

STROKOVNE PODLAGE K POBUDI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA HO 14/2 V K.O. SPODNJIH HOČAH

NAROČNIK: **KMETIJSKA ZADRUGA HOČE**
Glaserjev trg 2
2311 Hoče

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

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

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.

ŠTEV. PROJEKTA: **2018/OPPN-059**

DATUM: **NOVEMBER 2018**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 A
Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 A

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

- 1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE**
- 2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE**
- 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE**
- 4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR**

II. 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 parcel

- 2.1 Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja strokovnih podlag in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev 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

I. Tekstualni del:

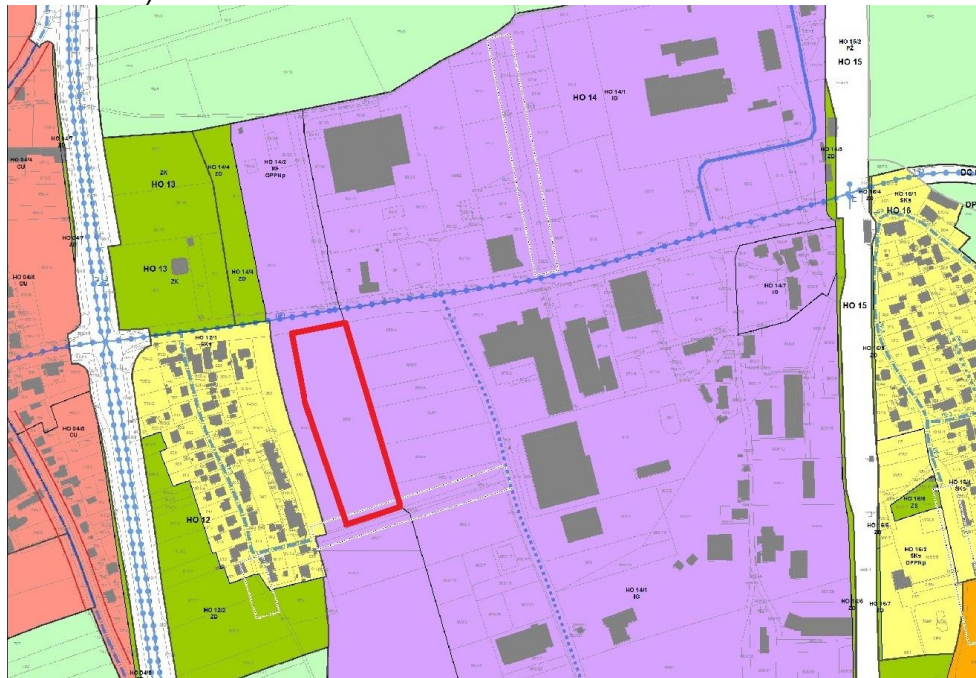
1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Pobudnik, lastnik in investitor **Kmetijska zadruga Hoče z.o.o.**, želi na obravnavanem območju, ki leži v k.o. Spodnjih Hočah, na lastniški parceli, **zgraditi hladilnico, skladišče v kombinaciji s poslovnim objektom s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in energetskimi ureditvami.** Po veljavnem Občinskem prostorskem načrtu je za območje, kamor sodi, predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN).

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

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



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)
- SKa** Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SP** Površine počitniških hiš

Območja centralnih dejavnosti

- CU** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDc** 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

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/

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje strokovnih podlag na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote HO 14/2, s podrobnejšo namensko rabo območja proizvodnih dejavnosti (IG), gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Predviden poseg in načrtovane ureditve so skladne z dejavnostjo, ki je predvidena na območju strokovnih podlag.

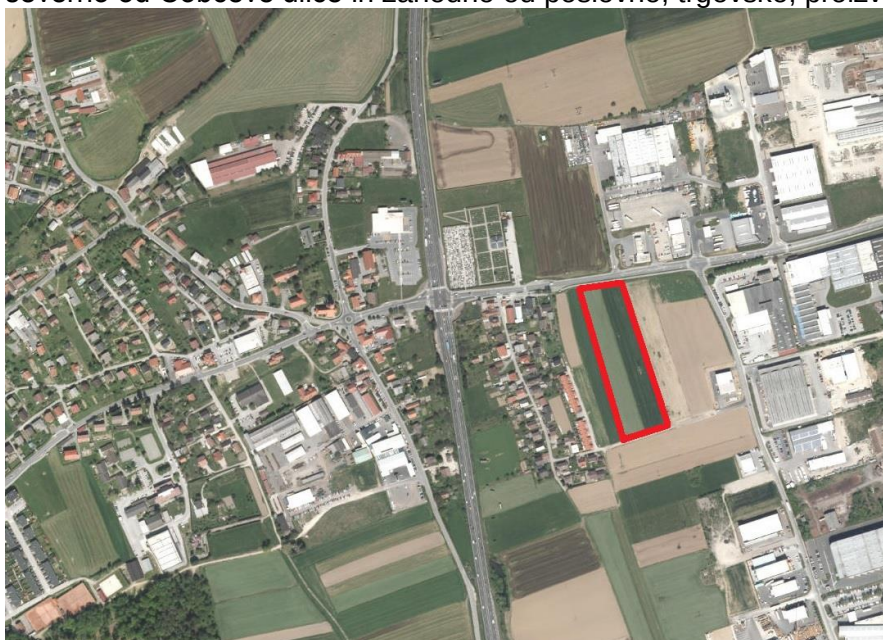
Za uresničitev predvidenega posega je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 OPIS OBMOČJA STROKOVNIH PODLAG

