



Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 25. člen Statuta Občine Hoče-Slivnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/2018) je Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na svoji 1.izredni seji dne 31. 7. 2019 sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA HO 14/2 V K.O. SPODNJE HOČE

(predlog)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2018/OPPN-059.

2. člen (vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

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

3. člen (načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih objektov, na območju z oznako prostorske enote HO 14/2, s podrobnejšo namensko rabo območja proizvodnih dejavnosti (IG), gospodarske cone, ki so namenjeni obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, v Občini Hoče Slivnica.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo novih objektov namenjeni dejavnostim po podrobnejši namenski rabi, z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
 - gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
 - gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.



III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 696 k.o. Spodnje Hoče: 859/1, 860/2, 859/2.
- (4) Velikost območja OPPN je 19 739 m².

IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

- (1) Območje OPPN se nahaja vzhodno od centralnega naselja Hoče, južno od Miklavške ceste, vzhodno od strnjene naselja enostanovanjskih objektov ob Vzhodni ulici, severno od Čobčeve ulice in zahodno od obstoječe poslovno, trgovsko, proizvodne cone.
- (2) V območju OPPN so predvideni objekti namenjeni skladišču s pripadajočim poslovnim objektom, hladilnica s poslovnimi prostori, drugi podobni objekti namenjeni dejavnostim območja proizvodne cone, izgradnja pripadajoče prometne infrastrukture s potrebnimi parkirišči ter ureditev in izgradnja vse potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture. (3) Načrtovana je tudi izgradnja Nove Čobčeve ulice od priključka na Miklavško cesto na vzhodu ter do Vzhodne ulice na zahodu.

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

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora HO 14/2, površine so namenjene proizvodnim dejavnostim (IG), gospodarska cona.
- (2) Vrste dopustnih dejavnosti:
 - predelovalne, proizvodne, industrijske dejavnosti,
 - okoljske dejavnosti, vendar ne zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov,
 - gradbeništvo,
 - promet in skladiščenje,
 - poslovne dejavnosti,
 - druge dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
 - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - novogradnja,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,



- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Nestanovanjske stavbe
 - trgovske stavbe,
 - industrijske stavbe (stavbe za proizvodnjo in obrt),
 - skladiščne stavbe, rezervoarji, silosi, hladilnice,
 - stavbe za druge storitvene dejavnosti,
 - nestanovanjske kmetijske stavbe.
- Gradbeno inženirski objekti:
 - objekti prometne infrastrukture (ceste),
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - drugi gradbeno inženirski objekti.
- Nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Območje OPPN obsega na jugu parceli namenjeni novi cestni povezavi, kjer se načrtuje nova povezava med Čobčevo ulico in Miklavško cesto, podaljšek Čobčeve ulice. Na večji parceli se načrtuje izgradnja objektov in nova parcelacija. Do tega območja je predvidena nova dovozna cesta.

(2) V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer so prikazane največje možne tlorisne velikosti objektov. Prikazani so načelni tlorisi objektov, možna je drugačna lega objektov, drugačnega tlorisa, oblike in velikosti, v okviru izvedbenih pogojev in v skladu z dopustnimi odstopanji, določenimi v tem odloku, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Zarisano je območje pozidave, katerega tlorisi objektov ne smejo presežati. Črte območja pozidave ni dovoljeno presežati, objekti se je lahko dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Objekti lahko presežajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju pozidave se lahko predvidi več objektov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

Na vzhodni strani območja pozidave je določena gradbena meja, je črta (neprekinjena linija), ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Objekti so lahko grajeni s kletjo ali brez.

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

(3) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.

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

(5) Višinski gabariti objektov ne smejo presežati 15,00 m nad koto terena. V skladu z zahtevami tehnoloških procesov v objektu je objekt ali del objekta lahko tudi višji. V to višino je možno v objektu načrtovati tudi medetažo za poslovne, pisarniške prostore.

