

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (UGSO, št. 61/18 in 27/20) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA HV 01/4 STANOVANJSKO NASELJE HOTINJA VAS V OBČINI HOČE-SLIVNICA

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HV 01/4 stanovanjsko naselje Hotinja vas v občini Hoče-Slivnica« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2021/OPPN-014.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2465.

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 načrtuje ureditev povezana z gradnjo trinajstih (13) dvojčkov, dveh (2) enostanovanjskih prostostojećih stavb in prizidka na lastnih parcelah, s parkiranjem avtomobilov na lastni parceli in dovozne ceste do vseh načrtovanih parcel in stavb. Skupaj je načrtovanih 28 novih stanovanjskih enot na lastnih parcelah, s parkiranjem na lastni parceli z vso potrebno zunanjo, prometno, komunalno in energetske ureditvijo.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo trinajstih (13) dvojčkov, dveh (2) enostanovanjskih prostostojećih stavb in prizidka 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 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) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.: 606, 607/1, 608/1, 608/2, 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 591/1, 591/3 vse k.o. Orehova vas in 438/8, 438/9, 438/10, 438/11, 452/1 in 452/2-del, vse k.o. Hotinja vas.
- (4) Velikost območja OPPN je 1,08 ha.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje OPPN se nahaja v južnem delu naselja Hotinja vas, južno od naselja Orehova vas v Občini Hoče–Slivnica. Nahaja se na meji med katastrskima občinama Orehova vas in Hotinja vas.

Območje OPPN leži med cesto Na Devcah, ki poteka severovzhodno od območja in s katere je možen dovoz do predmetnega območja OPPN. Na vzhodni strani območja, ob ulici Na Devcah, se nahajajo obstoječi objekti, ki so namenjeni rušitvi. Južno od območja se nahajajo obstoječe enostanovanjske stavbe ob cesti H kanalu, zahodno in severno od območja se nahaja nepozidana površina kot travnik ter obstoječe enostanovanjske stavbe ob cesti Na Devcah. Območje je dostopno z vzhodne strani preko obstoječe lokalne ceste (LZ-zbirna mestna ali krajevna cesta) številka odseka 380151, Hotinja vas. V naravi je predmetna površina pretežno nepozidana.

- (2) V območju OPPN se načrtuje gradnja trinajstih (13) dvojčkov, dveh (2) enostanovanjskih prostostojećih stavb in prizidka na lastnih parcelah, s parkiranjem avtomobilov na lastni parceli in dovozne ceste do vseh načrtovanih parcel in stavb, z vso potrebno komunalno, energetsko in komunikacijsko infrastrukturo.

6. člen

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

- (1) Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Hoče-Slivnica) leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote HV 01/4, s podrobnejšo namensko rabo SSps - območje urbane prostostojeće stanovanjske pozidave, ki je namenjeno enodružinski gradnji in dopolnilnim dejavnostim.

- (2) Vrsta osnovne dejavnosti:

-bivanje in dejavnosti gospodinjstev.

- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstojećih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- vodnogospodarske ureditve,

- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - dvostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Predvidena je gradnja trinajstih (13) dvojčkov, dveh (2) enostanovanjskih prostostoječih stavb in prizidka na lastnih parcelah, s parkiranjem avtomobilov na lastni parceli in dovozne ceste do vseh načrtovanih parcel in stavb. Skupaj je načrtovanih 28 novih stanovanjskih enot na lastnih parcelah, s parkiranjem na lastni parceli z vso potrebno zunanjo, prometno, komunalno in energetska ureditvijo.

(2) V kartografskem delu so zarisani tlorisi stanovanjskih stavb in gradbena meja. Zarisani tlorisi stavb so maksimalni. V okviru zarisane tlorisa se lahko spremeni oblika, lahko se tloris tudi zmanjša. Tam kjer je zarisana gradbena meja, se lahko tloris stavbe poveča, zmanjša, preoblikuje, preseganje meje ni dovoljeno. Tlorisi stavb se je lahko gradbene meje dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjene v notranjost. Preseganje tlorisa stavbe in gradbene meje je dovoljeno le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanja odprta ali zaprta stopnišča, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

(3) Na delu parcele 452/2 k.o. Hotinja vas je načrtovan prizidek k obstoječi stanovanjski stavbi. Tlorisni gabarit je razviden iz kartografskega dela. Maksimalna pozidanost prizidka je možna v območju gradbene meje, ki jo je dovoljeno presegati le z nadstreškom, balkonom, loggio, zunanjim odprtim ali zaprtim stopniščem, vhodom, vetrolovom.

