



TEHNIČNO POROČILO

1.0. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI TAKO, DA SE PRI NADALJNJEM PROJEKTIRANJU, GRADNJI IN UPORABI OBJEKTA LAHKO ZAGOTAVLJA IZPOLNJEVANJE BISTVENIH IN DRUGIH ZAHTEV

1.1. Splošno:
Na parc. št. 2611/47, 2611/6 k.o. Postojna stoji objekt nekdanje Banke Koper. Investitor je za obravnavane posege pridobil gradbeno dovoljenje in že izvedel dela, vezana na zunanjo ureditev na JV strani objekta. V nadaljevanju se v sklopu rekonstrukcijskih posegov in spremembe namembnosti preuredijo obstoječi prostori v t.i. uporabne površine inkubatorja, ki vključujejo informacijsko-demonstracijski prostor s coworkingom, lobby, prostor kreativno kulturnih vsebin, poslovne in shrambene prostore... ter ostale površine inkubatorja, ki vključujejo tehnične, komunikacijske in energetske prostore, sanitarije, čajne kuhinje.

Prenovljeni prostori bodo namenjeni spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd., in bodo v skladu s poslovnim načrtom in programsko usmeritvijo inkubatorja ter prednostnimi področji Slovenske strategije trajnostne pametne specializacije (S5) in specializacijo regije).

Poleg rekonstrukcijskih posegov se bo izvedla energetska prenova z izvedbo toplotnih črpalk, novega ogrevalnega, pohlajevalnega, prezračevalnega sistema, nove električne in telekomunikacijske napeljave.

V sklopu z novo projektno zasnovo se obravnavajo določeni deli stavbe, medtem, ko se v preostale prostore ne posega. Obravnavani prostori so nadalje opredeljeni v tehničnem poročilo, v grafičnih prilogah z barvno podlago vijolične in rumene barve posebej označeni.

1.2. Obstoječe stanje:
Obravnavana parcela, na kateri stoji obstoječi objekt (parc. št. 2611/47, k.o. Postojna), s pripadajočo zunanjo ureditvijo (parc. št. 2611/6; k.o. Postojna) se nahaja v središču mesta Postojna. Objekt meri 1.513 m² (površina zemljišča pod stavbo znaša 519 m²) in je zasnove P+2+M.

Po podatkih GURS-a je bil objekt zgrajen leta 1900. Objekt je bil leta 1986 prenovljen. V sklopu obnove so se izvedle ojačitve zidov nove medetažne konstrukcije, stopnišča, notranji stebri, horizontalne in vertikalne vezi, strešni venci in AB strešna konstrukcija. Prenova je bila izvedena skladno s PZI projektom Invest Biro 84-170, novembra 1985.

Obstoječi objekt je od leta 2009 dalje prazen in opuščen, zato je potrebna njegova obnova. V letih opuščenosti objekta deluje zgolj slaščičarna v pritličju na V delu objekta, ki je v lasti zasebnika. Investitor je večinski lastnik objekta, ki je predmet obravnave

Objekt meji na S in Z strani z nepremičninami v lasti Župnije Postojna (župnišče z župnijsko cerkvijo). Na JZ strani meji z nepremičninami v lasti lokala Bar Bor (lastnik: Vladimir Grželj, parc. št. 2611/46, 2611/36. Ob J in V delu objekta poteka nižje ležeča javna občinska kategorizirana cesta – lokalna cesta (št. 321061) (Tržaška cesta, ki se priključi na Jamsko cesto).

V letu 2023 so bili na parc. št. 2611/47 in 2611/6; k.o. Postojna izvedeni posegi na zunanji ureditvi. Izvedeno je bilo novo tlakovanje, nadomestno stopnišče, oporni zidovi z stekleno ograjo, izvedla se je dostopna klančina za invalide, nova komunalna infrastruktura s priključki in osvetlitvijo. Izvedla se je



	prestavitev posameznih vodov obstoječe komunalne infrastrukture in obstoječih revizijskih jaškov. Pred slaščičarno Majlont se je izvedel nadstrešek Z izvedenimi posegi so se povečale poljavne površine na JV delu stavbe. Z izvedbo tlakovanega platoja ter nadstreška, ki je namenjen slaščičarni so se na J delu vzpostavile površine za občasno postavitve urbanega pohištva (tudi ob priložnostih večjih prireditev in večjega števila obiskovalcev: predstavitve, pogostitve, druženja).
1.2.	Obstoječe stanje – komunalna infrastruktura – izvedeno v sklopu del zunanje ureditve leta 2023: Pred izvedbo posegov na delih zunanje ureditve je bil obravnavani objekt komunalno opremljen. Na JV strani objekta so bili izvedeni obstoječi priključki na javno komunalno infrastrukturo: mešana kanalizacija na JZ in SV strani, elekrika s priključno merilnima omaricama na JZ vogalu in V vogalu objekta (Slaščičarna Majlont). Izvedena sta tudi dva vodovodna priključka z vodomernim števcem na JV strani ter ločen na SV strani (Slaščičarna Majlont). Na JV strani je izveden priključni jašek na javno fekalno kanalizacijo. Ob vzhodnem vogalu objekta je izvedeno TK optično omrežje. Na severni strani objekta je možnost izvedbe kablskega priključka. <u>V sklopu del leta 2023 so se izvedli posegi:</u> Elekrika: Nova RV+PMO je izvedena na SV strani objekta v obstoječi okenski niši. V njej je nameščenih 6 podnožij NV160 in 4 podnožja NV400. Nad RV je nameščenih 5 podstavkov za montažo števcov električne energije. Do vzpostavitve njenega obratovanja se že vedno uporablja RO na V fasadi objekta in obstoječi priključni omarici na Z vogalu objekta. Stenske konzolne luči na J fasadi stavbe v tej fazi niso izvedene. Telefonija/optika: Izvedena sta dva revizijska jaška zaradi izvedbe ločnega temelja in opornega zidu. Eden jašek se nahaja na pločniku, drugi pa na vhodnem platoju. Od navedenega jaška se ohranjata TK dovoda do Kutinove hiše in sicer eden protu glavnemu vhodu in drugi proti lokalu Majlont. Vodovod: Izvedel se je nov vodomerni jašek pred glavnim vhodom v objekt, ki je svetilnih dim. 250cm x 150cm x 195cm v katerem bo vgrajenih 5 neodvisnih vodovodnih vej z vodomernom za posamezne porabnike prostorov v Kutinovi hiši. Fekalna kanalizacija Trasa fekalne kanalizacije iz zahodnega dela Kutinove hiše je speljana pod rampo in se priključuje na skupni priključni jašek na pločniku. V ta jašek so speljane interne fekalne vode iz osrednjega dela Kutinove hiše. Trasa internega fekalnega kanalizacijskega vod, ki je bila predvidena v PZI pod vhodnim platojem se je premaknila južno in je izvedena pod naklonsko rampo. Meteorna kanalizacija: Obravnavani objekt ima urejeno odvodnjavanje padavinskih voda. Ta je s strešin objektov preko horizontalnih in vertikalnih žlebov speljana preko peskolovov in revizijskih jaškov v obstoječ sistem meteorne kanalizacije. S predvidenimi posegi se priključki na sistem meteorne kanalizacije ne spreminjajo Ceste Neposrednega cestnega priključka predmetni objekt nima. Na skrajnem J in V delu obravnavane parcele poteka občinska kategorizirana cesta s parc. št. 2611/57 in 2605/34, obe k.o. Postojna, ki jo od objekta obravnave loči pločnik. Po delu S strani obravnavanega objekta poteka stopnišče ter dvorišče župnijske cerkve.



