

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA

- dopolnjen osnutek OPPN -

NAROČNIK in INVESTITOR:

GRADBENO PODJETJE DRAVA
Puhova ulica 23,
2250 Ptuj

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, 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: **dopolnjen osnutek OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2016/OPPN-021**

DATUM: **junij 2019**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: **1200**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,
Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh,
Zdenka LEŠNIK, geo.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Dopolnjen osnutek 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. Priloge:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja 1
- 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 pridobljena vsa potrebna mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

2016/OPPN-021
(številka projekta)

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

Maribor, junij 2019
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

- Dopolnjen osnutek 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

(dopolnjen osnutek)

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« v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2016/OPPN-021.

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 delu območja z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo območja centralnih dejavnosti (CU), osrednje območje urbanih naselij, ki so namenjeni pretežno stavbam v javni rabi in večstanovanjski gradnji v Občini Hoče Slivnica.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novih objektov namenjenih dejavnostim po podrobnejši namenski rabi, 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) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 705 – Slivnica : 392/24, 392/6, 392/7, 392/8, 392/9, 392/10, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/20, 392/21, 392/22, 392/23, del 392/25.
- (4) Velikost območja OPPN je 37 731m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

- (1) Območje leži v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim.
- (2) Območje OPPN se razprostira vzdolž Polanske ceste, na njeni severni strani, vse do Mariborske ceste na vzhodu. V zahodnem delu območja OPPN je predvidena gradnja doma starejših občanov Slivnica, proti vzhodu so predvidene stavbe z oskrbovanimi stanovanji, medgeneracijski park in parkirišče ob križišču Polanske in Mariborske ceste.

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, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).
- (2) Vrste dopustnih dejavnosti:
 - bivanje, poslovne dejavnosti, gostinstvo, zdravstvo in socialno varstvo, trgovina, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava 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:
 - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
 - gradbeno inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi gradbeno inženirski objekti.

- nezahtevni in enostavni objekti: gostilne, restavracije, točilnice, trgovske stavbe, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, gradbeni posegi za opremo odprtih površin, nadstrešnice

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje se nahaja v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim.

Območje se razprostira vzdolž Polanske ceste, na njeni severni strani, vse do Mariborske ceste na vzhodu. Na območje OPPN se načrtujeta dva nova dovoza, prometna priključka, ki bosta omogočala prometno povezavo s celotnim območje severno od Polanske ceste.

(2) Predvideno zazidavo in ureditev območja razdelimo v sklope:

- Dom starejših občanov Slivnica
- Oskrbovana stanovanja
- Medgeneracijski športni park
- Parkirišče
- Peš pot

Dom starejših občanov Slivnica

Dom je lociran na skrajnem zahodu obravnavanega območja. Za dostop se uredi nov prometni priključek na Polansko cesto ob zahodni meji območja in dovozna cesta, preko katere bo zagotovljen dovoz do doma in naprej proti vzhodu do objektov z oskrbovanimi stanovanji. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti.

Maksimalna etažnost stavbe je P+2.

Dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja naj se načrtuje tako, da so stanovanja dostopna z invalidskimi vozički ali, da jih je možno enostavno tako preurediti.

Oskrbovana stanovanja

Vzhodno od doma starejših občanov so locirane štiri stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Etažnost stavb je P+2.

Dovoz je iz zahodne strani v podaljšku dovozne ceste doma starejših občanov. Parkirišča so predvidena ob dovozni cesti in kletni etaži, skupni garaži.

Večnadstropni stanovanjski objekti se načrtujejo tako, da je vsako nadstropje dosegljivo z dvigalom zadostne velikosti, da lahko sprejme voziček prve pomoči.

Območja stanovanj se načrtujejo tako, da je omogočen lahek dostop do trgovin z živili.

Medgeneracijski športni park

Zasnova krajinske ureditve območja temelji na oblikovanju medgeneracijskega športnega parka v območju, ki povezuje dom starostnikov, oskrbovana stanovanja, vrtec, šolo, in predstavlja prostor medgeneracijskega sodelovanja in integracije različnih skupin (otroci, mladina, starostniki).

V okviru parka se uredi krožne sprehajalne poti in večnamenske utrjene površine za postavitve otroških igral in športnih naprav na prostem. Naprave se postavijo v skupine za različne starostne stopnje, pri čemer pa se prostor med posameznimi skupinami naprav ne omejuje, temveč se omogoča večfunkcionalnost in dobra prehodnost celotnega območja. Osrednje igrišče z igrali in športnimi napravami se po obodu omeji z nizko ograjo, med površinami posameznih funkcionalnih sklopov oz. ureditev pa se zagotovi še neposreden prehod in dostop na urejene parkovne površine in večjo travno ploskev v smeri parkirišča.

V parku naj se zasadijo predvsem užitne rastline, ki bodo obiskovalcem parka (predvsem otrokom) nudile tako svež prigrizek ob igri kot tudi prepoznavanje skoraj pozabljenih rastlin (murva, šmarna hrušica, nešplja, skorš,...) ter spoznanje, da lahko ambient v parku ustvarimo tudi z ne parkovnimi, užitnimi avtohtonimi rastlinami. Tudi pri ostalih elementih v parku je smiselno dodati izobraževalni poudarek, npr. z ureditvijo poti iz različnih, predvsem naravnih materialov, motorične steze, naprav - glasbil, s katerimi se spoznava zvoke,...

