

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US) in 298. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) ter 81. člena Statuta Občine Hoče-Slivnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/18, 67/20, 31/23) je Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na svoji seji dne xx. xx. 2024 sprejel

## **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA EUP SL 16 V K.O. ČRETA**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### 1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP SL 16 v k.o. Čreta«, v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelalo podjetje STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače, pod številko projekta 2022-01-OPPN.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 3098.

#### 2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(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 druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

(2) OPPN je sestavljen iz naslednjih delov:

a) Tekstualni del:

1. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

b) Grafični del:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija

5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
  6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
  7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
  8. Načrt parcelacije
- c) Spremljajoče gradivo:
1. Utemeljitev upoštevanja temeljnih pravil urejanja prostora in splošnih smernic, izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
  2. Izhodišča za pripravo prostorskega akta
  3. Prikaz stanja prostora
  4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
  5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
  6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
  7. Povzetek za javnost
  8. Sklep

## **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

### 3. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje ureditev povezana z gradnjo stanovanjskega objekta na lastni parceli, s predvidenim dostopom in vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjske stavbe z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

(3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki se nanašajo na ureditev 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) Skladno z geodetskim načrtom območje OPPN obsega parcele št. 240, 239/1, 239/2 in 239/3, vse k.o. Čreta.

(3) Velikost sklenjenega območja OPPN je določena na podlagi geodetskega načrta in znaša 2.118 m<sup>2</sup>.

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

##### 5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja v južnem delu Občine Hoče-Slivnica, v jugovzhodnem delu k.o. Čreta na meji s k.o. Radizel, severno od JP-javne poti Na Klancu, odsek 880573 in južno od JP-javne poti Nad gradom, odsek 880578. Z javnimi potmi je območje povezano s širšim območjem, z naseljema Radizel in Slivnica, ki sta v OPN opredeljeni kot lokalni središči, ter navezано na regionalno cesto II. reda Slivnica - Slovenska Bistrica, odsek 0274.

##### 6. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Območje OPPN je delno pozidano. V jugovzhodnem delu območja se nahaja obstoječ objekt, ki je dotrajan in ga je potrebno porušiti. Preostali del območja je nepozidan. Na severovzhodni in vzhodni strani meji na gozdne površine, na preostalem delu pa na stavbna zemljišča, ki so na južni in severni strani pozidana. Dostop do zemljišč, ki so predmet OPPN, je mogoč iz južne strani, neposredno iz JP-javne poti Na Klancu, odsek 880573.

(2) V območju OPPN se načrtuje rušitev obstoječega dotrajanega objekta in gradnja nove enostanovanjske stavbe, vključno z zunanjo ureditvijo in potrebno energetska, prometno, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo.

##### 7. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Po OPN se območje OPPN nahaja v EUP SL 16, na stavbnih zemljiščih z določeno podrobno namensko rabo prostora SKd – območja podeželskih naselij, ki so namenjena kmetijam in enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi.

(2) Načrtovani objekt je namenjen pretežno bivanju, vanj se lahko v manjšem obsegu umestijo storitvene in poslovne dejavnosti.

(3) Dopustne gradnje in posegi:

- rekonstrukcije,
- prizidave (v horizontalni in vertikalni smeri),
- sprememba namembnosti,
- odstranitev obstoječih objektov in/ali druga dela v zvezi s pripravo zemljišča,
- vzdrževanje objektov in naprav,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

(4) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti:

- enostanovanjska in/ali dvostanovanjska stavba,
- nezahtevni in enostavni objekti.

(5) Dopustna je tudi izgradnja vse potrebne pripadajoče gospodarske javne infrastrukture (prometne, energetske, komunalne in komunikacijske).

## 8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele, ki se nahajajo na območju med JP-javno potjo Na Klancu, odsek 880573, in JP-javno potjo Nad gradom, odsek 880578. Zaradi konfiguracije terena, dostop na severni strani iz JP-javne poti Nad gradom, odsek 880578, ni izvedljiv, zato je predviden dovoz na območje iz južne strani, neposredno iz JP-javne poti Na Klancu, odsek 880573.

(2) V grafičnem delu OPPN je na »karti 4: Zazidalna oziroma ureditvena situacija« podana idejna zasnova postavitve predvidenih objektov. Prikazan je načelni tloris objektov znotraj gradbene meje, možna je drugačna lega, tloris, oblika in velikost, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov. Prikazana je gradbena meja, ki je tloris stanovanjske stavbe ne sme presegati. Stavba se lahko gradbene meje dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje umaknjena v notranjost. Presega jo lahko le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase, to so: nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, vhodi, vetrolovi in podobno.

(3) Smeri in lokacije dostopa, dovoza in vhoda so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhod v objekt je na južni strani.