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



8. člen

(načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišč, ki je določena v kartografskem delu list številka 5.1 Načrt parcelacije, je načelna, prilagodi se zazidalni zasnovi in tipologiji stavb, ki se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Na posamezni parceli, namenjeni gradnji je možna gradnja več objektov, prav tako je možno deliti ali združevati parcele. Parcele je možno združevati in deliti tako, da ima nova parcela dostop z javne površine. Ob združevanju parcel je možno združiti oziroma povezati objekte, jih dograditi v primeru širitve dejavnosti ali ob pojavu nove, ki potrebuje več površin, pri čemer ne sme biti presežena stopnja izkoriščenosti zemljišča po tem odloku in mora biti zagotovljena funkcija dostopnosti.

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Na območju manipulativne površine je dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter infrastrukturnih objektov za potrebe objekta v skladu s pravilnikom o postavitvi takšnih objektov v varovalnem pasu ter urejanje zelenic in hortikulturnih zasaditev.
- (4) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
- (5) Postavitvev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

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

10. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

- (1) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.
- (2) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.
- (3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

11. člen

(prometno omrežje, parkiranje, manipulativne površine)

- (1) Dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture, Miklavške ceste, ki se priključuje na državno cesto R2-450, odsek 1404 Hoče-letališče v km 0,250.
- (2) Za dostop do ožjega območja se zgradi podaljšek Čobčeve ulice (Nova Čobčeva ulica) in nova dovozna cesta v smeri S-J na vzhodni strani območja.



- (3) Predvidena je »nova Čobčeva ulica« v gabaritu NPP 9,50 m: (vozišče 6,0 m, enostranski pločnik 1,50 m, dvosmerna kolesarska steza 2,50 m) , ter nova dovozna cesta NPP 7,50 m (vozišče 6,0 m, enostranski pločnik 1,50 m).
- (4) Parkirne površine se zagotovijo na lastniški parceli z ureditvami v okolici objekta ali v podzemnih garažah, v objektu ali na strehi objekta.
- (5) Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost. Na parceli morajo biti tudi vse manipulativne površine za potrebe dejavnosti.
- (6) Območje se nahaja v vplivnem pasu državne ceste R2-450, odsek 1404. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno zagotoviti, da ne bo negativnih vplivov na območje državne ceste.
- (7) Manipulativna površina je funkcionalna prometna površina ob objektu, namenjena manipulaciji vozil (vožnji, obračanju, parkiranju ...), peš prometu, postavitvi smetnjakov ... Manipulativna površina se lahko ureja tudi v območju površine za razvoj objekta. Dostop do manipulativne površine s prometnic je omogočen z cestnim priključkom.

12. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Za zagotovitev vodooskrbe je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod premera DN 100 z navezavo na obstoječi cevovod v Miklavški cesti. Vodovod se zgradi v Novi Čobčevi ulici in novi dovozni cesti. Na razvodu je potrebno predvideti ustrezno število hidrantov za požarno varnost.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju je zgrajena javna kanalizacija, zato je potrebno celoten projekt zagotoviti s priklopom na sistem javne kanalizacije. Priklop se izvede na jašek javne kanalizacije. Vsi priklopi na javno kanalizacijo naj bodo gravitacijski. Vsi objekti morajo biti zaščiteni pred udarom odpadne vode iz javne kanalizacije.
- (2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.
- (3) Komunalne odpadne vode se vodijo preko ločenega kanalizacijskega sistema z navezavo na obstoječe omrežje. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor.
- (4) Meteorne odpadne vode se vodijo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) v lokalno ponikanje. Meteorne vode iz strešin se vodijo v lokalno ponikanje. Ponikanje se izvede na parceli izven območja prometnih površin.
- (5) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.
- (6) Zaradi preobremenjenosti kanalizacijskega sistema se naj k projektni dokumentaciji izdela celovita hidravlična študija obstoječega sistema.