1.3.	Predvideno stanje: Objekt, ki je predmet obravnave bo tako kot do njegovega zaprtja v letu 2009 namenjen spodbujanju podjetništva, digitalizacije, krožnega gospodarstva, zelene ekonomije ipd, kar bo investitor dosegel s preureditvijo in obnovo obstoječih prostorov. Stavba se deli na dva dela. Osrednji del in zalomljeni Z del stavbe. Slednji je etažnosti P+1+2, medtem, ko je osrednji del stavbe etažnosti: P+1+2+M. Glavni del objekta je pravokotne tlorisne zasnove, etažnosti P+1+2+M. Glavni vhod v osrednji objekt je obstoječ iz JV strani, vhod v zalomljeni Z del stavbe pa je predviden na JV vogalu tega dela stavbe. V osrednjem delu stavbe se nahaja centralno dvoramno stopnišče, ki povezuje pritličje z obema nadstropjema in mansardo stavbe. Poleg obstoječega stopnišča se bo na novo vgradilo tudi dvigalo, ki bo omogočalo dostope tudi funkcionalno oviranim osebam in invalidom. V zalomljenem Z traktu objekta se nahaja stopnišče znotraj nadkritega atrija in vodi v 1. nadstropje stavbe iz tega pa je v notranjosti izvedeno zalomljeno stopnišče tudi v 2. nadstropje. Glede na to, da je talna višinska kota v 1. in 2. nadstropju osrednjega dela stavbe nižja od talne višinske kote Z dela stavbe, sta nadstropji obeh objektov povezani s šestimi (1. nadstropje) in petimi stopnicami (2. nadstropje). Zalomljeni Z del objekta ima v 1. nadstropju tudi zunanjo teraso v dveh nivojih. Prehajanje med nivojema se bo uredilo z izvedbo 4 zunanjih stopnic. V sklopu predvidenih posegov in območja obdelave se v pritlični etaži osrednjega dela stavbe uredi vetrolov, informacijsko-demonstracijski prostor s coworkingom, lobby, tehnika in hodnik, trezor, sanitarije (za M, Ž in invalide) z dvema predprostoroma in čistil. Dostop do sanitarij bo možen iz informacijsko-demonstracijskega prostora s co-workingom. V 1. nadstropje vodi dvoramno stopnišče ter novo dvigalo. V pritlični etaži Z dela objekta se obravnava ureditev obstoječega stopnišča za dostop do 1. nadstropja. Prostori nekdanje kotlovnice se v tej fazi ne obravnavajo! Obstoječi atrijski prehod je trenutno zaprt s pločevinasto steno in dvokrilnimi vrati. V preteklosti je služil dostopu do kotlovnice. Skladno s predvideno zasnovo in izvedbo neoviranega dostopa do nadstropne etaže zalomljenega Z dela stavbe se pločevinasta stena in dvokrilna vrata odstranijo. Uredijo se višinski prehodi in dostopi tako, da se zniža obstoječi tlak in s tem zagotovi ravne dostope (brez stopnic) do prostorov. V 1. nadstropju osrednjega objekta so predvideni: prostor kreativnih kulturnih industrij, hodnik, stopnišče v 2. nadstropje ter dvigalo, 3 shrambe, trezor, čajna kuhinja ter sanitarije za M, Ž in invalide s predprostorom. 1. nadstropje osrednje stavbe je povezano s 1. nadstropjem zalomljenega Z dela stavbe preko 6 stopnic. V navedenem nadstropju zalomljenega Z dela stavbe se obravnavajo prostori: hodnik in lobby, preko katerega se dostopa stopnišča, ki povezuje P in N iz nadkritega atrija v pritličju na Z strani objekta. V 2. nadstropju osrednjega objekta se obravnava: osrednje stopnišče, 9 poslovnih prostorov različnih velikosti, čajna kuhinja, sanitarije za M, Ž in invalide s predprostoroma in povezovalni hodnik. 2. nadstropje Z zalomljenega dela objekta ni predmet obravnave. Mansarda je izvedena zgolj v centralnem delu objekta. V njej se obravnava obstoječe stopnišče, dvigalo, prostora za energetiko in povezuje hodnik. V sklopu izvedbe prostora za energetiko se izvede enokapno frčado, ki je prezračevana in zagotavlja nemoten pretok in dovod zraka za delovanje toplotnih črpalk. Poleg izvedbe frčade na S strani objekta spremeni še izgled stopniščnega vetrolova v 1. nadstropju Z dela objekta. Namesto enokapne strešine se izvede kubusni vetrolov, katerega sodoben izgled sovпада z dvo nivojsko izvedbo obstoječih teras in strešin Bar-Bora.
-------------	--



	Dovoz na obravnavano parcelo bo še naprej omogočen zgolj za potrebe interventnih vozil, in sicer na JV strani objekta, obiskovalci in najemniki poslovnih prostorov v stavbi pa bodo dostopali peš. Glavni vhod v objekt ostaja na JV strani objekta (skozi obstoječi glavni vhod), sekundarni vhod pa preko nadkritega atrija na J JZ strani objekta. Pred glavnim vhodom v objekt je že izveden tlakovan plato, ki omogoča postavitve urbanega pohištva (tudi ob priložnostih večjih prireditvev in večjega števila obiskovalcev). Obstoječi plato se je razširil na račun obstoječega pločnika in je bil dvignjen za višino vhodne stopnice. Na ta način se je povečal poljavni prostor pred objektom, hkrati pa je omogočen neoviran dostop v objekt za telesno ovirane osebe in invalide. Z razširitvijo zunanjega platoja na JZ strani objekta so se povečale zunanje terasne površine pred obstoječo slaščičarno Majlont. kjer se je že izvedel nov nadstrešek. Nov poljavni prostor je proti pločniku omejen s stekleno ograjo. Parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene je možno zagotoviti v bližnji garažni hiši.
--	---

