Naziv izvedbenega akta	**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA PROSTORSKO UREDITEV SKUPNEGA POMENA ZA REKONSTRUKCIJO KRIŽIŠČA BELOKRANJSKE CESTE V NOVEM MESTU NA CESTAH G2-105 IN R2-419 S ŠIRŠIM VPLIVNIM OBMOČJEM - PREDLOG**
Naročnik:	**HOFER TRGOVINA d.o.o.** **Kranjska cesta 1** **1225 LUKOVICA**
Pripravljalec:	**MESTNA OBČINA NOVO MESTO** **Seidlova c. 1** **8000 Novo mesto**
Izdelovalec:	**OSA arhitekti d. o. o.** **arhitektura, urbanizem in storitve** **Strma ulica 13,** **2000 Maribor**
Odgovorni vodja izdelave:	**mag Špela Lesnik, univ. dipl. inž. arh.** **ZAPS A 1426**
Datum:	**november 2019**

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

OSA arhitekti d. o. o.
arhitektura, urbanizem in storitve
Strma ulica 13
2000 Maribor

Odgovorni vodja izdelave:

mag. Špela Lesnik univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS A – 1426

Podpis:

Štev. pogodbe: pogodba št. 19-294

Štev. projekta: 19-294

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

mag. Špela LESNIK, univ. dipl. inž. arh.
Robi LESNIK, univ. dipl. inž. arh.
Gregor HERNAH, univ. dipl. inž. arh.

KAZALO

A – TEKSTUALNI DEL
B – GRAFIČNI DEL

A – TEKSTUALNI DEL

NAMERAVANI POSEGI – IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN PSUP in OPREDELITEV DO IZDELAVE ELABORATA EKONOMIKE

Na podlagi 118. In 119. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list št. 61/2017 ZUrep-2) se na osnovi pobude investitorjev podajo izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prostorsko ureditve skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (Ur. l. RS, št. 64/10) za del EUP NM/15 – OPPN b– (v nadaljevanju: SD OPPN PSUP). OPPN bo osnova za izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo razširitve obstoječega trgovskega objekta Hofer, urejanje komunalne in energetske infrastrukture ter gradnjo male samopostrežne bencinske črpalke. Investitor bo financiral pripravo SD OPPN PSUP ter komunalno in energetsko infrastrukturo, ki jo bo potrebno uskladiti zaradi predvidenega posega ter dozidavo obstoječega trgovskega objekta Hofer in gradnjo male samopostrežne bencinske črpalke, zato elaborat ekonomike ne bo potreben.

Območje se ureja z:

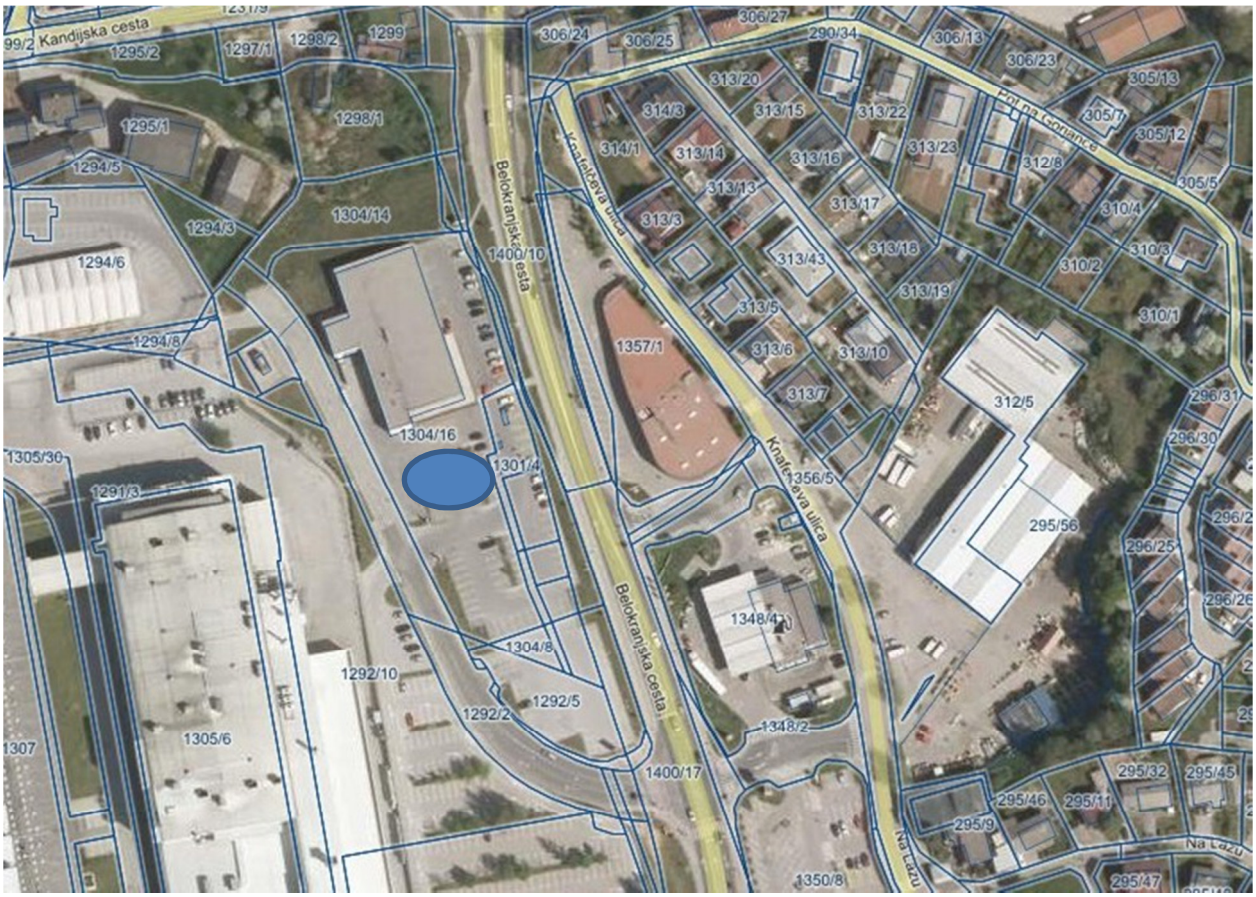
1. Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo Mesto: Uradni list RS, št. 101/09, 37/10 - teh. popr., 76/10 - teh. popr., 77/10 - DPN, 26/11 - obv. razl., 4/12 - teh. popr., 87/12 - DPN, 102/12 - DPN,44/13 -teh. popr., 83/13 - obv. razl., 18/14,31/14-OPPN, 46/14 - teh. popr., 16/15 in Dolenjski uradni list, št.12/15, 15/17- obv. razl., 13/18, 13/18 - obv. razl., 15/18 in 16/18.

