

Na podlagi 126. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21) in 81. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (UGSO, št. 61/18, 27/20, 31/23) 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 – POLICIJSKA POSTAJA**

#### **1. člen**

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. Slivnica – Policijska postaja « v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2021/OPPN-054.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 3276.

#### **2. člen**

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovu 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 spremljajoče gradivo.

#### **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 vplivov in povezav s sosednjimi območji**

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

##### **4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor**

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 500

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

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

#### **Spremljajoče gradivo:**

- Izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja

- Seznam izdelanih strokovnih podlag in priloge
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep
- Povzetek za javnost

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

### **3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje ureditev povezana z gradnjo stavbe policijske postaje in gostinskega objekta-aparthotela, kamor sodijo tudi ureditve zunanjih površin s parkirnimi prostori ter pripadajočimi objekti z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- izgradnja policijske postaje (objekt 1),
- izgradnja aparthotela (prikaz območja),
- ureditev parkirnih površin,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, 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 ter spremljajoči objekti.

(2) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.: 392/72, 392/73, 392/77 in 392/78 k.o. (705) Slivnica.

(3) Velikost območja OPPN je 10.594 m<sup>2</sup>.

## **IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

### **5. člen**

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Območje OPPN leži ob državni cesti R2-430, odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica, Mariborski cesti, nahaja se zahodno od nje. Nova ureditev predstavlja umestitev novih objektov na območje. Na južnem delu je predviden objekt policijske postaje, na severnem delu pa območje aparthotela. K ureditvi sodijo tudi druge zunanje površine in objekti ter prometna, komunalna in energetska infrastruktura. Omrežje predvidenih cest se priključuje na širše območje načrtovanih ureditev južno, zahodno in vzhodno, kot nov prometni priključek na Mariborsko cesto.

### **6. člen**

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote (EUP) SL 17/1, območje 1 - ob glavni Mariborski cesti, z osnovno namensko rabo - območja stavbnih zemljišč, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednje območje centralnih dejavnosti, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti.

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

- nestanovanjske stavbe:
  - gostinske stavbe,
  - poslovne in upravne stavbe

- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe splošnega družbenega pomena:
  - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
  - stavbe za zdravstveno oskrbo,
- gradbeno inženirski objekti:
  - ceste,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

(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.

## **7. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele v severozahodnem delu naselja Slivnica, severno od Polanske ceste in zahodno od Mariborske ceste. Prometna dostopnost se bo vršila preko novo predvidenih prometnih površin, nove dovozne ceste, novega cestnega priključka z Mariborsko cesto na jugovzhodni strani območja in bo napajala območje OPPN z južne strani. Območje je v naravi nepozidano, poraščeno s travnatimi površinami.

(2) V kartografskem delu je na južnem delu predviden objekt policijske postaje (objekt 1), na severnem delu so načrtovani objekti namenjeni gostinski dejavnostim natančneje apartotel.

### Objekt 1

Objekt policijske postaje sodi po enotni klasifikaciji vrst objektov med Poslovne in upravne stavbe - Stavbe javne uprave.

Maksimalna etažnost je omejena z maksimalno višino objekta  $h=15,00$  m. Znotraj te višine se lahko postavi več etaž, odvisno od funkcije posameznega dela objekta. Območje postavitve stavbe je označeno s črtkano črto, gradbeno mejo, kamor se lahko umesti tloris stavbe, presegati pa je ne sme. Znotraj gradbene meje se lahko tloris stavbe spremeni po obliki, premakne ali pomanjša. Prikazan tloris stavbe je načelen, njegova prikazana tlorisna velikost se lahko poveča za 2,00 m, znotraj gradbene meje, natančneje se bo zasnova določila v projektni dokumentaciji.

Na območju policijske postaje je zaradi varnosti in kontrole dovoljena postavitve ograje do višine 2,20 m, na uvozu na območje policijske postaje pa postavitve rampe.

Streha objekta je lahko ravna, zelena, pohodna, na njej je možna postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov.

### Območje apartotela

V kartografski prilogi je označeno območje postavitve apartotela. V prikazanem območju, ki predstavlja tudi gradbeno mejo, je možna postavitve enega ali več objektov različnih velikosti, ki so lahko med seboj povezani ali samostojni. Število in oblika objektov se bo natančneje določila v projektni dokumentaciji. Objekt apartotela sodi po enotni klasifikaciji vrst objektov med Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, kamor sodijo hoteli, moteli, penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij.

