

## **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK**

- usklajen predlog OPPN -

**NAROČNIK in INVESTITOR:** **OBČINA HOČE-SLIVNICA**  
Pohorska cesta 15,  
2311 Hoče

**PRIPRAVLJAVEC:** **OBČINA HOČE-SLIVNICA**  
Pohorska cesta 15,  
2311 Hoče

**IZDELOVALEC:** **URBIS d.o.o. Maribor**

**ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:** **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,  
ZAPS 1502 A**

Podpis:

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV, št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji .... seji dne .... sprejel odlok o

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK, ki je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. ...., z dne .....**

**ŽUPAN**

**Občina Hoče-Slivnica  
Dr. Marko Soršak, univ.dipl.gosp.inž.**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3**  
**2000 Maribor**

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**ZAPS 1502 A**

Podpis:

FAZA: **usklajen predlog OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2020/OPPN-015**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: 1696

DATUM: **JANUAR 2021**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,**  
**Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh, ZAPS 0763 A**  
**Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1628 KA**  
**Zdenka LEŠNIK, geo.teh.**

## VSEBINA ELABORATA

### I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

### II. Tekstualni del:

- Usklajen predlog odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

### III. Kartografski del:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

### IV. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja, odločba
- Seznam izdelanih strokovnih podlag
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

## I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

**NATALIJA BABIČ**  
(ime in priimek)

**IZJAVLJAM,**

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

**2020/OPPN-015**  
(številka projekta)

**Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A**  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

**Maribor, JANUAR 2021**  
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

---

## II. TEKSTUALNI DEL:

---

- Usklajen predlog odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV, št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji .... seji dne .... sprejel

## ODLOK

### O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK

(usklajen predlog)

#### I. UVODNI DOLOČBI

##### 1. člen

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica– Hortikulturni center-plastenjak« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2020/OPPN-015.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1696.

##### 2. člen

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

#### II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

##### 3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo hortikulturnega centra v obliki kmetijske stavbe za rastlinsko pridelavo – plastenjak, skladiščenju pridelkov, z zunanjimi spremljajočimi površinami in ureditvami, na območju z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, v Občini Hoče Slivnica. Načrtuje se gradnja rastlinjaka-plastenjaka s prometno, dostopno ureditvijo, parkirišči, manipulativnimi površinami, zunanjo ureditvijo zelenih in drugih površin ter priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
- gradnjo kmetijske stavbe-plastenjaka, stavbe za skladiščenje pridelkov, s spremljajočimi prostori in objekti z vso potrebno zunanjo ureditvijo površin,
  - gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
  - gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

(3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

### III. OBMOČJE OPPN

#### 4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.: 386/5, 392/39, 420/5 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34. v k.o. Slivnica (705)
- (4) Velikost območja OPPN je 9183 m<sup>2</sup>.

### IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 5. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, ob Polanski cesti na severni strani. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. V neposredni bližini, se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na kmetijske površine v obliki njive. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto.
- (2) V območju OPPN se načrtuje kmetijski objekt namenjen rastlinski pridelavi, skladiščenju pridelkov in drugi spremljajoči prostori, z izgradnjo pripadajoče prometne infrastrukture s potrebnimi parkirišči ter zunanjo ureditvijo in izgradnja potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

#### 6. člen (pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora SL 17/1, površine so namenjene centralnim dejavnostim (CU).
- (2) Vrste dopustnih dejavnosti:
  - trgovske,
  - oskrbne,
  - storitvene,
  - upravne,
  - socialne,
  - zdravstvene,
  - vzgojne,
  - izobraževalne,
  - kulturne,
  - verske in podobne dejavnosti,
  - bivanje.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
  - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
  - rekonstrukcija objektov,
  - novogradnja,

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Druge nestanovanjske stavbe
  - Nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za skladiščenje pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe...)
- Gradbeno inženirski objekti:
  - objekti prometne infrastrukture (ceste),
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - drugi gradbeno inženirski objekti,
  - drugi gradbeni posegi.
- Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.

## 7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele vzhodno od Veronikove ceste, od koder se načrtuje dovozna cesta na predmetno območje postavitve načrtovanega objekta.

(2) V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer je prikazana največja možna tlorisna velikost za postavitve kmetijske stavbe-rastlinjaka. Območje postavitve rastlinjaka-plastenjaka je prikazano v svoji največji možni tlorisni velikosti (črtkana črta), kjer so upoštevani vsi potrebni odmiki. V tem območju se lahko postavi rastlinjak-plastenjak kjerkoli, možna je postavitve tudi dveh ali več manjših rastlinjakov, vendar njihovi tlorisi ne smejo presegati zarisane območja postavitve, lahko se je pa dotikajo.

Proste površine v območju postavitve rastlinjaka se lahko uporabijo za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditev drugih zunanjih površin.

(3) Območje postavitve rastlinjaka lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Stavba ali stavbe rastlinjaka lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase - nadstreški, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju postavitve se lahko predvidi ena manjša stavba ali več stavb-plastenjakov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

(4) Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitve objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

(5) Glavni dovoz, dostop je načrtovan na južnem delu območja, preko obstoječe Veronikove ceste in obstoječega odseka, dovoza do zemljišča predmetnega OPPN. Prikazani so tudi alternativni dostopi, ki se lahko uredijo zaradi boljše in lažje funkcionalnosti. Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam, potem.

(6) Višinski gabariti stavbe rastlinjaka se prilagodijo tehnološkim zahtevam in namenu, maksimalna višina je 7,00 m.

(7) Oblikovanje objekta (fasada, streha) je v skladu s funkcionalnimi in tehnološkimi zahtevami objekta ter namenom. Dovoljeni materiali so: steklo, kovina, les, plastika in drugo.

(8) Zunanje utrjene, manipulativne površine se lahko asfaltira ali gramozira. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest tako za zaposlene, uporabnike kot za obiskovalce.

(9) Ostale zunanje površine se zatravi in zasadi z drevesi in grmovnicami. Zasaditev naj bo izvedena z avtohtonimi drevesnimi, grmovnimi vrstami.



(10) V okviru zunanje ureditve so predvideni še: njiva za pridelavo vrtnin oziroma zelenjave, manjši vrt, manjši sadovnjak, zeliščni vrt, nasad jagodičevja, premični čebelnjak, katerim se bo lokacija in ureditev predvidela v projektni dokumentaciji.

### **8. člen**

(merila in pogoji za parcelacijo)

(1) Na območju je načrtovana združitev obstoječih zemljiških parcel.

(2) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Znotraj gradbene parcele je možna delitev na manjše gradbene parcele vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalnost in zaokroženost, ob upoštevanju določil tega odloka in opredeljenih dopustnih odstopanj.

### **9. člen**

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo območje postavitve rastlinjaka, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Postavitve ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

## **V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **10. člen**

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(2) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

### **11. člen**

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Dovoz do območja OPPN se v prvi fazi načrtuje na zahodu, preko Polanske ceste, na jugu do Veronikove ceste na zahodu, preko obstoječega priključka.

(2) Po celoviti ureditvi Veronikove ceste in nove cestne povezave ob razbremenilniku Polanskega potoka na vzhodu, se lahko uredi nov dovoz na severni strani, iz Veronikove ceste na zahodu oziroma nove ceste na vzhodu, kjer je potrebno zgraditi tudi nov premostitveni objekt preko razbremenilnika Polanskega potoka. Priključka nista predmet OPPN.

- (3) Znotraj območja OPPN je načrtovana dovozna pot s parkirišči za uporabnike in manipulativne in intervencijske površine. Utrjene, manipulativne in intervencijske površine se načrtuje tudi okrog območja postavitve rastlinjaka zaradi dostopnosti in vzdrževanja.
- (4) Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi.
- (5) Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj posamezne gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

## **12. člen**

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

## **13. člen**

(vodovodno omrežje)

- (1) Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne zaščite predvidenih objektov, je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod z navezavo na rekonstruiran cevovod v Polanski cesti. Priključna točka je v križišču z Veronikovo cesto.
- (2) Na glavnem cevovodu v Polanski cesti je potrebno predvideti prečrpalno postajo, ki bo zagotavljala zadostne tlake in požarno zaščito. Na predvidenem cevovodu se zagotovi zadostno število hidrantov za požarno zaščito.

## **14. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Načrtovana je izgradnja glavnega odvodnika fekalnih vod naselja Čreta, ki je predviden v Polanski cesti.
- (2) Za odvod odpadnih vod iz območja se predvidi izgradnja ločenega sistema. Fekalne odpadne vode se vodijo preko predvidenega kanala v Veronikovi cesti s priključitvijo na predviden odvodnik v Polanski cesti. Priključni jašek je v križišču Polanske in Veronikove ceste. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Priključevanje objekta se izvede preko lokalnega prečrpališča v območju rastlinjaka.
- (3) Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Predvidi se meteorna kanalizacija. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) v zadrževalnik in izpust v razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se vodijo direktno v zadrževalnik in preko njega v razbremenilnik Polanskega potoka.
- (4) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice, opredeljenimi v veljavni uredbi za zaščito pitne vode Dravskega polja. Območje se nahaja v VVO III.

**15. člen**  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju se nahaja obstoječe NN omrežje iz TP Slivnica-dom.
- (2) Napajanje predvidenega objekta se izvede z vzankanjem in izgradnjo novega NN priključka iz obstoječega omrežja. Priključek se izvede do priključne omarice na zemljišču investitorja.
- (3) Pri vseh delih se v vseh fazah upoštevajo predpisi s področja oskrbe z električno energijo in pogoji upravljavca.

**16. člen**  
(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

**17. člen**  
(plinovodno omrežje)

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje, najbližje se nahaja v Mariborski cesti, priključitev je možna v skladu s pogoji upravljavca.

**18. člen**  
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve načrtovane stavbe.
- (2) Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (3) Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- (4) 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.

**19. člen**  
(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJI.

**VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**20. člen**  
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Na južnem delu območja urejanja meji na kulturni spomenik Slivnica pri Mariboru – Dvorec, EŠD 656. Zanj velja varstveni režim, določen z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, št. 5/92, 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14). V območju vplivov novih posegov se nahajajo spomeniki: Čreta-

Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), Čreta-Grobišče talcev (EŠD 4244) in Slivnica-Dvorec (EŠD 656).

(3) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

### 21. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

### 22. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom, okoljski hrup naj v splošnem na tem območju ne presega 55 DbA za kazalec L<sub>dvn</sub>. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### 23. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – III. režim) državnega pomena, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno z zakonodajo, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine razbremenilnika Polanskega potoka, 5,0 m pri vodotokih 2. reda.

(3) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavno zakonodajo in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok

padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

(4) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu veljavno zakonodajo dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je v skladu z zgoraj navedeno uredbo za to treba pridobiti mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja oziroma vodno soglasje, če gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti.

(5) Obravnavano območje se nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.

(6) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(7) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858).

(8) V primeru rabe podzemne vode za namakanje kmetijskih površin, si bo dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja (dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in vodno dovoljenje).

#### **24. člen**

(ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN ne sega na območje naravnih vrednot. Sega pa na EPO območje Pohorje (ID 41200). S planom in predvidenimi ureditvami se ne posega na območja naravnih vrednot in habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo EPO opredeljeno.

(2) Na skrajnem južnem delu meji OPPN na zavarovano območje Slivnica-grajski park in drevored (ID 806). Območje posega sega na območje daljinskega vpliva na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID SI3000270).

(3) Predvidene ureditve ne bodo vplivale na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost v bližini območja.

#### **25. člen**

(ravanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

#### **26. člen**

(varovanje gozda)

(1) Območje OPPN meji na zahodu na gozdno zemljišče.

(2) Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni objekti od območja gozda, ki ga predstavlja meja parcele št. 389 v k.o. Slivnica, oddaljen vsaj 15,0 m. Ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča pa morajo biti odmaknjeni vsaj 1,5 m.

(3) Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.

(4) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

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

### 27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Obravnavano območje se nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
  - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
  - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
  - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
  - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### 28. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
  - da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
  - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
  - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
  - da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravlavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Na območju OPPN je na jugozahodni strani objekta načrtovana postavitve vodnega rezervoarja za gašenje požara s strojnico in črpalko.
- (5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

### 29. člen

(etapnost gradnje)

- (1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **30. člen**

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

### **31. člen**

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

(2) Območje postavitve rastlinjaka lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Stavba ali stavbe rastlinjaka-plastenjaka lahko presegajo območje postavitve le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase - nadstreški, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju postavitve plastenjaka se lahko predvidi stavba manjše tlorisne dimenzije kot je celotno območje postavitve, lahko se predvidi tudi več stavb-plastenjakov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

### **32. člen**

(odstopanja glede prometne ureditve)

(1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(2) Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

### **33. člen**

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

## **XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **34. člen**

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

### **35. člen**

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

### **36. člen**

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
  - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
  - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **37. člen**

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Hoče-Slivnica v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

### **38. člen**

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: .....

Občina Hoče-Slivnica, dne .....

Župan  
Občina Hoče-Slivnica  
Dr. Marko Soršak, univ.dipl.gosp.inž.



### III. KARTOGRAFSKI DEL:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

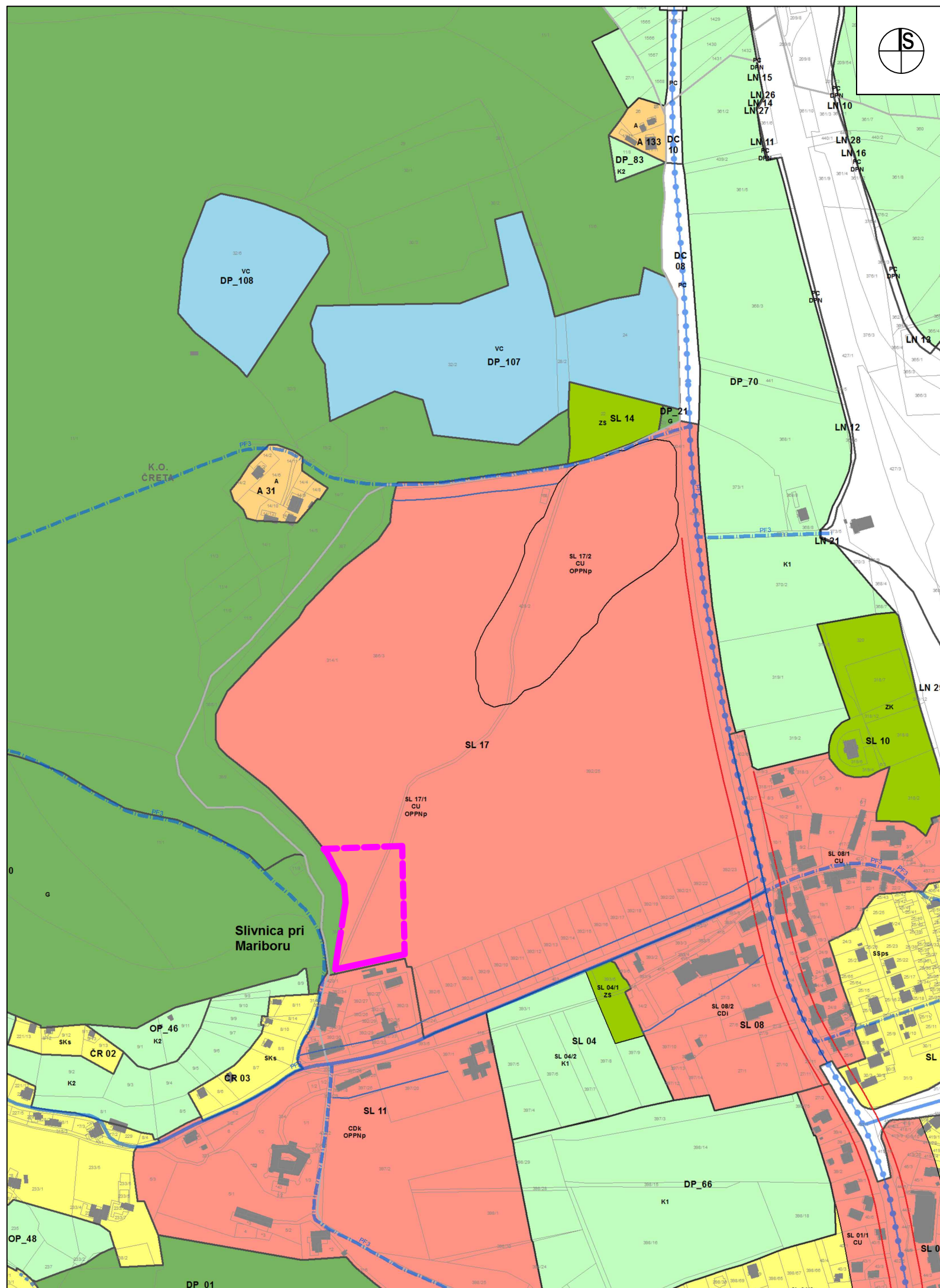
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000



**LEGENDA:**

MEJA OBMOČJA OPPN

- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PODOENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA OBČINE (Vir: Register prostorskih enot)
- MEJA KATASTRSKE OBČINE

**OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA**

**OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

**Območja stanovanj**

- SSps Območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave
- SSvs Območja večstanovanjske pozidave
- SKd Območja podeželskih naselij (kmetije in enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SKs Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SP Površine počitniških hiš

**Območja centralnih dejavnosti**

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDe Območja centralnih verskih dejavnosti
- CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, vzgojo in šport
- CDk Območja centralnih kulturnih dejavnosti
- CDz Območja centralnih zdravstvenih dejavnosti

**Območja proizvodnih dejavnosti**

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

**Posebna območja**

- BT Površine za turizem

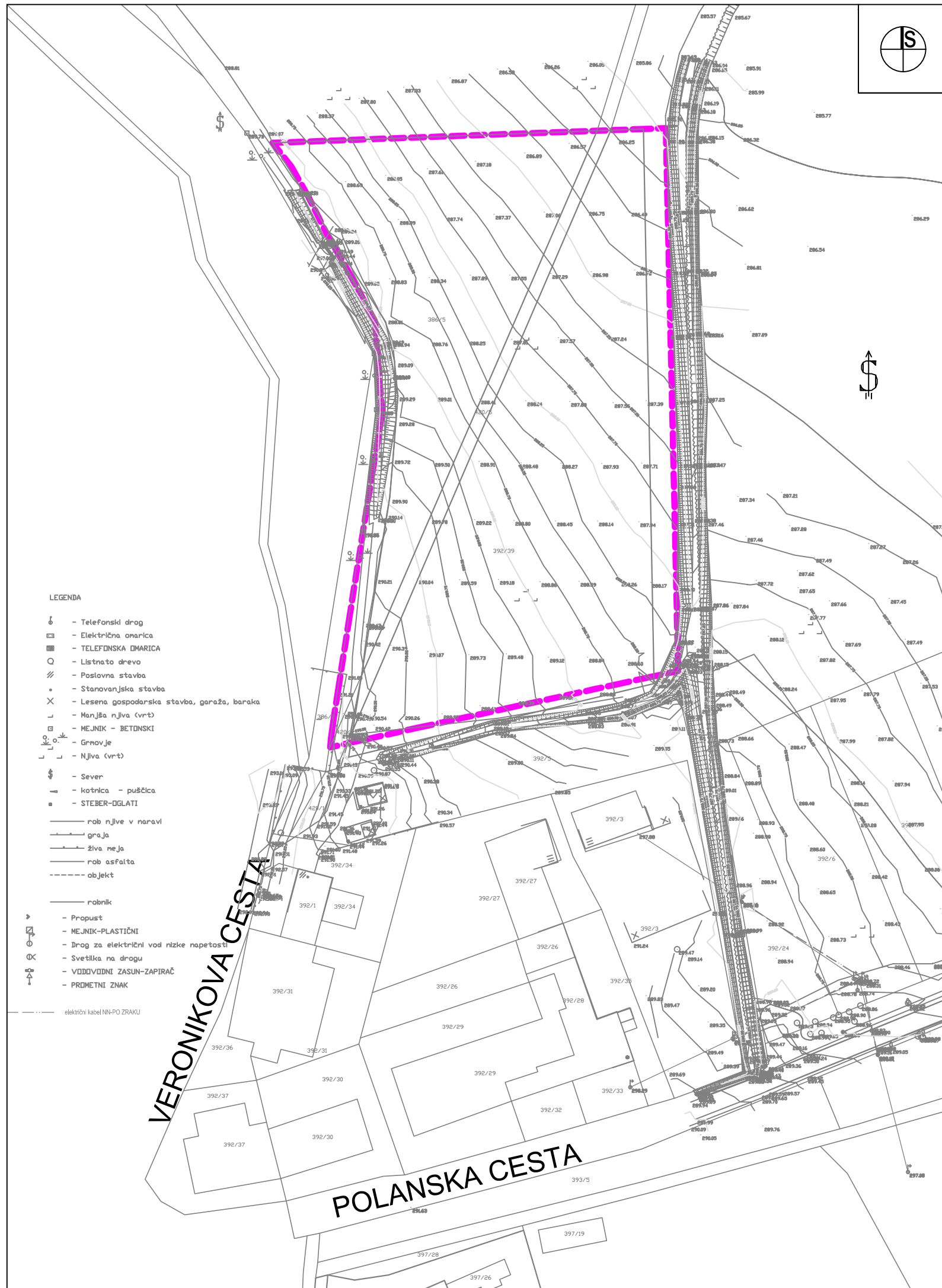
**Območja zelenih površin**

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK</b>
FAZA:	<b>USKLAJEN PREDLOG</b>
NASLOV LISTA:	<b>PRIKAZ NAMENSKE RABE PROSTORA Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN</b>
NAROČNIK:	<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE</b>
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>
ŠT. PROJEKTA:	<b>2020/OPPN-015</b>
DATUM PROJEKTA:	<b>JANUAR 2021</b>
MERILLO:	<b>1 : 5000</b>
ŠT. LISTA:	<b>1.1</b>



LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN

LEGENDA

- ☎ - Telefonski drog
- ⊠ - Električna omara
- ⊠ - TELEFONSKA OMARICA
- - Listnato drevo
- ⊘ - Poslovna stavba
- - Stanovanjska stavba
- × - Lesena gospodarska stavba, garaža, baraka
- ┌ - Manjša njlva (vrt)
- ▣ - MEJNIK - BETONSKI
- ▣ - Grnovje
- └ - Njlva (vrt)
- ⤴ - Sever
- kotnica - puščica
- - STEBER-DGLATI
- rob njlve v naravi
- graja
- živa meja
- rob asfalta
- objekt
- robnik
- Propust
- MEJNIK-PLASTIČNI
- Drog za električni vod nizke napetosti
- Svetilka na drog
- VODOVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
- PROMETNI ZNAK
- električni kabel NN-PO ZRAKU

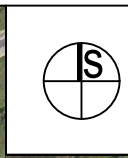
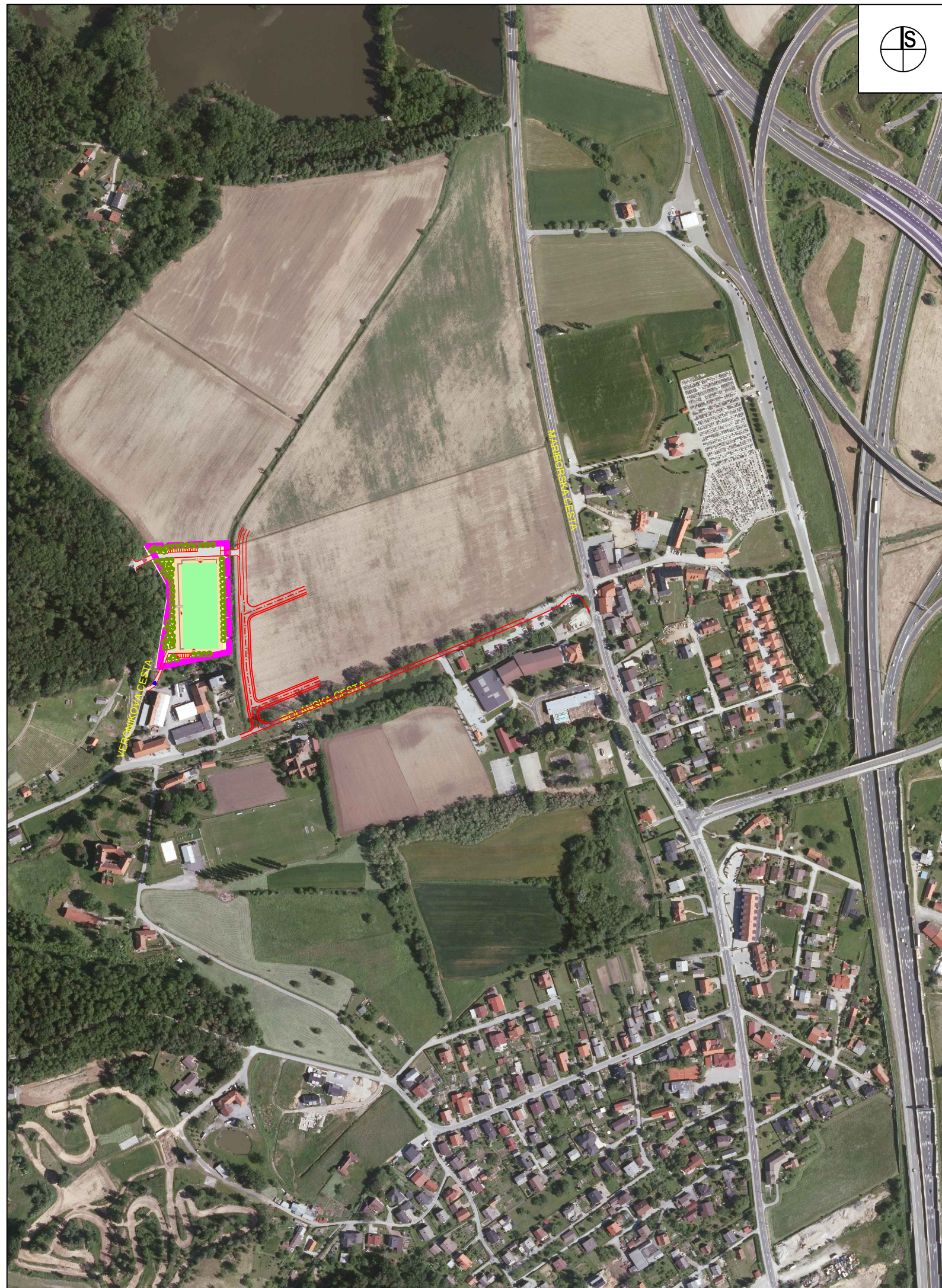
VERONIKOVA CESTA

POLANSKA CESTA

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

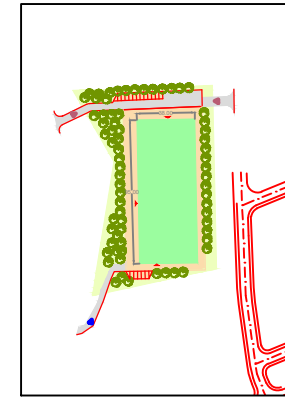


PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK
FAZA:	USKLAJEN PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UREDITVENEGA OBMOČJA Z NAČRTOM PARCEL Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
NAROČNIK:	OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0736 A
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-015
DATUM PROJEKTA:	JANUAR 2021
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	2.1