2. Odlokom o OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (Ur. l. RS, št. 64/10);

3. Odlokom o lokacijskem načrtu primarne mestne mreže plinovoda v Novem mestu – 1. Faza (Skupščinski Dolenjski list, št. 21/89 in 6/90, Ur. l. RS, št. 102/12-DPN) – velja za parc. št. 1304/3, 1301/4, 1304/4, 1301/5, 1301/6).

4.

Osnovna namenska raba območja je območje naselja – stavbno zemljišče.



slika 1 – širše območje z označenim območjem obdelave

INVESTICIJSKA NAMERA, OCENA STANJA IN RAZOGI ZA PRIPRAVO SD OPPN PSUP

Investicijska namera je izvedba dozidave obstoječega trgovskega objekta TC Hofer ter gradnja male samopostrežne bencinske črpalke. Pri načrtovanju omrežja gospodarske javne infrastrukture se lahko posega tudi izven območja SD OPPN PSUP, po potrebi se lahko območje tudi poveča ali zmanjša. Zemljišče se nahaja v obstoječem območju centralnih dejavnosti in je opredeljeno kot stavbno zemljišče. Sprememba in dopolnitev se nanaša na območje enote MS-2 faza 1.

Pravna podlaga za pripravo izhodišč OPPN je 118. člen ZUreP-2, za pripravo SD OPPN PSUP pa 119. člen ZUreP-2 in opredelitev podrobnejše namenske rabe površin.

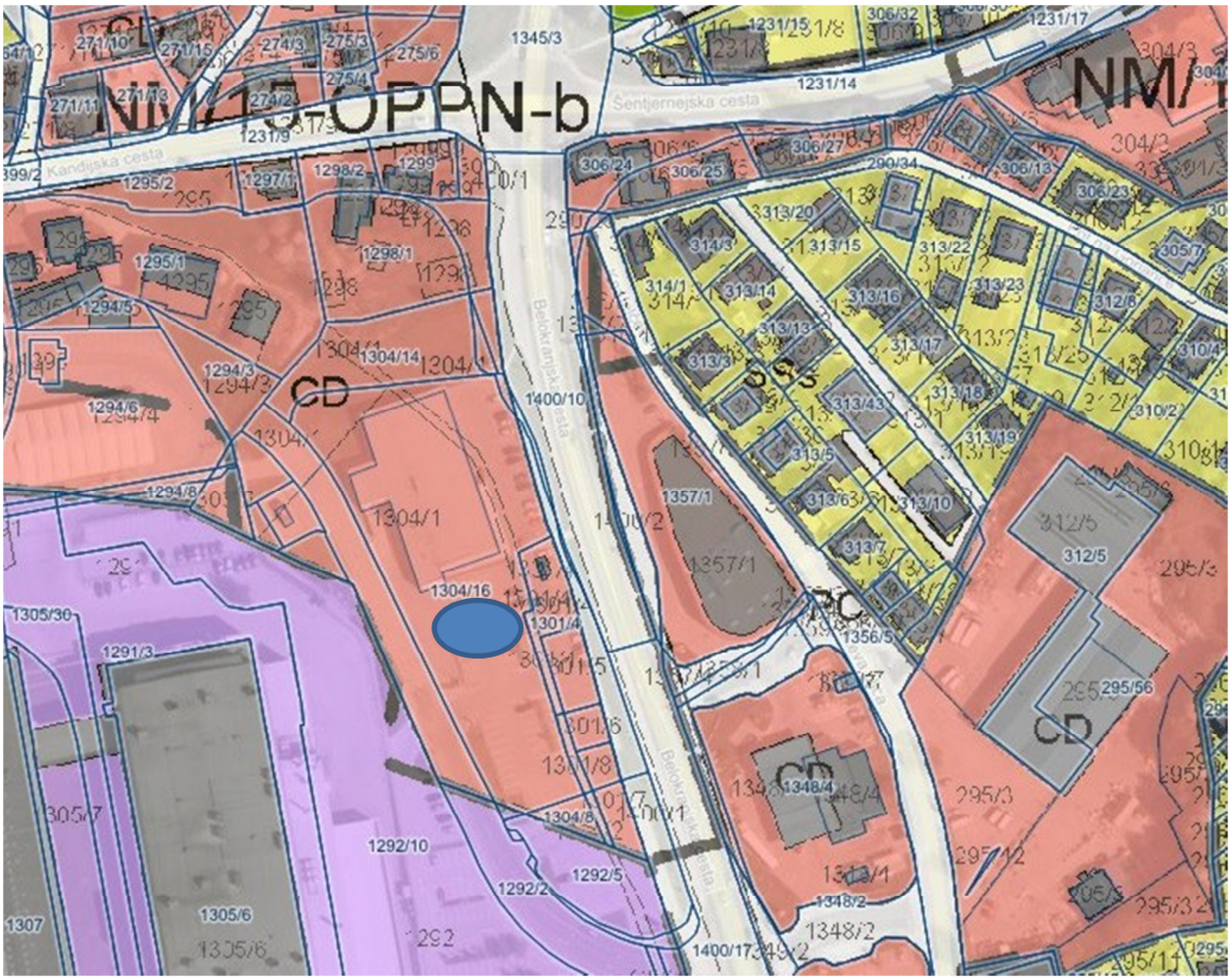
IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA, KI SE NANAŠA NA OBRAVNAVANO OBMOČJE IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PLANSKIM DOKUMENTOM

Za območje, ki je predmet obdelave:

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 in 16/18.

