

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 HO 14/2 V K.O. SPODNJE HOČE – LOG CENTER

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče – Log center« 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-001.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1600.

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 novih objektov, na območju z oznako prostorske enote HO 14/2, s podrobnejšo namensko rabo območja proizvodnih dejavnosti (IG), gospodarske cone, ki so namenjeni obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, v Občini Hoče Slivnica. Načrtuje se izgradnja logističnega centra za namene skladiščenja in pretovarjanja nenevarnih snovi ter vseh potrebnih spremljajočih objektov in ureditev.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo novih objektov namenjenih skladiščenju in pretovarjanju, s spremljajočimi prostori in objekti z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
 - 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.: 861/11, 1469/19, 1119/13, 1119/14, 1120/2, 1121/2, 1122/2, 1124/2, 1124/3, 1125/5, 1126/2, 1127/2, 1131/2, 1127/3, 1475, 861/7, 861/8, 861/9, 861/10, 866/1, 862/4, 1123/8, 1127/4, 1133/5, 1134/3, 1133/2, 1132/2, 1132/5 v k.o. Spodnje Hoče.

(4) Velikost območja OPPN je 57 669 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje se nahaja jugovzhodno od centralnega naselja Hoče, južno od Miklavške ceste, vzhodno od Ljubljanske ceste – regionalne ceste R2-430, zahodno od obstoječih objektov gospodarsko proizvodne cone, severno od kmetijskih površin. Dostopnost je omogočena preko Miklavške ceste z vzhodne strani, na katero se naveže nova povezovalna cesta, nadaljevanje Miklavške ceste, ki se na zahodu preko novega prometnega priključka priključi na Ljubljansko cesto – regionalno cesto RT2-430.

(2) V območju OPPN so predvideni objekti namenjeni skladiščenju in pretovarjanju s pripadajočim poslovnimi prostori, drugim podobnim objektom namenjeni dejavnostim območja proizvodne cone, izgradnja pripadajoče prometne infrastrukture s potrebnimi parkirišči ter ureditev in izgradnja vse 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 HO 14/2, površine so namenjene proizvodnim dejavnostim (IG), gospodarska cona.

(2) Vrste dopustnih dejavnosti:

- predelovalne, proizvodne, industrijske dejavnosti,
- okoljske dejavnosti, vendar ne zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov,
- gradbeništvo,
- promet in skladiščenje,
- poslovne dejavnosti,
- druge dejavnosti.

(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:

- Nestanovanjske stavbe
 - industrijske stavbe (stavbe za proizvodnjo in obrt),
 - skladiščne stavbe, rezervoarji, silosi,
 - stavbe za druge storitvene dejavnosti.
- 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 parcele severno od nove povezovalne ceste – Južna cesta v industrijsko cono I-11 (IDZ, št. projekta 608-CES, junij 2019), od koder se načrtujeta dovozni cesti na predmetno območje novih objektov.

(2) V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer so prikazane največje možne tlorisne velikosti objektov. Prikazani so načelni tlorisi objektov, možna je drugačna lega objekta, drugačnega tlorisa, oblike in velikosti, v okviru izvedbenih pogojev in v skladu z dopustnimi odstopanji, določenimi v tem odloku, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Zarisan je območje pozidave, katerega tlorisi objektov ne smejo presegati. Črte območja pozidave ni dovoljeno presegati, objekti se je lahko dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Območje pozidave lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti. Objekti lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanja odprta ali zaprta stopnišča, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju pozidave se lahko predvidi več objektov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

(3) 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. Natančna lokacija in velikost se določi v projektni dokumentaciji.

(4) Glede na zasnovo pozidave in stavb se zarisana parcelacija spremeni in prilagodi zasnovi, opredeljeni v projektni dokumentaciji.

(5) 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.

(6) Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. Dopustne kritine so kovinske brez svetlobnega refleksa ali ravna streha z membransko kritino, brez ali s prodnim nasutjem ali ozelenjena. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, antene, strelovode, strojnice, dvigala, ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice.