1.4.	Tlorisni gabariti, višinski gabariti, etažnost Tlorisni gabariti objekta na stiku s tlemi so: 41,68m x 23,42m. Tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih delov: 42,23m x 28,91m (strešina) Kota zunanjega tlaka: variira od 548.84 m.n.v. (pločnik ob Bar-Boru) do 550.39 m.n.v. (stopnišče pred cerkvijo Sv Štefana) Kot poljavnega platoja pred vhodom na JV strani: 0.00 je na 549.90 m.n.v. Kota praga objekta: 0.00 je na 549.90 m.n.v. Kota cestišča ob JV strani objekta: 549.78 m.n.v. – ob prehodu za pešce – na vogalu objekta Kota napušča variira: +11.22 na V strani objekta na 561.12 m.n.v. in +11.24 na Z strani objekta na 561.14 m.n.v.. Na SZ vogalu je kota napušča +11.18 561.08 m.n.v. Kota slemena variira: +14.47 na Z strani objekta je na 564.19 m.n.v. in +14.52 na V strani objekta je na 564.24 m.n.v. Kota slemena atike: +14.74 na Z strani objekta je na 564.64 m.n.v. Višina objekta na stiku s terenom na JV strani: 14.74m Višina objekta – največja razdalja med kota tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote: 15.14m Etažnost zalomljenega Z dela objekta je P+1+2, etažnost osrednjega dela stavbe: P+1+2+M
------	---

1.5.	Konstrukcija: Temelji: Pod obstoječimi kamnitimi zidovi so izvedeni kamniti temelji, kot razširitve obstoječih zidov. Na podlagi vpogleda v PZI načrt gradbenih konstrukcij (Invest biro, november 1985), da so bili pod novimi AB zidovi (zahodni del objekta in trezor), stopnišči in AB stebri izvedeni AB točkovni in pasovni temelji. V sklopu predvidenih posegov se bo v sklopu izvedbe dvigala izvedla AB temeljna plošča, deb. 20cm. Temeljna tla je pred izvedbo del potrebno natančno preveriti z izvedbo sondaž. V kolikor se na osnovi sondiranja in izdelanega geološko-geomehanskega elaborata ugotovi da talna podlaga, ne zagotavlja ustrezne stabilnosti objekta, kakršna je predpostavljena statični presoji in potresno varnostni analizi (sestavni del načrta gradbeništva), je potrebno posege opredeliti na podlagi izsledkov raziskav in po napotkih odg. nadzornika in pooblaščenega inženirja gradbeništva.
------	---



Nosilni zidovi: Obodni zidovi objekta so ostali nespremenjeni od časa nastanka dalje. Zidovi so kamnite izvedbe v deb. cca. 60-150cm. Zidovi so z notranje strani ometani in zaglajeni, z zunanje strani pa zaključeni z zaribanim fasadnim ometom. V času obnove objekta se je z odstranitvijo medetažnih konstrukcij pristopilo k celoviti obnovi objekta. V ta namen so skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij (Invest biro, november 1985) izvedli nekatere vertikalne ojačitve na delih zidov. Na novo so se je izvedla AB stene okoli trezorja, AB stene ob stopnišču, AB stene na Z delu objekta (nadkriti atrij in obstoječa kotlovnica). AB stene so bile dim 20-30cm. Po sredini osrednjega objekta so v vseh etažah izvedeni AB stebri, dim 30/30-40cm, ki nosijo medetažne konstrukcije.

V sklopu predvidenih posegov se bo izvedel nov AB dvigalni jašek z obodnimi stenami v deb. 25cm. Skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij se bodo izvedle posamezne horizontalne in vertikalne ojačitve.

V sklopu izvajanja del je potrebno natančno pregledati konstrukcijsko stanje obodnih/fasadnih in notranjih nosilnih zidov in voditi natančno evidenco razpok in nestabilnih delov objekta. Na zalomu objekta (S in J stran) so vidne konstrukcijske razpoke, katere je potrebno sanirati z injektiranjem z ustreznimi injektirnimi masami.

Predelni zidovi: so opečnate izvedbe v deb. 10-15cm. V času, ko je v objektu delovala Banka Koper so bile med prostori izvedeni montažni stenski PVC/stekleni sestavi. Danes teh sten ni več. V sklopu predvidenih posegov je predvidena izvedba dvojnih mavčno-kartonskih sten v skupni deb. 15cm z integrirano toplotno izolacijo v deb. 10cm. V lobby-ju je predvidena izvedba steklenih sten z varnostno zasteklitvijo. Skladno s predvideno zasnovo objekta se izvedejo lokalne rušitve delov zidov in zapolnitve obstoječih odprtín. Kjer so obstoječi zidovi opečnate izvedbe se zapolnitve izvedejo z opeko.

Medetažne konstrukcije: V času prenove objekta leta 1986, so bile skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij (Invest biro, november 1985) izvedene medetažne AB plošče. Po podatkih PZI so medetažne plošče izvedene nad pritličjem, 1. in 2. nadstropjem v deb. 15-20cm. Plošče imajo ležišča v obstoječem kamnitem obodnem zidu, na nekaterih mestih so izvedena sidra skozi kamniti zid. V sklopu predvidenih posegov se v medetažne konstrukcije ne posega, z izjemo izvedbe vertikalnega dvigalnega jaška.

Stopnišča: V času prenove objekta leta 1986, so bile skladno s PZI načrtom gradbenih konstrukcij (Invest biro, november 1985) izvedena vsa stopnišča na novo. Vsa stopnišča so AB izvedbe, deb. 12-15cm.

Strešna konstrukcija: V času prenove objekta leta 1986, je bila izvedena nova strešina. Osrednji del objekta ima izvedeno štirikapno AB streho, ki nalega na zaključno AB horizontalno vez, ki stoji na vrhu obstoječih kamnitih obodnih zidov. Strešina nad Z delom objekta je dvokapne AB izvedbe. Strešina osrednjega dela objekta je s spodnje strani obložena z izolacijskimi heraklit ploščami. Strešina Z dela objekta pa ima izveden spuščen lesen strop. V sklopu del se v konstrukcijo strešine posega minimalno (dovoljena je izvedba odprtine za odvod dima in toplote nad stopniščem ter preboji za instalacijske razvode). Vgradnja novih – dodatnih strešnih oken ni predvidena. V sklopu del naj se po dogovoru z investitorjem in odg. nadzornikom odstrani obstoječo izolacijo pod strešino objekta z namenom, da se preveri konstrukcijsko stanje AB strešine in tudi ugotovi morebitna zamakanje padavinskih meteornih voda.

Jeklene konstrukcijske ojačitve: Skladno z statično presojo je ugotovljeno, da je stanje strešne AB zalomljene strešine, izvedba frčade in prenosi obtežbe strehe na talno ploščo mansardne etaže konstrukcijsko vprašljivo. Skladno s tem se pod AB ploščo mansarde (v sklopu spuščene stropa) izvedejo ojačitveni jekleni nosilci HEB450 in HEB300. Navedeni nosilci bodo zagotavljali dodatno ojačitev mansardni talni plošči in s tem omogočali izvedbo opreme in dejavnosti v mansardni etaži. Podrobneje so nosilci obdelani v načrtu gradbeništva.

