

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 6/2010, 19/2010) je Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na svoji redni seji dne 2017 sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo
v Spodnjih Hočah – Tenko

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen
(podlaga OPPN)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče – Slivnica (MUV, št. 28/2014) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Spodnjih Hočah - Tenko: OPPN).

(2) OPPN je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s številko projekta 04/15-OPPN, januar 2016.

2. člen
(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka še grafični del in priloge.

II. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

3. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

(1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo v Spodnjih Hočah, ki je locirano južno pod novim naseljem ob Gozdni ulici z dostopom po Gozdni ulici.

(2) Predvidene so naslednje ureditve:

- gradnja treh enostanovanjskih stavb,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
- ureditev zelenih in drugih površin,
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo nove dovodne ceste v podaljšku Gozdne ulice.

III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN

4. člen
(območje OPPN)

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih parcelnih mej v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se nahaja zemljišče s parcelno številko 1245 v katastrski občini k.o. Spodnje Hoče (696) in del s parcelo številka 1522 iste katastrske občine.

(3) Meja območja obdelave poteka po zahodni, severni in vzhodni parcelni meji parc. št. 1245 k.o. 696 Spodnje Hoče in prečka parcelo 1522 k.o. 696 Spodnje Hoče.

(4) Po podatkih GURS je sklenjeno območje OPPN za gradnjo stavb in dovozne ceste veliko 2.084 m² na parc. št. 1245 k.o. Spodnje Hoče in se poveča na parcelo 1522 k.o. Spodnje Hoče za izvedbo obračališča za cca 97 m².

(5) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

(6) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in vključuje ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

5. člen (raba zemljišč)

(1) V območju OPPN je opredeljena naslednja raba zemljišč:

- zemljišča na območju prostorskih ureditev povezanih z gradnjo stanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti in funkcionalnim zemljiščem, namenska raba se opredeli za stanovanja,
- zemljišča na območju dostopne ceste, namenska raba se opredeli za prometno infrastrukturo,
- zemljišča na območju gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, na katerih se po izvedenih posegih vzpostavi prejšnje stanje, upoštevajo pa se pogoji omejene rabe, ki veljajo glede na vrsto gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.

6. člen (dopustne dejavnosti)

(1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 32. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 4. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč.

(2) Dejavnosti se v območju OPPN locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo – čiste stanovanjske površine, ki so pretežno namenjene stanovanjskim stavbam in spremljajočim ureditvam infrastrukturnih omrežij.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(lokacijski pogoji)

(1) Lega stanovanjskih stavb je določena z gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

(2) Gradbena linija za stanovanjske stavbe je oddaljena 8 m od zahodne parcelne meje nove dovozne ceste in je vzporedna zahodnemu robu nove dovozne ceste.

(3) Gradbena meja je črta, ki je fasadna stena stanovanjske stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.

(4) Odmiki najbolj izpostavljenega dela stanovanjskih objektov od roba sosednje parcele znotraj območja obravnave morajo biti najmanj 2,00m oziroma bližje, v kolikor je pridobljeno pisno soglasje sosedu. Odmik objekta na severu proti parc. št. 1246/9 k.o. 696 je 4m, odmik od roba gozda na 1244/1 k.o. 696 je 10m, odmik na jugu proti 1522 k.o. 696 je 8m.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti postavljeni na cestno stran, so od meje z zemljiško parcelo, po kateri poteka cesta, odmaknjeni najmanj 2,00 m od skrajnega zunanjšega roba strehe in 1,00 m od meje s sosednjo zemljiško parcelo.

(6) Pri umeščanju objektov in pri izdelavi PGD je dodatno potrebno upoštevati faktor zazidanosti gradbene parcele (v nadalj.: FZ), ki znaša v naselju Spodnje Hoče največ 40%.

8. člen **(arhitekturno oblikovanje)**

- (1) Eno stanovanjske stavbe so zasnovane s pravokotnim tlorisom, ki ga je možno dograjevati znotraj gradbene meje, ki je označena v situaciji, površine od 100m² do 140m². Tloris je lahko tudi manjši. Etažnost stavb je pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Stanovanjske stavbe so grajene klasično ali montažno in imajo streho simetrično dvokapnico naklona 30⁰-40⁰. Sleme je vzdolžno daljši stranici in vzporedno oz. pravokotno na cesto. Možna je kombinacija dvokapne strešine z ravno streho ali izvedba ravne strehe v primeru gradnje nadstropja. Za doseganje naravne svetlobe v mansardnih etažah je možna izvedba frčad različnih oblik in strešna okna v ravnini strešine. Kritina je v temnejši barvi.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti v območju OPPN so oblikovno podrejeni osnovni zgradbi, tudi z ravnimi oz. enokapnimi strehami minimalnega naklona. Kritina je pločevina, steklo ali drugi ustrezeni material.

