

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l.RS, št. 61/17) 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/18, 27/20) ter 66. člen Poslovnika Občinskega sveta Hoče - Slivnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/1827/20) 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**

#### **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 dopustih 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 zarisanega 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) Postavitev 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 Polasni 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.

(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 Ldvn. 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**

(ravnanje 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 ustreznih 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 potrebni 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. Upravljavlec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost 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 energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi 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: 03201-0001/2021-5

Datum: 20. 1. 2021

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