Dvigalni jašek: V sklopu predvidenih posegov je izvedba AB dvigalnega jaška, dim. 230x210cm. AB



	stene so dim 25cm. Notranje svetle mere za vgradnjo dvigala znašajo 180x160cm. Podrobneje bo dvigalni jašek obdelan v PZI načrtu gradbenih konstrukcij. Nadkriti vetrolov: Obstoječa strešna konstrukcija vetrolova nad stopniščem na Z strani objekta se odstrani in nadomesti z novo iz jeklene konstrukcije. Predvideni je izvedba škatlastih stebrov dim. 100x100x6 in nosilcev dim. 150x100x6. Strešna konstrukcija bo toplotno izolirana ter nadkrita s pločevino. Opomba: Podrobneje so posegi na konstrukciji opredeljeni v popisu GO del!
1.6.	Zaključne obdelave: Tlaki: obstoječi tlaki so različnih zaključnih izvedb. V pritličju so finalizirani s keramiko in kamnom, v nadstropnih etažah pa z iglanim podom / tapisonom, keramiko (v sanitarnih prostorih) V sklopu predvidenih posegov se obstoječe obloge odstranijo. Po potrebi se izvedejo lokalna popravila, izravnave. V pritličju se granitogres izvede preko obstoječe kamnite talne površine. V nadstropnih etažah in mansardi pa so predvidene zaključne obloge iz granitogresa na mesto predhodno odstranjenih talnih oblog. V mansardi se nad obstoječo AB ploščo izvede nov tlak v sestavi toplotne/zvočne izolacije v deb. 2cm, pvc folije, betonskega estriha v deb. 5cm in zaključne talne obloge iz granitogresa. Na stiku s zunanjo teraso in Z delom stavbe se v 1. nadstropju izvede HI zaščito - pas med talno konstrukcijo in fasadno steno. Okna in zasteklitve: obstoječa okna so Alu dvoslojne izvedbe. Okna so po etažah poenotena in predstavljajo sestavni del oblikovanja objekta. V sklopu predvidenih posegov se na določenih mestih izvede nadomestno stavbno pohištvo, ki bo obliki, barvi in tehničnih karakteristikah sovpadala z obstoječim stavbnim pohištvom. <u>Ne glede na to je predvideno v popisih GOI del zamenjava celotnega fasadnega stavbnega pohištva z novim v leseni troslojni izvedbi v kolikor se izkaže, da obstoječe stavbno pohištvo kljub morebitnim popravilom ne bo ustrezalo za nadaljnjo uporabo. Podrobneje se bo shema oken in vrat uskladila s predstavniki ZVKDS.</u> Pritličje: na lokaciji nekdanjega bankomata se izvede fiksna steklena stena, po vzoru obstoječe zasteklitve na J strani. Izvede se vetrolov in steklena stena med lobby-jem in promocijsko trgovino. Na nadkritem stopnišču na Z strani objekta se obstoječa kopelit zasteklitev nadomesti z novo, troslojne izvedbe z integriranim oknom. Nadstropje_1: obstoječi okni na Z fasadi objekta se nadomestita z novima, ki zagotavljata EI30. Vrata: Vhodna vrata v osrednji objekt se nadomestijo z novimi enake oblike in dimenzije. Vrata so Alu/steklene oz Leseno/steklene izvedbe in se odpirajo navzven. V pritličju se zamenjajo vhodna vrata med vetrolovom in lobbyjem in promocijsko trgovino ter vrata iz nadkritega stopnišča v zunanjo teraso 1. nadstropja ter vhodna vrata iz zunanjega stopnišča v lobby v 1. nadstropju. V sklopu predvidenih del se znotraj objekta izvedejo po prostorih nova lesena in leseno/steklena vrata ter alu/steklena vrata. Posebno pozornost je potrebno nameniti izvedbi vrat skladno z zahtevami požarne študije (požarna odpornost, samozapirala, panik kljuke...). Podrobneje so nova/nadomestna vrata obdelana v grafični prilogi: shema oken in vrat. Obdelava zidov in stropov: Notranji zidovi se ustrezno obdelajo s podaljšanimi apnenimi maltami v zaključnimi barvami po izboru investitorja. Spuščeni stropovi: Obstoječi spuščeni stropovi se skladno s PZI zasnovo po prostorih odstranijo in nadomestijo z nadomestnimi, ki so izvedeni iz mavčno-kartonskih plošč in v izvedbi tip Armstrong. Stropovi se dodatno izolirajo s 5-15cm toplotne izolacije. V sklopu predvidenih posegov se v prostor med medetažno konstrukcijo in obstoječimi/predvidenimi spuščenimi stropovi izvedejo novi instalacijski razvodi za strojne, elektro in telekomunikacijske instalacije. Fasada: Obstoječ objekt ima izvedeno zaribano fasado (tip: bavarski omet) v beli barvi, ki je na precej mestih poškodovana. V sklopu predvidenih del se vrhne plasti odstranijo - strugajo do zdrave



	ometane osnove. Zdrava podlaga se izravna ter zaključi z zaglajenim apnenim ometom, skladno z zahtevami in smernicami ZVKDS. J in V del pritlične etaže se izvede v šivani površinski obdelavi, v skladu z nekdanjim izgledom stavbe. Okoli oken in vrat se izvedejo ertne poslikave v ravnini zidu. Vsi posegi na fasadah se izvajajo skladno s smernicami ZVKDS. Kamniti portal: Na JV strani osrednjega dela objekta je izveden kamniti portal. Nad portalom je bil v preteklosti odstranjen plehnata zaključna obroba, kar povzroča pronicanje vode in nastanek morebitnih poškodb. V sklopu predvidenih del se kamniti portal obnovi in zaščiti pred propadanjem z izvedbo zaščitne pločevine. Ograje: Na stopniščih so izvedene obstoječe kovinske ograje in deloma parapetni AB zidci. V sklopu predvidenih posegov se v obstoječe ograje odstranijo in nadomestijo z novimi. Ograje so enostavne steklene varnostne izvedbe na kovinski podkonstrukciji z linijskimi kovinskimi ročaji. Dimnik: Na SZ vogalu objekta je izveden večji dimnik, ki je služil potrebam kotlovnice v preteklosti. Dimnik več let ni v uporabi. V sklopu predvidenih del se dimnik sanira in zaščiti pred propadanjem. Dimnik v nadalje ne bo v uporabi. Žlebovi: Obravnavani objekt ima izvedene vertikalne in horizontalni žlebove. V sklopu obnove fasade se obstoječi žlebovi nadomestijo z novimi, enakih dimenzij in obdelav. Žlebovi so priklopljeni na sistem javni kanalizacijski sistem. Opomba: Podrobneje so posegi na zaključnih obdelavah opredeljeni v popisu GO del!
1.7.	Prometna infrastruktura: Dostop: Dostop do objekta obravnave je z obstoječe javne občinske ceste s parc. št. 2611/57 in 2605/42, obe k.o. Postojna. Parkirne površine: Parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene je možno zagotoviti v bližnji garažni hiši. Glede na to, da je bil objekt zgrajen leta 1900 in ima pridobljeno uporabno dovoljenje ter da na parceli ni mogoče zagotoviti zelenih parkirnih mest se skladno s 125. členom OPN Postojna smiselno uporabijo odstopanja od zahtev prostorskega akta, ki se navezujejo na število parkirnih mest. Ne glede na to je možno ta parkirna mesta zagotoviti v sklopu garažne hiše v novem objektu Kras. Intervencijske površine: Glavna intervencijska površina se nahaja na J strani objekta.
1.8.	Komunalna infrastruktura: Elektrika: Obravnavani objekt ima izveden obstoječ elektro priključek s PMO ob JZ vogalu objekta. Obstoječa slaščičarna Majlont ima svoj elektro priključek s PMO na V vogalu objekta. V sklopu izvedenih del zunanje ureditve je bil že izveden nov elektro priključek iz TP Kras. Prav tako je bila izvedena nova RV+PMO na SV strani objekta v obstoječi okenski niši. V njej je nameščenih 6 podnožij NV160 in 4 podnožja NV400. Nad RV je nameščenih 5 podstavkov za montažo števecv električne energije. Do vzpostavitve njenega obratovanja se že vedno uporablja RO na V fasadi objekta in obstoječi priključni omarici na Z vogalu objekta. Stenske konzolne luči na J fasadi stavbe v tej fazi niso izvedene. Za potrebe zasnove programske/funkcionalne zasnove objekta so predlagane meritve in samostojni števci, ki so podrobneje opredeljeni v načrtu elektrotehnike Telefonija/optika: Obravnavani objekt ima izveden priključek na optično omrežje. Priključek je izveden na JV strani