(7) Višinski gabariti stavb ne smejo presegati 20,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbah. Etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi kakšno medetažo za poslovne, pisarniške prostore.

(8) Oblikovanje objektov je v skladu s funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti.

(9) Dopustna je postavitve vseh vrst tovornih žerjavov na manipulativnih površinah.

8. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Znotraj gradbenih parcel 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.

(2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo zaradi tehnoloških razmer ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti, vendar mora biti le-to v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno.

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 pozidave, 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) Glavna dovoza na območje OPPN se načrtujeta na jugu, z nove povezovalne ceste – Južna cesta v industrijsko cono I-11 (IDZ, št. projekta 608-CES, junij 2019), ki se na vzhodni strani priključuje na obstoječo Miklavško cesto kot njeno nadaljevanje, na zahodu pa preko obstoječega semaforiziranega križišča na Ljubljansko cesto – regionalno cesto R2-430, odsek 1404. Predvidena sta dva priključka. Nova povezovalna cesta ni predmet OPPN.

(2) Znotraj območja OPPN je načrtovana glavna prometna povezava po obodu območja, glavni dovozi in dostopi pa z južne in vzhodne strani. V osrednjem delu je predviden objekt, z nakladalnimi območji na vzhodni strani, kjer so načrtovane večje manipulativne površine ter parkirišča za zaposlene.

(3) Dovoz na območje se vrši preko dveh načrtovanih prometnih priključkov. V kolikor bo zadostoval en prometni priključek, drugega ni potrebno izvesti. Dopustno je načrtovati tudi tretji prometni priključek na območje OPPN, v kolikor se izkažejo potrebe. Natančnejše število prometnih priključkov in njihova natančna lokacija se opredeli v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljalca ceste.

- 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. Pri vseh parkirnih površinah je obvezno predvideti visoke robnike ob manipulativnih površinah tako, da onesnažene odpadne meteorne vode ne bodo prosto iztekale na raščen teren in naprej v vodonosnik. Območje parkirišča za osebna vozila naj se zasadi z drevesi, prav tako ograja območja logističnega centra proti zahodu, da se ublaži prehod iz kmetijskih površin na zelo urbanizirane površine.

(4) Skladno s predpisi se na parkirišču znotraj posamezne gradbene parcele zagotovi tudi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe.

(6) Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost. Na parceli morajo biti tudi vse manipulativne površine za potrebe dejavnosti.

12. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe 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, mnenj posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Za potrebe vodooskrbe in požarne zaščite je potrebno zgraditi nov povezovalni cevovod med obstoječima cevovodoma v Miklavški cesti na vzhodu in regionalni cesti na zahodu. Predvideni objekti se v omrežje navežejo preko predvidenega vodovoda.

(3) Na območju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara. Dimenzije vodovoda in število hidrantov se določi v skladu s študijo požarne varnosti.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim) državnega pomena, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa ter pogoje in ukrepe iz izdelane Analize tveganja (izdelal Terralike, št. proj. AT 1634-2020-02-28, marec 2020).

(2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.

(3) Komunalne odpadne vode se vodijo preko ločenega kanalizacijskega sistema z navezavo na obstoječe omrežje. Predvideni sta dve varianti priključevanja, natančna lokacija se opredeli v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljalca voda. Končna dispozicija odpadnih vod je CCN Maribor.

(4) Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) v lokalno ponikanje. Meteorne vode iz strešin se vodijo v lokalno ponikanje. Ponikanje se izvede na parceli deloma pod zelenimi in deloma pod prometnimi in manipulativni površinami v skladu s pogoji Direkcije za vode RS.

(5) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljalca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) V območju OPPN ali neposredni bližini se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in omrežje:

- DV 20 kV RTP Rače-RTP Dobrova (d-482),
- DV 20 kV RP Rače-Maribor (d-001/B),
- DV 2x110 kV Maribor – Rače – Slovenska Bistrica med SM 22 - SM23 - SM24,
- DV 110 kV Cirkovce – Maribor 1 med SM 25 – SM 26 – SM 27,
- DV 110 kV Cirkovce - Maribor 2 med SM 25 – SM 26.