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

(5) Maksimalna pozidanost gradbene parcele pri enostanovanjskih, prostostoječih stavbah (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %.

(6) Višina stavb je lahko P (pritličje), P+M (pritličje, mansarda) ali P+1+M (pritličje, nadstropje, mansarda). Gradnja kleti ni dopustna.

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

(8) Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne, dvokapne ali večkapne.

(9) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.

(10) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

8. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo gradbeno mejo, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
- (4) Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

9. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

- (1) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Parcele je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli. V primeru združitve parcele dvojčkov v eno parcelo z enostanovanjsko stavbo kot prostostoječo enostanovanjsko stavbo, jo je možno umestiti znotraj prikazanega tlorisa stavbe dvojčka.
- (2) Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo zaradi tehnoloških razmer ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti, vendar mora biti le-to v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno.

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 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, pešci, kolesarji, intervencija)

- (1) Glavni dovoz do območja ureditve OPPN se kot novo stanovanjske naselje umešča v Hotinjo vas in se načrtuje na vzhodnem robu, z obstoječe ceste na Devcah, kjer se priključuje preko enega prometnega priključka. Dovožna cesta se nato proti zahodu razcepi v dva priključka, ki se nato ob zahodni meji OPPN združita in tako predstavljata krožno povezavo. Ob novo dovozno cesto se načrtujejo nove parcele, do katerih se individualno dostopa. Za potrebe predmetne pozidave je potrebno zgraditi notranje, prometne, parkirne in manipulativne površine, ki se na obstoječo dovozno cesto ob vzhodnem robu, priključujejo preko enega priključka
- (2) Vozišče nove dovozne ceste A je zasnovano v gabaritu širine 6,00 m, kar pomeni vozišče v širini 5,50 m in muldo v širini 0,50 m, in se na vzhodu priključuje na obstoječo ulico na Devcah.

- (3) Vse voziščne, parkirne in manipulativne površine morajo biti izvede v proti-prašni izvedbi z rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda
- (4) Kinematični elementi zavijalnih radijev morajo zagotoviti prevoznost tipičnega vozila (vsaj 3-ostni tovornjak)
- (5) Parkiranje se zagotovi ob novi dovozni cesti znotraj gradbene parcele na utrjenih površinah, ki so direktno vezane na novo cestno povezavo po območju in sicer 2 PM/stanovanjsko enoto.
- (6) Ob stanovanjski stavbi je možna postavitvev nadstrešnice ali garaže, prav tako je načrtovanega dovolj prostora za odstavo avtomobila na lastni parceli v primeru obiska. Velikost in lega nadstrešnice ali garaže se natančno določi v projektni dokumentaciji.
- (7) Pešci in kolesarji so vodeni v sklopu povoznih voziščnih in manipulativnih površin.
- (8) Intervencija in dostava je zagotovljena preko novega cestnega priključka po vsem območju ter iz vseh notranjih povoznih površin.
- (9) Pri projektiranju cest je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo in predpise o projektiranju javnih cest in njihovih elementov s stališča zagotavljanja prometne varnosti in ekonomičnosti njihove graditve ter vzdrževanja, določila Odloka o občinskih cestah v Občini Hoče-Slivnica (MUV, št. 40/99, 7/02).
- (10) Zagotovljena mora biti preglednost pri vključevanju na cesto Na Devcah v skladu z Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18, 123/21 – ZPrCP-F) ter Tehničnih specifikacij za ceste.

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) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta je načrtovana preko že izgrajenega javnega vodovodnega omrežja v izvedbi preseka 110 mm v cesti Na Devcah.
- (2) Za potrebe vodo oskrbe novih objektov je potrebno v dovozni cesti zgraditi novo sekundarno vodovodno omrežje zankaste zasnove PEHD d90/16 bar RC z navezavo na obstoječ PEHD d110 v Ulici Na Devcah. Vgraditi je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Ob območju OPPN je zgrajeno obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se nahaja v ulici Na Devcah.
- (2) Predmetna lokacija se nahaja v ožjem območju z oznako »WO II« zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (3) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavno

zakonodajo dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V skladu z izdelanim HG poročilom (št. HG-16-2021, izdelal Geoforma d.o.o., oktober 2021) se podtalnica nahaja na globini 4,7 m pod koto terena.

(4) Za odvod fekalnih odpadnih vod se zgradi ustrezno dimenzionirana kanalizacija z navezavo na obstoječo kanalizacijo.