	objekta, kjer je na platoju, SV od objekta izveden jašek v katerem je zagotovljeno priključevanje objekta na optično omrežje. Na SZ strani objekta je preko dvorišča župnišča zagotovljena možnost priključevanja na kabelsko (optično) infrastrukturo drugega ponudnika. V sklopu PZI projekta se bodo izvedle notranje razdelilne omarice in optični razvodi po posameznih prostorih. Podrobneje so telekomunikacije obdelane v načrtu elektrike. Vodovod: V sklopu izvedenih del zunanje ureditve se je na mestu obstoječega vodomernega jaška izvedel nov vodomerni jašek pred glavnim vhodom v objekt, ki je svetilnih dim. 250cm x 150cm x 195cm v katerem bo vgrajenih 5 neodvisnih vodovodnih vej z vodomernom za posamezne porabnike prostorov v Kutinovi hiši. Trenutno je za potrebe slaščičarne Majlont še vedno v uporabi ločen priključek s samostojnim vodomernim števcem v notranjosti prostorov slaščičarne Majlont. Podrobneje je vodovod obdelan v načrtu strojništva. Fekalna kanalizacija: Obravnavani objekt ima izveden priključek interne fekalne kanalizacije na obstoječ sistem javne fekalne kanalizacije. Na JV strani objekta je pred zunanjim stopniščem izveden priključni jašek na javno fekalno kanalizacijo (OBSTOJEČE FEKALNI JAŠEK). V ta jašek so speljane vse fekalne vode iz obravnavanega objekta, z izjemo fekalnih vod obstoječe slaščičarne Majlont. Le-te imajo že izveden obstoječ priključek na javno fekalno kanalizacijsko omrežje na SV strani objekta (OBSTOJEČ FEKALNI JAŠEK 1) V sklopu predvidenih del se izvedejo nove sanitarije na mestu obstoječih. Skladno s tem se izvedejo po obstoječi trasi vertikalne in horizontalne interne kanalizacije nadomestne odtočne cevi fi150-fi250mm. V sklopu del zunanje ureditve se je trasa fekalne kanalizacije iz zahodnega dela Kutinove hiše je speljana pod rampo in se priključuje na skupni priključni jašek na pločniku. V ta jašek bodo speljane interne fekalne vode iz osrednjega dela Kutinove hiše. Trasa internega fekalnega kanalizacijskega vod, ki je bila predvidena v PZI pod vhodnim platojem se je premaknila južno in je izvedena pod naklonsko rampo. Meteorna kanalizacija – strešna padavinska voda: Obravnavani objekt ima urejeno odvodnjavanje padavinskih voda. Ta je s strešin objektov preko horizontalnih in vertikalnih žlebov speljana preko peskolovov in revizijskih jaškov v obstoječ sistem meteorne kanalizacije. S predvidenimi posegi se priključki na sistem meteorne kanalizacije ne spreminjajo, zamenjajo pa se meteorni in vertikalni žlebovi. Meteorna kanalizacija – talna padavinska voda iz pohodnih površin Izvedeno v sklopu del zunanje ureditve Ravnanje z odpadki: Zbirno in odjemno mesto za biološke, plastične in papirnate odpadke bo ustrezno urejeno, utrjeno in dostopno ter bo ustrezalo funkcionalnim, estetskim, higiensko-tehničnim pogojem in ne bo oviralo ali ogrožalo prometa na javnih površinah. Predvideno je na mestu nadkritega atrija.
1.9.	Energetska oskrba: Ogrevanje: Objekt bo izvedeno s toplotnimi črpalkami zrak-voda. Prostor za energetiko je predviden v mansardni etaži. Za potrebe ogrevanja in pohlajevanja je predvidena 1 toplotna črpalka sestavljena iz 2 samostojnih enot in 1 TČ za pripravo TSV. TČ so moči 112kW, ki med obratovanjem ustvarijo 68dB. Naprave se vgradijo na antivibracijski podlagi in imajo vse povezovalne instalacije iz fleksibilnih cevi, pod njimi so ustrezne antivibracijske vzmeti. Toplotne črpalke predstavljajo glavni energetski vir za ogrevanje in pohlajevanje. Ogrevanje posameznih prostorov bo izvedeno preko konvektorjev, ki bodo umeščeni pod okni. Umestitev konvektorjev z razvodnimi sistemi bo podrobneje obdelana v PZI načrtu strojništva.



	Pohlajevanje: Objekt se bo pohlajeval preko konvektorjev, ki bodo po posameznih prostorih umeščeni pod okni. Umestitev konvektorjev z razvodnimi sistemi bo podrobneje obdelana v PZI načrtu strojništva. Prezračevanje: Objekt se na dva načina: naravno z odpiranjem oken in vrat ter prisilno-mehansko. Prisilno prezračevanje se izvaja preko centralnega prezračevalnega sistema, ki omogoča ustrezne dovode in odvode čistega in predhodno ogretega zraka v posamezne prostore v objektu. Horizontalni prezračevalni razvodi se izvedejo med spuščnim stropom in obstoječimi medetažnimi konstrukcijah objekta. Z vgradnjo rekuperatorjev pa se bodo zmanjšujejo toplotne izgube.
--	---



1.10. Indikatorji površin in prostornin objekta

Prikazani so prostori, ki se obdelujejo. Ločeno so obarvani v dveh barvah in sicer violečni, ki prikazuje namen in površino t.i. uporabnega prostora ter namen in površino t.i. ostalega prostora

