

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV št. 6/10, 19/10) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU za del stanovanjskega
območja HO 06 v K.O. Spodnje Hoče

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del stanovanjskega območja HO 06 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 2016/OPPN-001.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) OPPN vsebuje besedilo odloka, kartografski del in priloge.

(2) Ta odlok določa opis prostorske ureditve v območju obdelave, ki se načrtuje z OPPN in sicer 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 ureditvi območja OPPN.

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 izgradnjo 4 enostanovanjskih objektov.

(2) Predvidene ureditve predstavljajo gradnjo novih stavb, ureditev priključitve na prometno, komunalno in komunikacijsko infrastrukturo.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele v katastrski občini Spodnje Hoče (696):

- 249/1, 249/2, 250/1, 250/2, 250/3

(2) Velikost območja OPPN je 3875 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

- (1) Območje se nahaja v severnem delu strnjenega naselja Hoče, pozidanega s pretežno enostanovanjskimi individualnimi hišami, kjer se poselitev prekine z večjo prosto površino zazidljivih parcel in nato preide v ponovno ozko poselitev enostanovanjskih objektov ob Pivolski cesti. Območje, ki se nahaja na obronku poselitve predstavlja ravninski svet.
- (2) Območje je dostopno preko obstoječe Ulice k jelšam, ki se tukaj slepo zaključuje. Potrebno je predvideti prometne dovoze k posamezni parceli.
- (3) Stavbno zemljišče je pretežno nepozidano. Na območju se v jugozahodnem delu nahaja obstoječi enostavni objekt v obliki vrtno lope, ki je predviden za rušitev.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

- (1) Na območju je predvidena gradnja 4 enostanovanjskih objektov. Novi objekti se bodo prometno priključevali na dovozno lokalno cesto, ki se na jugozahodu priključuje na Ulico k jelšam ter bodo komunalno in energetska opremljeni.
- (2) Na celotnem območju so načrtovane 4 gradbene parcele različnih velikosti. Zaradi urejene prometne infrastrukture na južnem delu območja, je prometni dostop in dovoz urejen na južnem delu načrtovanih parcel.

7. člen

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

- (1) Območje je po občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo in oznako HO 06.
- (2) Po podrobnejši namenski rabi je namenjeno večstanovanjski pozidavi (SSVs), možna pa je tudi izgradnja enostanovanjskih ali dvostanovanjskih stavb. Osnovna dejavnost predstavlja bivanje.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov,
 - tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah
 - nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
 - gradnja novih objektov,
 - gradnja stanovanjskih in drugih objektov, kjer je možno urediti oskrbo s pitno vodo, električno energijo, navezavo na javno prometnico in kanalizacijsko omrežje ali je dovoljena gradnja greznic,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (4) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - Objekti prometne infrastrukture,
 - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.
- (5) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetske virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetski viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja. Energetski objekti:
- solarne elektrarne, toplarne – naprave za sproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

8. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

- (1) Gradnja stanovanjskih objektov je v kartografskih prilogah prikazana s tlorisom gabarita objektov in gradbeno mejo kot območjem pozidave. Tlorisni gabarit je predvidenih dimenzij 9,00 m x 12,00 m, le-ta se lahko umesti kjerkoli v območju pozidave, lahko je manjši. Gradbene meje ni dovoljeno presegati. Etažnost objekta predstavlja pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M). Možna je izvedba kleti, vendar na osnovi ugotovitev predhodnih geotehničnih raziskav terena.
- (2) Načrtovane so štiri parcele različnih velikosti.
- (3) Dovozi in dostopi do objekta so urejeni z južne strani območja.
- (4) Na parceli je načrtovana postavitvev nadstrešnice ali garaže.

9. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- Nezahtevni objekti:
 - majhna stavba,
 - pomožni objekti v javni rabi,
 - ograje,
 - podporni zid,
 - mala komunalna čistilna naprava,
 - nepretočna greznica,
 - rezervoar.
 - Enostavni objekti:
 - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
 - pomožni objekti v javni rabi,
 - ograja,
 - podporni zid,
 - mala komunalna čistilna naprava,
 - nepretočna greznica,
 - rezervoar,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
 - pomožni komunalni objekti.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

(4) Postavitev ograj v območju križišč ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin, visoke so lahko 1,2 m, drugod pa največ 2,2 m.

(5) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

10. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

Pri določitvi zasaditve grmovnic in dreves je potrebno zagotoviti preglednost v križiščih in vidnost prometnih znakov. Krajinska ureditev mora biti usklajena glede izbora (avtohtonih) vrst grmovnic in dreves v smislu čim večje vpetosti v okolje. Tujerodne in eksotične rastlinske vrste se ne vnaša.

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

11. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne in parkirne površine.

(2) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko obstoječih javnih prometnih površin.

12. člen

(prometno omrežje)

Za dostop do predvidenih objektov se podaljša obstoječa Ulica k jelšam v dolžini približno 60,00 m. Širina dostopne ceste je 5,00 m.

Za dostop do objekta številka 1 se izvede interna dostopna pot širine 3,00 m preko privatne parcele. Dostopna pot nima javnega značaja.

13. 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 in služb. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture.

(3) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem z upoštevanjem katastra obstoječih objektov in naprav. 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 projektne pogoje in nato še soglasje.

14. člen
(vodovodno omrežje)

Za potrebe širitve, zagotovitve požarne varnosti in nemotene oskrbe s pitno vodo je potrebno rekonstruirati obstoječi cevovod PEHD 90 v Mlinški ulici ter zgraditi nov cevovod DN 100 od obstoječega cevovoda v Ulici k jelšam do predvidene zazidave.