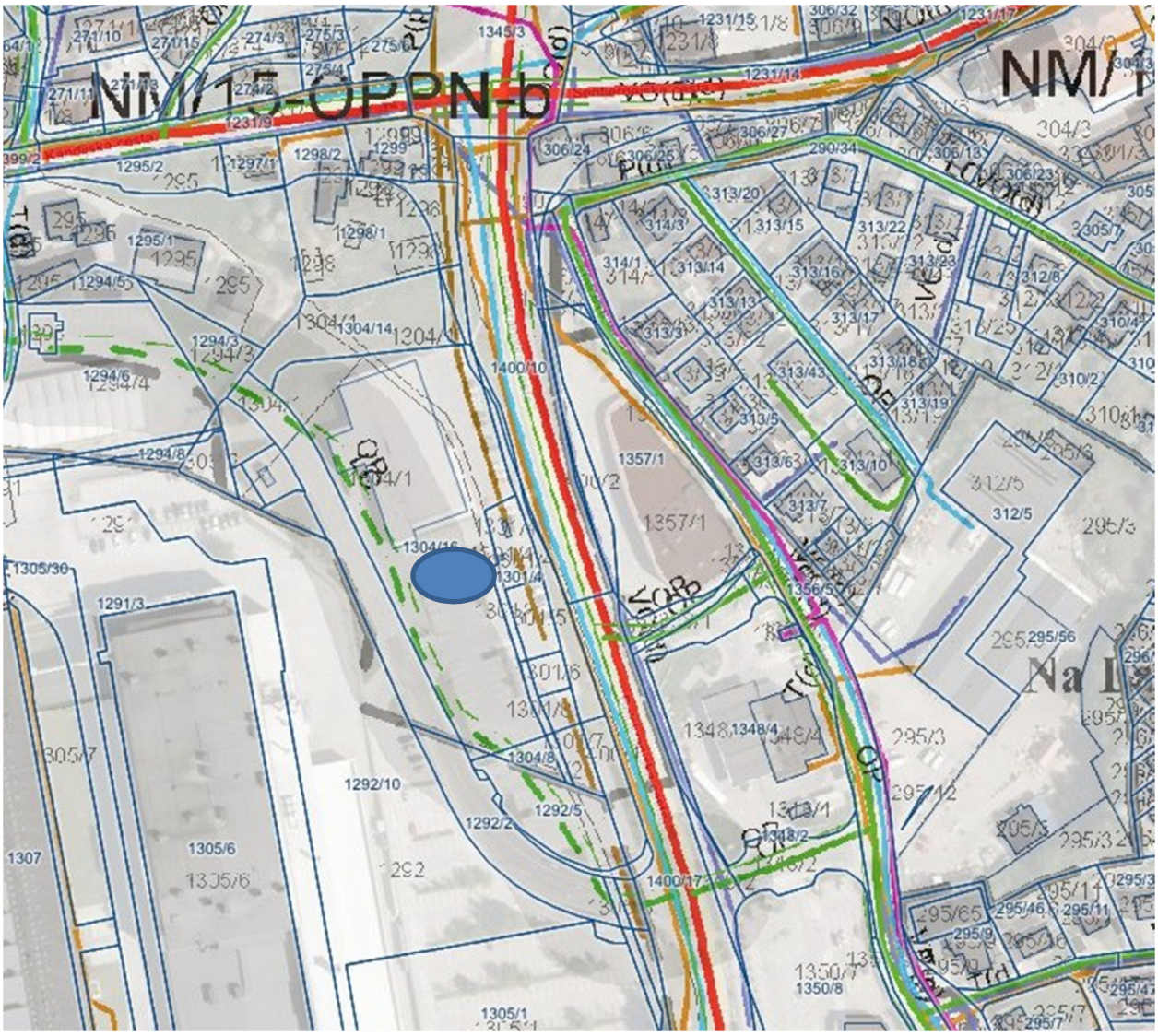
Osnovna namenska raba območja je območje naselja – stavbno zemljišče.



slika 2 – izsek iz OPN MONM z označenim območjem obdelave

NM/15-OPPN-b	OPPN rekonstrukcija križišča Belokranjska cesta	**Predviden OPPN** za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem: načrtuje se kompleksna ureditev križišča in zavijalnih pasov ob obstoječih cestah, ureditev nove pozidave na širšem območju in prenova območja obstoječih objektov. Predvidi se oblikovanje pozidave ob Kandijski cesti kot mestni vpadnici z višjimi gabariti, poravnano regulacijsko linijo, njen odmik od roba vozišča mora zagotavljati možnosti za kakovostno urejanje obuličnega prostora. Zagotovi se boljša dostopnost zalednih območij na širšem območju križišča. Obvezna je pridobitev variantnih strokovnih prostorskih preveritev. Vzhodno od območja TPV do križišča z Belokranjsko cesto se umestijo mestotvorne storitvene dejavnosti, kot so trgovine, storitve. Dopustno je bivanje. Skozi območje se spelje javna pešpot od Grma (Gubčeva ulica) do Belokranjske ceste. Uredi se iztek javne pešpoti na Kandijsko cesto. Na delu od Belokranjske ceste do glavnega vhoda v območje TPV se pešpot načrtuje kot sestavni del načrtovane dostopne ceste.

Predmetni OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena za rekonstrukcijo križišča Belokranjska cesta v Novem mestu na cestah G2-105 in R2-419 s širšim vplivnim območjem (Ur. l. RS, št. 64/10) je že sprejet, predmet tega elaborata je sprememb in dopolnitev omenjenega izvedbenega akta.



slika 3 – izsek iz OPN Novo mesto - infrastruktura

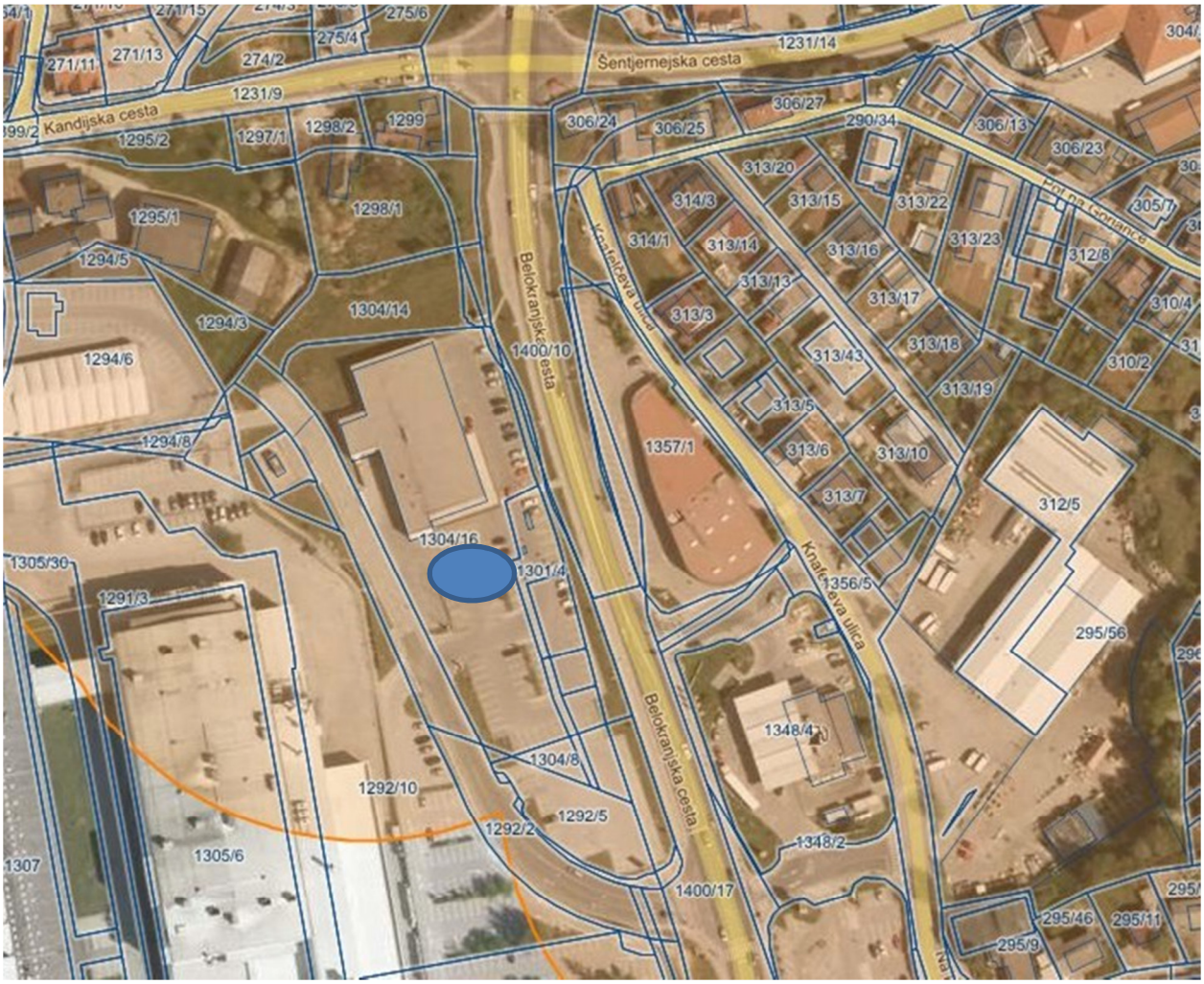
Iz slike je razvidno, da je območje komunalno opremljeno.

