, 915/3, 915/4, 916/13, 917/6, 917/7, 908/6, 916/8, 916/9, 916/10, 1117/1, 916/11, 916/12, 917/5, 920/12, 907/6, 1117/2, 908/12, 908/14, 916/7, 920/16, 907/7, 907/9, 908/48, 908/47, 908/44, 908/43, 908/40, 908/39, 907/22, 907/21, 906/82, 906/80, 906/87, 907/8, 1117/15, 1117/11, 1117/14, 916/6, 917/9, 917/10, 920/22, 920/23, 920/24, 920/45, 919/6, 919/10, 919/5, 919/7, 919/8, 920/17, 1118/9, 1118/10, 1118/11, 946/34, 946/33, 946/32, 946/27, 920/27, 920/30, 920/25, 920/28, 920/26 in 920/29, vse k.o. Bršljin in 2552/2, 2553/2, 2541/1, 2554/2, 2555/2, 2550/12, 2541/11, 2557/2, 2558/2 in 2541/8, vse k.o. Ždinja vas. Obsega dele enot urejanja prostora NM/12-OPPN-c, NM/12-OPPN-b, NM/12-e in AC-1/DPN-c, ki so določene z OPN.

7. člen**(prostorske ureditve)**

- (1) Območje je namenjeno gradnji nestanovanjskih stavb, ki ob upoštevanju obstoječega stanja (Qlandija) z obodno pozidavo in zunanjimi ureditvami, dopolnjujejo in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.
- (2) Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:
 - prometne ureditve znotraj območja (ceste, parkirišča, manipulativne površine);
 - zelene površine (ostale ureditve znotraj gradbenih parcel, parkovne ureditve);
 - otroško igrišče v severozahodnem delu urejanja, ki prehaja v območje OLN PSC Mačkovec – 1;
 - komunalna in energetska infrastruktura
- (3) Z navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Predmet projekta je gradnja nestanovanjskih stavb (trgovske in gostinske stavbe), ki ob upoštevanju obstoječega stanja (Qlandija) z obodno pozidavo in zunanjimi ureditvami, dopolnjujeta in zaključujejo severni del kompleksa poslovno storitvene cone.***
- (2) ***Predmet projekta so tudi prometne ureditve, zelene površine ter komunalna in energetska infrastruktura.***

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

8. člen

(medsebojni vplivi in povezave s sosednjimi objekti)

PREDPIS:

- (1) Načrtovana gradnja in ureditve na območju OPPN zaključujejo grajeno strukturo severnega dela Poslovno storitvene cone Mačkovec - 1. Pozidava na območju urejanja nakazuje potek dveh glavnih smeri v prostoru, v smeri sever – jug, t.j. ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka) oz. načrtovani 3. razvojni osi in v smeri zahod – vzhod, t.j. ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec). Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandije oziroma njene zunanje ureditve (promenado, parkirna mesta). Znotraj območja se uredijo posamezne sekvence zelenih ureditev (zelenice, otroško igrišče, linijske zasaditve), ki skupaj z obstoječo promenado pred objektom Qlandia predstavljajo del urbanega parka.
- (2) Pozidavo vzdolž regionalne ceste R2 448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec) pogojuje oblikovanje mestotvorne fasade, zaradi umeščanja 3. razvojne osi ob zahodni strani območja urejanja pa tako oblikovanje ni potrebno, pri čemer pa mora biti linija objektov močnejše poudarjena (višji in večji objekti). Struktura objektov v smeri zahod – vzhod se drobi in tako omogoči prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.
- (3) V obeh smereh (ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512 in ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 oz. 3. razvojni osi) naj se kot del oblikovanja fasade predvidi linijska vzpostavitev drevoreda.
- (4) OPPN je z območjem južno od regionalne ceste povezan s prehodom preko regionalne ceste R2 448, odsek 1512.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Projekt predvideva gradnjo dveh novih nestanovanjskih stavb z zunanjo ureditvijo, v okviru katere je predvidena ureditev parkirišč, zelenih površin, dostopov in dovozov, ter postavitve 2 reklamnih stolpov na jugozahodu in vzhodu območja. Skladno s projektom se proti severu območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandije oziroma njene zunanje ureditve (promenado, parkirna mesta). Znotraj območja je predvidena ureditev posameznih sekvenc zelenih ureditev (zelenice med parkirnimi mesti in pred trgovsko stavbo, obstoječe otroško igrišče na severozahodu), ki skupaj z obstoječo promenado pred objektom Qlandia predstavljajo del urbanega parka.*
- (2) *Skladno s projektom bo južna fasada trgovskega objekta ozelenjena, tako da bo ustvarjala značilno fasado mestne vpadnice (bo mestotvorna), saj bo dajala vtis, da se vstopa v mesto, kjer se, v luči klimatskih sprememb, daje ponovni ozelenitvi velik pomen, torej da se vstopa v moderno »zeleno« mesto. To je tudi novi svetovni trend (npr. primer Dunaja), obenem pa zelenje poskrbi tudi za prečiščevanje zraka in zmanjševanje emisij ogljikovega dioksida, kar bo v prihodnosti vedno bolj pomembno. Na južni fasadi so za dostavo predvidena vrata z nevidnimi profili (tapetna vrata), ki imajo isti izgled kot fasada. Na zahodi strani, smeri jug-sever je objekt močnejše poudarjen (ne tem delu je predviden objekt višji in večji). Med trgovskim objektom in gostinskim objektom je predviden prehod (pasaža), ki odpira pogled proti objektu Qlandia (po novem Supernova).*
- (3) *Projekt ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 oz. 3. razvojni osi predvideva linijski drevored, kot del oblikovanja fasade, kar je razvidno iz grafičnega dela projekta. Drevored ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512 ni predmet tega projekta, saj se bo nahajal južno od obravnavanega območja in bo predvidoma narejen po koncu gradnje avtoceste.*
- (4) *OPPN je z območjem južno od regionalne ceste povezan s preходом preko regionalne ceste R2 448, odsek 1512. Prehod za pešce je že obstoječ. Gradnja krožišča in prehoda ni predmet tega projekta.*

2.2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

9. člen

(vrste gradenj)

PREDPIS:

V območju OPPN so glede na načrtovane programe dovoljene gradnje novih objektov, rekonstrukcije obstoječih objektov, redna in investicijska vzdrževalna dela na zgrajenih objektih, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve objektov. Dovoljene so tudi spremembe namembnosti dela ali celotnih objektov znotraj dopustnih dejavnosti, določenih s tem odlokom.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Predvidena je gradnja novih objektov (trgovske stavbe, gostinske stavbe in 2 reklamnih stolpov, skupaj z zunanjo ureditvijo).

10. člen

(vrste objektov)

PREDPIS:

- (1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov (povzeto po Uredbi o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18):

1 / Stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe

- 121 Gostinske stavbe, razen 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
- 122 Poslovne in upravne stavbe; razen 12201 Stavbe javne uprave;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij: le 1242 Garažne stavbe;
- 1251 Industrijske stavbe; le avtomehanske in podobne delavnice;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena: le 1261 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe: le 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje – nadstrešnice za potnike na avtobusih in drugih postajališčih, javne sanitarije in podobno.

2 / Gradbeni inženirski objekti:

21 / Objekti prometne infrastrukture:

- 211 Ceste:
 - 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne in regionalne ceste;
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekatégorizirane ceste in gozdne ceste;

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

24 / Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen 24121: Marine
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti:
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

3 / Drugi gradbeni posegi:

31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena

32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

33 / Drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje, razen 33120 grajeni prostori na vodi.

- (2) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.
- (3) Poleg stavb iz predhodnih alinej so za namen predvidenih posegov po tem OPPN v območju urejanja, kjer je dovolj razpoložljivega prostora, dovoljene tudi gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov na osnovi zakonskih in podzakonskih aktov v povezavi z določili o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje skladno s podrobnejšo namensko rabo površin, določeno v planskih aktih občine.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Predvidena je gradnja dveh novih nestanovanjskih stavb, in sicer:

- ***Gostinska stavba: 12112 Gostilne restavracije in točilnice,***
- ***Trgovska stavba: 12301 Trgovska stavba***

Poleg tega je predvidena tudi zunanja ureditev, v okviru katere je predvidena ureditev parkirišč, zelenih površin, dostopov in dovozov, ter postavitev 2 reklamnih stolpov na jugozahodu in vzhodu območja (32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji – Gradbeni posegi za opremo odprtih površin).

11. člen

(vrste dejavnosti)

 PREDPIS:

- (1) Območje urejanja je namenjeno dejavnostim, ki so znotraj definicije centralnih dejavnosti ter hkrati sovpadajo oziroma dopolnjujejo program Poslovno storitvene cone Mačkovec-1.
- (2) V skladu z Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 69/07 in 17/08) so dovoljene naslednje dejavnosti:
 - G) TRGOVINA; VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL;
 - H) PROMET, SKLADIŠČENJE : le 52.1 Skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti, 53 Poštna in kurirska dejavnost;
 - I) GOSTINSTVO: vse razen 55.3 Dejavnost avtokampov, taborov in 55.9 Dejavnost dijaških in študentskih domov ter druge nastanitve;
 - K) FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI;
 - L) POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI;
 - M) STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI;
 - N) DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI;
 - P) IZOBRAŽEVANJE: le 85.5 Drugo izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje;
 - S) DRUGE DEJAVNOSTI: razen 96.03 Pogrebna dejavnost.
- (3) V primeru spremembe zakonodaje se vrste dejavnosti dopuščajo skladno s trenutno veljavno zakonodajo, veljavnim planskim aktom občine in s smiselnim upoštevanjem tega člena odloka.

 OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Skladno s projektom se bo opravljala naslednja dejavnost:

- **V gostinski stavbi: I) GOSTINSTVO**
- **V trgovski stavbi: G) TRGOVINA**

12. člen
(vrste ureditev)

 PREDPIS:

V območju OPPN so dovoljene naslednje ureditve:

- krajinske ureditve (kot je npr. ureditev cvetličnjakov, zelenih površin, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.),
- parterne ureditve (tlakovanja zunanjih teras - platojev, pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).

 OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

V okviru zunanje ureditve okoli predvidenih stavb so predvidene naslednje ureditve:

- **ureditev zelenih površin,**
- **zasaditev drevoredov,**
- **zasaditev grmovnic**
- **tlakovanje oziroma ureditev zunanjih platojev in pešpoti.**

Slednje je razvidno iz grafične priloge, natančneje iz grafike VN_04: Prikaz zemljišča

13. člen
(gradbene parcele)

 PREDPIS:

- (1) Gradbeno parcelo, oziroma zemljiško parcelo namenjeno gradnji, sestavlja več gradbenih oziroma zemljiških parcel. Gradbena parcela je določena tako, da omogoča gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje predmetnega objekta ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkirišči, zelenicami ter dostopom z javne oz. interne ceste.
- (2) Gradbene parcele GP1, GP2, GP3 in GP4 so namenjene gradnji ene ali več stavb ob upoštevanju določil iz prvega (1) odstavka tega člena. GP5 se deli na tri podenote, ki so predvidene: GP5a za ureditev dostopnih cest; GP5b za ureditev skupnih parkirišč ter GP5c za ureditev zelenih površin. GP6 se predvidi za umestitev transformatorske postaje, GP7, ki se z ureditvijo nadaljuje na območje zunanjih ureditev Qlandie (OLN PSC Mačkovec – 1), pa se uredi kot otroško igrišče. GP8 predstavlja površino za gradnjo javne infrastrukture tj. prometnih ureditev (rekonstrukcijo regionalne ceste s preureditvijo krožnega križišča, ureditvijo avtobusnega postajališča) in ostale infrastrukture.
- (3) Velikosti gradbenih parcel v posameznih ureditvenih enotah so določene v grafičnem delu, list št. 9.1 Načrt parcelacije.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) **Gradbena parcela je določena tako, da omogoča gradnjo ter nemoteno uporabo in vzdrževanje objekta ter zagotavljanje požarne varnosti, vključno z manipulativnimi površinami, parkirišči, zelenicami ter dostopom z javne oz. interne ceste (gradbena parcela je povečana na severozahodnem delu, kjer se nahaja tudi severni del manjkajoče notranje dostopne ceste na zahodu območja). Dostopna cesta na južnem delu območja z desnim odcepom od regionalne ceste je predmet tega projekta in je predvidena za izgradnjo, ni pa del gradbene parcele, saj skladno s 7. odstavkom 190. člena ZUreP-3 v velikost gradbene parcele ne všteta površine za dostop do nje in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Gradbena parcela je prikazana na risbah št. VN_LP: Grafični prikaz zemljiške parcele in lege objektov na zemljišču ter LP_04: Prikaz zemljišča.**
- (2) **Skladno s projektom se predvideva posege na gradbeni parceli GP1 in na večjem delu gradbenih parcel GP2, GP3 in GP4, ki so namenjene gradnji stavb, ter na delih gradbenih parcel GP5a, GP5b in GP5c, ter na gradbeni parceli GP6. Območje posega (skupna gradbena parcela) je razvidna iz grafičnih prilog – risb št. VN_LP: Grafični prikaz zemljiške parcele in lege objektov na zemljišču ter LP_04: Prikaz zemljišča in je velika 27.195 m².**
 - **Trgovska stavba je predvidena na gradbenih parcelah GP1, GP2, GP3 ter delno na GP4 in GP5a (med GP2 in GP3).**
 - **Gostinska stavba je predvidena na gradbeni parceli GP4.**
 - **Zunanja ureditev (parkirne, manipulativne, pohodne in zelene površine) je predvidena delih gradbenih parcel GP1, GP2, GP3, GP4, GP5a, GP5b, GP5c in GP6.**
 - **Gradbena parcela GP6 je po odloku sicer namenjena umestitvi transformatorske postaje, vendar ker se bo le-ta vkomponirala v samo trgovsko stavbo (predvidena je na severu le-te), se bo na le-tej skladno s projektom predvidela zelenica in del parkirnega mesta.**
 - **Projekt ne obravnava gradbene parcele GP7, ki je namenjena otroškemu igrišču, saj je otroško igrišče na severozahodu območja že zgrajeno.**
 - **Gradbena parcela na S in SV obsega tudi del že zgrajenih parkirišč (ta del parkirišč se bo saniral in opremil z drevesi). Preostali del parkirišč ni predmet tega projekta in se bo saniral v okviru investicijskih vzdrževalnih del.**

Skladno s 5. alinejo 1. odstavka 43. člena (velikost dopustnih odstopanj) so namreč dopustna odstopanja od zunanjih ureditev, prikazanih v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom možna glede na končno postavitev objekta(ov) (dostopnost, umestitev parkirišč, manipulacija, ureditev zelenih površin).