(4) Načrtovana stanovanjska stavba je maksimalne etažnosti (K)+P+M.

(5) Dopusten je podolgovat tloris v razmerju od 1:1,2 do 1:1,5. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovat tloris (L, U in T oblike), pri čemer ti volumni ne smejo presegati tretjine volumna osnovnega objekta.

(6) Osnovna oblika strehe je dvokapnica z naklonom od 25° do 45°. Sleme dvokapnice mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Dopustna je kombinacija dvokapne strehe z ravno streho, pri čemer lahko ravna streha zavzame največ tretjino tlorisa objekta. Ravni del strehe se lahko izvede tudi kot zelena streha. Dopustna je uporaba kritine iz pločevine, opečne ali betonske kritine v temnejših, nebleščočih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve. Na strehah je dopustna namestitev naprav za izkoriščanje sončne energije, pri čemer morajo biti na streho nameščeni v enakem naklonu kot je streha in ne smejo segati čez sleme.

(7) Za osvetlitev mansardnega dela se uporabljajo strešna okna, frčade ali privzdignjena streha, ki (z izjemo strešnih oken) ne smejo presegati 30% dolžine strehe. V primeru izvedbe frčade morajo biti nakloni strešin enaki kakor pri osnovni strehi. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen. Dopustno je osvetljevanje stavbe s strešnimi okni in enim načinom izvedbe frčad. Oblika in velikost frčad na eni stavbi mora biti enotna.

(8) Fasade objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov morajo biti enostavni. Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi strehami. Fasade so dopustne v barvni lestvici svetlih, sivih in/ali pastelnih barv v nebleščečih odtenkih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do tretjine površine posamezne fasade. Dopustna je uporaba naravnih materialov – les, kamen ali drugi sodobnejši materiali, na delu fasade ali na celotni fasadi, ki pa ne smejo biti svetleči ali z zrcalnim odbojem.

(9) Vsi predvideni objekti morajo biti umeščeni tako, da omogočajo normalno funkcioniranje objekta ter da imajo zagotovljene zadostne površine za manipulacijo.

(10) Maksimalna pozidava gradbene parcele skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme preseči 30 % gradbene parcele, delež zelenih površin ne sme biti manjši od 30 %.

(11) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati Geotehnično mnenje (Božidar Janžekovič s.p, Ptuj, št.: geo/mn – 129/2022, avgust 2022). V času izvajanja zemeljskih del je obvezen stalni geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.

## 9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dopustna skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu. Pri izvedbi v stiku z osnovnim objektom morajo imeti ravno streho ali streho z enakim naklonom kot je streha osnovnega objekta, smer slemena je lahko tudi različna.

(3) Ograje na območju so lahko v leseni, žičnati ali kovinski izvedbi. Dopustna je tudi kombinacija zidca v višini 0,5 m z žičnato, kovinsko ali leseno izvedbo ograje. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Na nagnjenem terenu je dopustna izvedba škarp in podpornih zidov na podlagi geološko geomehanske presoje, in sicer največ do 1,5 m nad terenom. Če je potrebno zaradi konfiguracije terena zgraditi višji zid, je potrebno višinske razlike premostiti v kaskadah.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti so lahko postavljeni tudi izven gradbene meje, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo morajo biti odmaknjeni minimalno 1,5 m. Ograja naj bo od parcelne meje odmaknjena minimalno 0,5 m. Višina ograje naj sledi ulični liniji in ne sme presegati maksimalne višine 1,80 m. Pri živi meji, ki sicer ni objekt, ima pa funkcijo ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli. Ograje, škarpe in podporni zidovi morajo biti od utrjene bankine ali pločnika oddaljene najmanj 1,5 m, oziroma toliko, da ne ovirajo preglednosti in

prometne varnosti. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov so dopustni le s pisnim soglasjem upravljavca ali lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

10. člen  
(ureditev zunanjih površin)

(1) Okolica objektov mora biti ozelenjena (s travo, grmičevjem in posameznimi drevesi) z avtohtonimi vrstami rastlin.

(2) Pri ureditvi okolja je dopustna postavitve objektov in naprav za potrebe funkcioniranja objekta (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara ...) ter drugih objektov in vodov energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

(3) Povožne in parkirne ter manipulativne površine je potrebno izvesti z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

**V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

11. člen

(splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro)

(1) Predvidena pozidava bo vezana na obstoječe prometno, vodovodno in energetska omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

(2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Podrobnejše rešitve priključevanja se opredelijo v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju veljavnih predpisov ter smernic in pogojev posameznih upravljavcev. Stroške gradnje komunalne opreme, ki bo potrebna za predvideno ureditev, krije investitor.