3.1.1 Širše območje

Območje strokovnih podlag se nahaja vzhodno od centralnega naselja Hoče, južno od Miklavške ceste, vzhodno od strnjenega naselja enostanovanjskih objektov ob Vzhodni ulici, severno od Čobčeve ulice in zahodno od poslovno, trgovsko, proizvodne cone.



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

3.1.2 Ožje območje

Predmet strokovnih podlag je območje, ki obsega parcelo št.: 859/1 v k.o. Spodnje Hoče. Parcela leži južno od Miklavške ceste. Velikost zemljišča je 17 195 m².



Slika 3: Ožje območje, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

3.2.1 Dejanska raba zemljišč

Na območju se nahaja nepozidano zemljišče, v naravi se uporablja kot kmetijske površine.

OBMOČJA S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

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

Ohranjanje narave

Na širšem območju strokovnih podlag se ne nahajajo območja ohranjanja narave.

Varstvo kulturne dediščine

Območje strokovnih podlag leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

3.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje strokovnih podlag leži v neposredni bližini stanovanjske pozidave in poslovno obrtne cone, kjer je opremljenost z obstoječimi komunalnimi in energetskimi vodi dobra, kar je razvidno iz slike spodaj. Potrebne bodo posamične prilagoditve in sekundarni vodi.



Slika 4: Območje z obstoječi komunalnimi vodi

Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.30857034733098065>

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Predmet strokovnih podlag je območje, ki se nahaja v neposredni bližini obstoječe poslovno gospodarske cone, na stavbnem zemljišču, z namensko rabo območij proizvodnih dejavnosti (IG), ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Zemljišče obsega parcelo št. 859/1, v velikosti 17 195 m², ki je dobro dostopna preko Miklavške ceste na vzhodni strani območja in obstoječe dovozne ceste, ki je vzporedna s Čobčevo ulic ter Čobčeve ulice na južni strani območja. Preko teh dveh ulic je načrtovan tudi dovoz do parcele. Na Čobčevi ulici je ob predmetni parceli načrtovan nov priključek proti severu, ki bi omogočal direkten nov dovoz na parcelo in do objektov.

Predmetna parcela se v strokovnih podlagah razdeli na dve parceli, manjšo južno, območje je označeno s funkcionalno enoto F2 in večjo, severno, funkcionalna enota F1.

Opis funkcionalne enote F1

Funkcionalna enota F1 obsega severni večji del obstoječe parcele, v velikosti 14 550 m². Dovor je načrtovan z južne in vzhodne strani, po načrtovani in obstoječi dovozni cesti.

Na območju je načrtovan objekt namenjen skladiščenju in poslovnim dejavnostim. Načrtovan je objekt hladilnice. V kartografskem delu prilog je na območju zrisan načelni tloris (objekt 1) postavitve objekta, dimenzij 65 m x 33 m. Označeno je območje pozidave, kamor se lahko objekt tudi razširi. Območje pozidave z objektom je lociran v zahodnem delu parcele, zaradi potrebnega odmika od 110 kV električnega daljnovoda.

Maksimalna višina objekta je 15,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbi. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi kakšno medetažo za poslovne, pisarniške prostore. Vhodi v objekt so na vzhodni strani in določeni načelno, natančneje se določijo s projektno dokumentacijo, prav tako natančen uvoz na parcelo.

Na preostalih površinah so načrtovane manipulativne in parkirne površine.

Opis funkcionalne enote F2

Funkcionalna enota F2 obsega južni, manjši del predmetne parcele, v velikosti 2645 m². Dovor na območje parcele je načrtovan z južne Čobičeve ulice oziroma z nove dovozne ceste.

Na območju je načrtovan objekt namenjen skladišču s poslovnimi in pisarniškimi prostori. V kartografskem delu prilog je zrisan načelni tloris (objekt 2) postavitve objekta v velikosti 20 m x 30 m.

Označeno je območje pozidave, kamor se lahko objekt tudi razširi. Območje pozidave z objektom je lociran v zahodnem delu parcele, zaradi potrebnega odmika od 110 kV električnega daljnovoda.

Maksimalna višina objekta je 15,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbi. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi kakšno medetažo za poslovne, pisarniške prostore.