Podobna odstopanja so dopustna tudi skladno z 2. odstavkom 43. člena, iz katerega izhaja, da je prikaz umestitve stavb, organizacije zelenih in manipulacijskih površin v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri nadaljnjem projektiranju

stavb ter ostalih ureditev so za investitorja tako obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka. 9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

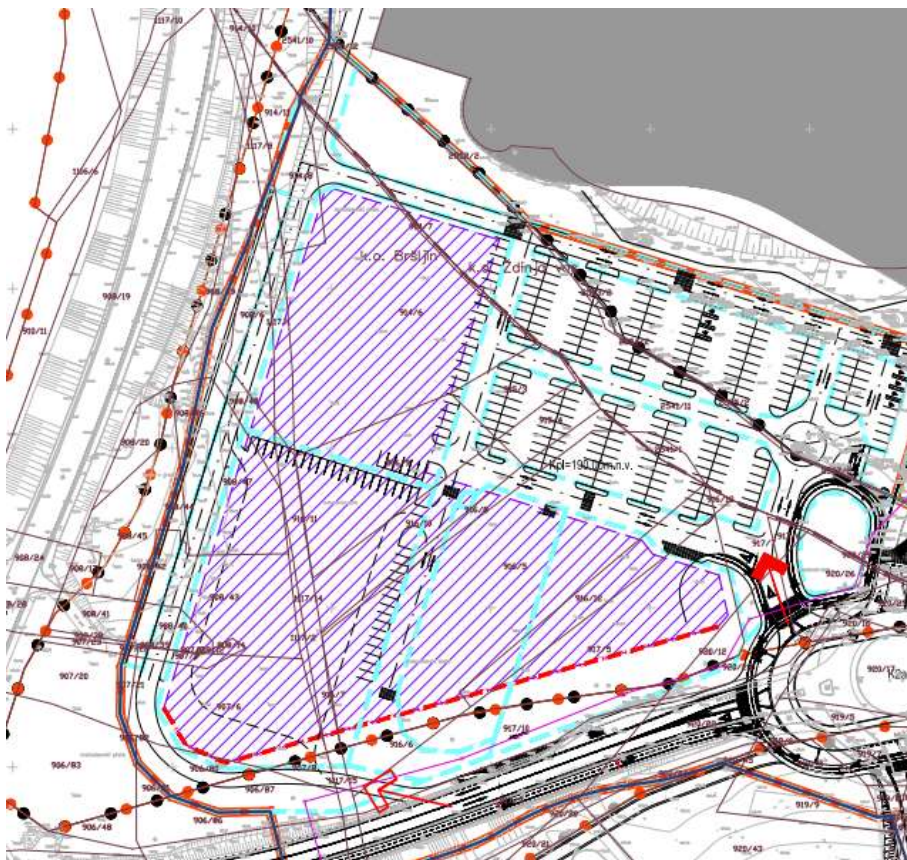
- (3) *Gradbena parcela odstopa od gradbenih parcel, prikazanih v grafičnem delu Odloka, vendar je to možno, saj je skladno z 2. alinejo 1. odstavka 43. člena Odloka možno gradbene parcele združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.*

14. člen

(površina za gradnjo stavb)

PREDPIS:

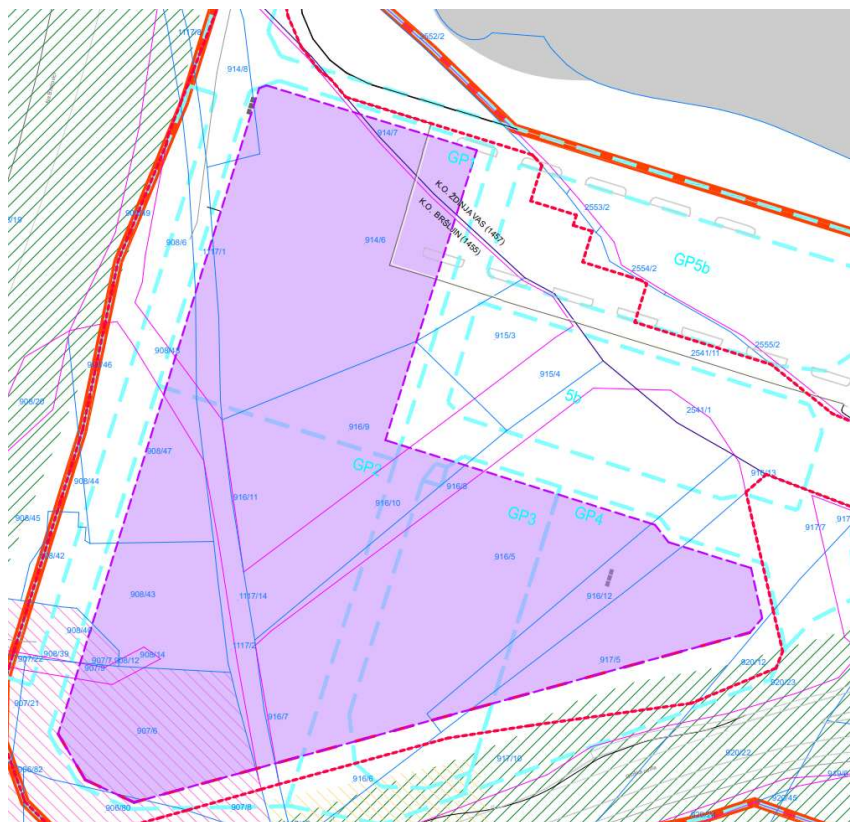
- (1) Površina za gradnjo stavb v obliki »zapolnjene« črke »V«, ki je prikazana v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom, je definirana z enotno površino preko več gradbenih parcel. Površina za gradnjo stavb je v obliki črke »V« določena z južnim krakom v dolžini cca 150 m in zahodnim v dolžini cca 160 m, oba kraka potekata vzdolž prometnic. V notranjost se črka »V« zapolni oziroma se površina za gradnjo v tem delu razširi.



- (2) Na površini za gradnjo stavb je znotraj posamezne gradbene parcele možno osnovni kubus stavbe umeščati tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od meje gradbene parcele minimalno 4m oziroma manj, kjer je to dopuščeno v grafiki. Vse zunanje ureditve v sklopu stavb, funkcionalni elementi stavb ter enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo površino za gradnjo stavb, če je zagotovljen razpoložljiv prostor za funkcioniranje stavbe. Odmik funkcionalnih elementov stavb od meje gradbene parcele je lahko manjši od 4m, praviloma pa ne manj kot 1,5m.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Gradnja novih stavb je predvidena v površini za gradnjo stavb v obliki »zapolnjene« črke V.*



- (2) Osnova kubusa obeh predvidenih stavb sta umeščena tako, da so zagotovljeni požarni odmiki in interventne poti ter 4 metrski odmiki od gradbene parcele. Vsa zunanja ureditev (zunanje manipulativne, pohodne, prometne in zelene površine) je zasnovana tako, da je zagotovljen razpoložljiv prostor za nemoteno funkcioniranje stavb.**

2.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

15. člen

(pogoji za gradnjo nestanovanjskih stavb)

PREDPIS:

- (1) Z določitvijo površin za gradnjo stavb ter gradbene meje se vzpostavlja prostorski red. S kvalitetnimi in sodobnimi arhitekturnimi rešitvami, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost pri oblikovanju posameznih stavb, pa naj se zagotovi urejen trgovsko – poslovni center severnega dela mesta.
- (2) Urbanistično-arhitekturni pogoji za stavbe:

Tipologija:

- Definirana je kot ena ali več prostostojećih enot (do največ pet prostostojećih enot) v osnovi pravokotne oblike, ki je lahko poljubno razgibana znotraj dovoljenega gabarita na površini za gradnjo stavbe. Ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. Stavba je lahko v detajlih tudi zaokrožena.

Velikost in zmogljivost:

- Horizontalni gabariti: Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« je možna postavitev ene ali več poljubno velikih stavb.
- Vertikalni gabariti: Višina posamezne stavbe je največ 12m od kote pritličja do vrha fasade objekta. Možna je tudi izvedba kleti. Stavbe ob zahodnem robu naj bodo praviloma višje s poudarkom jugozahodnega dela, vendar ne več kot 12m. Stavbe ob južnem robu pa se načrtujejo kot nižje tako, da omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru, da se na lokaciji izvede ena stavba po celotni površini za gradnjo stavb le-ta ne sme biti višja kot Qlandia razen ob zahodnem robu, kjer se lahko posamezni deli izvedejo do 12m. Če pa se znotraj površine za gradnjo stavb struktura morfologije razdrobi, se za objekte ob zahodnem robu s poudarkom jugozahodnega dela dopušča višina do 12m, za stavbe ob regionalni cesti R2-488 pa do največ 7m.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: dovoljene so vse vrste konstrukcij.
- Streha: streha je ravna. Na strehi je dovoljeno namestiti elemente za rabo obnovljivih virov energije v skladu z oblikovanjem objekta. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.
- Kritina: skladno s tehnološko rešitvijo konstrukcije ravne strehe.
- Fasada: Fasada naj bo oblikovana sodobno glede na funkcijo objekta, v primeru, da je na območju predvidenih več stavb, naj bodo le-te usklajene in oblikovane enotno. Južna fasada naj ustvarja značilno fasado mestne vpadnice, zahodna fasada pa je zgolj servisna. Zasteklitev in druga specifična obdelava ulične fasade naj simbolizira poslovni ali upravni značaj objektov. Arhitektura posameznih objektov naj sledi sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Lega objekta na zemljišču:

- Stavba ali več manjših stavb so umeščene na površino za gradnjo stavbe ob upoštevanju gradbene meje, pri čemer mora biti zagotovljena požarna varnost posameznih stavb ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posamezne stavbe.
- Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. V primeru združevanja parcel in s tem umeščanja večjega gabarita na površino za gradnjo stavbe, je stavbo potrebno členiti v smeri vzhod – zahod, npr. z izvedbo notranjih pasaž, oblikovanjem fasade ipd.
- Kota platoja zunanje ureditev je cca 190,00 m.n.v..

Zunanja ureditev:

- Glavni dostop na območje se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 (deviacija 1-12) preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a, dostop za dostavo pa se predvidi na sredini južnega kraka. Slednji se nadaljuje v manipulativno dostopno cesto, ki poteka po zahodnem robu območja.
- Zunanje ureditve se izvedejo skladno z ureditvami trgovskega kompleksa Qlandia. Ob zahodni in južni fasadi se predvidi linijska zazelenitev kot del oblikovanja fasade.
- Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti ob stavbi v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena morajo biti tudi mesta za invalide in za parkiranje koles. Manjkajoča parkirna mesta za posamezno dejavnost se uredijo na skupnih parkirnih površinah na GP5b ali pa v kletnih etažah. Pri določanju števila parkirnih mest je za posamezne dejavnosti potrebno upoštevati določila 21. člena tega odloka.

- Parterne parkirne površine morajo biti ozelenjene in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).
- Ob posamezni stavbi se uredijo pasaže kot poljavni prostori, ki se tlakujejo in opremijo z urbano opremo.
- Na posamezni gradbeni parceli se zagotovi minimalno 10% zelenice. Le-te se zatravijo in/ali hortikulturno uredijo z avtohtonim zelenjem ter redno vzdržujejo.
- Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.
- Možna je postavitev reklamnega stebra do višine največ 22m.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- FZ (faktor zazidanosti): do 0,50;
- FI (faktor izrabe): do 2,00.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

(1) Pri projektiranju predvidenega trgovskega parka, ki zajema trgovsko stavbo, gostinsko stavbo (restavracijo) in 2 reklamna stebra, skupaj z zunanji manipulativnimi, pohodnimi, prometnimi in zelenimi površinami, so se uporabile kvalitetne in sodobne arhitekturne rešitve, ki bodo upoštevale čim večjo enotnost in zagotavljale urejen trgovsko – poslovni center severnega dela mesta.

(2) Urbanistično-arhitekturne rešitve:

Tipologija:

- Predvidena je gradnja dveh samostojnih stavb (enot), in sicer trgovske stavbe v obliki črke »V« in gostinske stavbe pravokotne oblike, obe znotraj površin za gradnjo stavb. Oba objekta bosta imela nadstreške, in sicer bo imel trgovski objekt večja nadstreška na severu, vzhodu in jugovzhodu, manjše nadstreške pa na zahodu. Gostinski objekt bo imel večji nadstrešek na severu in dva manjša na jugu.

Velikost in zmogljivost:

- Na površini za gradnjo stavb, ki je v obliki »zapolnjene« črke »V« sta predvideni dve stavbi, trgovska v obliki črke »v« in gostinska pravokotne oblike.
- Vertikalni gabariti:
 - Trgovska stavba:
Zahodni del (P+1): 11,80 m od kote pritličja do vrha fasade;
Južni del (P) ob regionalni cesti: 7 m od kote pritličja do vrha fasade;
 - Gostinska stavba (P) ob regionalni cesti: 6 m od kote pritličja do vrha fasade .
Na južni strani sta torej stavbi nižji in omogočajo odpiranje pogledov proti objektu Qlandia. Pogled je odprt tudi v »niši« med predvidenima stavbama.

Oblikovanje zunanje podobe:

- Konstrukcija: osnovne konstrukcije bodo armiranobetonska, z jekleno konstrukcijo za streho.
- Streha: strehe bodo ravne, z minimalnim naklonom. Vsi tehnološki elementi (klimati, morebitni sončni paneli,...) bodo postavljeni za fasadne elemente zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja.
- Kritina: saranfil.
- Fasada:
 - Trgovska stavba. Zunanje stene bodo kombinacija alu steklene fasade in prefabricirani betonski paneli v pritličju in pločevinasti paneli v 1. nadstropju. Betonski paneli imajo za polnilo xps oziroma eps izolacijo, pločevinasti paneli pa imajo za polnilo kameno volno. Fasada bo na J strani ozelenjena, tako da bo zelenje prekrilo fasado (skladno s projektom se bo dostavna ploščad nahajala v objektu – bo skrita) in bo sledilo sodobnim trendom, ki nakazujejo potrebo po čim večji ozelenitvi. Ozelenjena južna fasada bo ustvarjala značilno fasado mestne vpadnice, saj bo dajala vtis, da se vstopa v mesto, kjer se, v luči klimatskih sprememb, daje ponovni

ozelenitvi velik pomen, torej da se vstopa v moderno »zeleno« mesto. To je tudi novi svetovni trend (npr. primer Dunaja), obenem pa zelenje poskrbi tudi za prečiščevanje zraka in zmanjševanje emisij ogljikovega dioksida, kar bo v prihodnosti vedno bolj pomembno. Na južni fasadi so za dostavo predvidena vrata z nevidnimi profili (tapetna vrata), ki imajo isti izgled kot fasada.

- Gostinska stavba (restavracija), bo imela prezračevano fasado z različnimi oblogami. Arhitektura objektov bo sledila sodobnim trendom trgovskih in poslovnih objektov z izraženimi značilnimi elementi (odprte fasade, zaprte fasade, odprte površine izložbenih galerij – na severu in vzhodu, označeni orientacijski akcenti, vstopi in izstopi v objekte,...).

Lega objekta na zemljišču:

- Stavbi sta umeščeni na gradbeno parcelo ob upoštevanju gradbene meje, pri čemer bo zagotovljena požarna varnost stavb ter ustrezna površina za normalno vzdrževanje posamezne stavbe. Požarna varnost na delu, kjer bosta objekta ustvarila celoto, bo zagotovljena z uporabo materialov, ki bodo preprečevali preskok oziroma prenos požara na en oziroma drug objekt.
- Trgovska stavba je projektirana v obliki črke »V« v smeri severi S-J in Z-V. Na jugozahodnem delu je stavba členjena, saj se iz višjega dela stavbe v smeri S-J objekt zniža za 4,8 m, posledično se zniža tudi fasada, tako da bo na tem delu členjena.
- Gostinska stavba je pravokotne oblike in odmaknjena od vzhodnega dela trgovske stavbe, tako da je omogočen prehod med stavbama ter omogoča odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.
- Kota platoja zunanje ureditev bo 190 m n.v. tik ob objektu.