(3) Splošni pogoji, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji in priključevanju prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN:

- vsi objekti znotraj območja OPPN so lahko priključeni na prometno, komunalno in energetska ter komunikacijska infrastrukturno omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
- pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi posameznih vodov in jih po potrebi prestaviti oziroma ustrezno zaščititi;
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora z lastnikom skleniti služnost;

- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti med seboj usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev posameznih omrežij in izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega omrežja.

## 12. člen (zasnova prometne ureditve)

(1) Dostop do območja se uredi na južni strani iz obstoječe JP-javne poti Na Klancu, odsek 880573, ki se v oddaljenosti cca 60 m vzhodno od območja OPPN, priključi na JP-javno pot Nad gradom, odsek 880578.

(2) Elementi uvoza se določijo v projektni dokumentaciji skladno z veljavnimi predpisi. Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s potrebno prometno signalizacijo,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(3) Za potrebe stanovanjskega objekta je potrebno znotraj gradbene parcele zagotoviti parkiranje najmanj za dva avtomobila. Parkiranje je lahko predvideno v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe, možna je tudi ureditev garaže v kletni etaži. Pri postavitvi samostojne garaže oz. nadstrešnice je potrebno pri oblikovanju v celoti slediti ureditvi stanovanjske stavbe.

(4) Uvozna vrata morajo biti postavljena v notranjost gradbene parcele za najmanj 5,0 m, tako da med njihovim odpiranjem prevozno sredstvo ne stoji na cesti ampak na gradbeni parceli. Obvezno je odpiranje vstopnih in uvoznih vrat proti gradbeni parceli in ne proti cesti.

## 13. člen (vodovodno omrežje)

(1) Tik ob območju OPPN na južni strani poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje. Predvideni objekt se naveže na obstoječe omrežje pod pogoji upravljavca in skladno z veljavnimi predpisi.

## 14. člen (odvajanje odpadnih voda)

(1) Na območju OPPN ali v njegovi bližini ni obstoječega kanalizacijskega omrežja.

(2) Predvideti je potrebno ločen sistem odvajanja odpadnih voda za komunalne in padavinske odpadne vode ter njihovo odvajanje. Projektna rešitev mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in

javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).

(3) V kolikor do izvedbe načrtovane gradnje na območju OPPN ne bo zgrajenega kanalizacijskega omrežja, bo potrebno komunalne odpadne vode na območju OPPN odvajati na malo čistilno napravo umeščeno znotraj območja OPPN. Izvedena mora biti v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov. Po izgradnji javne kanalizacije in pridobitvi možnosti priključevanja nanjo bo potrebno malo čistilno napravo opustiti in na podlagi pridobljenega soglasja za priključitev izvesti vse aktivnosti in opravila za izvedbo priključitve.

(4) Način odvajanja padavinskih voda izhaja iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Iz izdelanega Geotehničnega mnenja (Božidar Janžekovič s.p, Ptuj, št.: geo/mn – 129/2022, avgust 2022) izhaja, da se ponikanje na obravnavani lokaciji ne priporoča, zato se meteorne vode spelje na nižje ležeče gozdno območje, proti grapasti odvodnici, kjer se izvede razpršeno razlivanje tako, da je preprečeno prekomerno zamakanje vrhnjih plasti tal in morebitno akumuliranje vod na pobočju.

(5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, bodo morale biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato je potrebno pod povoznim materialom predvideti vodo neprepustni material.

(6) Padavinske strešne vode se lahko uporabljajo za zalivanje ter kot sanitarna voda.

(7) V okviru dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne in padavinske odpadne vode in z vsemi detajli odvodnje (peskolovilci, lovilci olj z usedalniki ...).

#### 15. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko obravnavanega območja poteka elektroenergetsko omrežje nazivne napetosti 0,4 kV, na območju OPPN pa je tudi že obstoječ priključek.

(2) Dopustna je postavitve alternativnih virov energije.

#### 16. člen (telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske televizije)

(1) Na območju OPPN ni obstoječega telekomunikacijskega omrežja in omrežja kableske televizije, se pa TK omrežje nahaja cca 40 m južno od območja.

(2) Za priključitev predvidenega objekta na TK omrežje se zgradi ustrezen TK priključek.



17. člen  
(ogrevanje in hlajenje ter učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje bo urejeno individualno glede na potrebe objekta.
- (2) Pri ogrevanju in hlajenju objektov imajo prednost obnovljivi viri energije (toplotne črpalke, lesna biomasa, sončne elektrarne), dopusten je tudi individualni sistem ogrevanja s plinom ali kurilnim oljem.
- (3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (4) Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije ter upoštevajo varstvo zraka.