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških in športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi in ostale urbane opreme se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

Pri oblikovanju, urejanju in vzdrževanju zelenih površin športnega parka se upoštevajo naslednje usmeritve:

- ohranjanje obstoječih dreved,
- na območju športnega parka se lahko uredijo otroška in športna igrišča, prilagojena potrebam otrok od 0-6 let, igrišča za starejše starostne skupine, površina z napravami z sodobno urbano športno opremo za vse generacije ter manjše površine za šport in prosti čas (balinišče, rusko kegljišče, šah na prostem...). Vsa igrišča je treba opremiti s certificiranimi igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok posameznega funkcionalnega sklopa igrišča in izvesti z ustrežno varno podlago ter upoštevanjem potrebnih varnostnih razdalj in dostopov na igrala.

Vsi posegi v prostor, kot so glavni dostopi do vseh objektov, primarne peš in kolesarske poti v zunanji ureditvi, parkirni prostori in ostale ureditve morajo biti oblikovani brez grajenih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Tratne površine naj se členijo z drevesno vegetacijo.

Medgeneracijski park naj se načrtuje tako, da bo med drugim prilagojen tudi uporabi osebam z okvarami vida (da bo v parku omogočena njihova orientacija).

Pred pričetkom gradnje medgeneracijskega parka je treba preveriti stopnjo onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi. Stopnja onesnaženosti z nevarnimi snovmi mora ustrezati drugi stopnji onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi tako kot to določa predpis o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

Parkirišče

Na skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega uporabnikom širšega okoliša. Dovoz na parkirišče se uredi z novim priključkom na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.

Peš pot

Ob Polanski cesti izven območja OPPN se nahaja obstoječi drevored platan. Severno od drevoreda, v razdalji 8 m od krošnje dreves, je načrtovana pešpot, ki poteka vzporedno ob Polanski cesti, z zahoda proti vzhodu in se na vzhodni strani priključuje na pločnik in ureditev ob obstoječem krožišču z Mariborsko cesto. Pešpot je dimenzije 2,50 m. Ureditev pešpoti ne posega v območje širšega vplivnega pasu platan.

(3) V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer so prikazane največje možne tlorisne velikosti objektov. Prikazani so načelni tlorisi stavb, možna je drugačna lega stavb, 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 stavb 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. Objekti lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju pozidave se lahko predvidi več objektov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

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

(4) 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.

(5) Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. V primeru plitve dvokapnice mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustne kritine so tudi kovinske brez svetlobnega

refleksa ali ravna streha posuta z drobnim prodrom ali ozelenjena. Dopustne je izvedba zelene strehe.

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

8. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišč, ki je določena v kartografskem delu list številka 5.1. Načrt parcelacije, je načelna, prilagodi se zazidalni zasnovi in tipologiji stavb, ki se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

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 (razen ograj in podpornih zidov) 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) 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 ustrezno 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) Glavni dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture. Glavno prometnico dovoza predstavlja Polanska cesta na južni strani, kjer sta na skrajni vzhodni in zahodni zgrajena nova priključka za prometno dostopnost do območja OPPN. Za potrebe prometne dostopnosti v območju OPPN bo potrebno zgraditi nove dovozne ceste, z navezavo, priključkoma na obstoječo Polansko cesto.

(2) Prometno omrežje območja OPPN sestavljajo izgradnja novih dovoznih cest, s priključkoma na Polansko cesto. Predvidene nove dovozne ceste se izvedejo v minimalni širini 6,0 m z eno ali dvostranskimi pločniki minimalne širine 1,60 m.

(3) Parkirne površine se zagotovijo na lastniški parceli z ureditvami v okolici objekta ali v podzemnih garažah oziroma v objektu. Na skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega

uporabnikom širšega okoliša. Dovoz na parkirišče se uredi preko obstoječega priključka na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.

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

(5) Vzporedno s Polansko cesto in drevoredom se na minimalni oddaljenosti 8,0 m od osi drevoreda, zgradi peš in kolesarska povezava širine minimalno 2,5 m, ki se naveže na obstoječo pot v krožišču.

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 mnenj posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju mnenj in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno izvesti širitev vodovodnega omrežja, ki mora upoštevati tudi morebitno širitev območja. Zgradi se nov cevovod DN150 v Polanski cesti z navezavo na obstoječi cevovod DN 200 v Mariborski cesti.

(2) Za napajanje objektov in požarno zaščito se v dovoznih cestah izvede ustrezno vodovodno omrežje DN 100 in priključki do posameznih porabnikov.

(3) Za zagotavljanje požarne zaščite se na omrežju predvidi ustrezno število hidrantov.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja.