Zunanja ureditev:

- Skladno s projektom je glavni dostop na območje predviden iz regionalne ceste R2-448, odsek 1512 (deviacija 1-12) preko rekonstruiranega krožnega križišča K2a (le-ta ni predmet tega projekta), dostop za dostavo pa se predvidi preko južne dostopne ceste z desnim odcepom od regionalne ceste R2-448, ki se nadaljuje v zahodno oskrbovalno cesto in nato na severozahodu obstoječo v dostavno cesto objekta »Qlandia«. Vse razvidno iz grafičnega dela projekta. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bo investitor ukinil (zaprl) SZ izvoz iz obstoječih parkirišč na severu območja v severni krak krožišča (pred pridobitvijo uporabnega tega ne more storiti).
 - Zunanje ureditve se izvedejo skladno z ureditvami trgovskega kompleksa Qlandia. Ob zahodni in južni fasadi se skladno s projektom predvidi linijska zazelenitev, ki bo delno prekrivala zahodno in južno fasado (le-ta bo lepo ozelenjena). Vse je razvidno iz grafičnega dela projekta. Na jugozahodnem delu je predvidena večja zelenica, ki se jo bo posadilo z grmovnicami in bo dodatno dajala občutek vstopa v »zeleno« mesto.
 - Skladno s projektom je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti ob stavbah v okviru svoje gradbene parcele, tako za stranke kot za zaposlene. Zagotovljena so tudi mesta za invalide in za parkiranje koles.
Za »Trgovski park« bo na voljo 272 parkirnih mest na skupni gradbeni parceli (od tega 14 PM za gibalno ovirane osebe). Spodnji izračun dokazuje, da je na gradbeni parceli za predmetno gradnjo potrebnih 266 parkirnih mest, od tega za gibalno ovirane osebe 13 PM.
 - Pri določanju števila parkirnih mest so bila upoštevana določila 21. člena tega odloka v delu ki se nanaša na:
 - Trgovska stavba (nakupovalni center nad 2500 m²)
LOKAL 1,2: trgovina s pohištvo – Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1 PM / 80 m² in
LOKAL 3: trgovina z živili – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm / 30 m²
LOKAL 4-8: trgovine – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm/30 m²
 - Gostinska stavba (LOKAL 9):
Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
- Izračun potrebnih parkirnih mest:
- Trgovska stavba (nakupovalni center nad 2500 m²)

LOKAL 1,2 - Trgovina s pohištvom = 5.228,19 m²

PM = 5.228,19 m² * 1PM / 80 m² = 65 PM

LOKAL 3 - Trgovina z živili = 2.278,17

PM = 2.278,17 m² * 1PM / 30 m² = 76 PM

LOKAL 4 - 8 - Trgovine = 3.255,70

PM = 3.255,70 m² * 1PM / 30 m² = 109 PM

- Gostinska stavba – Restavracija

LOKAL 9 – Gostinski lokal = 134 sedežev

PM = 134 : 6 = 22 PM

SKUPAJ potrebnih PM = 272 PM

Od zgornjega določenega števila parkirnih mest se mora zagotoviti minimalno 5% parkirnih mest za gibalno ovirane osebe – to je 5% od 272 PM = 13,6 PM. Zagotovljeno je 14 PM za gibalno ovirane osebe.

Prav tako je na gradbeni parceli potrebno zagotoviti 20% parkirnih mest za enosledna vozila (kolesa in motorji). To je 54,4 oziroma 55 PM. Parkirna mesta so zagotovljena na gradbeni parceli ob trgovski stavbi pod nadstreškom in sicer zagotovljenih je 52 PM za kolesa in 2 PM za motorna vozila.

- Parterne parkirne površine bodo ozelenjene, in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest).

Zelene površine, ki so del gradbene parcele predstavljajo več kot 10% gradbene parcele (5.123 m², to je 19%). Zelenih površin je 5.123 m², od tega je 992 m² zelenih površin za ozelenitev parkirnih mest.

Zelene površine za ozelenitev parkirnih mest: 992 m². Le-te se bodo zatravile in/ali hortikulturno uredile z avtohtonim zelenjem ter se bodo redno vzdrževale.

Zelene površine so po parkiriščih (tako po osrednjem parkirišču, kot tudi na parkirišču na zahodu območja) razporejene tako, da bodo drevesa, ki bodo rastle iz njih zagotavljala senčenje parkirnih mest. Pred vhodi v trgovski objekt pa so predvidene zelene površine v oblikah, ki se navezujejo na oblike pred obstoječim trgovskim centrom Supernova Qlandia.

Glede na število parkirnih mest in glede na zahtevo po zasaditvi J in Z dela gradbene parcele se na gradbeni parceli zagotovi zasaditev 71 dreves, kar je več, kot je zahtevano. Od tega je 60 dreves predvidenih na in ob parkirnih mestih. Ob J in Z trgovske stavbe je predvidena linijska zasaditev. Drevesa služijo delno kot senca za parkirišča, delno pa predstavljajo dodatno ozelenitev gradbene parcele. Ob parkiriščih morajo imeti drevesa obseg debla 18-20cm na višini 1,00m ter krošnjo na višini minimalno 2,50 m. Zasaditev je prikazana na grafiki LP_04: Prikaz zemljišča.

- Na severni in vzhodni strani trgovske stavbe ter na severni in zahodni strani gostinske stavbe je predvidena pasaža, ki bo tlakovana in opremljena z urbano opremo (pasaža ne bo imela funkcije dostavne ceste, saj bo le ta zraven ceste). Pasaža med stavbama se nadaljuje proti jugu v pešpot do roba gradbene parcele. Od tega mesta naprej bo potrebno v bodoče izvesti nadaljevanje pešpot do avtobusnega postajališča in pločnika ob regionalni cesti (zemljišča niso v lasti investitorja).
- Brežine na zahodnem robu, med trgovsko stavbo in cestnim svetom se bodo uredile skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami. Predviden je podporni zid maksimalne višine 1,5 m, ki bo ozelenjen in je odmaknjen od meje gradbene parcele 0,5.
- Projekt predvideva postavitev dveh reklamnih stebrov višine 22 m, in sicer enega na JZ strani gradbene parcele in enega na V strani gradbene parcele.

Dopustna izraba prostora na gradbeni parceli:

- Faktor zazidanosti:

FZ = Btp / Pgp

FZ = 7.740 m² / 27.195 m².

FZ = 0,285

FZ _____ faktor zazidanosti

Btp _____ bruto tlorisna površina najbolj izpostavljenе etaže vseh objektov

Pgp _____ tlorisna površina gradbene parcele

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija EO in NO na gradbeni parceli.

FZ (faktor zazidanosti): je torej 0,285, kar je precej manj od 0,5.

- **Faktor izrabe:**

$$FiZ = Btpe / Pgp$$

$$FiZ = 11.337 \text{ m}^2 / 27.195 \text{ m}^2.$$

$$FiZ = 0,42$$

FiZ _____ faktor izrabe

Btpe _____ bruto tlorisna površina vseh etaž vseh objektov nad terenom

Pgp _____ tlorisna površina gradbene parcele

Faktor izrabe gradbene parcele (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino objekta (vključno z zidovi) nad terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu bruto tlorisnih površin objekta se ne upoštevajo neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras ter površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena. Pri izkoriščenem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 m.

- **FZ (faktor izrabe):** je torej 0,42, kar je precej manj od 2,0.

16. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti.
- (2) Za določitev velikosti in zmogljivosti, odmikov ter oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov na območju urejanja se uporabljajo določila predpisov o vrstah objektov glede na zahtevnost in smiselno določila veljavnega OPN.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko na gradbeno parcelo umeščajo tudi izven površine za gradnjo stavb, pri čemer se upoštevajo ustrezni odmiki od meja gradbenih parcel po določenih veljavnega OPN.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Projekt predvideva gradnjo podpornega zidu na zahodnem robu gradbene parcele višine 1,5m, ki bo ozelenjen in je odmaknjen od meje gradbene parcele 0,5, kar ga uvršča med nezahtevne objekte (več kot 1m in manj kot 2m).

Postavljen bo torej izven površine za gradnjo stavb v podrejeni položaj glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in bo oblikovan skladno s podrobnejšo namensko rabo območja ter z ostalimi okoliškimi objekti.

17. člen

(usmeritve za ureditev zelenih površin in brežin)

PREDPIS:

- (1) Zelene površine znotraj OPPN so predvidene kot posamezne sekvence, ki skupaj z obstoječo promenado pred Qlandio predstavljajo del urbanega parka. Zelene površine predstavljajo ureditve ob objektih, ob prometnih površinah, zelenice v sklopu otroškega igrišča ter linijske zasaditve ob prometnicah.

- (2) Zelenice, ki pripadajo ureditvam znotraj gradbenih parcel, se zatravi in/ali hortikulturno uredi ter redno vzdržuje. Parkirne površine v notranjosti kompleksa se zazelenijo, in sicer na način, da se predvidi 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest. Pri ozelenitvah se uporablja avtohtone vrste drevnine.
- (3) Ob pešpotah se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.
- (4) Zasaditev drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarja glavne smeri v prostoru, hkrati pa iz južne in zahodne smeri definirajo na stavbah odsev zelene fasade. Pri zasaditvi se uporablja ena vrsta dreves, pri čemer se avtohtono drevesno vegetacijo izbira v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici.
- (5) Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIMI AKTI:

- (1) **Zelene površine so prikazane kot posamezne sekvence znotraj gradbene parcele. Zelene površine so predvidene tako ob površinah za pešce kot tudi ob prometnih površinah. Ob prometnih površinah se izvedejo linijske zasaditve avtohtonih dreves. Slednje je razvidno tudi iz grafike LP_04: Prikaz zemljišča.**
- (2) **Zelenice bodo ozelenjene ali pa bodo hortikulturno urejene/zasajene. Zelenice bodo redno vzdrževane. Zelene površine so po parkiriščih (tako po osrednjem parkirišču, kot tudi na parkirišču na zahodu območja) razporejene tako, da bodo drevesa, ki bodo rastla iz njih zagotavljala senčenje parkirnih mest. Predvidena je zasaditev večjih avtohtonih dreves – upoštevano je pravilo 1 drevo / 5 PM. Ob parkiriščih se bodo zasadila drevesa s krošnjo višine najmanj 2,5 m. Na osrednjem parkirišču je predvidenih 215 parkirnih mest in 46 dreves (torej več od minimalnih 43 dreves). Na parkirišču na zahodnem delu območja je predvidenih 43 parkirnih mest in 12 dreves (torej več od minimalnih 9 dreves). Ob parkiriščih južno od gostinske stavbe je predvidenih 16 parkirnih mest in 4 drevesa (minimalno so potrebna 4 drevesa).**
- (3) **Ob pešpotah se postavi urbana oprema, namesti klopi, koše za smeti in cvetlična korita. Celotno območje se uredi s primerno in poenoteno urbano opremo.**
- (4) **Zasaditev drevesne vegetacije ob javnih površinah poudarja glavne smeri v prostoru, hkrati pa iz južne in zahodne smeri definirajo na stavbah odsev zelene fasade (sicer bo južna fasada tudi ozelenjena). Pri zasaditvi se bo uporabila ena vrsta dreves, pri čemer se bo avtohtono drevesno vegetacijo izbiralo v skladu z želenim učinkom ter namenom zasaditve in pri tem upošteva vegetacijsko podobo v okolici.**
- (5) **Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami. Brežine na zahodnem robu, med trgovsko stavbo in cestnim svetom se bodo uredile skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami. Predviden je podporni zid maksimalne višine 1,5 m, ki bo ozelenjen in je odmaknjen od meje gradbene parcele 0,5.**

18. člen

(usmeritve za ureditev javnih in skupnih površin)

PREDPIS:

- (1) Javne in skupne površine v območju urejanja so prikazane v grafičnem delu, list št. 5.2 Prikaz javnih in skupnih površin. Kot javne površine so opredeljene prometne in ostale površine v območju regionalne ceste, kot skupne površine pa prometne in ostale površine znotraj območja, ki služijo parkiranju in manipulaciji za celoten kompleks.

- (2) Komunalna in ostala infrastruktura poteka pretežno v koridorju prometnih površin. V sklopu prometnic se uredijo hodniki za pešce, avtobusno postajališče z nadstrešnico nad čakališčem, namestijo luči za javno razsvetljavo, koši za smeti ipd. Površine, namenjene izključno peš prometu morajo biti tlakovane, parkirišča so asfaltirana ali tlakovana. Površina pod ekološkim otokom se utrdi s tlakovci ali monolitno površino, ob robu otokov pa predvidi ustrezna zazelenitev ali drugačne ureditve, ki zakrivajo poglede na kontejnerje.
- (3) Na skrajnem severozahodnem delu območja se uredi otroško igrišče. Opremi se z igrali, urbano opremo in parterno ureditvijo in ogradi z zaščitno ograjo ter zasadi z visokoraslim drevjem predvsem z zahodne smeri na način, da se zmanjša vpliv hrupa in smrada s ceste, ki ne sme presegati dovoljenih emisij.
- (4) Zaščitne ograje na posameznih gradbenih parcelah so lahko transparentne, kovinske ali žične plastificirane, višine do 1.60 m, lahko pa je tudi zasajena živa meja.
- (5) Na skupnih površinah ni dovoljeno postavljati zapornic.
- (6) Skupne parkirne površine (GP 5b) oziroma njihov del se v primeru viška parkirišč lahko namenijo tudi park+ride režimu parkiranja.
- (7) V sklopu zunanjih ureditev so dovoljene hortikulturne ureditve (kot je npr. ureditev zelenic, cvetličnjakov, zasaditev drevoredov, grmovnic ipd.) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, zunanjih stopnic ipd.).
- (8) Drobna urbana oprema območja (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) mora biti sodobno oblikovana in poenotena z urbano opremo (svetilke, tlakovanje) ter arhitekturnim oblikovanjem celotnega območja urejanja pri čemer je treba zagotoviti poenotenje v materialih in barvah upoštevajoč oblikovanje urbane opreme obstoječega kompleksa Qlandie.

OPPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Javne prometne površine niso predmet projekta. Skladno s projektom je gradbena parcela povečana na severozahodnem delu, kjer se nahaja tudi severni del manjkajoče notranje dostopne ceste na zahodu območja. Dostopna cesta na južnem delu območja z desnim odcepom od regionalne ceste je predmet tega projekta in je predvidena za izgradnjo, ni pa del gradbene parcele, saj skladno s 7. odstavkom 190. člena ZUreP-3 v velikost gradbene parcele ne všteta površine za dostop do nje in izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt torej predvideva tudi izgradnjo le-teh. Vse prometne površine so skupne za oba objekta.*
- (2) *Skladno s projektom bodo površine, namenjene izključno peš prometu tlakovane, parkirišča pa asfaltirana. Predviden je en ekološki otok na SZ trgovskega objekta. Površina pod ekološkim otokom se utrdi z monolitno površino (asfalt), ob robu pa se predvidi ustrezna zazelenitev, ki bo zakrila poglede na kontejnerje. Ostale smeti se skladiščijo znotraj stavb.*
- (3) *Projekt ne posega na območje kjer je predvideno otroško igrišče, saj je le-to že zgrajeno.*
- (4) *Projekt ne predvideva postavitve zaščitnih ograj ali živih mej.*
- (5) *Projekt ne predvideva postavitve zapornic.*
- (6) *Projekt ne predvideva da bi se parkirne površine namenile park+ride režimu parkiranja.*
- (7) *V okviru zunanje ureditve so predvidene hortikulturne ureditve (ureditev zelenic, zasaditev dreves) ter parterne ureditve (tlakovanja, ureditev pešpoti, ipd.).*
- (8) *Drobna urbana oprema območja (klopi, koši za smeti, ograje, konfini, stojala za kolesa, označevalne table) bo sodobno oblikovana in poenotena z urbano opremo (svetilke, tlakovanje) ter arhitekturnim oblikovanjem celotnega območja urejanja. Pri tem se bo zagotovilo tudi poenotenje v materialih in barvah upoštevajoč oblikovanje urbane opreme obstoječega kompleksa Qlandie.*

2.4. PARCELACIJA IN GRADBENE PARCELE

19. člen

(podatki za parcelacijo)**PREDPIS:**

Načrt parcelacije je razviden iz grafičnega dela odloka, list št. 9.1 Načrt parcelacije in prikazuje gradbene parcele za gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami, izvedbo zunanjih ureditev (parkirišča, manipulativne površine, zelenice, otroško igrišče), ter gradnjo javne infrastrukture (promet in ostala infrastruktura). Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz istega načrta.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:***Nova gradnja je predvidena na naslednjih zemljiških parcelah:***

- k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 1117/2; 1117/14; 906/80; 906/82; 907/6; 907/21; 907/22; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/43; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/6; 914/6; 914/7; 914/8; 915/3; 915/4; 916/5; 916/7; 916/8; 916/9; 916/10; 916/11; 916/12; 916/13; 917/5; 920/12 in
- k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/11.

Zemljiški parceli 2541/11 in 914/7, obe k.o. Brinje nista celi vključeni v gradbeno parcelo, ampak le del.

Skupna velikost zemljiških parcel, ki tvorijo gradbeno parcelo je 27.195,00 m².

3. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

20. člen**(pogoji za izvedbo prometnega omrežja)****PREDPIS:**

- (1) Dostop na območje OPPN se izvede z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec) preko krožnega križišča K2a, ki se ga rekonstruira v obliko elipse s sredinskim daljšim premerom cca 60 m in z izvedbo petega kraka na severozahodnem delu. Peti krak se oblikuje za osebni promet ter za komunalno in interventno vozilo z navezavo na že izvedeno parkirišče pred objektom Qlandia, kjer se oblikuje interno krožno križišče s premerom 20 m. Praznjenje celotnega parkirišča (na območju urejanja in parkirišča objekta Qlandia) se izvede preko rekonstruiranega krožnega križišča, pri čemer se ukine obstoječi desni izvoz iz zunanjega parkirišča na četrti krak sedanjega krožnega križišča K2a.
- (2) S preureditvijo krožnega križišča se predvidi tudi prilagoditev avtobusnega postajališča na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna – Mačkovec). Na avtobusnem postajališču se predvidi nadstrešnica nad čakališčem.
- (3) Uvoz za dostavo se predvidi na sredini južnega dela območja urejanja, od avtobusnega postajališča z desnim zavijalnim pasom z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec). Ta se nadaljuje ob zahodnem delu območja urejanja skupaj z manipulativnimi površinami vse do že izvedene dostavne ceste v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia. Za potrebe funkcioniranja stavbe na GP2 se lahko znotraj gradbene parcele izvede tudi koridor priklopne ceste za tovorna vozila, ki se na severozahodu stavbe priključi na dostavno cesto.
- (4) Projektirani prečni profil posameznih cest znaša: - regionalna cesta R2-448, odsek 1512 na območju desnega uvoza skupne širine 14,95 m: vozišče širine 2 x 3,35 m, robni pas širine 2 x 0,50 m, kombinirana steza za kolesarje in pešce z varnostnim pasom širine 1 x 3,90 m, zavijalni pas širine 1 x 3,35 m ter bankini širin 0,50. - dostavna cesta na območju priključevanja na R2-448, odsek 1512 – enosmerni desni uvoz: do jugozahodnega roba je enosmerna širine 4,5 m, v nadaljevanju pa dvosmerna širine 6 m s parkirišči širine 5.5 m. - dostopne ceste znotraj območja: dvosmerne, širine vozišča minimalno 5,5 m s hodnikom za pešce 1 x 1,60 m.

- (5) Projektirana računska hitrost znaša na območju dela na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 60 km/h zmanjšana na območju križišč na 40 km/h. Računska hitrost znotraj kompleksa se omeji na 30 km/h.
- (6) Cestišče posameznih cest se dimenzionira na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.
- (7) Vsa cestna oprema se locira izven telesa ceste v bankini.
- (8) Kot požarna/intervencijska pot se opredeli dostopna cesta ter vse notranje ceste. Vsi objekti imajo omogočene dostope s treh strani.
- (9) Peš promet je skupaj s kolesarskim prometom ob regionalni cesti ločen od ostalega prometa z denivelirano kombinirano stezo. Na vseh križiščih na regionalni cesti R2-448, odsek 1512 se upošteva prehode za kolesarje in pešce preko križišč in navezavo na notranje ceste. Znotraj območja se ob dostopnih cestah izvedejo hodniki za pešce širine cca 1.60 m. Kolesarski promet znotraj cone se odvija na cestnih površinah oziroma na skupnih peš in kolesarskih poteh.
- (10) Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.
- (11) Pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč je potrebno upoštevati Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetljavo, Maribor 2000).
- (12) Pri urejanju območja je potrebno upoštevati veljavne tehnične predpise s področja cest oziroma urejanja prometnih površin ter predpise o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb. Predlagane rešitve so posebej utemeljene v Strokovnih podlagah; Idejna zasnova Prometne rešitve (Topos, d.o.o., št. proj. 03/11-OPPN, Novo mesto, januar 2014; dopolnitev: marec 2014).

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) **Dostop je predviden preko iz regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna-Mačkovec), in sicer preko krožnega križišča K2a, natančneje preko severozahodnega izvoza. Krožišče se bo rekonstruiralo, vendar slednje ni predmet tega projekta. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bo investitor ukinil (zaprl) SZ izvoz iz obstoječih parkirišč na severu območja v severni krak krožišča (pred pridobitvijo uporabnega tega ne more storiti).**
- (2) **Preureditev krožišča in prilagoditev avtobusnega postajališča ni predmet projekta.**
- (3) **Skladno s projektom je uvoz za dostavo (priključek) predviden na sredini južnega dela območja urejanja, od avtobusnega postajališča z desnim zavijalnim pasom z regionalne ceste R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec). Ta se nadaljuje ob zahodnem delu območja urejanja skupaj z manipulativnimi površinami vse do že izvedene dostavne ceste v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia. Investitor bo v okviru gradnje zgradil tako cestni priključek na regionalno cesto R2-448, odsek 1512 Novo mesto (Ločna - Mačkovec) na južni strani območja, kot tudi cestna priključka na zunanjo ureditev, ki se je zgradila v sklopu gradnje objekta Qlandia (Supernova) na severozahodni strani območja.**
- (4) **Projektirani prečni profil posameznih cest znaša:**
 - **predmet projekta ni regionalna cesta R2-448, odsek 1512**
 - **skladno s projektom bo dostavna cesta na območju priključevanja na R2-448, odsek 1512 – enosmerni desni uvoz do jugozahodnega roba enosmerne širine 4,5 m, v nadaljevanju pa dvosmerne širine 6 m s parkirišči širine 5.5 m**
 - **skladno s projektom so dostopne ceste, ki se nahajajo znotraj območja obdelave dvosmerne, širine vozišča minimalno 5,5 m s hodnikom za pešce 1 x 1,60 m.**
- (5) **Hitrost na območju znotraj trgovskega kompleksa bo omejena na 3 km/h.**
- (6) **Cestišče dostopnih cest, ki nahajajo v območju obdelave se bo dimenzioniralo na končno debelino posameznega sloja glede na rezultate geoloških raziskav in predvidene prometne obremenitve.**
- (7) **Vsa cestna oprema bo locirana izven telesa ceste v bankini.**
- (8) **Kot požarne/intervencijske poti je opredeljena tako dostopna cesta ter vse notranje ceste. Stavbi imata omogočene dostope s treh strani. Razvidno iz grafike št. LP_09 – Prostorska ureditev za omejevanje širjenja požara.**
- (9) **Regionalna cesta ni predmet tega projekta.**

Projekt predvideva, da se ob dostopnih cestah znotraj obravnavanega dela območja izvedejo hodniki za pešce širine najmanj 1.60 m. Kolesarski promet znotraj obravnavanega dela cone se bo odvijal na cestnih površinah oziroma na skupnih peš in kolesarskih poteh.

- (10) *Vse prometne površine bodo izvedene z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi.*
- (11) *Skladno s projektom so se pri ureditvi cestne razsvetljave in osvetlitve križišč upoštevala Priporočila SDR-Cestna razsvetljava PR 5/2 – 2000 (Slovensko društvo za razsvetljavo, Maribor 2000).*
- (12) *Pri projektiranju stavbe in zunanje ureditve so se upoštevali veljavni tehnični predpisi s področja cest oziroma urejanja prometnih površin ter predpisi o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.*

21. člen

(pogoji za izvedbo mirujočega prometa)

PREDPIS:

- (1) Na območju OPPN se v okviru zunanjih ureditev k že izvedenim (90 parkirnih mest) dogradi cca 150 parkirnih mest, ki skupaj s parkirnimi površinami ob objektu Qlandia (cca 800 v kletni etaži in cca 240 na platuju pred stavbo) predstavljajo skupne parkirne površine trgovskega centra. Parkirišča za zaposlene in stranke se za namen posamezne dejavnosti uredi ob stavbi v okviru posamezne gradbene parcele, manjkajoča pa na skupnih parkirnih površinah na GP5. Po potrebi lahko tudi v kletnih etažah.
- (2) Skupne parkirne površine v osrednjem delu centra (GP5) se v dogovoru z lastniki in upravljavci centra lahko v primeru viška parkirišč nameni tudi park+ride režimu parkiranja.
- (3) Pri projektiranju se upoštevajo Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana). Zagotovljena morajo biti mesta za invalide in za parkiranje koles. Izvedba posebnih parkirnih površin za tovorna vozila ni dovoljena. Parkirišča se po potrebi opremi s polnilci za električne avtomobile.
- (4) Pri projektiranju posameznih objektov je potrebno glede na predvideno dejavnost potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih površin:
 - Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
 - Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve): 1PM/30 m²,
 - Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi): 1PM/30 m²,
 - Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m²): 1PM/50 m², ne manj kot 2 PM,
 - Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1PM/80 m², ne manj kot 2PM,
 - Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m²): 1PM/35 m²,
 - Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1PM/30 m²,
 - Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.): 1PM/30 m², ne manj kot 2PM,
 - Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabavišni, poslovni centri): 1PM/30 m²,
 - Bencinski servisi: 1PM/30 m² prodajnih površin, ne manj kot 3PM.
- (5) V območju OPPN je v sklopu parkirišč potrebno zagotoviti tudi parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Zagotovi se vsaj 20% od števila zahtevanih PM, vendar ne manj kot dve parkirni mesti. Le-ta morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi (npr. z nadstreškom ali podobno). Območje zunanjih parkirnih mest je potrebno ozeleniti z enakomerno razporeditvijo dreves, in sicer 1 funkcionalno drevo z višino krošnje najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) Skladno s projektom je predvideno novih 272 parkirnih mest za osebna vozila na skupni gradbeni parceli, torej precej več kot jih predvideva veljaven odlok. Parkirnih mest v kletni etaži ni predvidenih.
- (2) Projekt ne predvideva da bi se parkirne površine namenile park+ride režimu parkiranja.
- (3) Pri projektiranju so se upoštevali Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (PTI, Ljubljana).
- (4) Skladno s projektom so zagotovljena mesta za gibalno ovirane osebe (14 PM). Od 272 parkirnih mest se mora namreč zagotoviti minimalno 5% parkirnih mest za gibalno ovirane osebe – to je 5% od 272 PM = 13,6 PM. Zagotovljeno je 14 PM za gibalno ovirane osebe. Skladno s projektom so zagotovljena mesta za enosledna vozila (54 PM). Prav tako je namreč na gradbeni parceli potrebno zagotoviti 20% parkirnih mest za enosledna vozila (kolesa in motorji). To je 54,4 oziroma 55 PM. Parkirna mesta so zagotovljena na gradbeni parceli ob trgovski stavbi (razporejena so pod nadstreškom na notranji strani trgovske stavbe – mesta so razvidna iz grafičnega dela odloka), in sicer zagotovljenih je 52 PM za kolesa in 2 PM za motorna vozila. Projekt ne predvideva posebnih parkirnih površin za tovorna vozila. Projekt predvideva opremljanje parkirišča s polnilcem za električne avtomobile. Predvidena je postavitve enega parkirnega mesta s polnilnim mestom za električna vozila ter napeljava vodov za električne kable za vsaj eno polnilno mesto na vsakih deset parkirnih mest. Za »Trgovski park« bo torej na voljo 272 parkirnih mest na skupni gradbeni parceli. Spodnji izračun dokazuje, da je na gradbeni parceli za predmetno gradnjo potrebnih 272 parkirnih mest, od tega za gibalno ovirane osebe 13,6 PM.
- Pri določanju števila parkirnih mest so bila upoštevana določila 21. člena tega odloka v delu ki se nanaša na:
 - Trgovska stavba (nakupovalni center nad 2500 m²)
LOKAL 1,2: trgovina s pohištvo – Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki): 1 PM / 80 m² in
LOKAL 3: trgovina z živili – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm / 30 m²
LOKAL 4-8: trgovine – Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m²): 1 pm/30 m²
 - Gostinska stavba (LOKAL 9):
Gostilne, restavracije, točilnice, bari: 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta ne manj kot 2PM,
- Izračun potrebnih parkirnih mest:
- Trgovska stavba (nakupovalni center nad 2500 m²)
LOKAL 1,2 - Trgovina s pohištvo = 5.228,19 m²
PM = 5.228,19 m² * 1PM / 80 m² = 65,35 PM
LOKAL 3 - Trgovina z živili = 2.278,17
PM = 2.278,17 m² * 1PM / 30 m² = 75,93 PM
LOKAL 4 - 8 – Trgovine = 3.255,70
PM = 3.255,70 m² * 1PM / 30 m² = 108,52 PM
 - Gostinska stavba – Restavracija
LOKAL 9 – Gostinski lokal = 134 sedežev
PM = 134 : 6 = 22,33 PM
SKUPAJ potrebnih PM = 272 PM
- (5) Utemeljitev, kje bo zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila je opisana pod 4. odstavkom. Parterne parkirne površine bodo ozelenjene, in sicer z zasaditvijo dreves za senčenje (1 funkcionalno drevo na 5 parkirnih mest). Zelene površine, ki so del gradbene parcele predstavljajo več kot 10% gradbene parcele (5.766 m², to je 21%). Zelenih površin je 5.123 m² od tega je 992 m² zelenih površin za ozelenitev parkirnih mest. Zelene površine so po parkiriščih (tako po osrednjem parkirišču, kot tudi na parkirišču na zahodu območja) razporejene tako, da bodo drevesa, ki bodo rastla iz njih zagotavljala senčenje parkirnih mest. Predvidena je zasaditev večjih avtohtonih dreves – upoštevano je

pravilo 1 drevo / 5 PM. Ob parkiriščih se bodo zasadila drevesa s krošnjo višine najmanj 2,5 m.