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

18. člen  
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni evidentiranih enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

**VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

19. člen  
(ohranjanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (2) Rušitev obstoječih objektov in gradnja novih objektov mora biti organizirana in se izvajati tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbeti je potrebno za:
  - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
  - preprečevanje raznosa materiala z gradbišča,
  - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,

- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

20. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom, kar pomeni da mejne vrednosti kazalcev hrupa ne smejo presegati 60 dBA za dan in 50 dBA za noč.

(2) Pri načrtovanju in namestitvi naprav, ki povzročajo hrup (prezračevalne naprave, toplotne črpalke ipd.), je potrebno oceniti možne vplive na stanovalce, predvsem v nočnem času, in temu primerno tovrstne naprave primerno umestiti oziroma zaščititi, da se hrup ne bo širil v okolje.

(3) Stanovalci v bližini območja posegov naj bodo o času in trajanju najbolj hrupnih del pravočasno in natančno obveščeni, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.

21. člen  
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Zunanja razsvetljava objektov mora biti urejena tako, da ustreza zahtevam iz veljavnih predpisov.

22. člen  
(ravnanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka, ki ureja področje ravnanja z odpadki. Skladno z veljavno zakonodajo je predvideno ločeno zbiranje odpadkov.

(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje.

23. člen  
(varstvo voda)

(1) Območje OPPN se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, ki ga ureja Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20). Pri načrtovanju je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnimi skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, pesticidi), morajo biti urejena kot zadrževalni sistem – lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo in odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, ter dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto

količino tekočin oziroma snovi.

24. člen  
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.

(2) Pri gradnji je potrebno uporabljati prevozna sredstva in gradbene stroje, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

25. člen  
(varovanje gozdnih zemljišč)

(1) Območje OPPN se nahaja izven gozdnih zemljišč, jugozahodno od obstoječega gozda. Poseganje v gozd ni predvideno.

26. člen  
(ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN leži izven ekološko pomembnih območij (EPO), posebnih varstvenih območij (območja Natura 2000), območij naravnih vrednot ali zavarovanih območij.

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

27. člen  
(rešitve in ukrepi za obrambo)

(1) Na območju OPPN ukrepi s področja obrambe niso potrebni.

28. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja na plazljivo in erozijsko ogroženem območju. Izdelano Geotehnično mnenje (Božidar Janžekovič s.p, Ptuj, št.: geo/mn – 129/2022, avgust 2022) ocenjuje, da, glede na vkopanost temeljev in kleti v greben pobočja, globinsko lego posameznih plasti tal pod koto terena ter konfiguracijo terena, na ožjem območju predvidene gradnje ni pričakovati nevarnosti eventualnega plazjenja zemeljskih mas. V skladu z izdelanim mnenjem se na predvideni lokaciji stanovanjskega objekta erozijski procesi ne bodo povečali. Projektna dokumentacija mora izpolnjevati vse zahteve v zvezi z zmožnostjo ponikanja padavinskih in prečiščenih komunalnih vod ter način temeljenja, ki so podane v geotehničnem mnenju.

(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 majhna. V projektni dokumentaciji je temu primerno potrebno predvideti tehnične rešitve gradnje.

(3) Na obravnavanem območju obstaja možnost razlitja nevarnih snovi (olja, goriva). Za primere razlitja 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) Objekti morajo biti projektirani in grajeni tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike od meje sosednjih parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

(2) Intervencija bo zagotovljena preko priključka na JP-javno pot Na Klancu, odsek 880573, in vseh manipulativnih površin znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom, tudi komunalnemu triosnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora biti prilagojeno tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

(3) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(4) Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena s hidrantnim omrežjem.

### **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### 30. člen (etapnost izvedbe OPPN)

(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, ekonomskega 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 projektu 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)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih objektov je možno znotraj opredeljene in grafično prikazane gradbene meje.

(2) Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. Vse stavbe so lahko grajene brez kleti ali s kletjo, v kolikor to dopuščajo geotehnični pogoji.

### 33. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

(1) Mikrolokacijo priključitve območja OPPN na JP-javno pot Na Klancu, odsek 880573, povozne in manipulativne površine ter obliko in lokacijo 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, upoštevanju veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

## **XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### 35. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije in 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 objekta.

### 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 investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

### 37. 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 potrebno upoštevati smernice in pogoje temeljenja ter zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih,
- 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,
- sproti 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 sodelovanje 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 potrebne provizorije inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja je potrebno ustrezno utrditi in jih zatraviti oziroma zasaditi z ustrezno avtohtono vegetacijo.

(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 (nadzor nad izvajanjem odloka)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### 40. člen (pričetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenski občin.

Številka: .....

Datum: .....

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