(2) Celotno območje se nahaja v VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati določila odloka. Gradnja podzemnih etaž je dovoljena do max kote 2.0 m nad sedanjo gladino podzemne vode. Parkirišča in manipulativne površine morajo biti vodotesne.

(3) Za odvod odpadnih vod iz območja se zgradi ločen sistem kanalizacije.

(4) Fekalne odpadne vode se vodijo preko novega ustrezno dimenzioniranega kanala in se navežejo na obstoječo kanalizacijo naselja Slivnica v Mariborski cesti. Končna dispozicija odpadnih vod je čistilna naprava.

(5) Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v lokalno ponikanje ali razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo oziroma odvajajo razpršeno po terenu (zelena parkirišča). Ponikalnice se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji.

(6) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu z mnenji in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

15. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN se nahajajo obstoječi NN elektrovi, ki se po potrebi prestavijo.
- (2) Napajanje objektov se izvede preko predvidenega elektro omrežja, v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

16. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.
- (2) Razsvetljava cest in javnih površin, poslovnih stavb, ustanov, fasad, naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presegala mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane.

17. člen
(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV)

- (1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) 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.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

18. člen
(plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje.
- (2) Priključitev na plinovodno omrežje je možna z gradnjo novega plinovoda in navezavo na plinovod v naselju Slivnica, v Mariborski cesti.

19. člen
(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (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) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (4) Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

20. 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

21. člen

(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Ureditve in rešitve upoštevajo zadosten odmik načrtovanih prostorskih ureditev od drevoreda, ki je del kulturnega spomenika Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656) in se nahaja na območju vplivov novih posegov.
- (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

22. 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, 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.
- (4) Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

23. člen

(podnebne spremembe)

(1) Obvladovanje visokih temperatur

Ukrepi na nivoju stanovanjskih območij:

- Mreža zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco hišam;
- Načrtovanje ribnikov, javnih kopališč in privatnih bazenov za kopanje, fontan;
- Orientacija stavb in ulic na način, da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo boljšo prevetrenost tudi z lahnim vetrom;
- Načrtovanje »hladnih materialov« za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov (treba pa je upoštevati problem bleščanja) ali načrtovanje materialov,

ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije;

- Načrtovanje mreže »hladnih« streh iz svetlo obarvanih materialov, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in zmanjšujejo potrebo po dodatnem mehanskem hlajenju.

Ukrepi na nivoju stavb:

- Zasaditve, ki senčijo stavbe in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;
- Načrtovanje uporabe materialov, ki preprečujejo penetracijo toplote vključno z uporabo »hladnih« gradbenih materialov ter zelenih streh in zelenih sten;
- Načrtovanje inovativne uporabe vode za hlajenje vključno z uporabo talne in površinske vode;
- Načrtovanje mehanskega hlajenja vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami.

(2) Drugi splošni ukrepi:

- Na vseh javnih površinah predvsem pa na območjih centralnih dejavnosti, zelenicah, parkih in površinah namenjenih športu in rekreaciji, se načrtujejo pitniki.

24. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v VI. 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. Pri izgradnji stavb naj se morebitna postavitve toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče v soseski. V mirnem okolju je lahko delovanje omenjenih naprav še posebej v nočnem času izjemno moteče.

25. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena, zato je potrebno 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 s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Razbremenilnika Polanskega potoka, 5,0 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je ustrezno kotiran.

(3) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(4) Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v lokalno ponikanje ali razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo oziroma odvajajo razpršeno po terenu (zelena parkirišča). Ponikalnice se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji.

(5) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavnimi predpisi 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 veljavno 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.

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

(7) Skladno z veljavno zakonodajo je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. Zaradi navedenega je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno (padavinsko) kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje na predmetnem območju zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

(8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

26. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na območju OPPN se nahaja ekološko pomembno območje - Pohorje. V neposredni bližini pa natura 2000 – Pohorje.

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

27. 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.

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

28. 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.

29. 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 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. Upravljaivec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) 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

30. 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 energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

31. 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.

32. 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, fotovoltaike...). Vse stavbe so lahko grajene brez kleti ali s kletjo. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna gradnja več kletnih etaž.

(4) 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.

33. 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.

34. 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

35. 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.

36. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

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

37. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščiti 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

38. 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.