Do izvedbe SD OPPN PSUP-ja morajo lastniki zemljišč zemljišče vzdrževati v obstoječem stanju.
V postopku izdelave SD OPPN PSUP mora izdelovalec upoštevati usklajene zahteve nosilcev urejanja prostora in pridobiti natančne podatke o poteku vodov gospodarske javne infrastrukture ter elektroenergetskih vodov.

S predlagano zasnovo je potrebno upoštevati:

- idejno zasnovo poselitve z ohranjanjem kakovosti zazidave v EUP MS-2 1.faza,
- funkcionalno povezanost z obstoječo grajeno strukturo,
- upoštevati izhodiščno namensko rabo določeno v območju,

- upoštevati varovalne in varstvene režime ter omejitev, ki izhajajo iz varstvenih režimov,
- smiselno nadgraditi prometno omrežje z možnostjo priključevanja na obstoječe omrežje, peš kolesarski dostop do območja,
- pogoje varovanja zdravja z upoštevanjem dopustnih vrednosti hrupa, odvajanja odpadnih vod in odvoza odpadov, elektromagnetnega sevanja, osončenosti objektov,energetske varčnosti objektov in svetlobnega onesnaževanja in onesnaževanja tal,
- vzpostavitve zaključenega območja.



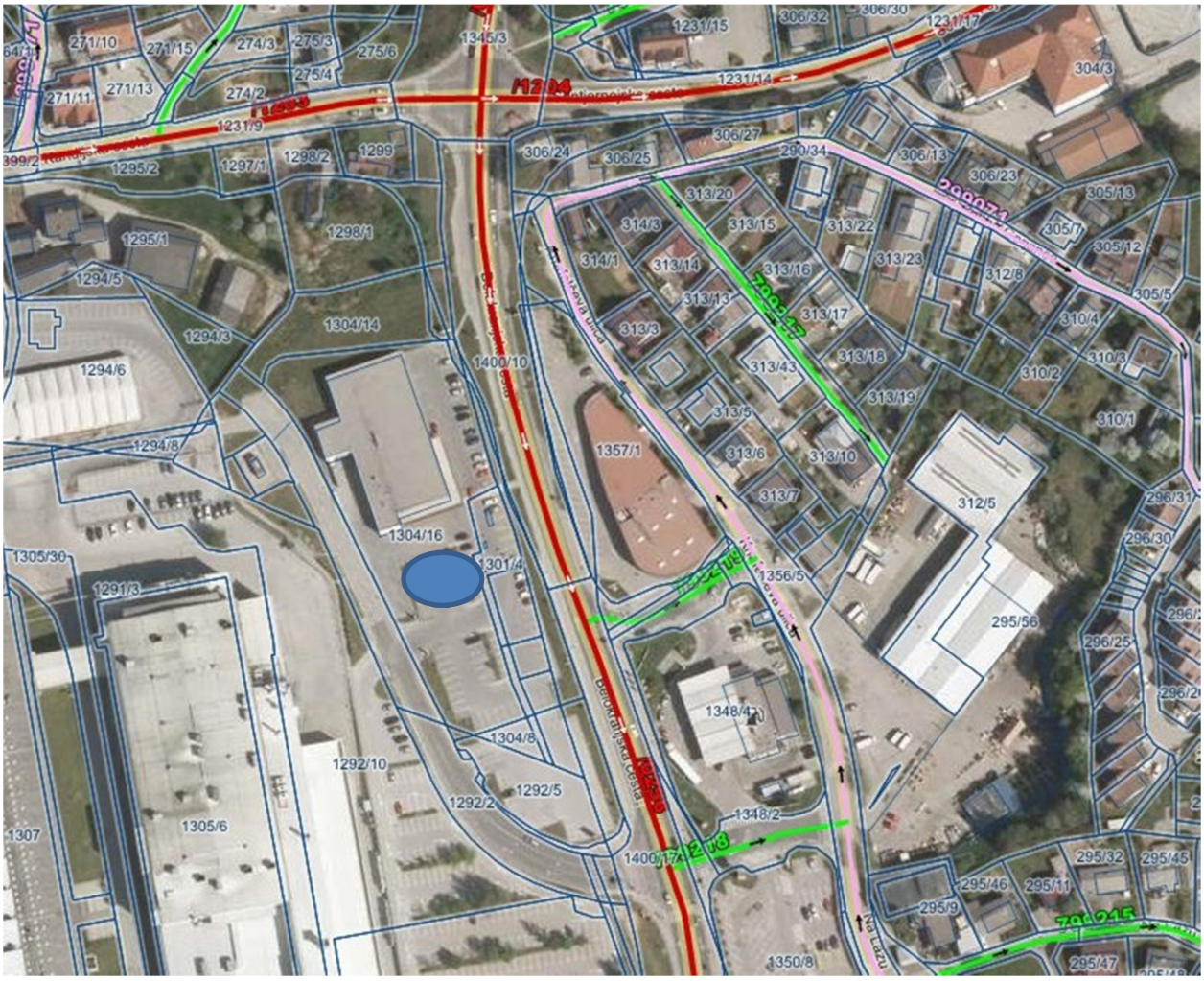
slika 4 – območje primarnega napajanja z zemeljskim plinom.