**LEGENDA:**

 MEJA OBMOČJA OPPN

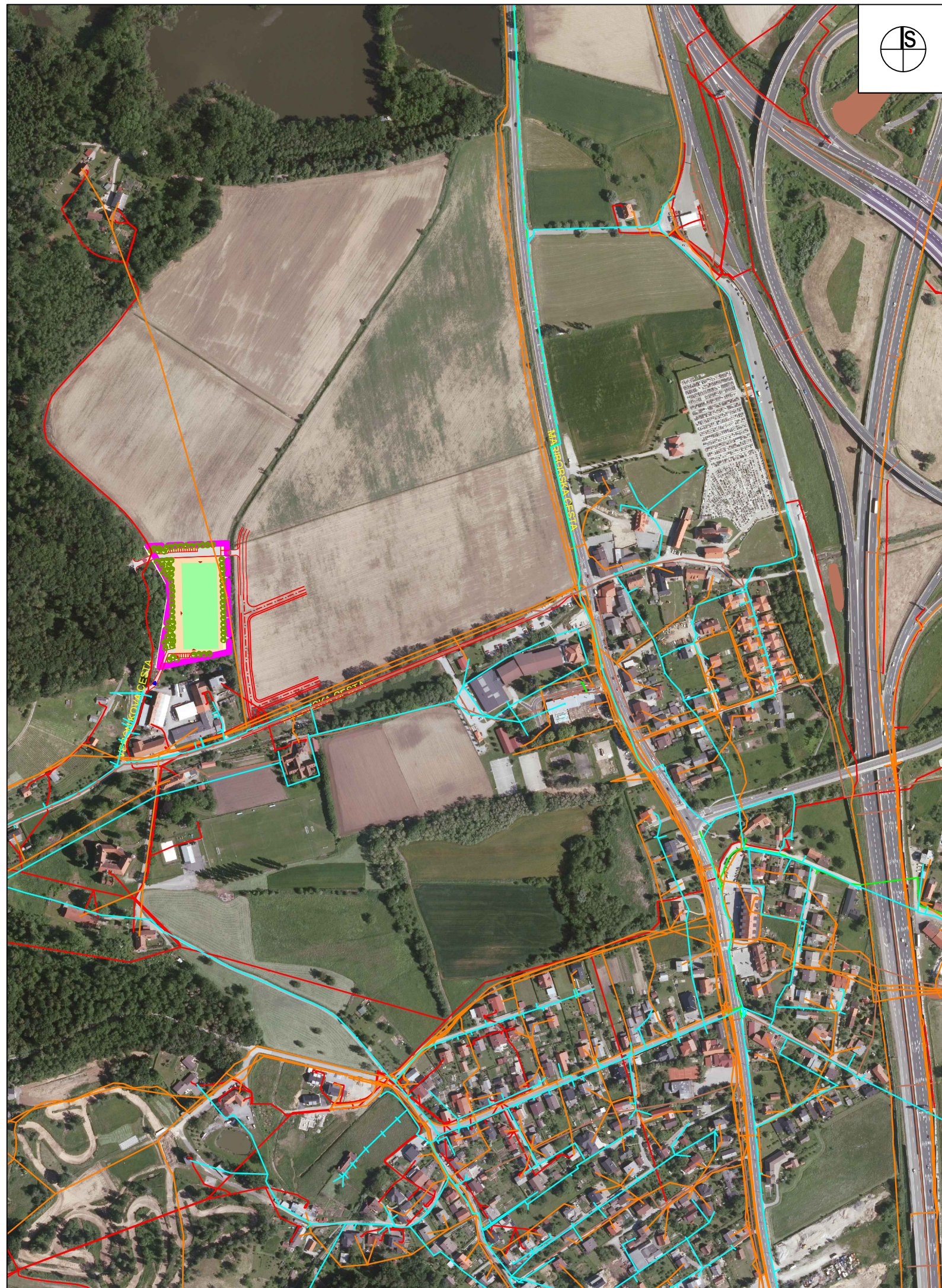


NAČRTOVANA UREDITEV

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

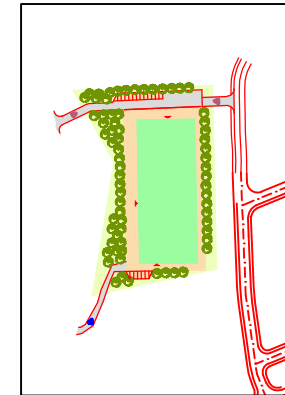


PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK</b>	
FAZA:	<b>USKLAJEN PREDLOG</b>	
NASLOV LISTA:	<b>PRIKAZ OBMOČJA SP IN NAČRTOVANIH UREDITEV V ŠIRŠEM OBMOČJU</b> Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	
NAROČNIK:	<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2020/OPPN-015</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>JANUAR 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 5000</b>	
ŠT. LISTA:		<b>3.1</b>








LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



NAČRTOVANA UREDITEV

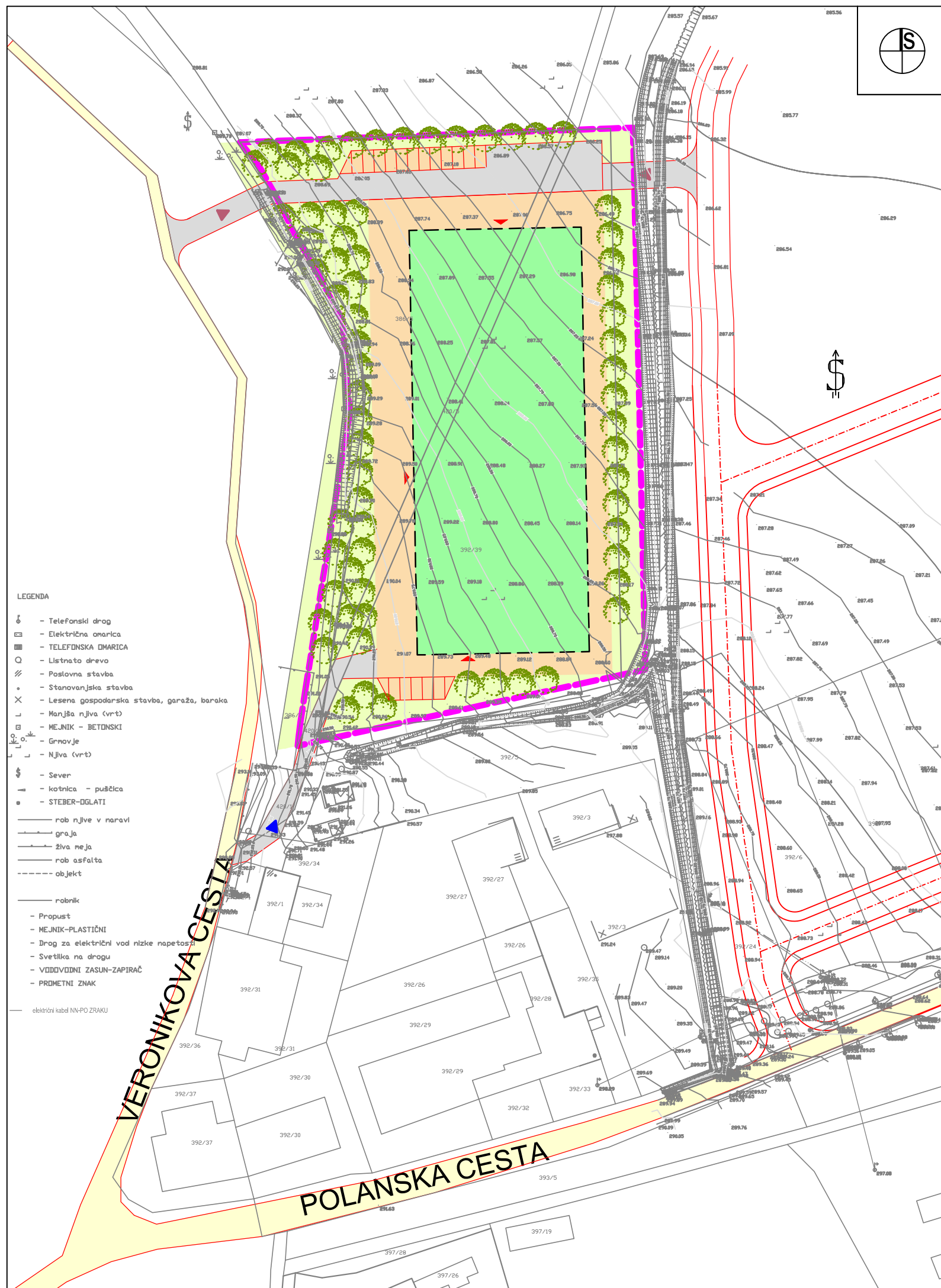
obstoječe

-  VODOVOD
-  PLINOVOD
-  KANALIZACIJA (fekalna)
-  TELEKOMUNIKACIJE
-  ELEKTRIKA

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK
FAZA:	USKLAJEN PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ OBMOČJA SP IN NAČRTOVANIH UREDITEV V ŠIRŠEM OBMOČJU Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev
NAROČNIK:	OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-015
DATUM PROJEKTA:	JANUAR 2021
MERILO:	1 : 5000
ŠT. LISTA:	<b>3.2</b>



- LEGENDA
- ☎ - Telefonski drog
  - ⊠ - Električna omarica
  - ⊠ - TELEFONSKA OMRARICA
  - - Listnato drevo
  - ▨ - Poslovna stavba
  - - Stanovanjska stavba
  - ✕ - Lesena gospodarska stavba, garaža, baraka
  - └ - Manjša njiva (vrt)
  - ▣ - MEJNIK - BETONSKI
  - - Grmovje
  - └ - Njiva (vrt)
  - ⬆ - Sever
  - - kočnica - puščica
  - - STEBER-DGLATI
  - rob njive v naravi
  - graja
  - živa meja
  - rob asfalta
  - objekt
  - robnik
  - Propust
  - MEJNIK-PLASTIČNI
  - Drog za električni vod nizke napetosti
  - Svetilka na drogu
  - VODODVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
  - PRIDMETNI ZNAK
  - električni kabl NN-PO ZRAKU

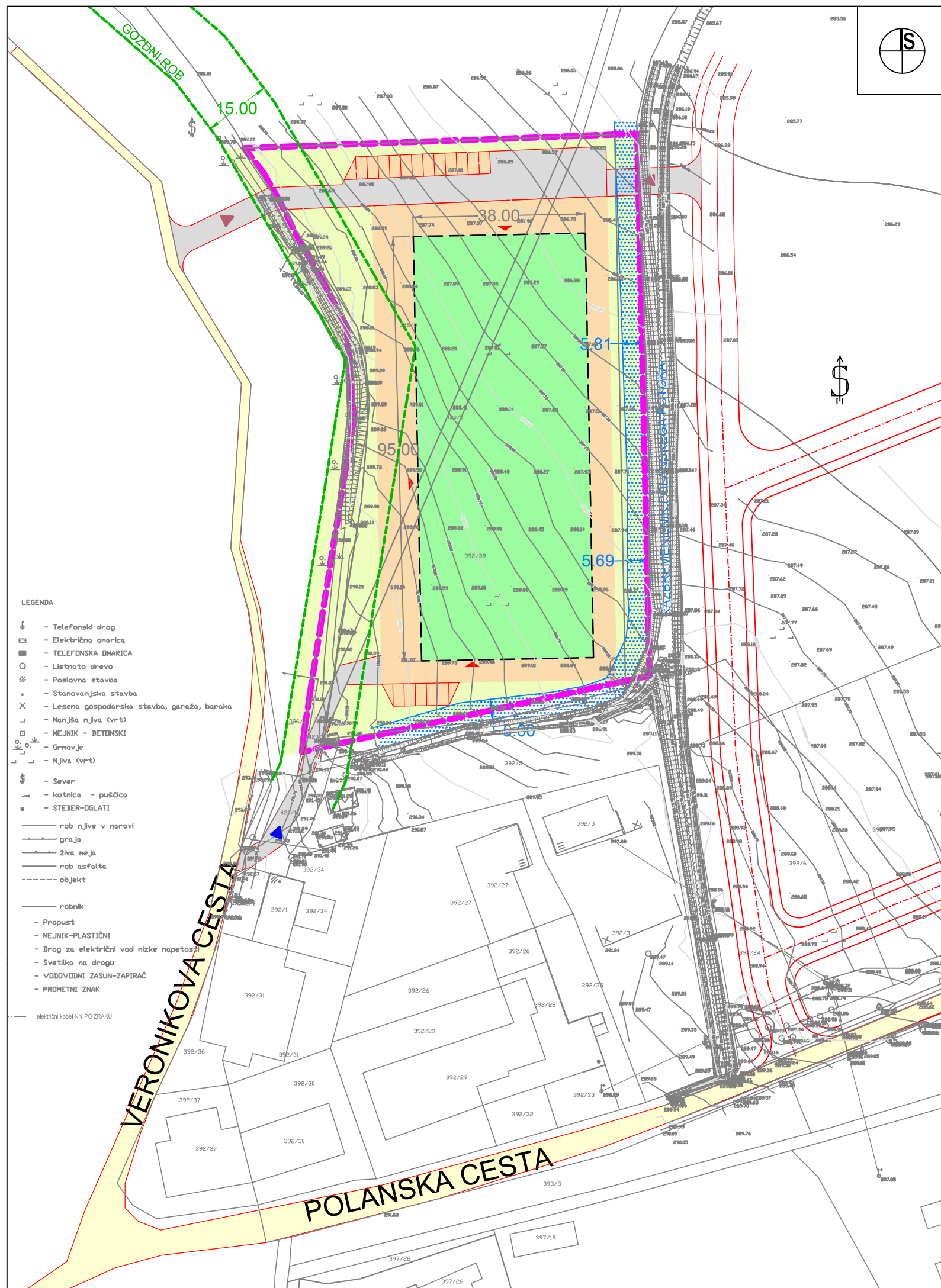
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- DOVOZNA CESTA
- OBMOČJE POSTAVITVE RASTLINJAKA
- ▶ SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- ▶ SMER VHODA V RASTLINJAK
- ▶ ALTERNATIVNA SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- PARKIRIŠČE, TLAKOVANE, UTRJENE, MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENICA
- ▶ DREVESA, GRMIČEVJE

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK</b>	
FAZA:	<b>USKLAJEN PREDLOG</b>	
NASLOV LISTA:	<b>PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI</b> Ureditvena situacija	
NAROČNIK:	<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2020/OPPN-015</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>JANUAR 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 1000</b>	
ŠT. LISTA:		<b>4.1</b>



**LEGENDA:**

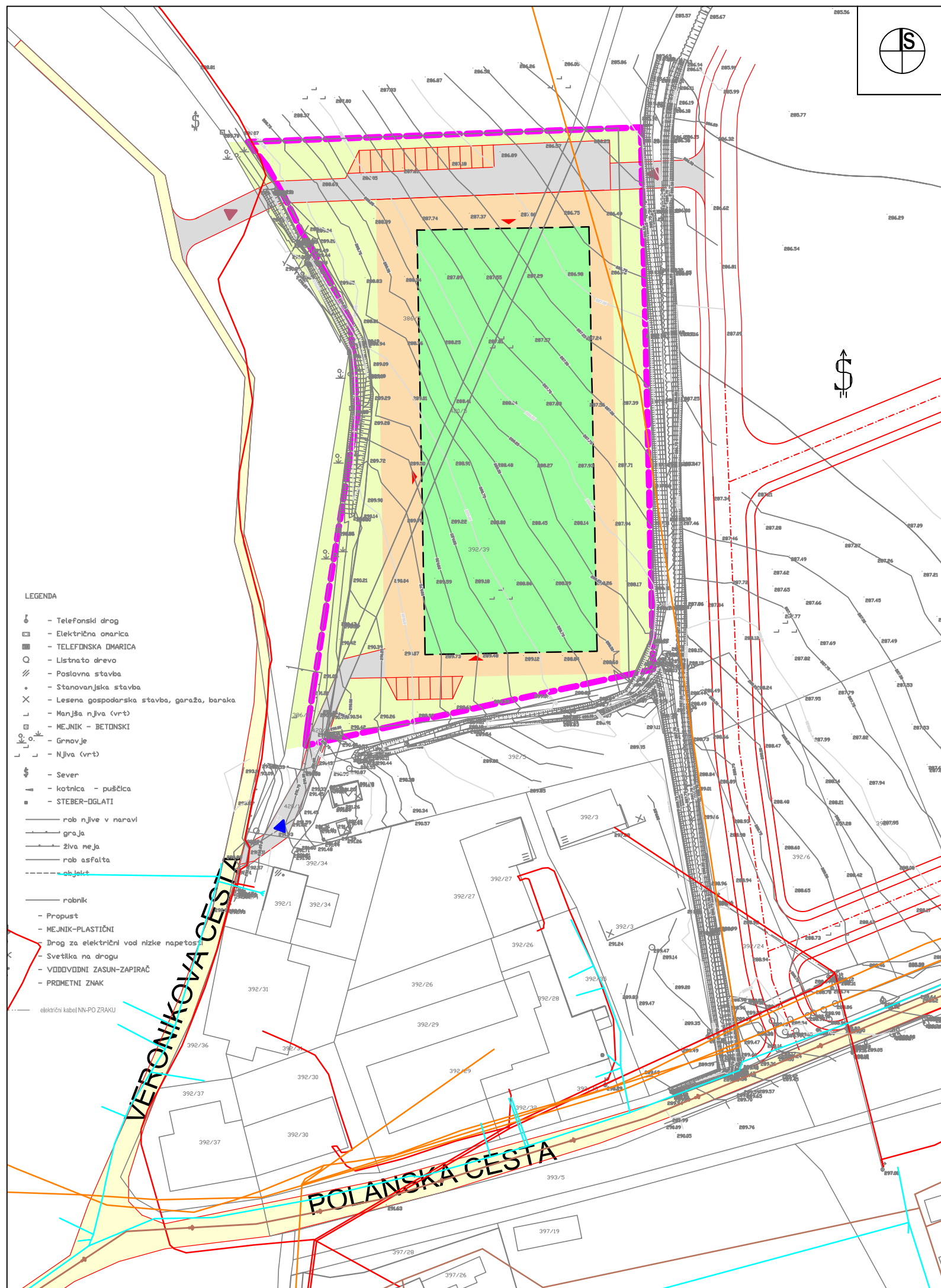
- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO**
- DOVOZNA CESTA
- OBMOČJE POSTAVITVE RASTLINJAKA
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- SMER VHODA V RASTLINJAK
- ALTERNATIVNA SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- PARKIRIŠČE, TLAKOVANE, UTRJENE, MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENICA
- DIMENZIJE OBMOČJA POSTAVITVE RASTLINJAKA
- ODDALJENOST OD ZGORNJEGA ROBA BREŽINE RAZBREMENILNIKA POLANSKEGA POTOKA
- GOZDNI ROB, ODMIK OD GOZDNEGA ROBA - 15,00m

- LEGENDA**
- Telefonski drog
  - Električna omara
  - TELEFONSKA DMARICA
  - Listnato drevo
  - Poslovna stavba
  - Stanovarska stavba
  - Lesena gospodarska stavba, garaža, baraka
  - Manjša njiva (vrt)
  - MEJNIK - BETONSKI
  - Grnovje
  - Njiva (vrt)
  - Sever
  - kotnica - puščica
  - STEBER-DGLATI
  - rob njive v naravi
  - graja
  - živa meja
  - rob asfalta
  - objekt
  - robnik
  - Propust
  - MEJNIK-PLASTIČNI
  - Drog za električni vod nizke napetosti
  - Svetilka na drog
  - VODOVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
  - PROMETNI ZNAK
  - električni kabel NN-PO ZRAKU

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK</b>	
FAZA:	<b>USKLAJEN PREDLOG</b>	
NASLOV LISTA:	<b>PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI</b> Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	
NAROČNIK:	<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2020/OPPN-015</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>JANUAR 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 1000</b>	
ŠT. LISTA:		<b>4.2</b>




- LEGENDA
- ☎ - Telefonski drog
  - ⊠ - Električna omarica
  - ⊠ - TELEFONSKA OMARICA
  - Q - Listnato drevo
  - ⊠ - Poslovna stavba
  - - Stanovanjska stavba
  - X - Lesena gospodarska stavba, garaža, baraka
  - ⊠ - Manjša njlva (vrt)
  - ⊠ - MEJNIK - BETONSKI
  - ⊠ - Grnovje
  - ⊠ - Njlva (vrt)
  - ☝ - Sever
  - ⊠ - kotnica - puščica
  - ⊠ - STEBER-DGLATI
  - rob njlve v naravi
  - graja
  - živa meja
  - rob asfalta
  - objekt
  - robnik
  - Propust
  - MEJNIK-PLASTIČNI
  - Drogo za električni vod nizke napetosti
  - Svetilka na drogu
  - VODOVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
  - PROMETNI ZNAK
  - električni kabel NN-PO ZRAKU

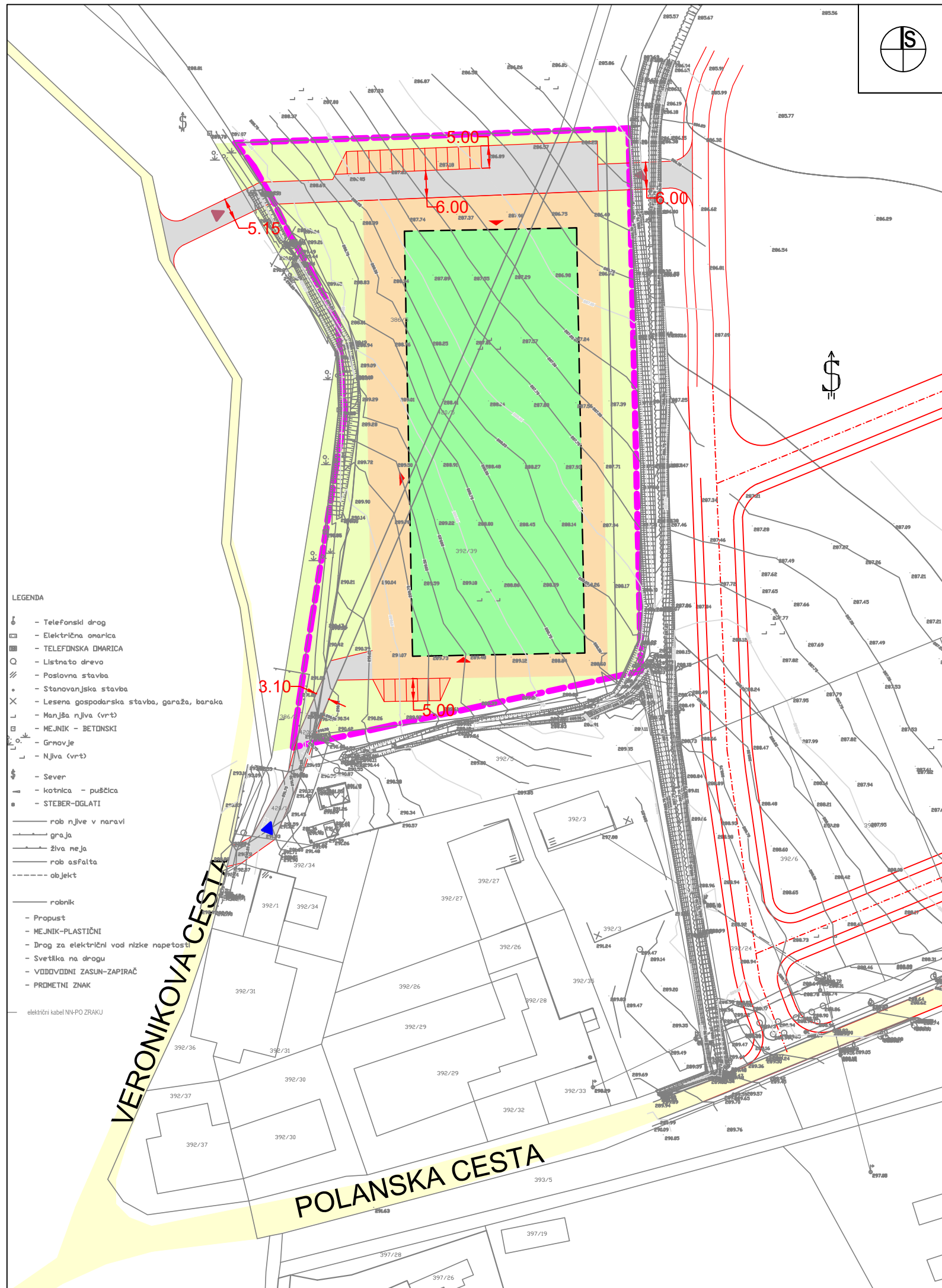
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- DOVOZNA CESTA
- OBMOČJE POSTAVITVE RASTLINJAKA
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- SMER VHODA V RASTLINJAK
- ALTERNATIVNA SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- PARKIRIŠČE, TLAKOVANE, UTRJENE, MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENICA

obstoječe	
<span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span>	VODOVOD
<span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	PLINOVOD
<span style="border-bottom: 1px solid brown; width: 20px; display: inline-block;"></span>	KANALIZACIJA (fekalna)
<span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	TELEKOMUNIKACIJE
<span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	ELEKTRIKA

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK</b>	
FAZA:	<b>USKLAJEN PREDLOG</b>	
NASLOV LISTA:	<b>PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI</b> Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	
NAROČNIK:	<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2020/OPPN-015</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>JANUAR 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 1000</b>	
ŠT. LISTA:	<b>4.3</b>	





- LEGENDA
- ☎ - Telefonski drog
  - ☐ - Električna omarlca
  - ☐ - TELEFONSKA OMARICA
  - - Listnato drevo
  - ☐ - Poslovna stavba
  - ☐ - Stanovanjska stavba
  - ☐ - Lesena gospodarska stavba, garaža, baraka
  - ☐ - Manjša njiva (vrt)
  - ☐ - MEJNIK - BETONSKI
  - ☐ - Grmovje
  - ☐ - Njiva (vrt)
  - ☐ - Sever
  - ☐ - kotnica - puščica
  - ☐ - STEBER-OGLATI
  - ☐ - rob njive v naravi
  - ☐ - graja
  - ☐ - živa meja
  - ☐ - rob asfalta
  - ☐ - objekt
  - ☐ - robnik
  - ☐ - Propust
  - ☐ - MEJNIK-PLASTIČNI
  - ☐ - Droq za električni vod nizke napetosti
  - ☐ - Svetilka na drogu
  - ☐ - VODOVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
  - ☐ - PRIDMETNI ZNAK
  - ☐ - električni kabel NI-PO ZRAKU

LEGENDA:

- ☐ MEJA OBMOČJA OPPN
- ☐ OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- ☐ DOVOZNA CESTA
- ☐ OBMOČJE POSTAVITVE RASTLINJAKA
- ☐ SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- ☐ SMER VHODA V RASTLINJAK
- ☐ ALTERNATIVNA SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO RASTLINJAKA
- ☐ PARKIRIŠČE, TLAKOVANE, UTRJENE, MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ☐ ZELENICA
- ☐ DIMENZIJE PROMETNE POVRŠINE

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK
FAZA:	USKLAJEN PREDLOG
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
NAROČNIK:	OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-015
DATUM PROJEKTA:	JANUAR 2021
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.4

## **IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA:**

---

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja, odločba
- Seznam izdelanih strokovnih podlag
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

# 1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Hoče - Slivnica (MUV št.28/2014).



OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SSpe** Območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave
- SSvA** Območja večstanovanjske pozidave
- SKd** Območja podeželskih naselij (kmetije in enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SKa** Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SP** Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

- CU** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- COd** Območja centralnih verskih dejavnosti
- COk** Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, vzgojo in šport
- COk** Območja centralnih kulturnih dejavnosti
- COz** Območja centralnih zdravstvenih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IO** Gospodarske cone
- IK** Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT** Površine za turizem

Območja zelenih površin

- ZI** Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP** Parki
- ZD** Druge urejene zelene površine
- ZK** Pokopališča

Območja prometnih površin

- PC** Površine cest
- PŽ** Površine železnic
- PL** Letališča

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1** Najboljša kmetijska zemljišča
- K2** Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G** Gozdna zemljišča

OBMOČJA VODA

- VC** Površinske vode

Slika 1: Izsek iz OPN občine Hoče Slivnica

Vir: [http://arhiv.mm.gov.si/mop/interno/obcinski\\_akti/veljavni\\_opn/ob\\_hoce\\_slivnica/](http://arhiv.mm.gov.si/mop/interno/obcinski_akti/veljavni_opn/ob_hoce_slivnica/)

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje strokovnih podlag na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

Predvideni poseg in načrtovane ureditve sodijo v dejavnosti, ki so skladne z dejavnostjo po planu in ne spreminjajo podrobnejše namenske rabe.

Za uresničitev predvidenega posega je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (krajše OPPN).