(2) Obstoječi 20 kV DV se zaradi predvidene gradnje odstrani in kablira. Kabliranje se izvede ob robu predvidenih ureditev v skladu s pogoji upravljalca in v skladu z izdelanimi tehničnimi rešitvami.

(3) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo TP ustrezne moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje v skladu s pogoji upravljalca. Za vključitev se izdelata ustrezna dokumentacija v skladu s pogoji upravljalca.

(4) Za vse posege v varovalnem pasu prenosnih daljnovodov je potrebno:

- širina varovalnega pasu za napetostni nivo 110 kV: 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi DV),
- za objekte je skladno s prilogo tabela 1 in 2 Pravidnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih

omrežij (Ur. list RS, št. 101/2010) označene z »-« prepovedana gradnja v varovalnem pasu obstoječih daljnovodov,

- za vsako graditev objektov (vključno z enostavnimi objekti in komunalnih vodov) v varovalnem pasu obstoječih prenosnih daljnovodov je potrebno pridobiti pisne projektne pogoje in mnenje k projektnim rešitvam Eles-a,
- okoli stebrov mora biti ograja odmaknjena min 4,0 m za dostop s kamioni do stebrov v primeru vzdrževanj. V primeru da bo ograja odmaknjena od stebra od 1,0 m do 4,0 m morajo biti na območju stebra vgrajena dvojna vrata, ki omogočajo odpiranje v razdalji cca. 12,0 m (tako da nastane okoli stebra 4,0 m pas za dostop) . V tem primeru je potrebno predstavnikom ELES-a predati ključ od vrat pri stebru, prav tako mora biti dostop do stebra neoviran oziroma ne sme biti založen z raznim materialom,
- izdelati ustrezno dokumentacijo oziroma elaborat križanja oziroma približevanja in na njega pridobiti projektne pogoje in mnenje upravljavca,
- pri posegih v bližini stojnih mest DV je potrebno preveriti statično stabilnost stebrov, ureditve terena morajo biti nižje od zgornjega nivoja temeljev, urejeno mora biti odvodnjavanje. Nosilne stebre na območju parkirišč in manipulativnih površin je treba zavarovati pred naletom vozil (zaščitna odbojna ograja),
- upoštevati je potrebno potek obstoječih ozemljitev,
- vse komunalne vode je potrebno voditi tako, da ne ogrožajo ozemljitvenega sistema DV,
- v času gradnje in uporabe je potrebno zagotoviti varnostno razdaljo med stroji in vodniki,
- vse rešitve je potrebno uskladiti z upravljavcem in na njih pridobiti mnenje.

(5) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca in izdelane tehnične dokumentacije, upoštevajoč veljavno zakonodajo, tehnične predpise in normative s področja oskrbe z električno energijo. Za priključni kablovod od TP do razdelilne omarice se izdelata posebna tehnična dokumentacija.

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Za potrebe navezave se v novi povezovalni cesti izvede v celotni dolžini ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi. Priključna točka je na Miklavški cesti.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje, najbližje se nahaja v vzhodnem delu gospodarske cone. Priključitev je možna v skladu s pogoji upravljavca. Priključni plinovod se izvede v povezovalni cesti.

18. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje je načrtovano na plin.

(2) Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice), skladno s sprejetimi akti občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.

(3) Pri projektiranju in gradnji novih stavb 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 seseske 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) 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, OHRANJANJA NARAVE IN ZDRAVJA LJUDI

21. člen

(varovanje okolja)

(1) Na podlagi odločbe (MOP, št. 35409-138/2020/9, dne 5.8.2020), je v postopku izdelave OPPN, izdelano okoljsko poročilo (E-net okolje, št. 200220-jh, avgust 2020). V citiranem okoljskem poročilu so proučeni vsi potencialni vplivi predvidenega posega na okolje in opredeljeni omilitveni ukrepi, ki smiselno vključeni v člene tega odloka.

22. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žvepovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in

ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti, kjer raven onesnaževal ne presega mejne ali ciljne vrednosti.