PRIKAZ STANJA PROSTORA

Prometna infrastruktura

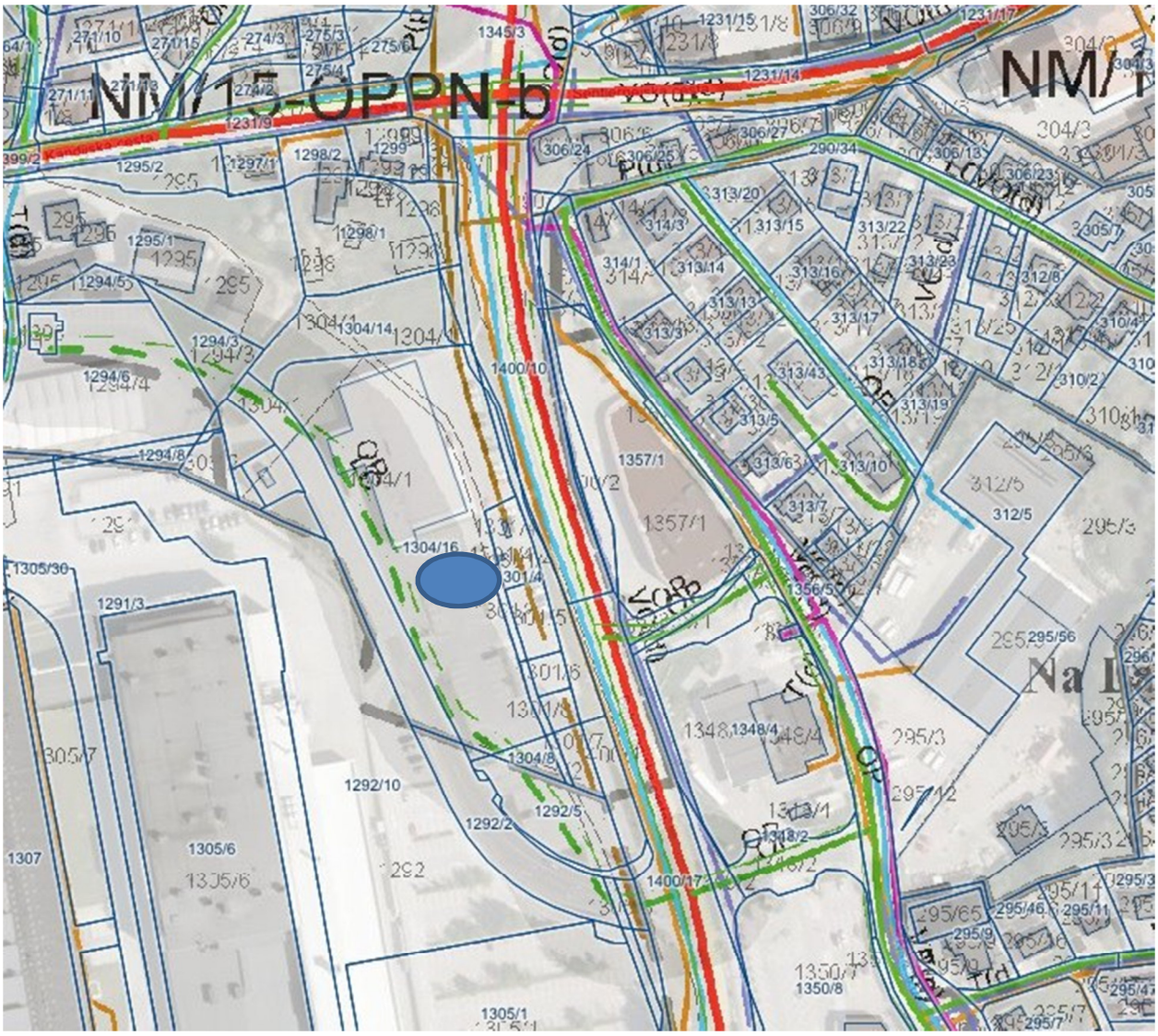
Širše območje obdelave se nahaja ob križišču Kandijske ceste (R2 Soteska – Novo mesto, odsek 1203) in Belokranjske ceste (G2 Novo mesto – Metlika, odsek 0256) kot primarnih prometnic. Iz obeh cest je urejenih več podrejenih uvozno izvoznih priključkov na lokalne dostopne ceste, ki so namenjene dostopu do posameznih objektov.

Ožje območje obdelave se nahaja ob Belokranjski cesti iz katere je urejen obstoječi uvozno – izvozi priključek na lokalno cesto iz katere je dostopno območje obdelave. Lokalna dostopna cesta se za območjem investitorja TC Hofer slepo zaključi. Iz lokalne ceste je urejen uvozno izvozni priključek za dostavo in obiskovalce TC Hofer. Manipulacija in parkirna mesta so urejena znotraj parcele investitorja, ki je hkrati lastnik zemljišča in pobudnik ter investitor SD OPPN PSUP.



slika 5 – prikaz obstoječega cestnega omrežja

Komunalna in energetska infrastruktura



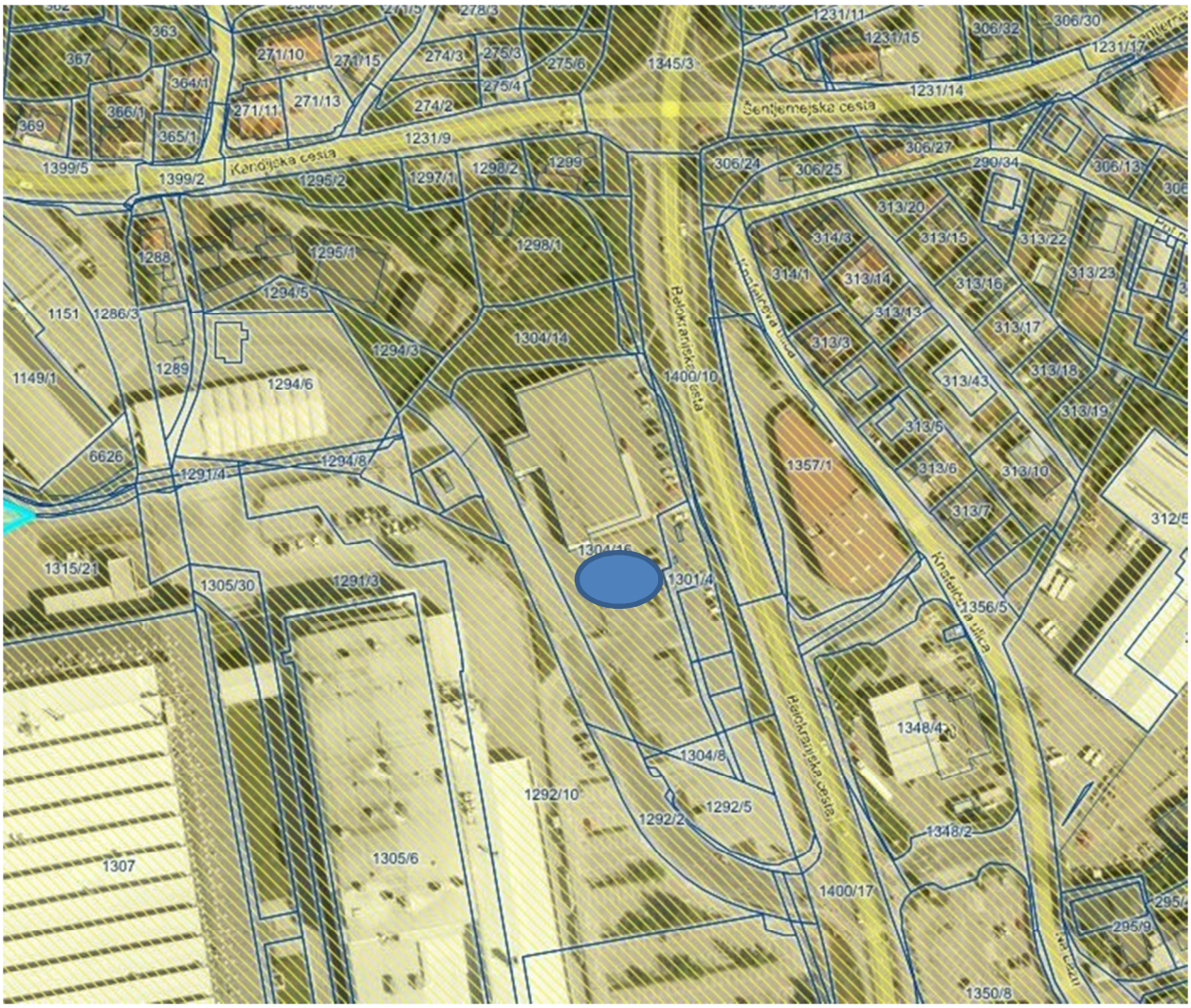
slika 6 – prikaz izvedene komunalne in energetske infrastrukture