Pritličje	
Uporabni prostori:	
Informacijsko-demonstracijski prostor s coworkingom	93,0m ²
lobby	31,7m ²
Ostali prostori	
Vetrolov	4,6m ²
Tehnika in hodnik	11,8m ²
Trezor, skladišče	6,9m ²
Jašek za dvigalo	2,9m ²
Predprostor sanitarije	7,9m ²
Čistila	0,6m ²
WC M_1	1,5m ²
WC M_2	1,9m ²
WC INVALIDI	3,4m ²
Predprostor WC Ž	0,7m ²
WC Ž_1	1,8m ²
WC Ž_2	1,4m ²
Skupaj uporabni prostori	124,7m²
Skupaj ostali prostori	45,4m²
Skupaj pritličje	220,7m²

1.nadstropje	
Uporabni prostori:	
Prostor kreativno kulturnih industrij (vsebin)	143,2m ²
Trezor_2	2,5m ²
Shramba_1	5,3m ²
Shramba_2	0,9m ²
Shramba_3	40,6m ²
Ostali prostori	
Hodnik	7,8m ²
Stopnišče	13,8m ²
Čajna kuhinja	8,5m ²
Hodnik	3,4m ²
Predprostor WC	2,4m ²
WC M	4,3m ²
WC Ž + INVALID.	3,1m ²
Stopnišče	3,0m ²
Hodnik_2	22,4m ²
Lobby	15,4m ²
Stopnice	11,9m ²



Skupaj uporabni prostori	192,5m ²
Skupaj ostali prostori	96,0m ²
Skupaj 1. nadstropje	288,5m ²

2. nadstropje	
Uporabni prostori:	
Poslovni prostor_7	22,6m ²
Poslovni prostor_8	13,2m ²
Poslovni prostor_9	10,7m ²
Poslovni prostor_10	19,9m ²
Poslovni prostor_11	15,9m ²
Poslovni prostor_12	18,2m ²
Poslovni prostor_13	18,8m ²
Poslovni prostor_14	23,9m ²
Poslovni prostor_15	17,8m ²
Ostali prostori	
Čajna kuhinja	16,0m ²
Stopnišče	1,7m ²
Predprostor WC Ž	4,1m ²
WC Ž_1	1,2m ²
WC Ž_2	1,4m ²
WC invalidi	3,1m ²
Predprostor WC_M	1,2m ²
WC M_1	5,3m ²
WC M_2	1,1m ²
WC M_3	1,2m ²
Stopnice	11,7m ²
Hodnik	27,8m ²
Skupaj uporabni prostori	161,0m ²
Skupaj ostali prostori	75,8m ²
Skupaj 1. nadstropje	236,8m ²

Mansarda	
Ostali prostori	
Energetika	11,6m ²
Stopnišče	12,3m ²
Hodnik	15,1m ²
Skupaj ostali prostori	39,0m ²
Skupaj mansarda	39,0m ²



2.0.	OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA
-------------	--

2.1.	Vrsta gradnje oziroma drugih del in vrsta objekta
-------------	--

Vrsta gradnje oziroma drugih del:	Rekonstrukcija, sprememba namembnosti
Vrsta objekta glede na namen in funkcijo:	
STAVBA:	CC-SI: 12203: Druge poslovne stavbe
GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT:	
NEZAHTEVNI OBJEKT:	
ENOSTAVNI OBJEKT:	

2.2.	Podatki o zemljiški parceli/parcelah
-------------	---

Parc. št.	2611/47, 2611/6
Katastrska občina	k.o. Postojna (2490)
Vrste zgrajenih objektov na zemljišču	CC-SI: 12203: Druge poslovne stavbe

2.3 .	Prostorski akti, ki veljajo na območju zemljiške parcele/parcel
--------------	--

Občinski prostorski načrt.	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14-DPN OSVAD, 15/15, 57/16, 9/17, 75/17-odl. US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19), v nadaljevanju OPN Postojna
Oznaka prostorske enote	PO -106 CU

2.4 .	Podatki o namenski rabi prostora
--------------	---

Parc. št.	2611/47, 2611/6
EUP	PO-106
Osnovna namenska raba	I.OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ: S-OBMOČJA STANOVANJ
Podrobnejša namenska raba	CU – osrednje območje centralnih dejavnosti
Nadalja členitev podrobnejše namenske rabe	/
Način urejanja	OPN

UTEMELJITEV PREDLAGANEGA POSEGA in SKLADNOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

Predvideni posegi so skladni z navedbami 125. člena OPN Postojna



3.0.	OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠEVANJE TEH VPLIVOV
3.1	Varstvo zraka: Emisija snovi v zraku v času gradnje oz. izvajanja del: Glavna vira emisij bosta prašenje in izpušni plini gradbene mehanizacije. Emisijo prahu v okolje bodo povzročali: začasno skladiščenje materiala ter zemljine in nakladanje na tovorna vozila za odvoz ter premiki vozil in gradbene mehanizacije. Ocenjujem, da bo vpliv prašenja zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: vlaženje in škropljenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu, čiščenja tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, omejitev hitrosti transportnih vozil na gradbišču, pokrivanje in ščitenje virov, ki so lahko vzrok emisij prahu, izogibanja aktivnosti pri gradbenih delih, ki bi povzročale emisije prahu, zmanjšati odmetavanje materiala z večjih višin, nastalega pri gradnji, preprečiti tako ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali, ki povzročajo emisije prahu. Večjo pozornost ukrepov je treba nameniti v primeru sušnih dni in vetra. Izpušni plini dizelske gradbene mehanizacije in tovornih vozil bodo zrak onesnaževali predvsem z SO₂, NO₂ in dimom. Ocenjujem, da bo vpliv na okolje zaradi delovanja gradbene mehanizacije in tovornih vozil zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: redno vzdrževanje gradbene mehanizacije, pravilno delovanje gradbene mehanizacije, tovorna vozila se na gradbišču ne smejo zadrževati s prižganimi motorji. Prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču. Varstvo tal: V času gradnje sta investitorja dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča, vključno z pretakališčem goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi bodo ustrezno zaščitena pred možnostjo izliva v tla. Vir emisije snovi v tla bodo razni gradbeni materiali predvsem v času temeljenja in gradnje objekta. Preprečiti je treba njihovo raztresanje, spiranje in izlivanje. Gradbeni materiali naj bodo skladiščeni pod nadstreškom. Vzdrževanje mehanizacije in vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja. Začasno skladiščenje viškov zemljine mora biti urejeno tako, da se prepreči erozija in s tem raznašanje materiala po površinah in v kanalizacijo. Ocenjujem, da bo obremenitev tal ob upoštevanju vseh ukrepov majhna. Pri izvedbi izkopov je potrebno spremljati stanje zemljine in morebitnih pojavov podtalnih vod ter sprememb njihovih smeri odvodnjavanja. Izkopi bodo izvedeni fazno in po plasteh. Merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: Obravnavani posegi morajo biti izvedeni na način da so med gradnjo in po izvedbi izpolnjene naslednje bistvene zahteve: - mehanska odpornost in stabilnost - varnost pred požarom - higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice - varnost pri uporabi - zaščita pred hrupom - varčevanje z energijo in ohranjanje toplote - univerzalna graditev in uporaba objekta - trajnostna raba naravnih virov skladno s 15. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.). Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov se opravi na tak način, da je čim manj moteča ter tako, da se ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okolje varstvene razmere.