39. 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

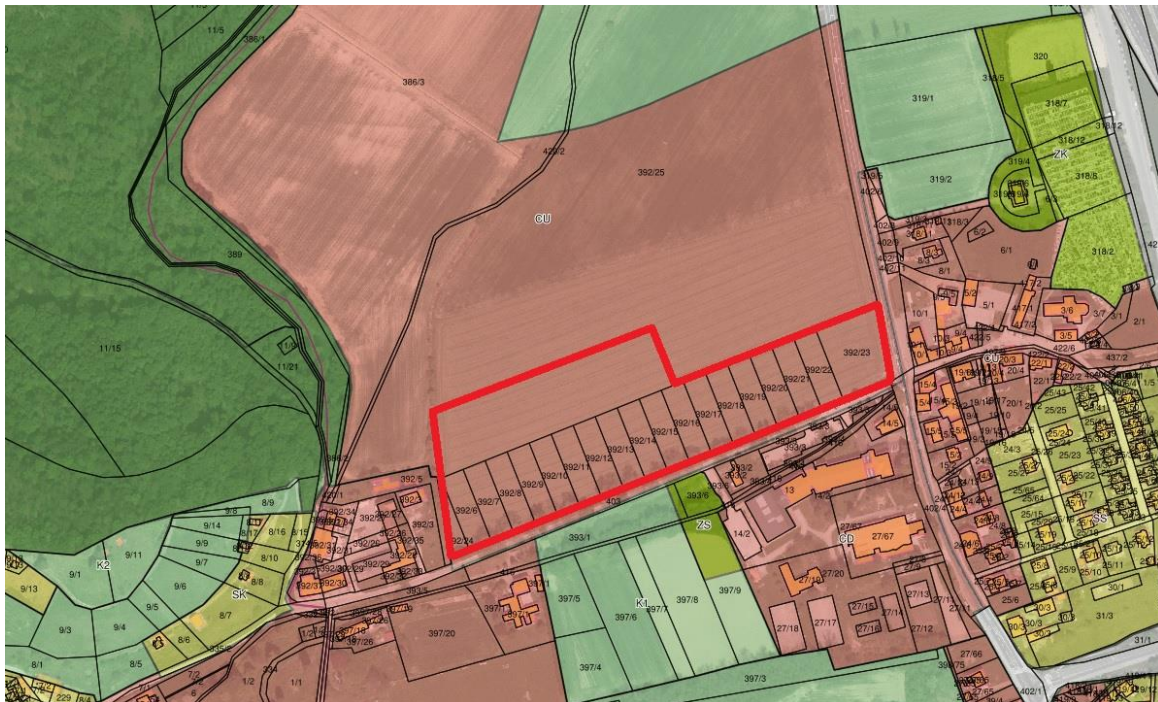
5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

IV. PRILOGE:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH DOKUMENTOV

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)
- SKs** 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 za 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** Najboljše 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 OPPN 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.

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

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

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Opis območja OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje OPPN se nahaja v severnem delu naselja Slivnica, ob Mariborski cesti na vzhodni strani in Polanski cesti na južni strani. Na južnem delu meji na Polansko cesto, na zahodni razbremenilnik Polanskega potoka in obstoječe objekte, na severu na proste površine v obliki travnika in na vzhodni strani na Mariborsko cesto.

Območje se nahaja v neposredni bližini oskrbnega centra Slivnica, kjer se že nahajajo stavbe in dejavnosti namenjene glavni oskrbi prebivalcev, vrtec, šola, zdravstveni dom, trgovina, gostilna...

Prav tako je območje dobro prometno dostopno, saj meji na glavne prometnice. V neposredni bližini je tudi dovoz na avtocesto.