Območje obdelave, ki je predmet SD OPPN PSUP je komunalno opremljeno. Objekt TC Hofer je priključen na NN elektro omrežje, na javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje. Na območju je urejeno odvodnjavanje meteornih vod: tako strešnih meteornih vod kot meteornih vod iz parkirišča. Na območju manipulativnih in parkirnih površin je urejena lokalna javna razsvetljava. Preko območja obdelave poteka plinski vod, od katerega je objekt primerno odmaknjen.
Ogrevanje obstoječega objekta je na plin.

Varstveni režim kulturne dediščine

Ureditveno območje ne sega na območja arheološkega najdišča in ni v območju zavarovanja kulturne dediščine. Na območju se ne nahajajo spomeniki kulturne dediščine.
V postopku izdelave SD OPPN PSUP se pridobijo smernice in mnenje pristojnega organa.

Varstveni režim vodovarstvenega območja, poplavnega območja in vodotokov

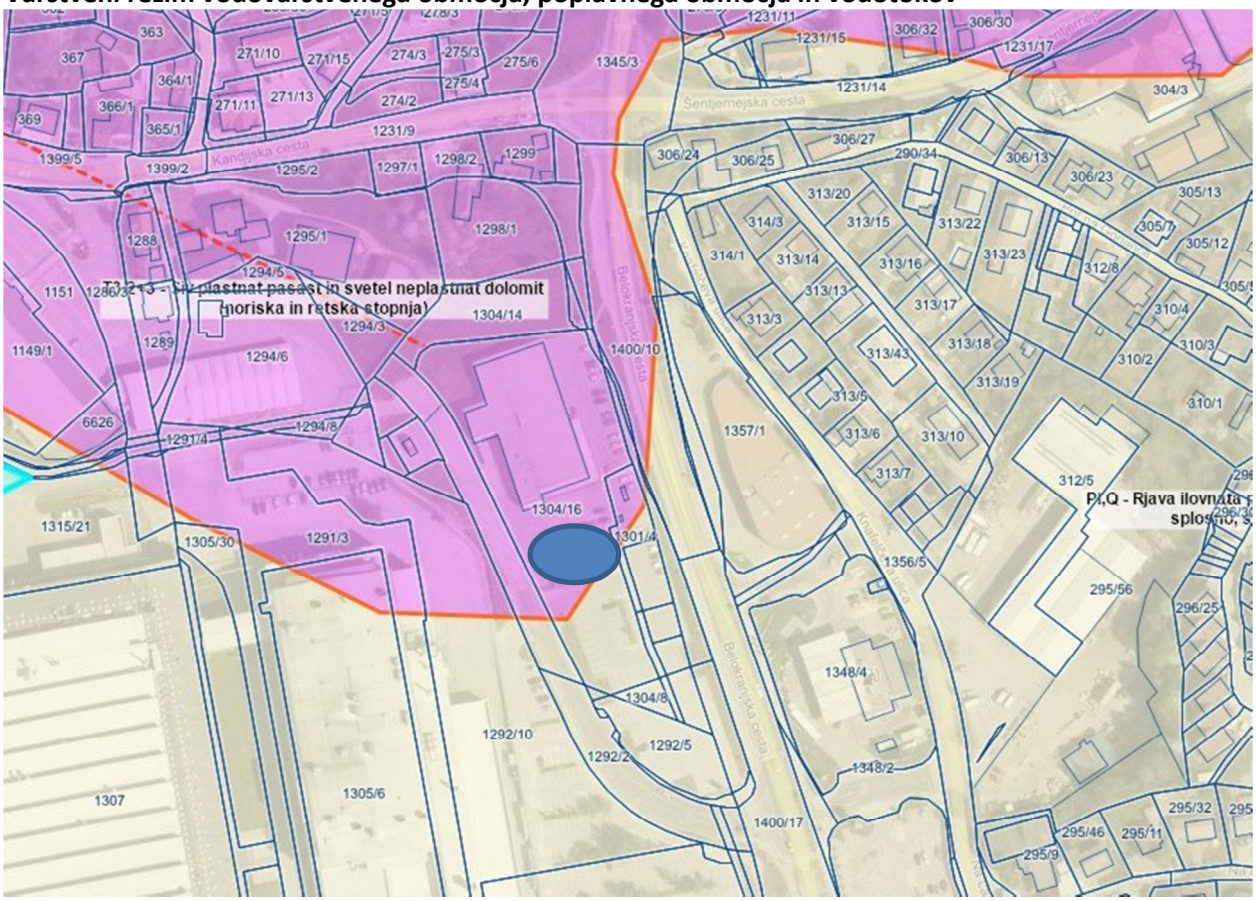


slika 7 – poplavnost

Območje obdelave se nahaja na območju nizke poplavne ogroženosti, kjer so predvideni običajni varovalni ukrepi.

Geomehanika

Varstveni režim vodovarstvenega območja, poplavnega območja in vodotokov



slika 8 – geomehanska sestava tal

Varstvo narave

Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij narave, naravnih vrednot ali ekološko pomembnih območij, kot tudi ne območij Natura 2000.

Varstvo pred hrupom

Zaradi izvedbe SD OPPN PSUP za območje se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje objektov kot posledica povečanja rabe gradbene mehanizacije. Omilitveni ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje objektov obsegajo na območju gradbišča naslednje dejavnosti:

- upoštevanje časovnih omejitev gradnje: dela naj potekajo le v dnevnem času;
- uporabo delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu s predpisom, ki ureja hrup strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbiščni platoji in transportne poti morajo biti na območju gradbišča umeščeni tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala zunaj gradbišča ne bo presegala predpisanih mejnih vrednosti za vir hrupa.