(5) Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano. V skladu z izdelanim HG poročilom (št. HG-16-2021, izdelal Geoforma d.o.o., oktober 2021) se priporoča izvedba ponikalnih vrtin ali ponikalnih polj, kar se podrobneje določi v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega izračuna.

(6) Padavinske vode iz strešin se vodijo v zbiralnice/zadrževalnike ob vsakem objektu posebej. Padavinsko vodo se uporablja za zalivanje, kot sanitarno vodo ipd. Iz zbiralnika/zadrževalnika se višek padavinske vode vodi v ponikovalno polje na parceli lastnika za vsak objekt posebej.

(7) Padavinske vode z utrjenih površin (parkirišča in manipulativne površine) pri posameznih objektih je potrebno odvajati preko lovilca olj (pred iztokom v ponikovalnico).

(8) Padavinske odpadne vode iz dovozne ceste se vodijo preko predvidene meteorne kanalizacije, ki se zaključi na lovilcu olj (SIST EN 858) in ponikajo v ponikalnih vrtinah. Število vrtin se določi v projektni dokumentaciji na podlagi hidravličnega izračuna.

(9) Tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine morajo biti vodoneprepustne, zato je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

(10) Namestitvev toplotne črpalke voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali geosonde, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, za pridobivanje toplote za namen ogrevanja, na VVO II ni dovoljena.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektra Maribor d. d.:

- 0,4 kV niskonapetostno omrežje nadzemne in podzemne izvedbe iz transformatorske postaje T- 426 OREHOVA VAS (T0426).

(2) Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- zgraditi novo transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,

- pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;

- zgraditi nove niskonapetostne kabselske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z OE Slovenska Bistrica, Elektra Maribor d. d.;

- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove niskonapetostne kabselske razvode;

- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih niskonapetostnih kabselskih razvodov,

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabselskih razvodov, ki se mora glasiti na investitorja Elektro Maribor d.d.,

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabselski priključke za posamezne predvidene objekte.

(3) Objekte, ki so predvideni pod oz. nad elektroenergetskimi vodi je potrebno prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za

prestavitvev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.

(4) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Slovenska Bistrica.

(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

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču, ki bo kasneje večinoma v javnem dobru (cesta) zgradi TK kabelsko kanalizacijo:

- po glavni ulici vsaj PEHD cev 2x fi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški iz BC fi 80cm,
- do posameznih individualnih stanovanjskih enot pa PEHD cevi fi 32mm ter prehodni jašek pri sami stavbi.

(2) Priključna točka za predvideno zazidavo je obstoječi kabelski objekt v bližini naslova Kovaška ulica 15.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju.

17. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Oskrba predvidenih novih objektov z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustrezno dimenzioniranega razvoda po dovozni poti do objektov z navezavo na obstoječi distribucijski plinovod, ki poteka po ulici Na Devce - Orehovi cesti s hišnimi priključki za posamezen objekt, na stroške investitorja.

(2) Izvesti je potrebno notranjo plinovodno napeljavo v objektu in montažo trosil. Regulator tlaka (do priključne moči trošila do 50 kW) in ustrezne merilne naprave dobavi in vgradi sistemski operater na stroške investitorja na osnovi predhodnega naročila investitorja ali izvajalca notranjih plinskih instalacij .

18. člen

(razsvetljava)

(1) Predvidi se izvedba javne razsvetljave. Uporabijo se svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba.

Razsvetljava zunanjih javnih površin se izvede z možnostjo senčenja svetil v nočnem času ali možnostjo izključevanja nepotrebnih svetil v mirnejšem delu noči – svetila s tipali.

19. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

(2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije – plina in ekstra lahkega kurilnega olja. Možna je tudi priključitev na plinovodno omrežje.

(3) Pri vseh vrstah ogrevanja in hlajenja imajo prednost obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici.

- (4) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi.
- (5) Namestitve toplotne črpalke voda – voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali geosonde, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, za pridobivanje toplote za namen ogrevanja večstanovanjskega objekta, na VVO II ni dovoljena.

20. člen

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

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

(kulturna dediščina)

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

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

22. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Objekti v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahajajo v neposredni bližini kmetij z gospodarskimi poslopiji in ob obdelovalnih površinah kmetijske zemlje, ki so obstoječi izvor obremenitve zraka z različnimi vonjavami, povezanimi s kmetovanjem. Ukrepi, ki preprečujejo povečanje emisij onesnaženega zraka znotraj objektov morajo biti zagotovljeni že v fazi pridobivanja projektne dokumentacije in naknadno pri izvedbi samih objektov.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Na območje ni dovoljeno umeščanje objektov oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

(4) 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, nezaščitene površine 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;
- v času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.