(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.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

24. člen

(vodni režim, stanje voda, varovanje površinskih in podzemnih voda)

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

(2) 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 ...).

(3) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu veljavno zakonodajo dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(4) Za gradnjo, vgradnjo, zunanje ureditve ipd. se lahko uporabljajo le materiali, ki zaradi izpiranja, izluževanja ipd. ne predstavljajo vira onesnaženja poplavnih voda;

(5) Za gradnjo predvidenih objektov je v skladu z veljavno zakonodajo o vodovarstvenem območju izdelana revidirana Analiza tveganja za onesnaženje (izdelal Terralike, štev. Proj. AT 1634-2020-02-28, marec 2020). Iz izdelane Analize tveganja je razvidno, da so predvideni objekti z vidika tveganja za onesnaženje podzemne vode, sprejemljivi. Vsi izsledki revidirane analize tveganja za onesnaženje so upoštevani pri pripravi OPPN.

(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, prioritarno ponikati preko ponikovalnic, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(7) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

Obvezno je predvideti visoke robnike ob manipulativnih površinah tako, da onesnažene odpadne meteorne vode ne bodo prosto iztekale na raščen teren in naprej v vodonosnik.

(8) 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).

(9) Tla v skladišču (oz. industrijski stavbi) morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode.

(9) Namestitev toplotne črpalke voda - voda ali zemlja - voda (geosonda, horizontalni kolektor...) za potrebe ogrevanja objektov na VVO II ni dovoljena.

25. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na delu območja OPPN se nahaja območje EPO Pohorje, ID 41 200.

(2) Zaradi lokacije posega, lastnosti in obsega predvidenih posegov, plan ne bo imel vpliva na ohranjanje ugodnega stanja habitatov zavarovanih vrst in biotsko raznovrstnost, zaradi katerih je bilo določeno območje EPO Pohorje.

26. 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.

27. člen

(ohranjanje tal)

(1) Odstranjene plasti rodovitne zemlje se naj odlaga v pasovih. Odstranjena rodovitna zemlja z ustrezno strukturo in kvaliteto se naj namensko uporabi predvsem za izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč, lahko tudi za končno ureditev območja plana, sanacijo degradiranih območij ali druge ustrezne namene.

28. člen

(ohranjanje kulturne krajine)

(1) Seznam omilitvenih ukrepov plana za ohranjanje kvalitetne kulturne krajine:

- nameščanje solarnih elementov na strehe objektov naj bo skrito za atiko;
- območje parkirišča za osebna vozila naj se zasadi z drevesi, prav tako ograja območja logističnega centra proti zahodu, da se ublaži prehod iz kmetijskih površin na zelo urbanizirane površine;
- gradnja vidnih betonskih podpornih zidov ni dopustna. V kolikor bi se gradnja podpornih zidov izkazala kot nujna, morajo ti biti ozelenjeni;
- mesta za zbiranje odpadkov naj bodo umeščena na vidno manj izpostavljene dele oz. naj bodo vizualno zakrita (npr. z grmovno vegetacijo ipd.).

29. člen

(podnebne spremembe)

(1) Glede na obstoječe stanje okolja in glede na navedene značilnosti plana, plan ne bo imel vpliva na podnebne dejavnike.

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

30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (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.

31. 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 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. Upravljavec 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

32. 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 zunanjimi ureditvami.

(2) Ureditve, načrtovane z OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže gospodarske javne infrastrukture lahko poteka v etapah.

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

33. 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.

34. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

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

(3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

(4) Nulta točka objekta se določi v projektni dokumentaciji. Opredeli se tako, da noben gradbeni poseg (izkop gradbene jame, globina temeljev in podobno) ne sme posegati v območje 2 m nad najvišjo točko podzemnih vod (256,30 m).

(5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

(6) V primeru združitve gradbenih parcel se lahko gradbena meja stavb poveže v enovit objekt preko ene ali več gradbenih parcel.

35. 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.

36. 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

37. 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.

38. 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.

39. 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

40. 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.

41. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 03201-0001/2021-4

Datum: 20. 1. 2021

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