Varstvo zraka

Omilitveni ukrepi, ki zmanjšajo negativni vpliv na kakovost zraka pri izvedbi SD OPPN PSUP na območju v času gradnje predvidenih objektov in pripadajoče infrastrukture, so naslednji:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva ustrezno nalaganje tovornih vozil, njihovo čiščenje pred vožnjo z gradbišč ali začasnih skladišč na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov;
- preprečevanje prašenja z objektov, kjer bodo potekala dela, prometnih in manipulativnih površin, začasnih skladišč materiala; ukrep zahteva, vlaženje ali prekrivanje teh materialov ob suhem in vetrovnem vremenu, vlaženje prometnih in manipulativnih površin, iz katerih se lahko nekontrolirano širijo prašni delci, redno čiščenje prometnih površin na gradbišču in javnih prometnih površin;
- zmanjševanje emisije snovi iz motorjev, ki so vgrajeni v uporabljeno gradbeno mehanizacijo, delovne naprave in transportna sredstva: ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije, delovnih naprav in transportnih sredstev, ki izpolnjujejo zahteve iz predpisa, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč, ter njihovo redno vzdrževanje,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del,
- prepovedano sežiganje materialov, ki nastanejo med gradnjo.

Vsi izpusti iz objekta v času obratovanja objekta, naj se namestijo na streho objekta. Vsi izpusti snovi v zrak morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, skladno z zakonskimi zahtevami.

Varstvo tal

S posegi v tla naj se prizadene čim manj površin tal na območju izvedbe SD OPPN PSUP. Pri gradnji se uporabljajo le gradbeni materiali, ki ne vsebujejo nevarnih snovi.

Za začasne prometne in gradbene površine naj se prednostno uporabijo obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine.

Lokacije začasnih skladišč in načini ponovne uporabe zemeljskega izkopa morajo biti znani pred začetkom gradbenih del.

Na območju začasnega skladišča zemeljskega izkopa in na celotnem območju gradnje objektov, transportnih poti in drugih manipulativnih površin je potrebno zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne padavinske vode, kar še posebno velja na mestih, kjer je večja verjetnost nastanka razlitja ali razsutja nevarnih snovi.

V primeru, da se razlije ali razsuje nevarna snov, je treba onesnaženo zemljino takoj odstraniti in jo neškodljivo za okolje skladiščiti ločeno od drugih odpadkov ter z analizo ugotoviti stopnjo onesnaženosti zaradi oddaje v nadaljnje postopke predelave oziroma odstranjevanja.

V času gradnje objektov na območju obravnavanega OPPN je treba zagotoviti, da se o nevarnostih in nesrečah z nevarnimi snovmi ter drugih pojavih v delovnem procesu na gradbišču, ki lahko povzročijo ekološko nesrečo, obvešča in poroča v skladu s predpisi, ki ureja organizacijo in delovanje sistema opazovanja, obveščanja in alarmiranja.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

1. Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom morajo biti zagotovljeni:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki med objekti oziroma ustrezna požarna ločitev objektov,

- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vir za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Skladno z veljavno Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč objekt ne spada med objekte za katere je potrebna gradnja zaklonišča. Predvidi se ojačitev prve plošče.

2. Intervencijske poti in površine
Na območju je treba zagotoviti dovozne poti in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi. Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).
Dovozne poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti načrtovane za 10 ton osne obremenitve. Načrtovane in označene morajo biti skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Dovozna pot v območje je zagotovljena z lokalne ceste.

3. Hidrantno omrežje
Za gašenje požara mora biti v območju načrtovano zunanje hidrantno omrežje v obročasti zanki z nadzemnimi talnimi hidranti tako, da je možno objekt gasiti iz najmanj dveh strani hkrati. Hidranti morajo biti ustrezno označeni in zavarovani. Zasnova notranje hidrantne mreže, v kolikor je potrebna, mora biti izvedena skladno z Študijo ali zasnovo požarne varnosti.

4. Varstvo pred potresom
Predvideni objekt mora biti načrtovan potresno varno in mora biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Objekt mora biti načrtovan varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.
Območje se nahaja v 7. coni potresne ogroženosti po MSC lestvici.

5. Možnost izlitja nevarnih snovi
Parkirne površine morajo biti opremljene s kanaletami in peskolovi, ki preprečujejo morebitno izlitje nevarnih snovi v podtalnico.

6. Požarna voda in hidrantna mreža
V primeru požara se bo za gašenje požara uporabljala voda iz javnega vodovodnega omrežja, na katero se bo navezalo interno hidrantno omrežje.

Če se v fazi projektiranja izkaže, da javno vodovodno omrežje ne zadošča za potrebe gašenja, si mora investitor na lastni gradbeni parceli zagotoviti ustrezno požarno varnost v skladu z veljavnimi požarnimi predpisi.

Odmiki
Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara iz objekta na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji, ki se izdela v sklopu izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in preprečitev njegove širitve na sosednje zemljišče.

OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

Analiza in prikaz značilnosti grajene strukture

Obstoječo grajeno strukturo smo inventarizirali na osnovi terenskega ogleda območja, topografskih kart, digitalne orto-foto karte in kartografske dokumentacije obstoječega izvedbenega akta.

Analiza in prikaz značilnosti območja

Območje obravnave se nahaja v širšem urbaniziranem območju. Območje se nahaja v delu obstoječega naselja, v neposredni okolici so grajeni objekti. Na območju je obstoječ objekt TC Hofer, ki v enoti urejanja prostora MS-2 predstavlja 1. Fazo izvedbe po izvedbenem aktu.

Inventarizacija površin glede na obstoječo namensko rabo

Namenska raba širšega območja je delno stanovanjska, delno centrale dejavnosti.

Inventarizacija prometnih površin

Območje obdelave leži ob obstoječih urejenih prometnicah ter se iz le teh tudi napaja. Glavni dostopni cesti za območje obdelave sta Kandijska cesta in Belokranjska cesta iz Belokranjske ceste je urejen dostop do območja preko lokalne ceste.

Opis usmeritev urbanističnega urejanja

Lokalne (podrobnejše) smernice urbanističnega urejanja

Območje obdelave se organizira z upoštevanjem naslednjih pogojev:

- upoštevanje danosti za kontinuirano vzpostavljanje omrežja javne gospodarske infrastrukture, ki izhaja iz obstoječe oz. izgrajene javne gospodarske infrastrukture,
- upoštevanje obstoječih prostorskih danosti (naravnega in grajenega prostora),
- upoštevanje pretežne namenske rabe površin,
- upoštevanje morfologije obstoječe okoliške pozidave,
- upoštevanje obstoječega lastniškega stanja.

Podrobnejše urbanistične usmeritve za namensko rabo površin

Predvidena je dozidava obstoječega objekta TC Hofer ter gradnja male samopostrežne bencinske črpalke. S posegom se funkcionalno zaključuje območje zazidave, ki je opredeljeno kot EUP MS-2 1. faza na katerem se že nahaja TC Hofer.