15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) V območju OPPN se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in omrežje:
 - DV 20 kV RTP Rače-RTP Dobrova,
 - DV 2x110 kV Maribor – Rače – Slovenska Bistrica,
 - DV 110 kV Cirkovce – Maribor 1,
 - DV 110 kV Cirkovce - Maribor 2.
- (2) Obstoječi 20 kV DV se zaradi predvidene gradnje odstrani in kablira od oporišča OP 45 do oporišča OP 48. Kabliranje se izvede ob robu predvidenih ureditev v skladu s pogoji upravljavca in v skladu z izdelanimi tehničnimi rešitvami.
- (3) Za vse posege v območju obstoječih prenosnih daljnovodov je potrebno:
 - izdelati ustrezno dokumentacijo oziroma elaborat križanja oziroma približevanja in na njega pridobiti projektne pogoje in mnenje upravljavca,
 - vsi objekti morajo biti oddaljeni od osi daljnovoda minimalno 15,0 m,
 - pri posegih v bližini stojnih mest DV je potrebno preveriti statično stabilnost stebrov, ureditve terena morajo biti nižje od zgornjega nivoja temeljev, urejeno mora biti odvodnjavanje. Nosilne stebre na območju parkirišč in manipulativnih površin je treba za varovati pred naletom vozil (zaščitna odbojna ograja),
 - upoštevati je potrebno potek obstoječih ozemljitev,
 - vse komunalne vode je potrebno voditi tako, da ne ogrožajo ozemljitvenega sistema DV,
 - v času gradnje in uporabe je potrebno zagotoviti varnostno razdaljo med stroji in vodniki,
 - vse rešitve je potrebno uskladiti z upravljavcem in na njih pridobiti mnenje.
- (4) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno:
 - Zamenjati obstoječi transformator v TP Hoče Lesnina,
 - Zgraditi nov NN kabelski priključek do nove razdelilne omarice v območju OPPN,
 - Od nove razdelilne omarice do posameznih objektov zgraditi nove NN priključke.
- (5) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca in izdelane tehnične dokumentacije, upoštevajoč veljavno zakonodajo, tehnične predpise in normative s področja oskrbe z električno energijo. Za priključni kablovod od TP do razdelilne omarice se izdelata posebna tehnična dokumentacija.

16. člen

(javna razsvetljava)

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

17. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Območje OPPN se lahko naveže na obstoječe omrežje v križišču Miklavške ceste in Čobčeve ulice (pri objektu Miklavška cesta 77).
- (2) Za potrebe predvidene pozidave se v Čobčevi ulici in novi dovozni cesti predvidi položitev ustrezne kableske kanalizacije z jaški. Do posameznih objektov se izdelajo priključki.

18. člen

(plinovodno omrežje)



- (1) Priključitev na plinovodno omrežje se lahko izvede na obstoječi plinovod v Miklavški cesti. Priključni plinovod se izvede v Novi Čobčevi ulici in novi dovozni cesti v skladu s pogoji distributerja.
- (2) Za posamezne objekte se zgradi ustrezeni priključek ter notranja plinovodna napeljava.

19. člen (ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

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

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
 - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
 - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

22. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanem 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.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v VI. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

24. člen

(varstvo vodnih virov)

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

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

(3) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi predpisi 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 ...).

(4) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavnimi predpisi dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

(5) V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaženje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

(6) V skladu z veljavnimi predpisi je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je treba padavinske vode prioritarno 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.

(7) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja pri-spevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je



treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

(8) 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). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

(9) Tla v garaži (oz. skladišču, industrijski stavbi) morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode.

(10) 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.

(11) V skladu z veljavnimi predpisi si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve.

25. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na območju predmetnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

26. člen

(ravljanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

(2) Za posamezno dejavnost se predvidi ločeno zbiranje in odvoz odpadkov ob upoštevanju določil varstva podtalnice.

(3) 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

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

28. člen



(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
 - da je ob požaru na voljo zadostno število 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. Upravljaavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

29. člen

(etapnost gradnje)

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

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

30. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

31. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)



- (1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.
- (2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Vse stavbe so lahko grajene brez kleti ali s kletjo. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna gradnja več kletnih etaž.
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

32. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.
- (3) Lokacije prometnih priključkov in dostopov, prikazanih v kartografskem delu, se lahko prilagodijo skladno z notranjo razporeditvijo objektov in ureditvijo parcel. Cestni priključki morajo biti projektirani skladno s prometno tehničnimi in prometno varnostnimi predpisi.

33. 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 odmkov 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

34. 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.

35. 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.



36. 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,
 - zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

37. 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.

38. člen (pričetek veljavnosti)

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

Številka: 03201-11/2019
Hoče, 31. 7. 2019

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