Upoštevati je potrebno: FZ (Faktor zazidanosti gradbene parcele) = max 50%,

FZI (Faktor izrabe gradbene parcele) = največ 1,5,

FOZP (Faktor odprtih zelenih površin) = najmanj 25%

Maksimalna višina objektov:  $h=15,00$  m. Znotraj te višine se lahko postavi več etaž, odvisno od funkcije posameznega dela objekta.

Streha objekta je lahko ravna, zelena, pohodna, na njej je možna postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov.

(3) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov do objektov in na območje so prikazani načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

### **8. 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 so lahko od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo 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 ograd 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**

### **9. člen**

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) 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.

### **10. člen**

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Območje OPPN leži zahodno ob državni cesti R2-430, odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica, Mariborska cesta. Ob regionalni cesti poteka tudi kolesarska pot. Na regionalno cesto se načrtuje nov prometni priključek.

(2) Prometni priključek se izvede v skladu z izdelano prometno študijo in načrtom priključka, Izvedba novega cestnega priključka na R2-430/0274 v km 1 + 274, izdelal Cestni inženiring d. o. o., štev. proj. 421/2023, marec 2023. Območje izgradnje/rekonstrukcije regionalne ceste ni sestavni del OPPN, izvedba je obveza investitorja. V sklopu izvedbe novega priključka se prestavi in prilagodi tudi obstoječa kolesarska pot.

(3) Glavni dovoz in dostop na območje OPPN se izvede iz južne strani, preko predvidene dovozne ceste, ki se naveže na regionalno cesto preko novega priključka. Predvidena nova dostopna cesta se nadaljuje proti zahodu in nato proti severu. Širina vozišča je min. 6.0 m z obojestranskim pločnikom širine 1.50 m. Od nove dovozne ceste se proti severu izvede dostop do objektov v območju OPPN, ki se slepo zaključí. Širina dostopa je 6.0 m z obojestranskim pločnikom širine 1.50 m.

(4) Za gradnjo priključka na regionalno cesto je pred izvedbo potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo v skladu s pogoji oziroma soglasjem od Direkcije RS za infrastrukturo.

(5) Parkiranje osebnih vozil je zagotovljeno v območju OPPN oz. za vsak objekt posebej. Uredi se zunanje parkiranje na funkcionalnem območju objekta in ob dostopni cesti. Potrebno število parkirnih mest se določi glede na dejavnost in vrsto objektov v projektni dokumentaciji.

(6) Za načrtovane objekte aparthotela je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest po normativu:

- Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni) – 1PM/3 sobe.

(7) Parkirišča je potrebno ustrezno ozeleniti, priporoča se 1 drevo na 4 PM. Prav tako je potrebno zagotoviti namestitve polnilnih mest za električna vozila v skladu s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva (priporočilo 1 polnilno mesto na 10 PM).

### **11. 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 posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

### **12. člen**

(vodovodno omrežje)

- (1) Vzhodno od območja OPPN, ob regionalni cesti, se nahaja obstoječe vodovodno omrežje DN 200 v upravljanju Mariborskega vodovoda. Obstoječi vodovod prečka regionalno cesto južno od predvidenega cestnega priključka, kjer je tudi točka navezave.
- (2) Objekti se navežejo na vodovodno omrežje DN 200 z izgradnjo ustreznega cevovoda, ki se predvidi v novi dostopni cesti. Vodovodno omrežje se zgradi tako, da omogoča tudi nadaljevanje poteka proti zahodu. Do posameznega objekta oz. uporabnika se predvidi ustrezn priključek v skladu s pogoji upravljalca.
- (3) Na predvidenem vodovodnem omrežju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

### **13. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Južno od območja OPPN, ob rondoju, je zgrajeno obstoječe kanalizacijsko omrežje naselja Slivnica, zato je potrebno sanitarne komunalne odpadne vode priključiti na sistem javne kanalizacije. Priklop se izvede na jašek javne kanalizacije, ob krožišču na Mariborski cesti.
- (2) Celotno območje se nahaja v širšem (državnem nivoju) območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode na Dravskem polju. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno dosledno upoštevati določila odloka.
- (3) Za odvod odpadnih vod iz območja se predvidi ločen sistem kanalizacije. Fekalne odpadne vode iz predvidenih objektov se navežejo na obstoječe omrežje v priključnem jašku ob Mariborski cesti, ki odvaja odpadne vode proti prečrpališču Slivnica. Zaradi povečanje količin odtoka je v skladu s hidravlično študijo kanalizacijskega omrežja potrebno rekonstruirati in povečati kapacitete obstoječega prečrpališča.
- (4) Padavinske vode se odvajajo ločeno. V skladu s 64. členom ZV-1 je neposredno odvajanje odpadnih padavinskih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je treba padavinske vode prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V kolikor ponikanje ni možno, je padavinske vode možno odvajati v površinske odvodnike z ustreznim zadrževanjem hipnega odtoka.
- (5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Padavinske vode iz ceste in utrjenih površin se vodijo preko lovilca olj v ponikalno polje. Padavinske vode iz strešin se vodijo ločeno v lastne ponikalnice, ki so predvidene pri vsakem objektu. Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.
- (6) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