Zazidalna zasnova

Območje je obravnavano kot enotno urejena zaključena celota. Gradnja stavb na območju je dopustna. Namenska raba je skladna. Dozidava je oblikovana in umeščena v prostor tako, da dopolnjuje prepoznaven vzorec pozidave in s tem zaključujejo območje, ki je namenjeno zazidavi.
Območje predstavlja zaključek – homogeniziranje obstoječe stavbne strukture v tem delu mesta. Namenjeno je razvoju centralnih dejavnosti z možnostjo dodatnih dejavnosti.
Dominante na območju niso potrebne, saj območje na severni strani meji na ne pozidano območje. Le to se nahaja na izpostavljeni lokaciji križišča Kandijske ceste in Belokranjske ceste, kjer je možna umestitev objekta višjega gabarita.

Na območju je predvidena dozidava obstoječega objekta TC Hofer in umestitev male samopostrežne bencinske črpalke.

Zasnova zunanje ureditve

Ob obstoječem objektu v okviru lastnih parcel se nahaja prostor, ki je večinoma namenjen parkirnim in manipulativnim površinam. Površine imajo zasebni značaj in so namenjene obiskovalcem obstoječega objekta TC Hofer. Ob robovih območja se uredijo zelene površine, ki zaključujejo robove območja obdelave.
Zelene površine so večinoma zelenice ali grmovnice ter nekaj visokoraslih dreves, lahko vrtovi v okviru lastnih parcel.

Osnovni podatki o kapacitetah na območju

velikost območja lastniških parcel investitorja	7.933 m²
Objekti – zazidana površina	1445 m² + 652m²(dozidava), 114 m²(BS)
Parkirne in manipulativne površine	2.603 m²
FIZ	0,27 = 0.3
FZP	0.3

Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Prometna ureditev
Osnovno prometno mrežo predstavljata dve glavni dostopni cesti Belokranjska cesta in Kandijska cesta.
Iz Belokranjske ceste je urejen uvozno izvozni lokalni priključek, ki vodi do obstoječega objekta TC Hofer.
Lokalna cesta se za območjem investitorja slepo zaključuje.
Na območju obdelave se umesti mala samopostrežna bencinska črpalka, ki je dostopna iz območja obdelave.

Mirujoči promet
V okviru lastnih parcel je urejeno parkiranje za obiskovalce TC Hofer. Parkirna in manipulativna površina je utrjena asfatirana površina. Na območju je urejena lokalna javna razsvetljava. Zaradi umestitve male samopostrežne bencinske črpalke se bodo parkirne in manipulativne površine delno spremenile.
Po umestitvi predvidenih zazidav bo na območju urejeno zadostno število parkirnih mest (skladno z zahtevami OPN).

Izsek iz OPN Mestne občine Novo mesto:

12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m^2)	1PM/35 m^2

Potrebno je zagotoviti parkirna mesta za enosledna vozila in kolesa 20% / število PM.

Velikost trgovskega objekta z dozidavo bo 2.097m² maksimalno. Dozidava je lahko tudi manjša.

2.097 / 35 = 59,9 parkirnega mesta = 60 parkirnih mest.

Število parkirnih mest je urejeno na območju obdelave.

Na območju je predvidenih 12 parkirnih mest za enosledna vozila in kolesa.
Mala samopostrežna bencinska črpalka nima zaposlenih in ne potrebuje parkirnih mest.

Komunalna ureditev
Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju obdelave so:

- območje je komunalno opremljeno. Zaradi dozidave TC Hofer se obstoječi komunalni in energetski vodi ne bodo spremenili, prav tako se ne bodo izvedli novi vodi. Morda bo potrebna prestavitev lokalnih vodov.
- Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav.
- Trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih in grajenih struktur.
- Gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno.
- Dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.
- Obstoječe okoljske, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- V SD OPPN PSUP je določena ureditev okoljske, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, poleg tega je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev predvidenih po OPN-ju.

Vodovodno omrežje
Na območju je obstoječe javno vodovodno omrežje na katerega je priključen obstoječi objekt TC Hofer.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja vodovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje.

Kanalizacijsko omrežje
Na območju je obstoječe javno kanalizacijsko omrežje na katerega je priključen obstoječi objekt TC Hofer. V kanalizacijsko omrežje bo dodatno speljana voda iz pretakalne ploščadi male samopostrežne bencinske črpalke.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja vodovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje.

Električno NN omrežje
Na območju je obstoječe NN elektro omrežje na katerega je priključen obstoječi objekt TC Hofer. Umesti se novi vod na katerega bo priključen tehnološki objekt male samopostrežne bencinske črpalke.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja vodovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje.

Javna razsvetljava
Na območju je urejena lokalna javna razsvetljava, ki se po potrebi prestavi.

Odvod meteornih vod
Padavinske vode s strešnih površin objektov se odvajajo v lokalno ponikanje na parceli investitorja. Meteorne odpadne vode iz utrjenih, prometnih, manipulativnih in parkirnih površin ter površin bencinskega servisa se vodi preko lovilcev olj in maščob v ponikanje. Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje lovilca olj. Odpadne vode morajo ustrezati pogojem za priključitev na javni kanal, navedenim v veljavnih predpisih.

Ogrevanje
Ogrevanje objekta TC Hofer je obstoječe in se ne bo spreminjalo. Ogrevanje male samopostrežne bencinske črpalke ni potrebno.

Telekomunikacijski vodi
Na območju je obstoječe telekomunikacijsko omrežje na katerega je priključen obstoječi objekt TC Hofer. Umesti se novi vod na katerega bo priključen tehnološki objekt male samopostrežne bencinske črpalke.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja vodovodnega omrežja z ostalimi komunalnimi vodi ter ostale pogoje.

Odpadki
Obstoječi objekt im urejeno zbiraje in odvažanje odpadkov na krajevno značilni način.

PARCELACIJA

Parcelacija se lahko spreminja tako, da se parcele združujejo ali razdelijo v več manjših.

FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Predvidena gradnja predstavlja 1. fazo zazidave.
Gradnja bo potekala v več etapah. Vsaka posamezna etapa mora predstavljati funkcionalno zaključeno celoto.

B – GRAFIČNI DEL

1.	Prikaz ureditvene situacije – 1. faza z območjem obdelave	M 1:1000
2.	Prikaz ureditvene situacije – 2. faza z območjem obdelave	M 1:1000
3.	Prikaz območja urejanja na DOF	M 1:2000
4.	Ureditvena situacija	M 1:500
5.	Prikaz ureditvene situacije – faza 1 in nove ureditve	M 1:500
6.	Predlog sprememb in dopolnitev OPPN PSUP	M 1:500
6.A	Prikaz ureditvene situacije faza 2 sprememba in dopolnitev OPPN PSUP	M 1:500
7.	Predlog sprememb in dopolnitev OPPN PSUP	M 1:500