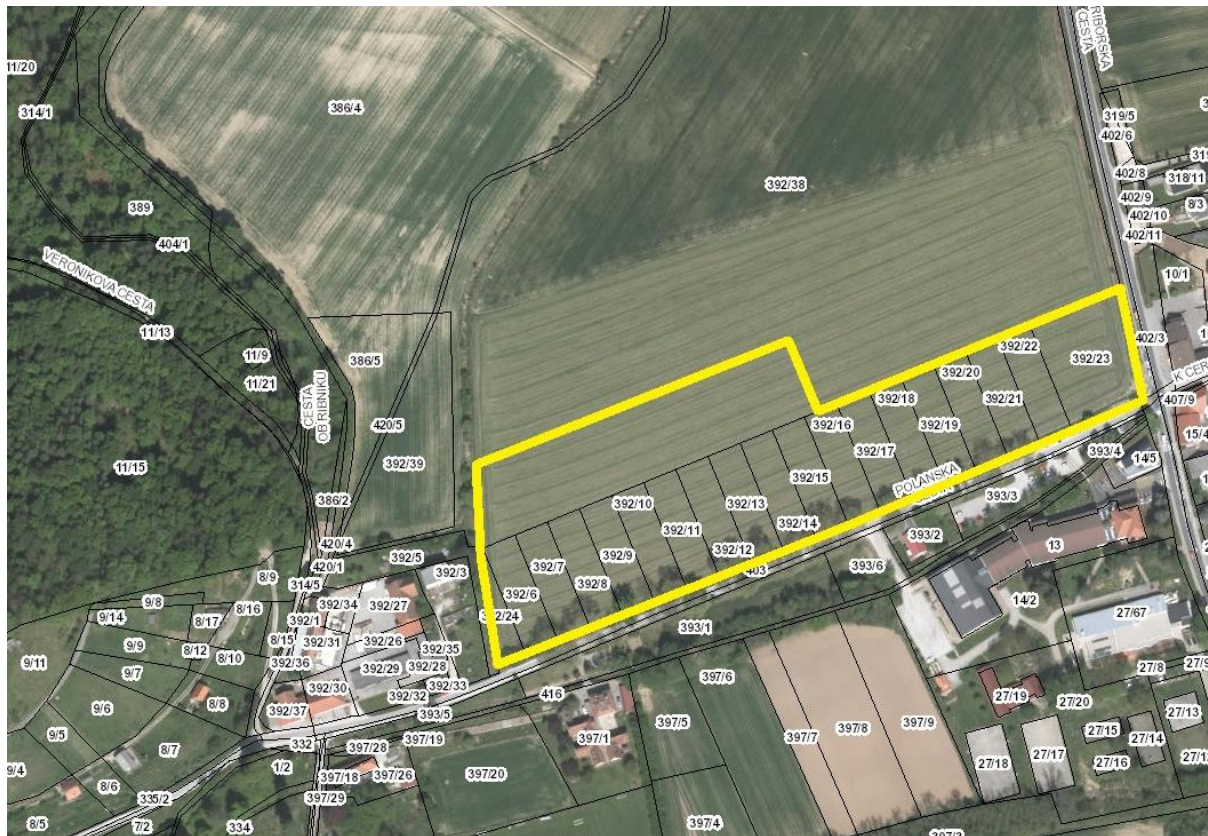


Slika 2: Širše območje, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

2.1.2 Ožje območje

Ureditveno območje OPPN zajema parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 705 – Slivnica : 392/24, 392/6, 392/7, 392/8, 392/9, 392/10, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/20, 392/21, 392/22, 392/23, del 392/25.

Velikost območja OPPN je 37 731m². Parcele ležijo severno od Polanske ceste in zahodno od Mariborske ceste.



Slika 3: Ožje območje, vir: <http://hoce-slivnica.webgis.si/>

2.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč

Dejanska raba je kmetijsko zemljišče, v malem delu je pozidano zemljišče.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

Območja varstva vodnih virov

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

Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja ekološko pomembno območje - Pohorje. V neposredni bližini pa natura 2000 – Pohorje.

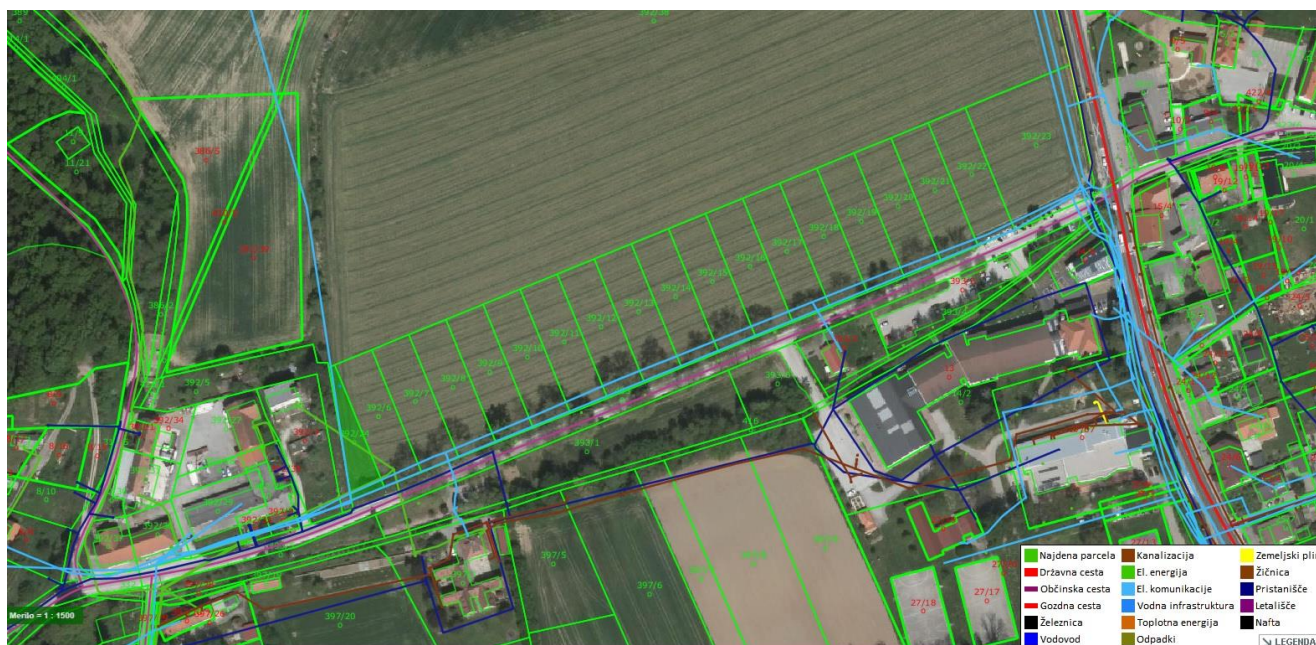
Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine. Na območju vplivov novih posegov na okolje se nahaja kulturna dediščina:

- Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656), kulturni spomenik,
- Čreta pri Slivnici – Arheološko najdišče Čreta (EŠD 8973), kulturni spomenik.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura

Območje OPPN leži v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim, kjer je opremljenost z obstoječimi komunalnimi in energetskeimi 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>

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

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**« (Uradno glasilo slovenskih občin, št.19/2019, z dne 12.4.2019), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo MNENJA 1, Št. dok.: 037011 z dne 29.4.2019