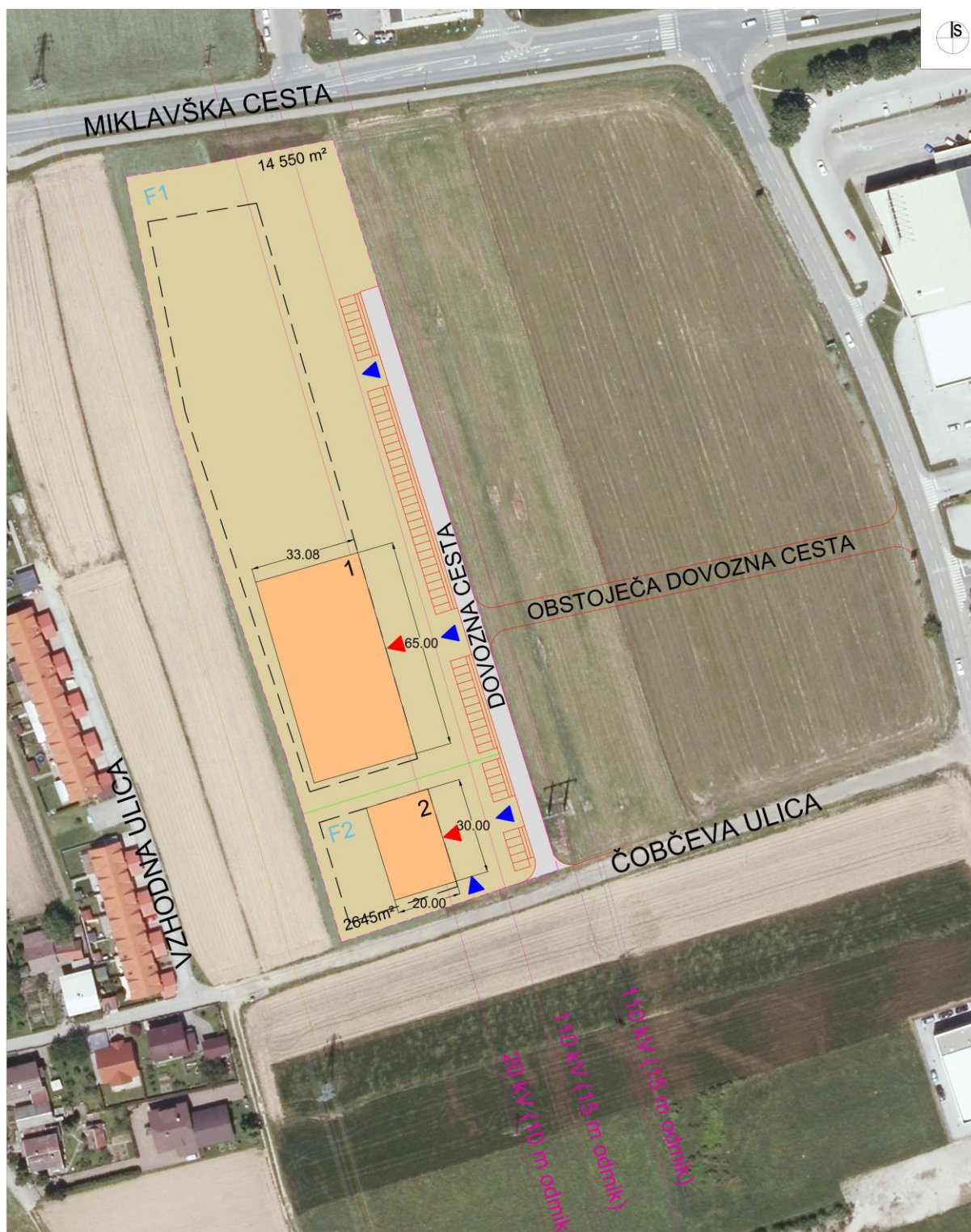
Vhodi v objekt so na vzhodni strani in določeni načelno, natančneje se določijo s projektno dokumentacijo, prav tako natančen uvoz na parcelo.

Na preostalih površinah so načrtovane manipulativne in parkirne površine.

Preko parcele potekata dva električna daljnovoda:

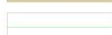
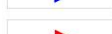
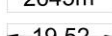
- 20 kV,
- 110 kV.

20 kV daljnovod je predviden za kabliranje. Pri 110 kV daljnovodu pa je potrebno upoštevati odmik 15 m od, za postavitve objektov. V odmiku pa so lahko prometne in komunalne ureditve. Zato so na tem območju načrtovane manipulativne, prometne in parkirne površine.



Slika 5: Načrtovana ureditev na DOF z obstoječimi električnimi daljnovodi

LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA STROKOVNIH PODLAG
	PREDVIDENO
	DOVOZNA CESTA
	POSLOVNI OBJEKT, SKLADIŠČE, HALA
	OBMOČJE POZIDAVE
	PROMETNE, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
	PARCELNE MEJE
	OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
	OZNAKA OBJEKTA
	SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
	SMER VHODA V STAVBO
	VELIKOST PARCELE
	DIMENZIJE OBJEKTA

II. 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 parcel

2.1 Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja strokovnih podlag in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev 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