9. člen **(pogoji za zunanjo ureditev)**

- (1) Okolje objektov se uredi sonaravno brez vnašanja tujerodnih rastlinskih in drevesnih vrst.
- (2) Utrjene površine so načrtovane na cestni strani zgradbe.
- (3) Parkirne površine je možno pokriti z nadstrešnicami. Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.
- (4) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem.

10. člen **(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)**

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m in od ceste min. 2,0 m z zunanjim robom strehe. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Postavitvev ograj, škarp in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ograje in škarpe, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 1,20 m. Od meje z zemljiško parcelo, po katerem poteka dostopna pot, so odmaknjene minimalno 0,50 m. Z obojestranskim soglasjem se ograja ali škarpa lahko postavi na parcelno mejo.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČVANJA OBJEKTOV NANJO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

11. člen **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)**

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami in strokovnimi podlagami, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.

- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
(5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN na listu 8.

12. člen **(prometno urejanje)**

- (1) Dovozna cesta poteka po vzhodni strani območja obravnave v smeri sever – jug. Zgrajena je v podaljšku Gozdne ulice parc. št. 1246/7 k.o. Spodnje Hoče.
(2) Na skrajnem južnem koncu ceste se na parc. št. 1522 k.o. Spodnje Hoče uredi ustrezno obračališče za potrebe nemotenega izvajanja gospodarskih javnih služb in intervencijo
(3) Načrtovana dovozna cesta je v prečnem profilu sestavljena iz vozišča širine 4m in obojestranske mulde širine 0,5m.
(4) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.

13. člen **(parkiranje)**

- (1) Parkiranje osebnih vozil se izvede na posamezni zemljiški parceli po kriteriju najmanj 2 PM/stanovanjsko enoto. Nivojsko parkiranje je razvidno iz grafičnega dela OPPN na listih št. 5 in 6. Parkirna mesta se lahko nadkrijejo s streho velikosti 3 m x 6 m.
(2) Velikost parkirnega mesta znaša 2,50 x 5,00 m.

14. člen **(vodovod)**

- (1) Za potrebe vodooskrbe območja OPPN je potrebno izgraditi krožno povezavo PEHD DN 63 v Senčni poti z novim vodovodnim cevovodom v novi dovozni cesti za direktno priključevanje porabnikov. Predvidena je izvedba vodovoda PE HD 63 v Senčni ulici s povezavo na vodovod v Gozdni ulici. Za izvedbo internih priključkov se zgradi nova vodovodna cev v PE HD 63 v novi dovozni cesti.
(2) Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov, ter financirati izvedbo. Po dokončanju del je potrebno novograjene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last Občini Hoče – Slivnica in v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d. v skladu z določili Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 4/2012).
(3) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k PGD.
(4) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.L. RS, št. 22/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 4/2012), Odloka o gospodarskih javnih službah v Občini Hoče – Slivnica (MUV 08/06), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Hoče – Slivnica (MUV 06/11) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

15. člen **(kanalizacija splošno)**

- (1) V projektni dokumentaciji je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije p veljavnih predpisih in Pravilniku o projektiranju, izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV, šte. 6/06).
(2) Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še projektne pogoje, soglasje k projektu PGD/PZI in soglasje k projektu za gradnjo kanalskega priključka.

(fekalna kanalizacija)

- (1) Za odvajanja odpadnih vod se predvidi gradnja začasnih lastnih malih komunalnih čistilnih naprav (ali skupne MKČN za predvidene objekte), brez odtoka v javno kanalizacijo. Odtok se uredi s ponikanjem in zadrževanjem lokalno na lastni parceli.
- (2) Po sanaciji/rekonstrukciji/novogradnji javnega kanala so lastniki MKČN le-te dolžni izločiti iz uporabe in se priključiti na javni kanalizacijski sistem.

(meteorna kanalizacija in odvodnjavanje)

- (1) V celoti je potrebno predvideti izločitev odvajanja meteorne vode v javni kanalizacijski sistem. Padavinske vode predvidene gradnje se naj lokalno odvajajo oz. ponikajo in zadržujejo na lastni parceli, prav tako padavinske vode s površine nove dovozne poti, ceste in druge utrjene površine.
- (2) Odvodnja padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri – standardizirani lovilci olj (SIST EN 858-2).
- (3) Odvodnjavanje načrtovane dovozne ceste se uredi preko peskolova in lovilca olj v ponikovalnico na parc. št. 1522 k.o. Hoče.

16. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Pri pripravi OPPN so upoštevani predpisi za področje distribucije električne energije: Energetski zakon EZ-1 (Ur.L. RS 17/14)
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.L. RS 101/10) – v bližini ni vodov.
 - Splošni pogoji za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.L. RS 126/07)
 - Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje električne s prilogami (Ur.L. RS 41/11)
 - Tipizacijo elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981)
 - Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov Ur.L. SFRJ št. 51/73 (za nizkonapetostne vode).
- (2) Za izvedbo napajanja območja z električno energijo bo potrebno v skladu s strokovnimi podlagami in idejnimi rešitvami:
 - Zgraditi novi NN kabelski priključek od obstoječega NN omrežja (I-03 Naselje oaza) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Hoče tenis (t-685 OE Maribor z okolico), do predvidene priključno merilne omarice, pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nov NN kabelski priključek, pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa novega NN priključka.
 - TP 20/0,4 kV Hoče tenis (t-685 OE Maribor z okolico) se napaja iz RTP 110/20 kV Dobrava izvod Hoče.
 - Za napajanje nove zazidave Tenko se predvidi novi priključni vod NAYY-J 4x70 iz obstoječega KBV 0,4 kV.
- (3) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (4) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (5) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

- (6) Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. l. RS št. 17/14) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.l. RS št. 126/07) si bo moral investitor v primeru priključitve pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.
- (7) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.

17. člen (telekomunikacijski vodi)

- (1) Za zazidavo je potrebno v cesti (javno dobro) zgraditi TK kabelsko kanalizacijo:
- Po ulici vsaj PEHD cev fi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški
 - Do posameznih individualnih stanovanjskih enot pa PEHD cevi fi 32mm ter prehodni jašek pri stavbi,
- (2) Priključna točka za predvideno zazidavo je obstoječi kabelski jašek v bližini Sršakove ulice 23 (po celi Gozdni ulici v smeri proti Z in potem na J). Prenosni medij bo optika.
- (3) Pri načrtovanju objektov kjer bo izveden TK priključek, naj se predvidi vgradnja TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta.

18. člen (zemeljski plin)

- (1) Splošni pogoji:
V varnostnem pasu plinovodov ni dovoljen strojni izkop.
Pred izvajanjem del je potrebno plinovod na terenu zakoličiti.
Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati, v kolikor je za gradnjo tak izkop potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti Plinarno Maribor d.o.o.
Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno primerno utrditi.
Pred zasutjem plinovodov in priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti Plinarno Maribor d.o.o., da pregleda stanje plinovodov in priključnih plinovodov.
Stroški zaščite in vsa eventualna popravila plinovodov in plinovodnih priključkov gredo v breme investitorja.
Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še soglasje k projektnim rešitvam.
- (2) Oskrba z zemeljskim plinom se zagotovi s podaljšanjem plinovoda po Gozdni ulici ter izgradnjo ustreznega plinovodnega priključka, ki se zaključi z glavno požarno pipo in merilno regulacijskim sklopom v zaščitni omarici, nameščeni na/v fasadi posameznega objekta, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.
- (3) V objektu je potrebno izvesti notranjo plinovodno napeljavo in montažo trošil. Regulator tlaka in ustrezne merilne naprave dobavi in vgradi sistemski operater na stroške investitorja ali izvajalca notranjih plinskih instalacij.

19. člen (ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Stanovanjske zgradbe bodo ogrevane individualno. Predvideno je ogrevanje z zemeljskim plinom in variantna možnost ogrevanja s toplotno črpalko (zrak : voda) oz. uporabo drugega obnovljivega vira energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje. Prezračevanje bo naravno in delno prisilno.

VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

20. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 8. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

21. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.

(3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

22. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in izvede ustrezna protihrupna zaščita in sanacija.

23. člen (varstvo zraka)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) 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 nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

24. člen (ohranjanje narave)

(1) Območje obravnave prostorskega akta v celoti leži v območju predlaganem za zavarovanje, območju pričakovanih naravnih vrednot, ekološko pomembnem območju in posebnem varstvenem območju.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti navedeni v

strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice OPPN za stanovanjsko gradnjo v Spodnjih Hočah – Tenko (k.o. Spodnje Hoče) (ZRSVN, OE Maribor, avgust 2015), ki so del tega OPPN in se hranijo na sedežu občine Hoče – Slivnica.«

(3) Ohranja se naj naravna razširjenost in kakovost kvalifikacijskih habitatnih tipov ter habitatnih kvalifikacijskih rastlinskih in živalskih vrst. Ohranja se naj povezanost habitatov kvalifikacijskih rastlinskih in živalskih vrst.