Mehanska odpornost in stabilnost:

TRESLJAJI V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJA DEL:

Uporaba gradbene mehanizacije bi lahko povzročila pojavljanje tresljajev, vendar ni mogoče predvideti oceno vplivov na sosednje objekte, ker so odvisni od temeljenja teh objektov, sestavo tal, kompaktnosti itd. Glede na oddaljenost sosednjih objektov in ne zahtevnega gradbenega posega ocenjujem, da bo vpliv na okolje zmeren ob upoštevanju navodil za obratovanje in delovanje delovnih strojev.

MEHANSKA ODPORNOST IN STABILNOST KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU:

Pričakovani so minimalni oz. dovoljeni posedki obravnavanega objekta, ki pa ne bodo vplivali negativno na okolico. Vplivno območje zajema gabarit temeljenja celotnega objekta, ki mora biti izveden na osnovi mehanske odpornosti in stabilnosti temeljnih tal z upoštevanjem varovanja neposredne okolice.

Varstvo pred požarom:

VARNOST PRED POŽAROM KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU :

Vplivno območje zajema pas okoli objekta, širino polovice višine objekta od terena. Skladno z zakonom o varstvu pred požarom morajo biti upoštevani z zakonom predvideni ukrepi. V objektu so zagotovljeni pogoji za varen odmik ljudi iz objekta, ob objektu je dovolj površine za dostop intervencijskega vozila in vozila za gašenje z vodo. Objekt je projektiran in grajen tako, da so možnosti za nastanek požara zmanjšane na minimum. Vse nosilne konstrukcije so iz negorljivih materialov. Glede na razdelitev objektov po merilih za izdelavo študije požarne varnosti sodi obravnavani objekt v požarno manj zahtevne objekte in zanj ni potrebna izdelava študije požarne varnosti. Kljub temu, morajo biti pri uporabi objekta upoštevani naslednji pogoji: na dostopnem mestu mora biti vidno označen in nameščen gasilni aparat, mesto za izklop glavnih varovalk mora biti lahko dostopno, snovi iz katerih je predvidena gradnja objekta bodo v najbolj občutljivih delih konstrukcije negorljive, evakuacije iz objekta ne sme biti otežena, dostopnost gasilskih vozil mora biti omogočena. Na križišču s Tržaško cesto se v razdalji JV od obravnavanega objekta nahaja nadzemni hidrant. Vodo potrebno za gašenje dostavijo tudi gasilci v gasilskih cisternah. Ob požaru na oziroma v objektu je možno računati na prostovoljna gasilska društva Postojna, ki bodo lahko na kraju požara prej kot v 15 minutah po prejemu obvestila. Gasilci so opremljeni (voda, pena, prah) in usposobljeni za gašenje vseh vrst požarov, ki bi lahko nastali na obravnavanem objektu.

Higienska in zdravstvena zaščita

VARSTVO ZDRAVJA V ČASU GRADNJE OZ. IZVAJANJE DEL:

Upoštevati je potrebno predpise o varnosti stavbnih gradbišč.

Namestiti je potrebno table z opozorili:

- nezaposlenim vstop prepovedan
- obvezna uporaba osebnih zaščitnih sredstev
- zmanjšanje hitrosti vozil na 5 km/h

Sredstva in oprema za varnost delavcev pri delu

- varnostna čelada, čevlji z jekleno kapico, varnostne rokavice, varnostni pas z vrvmi za navezo, varnostna očala po potrebi, osebna zaščitna sredstva za dihala in prahotesna zaščitna oblačila, obutev mora biti primerna za hojo po višini. Sredstva morajo biti brezhibna in vedno na razpolago.

Delo na višinah:

Pri višinskih posegih obstaja nevarnost padcev z višine. To nevarnost je potrebno zmanjšati s tem, da se izdelajo ustrezni lovilni odri in delovni odri z ograjami, ki varujejo pred padci, uredi dostope in delo opravlja s pravilno izdelanimi, nameščenimi in pritrjenimi lestvami, zagotavlja privezovanje z varnostnim pasom na stabilne odre ali del sosednjih objektov, ki so stabilni in poskrbeti, da bo površina, po kateri se hodi dovolj trdna in pohodna (izvedba prehodov po mostičkih, izvede polaganje metalne mreže, ki se ne trga na površino strehe).

Delavci, ki opravljajo delo v bližini objekta na tleh, morajo nositi čelade. V bližino objekta naj ne prihajajo otroci ali lastniki objekta. Delo se mora opravljati pod stalnim in neposrednim nadzorstvom določenega vodje del, ki je strokovno usposobljen za taka dela.



HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA KO BO OBJEKT V UPORABI OZ. OBRATOVANJU:
Objekt se bo ogreval in pohlajeval preko konvektorjev. Vodna in električna oskrba objekta je preko rekonstruiranega obstoječega vodovodnega in električnega priključka. Promet na javni cesti, ki poteka vzdolž JV in V strani objekta, bo onesnaževal zrak z izpušnimi plini, vendar bo vpliv, zaradi emisij prometa minimalen. Komunalna fekalna odpadna se priključuje na obstoječ priključek javnih fekalnih vod. Padavinska – strešna meteorna voda ter vode iz površin zunanje ureditve bodo speljane v obstoječ sistem javne meteorne kanalizacije. Odvajanje strešne padavinske vode bo potekalo preko žlebov, vertikalnih odtokov, peskolovov in revizijskih jaškov. Z upoštevanjem vseh ukrepov bo vpliv odpadnih vod na okolje neznaten. Zbirno in odjemno mesto za odpadke je predvideno v notranjosti objekta (v nadkritej atriju). Vpliv odpadkov na okolje bo malo pomemben.

Varnost pri uporabi

Uporabnik objekta je dolžan redno vzdrževati objekt in se ravnati v skladu z navedenimi navodili ter ostalimi določili iz projektne dokumentacije, navodili instaliranih naprav, določili predpisov o varstvu pri delu in požarnem varstvu. Vse spremembe v objektu, ki sestavljajo vitalne elemente objekta, morajo opraviti za to usposobljene osebe. Spremembe morajo biti izvedene skladno s soglasjem projektanta ter ustrezno dokumentirane.