15. člen
(kanalizacijsko omrežje)

Komunalne odpadne vode se odvajajo v lastne male komunalne čistilne naprave ali nepretočne greznice v skladu z veljavno zakonodajo.

Zagotoviti je potrebno prevzem blata iz male KČN in odvoz iz nepretočne greznice v skladu z veljavno zakonodajo. Prevzem in odvoz lahko izvaja samo za to usposobljena javna služba.

Meteorne odpadne vode iz strešin se vodijo v lastne ponikovalnice na posamezni parceli oziroma razpršeno po terenu, na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

Detajlni pogoji se prikažejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi hidrogeoloških raziskav.

16. člen
(elektroenergetsko omrežje)

Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo je potrebno zgraditi nov NN kabelski priključek iz obstoječega NN omrežja (NN I-01 BETONSKI DROG) iz TP Hoče Sana (T-121 OE Slovenska Bistrica) do nove priključno merilne postaje objekta. Natančen potek prestavitve električnega omrežja se bo predvidel v projektni dokumentaciji.

Vsa dela na električnem omrežju se izvajajo v skladu s pogoji in pod nadzorom upravljavca. Za NN priključek je potrebno pridobiti ustrezno projektno dokumentacijo.

V fazi priprave projektno dokumentacije je potrebno pri Elektro Maribor naročiti dokumentacijo za prestavitev prostozračnega NN električnega omrežja, ki poteka preko predmetnega območja OPPN in NN razvoda, za predvideno pozidavo.

17. člen
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Zgraditi je potrebno novo TK kabelsko kanalizacijo s pripadajočimi kabelskimi jaški od obstoječega omrežja pri hiši Stara cesta 22. Kabelska kanalizacija se zgradi v obstoječih cestah v skladu s pogoji upravljavca.

18. člen
(ogrevanje)

(1) Ogrevanje bo urejeno individualno. Dopustne so vse vrste goriv (utekočinjen naftni plin, sekanci). Cisterne morajo biti vkopane v zemljinu skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na ureditvenem 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

20. člen (varstvo zraka)

- (1) Skladno s Sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur.l. RS, št. 72/2003) se ureditveno 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.

21. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/2005) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) 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.
- (3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

22. člen (varstvo voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVO – III. režim), po veljavni uredbi, zato je pri načrtovanju potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, če ta obstaja.

- V primeru izvedbe male komunalne čistilne naprave za čiščenje komunalnih odpadnih vod ali nepretočne greznice mora biti prevzem blata iz male komunalne čistilne naprave v čiščenje na čistilno napravo najmanj na tri leta ali odvoz blata iz nepretočne greznice v skladu z veljavnimi predpisi zagotovljen z uporabo storitev javne službe.

- Po izgradnji kanalizacijskega sistema, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi se mora v skladu s predpisi zagotoviti priključek obravnavanih objektov na ta sistem ter opustiti odvodnjo komunalnih odpadnih vod v vodotesno greznico brez iztoka ali malo komunalno čistilno napravo, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

- Čiste padavinske vode iz strehe je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti saj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, kar je treba računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati preko zbiralnika razpršeno po terenu, na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

- Odvajanje padavinskih vod iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zbiralniki za padavinske vode, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

- Odvajanje padavinskih vod iz 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).

- Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno zakonodajo.

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

(4) Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD mora vsebovati tip, velikost (kapaciteto) in načrt male komunalne čistilne naprave oziroma načrt vodotesne greznice z ustreznim izračunom, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

(5) Kota izvedenih končnih izkopov za predvideno gradnjo mora biti v skladu z veljavno zakonodajo za vodovarstveno območje nad srednjo gladino podzemne vode.

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

(7) Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora vsebovati prerez objektov s prikazano najnižjo koto predvidenih objektov (ponikovalnica, greznica ali mala čistilna naprava, zbiralnik za padavinske vode), koto terena ter koto najvišje gladine podzemne vode.

23. člen
(ohranjanje narave)

Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahajajo izven varovanih območij.

24. člen
(ravanje z odpadki)

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega Odloka o načinu upravljanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV št. 9/06).

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

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

25. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem 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 majhna.

(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 ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) V novem objektu je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

26. člen
(varstvom pred požarom)

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna.

(2) Načrtovana stanovanjska stavba se uvršča 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».

(3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Voda, potrebna za gašenje požara, je zagotovljena s hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Za omejitev širjenja požara je zagotovljen minimalen odmik 4,00 m stanovanjskih objektov na sosednjih parcelah.

(4) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko obstoječe dovozne ceste.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen

(etapnost gradnje)

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.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

28. člen

(dopustna odstopanja)

(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) Območje pozidave – gradbena meja se lahko preseže z nadstrešnicami, zunanjimi stopnicami, vetrolovi, napušči, izzidki, balkoni.

(4) Načrtovane parcele se lahko združijo v eno, v kolikor se pojavi interes po večji parceli.

(5) 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 člena.

(6) Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju so možna, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

29. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

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

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

30. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta mora investitor pri naslovnem organu s področja varstva vodnih virov pridobiti tudi vodno soglasje.

(3) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za predvideni objekt.

31. 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 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,

- 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 okoljevarstvene varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka ter varstvo pred hrupom 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.

XI. KONČNE DOLOČBE

32. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Hoče – Slivnica.

33. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:

Hoče, dne....

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