NASLOVNIK:		MNENJE 1		MNENJE 2	
		DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1.	RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor za vodno območje Drave, Oddelek za porečje reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	21.5.2019	35020-49/2019-2		
2.	RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	07.05.2019	350-68/2019-3-DGZR		
3.	RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	7.6.2019	35012-49/2019/5		
4.	RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest , Območje Maribor, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	9.5.2019	37167-III/2019/3(1506)		
5.	Zavod RS za varstvo narave OE Maribor, Pobreška 20, 2000 Maribor	8.5.2019	4-III-550/2-O-19/AG	MNENJE NI POTREBNO!	/
6.	Elektro Maribor d. d., Vetrinjska 2, Maribor,	23.5.2019	2582(3901-21/2019-2)		
7.	Nigrad d.d. , Zagrebška c. 30, 2000 Maribor	23.5.2019	2019-M1/PU-K-001		
8.	Telekom Slovenije d.d., PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	32.5.2019	17610202-00121201904300015		
9.	Plinarna Maribor.d.d. , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	7.5.2019	ODS/SO-244/19-2722		
10.	Mariborski vodovod d.d. , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	20.5.2019	-6636/III/4		
11.	Občina Hoče–Slivnica , Okolje in prostor. Pohorska cesta 15, Hoče	/	/		
12.	Krajevna skupnost Slivnica , Mariborska cesta 10, 2312 Orehova vas	29.5.2019	/		

Izdaja odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje:

Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje:

Vloga za izdajo **MNENJ**: št. dok.: 036977 z dne 25.4.2019

RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

Vloga za izdajo **ODLOČBE**: št. dok.: z dne

NASLOVNIK:	MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana	/	/
2. RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	31.5.2019	354-89/2017-11
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	21.5.2019	35021-28/2019-2
4. RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	7.6.2019	35012-49/2019/5
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	9.5.2019	4-III-550/2-O-19/AG

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 Uvod – splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih objektov, na delu območja z oznako prostorske enote SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo območja centralnih dejavnosti (CU), osrednje območje urbanih naselij, ki so namenjeni pretežno stavbam v javni rabi in večstanovanjski gradnji v Občini Hoče Slivnica.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novih objektov namenjeni dejavnostim po podrobnejši namenski rabi, 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.

4.1.2 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 »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica**« (Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 19/2019, z dne 12.04.2019), ki ga je sprejel župan Občine Hoče-Slivnica.

4.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in izdelanih strokovnih podlag.

Skladno z zakonom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali mnenje 1 za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo.

Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja bo izdalo mnenje o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi prispelih mnenj se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN in se posredoval občini v javno razgrnitev in javno obravnavo.

4.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje OPPN se nahaja zahodno od Mariborske ceste in severno od Polanske ceste.

Območje leži v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim.

4.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Na območju je predvidena gradnja doma starejših občanov Slivnica, oskrbovanih stanovanj, medgeneracijski park, pešpot, kolesarska pot, ureditev parkirišč, prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Območje se nahaja v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim.

Območje se razprostira vzdolž Polanske ceste, na njeni severni strani, vse do Mariborske ceste na vzhodu. Na območje OPPN se načrtujeta dva nova dovoza, prometna priključka, ki bosta omogočala prometno povezavo s celotnim območje severno od Polanske ceste.

Predvideno zazidavo in ureditev območja razdelimo v sklope:

- Dom starejših občanov Slivnica
- Oskrbovana stanovanja
- Medgeneracijski športni park
- Parkirišče
- Peš pot

Dom starejših občanov Slivnica

Dom je lociran na skrajnem zahodu obravnavanega območja. Za dostop se uredi nov priključek na Polansko cesto ob zahodni meji območja in dovozna cesta, preko katere bo zagotovljen dovoz do doma in naprej proti vzhodu do objektov z oskrbovanimi stanovanji. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti.

Maksimalna etažnost stavbe je P+2.

Dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja naj se načrtuje tako, da so stanovanja dostopna z invalidskimi vozički ali, da jih je možno enostavno tako preurediti.

Oskrbovana stanovanja

Vzhodno od doma starejših občanov so locirane štiri stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Etažnost stavb je P+2.

Dovoz je iz zahodne strani v podaljšku dovozne ceste doma starejših občanov. Parkirišča so predvidena ob dovozni cesti in kletni etaži, skupni garaži.

Večnadstropni stanovanjski objekti se načrtujejo tako, da je vsako nadstropje dosegljivo z dvigalom zadostne velikosti, da lahko sprejme voziček prve pomoči.

Območja stanovanj se načrtujejo tako, da je omogočen lahek dostop do trgovin z živili.

Medgeneracijski športni park

Zasnova krajinske ureditve območja temelji na oblikovanju medgeneracijskega športnega parka v območju, ki povezuje dom starostnikov, oskrbovana stanovanja, vrtec, šolo, in predstavlja prostor medgeneracijskega sodelovanja in integracije različnih skupin (otroci, mladina, starostniki).