Na osrednjem parkirišču je predvidenih 215 parkirnih mest in 46 dreves (torej več od minimalnih 43 dreves). Na parkirišču na zahodnem delu območja je predvidenih 43 parkirišč in 12 dreves (torej več od minimalnih 9 dreves). Ob parkiriščih južno od gostinske stavbe je predvidenih 16 parkirnih mest in 4 drevesa (minimalno so potrebna 3 drevesa). Ob J in Z trgovske stavbe pa je predvidena linijska zasaditev dreves. Na gradbeni parceli zagotovi zasaditev 71 dreves, kar je več, kot je zahtevano.

Pred vhodi so zelene površine predvidene v oblikah, ki se navezujejo na oblike pred obstoječim trgovskim centrom Supernova Qlandia. Zelenice bodo ozelenjene ali pa bodo horikulturno urejene/zasajene. Zelenice bodo redno vzdrževane.

Zasaditev je prikazana na grafiki LP_04: Prikaz zemljišča.

PREDPISI od 22. člena do 29. člena

KOMUNALNO in ENERGETSKO UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE

22. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje in priključevanje)

- (1) Območje OPPN se priključuje na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.
- (2) Stavbe se na zgrajeno komunalno, energetska in ostalo infrastrukturno omrežje priključijo skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav.
- (3) Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture znotraj območja urejanja mora potekati usklajeno z gradnjo stavb in lahko poteka tudi sočasno.
- (4) Stavbe lahko pridobijo uporabno dovoljenje le, če je bila zgrajena in predana v uporabo pristojnim upravljavcem tudi vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za funkcioniranje predmetne gradnje.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Stavbi se bosta priključili na infrastrukturno omrežje (komunalno, energetska in ostalo infrastrukturo), ki je bilo že izvedeno za potrebe Poslovno-storitvene cone Mačkovec-1 in dimenzionirano tudi za potrebe predmetne cone.*
- (2) *Predvideni stavbi se bosta na zgrajeno komunalno, energetska in ostalo infrastrukturno omrežje priključili skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Od le-teh so bila pridobljena pozitivna mnenja, ki so priložena k projektu.*
- (3) *Gradnja vseh potrebnih vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture znotraj območja urejanja bo potekala sočasno z gradnjo stavbe.*

23. člen

(vodovod)

- (1) Za navezavo cone na obstoječe vodovodno omrežje je predvidena gradnja sekundarnega voda, ki se bo oskrboval iz obstoječega cevovoda s potekom neposredno ob trgovskemu centru Qlandia. Točka navezave je predvidena na jugozahodni strani objekta. Nov cevovod se projektira iz nodularne litine po standardih SIST EN 545:2010; C 64.
- (2) V območju OPPN je predvidenih več objektov (uporabnikov) za katere so predvidena ločena odjemna mesta, zato je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantsnim omrežjem, ki se na južni strani podaljša s prečkanjem cestne deviacije z navezavo na obstoječi

priključni vod v območju OPPN. Z zasnovano izvedbo se predvidena prestavitev po DPN, v obsegu območja predmetnega OPPN ne izvede, saj prevzame funkcijo predvidenega prestavljenega vodovoda po DPN, v obsegu predmetnega OPPN, nov vodovod po predmetnem OPPN.

- (3) Na delu, v dolžini cca 30m, bo zaradi razširitve krožnega križišča K2A tangiran obstoječi tranzitni vodovod Družinska vas – Novo mesto. Višina nasipa krožnega križišča nad temenom obstoječe vodovodne cevi ne bo presegla 2m, kar je skladno s tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu. Investitor mora pri gradnji upoštevati potek obstoječe infrastrukture skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo ter dela izvajati po navodilih in nadzoru upravljavca. Pri izvedbeni tehnični dokumentaciji je potrebno predvideti ukrepe in omejitve gradbene mehanizacije ter druge opreme, ki lahko vplivajo na vodovodne objekte in naprave.
- (4) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati predpise o javnem vodovodu, o oskrbi prebivalstva s pitno vodo ter o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto.
- (5) Za priključitev objekta na javno vodovodno omrežje mora naročnik oziroma investitor z izvajalcem javne službe skleniti pogodbo o priključitvi s predložitvijo ustrezne tehnične dokumentacije skladno z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, pri čemer pa mora biti zgrajeno javno sekundarno vodovodno omrežje predhodno predano v last občini in upravljanje pristojnemu upravljalcu.
- (6) Izdelovalec projektne dokumentacije (PGD in PZI) mora obvezno pridobiti projektne pogoje upravljavca ter soglasje tako na PGD, kot tudi PZI projektno dokumentacijo.
- (7) Po končani gradnji je investitor novozgrajenih vodovodnih objektov in javnega sekundarnega vodovodnega omrežja dolžan pridobiti uporabno dovoljenje in ga s pogodbo predati v last občini. Za prevzem mora biti predložena ustrezna tehnična dokumentacija skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Za navezavo cone na obstoječe javno vodovodno omrežje je predvidena gradnja sekundarnega javnega vodovoda (PZVO), ki se bo navezal na obstoječi cevovod (OJVO) NL DN 150 neposredno ob jugozahodnem vogalu trgovskega centra Qlandia. Nov cevovod se projektira iz nodularne litine po standardih SIST EN 545:2010; C 64.***
- (2) ***Skladno s projektom sta predvideni dve stavbi (trgovska stavbe se deli na zahodni in južni krak), tako da je predvidenih več uporabnikov (natančneje tri) za katere so predvidena ločena odjemna mesta (3 odjemna mesta, 3 vodomerni jaški), zato je načrtovani sekundarni vod znotraj območja določen kot javni vodovod s hidrantnim omrežjem.***
- (3) ***Vodovodno omrežje je predvideno v cestnem svetu napajalne dostopne ceste na zahodnem delu predvidenega objekta, se nadaljuje ob njegovem južnem delu in se preko parkirišč zazanka na predviden cevovod ob severozahodnem vogalu objekta.***
- (4) ***Takoj za odcepom se izvede vodomerni jašek z dvema števcema, en števec za objekt in en za hidrantno mrežo. Odjemno mesto za napajanje objekta se izvede z odcepnim ventilom in sicer preko T kosa in reduciranja na profil DN80 in z ločeno cevjo NL DN80 iz vodomernega jaška do vhoda v objekt. Drugih odjemnih mest za projektiran objekt ni. Odjemno mesto za potrebe ostalih objektov se predvidijo z odcepom na DN 100 ter zasunom.***
- (5) ***Razširitev krožnega križišča K2A ni predmet projekta. Projekt ne predvideva posegov na letem.***
- (6) ***Pri projektiranju so bili upoštevani predpisi o javnem vodovodu, o oskrbi prebivalstva s pitno vodo ter o zaščiti vodnih virov na območju Mestne občine Novo mesto. Slednji bodo upoštevani tudi pri gradnji.***
- (7) ***Pred priključitvijo objekta na javno vodovodno omrežje bo investitor z izvajalcem javne službe sklenil pogodbo o priključitvi s predložitvijo ustrezne tehnične dokumentacije skladno z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto, pri čemer bo zgrajeno javno sekundarno vodovodno omrežje predhodno predano v last občini in upravljanje pristojnemu upravljalcu.***
- (8) ***Pridobljeno je bilo pozitivno mnenje upravljavca javnega vodovoda, Komunala Novo Mesto d.o.o..***

- (9) *Po končani gradnji bo investitor novozgrajenih vodovodnih objektov in javnega sekundarnega vodovodnega omrežja pridobil uporabno dovoljenje in ga s pogodbo predati v last občini. Pri prevzemu bo predložena ustrezna tehnična dokumentacija skladno z odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Novo mesto.*

24. člen **(kanalizacija)**

- (1) Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo ni oziroma v kolikor se umeščajo, je potrebno predvideti predčiščenje razen v primeru izvedbe avtopralnice, kjer pa je treba predvideti dodatno predčiščenje.
- (2) Fekalne vode se odvodnjava preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje poslovno storitvene cone Mačkovec -1. Kanal je dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-OPPN-c (Poslovno storitvena cona Mačkovec - 2), NM/7-OPPN-b (gravitacijsko območje gospodarske cone Na Brezovici) ter ŽDV/1, ŽDV/2 in ŽDV/3-X (gravitacijsko območje naselja Ždinja vas), ki so določene v OPN. Na območju urejanja poteka kanal od krožnega križišča K2a ob severnem robu cestnega telesa regionalne ceste R2-448, odsek 1512, nato prečka nasip in se nadaljuje v lokalni cesti (Ulici pod Trško goro) ter se preko obnovljenega črpališča Mačkovec in obnovljenega tlačnega voda ob Šmarješki cesti priključuje na CČN Ločna. Pred priključitvijo objektov je treba obnoviti oziroma povečati obstoječe črpališče Mačkovec. Dimenzioniranje črpališča se izvede po pridobitvi končnih podatkov hidravlične obremenitve Sistema.
- (3) Kot javna kanalizacija se opredeli odsek nove fekalne kanalizacije v dostavni cesti Qlandie ter del obstoječe kanalizacije od krožnega križišča K2a pa do jaška pred preходом preko regionalne ceste R2-448, odsek 1512.
- (4) Materiali za fekalno kanalizacijo morajo ustrezati vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).
- (5) Odvodnjavanje prečiščenih meteornih voda na območju urejanja se izvede v dveh vejah. Prva veja odvodnjava meteorne vode z zahodnega dela cone v zbirni kolektor, ki poteka v podaljšku dostavne ceste Qlandie. Izvede se zadrževalni ponikovalni sistem, ki se vgradi v cestno telo dostopne ceste. Varnostni prelivni rob se izvede na koncu zadrževalnika in se naveže na obstoječi cevni zadrževalnik - ponikovalnico znotraj gradbene parcele GP3. Ta del kanalizacije se izvede kot zadrževalnik visokih voda. Druga veja se predvidi znotraj parkirnih površin vzhodno od predvidenih objektov in se izpusti v sistem ponikovalnih komor s prelitjem v dodatni zadrževalnik, ki je lociran v glavni dostopni cesti. Iz tega se predvidi varnostni preliv v obstoječi sistem kanalizacije zunanje ureditve Qlandie.
- (6) Sistem je zasnovan v kombinaciji več zaporedno vezanih ponikovalnih sistemov oz. zalogovnikov, ki omogočajo uporabo vode za sanitarno in ostalo porabo na posamezni gradbeni parceli. Iz zadrževalnih sistemov se predvidi varnostni prelivni rob z izpustom v obstoječo meteorno kanalizacijo zunanje ureditve Qlandije.
- (7) Preveritev odvodne sposobnosti obstoječe meteorne kanalizacije AC DB 1200mm je bila izvedena s študijo: Hidravlična študija odvodnjavanja območja OPPN Mačkovec 2, št. 3708/17, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., april 2017, sprememba: avgust 2017. V študiji je bila ugotovljena zadostna prevodnost sistema pri dodatni obremenitvi z upoštevanjem dolgoročne rabe površin, ki gravitirajo na njega. Obstoječa meteorna kanalizacija poteka od zemljišča s parc. št. 906/87 k.o. Bršljin, prečka regionalno cesto R2-448, odsek 1512 ter se nadaljuje po ulici Pod Trško goro, do izpusta v reko Krko. V njej je poleg dotoka iz območja AC upoštevan še obstoječ dotok (skupna kapaciteta dušilke 141 l/s) za območje Qlandije in PSC Mačkovec- 2 – II/cona Rondo ter predviden omejen dotok na meteorni kanal z območja PSC Mačkovec IA- jug (za načrtovano I.A/cono jug se pogojno dovolita dotoka 296l/s in 86l/s s tem, da se regulacija dotoka omeji z ustrezno hidromehansko opremo (mehansko ali električno dušilko), ki omogoča točno regulacijo pretoka

(cevna dušilka ni ustrezna). Za prerazporeditev obremenjenosti kanala se lahko predvidi več priključkov na meteorni kanal s skupnim pretokom 382l/s, z dušilkami manjše kapacitete.) Na maksimalno predvideno pozidanost, po tem OPPN, je potrebno zagotoviti okvirno 430m³ (II/cona RONDO – PSC Mačkovec - 2) in 260m³ (I.A/cona JUG – PSC Mačkovec 1) zadrževanega volumna oz. zadrževalnih bazenov/zadrževalnikov. Volumen zadrževalnikov se v posameznih fazah gradnje določi glede na gostoto pozidanosti in točno definiranega koeficienta ponikanja in s tem kapaciteto ponikanja. V primeru, da bo končna ureditev/pozidanost odstopala od predvidene po OPPN, se temu primerno preračuna dimenzije zadrževalnih objektov, glede na dane robne pogoje. Pri nadaljnjem projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje pogoje: - Treba je upoštevati obstoječo AC (izvedeno stanje), spremljajoče prometnice in objekte ter vgrajene infrastrukturne vode. Posege v varovalni pas in cestni svet AC (npr. meteorni kanal AC) bo možno izvajati le po pridobljenem soglasju DARS d.d.. - Izvedba odvodnjavanja območja OPPN ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC in deviacij. V nadaljnjih fazah projektiranja morajo detaljne tehnične rešitve (odvodnjavanje, ureditve nivelete terena, ponikanje in ostali ukrepi) zagotavljati ustrezne zadrževalne volumne, količino ponikanja, tako, da ne bo vpliva padavinskih voda na obstoječe ureditve izven območja PSC Mačkovec oziroma tudi ne na samem območju PSC Mačkovec. V zvezi z navedenim se v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelava geološkogeomehansko poročilo – vpliv ponikovalnic na podtalnico na širšem območju območja Mačkovec. V kolikor se izkaže, da bo vpliv velik, mora investitor izvesti ustrezne ukrepe.