(4) Poseg se naj izvede izključno na območju, ki je v projektu opredeljeno kot območje izgradnje objekta, dovoza in parkirišče ter komunalne ureditve, na preostalih delih parc. št. 1245 k.o. Spodnje Hoče se ohranja obstoječ obseg in obstoječe ekološke značilnosti habitatov kvalifikacijskih vrst: gozd in gozdni rob.

(5) Poseg se izvaja tako, da ne ogroža prvobitnosti narave. Za ožja zavarovana območja se pazljivo izvaja dejavnosti navedene v 64. in 66. členu ZON (ni naravni spomenik ali naravni rezervat), na širše zavarovanem območju pa dejavnosti navedene v 68. členu ZON (omejitve dejavnosti).

(6) V primeru najdbe mineralov ali fosilov se mora najditelj ravnati po 74. členu ZON (prijava najdbe).

(7) V skladu s 105. členom ZON si mora investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti naravovarstveno soglasje.

25. člen **(ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju ni registriranih arheoloških ostalin.

26. člen **(varstvo vodnih virov)**

(1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem (VVO III) vodovarstvenem območju zajetja pitne vode, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št 24/07, 32/11 in 22/13), zato je potrebno dosledno upoštevati ukrepe, prepovedi in omejitve iz omenjenega predpisa.

(2) Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta pridobiti vodno soglasje.

(3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

(4) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

- Komunalne odpadne vode bodo začasno priključene v male komunalne čistilne naprave z izvedbo iztoka lokalno v zadrževalnik in ponikanje.

- Takoj po ustrezni sanaciji/izgradnji nove/javne kanalizacije, so lastniki MKČN le-te dolžni izločit iz uporabe in se priključiti na javni kanalizacijski sistem.

- Možnost zadrževanja in ponikanja na lastni parceli je potrebno dokazati s koeficientom vodoprepustnosti zemljine v geotehničnem mnenju.

- Čiste padavinske vode s strehe je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritarno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(5) Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(6) V skladu z 49. členom ZGO si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

27. člen **(varovanje gozda)**

(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.

(2) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

(3) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

(4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (1. odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oz. ga je potrebno vkopati v zasip.

(5) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na godnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

(6) Pri poseku in spravilu česa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju z lesnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 26/93).

(7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.

(8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor (46. člen Pravilnika o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih, Uradni list RS, št. 5/98).

28. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

(2) Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov, ki se bodo zbirali na lastnih parcelah v ločenih zabojnikih.

(3) Odpadke bo odvažalo podjetje, ki ima sklenjeno koncesijsko pogodbo za odvoz komunalnih odpadkov z občino Hoče-Slivnica v skladu z Odlokom o načinu izvajanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov, obdelave določenih vrst komunalnih odpadkov in odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV 13/2014).

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

29. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,

- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

30. člen **(varstvom pred požarom)**

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.

(2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

(3) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov. Obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta je elaborat »zasnova požarne varnosti«.

(4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena iz javnega vodovoda.

(5) Za omejitev širjenja požara so delno zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m enostanovanjskih stavb od mej, med stavbami so odmiki lahko manjši od 8,00 m. V takem primeru bodo dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko obstoječe Gozdne ulice in nove ceste v njenem podaljšku ter obračališča na koncu ceste. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

31. člen **(etapnost izvedbe)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta pred gradnjo stanovanjskih stavb.

(2) Stanovanjske stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

32. člen **(organizacija gradbišč)**

(1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba tangiranega in sosednjih zemljišč.

(2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitvev izključno posameznega svetila za varovanje.

(3) Med gradnjo se zagotovi:

- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
- odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov,
- po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.

(4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:

- zemeljski material deponirati izven območja gozda,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih služb.

(5) Gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

33. člen (obveznosti investitorja)

(1) Investitor je dolžan:

- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
- zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
- zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Infrastrukturalne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb.
- sprotno rekultivirati območja posegov,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
- preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
- sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.

(2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.

(3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.

(4) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno komunalno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

XI. DOPUSTNA Odstopanja

34. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega ali oblikovalskega vidika.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.
- (3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih stavb je možno v območju za pozidavo, pri čemer pozidanost posamezne zemljiške parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 40% njene velikosti.
- (4) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel z odstopanjem pri površini parcele za $\pm 10\%$.
- (6) Na mestu dveh enostanovanjskih stavb se lahko zgradi ena dvostanovanjska stavba (dvojček).
- (7) Dopustno je preoblikovanje površin za odstavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev.
- (8) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (9) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (10) Dopustne so delne aličasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

XII. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen

- (1) Odlok z vsemi sestavinami in obveznimi prilogami je stalno na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora na Občini Hoče–Slivnica.

36. člen

(veljavnost)

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:
Datum:

Župan Občine Hoče–Slivnica
Dr. Marko Soršak, univ. dipl. gosp. inž.