V okviru parka se uredi krožne sprehajalne poti in večnamenske utrjene površine za postavitev otroških igralskih in športnih naprav na prostem. Naprave se postavijo v skupine za različne starostne stopnje, pri čemer pa se prostor med posameznimi skupinami naprav ne omejuje, temveč se omogoča večfunkcionalnost in dobra prehodnost celotnega območja. Osrednje igrišče z igrali in športnimi napravami se po obodu omeji z nizko ograjo, med površinami posameznih funkcionalnih sklopov oz. ureditev pa se zagotovi še neposreden prehod in dostop na urejene parkovne površine in večjo travno ploskev v smeri parkirišča.

V parku naj se zasadijo predvsem užitne rastline, ki bodo obiskovalcem parka (predvsem otrokom) nudile tako svež prigrizek ob igri kot tudi prepoznavanje skoraj pozabljenih rastlin (murva, šmarna hrušica, nešplja, skorš,...) ter spoznanje, da lahko ambient v parku ustvarimo tudi z ne parkovnimi, užitnimi avtohtonimi rastlinami. Tudi pri ostalih elementih v parku je smiselno dodati izobraževalni poudarek, npr. z ureditvijo poti iz različnih, predvsem naravnih materialov, motorične steze, naprav - glasbil, s katerimi se spoznava zvoke,...

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških in športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi in ostale urbane opreme se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

Pri oblikovanju, urejanju in vzdrževanju zelenih površin športnega parka se upoštevajo naslednje usmeritve:

- ohranja se obstoječi drevored
- na območju športnega parka se lahko uredijo otroška in športne igrišča, prilagojena potrebam otrok od 0-6 let, igrišča za starejše starostne skupine, površina z napravami z sodobno urbano športno opremo za vse generacije ter manjše površine za šport in prosti čas (balinišče, rusko kegljišče, šah na prostem...). Vsa igrišča je treba opremiti s certificiranimi igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok posameznega funkcionalnega sklopa igrišča in izvesti z ustrezno varno podlago ter upoštevanjem potrebnih varnostnih razdalj in dostopov na igrala.

Vsi posegi v prostor, kot so glavni dostopi do vseh objektov, primarne peš in kolesarske poti v zunanji ureditvi, parkirni prostori in ostale ureditve morajo biti oblikovani brez grajenih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Tratne površine naj se členijo z drevesno vegetacijo.

Medgeneracijski park naj se načrtuje tako, da bo med drugim prilagojen tudi uporabi osebam z okvarami vida (da bo v parku omogočena njihova orientacija).

Pred pričetkom gradnje medgeneracijskega parka je treba preveriti stopnjo onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi. Stopnja onesnaženosti z nevarnimi snovmi mora ustrezati drugi stopnji onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi tako kot to določa predpis o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

Parkirišče

Na skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega uporabnikom širšega okoliša. Dovoz na parkirišče se uredi z novim priključkom na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.

Peš pot

Ob Polanski cesti izven območja OPPN se nahaja obstoječi drevored platan. Severno od drevoreda, v razdalji 8 m od krošnje dreves, je načrtovana pešpot, ki poteka vzporedno ob Polanski cesti, z zahoda proti vzhodu in se na vzhodni strani priključuje na pločnik in ureditev ob obstoječem krožišču z Mariborsko cesto. Pešpot je dimenzije 2,50 m. Ureditev pešpoti ne posega v območje širšega vplivnega pasu platan.

V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer so prikazane največje možne tlorisne velikosti objektov. Prikazani so načelni tlorisi stavb, možna je drugačna lega stavb, 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 stavb 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. Objekti lahko presegajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju pozidave se lahko predvidi več objektov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

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

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.

Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. V primeru plitve dvokapnice mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustne kritine so tudi kovinske brez svetlobnega refleksa ali ravna streha posuta z drobnim prodom ali ozelenjena. Dopustne je izvedba zelene strehe.

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

Pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

Vrste dopustnih dejavnosti:

- bivanje, poslovne dejavnosti, gostinstvo, zdravstvo in socialno varstvo, trgovina, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava 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:

- stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- gradbeno inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi gradbeno inženirski objekti.
- nezahtevni in enostavni objekti: gostilne, restavracije, točilnice, trgovske stavbe, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, gradbeni posegi za opremo odprtih površin, nadstrešnice.

Načrt parcelacije

Parcelacija zemljišč, ki je določena v kartografskem delu list številka 5.1. Načrt parcelacije, je načelna, prilagodi se zazidalni zasnovi in tipologiji stavb, ki se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Nezahtevni in enostavni objekti

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

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) 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.

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

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

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

4.4.1 Opis prometnih ureditev in parkiranja

Glavni dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture. Glavno prometnico dovoza predstavlja Polanska cesta na južni strani, kjer sta na skrajni vzhodni in zahodni

zgrajena nova priključka za prometno dostopnost do območja OPPN. Za potrebe prometne dostopnosti v območju OPPN bo potrebno zgraditi nove dovozne ceste, z navezavo, priključkoma na obstoječo Polansko cesto.