(4) Pri vseh vrstah ogrevanja in hlajenja imajo prednost obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici.

23. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v III. 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. Zaščitni ukrepi znotraj objektov zagotavljajo pri projektiranju posameznih objektov z upoštevanjem zaščitnih ukrepov in uporabo materialov, ki bodo uporabljeni pri vgradnji.

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

(3) Za preprečevanje hrupa v času gradnje pa je potrebno uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti za vir hrupa.

24. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Predmetna lokacija se nahaja v ožjem območju z oznako »WO II« zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavno zakonodajo dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V skladu z izdelanim HG poročilom (št. HG-16-2021, izdelal Geoforma d.o.o., oktober 2021) se podtalnica nahaja na globini 4,7 m pod koto terena.

(3) Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano. V skladu z izdelanim HG poročilom (št. HG-16-2021, izdelal Geoforma d.o.o., oktober 2021) se priporoča izvedba ponikalnih vrtin ali ponikalnih polj, kar se podrobneje določi v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega izračuna.

(4) Padavinske vode iz strešin se vodijo v zbiralnike/zadrževalnike ob vsakem objektu posebej. Padavinsko vodo se uporablja za zalivanje, kot sanitarno vodo ipd. Iz zbiralnika/zadrževalnika se višek padavinske vode vodi v ponikovalno polje na parceli lastnika za vsak objekt posebej.

(5) Padavinske vode z utrjenih površin (parkirišča in manipulativne površine) pri posameznih objektih je potrebno odvajati preko lovilca olj (pred iztokom v ponikovalnico).

(6) Padavinske odpadne vode iz dovozne ceste se vodijo preko predvidene meteorne kanalizacije, ki se zaključi na lovilcu olj (SIST EN 858) in ponikajo v ponikalnih vrtinah. Število vrtin se določi v projektni dokumentaciji na podlagi hidravličnega izračuna.

(7) Tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine morajo biti vodoneprepustne, zato

je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

(8) Namestitev toplotne črpalke voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali geosonde, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, za pridobivanje toplote za namen ogrevanja, na VVO II ni dovoljena.

(9) V skladu z veljavnimi predpisi si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred izgradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

25. člen

(ohranjanje narave)

Območje OPPN leži izven vseh evidentiranih in zavarovanih območij varovanja narave.

26. člen

(ravnanje z odpadki)

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

(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

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

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,125 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 majhna.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi 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. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

29. člen (osončenost)

(1) Območja stanovanj se v zvezi z osončenjem načrtuje tako, da so za stanovanjske stavbe izpolnjene zahteve iz slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih. Ta med drugim navaja, da naj ima v stanovanju vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora traja štiri ure dnevno.

(2) Območja stanovanj se načrtuje tudi tako, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

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

30. člen (etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v eni ali v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Gradnja se bo izvajala v etapah skladno s potrebami investitorja.

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

31. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

32. člen (odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

(2) Maksimalna pozidanost gradbene parcele pri enostanovanjskih, prostostoječih stavbah (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %.

(3) Drugačna oblika in velikost vsakega posameznega objekta znotraj prikazanega tlorisa stavbe ali gradbene meje se določi s projektno dokumentacijo.

(4) Sodobno oblikovanje objektov, ki dopušča uporabo vseh vrst materialov in oblik fasadnih oblog in ometov, odprtin, streh, ograj, stopnišč, nadstrešnic.

(5) Preoblikovanje internih parkirnih površin skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju pogojev OPPN.

(6) Nadkritje parkirnih površin (izvedba nadstrešnic).

(7) Spreminjanje parcelacije glede na vrsto pozidave in funkcionalne zahteve posameznih objektov oziroma investitorjev. Možno je združevanje parcel kot je opisano v 9. členu.

33. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

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

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

34. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

(2) Dopustna so odstopanja, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo odstopanj pridobljena mnenja za spremembo pristojnih dajalcev mnenj.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

35. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

36. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora 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 potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
 - po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

38. člen

(občinski prostorski akti)

- (1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del stanovanjskega naselja Orehova-Hotinja vas v občini Hoče-Slivnica (MUV, št.26/2008, z dne 18.11.2008) v tekstualnem in kartografskem delu.

39. 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.

40. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

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