## 2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

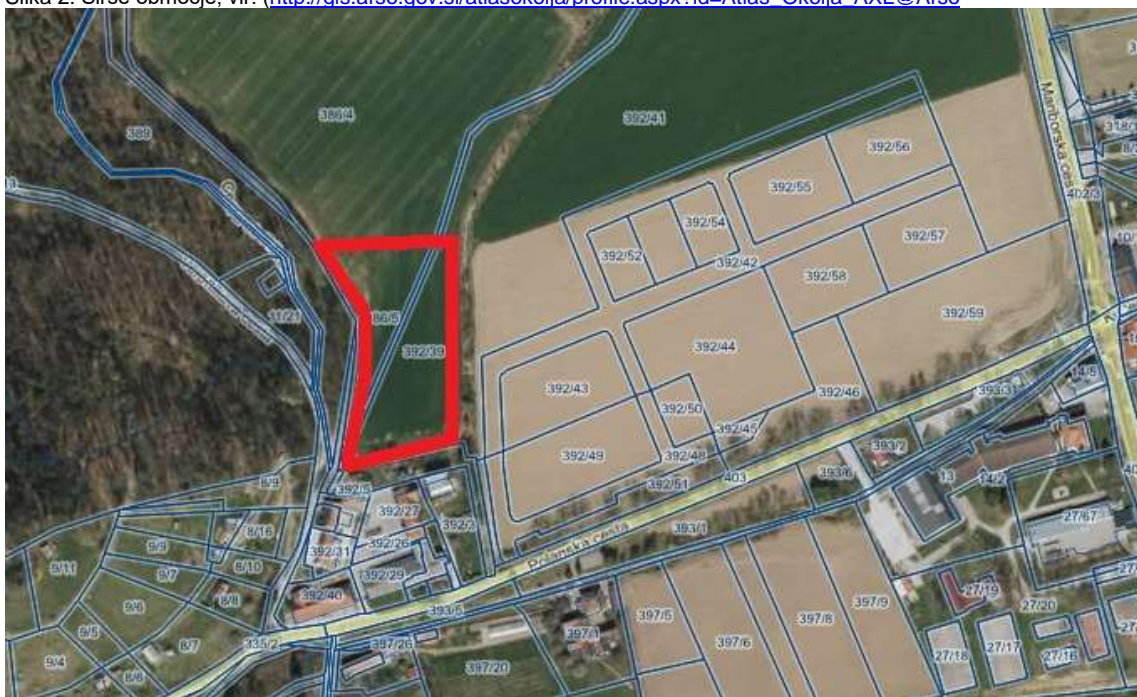
### 2.1 Opis območja OPPN

#### 2.1.1 Širše območje

Območje OPPN se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno do Polanske ceste, in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. V neposredni bližini, se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na kmetijske površine v obliki njive. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto.



Slika 2: Širše območje, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))

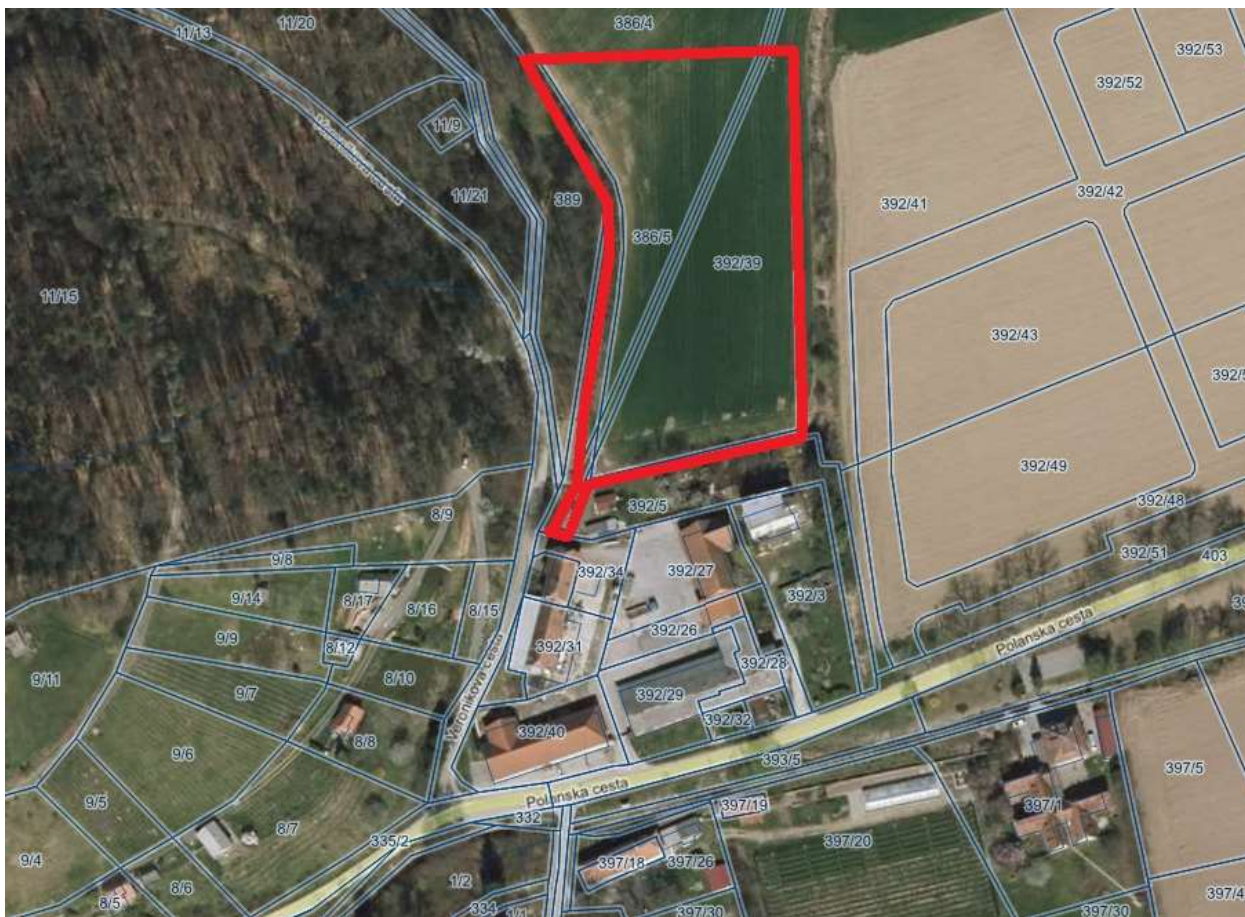


Slika 3: Širše območje s parcelnim stanjem in mejo OPPN na DOF, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))

## 2.1.2 Ožje območje

Ureditveno območje OPPN zajema parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 705 – Slivnica: 386/5, 392/39, 420/5 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34. Velikost območja OPPN je približno 9183 m<sup>2</sup>.

Parcele ležijo vzhodno od Veronikove ceste in severno od Polanske ceste.



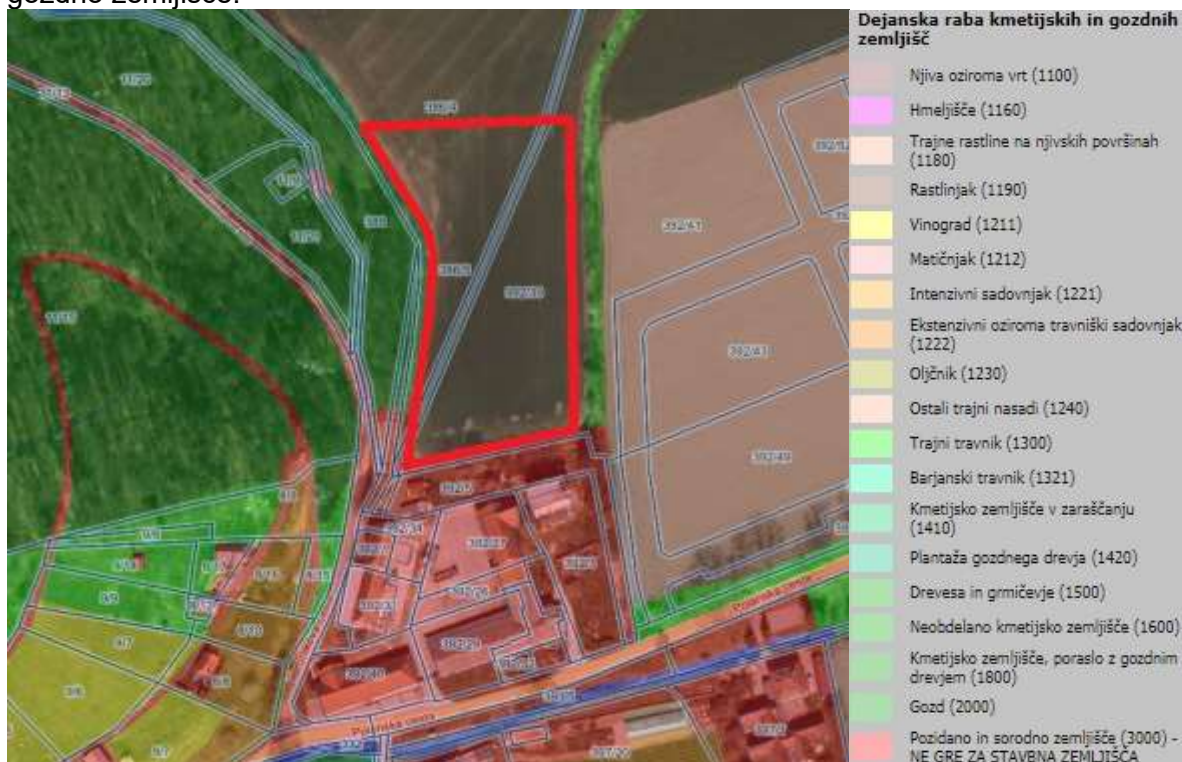
Slika 4: Ožje območje s katastrom parcel in mejo OPPN na DOF,  
vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolija\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolija_AXL@Arso))

## 2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

### 2.2.1 Dejanska raba zemljišč

#### DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

Dejanska raba je nepozidano, kmetijsko zemljišče, njiva. OPPN meji na zahodni strani na gozdno zemljišče.



Slika 5: Prikaz dejanske rabe, območje v rdeči barvi

Vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE\\_SLIVNICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE_SLIVNICA)

Slike 6,7, 8,9,10: Fotografije obstoječega stanja

Vir: Urbis d.o.o., maj 2020



pogled proti jugu



pogled proti vzhodu



obstoječa Veronikova cesta – dostop



pogled proti vzhodu na območje OPPN



Pogled proti severu, obstoječa Veronikova cesta



## 2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

### Območja varstva vodnih virov

Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO – III, državnega pomena.

### Ohranjanje narave

Območje OPPN sega na EPO območje Pohorje (ID 41200). S planom in predvidenimi ureditvami se ne posega na območja naravnih vrednot in habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo EPO opredeljeno.

Na skrajnem južnem delu meji OPPN na zavarovano območje Slivnica-grajski park in drevored (ID 806). Območje posega sega na območje daljinskega vpliva na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID SI3000270).



Slika 11: Prikaz dejanske rabe, območje v rdeči barvi

Vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE\\_SLIVNICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE_SLIVNICA)

### Varstvo kulturne dediščine

Na južnem delu območja urejanja se nahaja kulturni spomenik Slivnica pri Mariboru – Dvorec, EŠD 656. Zanj velja varstveni režim, določen z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, št. 5/92, 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14). V območju vplivov novih posegov se nahajajo spomeniki: Čreta-Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), Čreta-Grobišče talcev (EŠD 4244) in Slivnica-Dvorec (EŠD 656).



Slika 12: Prikaz dejanske rabe, območje v rdeči barvi  
 Vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE\\_SLIVNICA](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=HOCE_SLIVNICA)

## 2.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje OPPN leži v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer je opremljenost z obstoječimi komunalnimi in energetskimi vodi dobra, kar je razvidno iz slike spodaj. Potrebne bodo posamične prilagoditve in sekundarni vodi.



Slika 13: Območje z obstoječi komunalnimi vodi  
 Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.30857034733098065>

### 3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretnih smernic:

NASLOVNIK:	MNENJE		
	KONKRETNE SMERNICE:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. <b>RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo</b> , Dunajska 22, 1000 Ljubljana	/	12.6.2020	3503-27/2020/2
2. <b>RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje</b> , Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	/	10.7.2020	354-106/2020/4
3. <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode</b> , Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	2.7.2020, 35020-83/2020-3	2.7.2020	35020-83/2020-3
4. <b>RS, Ministrstvo za kulturo</b> , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	8.7.2020	8.7.2020	35012-81/2020/5
5. <b>Zavod RS za varstvo narave</b> , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	30.7.2020, 4-III-636/5-O-20/SZ	30.7.2020	4-III-636/4-O-20/SZ
6. <b>Zavod za gozdove RS, OE Maribor</b> , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	15.6.2020, 350-13/2020-3	15.6.2020	350-13/2020-2
<p>Vloga za izdajo <b>ODLOČBE</b>: št. dok.: 038509, z dne 4. 8. 2020</p> <p><b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje</b>, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</p>	<p><b>ODLOČBA ŠT. 35409-162/2020/7</b>, z dne 14.10.2020, iz katere je razvidno, da ni treba izvesti postopka CPVO</p>		

## **MNENJA IN KONKRETNE SMERNICE**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO**  
DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 17  
F: 01 478 90 35  
E: gp.mkgp@gov.si  
www.mkgp.gov.si

Številka: 3503-27/2020/2  
Datum: 12. 6. 2020

URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

**Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje za OPPN za del območja  
SL 17/1 v k.o. Slivnica - Hortikulturni center - Plastenjak**

Zveza: vloga za izdajo mnenja št. 2020/OPPN-015 z dne 9. 6. 2020

Stranka, URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, je po pooblastilu Občine Hoče - Slivnica, ki jo zastopa župan dr. Marko Soršak, 10. 6. 2020 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) podala vlogo za pridobitev konkretnih smernic in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica - Hortikulturni center - Plastenjak (v nadaljevanju: OPPN) in navedla, da je gradivo dostopno na: <https://www.hoce-slivnica.si>

Po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja:

Območje OPPN velikosti 1,1687 ha obsega zemljišča in dele zemljišč s parc. št. 386/5, 392/39, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2 in 392/5, vse v k. o. Slivnica (705).

Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Hoče - Slivnica (MUV, št. 28/14, 4/15-teh. popravek, 10/15-obvezna razlaga, 23/15-teh. popravek, 24/15-obvezna razlaga, 1/16-teh. popravek, 9/16, 10/16-teh. popravek, 4/17-teh. popravek, 6/17, 9/17-teh. popravek, 23/17, 24/17, 3/18-obvez. Razlaga; v nadaljevanju: OPN).

Po OPN je območje OPPN opredeljeno kot stavbna zemljišča z oznako prostorske enote SL 17/1 s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se ministrstvo do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil:  
Igor Ritonja  
sekretar

Leon Ravnikar  
vodja Sektorja za urejanje kmetijskega  
prostora in zemljiške operacije

Vročiti po elektronski pošti:  
[natalija.babic@urbis.si](mailto:natalija.babic@urbis.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: gp.mz@gov.si

www.mz.gov.si

URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

E-pošta: urbis@urbis.si

Številka: 354-106/2020/4

Datum: 10. 7. 2020

**Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica - Hortikulturni center – Plestenjak**

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica - Hortikulturni center – Plestenjak, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki jih je pripravil Nacionalni inštitut za javno zdravje.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravil/-a:  
Breda Kralj  
višja svetovalka II

dr. Marjeta Recek  
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- mnenje Nacionalnega inštituta za javno zdravje, št. 354-151/2020-2 (256) z dne 8. 7. 2020.

Poslati v vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor, e-pošta: gp.mop@gov.si



Nacionalni inštitut  
za javno zdravje

CENTER ZA  
ZDRAVSTVENO  
EKOLOGIJO

Trubarjeva 2  
SI-1000 Ljubljana  
t +386 1 2441 400  
f +386 1 2441 447  
[www.nijz.si](http://www.nijz.si)  
[info@nijz.si](mailto:info@nijz.si)  
ID DDV:  
SI 44724535  
TRR:

Številka: 354-151/2020-2 (256)  
Ljubljana, dne 08. 07. 2020

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE  
DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE  
Štefanova ulica 5  
1000 Ljubljana

**Zadeva:** Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za segment zdravje ljudi za plan: Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - Plastenjak, občina Hoče-Slivnica

Skladno z vašo vlogo št. 354-106/2020-2 z dne 11. 06. 2020 vam posredujemo mnenje po 110. členu Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) za segment zdravje ljudi za plan Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - Plastenjak.

Zahtevek za izdelavo mnenja izvira iz vloge družbe Urbis d.o.o., pod št. 038307 z dne 09. 06. 2020, ki je bila kot nosilcu urejanja prostora posredovana Ministrstvu za zdravje in je bila priložena vaši vlogi.

V pregled za izdelavo mnenja smo po elektronski pošti prejeli naslednjo dokumentacijo:

- Strokovne podlage k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica-Hortikulturni center Plastenjak. Izdelovalec: URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor; št. projekta: 2020/OPPN-015; datum: maj 2019.

Kot izhodišče za izdelavo mnenja smo uporabili naslednjo zakonodajo in kriterije:

- 4. člen Zakona o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 – ZUTPG, 91/07, 76/08, 62/10 – ZUPJS, 87/11, 40/12 – ZUJF, 21/13 – ZUTD-A, 91/13, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 111/13 – ZMEPIZ-1, 95/14 – ZUJF-C, 47/15 – ZZSDT, 61/17 – ZUPŠ in 64/17 – ZZDej-K)
- Uredba o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje, Ur.l. RS, št. 9/2009

- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17)
- Kriteriji za ugotavljanje sprejemljivosti planov s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja v postopkih celovite presoje vplivov na okolje (Verzija 2), ki so objavljeni na spletni strani Ministrstva za zdravje (<http://www.mz.gov.si/>)

## MNENJE

### 1. ZNAČILNOSTI PLANA

Naročnik načrtuje celovito ureditev, parcelacijo in vzpostavitev pogojev za gradnjo na delu območja SL 17/1 v k.o. Slivnica. Na območju je predvidena gradnja rastlinjaka-plastenjaka, zunanje ureditve, prometne dostopnosti ter potrebne energetske in komunalne infrastrukture.

Investitor Mladinski dom Maribor, namerava v sklopu projekta: »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, znotraj področja: Hortikulturno terapevtski program, izvesti investicijo v plastenjake.

Za Mladinski dom Maribor je izredno pomembna izvedba celotnega projekta »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, še posebej s področjem hortikulturno terapevtskega programa, ki bo predstavljal novost in korak naprej pri delu z mladostniki v domu.

Plastenjak je načrtovan v Občini Hoče-Slivnica, na območju v severozahodnem delu naselja Slivnica, ob Polanski cesti na južni strani. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste.

Hortikulturno terapevtski program se bo izvajal na celotnem območju, predmet je investicija v opremo – plastenjake. Velikost plastenjaka je približno 12,00 m x 60,00 m. K ureditvi plastenjaka sodi tudi prometna ureditev - dostop do območja, zunanja ureditev plastenjaka, ter potrebna energetska in komunalna infrastruktura.

Območje SP se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena.

Prometno je obravnavano območje dostopno iz Veronikove ceste na severnem delu območja SP. Načrtovani sta tudi alternativni dostopni poti na severovzhodu in jugozahodu. Ob dovozni cesti na območje se na severno stran načrtujejo parkirna mesta za uporabnike ter manipulativna ali odlagalna površina za potrebe rastlinjaka. Parkirna mesta je možno umestiti tudi na južni strani, ob alternativni dovozni poti. Proti južnemu delu območja se predvidi območje postavitve rastlinjaka, z zunanjimi uporabnimi, servisnimi površinami in zunanjo ureditvijo zelenih površin.

Na območju SP se bo izvedla vrtina za sanitarno vodo.

### 2. ZNAČILNOSTI VPLIVOV IN OBMOČIJ, KI BODO VERJETNO PRIZADETA ZARADI VPLIVOV PLANA

#### a) Značilnosti vplivov

Ocenjujemo, da izvedba obravnavanega plana Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - Plastenjak v obliki in obsegu kot je to opisano v strokovnih podlagah (izhodiščih) plana ne bo povzročila pomembnejših vplivov na okolje, ki bi lahko vplivali na zdravje ljudi.

V fazi gradnje plastenjaka sicer lahko pričakujemo določene vplive na okolje (predvsem onesnaževanje zraka s prašnimi delci in obremenjevanje okolja s hrupom, vpliv zaradi onesnaženja vodnega vira podzemne vode za oskrbo s pitno vodo) ocenjujemo pa, da izvedba obravnavanega



plana v obliki in obsegu kot je to opisano v strokovnih podlagah plana ob upoštevanju veljavne okoljske zakonodaje ne bo povzročila pomembnejših vplivov na okolje, ki bi lahko vplivali na zdravje ljudi.

b) Značilnosti območij, ki bodo verjetno prizadeta

Celotno območje SP se nahaja na zelo obsežnem širšem vodovarstvenem območju - VVO III z milejšim vodovarstvenim režimom, državnega pomena, za varovanje dela vodnega vira Mestne občine Maribor in 18 drugih občin. Območja, ki so lahko prizadeta, so vsa območja, ki se iz obravnavanega vodnega vira oskrbujejo s pitno vodo.

Na območju SP se bo izvedla vrtina za sanitarno vodo, kar predstavlja na VVO vodnega vira veliko dodatno tveganje za onesnaženje že obstoječih virov za oskrbo s pitno vodo, zato novo vrtino za sanitarno vodo odsvetujemo oziroma jo je treba zavarovati v smislu vodnega vira in določiti vodovarstvenih območij novega vodnega vira za sanitarno vodo, v skladu z veljavnimi predpisi; od zajema do vodovarstvenih območij z vsemi vodovarstvenimi režimi.

### 3. POMEN IN RANLJIVOST OBMOČIJ, KI BODO VERJETNO PRIZADETA

Vsa območja, ki se iz obravnavanega vodnega vira oskrbujejo s pitno vodo z vidika vplivov na zdravje ljudi ocenjujemo kot zelo ranljiva.

### 4. MNENJE O VERJETNEM POMEMBREM VPLIVU NA ZDRAVJE LJUDI:

Na podlagi podatkov o značilnostih plana, podatkov o značilnostih vplivov in območij, ki bodo verjetno prizadeta zaradi vplivov plana ter podatkov o pomenu in ranljivosti območij, ki bodo verjetno prizadeta ocenjujemo, da izvedba plana Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - Plastenjak v obliki in obsegu kot je to opisano v strokovnih podlagah (izhodiščih) plana verjetno lahko ima pomemben vpliv na zdravje in počutje ljudi.

#### OBRAZLOŽITEV:

Celotno območje SP se nahaja na zelo obsežnem širšem vodovarstvenem območju - VVO III z milejšim vodovarstvenim režimom, državnega pomena, za varovanje dela vodnega vira Mestne občine Maribor in 18 drugih občin. Območja, ki so lahko prizadeta, so vsa območja, ki se iz obravnavanega vodnega vira oskrbujejo s pitno vodo.

Na območju SP se bo izvedla vrtina za sanitarno vodo, kar predstavlja na VVO vodnega vira veliko dodatno tveganje za onesnaženje že obstoječih virov za oskrbo s pitno vodo, zato novo vrtino za sanitarno vodo odsvetujemo oziroma jo je treba zavarovati v smislu vodnega vira in določiti vodovarstvenih območij novega vodnega vira za sanitarno vodo, v skladu z veljavnimi predpisi; od zajema do vodovarstvenih območij z vsemi vodovarstvenimi režimi.

#### OPOMBA

Gradnja rastlinjaka je namenjena ranljivi populaciji zato previdnost pri ureditvi prostora ni odveč. Predvsem bi omenili, da s stališča varovanja zdravja in počutja ljudi, skladno s smernicami Svetovne zdravstvene organizacije priporočamo, da se za območje vzgoje in izobraževanja uredi pogoje, ki odgovarjajo II. stopnji varstva pred hrupom, oziroma, okoljski hrup naj v splošnem na tem območju ne presega 55 dBA za kazalec L<sub>dvn</sub>. Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa je trenutno v ustavni presoji. Menimo, da so predvsem mejne vrednosti za linijske vire hrupa postavljene visoko, in ne ščitijo v zadostni meri zdravja in počutja ljudi. Območje posega je tudi v bližini letališča, ki bi pri povečanem prometu lahko predstavljalo nesprejemljivo obremenjenost s hrupom na tem območju.

Predlagamo previdnost in zmanjšanje hrupa za vse vire, vključno s prezračevalnimi napravami in toplotnimi črpalkami, če bodo uporabljene, na najmanjšo možno raven.

#### POJASNILA V ZVEZI Z OCENJEVANJEM VPLIVOV NA ZDRAVJE LJUDI:

Izhodišča, ki so bila uporabljena za mnenje o verjetnem pomembnem vplivu na zdravje ljudi, so naslednja:

- Odločitve o sprejemljivosti vplivov na zdravje temeljijo na mejnih vrednostih za onesnaženost okolja, ki so določene z veljavno slovensko zakonodajo s področja okolja (npr. za onesnaženost zraka, hrup v naravnem in življenjskem okolju, kakovost pitne vode, itd) ter drugih nacionalnih predpisih s področja ravnanja z okoljem, ki določajo mejne vrednosti, pravila ravnanja in podobno (npr. predpisi s področja urejanja emisij v vode in zrak, ravnanje z odpadki, itd.).
- V primeru presoje vpliva hrupa na zdravje in počutje ljudi pri oceni smiselno upoštevamo tudi smernice Svetovne zdravstvene organizacije iz leta 2018.
- Navedba v mnenju »da izvedba plana/posega verjetno ne bo imela pomembnejših vplivov na zdravje ljudi« pomeni, da stopnja tveganja za zdravje ljudi najverjetneje ne bo večja, kot je zajeta v mejne vrednosti, ki so določene z okoljsko zakonodajo. Z okoljsko zakonodajo določene mejne vrednosti so stvar politične odločitve in ne jamčijo popolne odsotnosti tveganja za pojav negativnih učinkov na zdravje ljudi.
- Pri izdelavi mnenja smo upoštevali tudi, da bodo izvajalci del in upravljavci posega v času življenjske dobe posega (gradnja, obratovanje, odstranitev) spoštovali pripadajočo veljavno okoljsko zakonodajo in drugo pripadajočo zakonodajo, ki je namenjena varovanju zdravja ljudi.

Pripravili:

Andrej Uršič, univ. dipl. biol.

ANDREJ  
URŠIČ

Digitalno podpisal  
ANDREJ URŠIČ  
Datum: 2020.07.08  
06:12:46 +02'00'

dr. Sonja Jeram, univ. dipl. biol.

SONJA  
JERAM

Digitally signed by  
SONJA JERAM  
Date: 2020.07.08  
08:02:16 +02'00'

za Ivanka Gale, dr. med., spec. hig. in jav. zdravja

ANDREJ  
URŠIČ

Digitalno podpisal  
ANDREJ URŠIČ  
Datum: 2020.07.08  
06:13:01 +02'00'

V vednost:

- naslov
- arhiv, tu



Peter Otorespec, dr. med. spec. higijene in MDPŠ  
Predstojnik



Številka: 35020-83/2020-3

Datum: 2. 7. 2020

Datoteka: SM-35020-83-4-20-MK-IG Konk. sm. in mn. o ver. pomemb. vplivov OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s tretjim in petim odstavkom 110. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

**KONKRETNE SMERNICE**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o.**  
**Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak**

**I.**

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet Sklep o začetku priprave OPPN, št. 35000-35/2020 z dne 27. 5. 2020 (v nadaljevanju: Sklep), objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 28/2020 z dne 29. 5. 2020, in pripravljene Strokovne podlage k pripravi OPPN, št. 2020/OPP-015 z datumom maj 2019, ki jih je izdelala družba URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, (v nadaljevanju: Strokovne podlage k pripravi OPPN), je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ter naslednje konkretne smernice oz. usmeritve:

1. Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od **zgornjega roba brežine Razbremenilnika Polanskega potoka**, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v fazi izdaje mnenja na prostorski akt v grafičnem delu označiti in kotirati.
2. V osnutku OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
  - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija objektov, parkirna mesta, ureditev okolice ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
  - rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda (načrt komunalne ureditve).
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
4. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št.