- (8) Izpust meteornih voda s parkirišč se izvede v meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj in maščob. Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti v skladu z 92. členim ZV-1 in sicer na način, da bo v čim večji možni meri možno preprečiti hidravlične udare pri izpustu v reko Krko. Za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda z utrjenih (urbanih) površin je treba zagotoviti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike z ukrepi, kot so zatravitev, travne plosčice, zadrževalni bazeni oziroma zbiralni bazeni za nadaljnjo uporabo te vode za sanitarne namene ali vzdrževanje javnih površin.
- (9) Vse priključevanje kanalizacijskega omrežja za meteorno vodo v območju varovalnega pasu regionalne ceste R2-448, odsek 1512 se prilagodi obstoječi ureditvi in pogojem upravljavca, za kar se izdelava poseben projekt in pridobi soglasje DARS in Direkcije RS za ceste. Vse ureditve odvodnjavanja celotnega območja so predvidene izven območja gradnje predvidene cestne povezave 3. razvojne osi.
- (10) Za ugotavljanje vpliva ponikanih vod se predpiše monitoring delovanja in s tem povezane morebitne vplive izven območja urejanja. Monitoring se izvaja na sami lokaciji PSC Mačkovec ter na območju stanovanjske pozidave ulice Pod Trško goro, kar se določi v sklopu izvedbe monitoringa.
- (11) Obstoječa in planirana meteorna kanalizacija ni predmet javne infrastrukture in je v izvedbi, lasti in upravljanju investitorja objektov.
- (12) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije je potrebno upoštevati vse potrebne predpise o javni kanalizaciji, o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (13) Vse rešitve morajo biti potrjene s strani lastnika komunalne infrastrukture in upravljavca javne kanalizacije.
- (14) Priključevanje objektov na javno kanalizacijsko omrežje je možno šele po izvedbi omrežja, pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno javno kanalizacijo in predaji le tega v last občini in upravljanje upravljavcu javne kanalizacije.
- (15) Investitor oziroma lastnik Poslovno storitvene cone Mačkovec - 2 bo na lastne stroške zgradil eventualno potrebno novo vodonepropustno meteorno kanalizacijo do reke Krke.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Skladno s projektom je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Skladno s projektom ni predvidenih tehnoloških procesov, ki so vezani na dodatno odpadno tehnološko vodo.***

- (2) Fekalne vode se bodo še naprej odvodnjavale preko nove kanalizacije, ki je bila izvedena v sklopu izgradnje Poslovno storitvene cone Mačkovec -1.
Kanal je bil dimenzioniran tudi za enote urejanja prostora NM/12-OPPN-c (Poslovno storitvena cona Mačkovec - 2), NM/7-OPPN-b (gravitacijsko območje gospodarske cone Na Brezovici) ter ŽDV/1, ŽDV/2 in ŽDV/3-X (gravitacijsko območje naselja Ždinja vas), ki so določene v OPN. Za vse ostale enote, razen predmetne, bo fekalna kanalizacija speljana drugje, tako da se na mestu priklopa naveže samo kanalizacija predvidenega objekta.
Na območju urejanja je obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (OJKO). Obstoječ fekalni kanal poteka od krožnega križišča K2a ob severnem robu cestnega telesa regionalne ceste R2-448, odsek 1512, nato prečka nasip regionalne ceste in se nadaljuje v lokalni cesti (Ulici pod Trško goro) ter se preko obnovljenega črpališča Mačkovec in obnovljenega tlačnega voda ob Šmarješki cesti priključuje na CČN Ločna.
Pred priključitvijo objekta se bo preverilo in po potrebi obnovilo oziroma povečati obstoječe črpališče Mačkovec. Za preveritev dimenzioniranja črpališča se upošteva končne vhodne podatke hidravlične obremenitve novega objekta, ki znašajo 6,82 l/s in dejanske vhodne podatke objekta Qlandija, kateri so bili predhodno za dimenzioniranje črpališča samo predvideni.
- (3) Projekt namesto javne fekalne kanalizacije predvideva gradnjo zasebne fekalne kanalizacije (PZKO), ki bo potekala po zahodni strani objekta ob notranji dostopni cesti za dostavo ter po južni strani objekta, kjer se nanjo navezujejo iztoki iz objekta in se priključi na obstoječ kanal v jašku na jugovzhodni strani.
Skladno s 7. alinejo 1. odstavka 43. člena OPPN so namreč pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja.
- (4) Materiali za fekalno kanalizacijo (priključki na le-to) bodo ustrezali vsem zahtevanim normativom in standardom (veljavni certifikati).
- (5) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (6) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (7) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (8) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (9) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (10) RAZVIDNO IZ PRILOŽENE HIDRAVLICNE PRESOJE.
- (11) Predvidena notranja meteorna kanalizacija ni del javne infrastrukture in je v izvedbi, lasti in upravljanju investitorja.
- (12) Pri projektiranju so bili upoštevani vsi potrebni predpisi o javni kanalizaciji, o izvajanju gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih in padavinskih voda ter o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Slednje bo upoštevano tudi pri izvedbi kanalizacije
- (13) Pridobljeno je bilo pozitivno mnenje upravljavca javnega vodovoda, Komunala Novo Mesto d.o.o..
- (14) Predvidena je priključev objektov na javno kanalizacijsko omrežje šele po izvedbi omrežja, pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno javno kanalizacijo in predaji le tega v last občini in upravljanje upravljavcu javne kanalizacije.

25. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Območje urejanja se priključuje na SN 20 kV kablovod, ki poteka v desni strani regionalne ceste R2 448, odsek 1512. Priključek se izvede s podbojem pod regionalno cesto oziroma na že izvedeno zaščitno PVC kanalizacijo. TP se predvidoma locira na sredini južnega dela kompleksa urejanja oziroma po končnem znanem odjemu.

- (2) Zaradi preoblikovanja krožnega križišča K2a, se predvidi prestavitev obstoječe EKK v zeleni pas cestnega sveta.
- (3) Kabelska kanalizacija v območju urejanja se izvede s PVC cevmi ter jaški standardnih dimenzij, ki se jih v cestnem telesu dodatno zaščiti s pustim betonom. Kanalizacija se vodi v peščevih površinah odmaknjeno od ostale infrastrukture. V hodniku za pešce se cevi zasipljejo s peskom ter nato z gramozom. Odjem za posamezne objekte se izvede preko samostojnih KRO, ki so skupne za več objektov.
- (4) Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti še dvojček 2 x fi 50 mm.
- (5) Pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja je potrebno upoštevajo tudi sledeče pogoje: - Pred pričetkom posegov v prostor je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov. - Vse tangence je potrebno projektno obdelati v smislu dolgoročnih rešitev, tangirane vode pa predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi, pri čemer se kakovost napajanja obstoječih odjemalcev ne sme poslabšati. - Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se izvedejo skladno s tehničnimi predpisi in normativi. - Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. - Priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje se izvede skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav.
- (6) Na območju urejanja se izvede klasična javna razsvetljava. V sklopu načrtovanja stavb se po poteh med stavbami predvidi zunanja razsvetljava. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin. Kable naj se vodi ob nizkonapetostnem razvodu in v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava mora biti izvedena s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (7) Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) **Območje urejanja se priključuje na SN 20 kV kablovod, ki poteka v desni strani regionalne ceste R2 448, odsek 1512. Objekt bo priključen na srednjenapetostno električno omrežje elektro distribucije Elektro Ljubljana. Na parceli št. 908/19 se na obstoječo EKK izgradi nov KJ dimenzij 2X2X1,8 m. Od novega KJ do EKkinete pred novo TP se izdelava EKK s PVC cevmi 4 x fi 160 mm, ki se obbetonirajo. V novem KJ elektro distribucije se obstoječi SN kabelski vod prereže in z kabelskimi spojkami z novim SN vodom vzanka v novi TP. V novi interni transformatorski postaji se bo namestil nov SN 20kV stiklani blok z dvema dovodnima celicama, merilno spojno z vgrajenimi žigosanimi tokovnimi in napetostnimi transformatorji ter transformatorsko celico za potrebe napajanja 1000kVA transformatorja 20/0,4kV; iz merilnega 20kV bloka se bo izvedla tudi obračunska meritev porabe električne energije; dovodne stikalne celice, kamor bo priključena zanka elektro distribucije bodo izvedene na takšen način, da bo pogonski mehanizem stikal zaklenjen z ključem Elektro Ljubljana; na NN strani bo vgrajen stikalni blok z odcepi za potrebe napajane NN porabnikov v novem trgovskem parku. NN porabniki se bodo dimenzionirali po potrebah elektro projektanta, ko ta poda moči posameznih porabnikov oziroma pod-razdelilcev. Projekt torej ne predvideva postavitve trafo postaje na GP8, temveč na drugem mestu (znotraj trgovskega objekta), kar je skladno s 7. odstavkom 43. člena OPPN, ki določa možnost odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov dopustno. Gre namreč za ustreznejšo tehnološko in ekonomično rešitev, ki ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. Pridobljeno je bilo tudi pozitivno mnenje upravljavca, Elektro Ljubljana d.d.**
- (2) **Projekt ne predvideva posegov na krožišče K2a.**
- (5) **Odjem za posamezna objekta se bo izvedel preko interne skupne trafo postaje. V nadaljnjih fazah projektiranja in pred pričetkom gradnje se odo upoštevali tudi sledeči pogoji:**

- *Pred pričetkom posegov v prostor se bo zagotovil nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov.*
 - *Projekt ne predvideva posegov v obstoječe elektroenergetsko omrežje.*
 - *Minimalni odmiki od sosednjih komunalnih vodov in naprav ter križanja se bodo izvedla skladno s tehničnimi predpisi in normativi.*
 - *Skladno s projektom se je vsa elektroenergetska infrastruktura projektno obdelala v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.*
 - *Priključitev objekta na elektroenergetsko omrežje je predvidena skladno s pogoji upravljavcev energetskih vodov in naprav. Pridobljeno je bilo pozitivno mnenje upravljavca, Elektro Ljubljana d.d.*
- (6) *Projekt predvideva cestno razsvetljavo, ki se bo navezala iz že obstoječega omrežja razsvetljave na območju obstoječih parkirišč Qlandije (Supernova). V sklopu načrtovanih ureditev / parkirišč, pa se predvidi klasična zunanja razsvetljava iz PVC cevi profila 1x75, v skupni dolžini 747 m. Medsebojna oddaljenost svetilk ne bo večja od 40 m. Višina kandelabrov in tipi svetilk naj bodo skladni z namembnostjo površin in poenoteni z razsvetljavo Qlandije. Kable se vodi v kabelski kanalizaciji. Predvidena je razsvetljava s svetilkami, ki ne povzročajo t.i. svetlobnega onesnaževanja, in sicer v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.*
- (7) *Kot zaščitni ukrep proti nevarnemu dotiku s previsoko napetostjo je predvideno ničenje. Poleg ničenja se ozemljitev izvede tudi s pocinkanim valjancem FeZN.*

26. člen

(telekomunikacijsko omrežje in sistem zvez)

Območje urejanja se priključuje na že izvedeno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob regionalni cesti R2 448, odsek 1512. Notranji razvod se predvidi v kabelski kanalizaciji ob dostopni cesti in nato v cestnem telesu ceste C. Sekundarni razvod se predvidi skladno s končno situacijo objektov.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Skladno s projektom se območje urejanja priključuje na že izvedeno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob glavni cesti G2-105, odsek 0257 Novo mesto (Ločna – Krka). Notranji razvod se predvidi v kabelski kanalizaciji v dostavni cesti na zahodni strani objekta. Sekundarni razvod se predvidi skladno s končno situacijo objekta. TK kanalizacija bo s PVC cevni profila 2x110, v skupni dolžini 157 m.

Projekt torej ne predvideva iste rešitve, kot je predvidena v odloku, temveč je predvidena druga rešitev, kar je skladno s 7. odstavkom 43. člena OPPN, ki določa možnost odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov dopustno. Gre namreč za ustreznejšo tehnološko in ekonomično rešitev, ki ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. Pridobljeno je bilo pozitivno mnenje upravljavca, Telekom Slovenije d.d..

27. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Območje urejanja se priključuje na javno mestno plinsko mrežo, na severozahodnem delu območja OPPN oziroma ob jugozahodnem robu objekta Qlandia ob vodovodu.
- (2) Nadtlak v distribucijskem plinovodu bo znašal 1,0 bar. Na plinovodu morajo biti nameščene sekcijske zaporne pipe, v najnižjih točkah mora biti zagotovljen izpust kondenza.
- (3) Plinovod mora biti projektiran in zgrajen v skladu z določili o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar. Notranja plinska

napeljava mora biti projektirana in izvedena v skladu s tehničnimi predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami sistemskega operaterja.

- (4) Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno izvesti v prisotnosti nadzornega organa in upravljavca posameznega komunalnega voda.
- (5) Za prenosno omrežje zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14). Za poseganje v varovalni pas prenosnega plinovoda (2 x 65 m) se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št.12/10) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15).
- (6) Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba upoštevati še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto z vsemi omejitvami v pripadajočem varovanem pasu, ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja, pri čemer je potrebno pridobiti soglasje upravljavca plinovoda. V 2 x 5 m pasu plinovodov se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Na podlagi odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto se je investitor odločil za uporabo ogrevanja na plin. Območje cone se na plinovodno omrežje priključuje na že izvedeno plinsko omrežje severozahodno od objekta, s priključkom DN 32, kar zadostuje tlaku 1 bar.*
- (2) *Nadtlak bo v distribucijskem plinovodu bo znašal 1,0 bar. Na plinovodu bodo nameščene sekcijske zaporne pipe, v najnižjih točkah bo zagotovljen izpust kondenza.*
- (3) *Plinovod je projektiran in bo zgrajen v skladu z določili o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar. Notranja plinska napeljava bo projektirana in izvedena v skladu s tehničnimi predpisi za plinsko napeljavo DVGW-Trgi 86 ter internimi tehničnimi zahtevami sistemskega operaterja.*
- (4) *Križanje plinovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi se bo izvedlo v prisotnosti nadzornega organa in upravljavca posameznega komunalnega voda.*
- (5) *Za prenosno omrežje zemeljskega plina se upošteva Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/14). Za poseganje v varovalni pas prenosnega plinovoda (2 x 65 m) se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št.12/10) in Sistemska obratovalna navodila za prenosni sistem zemeljskega plina (Uradni list RS, št. 55/15).*
- (6) *Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi se bo upoštevalo še predpise in navodila za distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina v Mestni občini Novo mesto z vsemi omejitvami v pripadajočem varovanem pasu, ter splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja.
Pridobilo se je soglasje upravljavca plinovoda.
Projekt ne predvideva del v 2 x 5 m pasu plinovodov.*

28. člen **(ogrevanje)**

- (1) Ogrevanje stavb je predvideno preko mestne plinske mreže z zemeljskim plinom iz svoje ali skupne kotlovnice.
- (2) Ogrevanje stavb je možno tudi na druga ekološko sprejemljiva goriva oziroma z izkoriščanjem obnovljivih virov energije. Pri tem se smiselno upoštevajo predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje. Za območje OPPN se končna energija za ogrevanje stavbe lahko pridobi tudi iz geotermalne ali hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami, če tehnologija pridobivanja energije zagotavlja, da je SPF toplotne črpalke večji od 5,0 in ocenjen za hladnejše podnebje.

- (3) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi (ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, topla voda).