Zaščita pred hrupom

Hrup v času gradnje oz. izvajanja del: Hrup bo povzročala uporaba delovnih strojev in orodja, dovoz gradbenega materiala, odvoz gradbenih odpadkov in prevoz materiala po gradbišču. Ocenjujem, da bo vpliv hrupa na okolje zmeren ob upoštevanju naslednjih ukrepov: gradbena dela le v delovnem času, omejitev zelo hrupnih opravil na najkrajši možni čas, razmestitev hrupne gradbene opreme tako, da bo hrupni deli obrnjeni proč od stanovanjskih objektov, redno vzdrževanje gradbene opreme in mehanizacije, tovorna vozila se ne smejo zadrževati na gradbišču s prižganimi motorji, uporaba atestirane opreme na gradbišču. Hrup v času uporabe objekta ni predviden.

Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote

Obravnavani objekt se bo ogreval in pohlajeval preko lokalnih konvektorjev. Vir energije so toplotne črpalke, ki bodo umeščene v energetske postrojenja v mansardi. Z uporabo toplotnih črpalk bodo izpolnjene zahteve po ohranjanju toplote in energije.

Univerzalna graditev in uporaba objekta

Obravnavani objekt bo grajen za vse ljudi. Zasnova omogoča neovirano dostopnost tudi ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi.

Trajnostna raba naravnih virov

Obravnavani objekt bo projektiran, grajen vzdrževan in potencialno odstranjen tako, da bo zagotovljena trajnostna raba naravnih virov. Vgrajeni materiali omogočajo morebitno ponovno uporabo ali možnost izvedbe okoljsko sprejemljivega recikliranja.



4.0.	OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ
------	---

4.1.	Prostorski ukrepi
------	--------------------------

4.1.1.	Vrste prostorskih ukrepov
--------	----------------------------------

Ukrep	Predpis
Predkupna pravica občine na stavbnih zemljiščih	Odlok o predkupni pravici Občine Postojna (Uradni list RS, št. 51/04, 62/04, 54/05, 84/11)
Začasni ukrepi za zavarovanje	/
Komasacija	/

4.1.2.	Vrste prepovedi iz prostorskega ukrepa
--------	---

Ukrep	Predpis
Prepoved parcelacije zemljišč	/
Prepoved prometa z zemljišči	/
Prepoved urejanja trajnih nasadov	/
Prepoved spreminjanja prostorskih aktov	/
Prepoved izvajanja gradenj	/

4.2.	Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih
------	---

4.2.1	Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja
-------	---

Vrsta varovalnega območja	Ime varovalnega območja:	Predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj	Mnenje
Ekološko pomembna območja	Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri, 80000		
Življenjsko območje medveda	Območje gostejše naseljenosti ljudi znotraj osrednjega	112. člen Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), na podlagi določil 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06- ZDru-1, 32/08 – odl. US, 8/10 – ZSKZ-B,	Mnenje Zavoda RS za varstvo narave, št.5-II-114/2-O-21/TL, z dne 17.2.2021.



	območja:	46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20; v nadaljevanju ZON) in skladno z 31. členom Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)	
Varstveni režim kulturne dediščine	Poseg v registrirano nepremično dediščino Postojna - Dvorec Tržaška 2, EŠD: 23095 in Postojna – Mestno jedro, EŠD: 23086	31. člen Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.), v povezavi z 84. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – Odl. US 90/12, 111/13 in 32/16; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1.	Kulturnovarstveno mnenje št. 35106-0088-2/2021-B/B, z dne 3.2.2021

4.2.2	Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče
-------	---

Vrsta varovalnega pasu	Ime varovalnega pasu:	Predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj	Mnenje
Elektrika	Električno omrežje	-465. in 147. člen Energetskega zakona (Ur. l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 in 65/20 – spremembe in dopolnitve EZ-1B)) -31. člen Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17 in 65/20) -Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS, št. 101/2010)	Mnenje k projektu št. 1243947, z dne 26.1.2021
Cesta	Varovalni pas lokalne ceste	-31. člen Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 61/17, 72/17-popr. in 65/20) -97. in 99. člen Zakon o cestah (Ur. l. RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18) -7. člen Statuta Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 30/07, 53/10 in 46/18) -Odlok o občinskih cestah Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 128/03, 91/05 in 19/09)	Mnenje o skladnosti gradnje v varovalnem pasu občinskem ceste, št. 35102-5/2021-2 (600-005), z dne 15.2.2021
Komunikacijsko omrežje	Varovalni pas komunikacijskega omrežja – Studio Proteus d.o.o.	- Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 61/17 in 72/17-popr.)	Mnenje na projekt št. 12_2020, z dne 4.2.2021
	Telekom Slovenije d.d.	-30.,31.,40.,41.,42.,43.,45.,49. in 52. člen Gradbenega zakona-GZ (Ur.l. RS, št. 61/17 in 72/17-popr.), - 9.,10., 12., 13. in 16. člen Zakona o elektronskih komunikacijah –ZEKom-1 (Ur.l. RS, št. 109/2021 s spremembami),	Mnenje za rekonstrukcijo Kutinove hiše v Postojni, št. 92366-KP/9-AG, z dne 4.2.2021.



Vodovodno in kanalizacijsko omrežje	Varovalni pas in priključevanje na vodovod in kanalizacijo	12. člen Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur. l. RS, št. 32/93, 30/98-ZZLPPO, 127/06-ZJZP, 38/10-ZUKN in 57/11-ORZGJS40) -31. člen Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17-popr.) -7. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Postojna (Ur. l. RS, št. 81/13) -8. člen Odloka o odvodnjavanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju občine Postojna (Ur. l. RS, št. 81/13, 18/15)	Mnenje za priključitev na vodovod in kanalizacijo, izdal Kovod Postojna, d.o.o., št. mnenja: 12/M-21/V, K, z dne 1.10.2021
-------------------------------------	--	--	--

4.3	Urbanistično mnenje
-----	---------------------

Zadeva	Območje urejanja	Predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj	Mnenje
Skladnost gradnje z OPN	TITOV TRG - vas PO-106, CU, Parc. št. 2611/47 in 2611/6, k.o. Postojna	-7. člen Statuta Občine Postojna (Ur. l. RS, št. 30/07, 53/10, 46/18) -3. točka 31. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17) - Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta občine Postojna (Ur. list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14 – DPN OSVAD, 15/15, 27/16, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19, 64/19)	Mnenje občine Postojna o skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom, št. 3502-12/2021 (600-04), z dne 10.2.2021.



GRAFIČNI PRIKAZI: TEHNIČNI PRIKAZI

List	Načrt	Merilo
	Predvideno stanje	
TP_1	Tloris temeljev in kanalizacije	M_1:50
TP_2	Tloris pritličja	M_1:50
TP_3	Tloris 1. nadstropja	M_1:50
TP_4	Tloris 2. nadstropja	M_1:50
TP_5	Tloris mansarde	M_1:50
TP_6	Tloris strehe	M_1:50
TP_7	Prerez AA in Fasada S	M_1:50
TP_8	Prerez BB in Fasada SZ in JZ	M_1:50
TP_9	Vzdolžni prerez CC in Fasada J in JZ	M_1:50
TP_10	Fasada SV	M_1:50
TP_11	Fasada JV	M_1:50
TP_12	Shema oken in vrat	M_1:50