47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).

5. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravišče, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
6. Predmetni poseg se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
7. Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je v skladu z zgoraj navedeno uredbo za to treba pridobiti mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja oziroma vodno soglasje, če gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti.
8. Grafični del dokumentacije za pridobitev mnenja mora vsebovati prikaz prereza obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti, ponikovalnice ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalniki, lovilci olj, itd.) ter koto terena.
9. Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavano območje nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.
10. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
11. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858).
12. V primeru rabe podzemne vode za namakanje kmetijskih površin, si bo dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja po ZV-1 (dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in vodno dovoljenje).
13. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona oziroma 153. člena ZV-1 si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve oziroma vodno soglasje.
14. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve oziroma vodnega soglasja bosta morali biti izdelani v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18 in 51/18-popr.) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).

15. Projektna dokumentacija za predvidene gradnje bo morala biti usklajena s hierarhično višjimi veljavnimi prostorskimi akti

## II.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

### **O b r a z l o ž i t e v:**

Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, je javno objavila Sklep in Strokovne podlage k pripravi OPPN ter naslovni organ po pooblaščenju, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z vlogo, št. 038307 z dne 9. 6. 2020 pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s petim odstavkom 110. člena ZUreP-2, poda konkretne smernice.

Javno objavljeno gradivo vsebuje: Sklep in Strokovne podlage k pripravi OPPN.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Predmet Strokovnih podlag k pripravi OPPN je gradnja Hortikulturnega centra – plastenjaka (velikosti cca 12,00 m x 60,00 m), zunanje ureditve, prometne dostopnosti in potrebne energetske ter komunalne infrastrukture. Posegi se bodo izvajali na zemljiščih s parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2 in 392/5, vse k. o. 705 – Slivnica. Območje obravnave je velikosti 11.687 m<sup>2</sup>. Na zahodu območje omejuje Razbremenilnik Polanskega potoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo izvedena vrtina za črpanje podzemne vode.

Območje, ki je predmet obravnave, poseže na varstveno območje, in sicer na širše vodovarstveno območje, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15). Posegi se bodo izvajali na priobalnem zemljišču vodotoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo uporabljena podzemna voda.

**Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih konkretnih smernic, utemeljena.**

DRSV v konkretnem postopku sodeluje tudi kot državni nosilec urejanja prostora pri celoviti presoji vplivov na okolje, zato zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi

mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPPN na okolje z vidika upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informaciji, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, menimo, da izvedba OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Po pooblastilu vodje/sectorja:

  
mag. Brigita Korošec  
PODSEKRETARKA



Vročiti:

- URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za SPVO, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



Urbis d.o.o.  
urbis@urbis.si

Številka: 35012-81/2020/5  
Datum: 8. 7. 2020

Na podlagi poziva podjetja Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Urbis d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE O VERJETNOSTI  
POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO**

**IN**

**KONKRETNE SMERNICE ZA**

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O.  
SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK**

**1. Podatki o vlogi**

Podjetje Urbis d.o.o. je z vlogo, št. 038307 z dne 9. 6. 2020, prejeto dne 10. 6. 2020, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in konkretne smernice za občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak (v nadaljevanju: OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak).

V vlogi je bil naveden naslov spletnega strežnika, na katerem se nahaja gradivo:

- Strokovne podlage k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center – Plastenjak, izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2020/OPPN-015, maj 2019.

## 2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in arheološke ostaline

### 2.1. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Na južnem delu območja urejanja se nahaja kulturni spomenik Slivnica pri Mariboru – Dvorec, EŠD 656. Zanj velja varstveni režim, določen z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, št. 5/92, 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14). V območju vplivov novih posegov se nahajajo spomeniki: Čreta-Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), Čreta-Grobišče talcev (EŠD 4244) in Slivnica-Dvorec (EŠD 656). Po doslej znanih podatkih o dediščini in glede na stanje dediščine v prostoru ne pričakujemo negativnih vplivov na kulturno dediščino, še zlasti zato, ker je za pozidavo predviden tudi preostali, danes še prazen prostor. V primeru morebitnih naključnih najdb arheoloških ostalin pa se ta vpliv seveda lahko tudi spremeni. **Na podlagi navedenega menimo, da na podlagi znanih podatkov ni verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.**

### 2.2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na arheološke ostaline

Skladno z drugim odstavkom 74. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. [16/08](#), [123/08](#), [8/11](#) – ORZVKD39, [90/12](#), [111/13](#), [32/16](#) in [21/18](#) – ZNOrg) je treba v postopkih priprave in sprejemanja planov presoјati tudi vplive plana na arheološke ostaline. V primeru, da bi se s planom določal ali načrtoval poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17, v nadaljevanju: Uredba PVO), in obstoječi podatki ne omogočajo presoje vplivov na arheološke ostaline, je za tak plan treba izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno potenciala. Podrobnejše usmeritve glede predhodnih arheoloških raziskav in presoje vplivov plana na arheološke ostaline so opredeljene v splošnem delu smernic za načrtovanje občinskih podrobnih prostorskih aktov z vidika varstva kulturne dediščine, točka 6, objavljenem na: [http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat\\_za\\_kulturno\\_dediscino/Nepremicna\\_dediscina/Prostor/OPPN\\_smernice\\_splosni\\_del\\_verzija4\\_P.pdf](http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat_za_kulturno_dediscino/Nepremicna_dediscina/Prostor/OPPN_smernice_splosni_del_verzija4_P.pdf).

V primeru, da se s planom načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje na podlagi Uredbe PVO, **menimo, da obstaja verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na arheološke ostaline.** V tem primeru obstoječi podatki o arheoloških ostaline ne zadoščajo in je potrebno pridobiti dodatne podatke za oceno arheološkega potenciala, ki bodo omogočali presojo vplivov plana na arheološke ostaline.

## 3. Konkretnе smernice

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da sta v gradivu prikazani dve različni območji obdelave, pri čemer prikaz ožjega območja vključuje parc. št. 392/5, k.o. Slivnica, ki je del kulturnega spomenika, drugi prikazi v gradivu pa ne. Prav tako grafični del dokumentacije vključuje navedeno parcelo, medtem ko je v tekstualnem delu navedeno, da dediščina ni tangirana, kar v primeru poseganja na navedeno parcelo ne drži.

Spomenik Slivnica – Dvorec s svojo stavbo predstavlja eno najkvalitetnejših arhitektur v neogotskem slogu pri nas. Obdaja jo obsežen park. Spomenik je potrebno varovati v celoti, neokrnjenosti in izvornosti, grajski park pa je skladno z veljavnim varstvenim režimom treba



rekonstruirati. Dvorec je od načrtovanega območja posega ločen z objekti, ki so v preteklosti v glavnem služili kmetijski in poslovni dejavnosti. To robno območje je zavarovano in v prostorskih aktih opredeljeno kot podpora morebitnim dejavnostim v dvorcu, ki pa danes še niso znane. Širitev obstoječih dejavnosti ni možna, ampak je bila že pred leti predlagana njihova selitev v podjetniško cono na drugi lokaciji. To robno območje je v precejšnji meri degradirano, zato konkretnih smernic za načrtovanje **nimamo**.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Helena Štih  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v. d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- MOP, Direktorat za okolje, SSPVO, [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvks.si](mailto:tajnistvo.mb@zvks.si)



Številka: 4-III-636/4-O-20/SZ

Datum: 30. 7. 2020

**URBIS, d. o. o.**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – platenjak**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Z vlogo št. 038307, z dne 9. 6. 2020, prejeto dne 10. 6. 2020 in dopolnjeno dne 23. 7. 2020, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov Občinskega podrobnega prostorskega načrta načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – platenjak (v nadaljevanju: OPPN). Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (*Uradni list RS*, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (*Uradni list RS*, št. 9/09). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (*Uradni list RS*, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (*Uradni list RS*, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

Vlogi ste priložili:

- povezavo do digitalnega gradiva na <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---platenjak>.

#### **A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – platenjak leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000), meji pa na zavarovano območje – naravni spomenik lokalnega pomena Slivnica – Grajski park in drevored (ID 806), vendar glede na grafične priloge ne sega na zavarovano območje. Območje njegovega daljinskega vpliva sega na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID SI3000270). Glede na izvedbo, kot je zapisano v Strokovnih podlagah k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja sl 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – platenjak, št. projekta 2020/OPP-015, ki jih je julija 2019 izdelalo podjetje URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba izvesti**.

**B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Območje OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – platenjak ne sega na območja naravnih vrednot. Sega pa na EPO območje Pohorje (ID 41200). S planom in predvidenimi ureditvami se ne posega na območja naravnih vrednot in habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo EPO opredeljeno. Ocenjujemo, da verjetno predmetni prostorski plan **ne bo pomembno vplival** na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.


Lep pozdrav

Pripravila:

Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.  
Naravovarstvena svetovalka



Samo Jenčič, univ. dipl. inž. gozd.  
Naravovarstveni svetnik



**Poslano:**

- naslovníku,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (v vednost),
- arhiv.



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 4-III-636/5-O-20/SZ  
Datum: 30. 7. 2020

**URBIS, d. o. o.**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

**Zadeva: Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak**

Z vlogo št. 038307, z dne 9. 6. 2020, prejeto dne 10. 6. 2020 in dopolnjeno dne 23. 7. 2020, ste naslovni zavod zaprosili za naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak.

Vlogi ste priložili:

- povezavo do digitalnega gradiva na <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjaka>.

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema dele zemljišča s parcelnimi številkami 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 386/4, 392/41, 386/2 v k. o. Slivnica.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Hoče-Slivnica (MUV št.28/2014), leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

Plastenjak je načrtovan v Občini Hoče-Slivnica, na območju v severozahodnem delu naselja Slivnica, ob Polanski cesti na južni strani. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. Hortikulturno terapevtski program se bo izvajal na celotnem območju, predmet je investicija v opremo – plastenjak. Velikost plastenjaka je približno 12,00 m x 60,00 m. K ureditvi plastenjaka sodi tudi prometna ureditev – dostop do območja, zunanja ureditev plastenjaka, ter potrebna energetska in komunalna infrastruktura.

Dejanska raba je nepozidano, kmetijsko zemljišče, njiva.

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot. Na skrajnem južnem delu meji na zavarovano območje Slivnica – grajski park in drevored (ID 806). Območje posega sega na območje daljinskega vpliva na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID S13000270). Območje posega leži na ekološko pomembnem območju Pohorje (ID 41200).

Na podlagi petega odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (*Uradni list RS*, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18; v nadaljevanju: ZON) vas obveščamo, da za območje tega akta izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja **niso potrebni**.

V primeru, da gre za pripravo prostorskega akta na območjih strnjene poselitve, je ne glede na to, da izdelava naravovarstvenih smernic zanje ni potrebna, treba upoštevati določila 36. člena ZON.

Morebitna vprašanja in dodatna pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (tel.: 02 333 13 70).

Lep pozdrav

Pripravila:  
Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.  
Naravovarstvena svetovalka



Samo Jenčič, univ. dipl. inž. gozd.  
Naravovarstveni svetnik



**Poslano:**

- naslovníku,
- arhiv.



ZAVOD za GOZDOVE  
SLOVENIJE

Območna enota Maribor

**URBIS d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3**  
**2000 Maribor**

Šifra: 350–13/2020-2  
Datum: 15. junij 2020

**Zadeva:** OPPN za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak;  
mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje

Na osnovi vaše vloge št. 038307, z dne 9.6.2020, prejete dne 10.6.2020, za izdajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana: »OPPN za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak« (v nadaljnjem besedilu: OPPN) daje Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor (v nadaljevanju Zavod), na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93) naslednje

#### **MNENJE:**

- vplivi izvedbe predmetnega OPPN na okolje bodo s stališča gozdarstva in lovstva sprejemljivi.

#### **Obrazložitev:**

Predmetno območje OPPN ni v območju gozdov ampak na zahodu meji na območje gozda zato ni pričakovati negativnih vplivov na gozd, zagotavljanje funkcij gozdov in gospodarjenje z gozdovi.

Zavod je izdal k izhodišču OPPN mnenje, oz. smernice št. 350–13/2020-3, z datumom 15. junij 2020. Ob upoštevanju predmetnih smernic pri izdelavi OPPN ni pričakovati negativnih vplivov na gozd, zagotavljanje funkcij gozdov in gospodarjenje z gozdovi.

Predmetno mnenje je izdelano na osnovi izhodišča OPPN, štev. projekta: 2020/OPPN-015, z datumom: maj 2020, ki ga je izdelal URBIS d.o.o. Dokumentacija je bila dostopna na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjak>.

Pripravil:  
mag. Ljubo CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd



Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,  
vodja OE Maribor

Tyrševa 15, 2000 MARIBOR

Tel.: +386 (0)2 23-41-615, fax.: +386 (0)2 23-41-633, [www.zgs.gov.si](http://www.zgs.gov.si), e-pošta: OEmaribor@zgs.gov.si

Poslano:

- naslovníku,
- arhiv





## ZAVOD za GOZDOVE SLOVENIJE

Območna enota Maribor

Šifra: 350-13/2020-3

Datum: 15. junij 2020

Na osnovi vloge pooblaščenega načrtovalca: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj), daje Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93), naslednje mnenje, oziroma

### **S M E R N I C E,**

ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi: »OPPN za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak« (v nadaljnjem besedilu: OPPN):

1. Območje OPPN mora biti skladno z območjem, ki je v OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče, oziroma z območjem, ki je določeno s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2020) in meri 11 687 m<sup>2</sup>.
2. Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je z veljavnim OPN določena namenska raba gozdno zemljišče.
3. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki ga na zahodu predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1,5 m.
4. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
5. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni

### **O b r a z l o ž i t e v :**

Vlagatelj, je z vlogo št. 038307, z dne 9.6.2020, prejete dne 10.6.2020, vložil zahtevek za izdajo mnenja, oz. smernic k predmetnemu OPPN.

Gradivo (pooblastilo Občine, sklep in izhodišče OPPN) na osnovi katerega so izdelane te smernice je bilo dostopna na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjak>.

Na podlagi navedene dokumentacije in terenskega ogleda je bilo ugotovljeno:

- Velikost območja OPPN je 1,12 ha. Krčitev gozda ni potrebna. Območje predlaganega OPPN meji na zahodu na gozdno zemljišče.
- Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni objekti od območja gozda, ki ga predstavlja meja parc. št. 389, k.o. 705 Slivnica, oddaljen vsaj 15,0 m.

K predlogu OPPN je potrebno pridobiti mnenje našega Zavoda.



Pripravil:

Mag. Ljubo Cenčič, univ. dipl. inž. gozd.

Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,  
vodja območne enote



Vročiti s povratnico:

1. URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

Dostaviti:

2. Arhiv, tu

## **ODLOČBA**



Številka: 35409-162/2020/7  
Datum: 14. 10. 2020

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38. a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05-ZDU-1-UPB4, 89/07-odl. US, 126/07-ZUP-E, 48/09, 8/10-ZUP-G, 8/12-ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14 in 90/14), 40. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/2006-ZVO-1-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/80, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18-ZIURKOE), 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 – ZureP-2), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 8/10 ZSKZ-B, 46/14, 21/18-ZNOrg, 31/18 in 82/20) in 145. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-ZUP-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, pripravljavcu plana Občini Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, ki jo zastopa podjetje URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 3000 Maribor, naslednjo

## ODLOČBO

1. V postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.
2. V postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja narave.
3. V tem postopku ni bilo stroškov.

## Obrazložitev

Podjetje URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 3000 Maribor, ki je pooblaščenec pripravljavca plana Občine Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, je ministrstvu pristojnemu za okolje (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) posredovalo vlogo št. 038509 z dne 4. 8. 2020, prejeta dne 5. 8. 2020, za izdajo odločbe o tem, ali je v postopku priprave in sprejemanja Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (v nadaljnjem besedilu: OPPN) treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje.

Vlogi in njeni dopolnitvi je bilo priloženo naslednje gradivo:

- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2020);
- pooblastilo Občine Hoče-Slivnica, št. 35000-0035/2020 z dne 4. 6. 2020;
- mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja Drave, št. 35020-83/2020-3, z dne 2. 7. 2020;
- mnenje Ministrstva za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, št. 35012-81/2020/5, z dne 8. 7. 2020;
- mnenje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, št. 3503-27/2020 z dne 12. 6. 2020;
- mnenje Ministrstva za zdravje, Direktorat za javno zdravje, št. 354-106/2020/4, z dne 10. 7. 2020, ki je priložilo tudi strokovno mnenje Nacionalnega inštituta za javno zdravje, št. 354-151/2020-2(256), z dne 8. 7. 2020;
- mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, št. 4-III-976/2-O-20/AŠ z dne 24. 8. 2020 in

- mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, št. 350-13/2020-2, z dne 15. 6. 2020.

Gradivo je bilo objavljeno na [spletni strani Občine Hoče-Slivnica](#) in sicer:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, osnutek OPPN (izdelal: URBIS d.o.o., št. projekta 2020/OPPN-015, avgust 2020).

Po 40. členu Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/2006-ZVO-1-UPB1, 49/06-ZMetD, 66/06-odl. US, 33/07-ZPNačrt, 57/08-ZFO-1A, 70/80, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18-ZIURKOE; v nadaljnjem besedilu ZVO-1) je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan ter pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. ZVO-1 v drugem odstavku 40. člena določa, da se za plan izvede celovita presoja vplivov na okolje, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 51. člena ZVO-1 ali, če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. ZVO-1 v tretjem odstavku 40. člena določa, da se celovita presoja vplivov na okolje izvede tudi za drug plan, če ministristvo oceni, da bi njegova izvedba lahko pomembneje vplivala na okolje.

Po 119. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17-ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

Na ugotovitveni postopek o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za OPN se nanašajo določbe tretjega in četrtega odstavka 110. člena ZUreP-2. Skladno s tretjim odstavkom 110. člena ZUreP-2 občina pozove državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPN na okolje. Skladno s četrtim odstavkom 110. člena ZUreP-2 ministristvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka, v 21 dneh odloči, ali je za OPN ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Po določilu drugega odstavka 51. člena ZVO-1 Vlada RS predpiše vrste posegov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, na podlagi njihovih značilnosti, lokacije in možnih vplivov na okolje. Obveznost te presoje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20; v nadaljnjem besedilu Uredba).

Ministrstvo je gradivo preučilo in ugotovilo, da se območje predmetnega OPPN nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno od Polanske ceste in vzhodno od Veronikove ceste. Območje OPPN zajema parcele oziroma dele parcel št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5 in 392/34, vse k.o. Slivnica, v skupnem obsegu približno 0,92 ha. Na severni in vzhodni strani območje meji na intenzivno obdelovane kmetijske površine, na zahodni strani na gozd in Veronikovo cesto, na južni strani območja se nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. V Občinskem prostorskem načrtu (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče-Slivnica, MUV št. 28/2014) je območje OPPN opredeljeno z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje. Na območju OPPN se načrtuje gradnja kmetijske stavbe rastlinjaka-plastenjaka, s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, zunanja ureditev ter priključevanje na prometno, energetska, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo. Z OPPN se določi podrobnejše izvedbene pogoje za umeščanje, gradnjo in oblikovanje objektov, parcelacijo zemljišč, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

Na podlagi predloženega gradiva ministristvo ocenjuje, da za predmetni OPPN ni treba izvesti presoje vplivov na okolje na podlagi 51. člena ZVO-1 in Priloge 1 Uredbe, ker ne vsebuje posegov, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna.

Na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1 in 46/14; v nadaljevanju ZON) se celovita presoja vplivov na okolje izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani.

Pripravlavec plana je v postopku predložil mnenje Zavoda RS za varstvo narave (v nadaljnjem besedilu ZRSVN) št. 4-III-976/2-O-20/AŠ, z dne 24. 8. 2020. ZRSVN je v mnenju ugotovil, da predmetni OPPN leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000), meji pa na zavarovano območje – naravni spomenik lokalnega pomena Slivnica – Grajski park in drevored (ID 806), vendar ne sega na zavarovano območje. Območje OPPN se nahaja v območju daljinskega vpliva na posebno ohranitveno območje Natura 2000 SAC Pohorje (ID SI3000270). ZRSVN ocenjuje, da izvedba OPPN ne bo imela negativnega vpliva na habitatne tipe in kvalifikacijske vrste varstvenega območja Natura 2000, zato zanj ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov na varovana območja, kot to določa 101. člen ZON.

Ministrstvo je v postopku preučilo tudi obstoj drugih okoljskih razlogov za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje po določilu tretjega odstavka 40. člena ZVO-1 in skladno z 2. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09; v nadaljnjem besedilu Uredba o merilih). Skladno s 3. členom Uredbe o merilih je pripravljavec plana predložil mnenja Direkcije RS za vode (v nadaljnjem besedilu DRSV), Ministrstva za kulturo, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ministrstva za zdravje, ZRSVN in Zavoda za gozdove Slovenije.

DRSV je podal konkretne smernice, št. 35020-83/2020-3 z dne 2. 7. 2020, v katerih se je opredelil tudi do verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje. V smernicah je navedel, da območje predmetnega OPPN sega na širše vodovarstveno območje z oznako VVO III (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja, Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15), posegi se bodo izvajali tudi na priobalnem zemljišču vodotoka, za namakanje kmetijskih zemljišč pa bo uporabljena podzemna voda. DRSVN ocenjuje, da ob doslednem upoštevanju podanih konkretnih smernic, izvedba OPPN ne bo verjetno pomembno vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami.

Ministrstvo za kulturo je podalo mnenje št. 35012-81/2020/5, z dne 8. 7. 2020. V mnenju je ugotovilo, da se na južnem delu območja urejanja nahaja kulturni spomenik Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656), za katerega velja varstveni režim, določen z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV Občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, št. 5/92, 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14). V območju vplivov novih posegov se nahajajo spomeniki: Čreta – Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), Čreta – Grobišče talcev (EŠD 4244) in Slivnica – Dvorec (EŠD 656). Ministrstvo za kulturo ocenjuje, da je glede na prikazane rešitve in stanje dediščine v prostoru verjetnost pomembnejših vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino majhna.

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je podalo mnenje s področja kmetijstva št. 3503-27/2020/2 z dne 12. 6. 2020, v katerem je navedlo, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do le-te tudi ne opredeljuje. Skladno z navedenim ministrstvo ugotavlja, da izvedba OPPN ne bo pomembno vplivala na varstvo kmetijskih zemljišč.

Ministrstvo za zdravje je podalo mnenje št. 354-106/2020/4 z dne 10. 7. 2020, v katerem soglaša s priloženim mnenjem Nacionalnega inštituta za javno zdravje št. 354-151/2020-2 (256) z dne 8. 7. 2020. V mnenju je navedeno, da se predmetni OPPN nahaja na zelo obsežnem širšem vodovarstvenem območju državnega pomena – VVO III z milejšim vodovarstvenim režimom in da izvedba vrtine za sanitarno vodo lahko pomeni tveganje za onesnaženje že obstoječih virov za oskrbo s pitno vodo. Iz mnenja izhaja, da predmetni OPPN v obliki in obsegu kot je opisan, ter ob doslednem upoštevanju okoljske zakonodaje, ne bo povzročil pomembnejših vplivov na okolje, ki bi lahko vplivali na zdravje ljudi.

ZRSVN je podal mnenje št. 4-III-976/2-O-20/AŠ, z dne 24. 8. 2020, v katerem je ugotovil, da predmetni OPPN ne sega na območje naravnih vrednot, sega pa na Ekološko pomembno območje (EPO) Pohorje (ID 41200), vendar predvidene ureditve ne posegajo na območja naravnih vrednot in habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo EPO opredeljeno. Skladno z navedenim ZRSVN ocenjuje, da predmetni OPPN ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Zavod za gozdove Slovenije je podal mnenje, št. 350-13/2020-2, z dne 15. 6. 2020, v katerem je navedel, da OPPN ne sega na območje gozda, na zahodu le meji na gozdni prostor, zato ni pričakovati negativnih vplivov na gozd, zagotavljanje funkcij gozdov in gospodarjenje z gozdovi.

Ministrstvo je po pregledu gradiva in mnenj, na podlagi meril iz 2. člena Uredbe o merilih, ki se nanašajo na značilnosti plana, značilnosti vplivov ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta, ugotovilo, da:

- se z OPPN načrtuje celovita ureditev hortikulturenega centra v okviru projekta »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, ki vključuje gradnjo kmetijske stavbe rastlinjaka-plastenjaka s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, zunanjo ureditev, gradnjo potrebne prometne infrastrukture in priključkov na komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo;
- se namenska raba prostora na območju ne spreminja;
- z OPPN predvidene spremembe ne vključujejo posegov, ki bi povzročili kumulativne in čezmejne vplive;
- se z OPPN ne načrtuje ureditev, ki bi pomembno vplivale na zdravje ljudi;
- izvedba OPPN ne bo pomembno vplivala na območja naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti, na območja kulturne dediščine ali na območja krajin s prizanim varstvenim statusom;
- izvedba OPPN ob doslednem upoštevanju podanih konkretnih smernic in okoljske zakonodaje ne bo pomembno vplivala na vodni režim in stanje voda.

Upoštevajoč merila iz 2. člena Uredbe o merilih in mnenj iz 3. člena te uredbe je ministrstvo ocenilo, da predmetni OPPN ne bo pomembno vplival na okolje in zanj ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje po določbah tretjega odstavka 40. člena ZVO-1.

Ministrstvo je na podlagi prejete dokumentacije in mnenj ugotovilo, da skladno s 40. členom ZVO-1 za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikultureni center-plastenjak ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje, zato je odločilo kot izhaja iz izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa se lahko sproži upravni spor in sicer z vložitvijo tožbe, ki se vložijo v roku 30 dni po vročitvi te odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana. Tožba se lahko vložijo pisno pri navedenem sodišču.

Postopek vodila:

Mag. Alenka Cof  
Višja svetovalka

Mag. Vesna Kolar Planinšič  
Vodja Sektorja za  
strateško presojo vplivov na okolje

Vročiti (elektronsko):

- URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, [urbis@urbis.si](mailto:urbis@urbis.si)

V vednost (elektronsko):

- Občina Hoče-Slivnica, [obcina@hoce-slivnica.si](mailto:obcina@hoce-slivnica.si)

- Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, [gp.drsv-mb@gov.si](mailto:gp.drsv-mb@gov.si)

- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si)

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, [gp.mkqp@gov.si](mailto:gp.mkqp@gov.si)

- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)

- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, [zrsvn.oemb@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oemb@zrsvn.si)
- Zavod za gozdove Slovenije, OE Maribor, [OEMaribor@zgs.si](mailto:OEMaribor@zgs.si)

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica– hortikulturni center-plastenjak**« (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/20, z dne 29.5.2020), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo **MNENJA K OSNUTKU**: Št. dok.: 038531, z dne 18.8.2020

Vloga za izdajo **MNENJA K PREDLOGU**: Št. dok.: 038880, z dne 3.12.2020

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, <b>Direkcija RS za vode</b> , Sektor za vodno območje Drave, Oddelek za porečje reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	23.11.2020	35024-153/2020-2	14.12.2020	35024-177/2020-2
2. RS, <b>Ministrstvo za obrambo</b> , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	8.9.2020	350-139/2020-3-DGZR	14.12.2020	350-139/2020-6-DGZR
3. RS, <b>Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino</b> , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	15.9.2020	35012-81/2020/9	/	/
4. RS, <b>Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest</b> , Območje Maribor, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	26.8.2020	37167-1111/2019/7(1506)	8.12.2020	37167-III/2019/9(1506)
5. <b>Zavod RS za varstvo narave OE</b> Maribor, Pobreška 20, 2000 Maribor	24.8.2020	4-III-976/2-O-20/AŠ	7.12.2020	4-III-976/5-O-20/AŠ
6. <b>Zavod za gozdove RS, OE Maribor</b> , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	21.8.2020	350-13/2020-5	9.12.2020	350-13/2020-9
7. <b>Elektro Maribor d. d.</b> , Vetrinjska 2, Maribor,	7.10.2020	3901-25/2020-2	31.12.2020	3902-67/2020-2
8. <b>Nigrad d.d.</b> , Zagrebška c. 30, 2000 Maribor	31.8.2020	2020-M/OPPN-K-006	14.12.2020	2020-M/OPPN-K-010
9. <b>Telekom Slovenije d.d.</b> , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	24.9.2020	176102-0012120202810023	16.12.2020	176102-00121202012030025
10. <b>Plinarna Maribor.d.d.</b> , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	20.8.2020	ODS/SO-484/20-4053	4.12.2020	ODS/SO-912/20-6283
11. <b>Mariborski vodovod d.d.</b> , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	25.8.2020	11481/IV/441	4.12.2020	17779/IV/441
12. <b>Občina Hoče–Slivnica</b> , Okolje in prostor. Pohorska cesta 15, Hoče	14.9.2020	35000-0035/2020-8	5.1.2020	35000-0035/2020-16



## **MNENJA K OSNUTKU**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave  
Krekova 17, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50  
E: gp.drsv-mb@gov.si  
www.dv.gov.si

Številka: 35024-153/2020-2

Datum: 23. 11. 2020

Datoteka: MN-35024-153-4-20-IG (Prvo) Mnenje k osnutku OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica-Hortikulturni center - plastenjak

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s četrtem odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje:

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o.**  
**Slivnica-Hortikulturni center – plastenjak, Občina Hoče-Slivnica**

Pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica-Hortikulturni center - plastenjak (v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. 2020/OPPN-015, v mesecu avgustu 2020, **SO** bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami in Konkretna smernice, št. 35020-83/2020-3 z dne 2. 7. 2020, zato na predmetni Osnutek OPPN izdajamo **POZITIVNO MNENJE**.