Prometno omrežje območja OPPN sestavljajo izgradnja novih dovoznih cest, s priključkoma na Polansko cesto. Predvidene nove dovozne ceste se izvedejo v minimalni širini 6,0 m z eno ali dvostranskimi pločniki minimalne širine 1,60 m.

Parkirne površine se zagotovijo na lastniški parceli z ureditvami v okolici objekta ali v podzemnih garažah oziroma v objektu.. Na skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega uporabnikom širšega okoliša. Dovor na parkirišče se uredi preko obstoječega priključka na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.

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

Vzporedno s Polansko cesto in drevoredom se na minimalni oddaljenosti 8,0 m od osi drevoreda, zgradi peš in kolesarska povezava širine minimalno 2,5 m, kise naveže na obstoječo pot v krožišču.

4.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe 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 napajanje predvidenih objektov je potrebno izvesti širitev vodovodnega omrežja, ki mora upoštevati tudi morebitno širitev območja. Zgradi se nov cevovod DN150 v Polanski cesti z navezavo na obstoječi cevovod DN 200 v Mariborski cesti.

Za napajanje objektov in požarno zaščito se v dovoznih cestah izvede ustrezno vodovodno omrežje DN 100 in priključki do posameznih porabnikov.

Za zagotavljanje požarne zaščite se na omrežju predvidi ustrezno število hidrantov.

Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja.

Celotno območje se nahaja v VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati določila odloka. Gradnja podzemnih etaž je dovoljena do max kote 2.0 m nad sedanjo gladino podzemne vode. Parkirišča in manipulativne površine morajo biti vodotesne.

Za odvod odpadnih vod iz območja se zgradi ločen sistem kanalizacije.

Fekalne odpadne vode se vodijo preko novega ustrezno dimenzioniranega kanala in se navežejo na obstoječo kanalizacijo naselja Slivnica v Mariborski cesti. Končna dispozicija odpadnih vod je čistilna naprava.

Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v lokalno ponikanje ali razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo oziroma odvajajo razpršeno po terenu (zelena parkirišča). Ponikalnice se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji.

Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN se nahajajo obstoječi NN elektrovi, ki se po potrebi prestavijo. Napajanje objektov se izvede preko predvidenega elektro omrežja, v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

Javna razsvetljava

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

Razsvetljava cest in javnih površin, poslovnih stavb, ustanov, fasad, naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presega mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Na širšem 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.

Plinovodno omrežje

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje.

Priključitev na plinovodno omrežje je možna z gradnjo novega plinovoda in navezavo na plinovod v naselju Slivnica, v Mariborski cesti.

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

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.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

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 GJL.

4.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Ureditve in rešitve upoštevajo zadosten odmik načrtovanih prostorskih ureditev od drevoreda, ki je del kulturnega spomenika Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656).

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 najdbi 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.

4.6 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 zunanjem 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.

Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

Podnebne spremembe

Obvladovanje visokih temperatur

Ukrepi na nivoju stanovanjskih območij:

- Mreža zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco hišam;
- Načrtovanje ribnikov, javnih kopališč in privatnih bazenov za kopanje, fontan;
- Orientacija stavb in ulic na način, da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo boljšo prevetrenost tudi z lahnim vetrom;
- Načrtovanje »hladnih materialov« za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov (treba pa je upoštevati problem bleščanja) ali načrtovanje materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije;
- Načrtovanje mreže »hladnih« streh iz svetlo obarvanih materialov, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in zmanjšujejo potrebo po dodatnem mehanskem hlajenju.

Ukrepi na nivoju stavb:

- Zasaditve, ki senčijo stavbe in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;
- Načrtovanje uporabe materialov, ki preprečujejo penetracijo toplote vključno z uporabo »hladnih« gradbenih materialov ter zelenih streh in zelenih sten;
- Načrtovanje inovativne uporabe vode za hlajenje vključno z uporabo talne in površinske vode;
- Načrtovanje mehanskega hlajenja vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami.

Drugi splošni ukrepi:

- Na vseh javnih površinah predvsem pa na območjih centralnih dejavnosti, zelenicah, parkih in površinah namenjenih športu in rekreaciji, se načrtujejo pitniki.

Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Pri izgradnji stavb naj se morebitna postavitve toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče v

soseski. V mirnem okolju je lahko delovanje omenjenih naprav še posebej v nočnem času izjemno moteče.

Vodni režim in stanje voda

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena, zato je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

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, 5,0 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je ustrezno kotiran.

Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v lokalno ponikanje ali razbremenilnik Polanskega potoka. Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo oziroma odvajajo razpršeno po terenu (zelena parkirišča). Ponikalnice se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji.

Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavnimi predpisi 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 veljavno 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.

Skladno z veljavno zakonodajo je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. Zaradi navedenega je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno (padavinsko) kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje na predmetnem območju zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja ekološko pomembno območje - Pohorje. V neposredni bližini pa natura 2000 – Pohorje.

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.

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

Varstvo pred naravnimi nesrečami

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.

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. Upravljevec 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.

4.8 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 energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

5. POVEZETEK ZA JAVNOST