**14. člen**  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) V bližini predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d. in sicer:
  - NNO 0,4 kV iz TP 20/0,4 kV SLIVNICA NADOMESTNA (t-018).
- (2) Za napajanje širšega območja je predvidena gradnja nove TP 20/0,4 kV SLIVNICA DOM 3, ki je predmet strokovne podlage št.34/22-SB-SP, februar 2022, izdelovalca Elektro Maribor d.d.. Lokacija TP je južno od predvidenega novega cestnega priključka.
- (3) Za napajanje predvidenih objektov so izdelane strokovne podlage, Elektro Maribor, štev. proj. 55/23-SB, marec 2023. Do posameznih objektov se izvede ustrezen NN priključni kabel, v predvideni dostopni cesti je potrebno izvesti kabelsko kanalizacijo za potrebe kasnejše širitve EEO.
- (4) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljalca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

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

- (1) Na območju OPPN, na vzhodni strani, se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka je kabelski jašek severno od načrtovanega novega priključka. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.
- (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.

**16. člen**  
(plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN je predvidena izgradnja distribucijskega plinovodnega omrežja v upravljanju Plinarne Maribor. Plinovod je predviden v trasi načrtovane dostopne ceste.
- (2) Na predviden plinovod se navežejo načrtovani objekti z izgradnjo ustreznega priključka v skladu s pogoji upravljalca.

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

- (1) Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno individualno v sklopu ureditve posamezne stavbe.
- (2) Prednostno je načrtovano ogrevanje na plin, dopustna je uporaba obnovljivih virov energije in toplotnih črpalk.
- (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 projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- (5) 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.

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

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

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

**19. člen**  
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki 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**

### **20. 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) Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja. Prednost majo energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, kurilno olje).

### **21. člen**

(varstvo pred hrupom)

(1) Pri nadaljnjem načrtovanju se za območje OPPN upoštevajo mejne vrednosti kazalcev hrupa za III. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

(3) Zaradi bližine avtoceste lahko pride do vplivov hrupa zaradi prometa na avtocesti. Upravljallec avtoceste, DARS, d.d., ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekt in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC. Izvedba vseh dodatnih ukrepov za zaščito objekta in območja je obveznost investitorja novih ureditev in objekta.

(4) Za vse varovane prostore stavbe je treba predvideti ustrezno pasivno zaščito v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavba (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1). Za varovane prostore zvočna izolativnost vgrajenih oken ne sme biti manjša od 36 Db.

### **22. člen**

(vodni režim in stanje voda)

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

(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 širšem vodovarstvenem območju so v skladu veljavno zakonodajo dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je v skladu z zgoraj navedeno uredbo za to

treba pridobiti mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja oziroma vodno soglasje, če gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti.

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

(5) 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).

(6) 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.

### **23. 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**

### **24. 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 področje se po karti EMS-98 lestvici (European Macroseismic Scale) uvršča v 3,5-4,5 stopnjo seizmične intenzitete. V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2002) za povratno dobo potresov 475 let.

(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.

### **25. člen**

(varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna.

(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. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.



(4) 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**

### **26. člen**

(etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa naj bo zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

### **27. člen**

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresnitvi 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.

### **28. člen**

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

(1) Črte gradbene meje ni dovoljeno presegati, stavba se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Načrtovana stavba lahko presega gradbeno mejo le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

(2) Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti.

(3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

(4) 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,

- 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.

### **29. člen**

(odstopanja glede prometne ureditve)

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

(2) Mikrolokacijo dovoza in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji ob znani dejavnosti v objektu in normativih glede parkiranja za načrtovano dejavnost.

### **30. 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**

### **31. 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.

### **32. 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.

### **33. 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,
  - med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in 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,
  - med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
  - 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,
  - po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorije inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

(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**

### **34. 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.

### **35. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: .....

Datum: .....

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