**O b r a z l o ž i t e v :**

Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, je naslovni organ po pooblaščenju, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z dopisom, št. 038531 z dne 2. 11. 2020 (prejetim dne 2. 11. 2020 po elektronski pošti), pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s četrtem odstavkom 111. člena ZUreP-2, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Na spletni strani občine je bilo objavljeno naslednje gradivo:

- osnutek ter obrazložitev in utemeljitev osnutka OPPN, št. 2020/OPPN-015, avgust 2020, URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor,
- odločba MOP, Direktorata za okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, št. 35409-162/2020/7 z dne 14. 10. 2020, da ni treba izvesti postopka CPVO ter postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi, ali so bile podane smernice upoštevane.

Predmet Osnutka OPPN je gradnja gradnja Hortikulturnega centra – plastenjaka (velikosti cca 12,00 m x 60,00 m), zunanje ureditve, prometne dostopnosti in potrebne energetske ter komunalne infrastrukture. Posegi se bodo izvajali na zemljiščih s parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2 in 392/5, vse k. o. 705 – Slivnica. Območje

obrnave je velikosti 9.183 m<sup>2</sup>. Na zahodu območje omejuje Razbremenilnik Polanskega potoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo izvedena vrtina za črpanje podzemne vode. V drugem odstavku 11. člena Osnutka OPPN je navedeno, da je dovoz na območje možen preko treh načrtovanih prometnih priključkov. Glede na to, da je možna ureditev dveh priključkov do obravnavanega območja na zahodni strani (na severozahodu in na jugozahodu), bi bila izvedba novega priključka na vzhodni strani s prečkanjem Razbremenilnika Polanskega potoka z vidika upravljanja z vodami res skrajna možnost (v kolikor prvih dveh ne bi bilo možno izvesti).

Območje, ki je predmet obravnave, poseže na varstveno območje, in sicer na širše vodovarstveno območje, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) ter na sam rob erozijsko ogroženega območja. Posegi se bodo izvajali na priobalnem zemljišču vodotoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo uporabljena podzemna voda.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

DRSV se je v izdanih Konkretnih smernicah s področja upravljanja z vodami za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, št. 35020-83/2020-3 z dne 2. 7. 2020, opredelila, da izvedba predmetnega OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami. Prav tako je bila dne 14. 10. 2020 v postopku celovite presoje vplivov na okolje izdana odločba, št. 35409-162/2020/7, s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave plana OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, ni treba izvesti postopka CPVO ter postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.

Pripravila:

mag. Ida Gregorc  
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:

mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.  
SEKRETARKA

Vročiti:

- URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico);
- Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-139/2020-3 - DGZR

Datum: 08. 09. 2020

Na podlagi vloge Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, Hoče (v nadaljevanju vlagatelj), št. 038531 z dne 18. 8. 2020, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 119. člena v povezavi s četrnim odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) naslednje

#### MNENJE

##### **k osnutku OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center, plastenjak**

Vlagatelj je z vlogo, št. 038531 z dne 18. 8. 2020, ki smo jo prejeli 19. 8. 2020, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k osnutku OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center, plastenjak. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski vpogled preko spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem ustrezno opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje k osnutku OPPN izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka I

Darko But  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:

- Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor (urbis@urbis.si).



URBIS d.o.o.  
urbis@urbis.si

Številka: 35012-81/2020/9  
Datum: 15. 9. 2020

Na podlagi poziva podjetja Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Urbis d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE K OSNUTKU  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V  
K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK**

## 1. Podatki o vlogi

Podjetje Urbis d.o.o. je z vlogo, št. 038531 z dne 18. 8. 2020, prejeto dne 19. 8. 2020, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak (v nadaljevanju: OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak).

V vlogi je bil naveden naslov spletnega strežnika, na katerem se nahaja gradivo:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center-Plastenjak, osnutek OPPN, izdelal URBIS d.o.o., št. proj. 2020/OPPN-015, avgust 2020.

## 2. Podatki o smernicah

Splošne smernice za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta in njegovih sprememb in dopolnitev za področje varstva nepremične kulturne dediščine so objavljene na spletnih straneh Ministrstva:

[http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat\\_za\\_kulturno\\_dediscino/Nepremicna\\_dediscina/Prostor/OPPN\\_smernice\\_splosni\\_del\\_verzija4\\_P.pdf](http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Direktorat_za_kulturno_dediscino/Nepremicna_dediscina/Prostor/OPPN_smernice_splosni_del_verzija4_P.pdf)

(dokument št. 350-84/2016/1 z dne 4. 11. 2016).

Ministrstvo je izdalo konkretne smernice z dopisom št. 35012-81/2020/5 z dne 28. 7. 2020.

### **3. Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center-Plastenjak**

#### **3. 1. Mnenje k rešitvam**

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Menimo, da so smernice upoštevane in so načrtovane ureditve, prikazane v gradivu, z vidika varstva kulturne dediščine ustrezne.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Helena Štih  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v. d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovník
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvkdś.si](mailto:tajnistvo.mb@zvkdś.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO**

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO

Sektor za upravljanje cest  
Območje Maribor

Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor

T: 02 234 93 70

F: 02 252 53 48

E: gp.drsi@gov.si

www.di.gov.si

URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

Številka: 37167-1111/2019/7 (1506)

Datum: 26. 8. 2020

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center – Plastenjak - smernice s področja državne cestne infrastrukture**

**Zveza: Vloga št. 038531 z dne 18. 08. 2020, prejeta dne 19. 08. 2020**

**Pripravljalavec: Občina Hoče - Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče**

Na Direkcijo RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor je prejeta vloga vložnika URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor za pripravljavko Občino Hoče - Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, za izdajo smernic k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak.

Vlogi je priložena naslednja dokumentacija: Osnutek »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center - Plastenjak«, št. 2020/OPPN-015, avgust 2020, ki ga je izdelal URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor.

Vplivno območje se navezuje preko urejenega križišča državne ceste R2-430, odsek 0274 Slivnica – Slovenska Bistrica v km 1,400 desno.

Na podlagi strokovnega pregleda predložene dokumentacije izdaja Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest naslednje smernice v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017):

1. Pri nadaljnjem načrtovanju ureditve v predmetnem območju OPPN-ja naj se uporablja veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
2. Pri pripravi strokovnih podlag je treba upoštevati zadosten odmik objektov in infrastrukture od državne ceste (prikazati v prečnem profilu).



Identifikacijska številka za DDV: SI75827735, matična št.: 5300177,  
št. računa pri Banki Slovenije: SI56 0110 0630 0109 972

3. Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

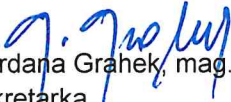
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
  - opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
  - načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
  - da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste idr..
4. Prostorski akt mora vsebovati tudi opredelitev in utemeljitev vseh posegov v vplivnem območju državne in varovalnega pasu; vsebovati mora tudi prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, vključno s potrebnimi rešitvami.
5. Upravljevec državne ceste ne odgovarja za morebitne vplive državne ceste na tangirano območje. Morebitne ukrepe za varovanje pred vplivi državne ceste in promet mora zagotoviti investitor posegov (objektov idr.).
6. Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavne predpise in tehnične specifikacije za javne ceste. V dokumentaciji in strokovnih podlagah je treba obdelati in utemeljiti vse posege v območju državnih cest ter varovalnega pasu oz. tudi druge posege, ki bi lahko vplivali na območje državnih cest in promet na njih.
7. Posegi ne smejo negativno vplivati na območje državnih cest in promet na njih.
8. Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje v območju varovalnega pasu državne ceste v nasprotju s predpisi in brez soglasja upravljavca državnih cest ni dovoljeno.
9. Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v cesti ter morebitno prestatitev na stroške investitorja z ustrezno sanacijo ceste. Sestavni del strokovnih podlag mora biti tudi prikaz obstoječih in novih komunalnih naprav, kjer je investitor dolžan zagotoviti sočasno gradnjo vseh naprav v območju ceste.
10. Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo prestavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice. Za nove cestne priključke mora investitor skleniti pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z ureditvijo priključkov na državno cesto, skladno s 3. odstavkom 3. člena Zakona o cestah.
11. Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi



predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Vsi ukrepi morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito na podlagi predvidene povečane obremenitve državne ceste v 20 - letnem planskem obdobju. Oceno vrednosti kazalcev hrupa, ki ga povzroča uporaba državne ceste, je treba zagotoviti v okviru priprave prostorskega akta in nadaljnjega načrtovanja. Glede na ugotovljeno hrupno obremenitev okolja je možna podrobnejša opredelitev rešitev in pogojev glede funkcije območja (sprejemljiv oz. nesprejemljiv vpliv). Izvedba protihrupnih ukrepov mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Določba o omenjeni obveznosti mora biti opredeljena v tekstualnem delu (Odloku). Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

Podane smernice za načrtovanje so strokovne zahteve na področju državne cestne infrastrukture, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi OPPN.

S spoštovanjem,

  
Gordana Grahek, mag.  
sekretarka  
vodja Sektorja za upravljanje cest

Ljiljana Herga, univ. dipl. inž. geol.  
v.d. direktorice



**VROČITI:**

1. URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor - osebno



Številka: 4-III-976/2-O-20/AŠ

Datum: 24.8.2020

**URBIS d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3**

**SI-2000 Maribor**

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt Hoče – Slivnica - del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica, Hortikulturni center – plastenjak**

Na osnovi vaše vloge št. 038531 z dne 18.8.2020, prejete dne 19.8.2020, podajamo na podlagi določil 111. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17: v nadaljevanju ZUreP-2) ter skladno s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20: v nadaljevanju ZON) strokovno mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta Hoče – Slivnica za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica.

Pri pripravi strokovnega mnenja smo upoštevali digitalno gradivo, objavljeno na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/objava/264307>.

Gradivo vsebuje:

- **Sklep** o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1, v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, št. dokumenta 35000-35/2020 z dne 27.5.2020.
- **Pooblastilo** investitorja, Občina Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, SI-2311 Hoče, ki ga zastopa župan občine dr. Marko Soršak, s katerim pooblašča podjetje URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, SI-2000 Maribor, da ga zastopa v postopku celovite presoje vplivov na okolje za potrebe priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1, v k.o. Slivnica, Hortikulturni center.
- **Osnutek** občinskega podrobnega prostorskega načrta Hoče – Slivnica - del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica, Hortikulturni center-plastenjak, št. projekta: 2020/OPPN-015, URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, SI-2000 Maribor, direktor: Rajko Sterguljc, univ. dipl. inž. grad., avgust 2020.
- **Strokovne podlage** k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1, v k.o. Slivnica, Hortikulturni center-plastenjak, št. projekta: 2020/OPPN-015, URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, SI-2000 Maribor, direktor: Rajko Sterguljc, univ. dipl. inž. grad., julij 2019.

Zavod RS za varstvo narave (v nadaljevanju: *naslovni zavod*) je dne 16.5.2016 na podlagi določil 47. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) izdal Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora (št. dokumenta 8-III-223/1-O-16/TK, maj, 2016).

Z vlogo št. 038531 z dne 18.8.2020 pozivate naslovni zavod, da na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom ZUreP-2 poda strokovno mnenje k osnutku predmetnega OPPN. Ugotavljamo, da se območje parcel predmetnega OPPN v prehodno izdanih naravovarstvenih smernicah in mnenju o

verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje (štev. dokumentov 4-III-636/4-O-20/SZ in 4-III-636/5-O-20/SZ) razlikuje od območja parcel, navedenega v Osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta (2020/OPPN-015, avgust 2020), saj se dodata zemljišči s parcelnima štev. 420/1 in 392/5, k.o. Slivnica. Območje OPPN, na katerih se izvedejo trajni objekti, spremljajoči objekti ter prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, obsega zemljišča ali dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi štev.: 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5 in 392/34, k.o. Slivnica. Predmetno območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, ob Polanski cesti na severni strani. V neposredni bližini se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko-poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na intenzivno obdelovane kmetijske površine. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto. V območju OPPN se načrtujejo kmetijski objekt, namenjen rastlinski pridelavi in skladiščenju pridelkov, ter drugi spremljajoči prostori. Hkrati se izvede izgradnja pripadajoče prometne infrastrukture s parkirišči ter izgradnja energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Na obravnavanem območju ni evidentiranih naravnih vrednot. Območje OPPN v skrajnem južnem delu meji na zavarovano območje Slivnica - grajski park in drevored, a glede na predložene grafične priloge ne sega v zavarovano območje oz. naravni spomenik (ID 806, *Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik, št. 17/92*). Območje predmetnega OPPN hkrati leži znotraj ekološko pomembnega območja Pohorje (ID 41200) ter v območju daljinskega vpliva na posebno ohranitveno območje Natura 2000 SAC Pohorje (ID SI3000270).

Naslovni zavod ugotavlja, da izvedba plana Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1, v k.o. Slivnica, Hortikulturni center-plastenjak (*št. projekta 2020/OPPN-015, avgust 2020*) **ne bo imela negativnega daljinskega vpliva na habitatne tipe in kvalifikacijske vrste varstvenega območja Natura 2000 ter ne bo vplivala na stanje biotske pestrosti, zaradi katerega je evidentirano ekološko pomembno območje.**

Na osnovi petega odstavka 97. člena ZON vas obveščamo, da za Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1, v k.o. Slivnica, Hortikulturni center-plastenjak **izdelava tako naravovarstvenih smernic kot tudi izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.**

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

V primeru, da gre za pripravo prostorskega akta na območjih strnjene poselitve, je ne glede na to, da izdelava naravovarstvenih smernic zanje ni potrebna, treba upoštevati določila 36. člena ZON.

Morebitna vprašanja in dodatne pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor (tel. 02 3331 370).

S spoštovanjem!

Pripravil:  
Aljoša Šafran, mag. biol. in ekol. z naravovar.  
naravovarstveni svetovalec



Vodja OE Maribor:  
Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica



Poslati:

- Naslovniku.
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, SI-1000 Ljubljana.



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor  
T 02 33 31 370  
E zrsvn.oemb@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 4-III-636/5-O-20/SZ  
Datum: 30. 7. 2020

**URBIS, d. o. o.**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

**Zadeva: Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak**

Z vlogo št. 038307, z dne 9. 6. 2020, prejeto dne 10. 6. 2020 in dopolnjeno dne 23. 7. 2020, ste naslovni zavod zaprosili za naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak.

Vlogi ste priložili:

- povezavo do digitalnega gradiva na <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjok>.

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema dele zemljišča s parcelnimi številkami 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 386/4, 392/41, 386/2 v k. o. Slivnica.

V skladu z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Hoče-Slivnica (MUV št.28/2014), leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.

Plastenjak je načrtovan v Občini Hoče-Slivnica, na območju v severozahodnem delu naselja Slivnica, ob Polanski cesti na južni strani. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. Hortikulturno terapevtski program se bo izvajal na celotnem območju, predmet je investicija v opremo – plastenjak. Velikost plastenjaka je približno 12,00 m x 60,00 m. K ureditvi plastenjaka sodi tudi prometna ureditev – dostop do območja, zunanja ureditev plastenjaka, ter potrebna energetska in komunalna infrastruktura.

Dejanska raba je nepozidano, kmetijsko zemljišče, njiva.

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot. Na skrajnem južnem delu meji na zavarovano območje Slivnica – grajski park in drevored (ID 806). Območje posega sega na območje daljinskega vpliva na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID S13000270). Območje posega leži na ekološko pomembnem območju Pohorje (ID 41200).

Na podlagi petega odstavka 97. člena Zakona o ohranjanju narave (*Uradni list RS*, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18; v nadaljevanju: ZON) vas obveščamo, da za območje tega akta izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja **niso potrebni**.

V primeru, da gre za pripravo prostorskega akta na območjih strnjene poselitve, je ne glede na to, da izdelava naravovarstvenih smernic zanje ni potrebna, treba upoštevati določila 36. člena ZON.

Morebitna vprašanja in dodatna pojasnila v zvezi z vsebino naravovarstvenih smernic naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (tel.: 02 333 13 70).

Lep pozdrav

Pripravila:

Sandra Zvonar, prof. geog. in biol.

Naravovarstvena svetovalka



Samo Jenčič, univ. dipl. inž. gozd.

Naravovarstveni svetnik



**Poslano:**

- naslovníku,
- arhiv.



ZAVOD za GOZDOVE  
SLOVENIJE

Območna enota Maribor

Šifra: 350-13/2020-5

Datum: 21. avgust 2020

Na osnovi vloge pooblaščenega načrtovalca: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, za naročnika: Občina Hoče-Slivnica Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 58/18; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93), daje naslednje

### M N E N J E

V predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak v Občini Hoče-Slivnica (v nadaljnjem besedilu: OPPN) so ustrezno upoštevane smernice Zavoda za gozdove Slovenije.

### Obrazložitev:

Vlagatelj je z vlogo št. 038531, z dne 18.8.2020 vložil zahtevek za izdajo mnenja k osnutku predmetnega OPPN.

Gradivo (pooblastilo Občine, sklep in osnutek OPPN) na osnovi katerega je izdelano to mnenje je bilo dostopno na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjak1651>.

K predmetnemu posegu v prostor je Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, izdal smernice št. 350-13/2020-3, z dne 15.6.2020. Na podlagi predložene dokumentacije ugotavljamo, da je predlog OPPN izdelan v skladu s smernicami našega zavoda.

Pripravil:

Mag. Ljubo Cenčič, univ. dipl. inž. gozd.



Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,  
vodja območne enote

PREJME:

- URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
- Spis, tu.



## ZAVOD za GOZDOVE SLOVENIJE

Območna enota Maribor

Šifra: 350-13/2020-3

Datum: 15. junij 2020

Na osnovi vloge pooblaščenega načrtovalca: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj), daje Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93), naslednje mnenje, oziroma

### **S M E R N I C E,**

ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi: »OPPN za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak« (v nadaljnjem besedilu: OPPN):

1. Območje OPPN mora biti skladno z območjem, ki je v OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče, oziroma z območjem, ki je določeno s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2020) in meri 11 687 m<sup>2</sup>.
2. Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je z veljavnim OPN določena namenska raba gozdno zemljišče.
3. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki ga na zahodu predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1,5 m.
4. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
5. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni

### **O b r a z l o ž i t e v :**

Vlagatelj, je z vlogo št. 038307, z dne 9.6.2020, prejete dne 10.6.2020, vložil zahtevek za izdajo mnenja, oz. smernic k predmetnemu OPPN.

Gradivo (pooblastilo Občine, sklep in izhodišče OPPN) na osnovi katerega so izdelane te smernice je bilo dostopna na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/izdelava-oppn-za-del-obmocja-sl171-v-ko-slivnica---hortikulturni-center---plastenjak>.

Na podlagi navedene dokumentacije in terenskega ogleda je bilo ugotovljeno:

- Velikost območja OPPN je 1,12 ha. Krčitev gozda ni potrebna. Območje predlaganega OPPN meji na zahodu na gozdno zemljišče.
- Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni objekti od območja gozda, ki ga predstavlja meja parc. št. 389, k.o. 705 Slivnica, oddaljen vsaj 15,0 m.

K predlogu OPPN je potrebno pridobiti mnenje našega Zavoda.

Pripravil:

Mag. Ljubo Cenčič, univ. dipl. inž. gozd.

Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,  
vodja območne enote



Vročiti s povratnico:

1. URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

Dostaviti:

2. Arhiv, tu



Elektro Maribor d.d., za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C) in 39. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17) ter na podlagi vloge z dne 19.8.2020 izdaja

**Vložniku:**

**OBČINA HOČE - SLIVNICA**  
**POHORSKA CESTA 15,**  
**2311 HOČE**

**SMERNICE št.: 3901-25/2020-2**

## **I. UVODNE UGOTOVITVE**

1. Mnenje se izda: Na podlagi vloge z dne 19.8.2020 od vložnika Občina Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, skupaj s priloženo dokumentacijo: osnutek OPPN del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - platenjak št. projekta: 2020/OPPN-015, avgust 2020.

K dokumentaciji: osnutek OPPN del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - platenjak št. projekta: 2020/OPPN-015, avgust 2020.

Kraj in občina posega v prostor: parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34. v k.o. Slivnica (705).

Ostalo: V območju OPPN se načrtuje kmetijski objekt namenjen rastlinski pridelavi, skladiščenju pridelkov in drugi spremljajoči prostori, z izgradnjo pripadajoče prometne infrastrukture s potrebnimi parkirišči ter zunanjo ureditvijo in izgradnja potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture

## **II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA**

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- nizkonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV SLIVNICA DOM (t-382 OE Slovenska Bistrica).

Lokacije obstoječih vodov smo vrisali v priloženo situacijo in jo poslali na naslov vlagatelja.

2. Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu.

## **III. TEHNIČNI POGOJI**

Predvidena priklj. moč območja OPPN je podana in znaša 10 kW za potrebe rastlinjaka.

**Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:**

- vzankati nov nizkonapetostni kablanski priključek v obstoječ NN kablovod (NN izvod I-01 REVI DOKAN) napajan iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV SLIVNICA DOM (t-382 OE Slovenska Bistrica) do nove priključno merilne omarice,
- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN priključke,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa novih elektroenergetskih vodov,



1. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Slovenska Bistrica.
2. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.
3. Dokončno lokacijo trase predvidenih elektroenergetskih vodov je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z OE Slovenska Bistrica.
4. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
  - 465. in 468. člen Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C), glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja;
  - Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17 in 72/17);
  - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št. 101/10);
  - Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981);
  - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih NN vodov s prilogo o križanj in približevanj (Ur. list št. 21/209)
  - Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16) za postroje nazivne napetosti do 123 kV.

#### **IV. OSTALI POGOJI**

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
3. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
4. Investitor si mora k izdelanemu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu pridobiti naše mnenje.
5. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
6. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno pred priključitvijo objektov na elektroenergetsko omrežje na osnovi 147. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C) pridobiti soglasje za priključitev v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev objektov na distribucijsko omrežje.
7. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.

Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.

Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d..



**ELEKTRO MARIBOR**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.

Datum: 7. 10. 2020

Lep pozdrav

Pripravil:  
Matej CERKVENIK, dipl.inž.el.

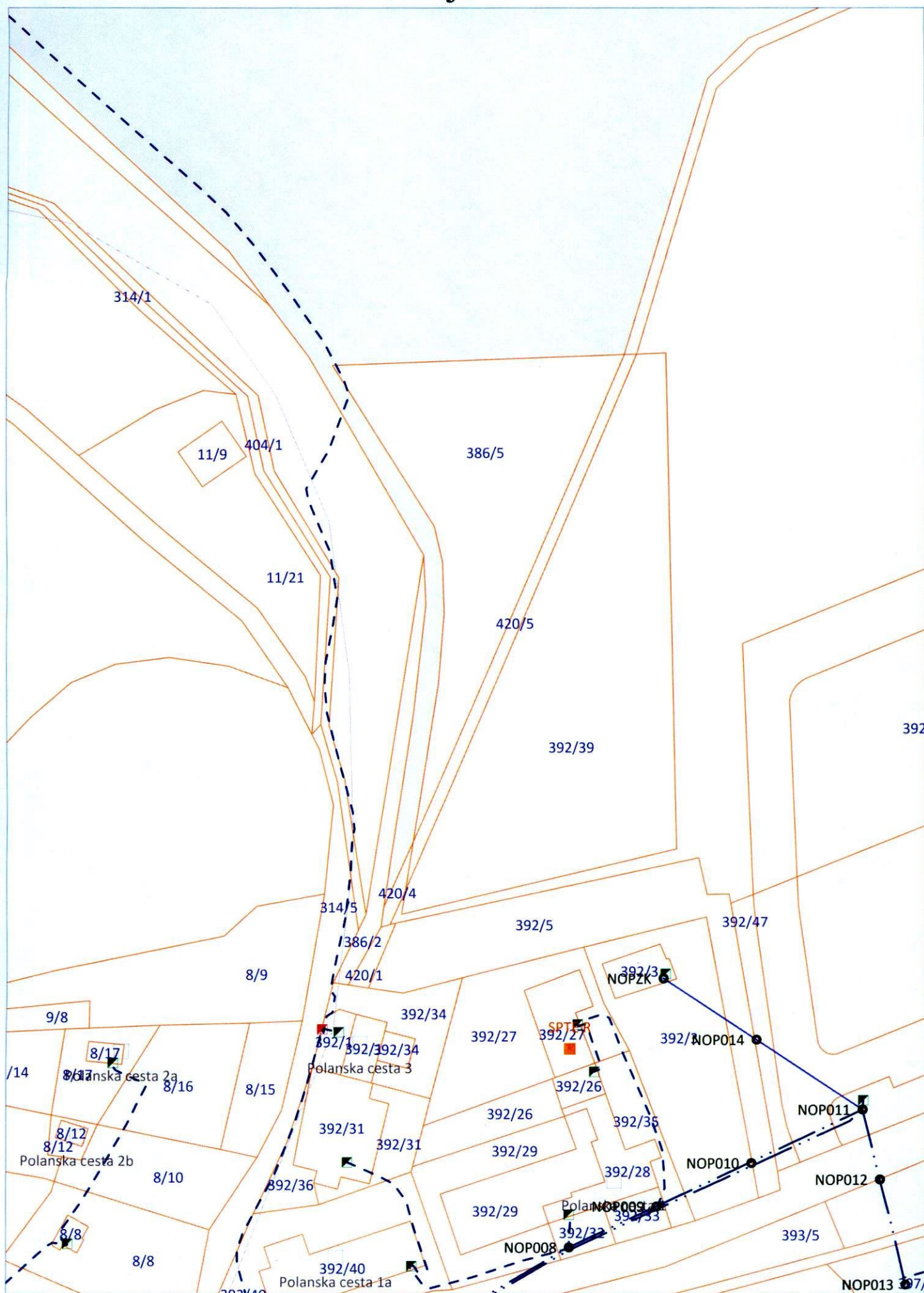
Direktor področja distribucije:  
SILVO ROPOŠA, univ.dipl.inž.el.

**ELEKTRO MARIBOR,**  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

Ko/ OE Slovenska Bistrica,  
06-razvoj



# Situacija SDMS



1:1200

EM3786(Cerkvenik Matej - UP)  
07.10.2020



URBIS d.o.o.