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Na podlagi odloka o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Novo mesto se je investitor odločil za uporabo ogrevanja na plin.***
- (3) ***Pri projektiranju so se upoštevali predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah.***

29. člen **(odpadki)**

- (1) Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in se redno odvažajo v Center za ravnanje z odpadki Dolenjske v Leskovec. Na območju urejanja se zagotovi potrebno število ekoloških otokov (zbirnih mest posod za odpadke). Le-ti se locirajo tako, da je možen odvoz s komunalnim vozilom. Za posamezne zabojnike se lahko uredijo tudi zaprte nadstrešnice v leseni izvedbi, ki so dostopne koncesionarjem za odvoz.
- (2) Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, karton, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno in jih odvažati v nadaljnjo predelavo. Zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov se postavi na ekološko tehnično ustrezen prostor.
- (3) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto.
- (4) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladen s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Projekt predvideva gradnjo trgovskega in gostinskega objekta. Trgovski objekt bo imel prostor za odpadke na severozahodni strani stavbe, pod nadstreškom, medtem ko bo gostinski objekt imel postavno mesto za komunalne odpadke znotraj objekta. Le ti so locirani tako, da je možen dovoz s komunalnim vozilom. Vsaka posamezna enota bo sklenila pogodbo s koncesionarnim prevzemnikom komunalnih odpadkov, število in vrsta zabojnikov se bo ravnala po zahtevah iz pogodbe z odjemnikom.***
- (2) ***Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža/papir, karton, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), se bodo zbirali ločeno in jih odvažali v nadaljnjo predelavo. Zabojnike za ločeno zbiranje odpadkov so predvideni na ekološko tehnično ustreznih prostorih znotraj kompleksa (na zahodni strani).***
- (3) ***Način zbiranja in odvoz odpadkov je skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Mestne občine Novo mesto. Pridobljeno je bilo pozitivno mnenje, Komunala Novo Mesto d.o.o..***
- (4) ***V času izvajanja gradbenih bo investitor z gradbenimi odpadki ravnati in jih sanirati na način skladen s predpisi o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.***

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Ni zahtev za predmetno gradnjo.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

PREDPISI od 31. člena do 37. člena

31. člen

(varovanje pred prekomernim hrupom)

- (5) Glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo, tako kot prometnici, v IV. stopnjo varstva pred hrupom.
- (6) V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone, bodisi zaradi umestitve novih hrupnejših dejavnosti in/ali povečanega hrupa s ceste (povečana frekventnost prometa) pa je treba opraviti ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvesti smiselne protihrupne ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven.
- (7) V poslovni coni morajo biti vse instalacije, ki so viri hrupa, locirane na severni ali zahodni strani objektov, stran od stanovanjske soseske Pod Trško goro.
- (8) Izvedba morebitnih potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavec državne ceste ne bo zagotavljal nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za območje Poslovne cone, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja državne ceste na tangiranem odseku.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Pri projektiranju se je upoštevalo, da predvidena Poslovno storitvena cona (centralne dejavnosti) spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom, ker pa meji na regionalni cesti jo umeščamo, tako kot prometnici, v IV. stopnjo varstva pred hrupom.*
- (2) *Predvidena je gradnja trgovske stavbe in gostinske stavbe (restavracije), kar pomeni, da niso predvidene hrupnejše dejavnosti. V primeru prekoračene obremenitve okolja pri obratovanju cone zaradi povečanega hrupa s ceste (povečana frekventnost prometa) se bodo opravile ustrezne meritve in na podlagi le-teh izvedle miselne protihrupne ukrepe, ki bodo zagotovili znižanje hrupa na z veljavno zakonodajo predpisano raven.*
- (3) *Skladno s projektom so vse instalacije, ki so viri hrupa, locirane na zahodni strani objekta, stran od stanovanjske soseske Pod Trško goro. Vhodi v trgovine so predvideni na vzhodni strani objekta.*
- (4) *Ni potrebe po izvedbi potrebnih protihrupnih ukrepov, ki so posledica obratovanja državne ceste. V kolikor se bo kasneje izkazala takšna potreba, bo investitor protihrupne ukrepe predvidel v kasnejši fazi.*

32. člen

(varovanje pred onesnaženjem zraka)

- (1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje (razširitve) območja za poslovno storitvene dejavnosti ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 49/17).
- (2) Pri ureditvi ogrevanja stavb je treba upoštevati določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

- (3) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) Predvidena obremenitev zraka zaradi izgradnje trgovskega kompleksa ne bo presegala dovoljenih koncentracij v skladu z določili o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku, pri čemer je potrebno upoštevati določila Odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Novega mesta (Uradni list RS, št. 49/17).**
- (2) Skladno s projektom so se pri urejanju ogrevanja stavb upoštevala določila predpisov o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave bodo zgrajene iz materiala, da imajo dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrežno višino.**
- (3) Skladno s projektom bodo Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.**

33. člen

(varovanje pred onesnaženjem voda)

- (1) Odvodnjavanje komunalnih odpadnih vod je predvideno s priključitvijo na centralno čistilno napravo v Ločni, padavinske vode pa se preko meteorne kanalizacije speljejo v reko Krko. Padavinske vode ne smejo pritekati na cesto ali na njej zastajati, za kar mora biti urejeno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic je potrebno predvideti ukrepe za preprečitev udara ponikanih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se lahko odvaja le preko lovilcev olj in maščob.
- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok naj bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.
- (3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti skladna z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se predvidi zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali padavinsko kanalizacijo (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).
- (4) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin ali prosto v zemljo.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) Skladno s projektom padavinske vode ne bodo pritekale na cesto ali na njej zastajale, za kar je predvideno ustrezno odvodnjavanje. Pri izvedbi ponikovalnic bodo predvideni ukrepi za preprečitev udara ponikalnih vod v cestna telesa. Onesnažene padavinske vode se bo odvajalo le preko lovilcev olj in maščob.**
- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda je usklajena z določili predpisov, ki urejajo izvajanje obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode. Emisije v vodotok bodo urejene tako, da bodo skladne z določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter določili predpisa o stanju površinskih voda.**
- (3) Predvideno je odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda z javnih cest skladno z določili predpisa o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in določili predpisa o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo na način, da**

bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, pri čemer se je predvidelo zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v padavinsko kanalizacijo (npr.: zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni).

- (4) *V času gradnje bo investitor zagotovil vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin ali prosto v zemljo.*

34. člen

(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

- (1) Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji je predvidena postavitve transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitve in obratovanje se morajo upoštevati določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.
- (2) Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presegati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) *Za zagotavljanje povečanih potreb po električni energiji projekt predvideva postavitev transformatorske postaje, ki predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja. Za njeno postavitev in obratovanje se bodo upoštevala določila predpisa o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju ter določila predpisa o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.*
- (2) *Pri projektiranju trgovskega kompleksa in nove transformatorske postaje se je upoštevalo, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne bo presegalo mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.*

35. člen

(osončenje fasad in odprtih površin)

Z upoštevanjem umeščanja stavb znotraj površine za gradnjo stavb ter z upoštevanjem odmika od gradbene parcele oz. medsebojnega odmika med posameznimi stavbami se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Lega stavb oziroma organizacija notranjih prostorov mora biti predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev delovnih prostorov.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

Z upoštevanjem umeščanja stavbe znotraj površine za gradnjo stavbe ter z upoštevanjem odmika od gradbene parcele se zagotavlja ustrezen kot osončenja fasad in odprtih površin preko celega leta. Skladno s projektom je lega stavbe oziroma organizacija notranjih prostorov predvidena tako, da se v največji možni meri zagotovi dobro osončenost oziroma naravno osvetlitev delovnih prostorov.

36. člen

(varovanje krajinskih značilnosti)

- (1) Predvidene gradnje in ureditve se umeščajo v prostor, katerega okolica je v večji meri že pozidana. Predvidene ureditve na območju urejanja s tem OPPN zaključujejo grajeno strukturo severnega dela poslovno storitvene cone Mačkovec. Pozidava nakazuje potek dveh glavnih smeri v prostoru, in sicer v smeri sever – jug potek deviacije 1-11 in tretje razvojne osi, v smeri zahod – vzhod pa potek deviacije 1-12. Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandia oziroma njene zunanje ureditve – promenado, parkirna mesta. Znotraj območja se uredijo posamezne sekvence zelenih ureditev (zelenice, otroško igrišče, linijske zasaditve), ki skupaj z obstoječo promenado pred Qlandio predstavljajo del urbanega parka.
- (2) Linija objektov v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objektov v smeri zahod – vzhod drobi in tako omogoča prehode in preboje med objekti ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia.
- (3) Parkirne površine se zasadi z avtohtono vegetacijo. Višinske razlike se morajo prednostno reševati z izvedbo zazelenjenih brežin. Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se uredijo skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Skladno s projektom je predvidena pozidava poteka dveh glavnih smeri v prostoru, in sicer v smeri sever – jug potek deviacije 1-11 in tretje razvojne osi, delno pa tudi v smeri zahod – vzhod pa potek deviacije 1-12. Proti severu se območje s svojimi ureditvami navezuje na objekt Qlandia oziroma njene zunanje ureditve – promenado, parkirna mesta. Znotraj območja so predvidene posamezne sekvence zelenih ureditev (zelenice, linijske zasaditve), ki skupaj z obstoječo promenado pred Qlandio predstavljajo del urbanega parka (opis postavitve zelenih površin in dreves je razviden v opisu skladnosti s 5. alinejo 2. odstavka 15. člena OPPN - Zunanja ureditev). Otroško igrišče na SZ območja je že zgrajeno in predmet tega projekta.***
- (2) ***Linija trgovskega kompleksa v smeri sever – jug (ob deviaciji 1-12) je močnejše poudarjena (višji in večji objekti), medtem ko se struktura objekta nadaljuje v smeri zahod – vzhod delno drobi in tako omogoča prehod in preboj med objektoma ter odpiranje pogledov proti objektu Qlandia***
- (3) ***Skladno s projektom se bodo parkirne površine se zasadile z avtohtono vegetacijo. Višinske razlike prednostno rešujejo z izvedbo zazelenjenih brežin. Brežine na zahodnem robu, med stavbami in cestnim svetom se bodo uredile skladno s predvidenimi cestnimi ureditvami.***

37. člen

(varovanje plodne zemlje in tal)

- (1) Na območju urejanja s tem OPPN je bila že izvedena izravnava (nasutje) terena in sicer v sklopu zunanjih ureditev objekta Qlandia, pri čemer je bila predhodno odstranjena plodna zemlja.
- (2) Na območju, kjer bo potrebno še posegati v raščen teren, je potrebno izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih višine do 2 m ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.
- (3) Potrebno je upoštevati predpise o varstvu tal.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM:

- (1) ***Na območju urejanja s tem OPPN je bila že izvedena izravnava (nasutje) terena.***
- (2) ***Projekt ne predvideva posegov na območju kjer se nahaja raščen teren.***
- (3) ***Pri projektiranju so se upoštevali predpisi o varstvu tal.***

6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

39. člen (zaklanjanje)

PREDPIS

Glede na določila predpisa o graditvi in vzdrževanju zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeležstvom, le-teh ni potrebno predvideti. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

Projekt ne predvideva zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito pred vojnimi udeležstvom. V projekt predvideva ojačitev prve plošče na delu trgovske stavbe kjer je predvideno P+1.

40. člen (varstvo pred požarom)

PREDPIS

- (1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Zagotovljeni morajo biti pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države). Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03). Na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki zagotavlja zadostne količine požarne vode po določilih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Razmik med samostoječimi stavbami mora biti najmanj 8 m, da se ne omogoča prenos požara z objekta na objekt (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami).
- (2) Za zagotovitev ustrezne požarne varnosti na območju OPPN se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.
- (3) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

- (1) ***Pri projektiranju so bili upoštevani vsi veljavni požarnovarstveni predpisi. Skladno s projektom bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi (živali) in premoženja.***
 - ***Notranji prometni sistem cest omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce v skladu z določbami odloka o uporabi slovenskega nacionalnega standarda SIST DIN 14090 (Uradni list RS, št. 117/03).***

- *Skladno s projektom je na območju urejanja je predvideno hidrantno omrežje, ki bo zagotavljalo zadostne količine požarne vode po določenih predpisa o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.*
 - *Razmik med samostojecima stavbama je več kot 10 m, tako da se ne omogoča prenos požara iz stavbe na stavbo.*
- (2) *Pri projektiranju so se upoštevala tudi požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov z možnostjo širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.*
- (3) *V fazi PZI bo izdelan načrt požarne varnosti, ki je del projektne dokumentacije. Le-ta ni več del DGD dokumentacije.*

41. člen **(potresna varnost)**

PREDPIS

- (1) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:
- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
 - deformacij, večjih od dopustnih ravni,
 - škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
 - škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.
- (2) Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah in parkiriščih. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

- (1) *Predvideni stavbi z zunanjo ureditvijo sta projektirani za projektni pospešek tal, ki znaša 0,175 g in tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:*
- *porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,*
 - *deformacij, večjih od dopustnih ravni,*
 - *škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali*
 - *škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.*
- (2) *Intervencijske in evakuacijske poti so zagotovljene po predvidenih prometnicah in parkiriščih. Tako bodo zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja.*

7. FAZNOST (ETAPNOST) IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

42. člen **(faznost)**

PREDPIS

- (1) OPPN se lahko izvaja fazno na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske

- ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo posameznih stavb.
- (2) Uporaba stavb na gradbenih parcelah GP1, GP2, GP3 in GP4, v okviru posamezne zaključene funkcionalne celote, ni možna brez rekonstrukcije krožnega križišča z izvedbo petega kraka, notranjega cestnega omrežja na območju skupnih parkirišč z navezavo na oskrbovalno cesto na zahodnem delu. V okviru notranje cestne mreže se uredi tudi vsa komunalna, energetska in ostala infrastruktura, ki je predvidena po tem OPPN. Za potrebe stavb na GP1 in GP2 je potrebno izvesti še uvoz za dostavo ter zahodno oskrbovalno cesto z navezavo na obstoječo oskrbovalno cesto objekta Qlandije vključno z vso potrebno komunalno, energetsko in ostalo infrastrukturo.
 - (3) Sočasno z rekonstrukcijo ceste mora biti izveden tudi hodnik za pešce do avtobusnega postajališča.
 - (4) Za obratovanje stavb mora biti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter pripadajoča zazelenitev. Ureditev zelenih površin k posameznim stavbam se zagotovi skladno s 17. členom tega OPPN.
 - (5) Gradnja stavb in potrebne infrastrukture se lahko izvaja sočasno, vendar pa mora biti vsa predvidena javna infrastruktura na katero se bodo objekti priključevali, zgrajena in predana Mestni občini Novo mesto ter prenešana v upravljanje upravljavcu pred začetkom uporabe objekta(ov).
 - (6) Po končanju gradbenih del na celotnem območju oz. v okviru posamezne funkcionalno zaključene celote se sanira začasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi poravnanimi, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

- (1) *Skladno s projektom bo trgovski kompleks z zunanjo ureditvijo predstavljal zaključeno funkcionalno celoto, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. Projekt predvideva izgradnjo vse pripadajoča javne in ostale infrastrukture, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo posameznih stavb.*
- (2) *Pred pričetkom uporabe trgovskega kompleksa se bo rekonstruiralo krožno križišče in izvedlo peti krak, ter izvedlo notranje cestno omrežje z navezavo na oskrbovalno cesto na zahodnem delu. Skladno s projektom je v okviru notranje cestne mreže predvidena ureditev tudi vsa komunalne, energetske in ostale infrastrukture, ki je predvidena po tem OPPN in je potrebna za obratovanje trgovskega kompleksa. Projekt predvideva tudi uvoz za dostavo ter zahodno oskrbovalno cesto z navezavo na obstoječo oskrbovalno cesto objekta Qlandije vključno z vso potrebno komunalno, energetsko in ostalo infrastrukturo.*
- (3) *Rekonstrukcija ceste ni predvidena. Hodnik za pešce do AP bo predvidoma izveden v sklopu rekonstrukcije regionalne ceste s krožiščem K2a, ki je predmet drugega projekta. Le-ta mora biti izvedena pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za ureditev po tem projektu.*
- (4) *Za obratovanje stavb je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter pripadajoča zazelenitev. Ureditev zelenih površin k posameznim stavbam je zagotovljena skladno s 17. členom Odloka.*
- (5) *Gradnja stavb in potrebne infrastrukture se bo izvajala sočasno, vendar pa bo vsa predvidena javna infrastruktura na katero se bo objekt priključeval, zgrajena in predana Mestni občini Novo mesto ter prenešana v upravljanje upravljavcu pred začetkom uporabe objekta.*
- (6) *Po končanju gradbenih del se bodo sanirale začasne površine deponij materiala in izvede končne zunanje ureditve z ustreznimi poravnanimi, oblikovanjem brežin, zatravitvami in zasaditvami.*

8. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEH. REŠITEV

43. člen (velikost dopustnih odstopanj)

PREDPIS

- (1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance:
- Gospodarski dostopi na streho ter ostali tehnološki deli objekta (dimnik, stolp, dvigalo ipd.) ne predstavljajo maksimalnega višinskega gabarita stavbe, definiranega v 15. členu in ga le-ti lahko presegajo.
 - Gradbene parcele je možno združevati in deliti oziroma jih oblikovati na novo pod pogojem, da je omogočen dostop s prometnih površin.
 - Odstopanja od višinske kote platoja določene s tem OPPN in posledično ostalih kot (klet, pritličje) so možna, če se izkaže pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna. Odstopanje nad maksimalno dovoljeno višino objektov s tem OPPN ni dovoljeno.
 - V primeru odstopanja trase in kote ceste, predvidene s tem OPPN, se morajo novi trasi in koti ceste prilagoditi vse ostale tangirane ureditve (gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta, ostala infrastruktura).
 - Odstopanja od zunanjih ureditev prikazanih v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom so možna glede na končno postavitev objekta(ov) (dostopnost, umestitev parkirišč, manipulacija, ureditev zelenih površin);
 - FZ (faktor zazidanosti) je lahko tudi večji, in sicer do 0,60, pri čemer se mora v sklopu gradbene parcele zagotavljati zadostne manipulativne in zelene površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe.
 - Pri gradnji ali prenovi prometnih ureditev, komunalne in energetske infrastrukture, sistemu zvez so dovoljena odstopanja od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč oziroma ustrežnejše tehnološke ali bolj ekonomične rešitve, če te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja. Če so spremembe pri urejanju komunalne infrastrukture tako velike, da niso v skladu s smernicami in pogoji, podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN, je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje in soglasja pristojnih upravljavcev.
- (2) Prikaz umestitve stavb, organizacije zelenih in manipulacijskih površin v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom je zgolj informativna in se lahko spremeni glede na drugačne tehnične rešitve skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri nadaljnjem projektiranju stavb ter ostalih ureditev so za investitorja tako obvezujoči lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

- (1) **Pri postavitvi objekta v območje gradnje je prišlo do manjših odstopanj glede na OPPN:**
- **Gospodarski**
 - **Projekt predvideva eno veliko gradbeno parcelo, ki je združena iz gradbene parcele GP1 in večjega dela gradbenih parcel GP2, GP3 in GP4, ki so namenjene gradnji stavb, ter iz delov gradbenih parcel GP5a, GP5b in GP5c in na gradbene parcele GP6. Območje posega (skupna gradbena parcela) je razvidna iz grafičnih prilog – risb št. VN_LP: Grafični prikaz zemljiške parcele in lege objektov na zemljišču ter LP_04: Prikaz zemljišča in je velika 27.195 m².**
 - **Kota platoja in posledično kota terena okoli predvidenega trgovskega kompleksa (190,00 m.n.m.) odstopa od višinske kote platoja določene s tem OPPN (189,59 m.n.m.) in sicer za 44cm saj se je pri pripravi projekta za gradbeno dovoljenje, da bo s tem gradnja bolj ekonomična in bolj funkcionalna. Odstopanje nad maksimalno dovoljeno višino objektov določenih v OPPN ni predvideno.**
 - **Gradbena parcela, gradbena linija po celotnem nizu, absolutna višinska kota objekta in ostala infrastruktura so prilagojene trasi in koti ceste.**
 - **Glede na končno postavitev trgovske stavbe in gostinske stavbe, projektirana zunanja ureditev odstopa od zunanje ureditve prikazane v grafičnem delu, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom (dostopnost, umestitev parkirišč, manipulacija, ureditev zelenih površin);**

- Zaradi lastništva zemljišč ter ustrežnejše tehnološke in bolj ekonomične rešitve, prometna ureditev, komunalna in energetska infrastruktura, ter sistem zvez nekoliko odstopa od predvidenih tras in lokacij infrastrukturnih objektov ter naprav iz veljavnega odloka, vendar te rešitve ne poslabšajo obstoječega oz. predvidenega stanja in so v skladu smernicami in pogoji podanimi s strani nosilcev urejanja prostora v postopku sprejemanja tega OPPN.
- (2) Skladno s projektom so zaradi drugačnih tehničnih rešitev trgovski kompleks, zelene in manipulacijske površine projektirane nekoliko drugače kot so predvidene v grafičnem delu Odloka, list št. 5.1 Ureditvena situacija s prerezom, vendar vse skladno z mejnimi pogoji tega odloka. Pri projektiranju so se upoštevali lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo ter vsi ostali pogoji iz tega odloka.

9. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

44. člen (veljavnost OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN se območje ureja z OPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

45. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev)

PREDPIS

Vse obveznosti, navedene v tem odloku, so obveznosti investorjev in izvajalcev pri prostorskih ureditvah.

Poleg tega so obveznosti investorjev in izvajalcev še:

- Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta mora biti z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;
- Pred pričetkom zemeljskih del je potrebno pravočasno obvestiti upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.
- Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov je potrebno izpolnjevati zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.
- Stavbe se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- Izvajalec del mora o vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestiti upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.
- Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora krije investor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
- Investitorji krijejo stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne predstavitev ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.
- Investitor mora v sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča izvesti tudi nadstrešnico nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti. - Za vse morebitne posege na državna zemljišča v upravljanju oz. v lasti DARS d.d. si morajo investitorji načrtovanih ureditev pridobiti potrebne

služnosti, ki jih uredijo s sklenitvijo služnostne pogodbe z DARS d.d. kot upravljavcem oz. lastnikom zemljišč. - Investitorji načrtovanih ureditev so dolžni poškodbe v varovalnem pasu in cestnem svetu AC takoj po končani gradnji sanirati oz. na območju posega zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.

- Vse ureditve gospodarske javne infrastrukture v območju DPN za načrtovano državno cesto od AC Ljubljana – Obrežje pri Novem mestu do priključka Maline morajo biti usklajene s projektno dokumentacijo PGD za HC. Ureditve morajo biti izvedene na način, da ob gradnji nove HC ne bodo potrebna dodatna dela v zvezi s temi ureditvami. Izvedba in stroški vseh morebitnih dodatnih del na HC zaradi ureditev v sklopu OPPN, ki se razlikujejo od predvidenih s projektno dokumentacijo PGD za HC, je obveznost investitorja OPPN.
- Monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod je dolžan izvajati investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec - 2.
- Zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja. - Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- Rodovitna zemlja se uporabi pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.

OPIS USKLAJENOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

- *Pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo posameznega objekta bo z občino sklenjena pogodba o opremljanju v zvezi z izvedbo načrtovane javne komunalne opreme v pristojnosti lokalne skupnosti;*
- *Pred pričetkom zemeljskih del so bo pravočasno obvestilo upravljavce cestnega in ostalega infrastrukturnega omrežja zaradi uskladitve posegov oziroma zakoličbe in ustrezne zaščite tangiranih podzemnih vodov ter nadzora nad izvajanjem del.*
- *Pri gradnji infrastrukturnih omrežij in gradnji objektov so bo izpolnjevali zahteve v skladu s tehničnimi predpisi oziroma z navodili posameznega upravljavca glede varnostnih (vertikalnih in horizontalnih) odmikov in križanj, neposredne spremembe nivelete cestišča in globine infrastrukturnih vodov.*
- *Stavbe se bodo priključile na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.*
- *Izvajalec bo o morebitni vsaki poškodbi infrastrukturnih objektov in naprav takoj obvestil upravljavca tangiranega infrastrukturnega omrežja.*
- *Stroške ogleda, zakoličbe, zaščite, predstavitev infrastrukturnega omrežja (vključno z izdelavo projektov) ter nadzora bo kril investitor prostorske ureditve. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del v prostoru, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.*
- *Investitor bo kril stroške rekonstrukcije krožnega križišča K2a in vse s tem povezane potrebne predstavitev ostale infrastrukture vključno z ureditvijo avtobusnega postajališča, stroške dogradnje komunalne, energetske in ostale infrastrukture, notranjih cest in skupnih površin za parkiranje v sorazmernem delu. Gradnja križišča K2a in s tem povezana predstavitev infrastrukture je predmet drugega projekta, s katerim pa je predmetni projekt usklajen. Izgradnjo le-teh pa se zagotavlja na podlagi medsebojnega dogovora.*
- *Predmet projekta ni rekonstrukcija ceste in krožnega križišča. V sklopu rekonstrukcije ceste in krožnega križišča se bo predvidoma izvedla tudi nadstrešnica nad čakališčem avtobusnega postajališča na Otoški cesti.*
- *Za vse morebitne posege na državna zemljišča v upravljanju oz. v lasti DARS d.d. si je investitor načrtovanih ureditev pridobil potrebne služnosti, ki jih je uredil s sklenitvijo služnostne pogodbe z DARS d.d. kot upravljavcem oz. lastnikom zemljišč.*
- *V primeru poškodb v varovalnem pasu in cestnem svetu AC, jih bo investitor načrtovanih ureditev takoj po končani gradnji saniral oz. na območju posega zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje na lastne stroške.*
- *Predmet projekta ni gradnja gospodarske javne infrastruktura v območju DPN za načrtovano državno cesto od AC Ljubljana. Ureditve bodo izvedene na način, da ob gradnji nove HC ne bodo potrebna dodatna dela v zvezi s temi ureditvami.*
- *Monitoring za ugotavljanje vpliva ponikanih vod bo izvajal investitor oz. skupni upravljavec celotnega območja, kar vključuje PSC Mačkovec 1 – sever in jug ter PSC Mačkovec - 2.*

- *Zagotovljeni bodo vsi potrebni varnostni ukrepi in gradbišče organizirano tako, da bo preprečeno onesnaženje okolja.*
- *Vse izkopane plasti tal se bodo deponirale ločeno glede na njihovo sestavo.*
- *Rodovitna zemlja se bo uporabila pri končni ureditvi območja oziroma posamezne lokacije.*

3.3. OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLIVO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

1. Vplivi v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo:

Vplivov v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo ne bo:

- nova gradnja nebo povzročila porušitve objektov ali delov objektov v okolici gradnje, saj se bodo upoštevali vsi ukrepi za varno gradnjo;
- gradnja nebo povzročila deformacij, večjih od dopustne ravni v okolici;
- gradnja nebo povzročila škode na obstoječih napeljavah;
- gradnja nebo povzročila škode, nastale zaradi nekega dogodka, katerega obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

2. Vplivi v zvezi z varnostjo pred požarom:

Vplivi v zvezi z varnostjo pred požarom: preskok požara je mogoč, zato se vzpostavijo ukrepi varstva pred požarom, ki bodo določeni z Načrtom požarne varnosti v PZI fazi.

3. Vplivi v zvezi z higijensko in zdravstveno zaščito:

Med novo gradnjo:

- ne bodo uhajali strupeni plini;
- v zrak ne bodo uhajali nevarni delci ali plini;
- nebo emisij nevarnega sevanja;
- nebo onesnaževanja ali zastrupitve vode in tal;
- nebo napačnega odstranjanja odpadnih voda, dima, trdih ali tekočih odpadkov;
- nebo prisotna vlaga v objektih v okolici nameravane gradnje ali na površinah znotraj njih;
- večjega osenčenja na sosednje objekte ne bo.

Upoštevana bodo vsi veljavni predpisi s področja higijenske in zdravstvene zaščite, zato poslabšanja v zvezi z higijensko in zdravstveno zaščito zaradi nove gradnje ni pričakovati.

4. Vplivi v zvezi z varnostjo pri uporabi objekta:

Varnost pri uporabi objekta morata zagotoviti investitor in izvajalec v času gradnje objekta oz. uporabe objekta. Preprečiti morata nezgode zdrsa, padcev, trčenja, udara električnega toka, padca snežnega plazua z izvedbo objekta v skladu z izdelano projektno dokumentacijo in veljavno zakonodajo.

5. Vplivi v zvezi z zaščito pred hrupom:

V času odstranitve objekta in nove gradnje morajo izvajalci upoštevati režim gradnje, dela se ne smejo izvajati v nočnem času.

6. Vplivi v zvezi z energijo in ohranjanjem toplote:

V času odstranitve objekta in nove gradnje objekt ne bo vplival na povečanje količin energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.

7. Seznam zemljišč znotraj vplivnega območja:

Zemljišča, ki ležijo znotraj določenega vplivnega območja v času gradnje in času gradnje objekta – zemljišče namenjeno gradnji – gradbena parcela, ki jo tvorijo zemljiške parcele:

- k.o. 1455 Bršljin: parc. št. 1117/1; 1117/23; 1117/24; 906/80; 906/82; 907/21; 907/22; 907/24; 907/7; 907/9; 908/12; 908/14; 908/39; 908/40; 908/44; 908/47; 908/48; 908/50; 908/6; 914/12; 914/6; 915/6; 916/11; 916/14 in
- k.o. 1457 Ždinja vas: parc. št. 2541/12.

3.4. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI

DGD – projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je v skladu s projektnimi pogoji, ki so jih podali spodnji mnenjedajalci:

št.	mnenjedajalec	področje
1.	Mestna občina Novo mesto	Prostorski akt
2.	Mestna občina Novo mesto	Dostop
3.	Zavod za varstvo narave, OE Novo mesto	Naravovarstvo
4.	Plinovodi d.o.o.	Plin
5.	DARS d.d.	Državne ceste
6.	DRSI, Sektor za upravljanje cest, Območje Novo mesto	Vzdrževanje državnih cest
7.	ZVKD, OE Novo mesto	Kulturna dediščina
8.	Komunala Novo mesto d.o.o.	Vodovod,
9.	Komunala Novo mesto d.o.o.	Fekalna kanalizacija, meteorne vode
10.	Elektro Ljubljana d.d.	Elektrika
11.	Telekom Slovenije d.d.	TK
12.	Direkcija RS za vode	Vode

3.5. NAVEDBA NAČRTOV, KI BODO POTREBNI ZA NADALJNE PROJEKTIRANJE

Načrti, ki so potrebni za nadaljnje projektiranje:

1. PZI Načrt arhitekture;
2. PZI Načrt gradbenih konstrukcij;
3. PZI Načrt električnih inštalacij;
4. PZI Načrt strojnih inštalacij;
5. Načrt požarne varnosti;
6. Načrt ravnanja z odpadki;
7. Elaborat gradbene fizike in
8. Elaborat varstva pred hrupom.