**MNENJE K: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT**

**PARTIZANSKA CESTA 3**

**Številka: 2020-M/OPPN-K-006**

**2000 MARIBOR**

**Datum: 31.08.2020  
JAVNA KANALIZACIJA**

Vloga podana dne: 19.08.2020

**Za objekt: OPPN DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER PLASTENJAK**

<b>Občina:</b>	Hoče-Slivnica	<b>Investitor:</b>	Občina Hoče Slivnica
<b>Ulica</b>	Polanska cesta		
<b>KO:</b>	Slivnica		
<b>Parcele:</b>	po situaciji		
<b>Dokumentacija:</b>	Gradivo za pridobivanje smernic/mn		
<b>Izdelal:</b>	Urbis d.o.o.		
<b>Vrsta:</b>	Gradivo za pridobivanje smernic/mn		
<b>Številka:</b>	2020/OPPN-015		
<b>Datum:</b>	avgust 2020		

Objekte bo z ustrežno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na:  
PREDVIDENO IN OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik o projektiranju, izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV, št. 5/06), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 81/19) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17).

Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še naše Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijo.

- Mnenje k OPPN podajamo kot Koncesionar - vzdrževalec javne kanalizacije in na podlagi Odloka o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Hoče-Slivnica (MUV, št. 9/2006).

**Posebni pogoji:**

- Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od predvidenih objektov. Padavinske odpadne vode se naj odvedejo v lokalna ponikanja, odprte vodotoke oziroma naj se vodijo ločeno.

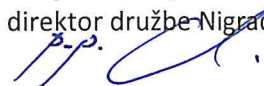
- Predvidi se naj izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.

Postopek vodil(-a):

Matej Majerič

  
NIGRAD, komunalno podjetje, d. d.  
Zagrebska cesta 30, 2000 Maribor

Matjaž Krevelj  
direktor družbe Nigrad d.d.







09292020092400439

**URBIS D.O.O.**  
**PARTIZANSKA CESTA 3**

Številka: 176102-00121202008180023

Datum: 24.9.2020

**2000 MARIBOR**

**Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O.  
SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK**

Na podlagi: 30., 34., 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/04), ter vloge vlagatelja vam izdajamo smernice, pogoje k OPPN ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK.

OPPN za del območja SL17/1 v k.o. Slivnica – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK

Kmetijski objekt se naha na parcelah: 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34 vse k.o. Slivnica.

V predloženem osnutku se na temo telekomunikacijsko omrežje nanaša 16 člena osnutka. V njem je zapisano:

- Da se na območju OPPN nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- Da je potrebno za potrebe navezave izvesti ustrezno kabelsko kanalizacijo in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- Da se za priključevanje objekta izvede ustrezen priključek skladen s pogoji posameznega upravljavca.

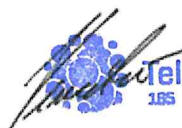
Predložene rešitve so ustrezne. Priključna točka za predviden objekt je pri Polanski cesti 1a.  
Dodatnih usmeritev nimamo.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Aleš Švajncer, tel.: 02 333 2639

Lep pozdrav!

Postopek vodil:  
Igor Vincetič



Žig: Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:  
Boris Cajnko



V vednost: naslov, arhiv



**PLINARNA MARIBOR d.o.o.**  
**Plinarniška ulica 9**  
**2000 MARIBOR**

**Datum: 20.08.2020**  
**Številka: ODS/SO-484/20 - 4053**

**Vlagatelj: URBIS d.o.o.**  
**Partizanska c. 3**  
**2000 Maribor**

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017 vključno s spremembami), podaja **MNENJE**:

### **REŠITVE SO USTREZNE**

Investitorju **Občina Hoče-Slivnica in Mladinski dom Maribor** se na podlagi zahteve št. 003493 z dne 19.08.2020, ki jo je za projekt Osnutek OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica - hortikulturni center-plastenjak, na parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/34 v k.o. 705 - Slivnica (v imenu investitorja podal URBIS d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev. Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- osnutek št. 2020/OPPN-015

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

~~Dušan Tomažič~~

Pregledal:

Damijan Bedek

Vodja sektorja ODS:

Andrej Gradulin

 **PLINARNA MARIBOR**

Družba za proizvodnjo, distribucijo  
energijev, trgovino in storitve d.o.o.  
Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor

Vročiti:

- naslovníku,
- arhiv, tu.

Priloge: osnutek št. 2020/OPPN-015

Plinarna Maribor d.o.o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija  
+386 2 22 843 00  
info@plinarna-maribor.si  
www.plinarna-maribor.si

PIB: SI12048852  
Matična št.: 5034477  
Št. reg.: Okrožno sodišče v Mariboru/1/00358/00  
Osnovni kapital: 1.316.340,00 €  
BANKA INTESA SANPAOLO: SI56 1010 0005 0463 566  
NKBM: SI56 0451 5000 0473 480  
ABANKA: SI56 0510 0801 2847 739



# MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE, D.D.

2000 MARIBOR, Jadranska c. 24 - Telefon (02) 320 77 00, telefax (02) 320 34 60, <http://www.mb-vodovod.si>  
TRR.št.: SI56 0451 5000 0539 052 pri NKBM d.d. BIC banke: KBMASI2X Matična št.: 5067880 ID za DDV: SI68041527



**URBIS, D.O.O.**  
**PARTIZANSKA CESTA 3**

**2000 MARIBOR**

Vaš znak:

Naš znak: -M481 /IV/441

Maribor, 25.08.2020

## **ZADEVA: Mnenje**

Na osnovi vloge ki smo jo prejeli dne 19.08.2020 in dokumentacije za pridobitev mnenja k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Spodnje Hoče-Hortikulturni center-Plastenjak, št. projekta 2020/OPPN-015, izdelovalca URBIS, d.o.o., Maribor z dne avgust 2020, iz katerih je razvidna umestitev načrtovane ureditve v prostor, Vam kot upravljavci vodovodnih objektov in naprav na območju Mestne občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbujemo s pitno vodo dajemo naslednje:

### **MNENJE**

1. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Spodnje Hoče - Hortikulturni center-Plastenjak obsega parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5 in 392/34, k.o. Slivnica. Velikost zemljišča je 9183 m<sup>2</sup>.
2. Na območju OPPN se načrtuje izgradnja hortikulturnega centra v obliki kmetijske stavbe za rastlinsko pridelavo-plastenjak, skladiščenje pridelkov z zunanjimi spremljajočimi površinami in gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
3. Za potrebe vodo oskrbe OPPN je potrebna predhodna širitev vodooskrbnega sistema MV z izgradnjo primarnega vodovodnega cevovoda v Polanski cesti in izgradnjo prečrpalne postaje.
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.d. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o gospodarskih javnih službah v Občini Hoče-Slivnica (MUV 08/06), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Hoče - Slivnica (MUV 06/11), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
6. Z ozirom na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanškega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13) se območje predvidenega posega nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II



7. Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov, ter financirati izvedbo. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last občini Hoče-Slivnica in v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d. v skladu z določili Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019).
8. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

Pripravil:

Miran ZUPE, inž. grad.

Priloga:

- grafika

direktor :

Sergej DANČ

magister poslovnih ved

MARIBORSKI VODOVOD,  
JAVNO PODJETJE d. d.  
MARIBOR, Jadranska c. 24



**Mariborski vodovod javno podjetje d.d.**

Jadranska c. 24 p.p.1202, 2100 Maribor  
Slovenija

Št. protokola: 202011170

**ODGOVORNE OSEBE**

Izdela: **Miran ZUPE**

Odgovorna oseba: **Miran ZUPE**

Datum: **20.08.2020**

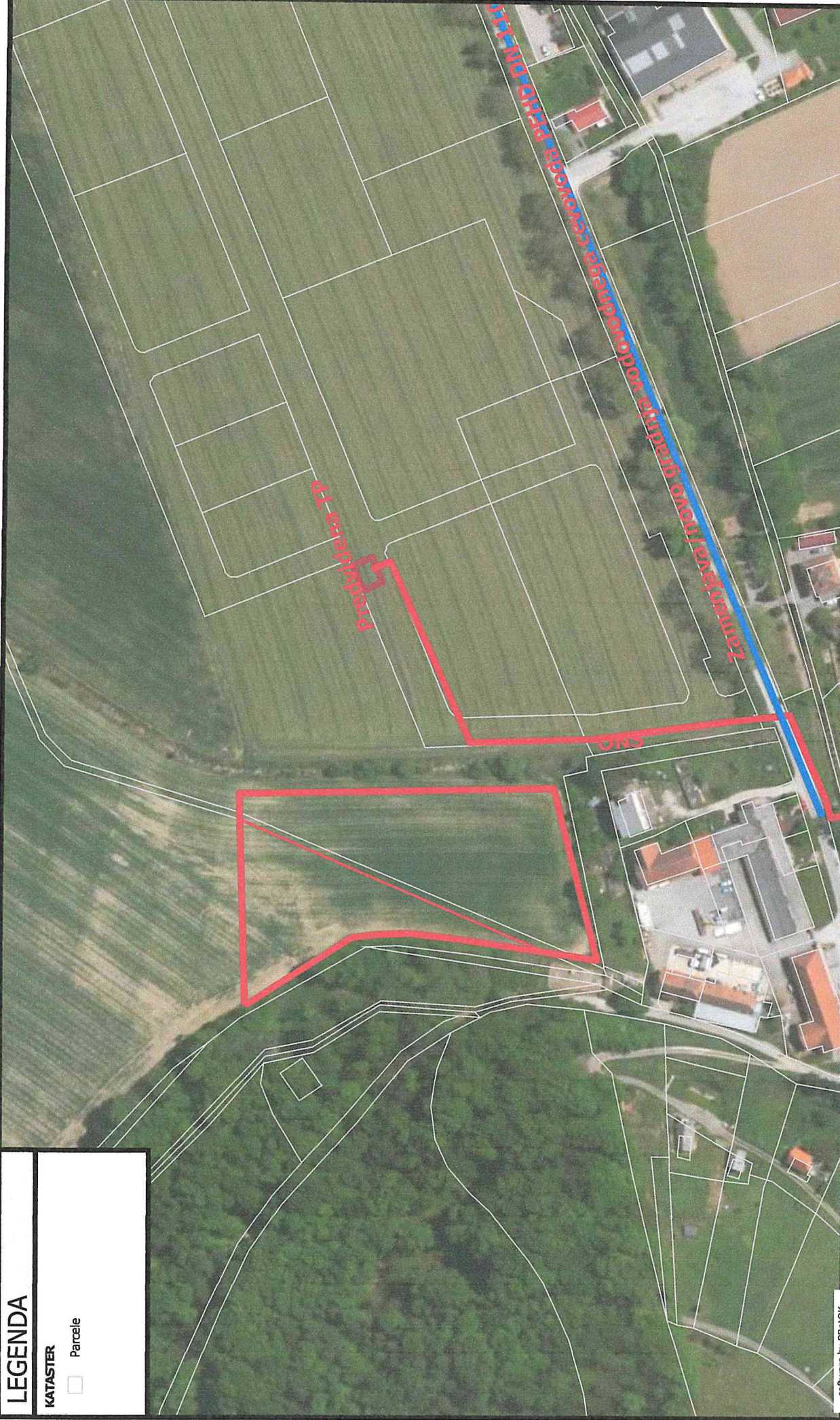
**SITUACIJA M 1:2000**

**LEGENDA**

**KATASTER**



Parcele





OBČINA  
HOČE-SLIVNICA

Pohorska cesta 15  
2311 Hoče

t. 02 616 53 20  
f. 02 616 53 30  
obcina@hoce-slivnica.si  
www.hoce-slivnica.si

Številka: 35000-0035/2020 - 8  
Datum: 14. 9. 2020



**URBIS d. o. o.**  
**Partizanska cesta 3**  
**2000 Maribor**

Občina Hoče-Slivnica podaja na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora, ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center – plastenjak naslednje

## **MNENJE K OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **1. Cestno omrežje**

Dostop do predvidenih zemljišč, ki so predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta, parc. št. 386/5, 392/39, 420/5 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34. vse k.o. Slivnica je možen iz kategorizirane javne poti JP št. 880551, parc. št. 314/5, k.o. Slivnica, preko parc. št. 392/34, 386/2, 420/4, vse k.o. Slivnica. V primeru, da se bo cestni priključek izvedel tudi preko parc. št. 392/34, k.o. Slivnica si mora investitor najprej urediti služnostno pravico gradnje in vožnje preko navedene parcele, saj je le-ta v privatni lasti.

Pri projektiranju cest oz. cestnega priključka na zemljišče je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo in predpise o projektiranju javnih cest in njihovih elementov s stališča zagotavljanja prometne varnosti in ekonomičnosti njihove graditve ter vzdrževanja ter določila Odloka o občinskih cestah v Občini Hoče-Slivnica (MUV, št. 40/99, 7/02). Prav tako je potrebno upoštevati še določila Odloka o načinu opravljanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 9/06).

### **2. Vodovodno omrežje**

Obvezno je treba upoštevati določila Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/11).

Obvezno je potrebno upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15).

Na območju predvidene zazidave je vodovodno omrežje v upravljanju Režijskega obrata Občine Hoče-Slivnica. V Veronikovi cesti, parc. št. 314/5, k.o. Slivnica se pred predvidenim začetkom cestnega priključka na območje OPPN nahaja sekundarni vodovodni cevovod dimenzije Ø60. Za potrebe napajanja območja predvidenega OPPN je tako potrebno podaljš-



OBČINA  
HOČE-SLIVNICA

Pohorska cesta 15  
2311 Hoče

t. 02 616 53 20  
f. 02 616 53 30  
obcina@hoce-slivnica.si  
www.hoce-slivnica.si

šati naveden sekundarni vodovodni cevovod in glede na izkazane potrebe primerno dimenzionirati notranje vodovodne cevovode.

V okviru območja OPPN je potrebno predvideti hidrantno omrežje za potrebe gašenja požara.

### 3. Komunalni in ostali odpadki

Pri reševanju problematike komunalnih odpadkov je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu upravljanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 9/06).

### 4. Odvajanje odpadnih voda

Obvezno je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Hoče-Slivnica (MUV, št. 9/06) ter smernice koncesionarja tj. NIGRAD d. d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor.

Pripravil(a):  
Maja Krajnc  
Višja svetovalka



DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE  
Mag. Peter COKAN, mag. prav., univ. dipl. inž. str.

Vročiti: - URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor – s povratnico



## **MNENJA K PREDLOGU**





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave

Krekova 17, 2000 Maribor

T: 02 250 77 50

E: gp.drsv-mb@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35024-177/2020-2

Datum: 14. 12. 2020

Datoteka: MN-35024-177-4-20-IG (Drugo) Mnenje k predlogu OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center-plastenjak

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV), izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s drugim odstavkom 114. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje:

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjaki, Občina Hoče-Slivnica**

Pri pripravi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center-plastenjak (v nadaljevanju: Predlog OPPN), ki ga je izdelala družba URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. 2020/OPPN-015, v mesecu decembru 2020, **SO** bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami in Konkretna smernice s področja upravljanja z vodami za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak (št. 35020-83/2020-3 z dne 2. 7. 2020), zato na predmetni Predlog OPPN izdajamo **POZITIVNO MNENJE**.

**O b r a z l o ž i t e v :**

Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, je naslovni organ po pooblaščenju, URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, z dopisom, št. 038880, z dne 3. 12. 2020 (prejeto po elektronski pošti dne 3. 12. 2020) pozvala, da v skladu z drugim odstavkom 114. člena ZUreP-2, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Predlogu OPPN.

Gradivo, objavljeno na spletni strani občine, vsebuje:

- Predlog ter obrazložitev in utemeljitev OPPN, št. 2020/OPPN-015, december 2020, URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor,
- odločba MOP, Direktorata za okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, št. 35409-162/2020/7 z dne 14. 10. 2020, da ni treba izvesti postopka CPVO ter postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi, ali so bile podane smernice upoštevane.

Predmet Predloga OPPN je gradnja Hortikulturnega centra – plastenjaka (velikosti cca 12,00 m x 60,00 m), zunanje ureditve, prometne dostopnosti in potrebne energetske ter komunalne

infrastrukture. Posegi se bodo izvajali na zemljiščih s parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2 in 392/5, vse k. o. 705 – Slivnica. Območje obravnave je velikosti 9.183 m<sup>2</sup>. Na zahodu območje omejuje Razbremenilnik Polanskega potoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo predvidoma izvedena vrtina za črpanje podzemne vode.

V drugem odstavku 11. člena Predloga OPPN je navedeno, da je dovoz na območje možen preko treh načrtovanih prometnih priključkov. Glede na to, da je možna ureditev dveh priključkov do obravnavanega območja na zahodni strani (na severozahodu in na jugozahodu), bi bila izvedba novega priključka na vzhodni strani s prečkanjem Razbremenilnika Polanskega potoka z vidika upravljanja z vodami res skrajna možnost (v kolikor prvih dveh ne bi bilo možno izvesti).

Območje, ki je predmet obravnave, poseže na varstveno območje, in sicer na širše vodovarstveno območje, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) ter na sam rob erozijsko ogroženega območja. Posegi se bodo izvajali na priobalnem zemljišču vodotoka. Za namakanje kmetijskih zemljišč bo uporabljena podzemna voda.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

DRSV se je v izdanih Konkretnih smernicah s področja upravljanja z vodami za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, št. 35020-83/2020-3 z dne 2. 7. 2020, opredelila, da izvedba predmetnega OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami. Prav tako je bila dne 14. 10. 2020 v postopku celovite presoje vplivov na okolje izdana odločba, št. 35409-162/2020/7, s katero je bilo odločeno, da v postopku priprave plana OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, ni treba izvesti postopka CPVO ter postopka presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja narave.

Pripravila:

  
mag. Ida Gregorc  
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:

  
mag. Mateja Klaneček, univ.dipl.inž.grad.  
SEKRETARKA

Vročiti:

- URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico);
- Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Hajdrihova 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-139/2020-6 - DGZR

Datum: 14. 12. 2020

Na podlagi vloge Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, Hoče (v nadaljevanju vlagatelj), št. 038880, 2020/OPPN-015 z dne 3. 12. 2020, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 119. člena v povezavi z drugim odstavkom 114. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) naslednje

**MNENJE**  
**k predlogu OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica –**  
**hortikulturni center – plastenjak**

Vlagatelj je z vlogo, št. 038880, 2020/OPPN-015 z dne 3. 12. 2020, ki smo jo prejeli 3. 12. 2020, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k predlogu OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski vpogled preko spletnega strežnika.

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, je mnenje k osnutku s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom podalo skladno z zakonodajo.

Vlagatelj je pri pripravi predloga OPPN za del območja SL 17/1 v k. o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak upošteval mnenje k osnutku in veljavno zakonodajo, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k predlogu izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka I

Darko But  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:

- Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor (urbis@urbis.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO**

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO

Sektor za upravljanje cest  
Območje Maribor

Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor

T: 02 234 93 70

F: 02 252 53 48

E: gp.dr.si@gov.si

www.di.gov.si

URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

Številka: 37167-1111/2019/9 (1506)

Datum: 8. 12. 2020

**Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK - mnenje s področja državne cestne infrastrukture**

Zveza: Vloga št. 038880 z dne 3. 12. 2020, prejeta dne 3. 12. 2020

Pripravljaec: Občina Hoče - Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017), Direkcija RS za infrastrukturo, kot nosilec urejanja prostora s področja državne cestne infrastrukture izdaja pripravljavki Občini Hoče - Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče, ki jo zastopa URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK, naslednje mnenje:

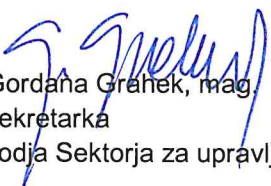
1. Po pregledu predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK, št. 2020/OPPN-015, december 2020, URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, je bilo ugotovljeno, da so bile predhodno izdane smernice k osnutku Direkcije RS za infrastrukturo s št. 37167-1111/2019/7 (1506) z dne 26. 8. 2020 ter zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo predpisi s področja cestne infrastrukture, upoštevane v tolikšni meri, da lahko Direkcija RS za infrastrukturo izdaja **pozitivno mnenje**.
2. Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu državnih cest v okviru OPPN mora pripravljavec oziroma posamezni investitor projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in potrditev Direkciji RS za infrastrukturo, Območje Maribor in si nanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje za izvedbo del na podlagi 55., 35., 66., 67., 68., 69., 70., 79. Zakona o cestah (ZCes-1) (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14, 46/15, 10/18) ter 30. in 31. člena Gradbenega zakona (GZ) (Uradni list RS, št. 61/2017).



Identifikacijska številka za DDV: SI75827735, matična št.: 5300177,  
št. računa pri Banki Slovenije: SI56 0110 0630 0109 972

3. Investitor oz. izbrani izvajalci del so dolžni pred začetkom gradnje predmetnega objekta v obsegu, kot je določeno z OPPN, izdelati projekt tehnologije gradnje in ureditve gradbišč za objekte, komunalne vode in morebitne druge posege s prikazom dostopa na javno cestno omrežje. Na njegovi podlagi bo Direkcija RS za infrastrukturo po potrebi izdala soglasja začasne gradbiščne cestne priključke,časne prelostitve komunalnih vodov, dovoljenja za zapore državnih cest in odločbe za izredne prevoze na podlagi Zakona o cestah.
4. Veljavnost tega mnenja je 2 (dve) leti od dneva izdaje. Po preteku tega roka si mora pripravljavec ponovno pridobiti smernice za načrtovanje in pozitivno mnenje za predmetni OPPN, če v tem času Odlok ne bo sprejet.
5. V postopku izdaje tega mnenja niso nastali posebni stroški.

S spoštovanjem,

  
Gordana Grahek, mag.  
sekretarka  
vodja Sektorja za upravljanje cest



Ljiljana Herga, univ. dipl. inž. geol.  
Direktorica



VROČITI:

1. URBIS d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor – priporočeno s povratnico



Številka: 4-III-976/5-O-20/AŠ  
Datum: 7.12.2020

URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3

SI-2000 Maribor

**Zadeva: Naravovarstveno mnenje k predlogu OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica, občina Hoče-Slivnica – Hortikulturni center, plastenjak – mnenje nosilcev urejanja prostora na predlog načrta**

Na osnovi vaše vloge št. 038880 z dne 3.12.2020, prejete istega dne, izdajamo na podlagi 114. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter skladno s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20: v nadaljevanju ZON) naravovarstveno mnenje oziroma mnenje nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica, občina Hoče-Slivnica – Hortikulturni center, plastenjak.

Pri pripravi naravovarstvenega mnenja smo upoštevali digitalno gradivo, objavljeno na svetovnem spletu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/gradivo-za-mnenja--oppn-sl-171-v-ko-slivnica--hortikulturni-center--plastenjok>.

Gradivo vsebuje:

- Pooblastilo investitorja (št. dokumenta 35000-0035/2020 z dne 4.6.2020) Občine Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, SI-2311 Hoče, ki jo zastopa župan dr. Marko Soršak, s katerim pooblašča zgoraj navedeno podjetje (naslovnika), da za potrebe priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak, pridobi prva in druga mnenja nosilcev urejanja prostora.
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak št. 35000-35/2020 z dne 27.5.2020 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2020 z dne 30.5.2020).
- Občinski podrobni prostorski načrt: del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center-plastenjak – Predlog OPPN; številka projekta: 2020/OPPN-015; URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, SI-2000 Maribor; odgovorni prostorski načrtovalec: Natalija Babič, univ. dipl. inž. arh., december 2020).

Zavod RS za varstvo narave je dne 16.05.2016 na podlagi določil 51. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) izdal Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora (št. naloge 8-III-223/1-O-16/TK, maj, 2016).

Z vlogo št. 038880 z dne 3.12.2020 pozivate naslovni zavod, da na podlagi 119. člena v povezavi s 114. členom ZUreP-2 izda naravovarstveno mnenje k predlogu načrta OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica, občina Hoče-Slivnica – Hortikulturni center, plastenjak.

Naslovni zavod ugotavlja, da predmetni plan upošteva Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, ki jih je izdal Zavod RS za varstvo narave. V izdanem prvem mnenju (št. dokumenta 4-III-976/2-O-20/AŠ) smo predhodno ugotovili, da izvedba plana **ne bo imela negativnega daljinskega vpliva** na habitatne tipe in kvalifikacijske vrste varstvenega območja Natura 2000 oziroma **ne bo negativno vplivala na ugodno stanje biotske pestrosti**, na podlagi katere je bilo evidentirano ekološko pomembno območje, zato izdelava naravovarstvenih smernic in naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

V primeru, da gre za pripravo prostorskega akta na območju strnjene poselitve, je ne glede na to, da izdelava naravovarstvenih smernic zanje ni potrebna, potrebno upoštevati določila 36. člena ZON.

**Naslovni zavod ugotavlja, da je predlog načrta skladen s predpisi s področja ohranjanja narave, zato k predlogu predmetnega načrta OPPN nima dodatnih pripomb.**

S spoštovanjem!

Pripravil:  
Aljoša Šafran, mag. biol. in ekol. z naravovar.  
Naravovarstveni svetovalec



Vodja OE Maribor:  
Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
Visoka naravovarstvena svetnica

Poslati:

- Naslovníku.
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, SI-1000 Ljubljana.



ZAVOD za GOZDOVE  
SLOVENIJE

Območna enota Maribor

Šifra: 350-13/2020-9

Datum: 09. december 2020

Na osnovi vloge pooblaščenega načrtovalca: URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, za naročnika: Občina Hoče-Slivnica Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, na podlagi 119. člena, v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 58/18; ZUreP-2) in 21. členom Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93), daje naslednje

### M N E N J E

V predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja sl 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center Plastenjak v Občini Hoče-Slivnica (v nadaljnjem besedilu: OPPN) so ustrezno upoštevane smernice Zavoda za gozdove Slovenije.

### O b r a z l o ž i t e v :

Vlagatelj je z vlogo št. 038531, z dne 18.8.2020 vložil zahtevek za izdajo mnenja k predlogu predmetnega OPPN.

Gradivo (pooblastilo Občine, sklep in predlog OPPN) na osnovi katerega je izdelano to mnenje je bilo dostopno na spletnem naslovu: <https://www.hoce-slivnica.si/vsebina/gradivo-za-mnenja--oppn-sl-171-v-ko-slivnica--hortikulturni-center--plastenjak> .

K predmetnemu posegu v prostor je Zavod za gozdove Slovenije, Območna enota Maribor, izdal smernice št. 350-13/2020-3, z dne 15.6.2020 . Na podlagi predložene dokumentacije ugotavljamo, da je predlog OPPN izdelan v skladu s smernicami našega zavoda.

Pripravil:

Mag. Ljubo Cenčič, univ. dipl. inž. gozd.

Mag. Jožef Mrakič, univ. dipl. inž. gozd.,  
vodja območne enote



PREJME:

- URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor
- Spis, tu.



Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 60/19 – EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-1C) in 39. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 61/17) ter na podlagi vloge z dne 04. 12. 2020 izdaja

**Vložniku:**

Občina Hoče-Slivnica  
Pohorska cesta 15,  
2311 Hoče

K dokumentaciji: OPPN del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - plastenjak št. projekta: 2020/OPPN-015, december 2020;

Ostalo.: Območje OPPN zajema zemljišča parc. št. 386/5, 392/39, 420/5 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34. v k.o. Slivnica (705).

**POZITIVNO MNENJE K PREDLOGU OPPN št.: 3902-67/2020-2**

Vložnik Občina Hoče-Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče je zaprosil za izdajo mnenja k OPPN del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - plastenjak za katerega so bile dne 07. 10. 2020 izdane smernice št. 3901-25/2020-2. V priloženem osnutku OPPN del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center - plastenjak so smernice v celoti upoštevane.

Maribor, 31. 12. 2020

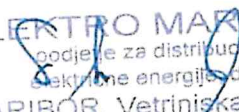
**Pripravil:**

Matej CERKVENIK, dipl.inž.el.



**Direktor področja distribucije:**

Silvo ROPOŠA univ.dipl.inž.el.

  
ELEKTRO MARIBOR,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d.  
6 MARIBOR, Vetrinjska ulica 2

**Poslati:**

- URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

- EPP: OE Slovenska Bistrica



**URBIS d.o.o.**

**MNENJE K: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT**

**PARTIZANSKA CESTA 3**

**Številka: 2020-M/OPPN-K-010**

**2000 MARIBOR**

**Datum: 14.12.2020**

**JAVNA KANALIZACIJA**

Vloga podana dne: 4.12.2020

**Za objekt: OPPN DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER PLASTENJAK**

**Občina:** Hoče-Slivnica

**Investitor:** Občina Hoče Slivnica

**Ulica:** Polanska cesta

**KO:** Slivnica

**Parcele:** po situaciji

**Dokumentacija:** Gradivo za pridobivanje smernic/mn

**Izdelal:** Urbis d.o.o.

**Vrsta:** Gradivo za pridobivanje smernic/mn

**Številka:** 2020/OPPN-015

**Datum:** december 2020

Objekte bo z ustrežno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na:  
**PREDVIDENO IN OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO**

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik o projektiranju, izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV, številka 5/06), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 81/19) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17).

Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še naše Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijo.

- Pozitivno mnenje k OPPN podajamo kot Koncesionar - vzdrževalec javne kanalizacije in na podlagi Odloka o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Hoče-Slivnica (MUV, številka 9/2006).

**Posebni pogoji:**

- Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne Projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od predvidenih objektov. Padavinske odpadne vode se naj odvedejo v lokalna ponikanja, odprte vodotoke oziroma naj se vodijo ločeno.

- Predvidi se naj izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov.

- Priključevanje objekta se izvede preko lokalnega prečrpališča v območju rastlinjaka. Pri izvedbi črpališča je potrebno upoštevati zahteve izvajalca javne službe ( ČP Jung črpalke, črpališče v inox izvedbi, kompenzator med ČP in tlačnim vodom, tlačni vod iz duktilnih cevi, obvezen priklop daljinskega sistema na ČP Melje).

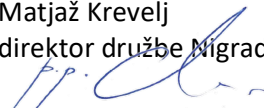
Postopek vodil(-a):

Matej Majerič



  
Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.  
Zagrebska cesta 30, 2000 Maribor

Matjaž Krevelj  
direktor družbe Nigrad d.d.





09292020121600409

**URBIS D.O.O.  
PARTIZANSKA 3**

Številka: 176102-00121202012030025

Datum: 16.12.2020

**2000 MARIBOR**

**Zadeva: Mnenje k OPPN ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O.  
SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK**

Na podlagi: 30., 34., 47., 51., 58., 61. in 70. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt, ZPNačrt-A (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09), 9., 10., 12., 13. in 16. člena Zakona o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) in Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/04), ter vloge vlagatelja vam izdajamo POZITIVNO mnenje k OPPN ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK.

Smernice k: OPPN ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAK št.: 2020/OPPN-015, izdane dne 03.12.2020.

Rešitve so ustrezne.

V primeru spremembe predložene rešitev, si je potrebno pridobiti novo mnenje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Aleš Švajncer, tel.: 02 333 2639

Lep pozdrav!

Postopek vodil:

Igor Vincetič



Žig:  Telekom Slovenije

Žig:

Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:

Boris Cajnko



V vednost: naslov, arhiv



**PLINARNA MARIBOR d.o.o.**  
**Plinarniška ulica 9**  
**2000 MARIBOB**

**Datum: 04.12.2020**  
**Številka: ODS/SO-912/-6283**

**Vlagatelj: URBIS d.o.o.**  
**Partizanska c. 3**  
**2000 Maribor**

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017 vključno s spremembami), podaja MNENJE:

## REŠITVE SO USTREZNE

Investitorju **Občina Hoče-Slivnica** se na podlagi zahteve z dne 03.12.2020, ki jo je za projekt Predlog OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica - hortikulturni center-plastenjak, na parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34 v k.o. 705 - Slivnica (v imenu investitorja podal URBIS d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev ob upoštevanju navedb v že izdanih predhodnih mnenjih k predlogu OPPN.

Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- predlog OPPN št. 2020/OPPN-015

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

Postopek vodil:

Dušan Tomažič




Pregledal:

Damijan Bedek



Vodja pektorja ODS:

Andrej Grapulin



**Vročiti:**

- **naslovníku,**  
**arhiv, tu.**

 **PLINARNA MARIBOR**  
SIAD Group

Plinarna Maribor d. o. o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija

1

Priloge: predlog OPPN št. 2020/OPPN-015

Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija  
+386 222843 00  
info@plinarna-maribor.si  
www.plinarna-maribor.si

Matična št.: 5034477  
Št. reg.: Okrožno sodišče v Mariboru/1/00358/00  
Osnovni kapital: 1.316.340,00 €  
BANKA INTESA SANPAOLO: SI56 J010 000S 0463 566  
NKBM: SI56 06515000 0473 480  
A8ANKA: 5156 0510 08012847 739



## MARIBORSKI VODOVOD, JAVNO PODJETJE, D.D.

2000 MARIBOR, Jadranska c. 24 - Telefon (02) 320 77 00, Telefax (02) 320 34 60, <http://www.mb-vodovod.si>  
TRR št.: SI56 0451 5000 0539 052 pri NKBM d.d. BIC banke: KBMASI2X Matična št.: 5067880 ID za DDV: SI68041527



URBIS, D.O.O.  
PARTIZANSKA CESTA 3

2000 MARIBOR

Vaš znak:

Naš znak: -17779 /IV/441

Maribor, 04.12.2020

### ZADEVA: Mnenje

Na osnovi vloge ki smo jo prejeli dne 03.12.2020 in dokumentacije za pridobitev mnenja k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Spodnje Hoče-Hortikulturni center-Plastenjak, št. projekta 2020/OPPN-015, izdelovalca URBIS, d.o.o., Maribor z dne december 2020, iz katerih je razvidna umestitev načrtovane ureditve v prostor, Vam kot upravljavci vodovodnih objektov in naprav na območju Mestne občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbujemo s pitno vodo dajemo naslednje:

### MNENJE

1. Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Spodnje Hoče - Hortikulturni center-Plastenjak obsega parc. št. 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5 in 392/34, k.o. Slivnica. Velikost zemljišča je 9183 m<sup>2</sup>.
2. Na območju OPPN se načrtuje izgradnja hortikulturnega centra v obliki kmetijske stavbe za rastlinsko pridelavo-plastenjak, skladiščenje pridelkov z zunanjimi spremljajočimi površinami in gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
3. Upoštevati je potrebno predhodno mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Spodnje Hoče- Hortikulturni center-Plastenjak, št. mnenja 202011481/IV/441, izdanega s strani Mariborskega vodovoda, d.d. z dne 25.08.2020, kar je upoštevano v predloženem 13. členu predloga
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.d. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o gospodarskih javnih službah v Občini Hoče-Slivnica (MUV 08/06), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Hoče - Slivnica (MUV 06/11), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
6. Z ozirom na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13) se območje predvidenega posega nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II



Družba je registrirana pri Okrožnem sodišču v Mariboru, št. Vložka 1/00102/00. Družba je davčni zavezanec po Zakonu o davku na dodano vrednost. Osnovni kapital 1.191.324 EUR. Odgovorna oseba : Miran Jug, univ. dipl. inž. stroj. Predsednik nadzornega sveta : Damijan Škrinjar. Dejavnost družbe: zbiranje, čiščenje in distribucija vode.



7. Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov, ter financirati izvedbo. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last občini Hoče-Slivnica in v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d. v skladu z določili Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019).
8. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazi izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

Pripravil :

Miran ZUPE. inž. grad.

DIREKTOR:

Miran JUG

univ. dipl. inž. stroj.

MARIBORSKI VODOVOD,  
JAVNO PODJETJE d. d.  
MARIBOR, Jadranska c. 24



OBČINA  
HOČE-SLIVNICA

Pohorska cesta 15  
2311 Hoče



t. 02 616 53 20  
f. 02 616 53 30  
obcina@hoce-slivnica.si  
www.hoce-slivnica.si

Številka: 35000-0035/2020 - 16  
Datum: 5. 1. 2021

**URBIS d.o.o.**  
**PARTIZANSKA CESTA 3**  
**2000 Maribor**

**ZADEVA: Mnenje k predlogu občinskega prostorskega načrta za del območja  
SL 17/1, v k.o. Slivnica – hortikulturni center - plastenjak**

Na podlagi 114. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in na podlagi Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 61/17-ZUreP-2) izdaja Občina Hoče-Slivnica **POZITIVNO MNENJE** k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak.

Pripravil(a):  
Maja Krajnc  
Višja svetovalka



DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE  
Mag. Peter COKAN, mag. prav., univ. dipl. inž. str.

Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS, skladno s 63.a členom UUP.  
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Vročiti: - URBIS d.o.o., na e-naslov: natalija.babic@urbis.si



**4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG – Elaborat ekonomike za OPPN za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Hortikulturni center -plastenjak, PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve d.o.o., Jelenče 6, 2211 Pesnica pri Mariboru, št. projekta 68/AK-2020-EE, november 2020**

## ELABORAT EKONOMIKE

### ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA – HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: november 2020

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL  
OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA –  
HORTIKULTURNI CENTER - PLASTENJAK**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Občina Hoče-Slivnica**  
Pohorska cesta 15, 2311 Hoče

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

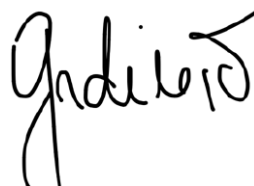
NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

SODELAVCI: Aljaž KUNST, mag. posl. ved

ŠTEV. PROJEKTA: 68/AK-2020-EE

IZDELANO: november 2020

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## VSEBINA

### *Tekstualni del:*

#### Kazalo vsebine

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	19
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	19
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	19
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	20
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	20
4.1.2.2. Javni vodovod .....	23
4.1.2.3. Javna kanalizacija.....	23
4.1.2.4. Energetska infrastruktura.....	23
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV .....	24
4.1.2.6. Plinovodno omrežje.....	24
4.1.2.7. Ogrevanje in učinkovita raba energije.....	24
4.1.2.8. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture .....	24
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	26
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	27
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	28
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	29
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	30

## **Grafični del:**

### **Slike:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Hoče-Slivnica .....	12
Slika 2: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru.....	13
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	18
Slika 4: Prikaz obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture .....	19
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture.....	22
Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij .....	25

## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center – plastenjak (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno do Polanske ceste, in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. V neposredni bližini, se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na kmetijske površine v obliki njive. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto.

Velikost območja OPPN je približno 9183 m<sup>2</sup>.

Investitor načrtuje celovito ureditev hortikulturnega centra s postavitvijo stavb, parcelacijo in vzpostavitev pogojev za gradnjo na delu območja SL 17/1 v k.o. Slivnica. Na območju je predvidena gradnja kmetijske stavbe rastlinjaka-plastenjaka, s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, z vso zunanjo ureditvijo, prometno dostopnostjo ter potrebno energetske in komunalno infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo kmetijske stavbe-plastenjaka s spremljajočimi prostori in objekti z vso potrebno zunanjo ureditvijo, gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno delno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe

komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v okoliških ulicah);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje;
- priključek na TK in KTV;
- priključitev na plinovod.

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in oceniti novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne generirajo novih potreb in ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji hortikulturnega centra, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti v občini. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.



Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v tem primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
  - **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center-plastenjak (izdelal Urbis d.o.o., št. proj. 2020/OPPN-015, oktober 2020); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena.

Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;

- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno do Polanske ceste, in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. V neposredni bližini, se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na kmetijske površine v obliki njive. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Hoče-Slivnica**

(vir: OPPN)

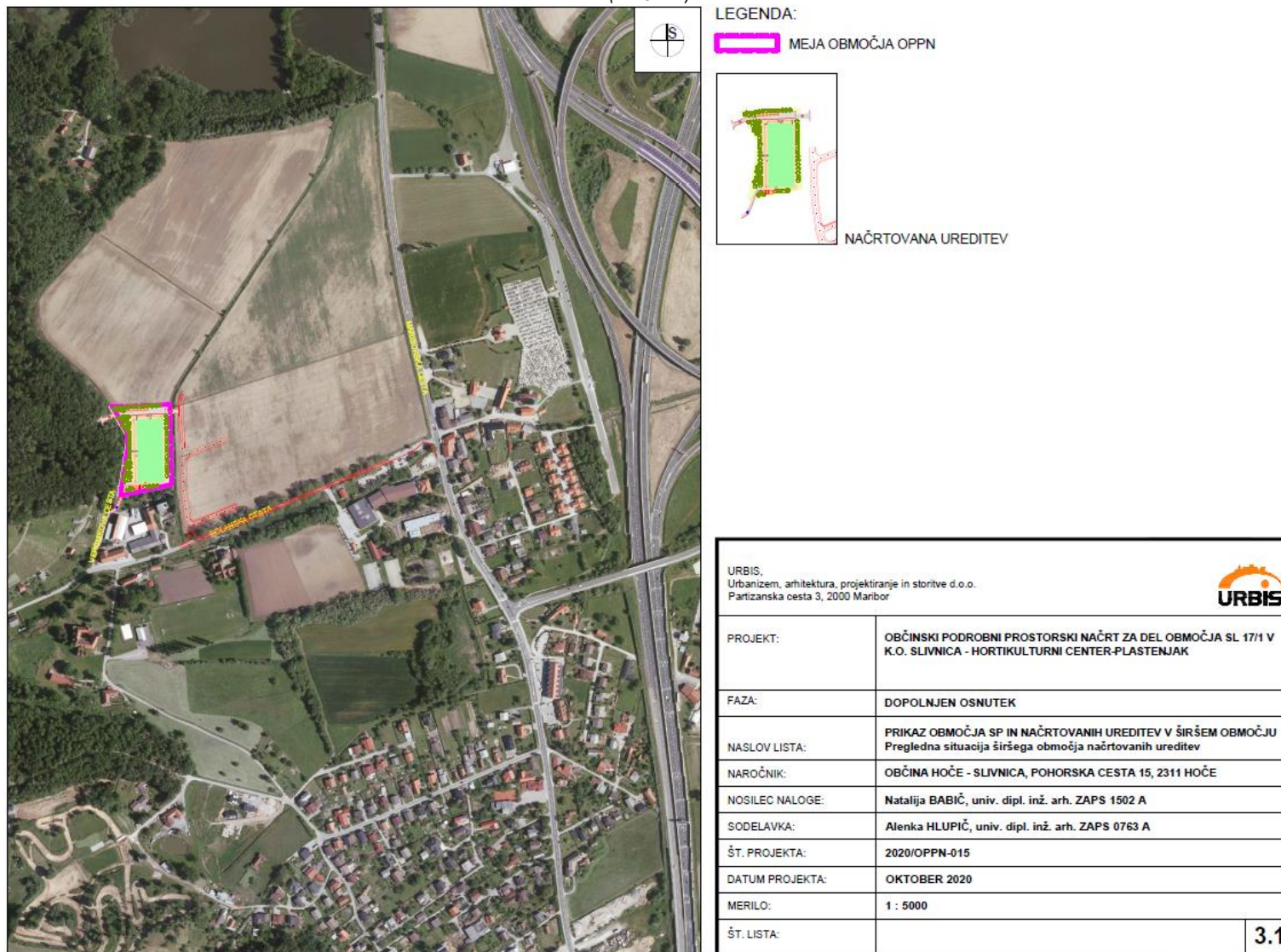


Ureditveno območje OPPN zajema parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 705 – Slivnica: 386/5, 392/39, 420/5, 420/4, 420/1, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/5, 392/34.

Velikost območja OPPN je približno 9183 m<sup>2</sup>.

Slika 2: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru

(vir: OPPN)



### Dejanska raba zemljišč

Dejanska raba je nepozidano, kmetijsko zemljišče, njiva. OPPN meji na zahodni strani na gozdno zemljišče.

Naročnik načrtuje celovito ureditev hortikulturnega centra s postavitvijo stavb, parcelacijo in vzpostavitev pogojev za gradnjo na delu območja SL 17/1 v k.o. Slivnica. Na območju je predvidena gradnja kmetijske stavbe rastlinjaka-plastenjaka, s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, z vso zunanjo ureditvijo, prometno dostopnostjo ter potrebno energetske in komunalno infrastrukturo.

Investitor Mladinski dom Maribor, namerava v sklopu projekta: »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, znotraj področja: Hortikulturno terapevtski program, izvesti investicijo v kmetijsko stavbo-plastenjak.

Za Mladinski dom Maribor je izredno pomembna izvedba celotnega projekta »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, še posebej s področjem hortikulturno terapevtskega programa, ki bo predstavljal novost in korak naprej pri delu z mladostniki v domu.

Plastenjak je načrtovan v Občini Hoče-Slivnica, na območju v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno od Polanske ceste in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste.

Hortikulturno terapevtski program se bo izvajal na celotnem območju, predmet je investicija v opremo – plastenjak z vso potrebno ureditvijo. K ureditvi plastenjaka sodi tudi prometna ureditev dostop do območja, zunanja ureditev plastenjaka ter potrebna energetska in komunalna infrastruktura.

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo hortikulturnega centra v obliki stavbe za rastlinsko pridelavo – plastenjak, z zunanjimi spremljajočimi površinami in ureditvami, na območju z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, v Občini Hoče Slivnica. Načrtuje se gradnja rastlinjaka-plastenjaka s prometno, dostopno ureditvijo, parkirišči, manipulativnimi površinami, zunanjo ureditvijo zelenih in drugih površin ter priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo kmetijske stavbe-plastenjaka s spremljajočimi prostori in objekti z vso potrebno zunanjo ureditvijo, gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

### Prostorske potrebe in ostala oprema celotnega hortikulturnega centra:

- Enoladijski rastlinjak – plastenjak (stavba za gojenje rastlin v zavarovanem prostoru), z vso dodatno opremo (namakalni sistem, ventilacija in sistem za ogrevanje, oprema za obežanje rastlin ter dokončana elektroinštalacija). Zahtevano je tudi, da dobro akumulira toploto in blaži hitre vremenske spremembe, predvsem temperaturna nihanja. Razdeljen bo na dva ločena dela in sicer predprostor, ki bo namenjen vzgoji sadik in glavni del, kjer bo potekala pridelava zahtevnejših vrtnin,

- njiva v približni izmeri 30 x 70 m, kjer se bodo pridelovale druge, manj zahtevne vrtnine,
- zelenjavni vrt z delom zeliščnega vrta v približni izmeri 5 x 30 m,
- manjši sadovnjak in nasad jagodičevja,
- delovni prostor za potrebe vodenja evidenc z dostopom do računalnika,
- delovni stroji in priključki, primerni za delo v rastlinjaku in na zunanjem delu njive (traktor z naslednjimi priključki: podrahljač, freza, mulčer, polagalec folije in transportni plato),
- ročno vrtno orodje (samokolnica, motika, lopata in prekopna lopata, pirun, vile, grablje, ročni podrahljalnik, vrtnarske škarje in drugo veliko in majhno vrtnarsko orodje),
- in drugi repro – material (osebna zaščita, rokavice, delovna obutev, delovna obleka, ...), material za reprodukcijo rastlin (rastni pladnji, pripomočki za sajenje, tablice za označevanje in drugi drobni material za vzgojo sadik, ...), folija, sistem za dovajanje vode do rastlin, prekrivke, material za skladiščenje pridelkov, ... ter ostali drobni material, ki ga potrebujemo za uspešno delovanje,
- delovni prostor za točenje medu in pridobivanje čebeljih pridelkov, možnost skladiščenja potrebne opreme.

#### Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Območje OPPN obsega zemljiške parcele vzhodno od Veronikove ceste, od koder se načrtuje dovorna cesta na predmetno območje postavitve načrtovanega objekta.

V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer je prikazana največja možna tlorisna velikost za postavitev kmetijske stavbe-rastlinjaka. Območje postavitve rastlinjaka-plastenjaka je prikazano v svoji največji možni tlorisni velikosti (črtkana črta), kjer so upoštevani vsi potrebni odmiki. V tem območju se lahko postavi rastlinjak-plastenjak kjerkoli, možna je postavitev tudi dveh ali več manjših rastlinjakov, vendar njihovi tlorisi ne smejo presegati zarisane območja postavitve, lahko se je pa dotikajo.

Proste površine v območju postavitve rastlinjaka se lahko uporabijo za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditev drugih zunanjih površin.

Območje postavitve rastlinjaka lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Stavba ali stavbe rastlinjaka lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase - nadstreški, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju postavitve se lahko predvidi ena manjša stavba ali več stavb-plastenjakov, ki so ločeni ali med seboj povezani. Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitev objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

Glavni dovoz, dostop je načrtovan na južnem delu območja, preko obstoječe Veronikove ceste in obstoječega odseka, dovoza do zemljišča predmetnega OPPN. Prikazani so tudi alternativni dostopi, ki se lahko uredijo zaradi boljše in lažje funkcionalnosti. Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam, potem.

Višinski gabariti stavbe rastlinjaka se prilagodijo tehnološkim zahtevam in namenu, maksimalna višina je 7,00 m.

Oblikovanje objekta (fasada, streha) je v skladu s funkcionalnimi in tehnološkimi zahtevami objekta ter namenom. Dovoljeni materiali so: steklo, kovina, les, plastika in drugo.



Zunanje utrjene, manipulativne površine se lahko asfaltira ali gramozira. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest tako za zaposlene, uporabnike kot za obiskovalce.

Ostale zunanje površine se zatravi in zasadi z drevesi in grmovnicami. Zasaditev naj bo izvedena z avtohtonimi drevesnimi, grmovnimi vrstami.

V okviru zunanje ureditve so predvideni še: njiva za pridelavo vrtnin oziroma zelenjave, manjši vrt, manjši sadovnjak, zeliščni vrt, nasad jagodičevja, premični čebelnjak, katerim se bo lokacija in ureditev predvidela v projektni dokumentaciji.

#### Vrste dopustnih dejavnosti:

- trgovske,
- oskrbne,
- storitvene,
- upravne,
- socialne,
- zdravstvene,
- vzgojne,
- izobraževalne,
- kulturne,
- verske in podobne dejavnosti,
- bivanje.

#### Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

#### Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Druge nestanovanjske stavbe
- Nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za skladiščenje pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe...)
- Gradbeno inženirski objekti:
- objekti prometne infrastrukture (ceste),
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- drugi gradbeno inženirski objekti,
- drugi gradbeni posegi.
- Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.

### Merila in pogoji za parcelacijo

Na območju je načrtovana združitev obstoječih zemljiških parcel.

Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Znotraj gradbene parcele je možna delitev na manjše gradbene parcele vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalnost in zaokroženost, ob upoštevanju določil tega odloka in opredeljenih dopustnih odstopanj.

### Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi. Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo območje postavitve rastlinjaka, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

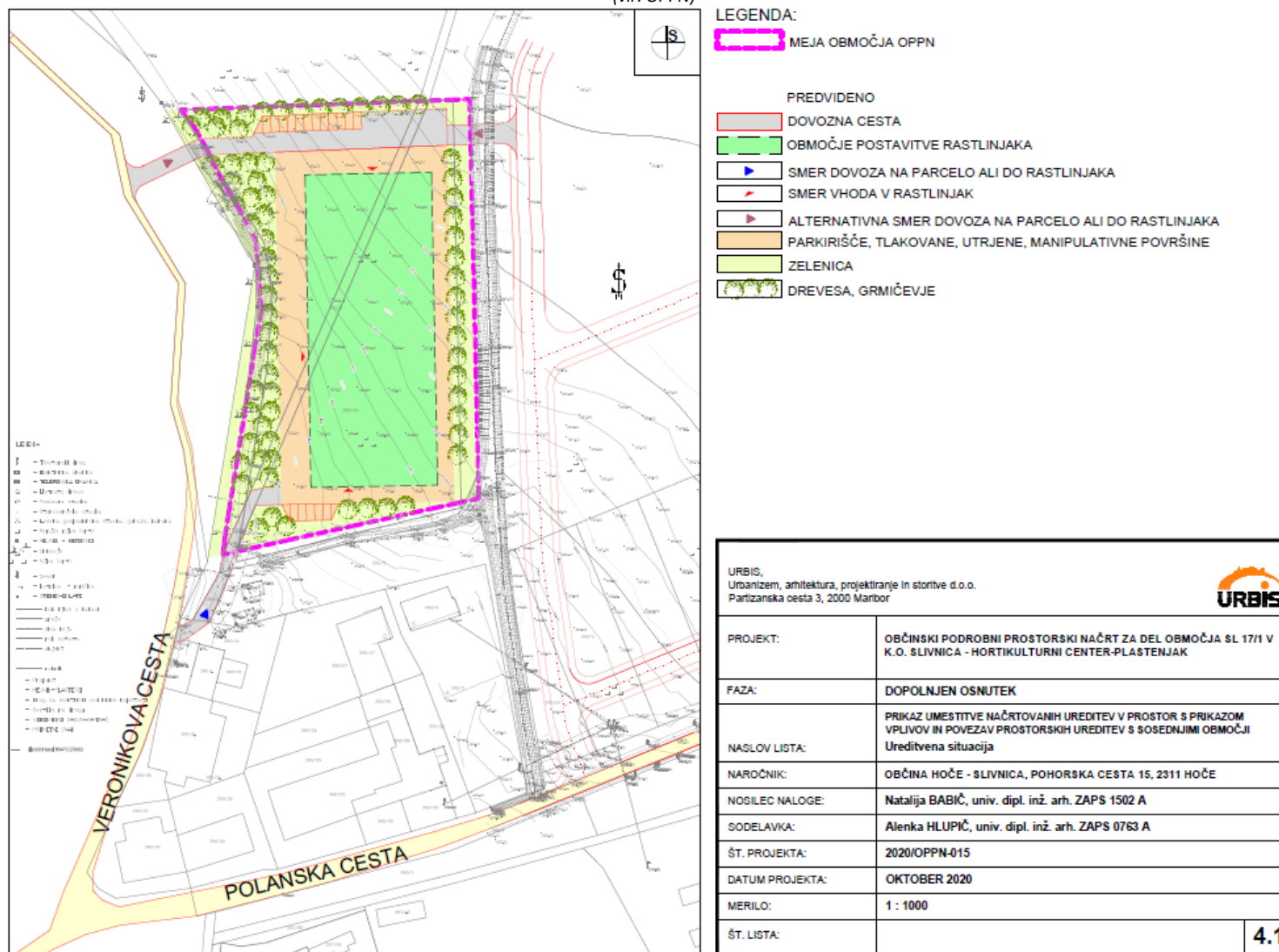
Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija

(vir: OPPN)



URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA - HORTIKULTURNI CENTER-PLASTENJAKI	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI Ureditvena situacija	
NAROČNIK:	OBČINA HOČE - SLIVNICA, POHORSKA CESTA 15, 2311 HOČE	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A	
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPP-015	
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2020	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.1

## 4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### 4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

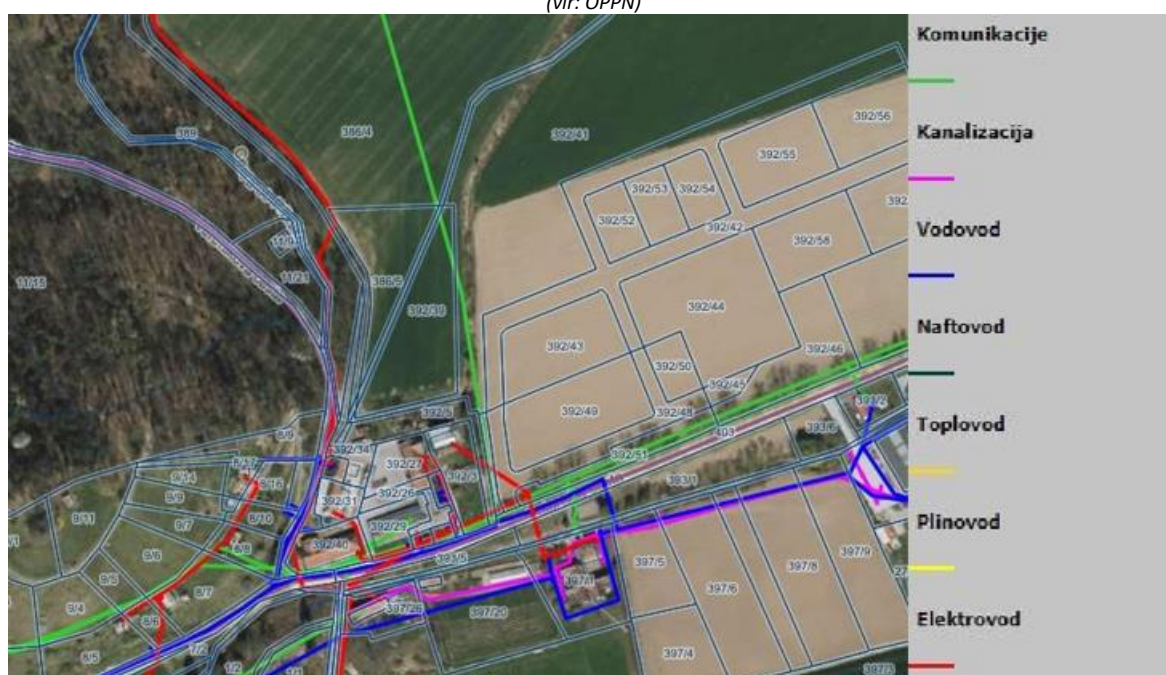
#### 4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Slika 4: Prikaz obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture  
(vir: OPPN)



Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve**

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključitve na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

Dovoz do območja OPPN se v prvi fazi načrtuje na zahodu, preko Polanske ceste, na jugu do Veronikove ceste na zahodu, preko obstoječega priključka.

Po celoviti ureditvi Veronikove ceste in nove cestne povezave ob razbremenilniku Polanskega potoka na vzhodu, se lahko uredi nov dovoz na severni strani, iz Veronikove ceste na zahodu oziroma nove ceste na vzhodu, kjer je potrebno zgraditi tudi nov premostitveni objekt preko razbremenilnika Polanskega potoka. Priključka nista predmet OPPN.

Znotraj območja OPPN je načrtovana dovozna pot s parkirišči za uporabnike in manipulativne in intervencijske površine. Utrjene, manipulativne in intervencijske površine se načrtuje tudi okrog območja postavitve rastlinjaka zaradi dostopnosti in vzdrževanja.

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi. Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj posamezne gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

##### **Parkiranje**

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi.

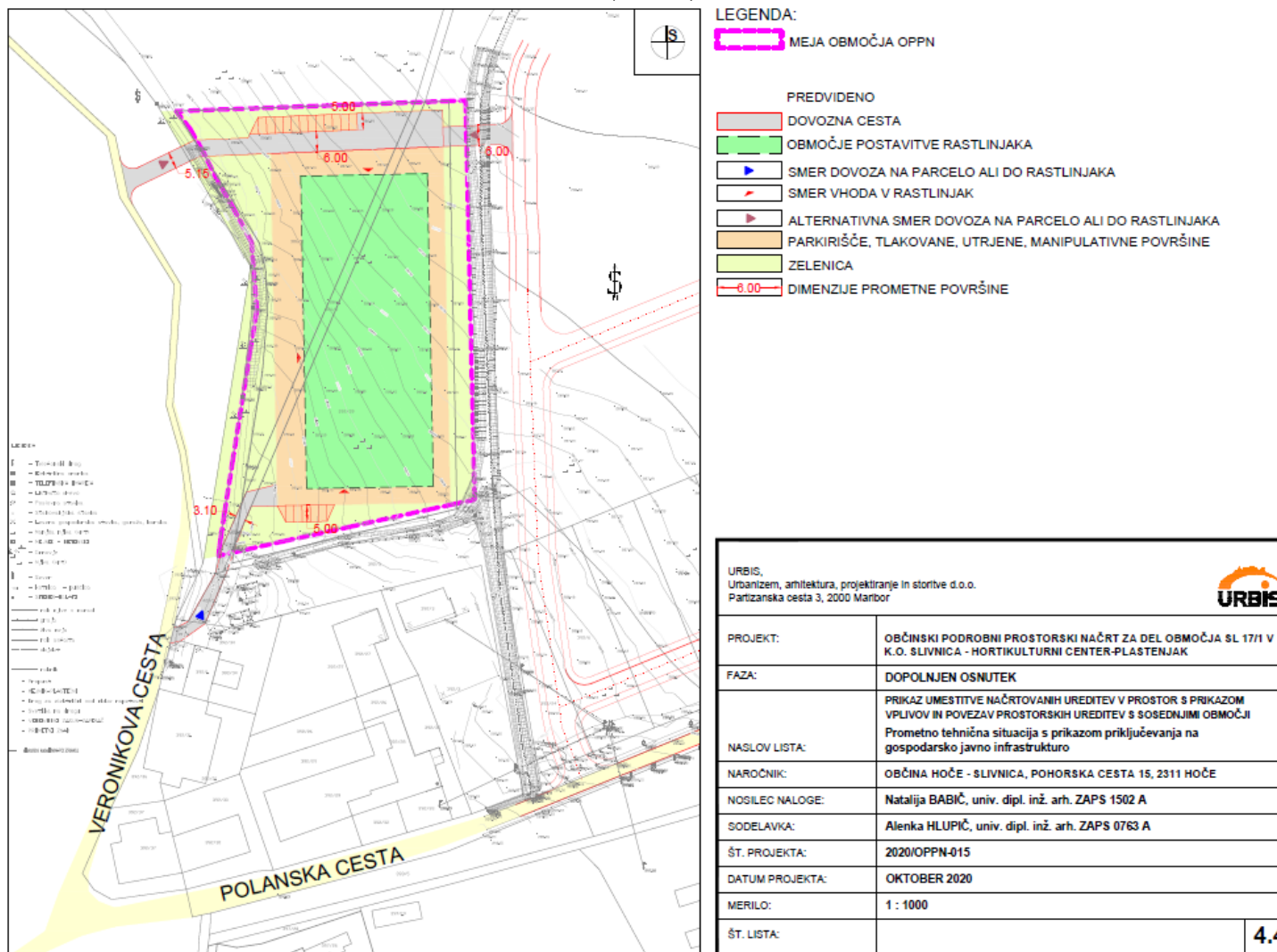
Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj gradbene parcele zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

Načrtovana prometna ureditev je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture

(vir: OPPN)



#### **4.1.2.2. Javni vodovod**

Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne zaščite predvidenih objektov, je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod z navezavo na rekonstruiran cevovod v Polanski cesti. Priključna točka je v križišču z Veronikovo cesto.

Na glavnem cevovodu v Polanski cesti je potrebno predvideti prečrpalno postajo, ki bo zagotavljala zadostne tlake in požarno zaščito. Na predvidenem cevovodu se zagotovi zadostno število hidrantov za požarno zaščito.

#### **4.1.2.3. Javna kanalizacija**

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Načrtovana je izgradnja glavnega odvodnika fekalnih vod naselja Čreta, ki je predviden v Polanski cesti.

Za odvod odpadnih vod iz območja se predvidi izgradnja ločenega sistema. Fekalne odpadne vode se vodijo preko predvidenega kanala v Veronikovi cesti s priključitvijo na predviden odvodnik v Polanski cesti. Priključni jašek je v križišču Polanske in Veronikove ceste. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Priključevanje objekta se izvede preko lokalnega prečrpališča v območju rastlinjaka.

Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Predvidi se meteorna kanalizacija. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) v zadrževalnik in izpust v razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se vodijo direktno v zadrževalnik in preko njega v razbremenilnik Polanskega potoka.

Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice, opredeljenimi v veljavni uredbi za zaščito pitne vode Dravskega polja. Območje se nahaja v VVO III.

#### **4.1.2.4. Energetska infrastruktura**

Na območju se nahaja obstoječe NN omrežje iz TP Slivnica-dom.

Napajanje predvidenega objekta se izvede z vzankanjem in izgradnjo novega NN priključka iz obstoječega omrežja. Priključek se izvede do priključne omarice na zemljišču investitorja.

Pri vseh delih se v vseh fazah upoštevajo predpisi s področja oskrbe z električno energijo in pogoji upravljavca.



#### **4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV**

Na območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

#### **4.1.2.6. Plinovodno omrežje**

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Priključitev se izvede v skladu s pogoji upravljavca.

#### **4.1.2.7. Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve načrtovane stavbe. Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upoštevata normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka. 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.

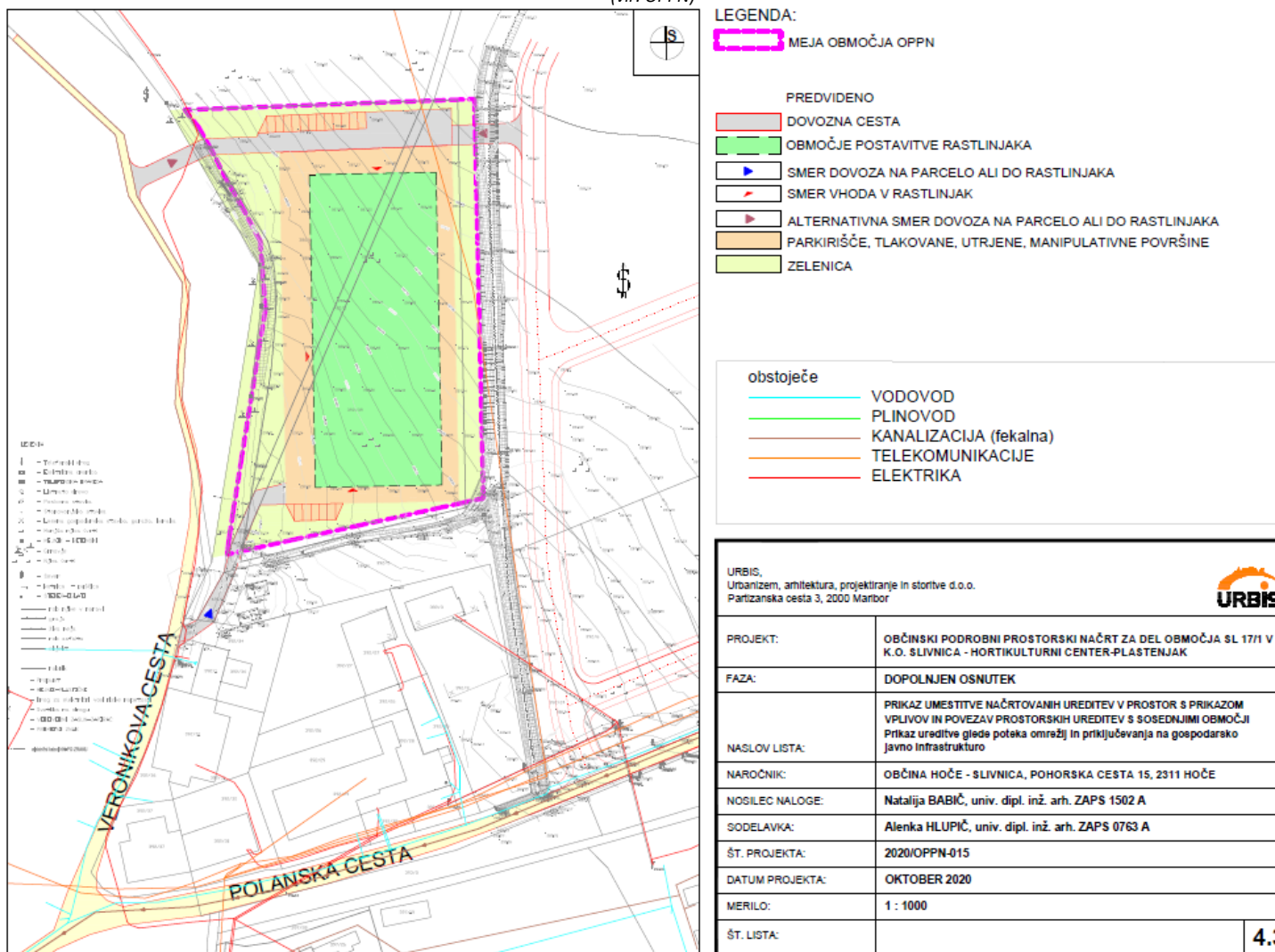
#### **4.1.2.8. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJI.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij

(vir: OPPN)



### **4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike**

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v okoliških ulicah);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje;
- priključek na TK in KTV;
- priključitev na plinovod.

## **4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**

### **4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

**Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji hortikulturnega centra, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**

## 5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 5.1 Uvod – splošni del

Naročnik načrtuje celovito ureditev hortikulturenega centra s postavitvijo stavb, parcelacijo in vzpostavitev pogojev za gradnjo na delu območja SL 17/1 v k.o. Slivnica. Na območju je predvidena gradnja kmetijske stavbe rastlinjaka-plastenjaka, s spremljajočimi nezahtevnimi in enostavnimi objekti, z vso zunanjo ureditvijo, prometno dostopnostjo ter potrebno energetska in komunalna infrastrukturo.

Investitor Mladinski dom Maribor, namerava v sklopu projekta: »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, znotraj področja: Hortikultureno terapevtski program, izvesti investicijo v kmetijsko stavbo-plastenjak.

Za Mladinski dom Maribor je izredno pomembna izvedba celotnega projekta »Celostna obravnava otrok s čustvenimi in vedenjskimi motnjami v vzgojnih zavodih«, še posebej s področjem hortikultureno terapevtskega programa, ki bo predstavljal novost in korak naprej pri delu z mladostniki v domu.

Plastenjak je načrtovan v Občini Hoče-Slivnica, na območju v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno od Polanske ceste in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste.

Hortikultureno terapevtski program se bo izvajal na celotnem območju, predmet je investicija v opremo – plastenjak z vso potrebno ureditvijo. K ureditvi plastenjaka sodi tudi prometna ureditev - dostop do območja, zunanja ureditev plastenjaka ter potrebna energetska in komunalna infrastruktura.

Pobudnik, lastnik in investitor zemljišč, želi na obravnavanem območju, na parcelah oz. delih v katastrski občini 705 – Slivnica: 386/5, 392/39, 420/5 420/4, 386/4, 392/41, 392/34, 386/2, 392/34, zgraditi kmetijsko stavbo. Velikost območja je približno 9743 m<sup>2</sup>.

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo hortikulturenega centra v obliki stavbe za rastlinsko pridelavo – plastenjak, z zunanjimi spremljajočimi površinami in ureditvami, na območju z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, v Občini Hoče Slivnica. Načrtuje se gradnja rastlinjaka-plastenjaka s prometno, dostopno ureditvijo, parkirišči, manipulativnimi površinami, zunanjo ureditvijo zelenih in drugih površin ter priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo kmetijske stavbe-plastenjaka s spremljajočimi prostori in objekti z vso potrebno zunanjo ureditvijo, gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

#### 5.1.2 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »**Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega**



**prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – hortikulturni center-plastenjak**« (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/20, z dne 29.5.2020), ki ga je sprejel župan Občine Hoče-Slivnica.

### 5.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila izhodišča za pripravo OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave OPPN.

Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.

Ministrstvo, pristojno za okolje, je na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odločilo da za OPPN ni potrebno izvesti celovito presoj o vplivov na okolje.

Na poziv občine so državni nosilci podali tudi konkretne smernice.

Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami. Osnutek OPPN je bil poslan nosilcem urejanja prostora v mnenja. Po pridobljenih mnenjih se je pripravil dopolnjen osnutek in se posredoval občini v javno razgrnitev in javno obravnavo.

V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podane nobene pripombe, zato se je pripravil predlog OPPN in se poslal v mnenja nosilcem urejanja prostora.

Po pridobljenih mnenjih se je prostorski akt kot usklajeni predlog uvrstil na sejo občinskega sveta v obravnavo in sprejem.

### 5.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno od Polanske ceste in vzhodno od Veronikove ceste. Dostop do območja je možen preko Polanske ceste in nato preko Veronikove ceste. V neposredni bližini, se na južni strani nahajajo obstoječi stanovanjski in gospodarsko poslovni objekti. Na vzhodni in severni strani območje meji na kmetijske površine v obliki njive. Na zahodni strani območje meji na gozd in obstoječo Veronikovo cesto.

V območju OPPN se načrtuje hortikulturni center s kmetijskim objektom namenjenim rastlinski pridelavi, skladiščenju pridelkov in drugi spremljajoči prostori, z izgradnja pripadajoče prometne infrastrukture s potrebnimi parkirišči in zunanjo ureditvijo ter izgradnja vse potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

### 5.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

#### Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Rastlinjak-plastenjak (stavba za gojenje rastlin v zavarovanem prostoru) je ključnega pomena v delovanju hortikulturno terapevtskega programa. Pridelku nudi zaščito pred zunanjimi vplivi in tako omogoča terapevtsko, izobraževalno in produkcijsko aktivnost v vseh mesecih, tudi v zimskem času, ko jo je na zunanjih površinah nemogoče izvajati.

#### Prostorske potrebe in ostala oprema celotnega hortikulturnega centra:

– Enoladijski rastlinjak – plastenjak (stavba za gojenje rastlin v zavarovanem prostoru), z vso dodatno opremo (namakalni sistem, ventilacija in sistem za ogrevanje, oprema za obežanje

rastlin ter dokončana elektroinstalacija). Zahtevano je tudi, da dobro akumulira toploto in blaži hitre vremenske spremembe, predvsem temperaturna nihanja. Razdeljen bo na dva ločena dela in sicer predprostor, ki bo namenjen vzgoji sadik in glavni del, kjer bo potekala pridelava zahtevnejših vrtnin,

- njiva v približni izmeri 30 x 70 m, kjer se bodo pridelovale druge, manj zahtevne vrtnine,
- zelenjavni vrt z delom zeliščnega vrta v približni izmeri 5 x 30 m,
- manjši sadovnjak in nasad jagodičevja,
- delovni prostor za potrebe vodenja evidenc z dostopom do računalnika,
- delovni stroji in priključki, primerni za delo v rastlinjaku in na zunanjem delu njive (traktor z naslednjimi priključki: podrahljač, freza, mulčer, polagalec folije in transportni plato),
- ročno vrtno orodje (samokolnica, motika, lopata in prekopna lopata, pirun, vile, grablje, ročni podrahljalnik, vrtnarske škarje in drugo veliko in majhno vrtnarsko orodje),
- in drugi repro – material (osebna zaščita, rokavice, delovna obutev, delovna obleka, ...), material za reprodukcijo rastlin (rastni pladnji, pripomočki za sajenje, tablice za označevanje in drugi drobni material za vzgojo sadik, ...), folija, sistem za dovajanje vode do rastlin, prekrivke, material za skladiščenje pridelkov, ... ter ostali drobni material, ki ga potrebujemo za uspešno delovanje,
- delovni prostor za točenje medu in pridobivanje čebeljih pridelkov, možnost skladiščenja potrebne opreme.

#### Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Območje OPPN obsega zemljiške parcele vzhodno od Veronikove ceste, od koder se načrtuje dovozna cesta na predmetno območje postavitve načrtovanega objekta.

V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer je prikazana največja možna tlorisna velikost za postavitve kmetijske stavbe-rastlinjaka. Območje postavitve rastlinjaka-plastenjaka je prikazano v svoji največji možni tlorisni velikosti (črtkana črta), kjer so upoštevani vsi potrebni odmiki. V tem območju se lahko postavi rastlinjak-plastenjak kjerkoli, možna je postavitve tudi dveh ali več manjših rastlinjakov, vendar njihovi tlorisi ne smejo presegati zarisane območja postavitve, lahko se je pa dotikajo.

Proste površine v območju postavitve rastlinjaka se lahko uporabijo za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditev drugih zunanjih površin.

Območje postavitve rastlinjaka lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Stavba ali stavbe rastlinjaka lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase - nadstreški, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju postavitve se lahko predvidi ena manjša stavba ali več stavb-plastenjakov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitve objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.

Glavni dovoz, dostop je načrtovan na južnem delu območja, preko obstoječe Veronikove ceste in obstoječega odseka, dovoza do zemljišča predmetnega OPPN. Prikazani so tudi alternativni dostopi, ki se lahko uredijo zaradi boljše in lažje funkcionalnosti. Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam, potem.

Višinski gabariti stavbe rastlinjaka se prilagodijo tehnološkim zahtevam in namenu, maksimalna višina je 7,00 m.

Oblikovanje objekta (fasada, streha) je v skladu s funkcionalnimi in tehnološkimi zahtevami objekta ter namenom. Dovoljeni materiali so: steklo, kovina, les, plastika in drugo.

Zunanje utrjene, manipulativne površine se lahko asfaltira ali gramozira. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest tako za zaposlene, uporabnike kot za obiskovalce.

Ostale zunanje površine se zatravi in zasadi z drevesi in grmovnicami. Zasaditev naj bo izvedena z avtohtonimi drevesnimi, grmovnimi vrstami.

V okviru zunanje ureditve so predvideni še: njiva za pridelavo vrtnin oziroma zelenjave, manjši vrt, manjši sadovnjak, zeliščni vrt, nasad jagodičevja, premični čebeljak, katerim se bo lokacija in ureditev predvidela v projektni dokumentaciji.

Vrste dopustnih dejavnosti:

- trgovske,
- oskrbne,
- storitvene,
- upravne,
- socialne,
- zdravstvene,
- vzgojne,
- izobraževalne,
- kulturne,
- verske in podobne dejavnosti,
- bivanje.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Druge nestanovanjske stavbe
  - Nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za skladiščenje pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe...)
- Gradbeno inženirski objekti:
  - objekti prometne infrastrukture (ceste),
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - drugi gradbeno inženirski objekti,
  - drugi gradbeni posegi.
- Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.

Merila in pogoji za parcelacijo

Na območju je načrtovana združitev obstoječih zemljiških parcel.

Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Znotraj gradbene parcele je možna delitev na manjše gradbene parcele vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalnost in zaokroženost, ob upoštevanju določil tega odloka in opredeljenih dopustnih odstopanj.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo območje postavitve rastlinjaka, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje

javnih prometnih in zelenih površin.

## **5.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

### **5.4.1 Opis prometnih ureditev**

Dovoz do območja OPPN se v prvi fazi načrtuje na zahodu, preko Polanske ceste, na jugu do Veronikove ceste na zahodu, preko obstoječega priključka.

Po celoviti ureditvi Veronikove ceste in nove cestne povezave ob razbremenilniku Polanskega potoka na vzhodu, se lahko uredi nov dovoz na severni strani, iz Veronikove ceste na zahodu oziroma nove ceste na vzhodu, kjer je potrebno zgraditi tudi nov premostitveni objekt preko razbremenilnika Polanskega potoka. Priključka nista predmet OPPN.

Znotraj območja OPPN je načrtovana dovozna pot s parkirišči za uporabnike in manipulativne in intervencijske površine. Utrjene, manipulativne in intervencijske površine se načrtuje tudi okrog območja postavitve rastlinjaka zaradi dostopnosti in vzdrževanja.

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi.

Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj posamezne gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

#### Parkiranje

Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno s predpisi.

Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj gradbene parcele zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

### **5.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja**

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

#### **Vodovodno omrežje**

Za zagotavljanje vodooskrbe in požarne zaščite predvidenih objektov, je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod z navezavo na rekonstruiran cevovod v Polanski cesti. Priključna točka je v križišču z Veronikovo cesto.

Na glavnem cevovodu v Polanski cesti je potrebno predvideti prečrpalno postajo, ki bo zagotavljala zadostne tlake in požarno zaščito. Na predvidenem cevovodu se zagotovi zadostno število hidrantov za požarno zaščito.

#### **Kanalizacijsko omrežje**

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Načrtovana je izgradnja glavnega odvodnika fekalnih vod naselja Čreta, ki je predviden v Polanski cesti.

Za odvod odpadnih vod iz območja se predvidi izgradnja ločenega sistema. Fekalne odpadne vode se vodijo preko predvidenega kanala v Veronikovi cesti s priključitvijo na predviden odvodnik v Polanski cesti. Priključni jašek je v križišču Polanske in Veronikove ceste. Končna

dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Priključevanje objekta se izvede preko lokalnega prečrpališča v območju ratslinjaka.

Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Predvidi se meteorna kanalizacija. Meteorne vode iz parkirnišč in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) v zadrževalnik in izpust v razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se vodijo direktno v zadrževalnik in preko njega v razbremenilnik Polanskega potoka.

Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice, opredeljenimi v veljavni uredbi za zaščito pitne vode Dravskega polja. Območje se nahaja v VVO III.

### **Elektroenergetsko omrežje**

Na območju se nahaja obstoječe NN omrežje iz TP Slivnica-dom.

Napajanje predvidenega objekta se izvede z vzankanjem in izgradnjo novega NN priključka iz obstoječega omrežja. Priključek se izvede do priključne omarice na zemljišču investitorja.

Pri vseh delih se v vseh fazah upoštevajo predpisi s področja oskrbe z električno energijo in pogoji upravljavca.

### **Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV**

Na območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

### **Plinovodno omrežje**

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Priključitev se izvede v skladu s pogoji upravljavca.

### **Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve načrtovane stavbe.

Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

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.

### **Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJI.

## **5.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Na južnem delu območja urejanja meji na kulturni spomenik Slivnica pri Mariboru – Dvorec, EŠD 656. Zanj velja varstveni režim, določen z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, št. 5/92, 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14). V območju vplivov novih posegov se nahajajo spomeniki: Čreta-Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), Čreta-Grobišče talcev (EŠD 4244) in Slivnica-Dvorec (EŠD 656). Po doslej znanih podatkih o dediščini in glede na stanje dediščine v prostoru se ne

pričakujejo negativni vplivi na kulturno dediščino, še zlasti zato, ker je za pozidavo predviden tudi preostali, danes še prazen prostor.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

## 5.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

### Varstvo pred onesnaženjem zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

### Varstvo pred hrupom

Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom, okoljski hrup naj v splošnem na tem območju ne presega 55 Dba za kazalec Ldvn Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### Vodni režim in stanje voda

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – III. režim) državnega pomena, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno z zakonodajo, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine razbremenilnika Polanskega potoka, 5,0 m pri vodotokih 2. reda.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavno zakonodajo in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu veljavno zakonodajo dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je v skladu z zgoraj navedeno uredbo za to treba pridobiti mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja oziroma

vodno soglasje, če gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti.

Obravnavano območje se nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.

Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858).

V primeru rabe podzemne vode za namakanje kmetijskih površin, si bo dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja (dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in vodno dovoljenje).

### **Ohranjanje narave**

Območje OPPN ne sega na območje naravnih vrednot. Sega pa na EPO območje Pohorje (ID 41200). S planom in predvidenimi ureditvami se ne posega na območja naravnih vrednot in habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst, zaradi katerih je bilo EPO opredeljeno.

Na skrajnem južnem delu meji OPPN na zavarovano območje Slivnica-grajski park in drevored (ID 806). Območje posega sega na območje daljinskega vpliva na Natura 2000 območje POO Pohorje (ID SI3000270).

Predvidene ureditve ne bodo vplivale na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost v bližini območja.

### **Ravnanje z odpadki**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

### **Varovanje gozda**

Območje OPPN meji na zahodu na gozdno zemljišče.

Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni objekti od območja gozda, ki ga predstavlja meja parcele št. 389 v k.o. Slivnica, oddaljen vsaj 15,0 m. Ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča pa morajo biti odmaknjeni vsaj 1,5 m.

Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.

Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

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

### **Varstvo pred naravnimi nesrečami**

Obravnavano območje se nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in

- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### **Varstvo pred požarom**

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaivec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

### **5.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta**

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

### **5.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

#### **Odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije**

Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

Območje postavitve rastlinjaka lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Stavba ali stavbe rastlinjaka-plastenjaka lahko presegajo območje postavitve le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase - nadstreški, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju postavitve plastenjaka se lahko predvidi stavba manjše tlorisne dimenzije kot je celotno območje postavitve, lahko se predvidi tudi več stavb-plastenjakov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

#### **Odstopanja glede prometne ureditve**

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

#### **Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve**

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.



## **6. POVZETEK ZA JAVNOST**