

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 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 61/18, 27/20) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA HO 03/3 V K.O. SPODNJIH HOČAH

(predlog)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 03/3 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 2019/OPPN-011

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1266.

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 delu območja z oznako prostorske enote HO 03/3, s podrobnejšo namensko rabo območja stanovanj (SS) – območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave (SSps).

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novih objektov, eno ali dvostanovanjskih stavb, na lastnih parcelah 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) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.:1390/5, 1393, 1395, 1397, 1402, 1406, 1413 in 1516 v k.o. Spodnje Hoče. Parcele ležijo južno od Pohorske ceste.
- (4) Velikost zemljišča je 19 100 m².
- (5) Parcele izven območja OPPN: za potrebe navezave območja na obstoječo infrastrukturo so predvideni posegi na naslednje parcele, vse k.o. Spodnje Hoče:
 - vodovod: 1490, 1362/5, 1389/1, 1362/3, 1362/7, 1390/4
 - fekalna kanalizacija: 1490
 - meteorna kanalizacija: 1512
 - elektrika SN: 1486, 1488/1, 1292/5, 1490, 1491.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje se nahaja jugozahodno od centralnega naselja Hoče, južno od glavne Pohorske ceste, ter južno od ulice Novo naselje. Na severni strani meji na obstoječo enostanovanjsko pozidavo, na vzhodni, južni in zahodni strani pa meji na gozdne površine.
- (2) Dostop je zagotovljen preko obstoječega prometnega omrežja, preko ulice Novo naselje.

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 03/3 (EUP). Namenska raba: območja stanovanj (SS) – območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave (SSps).
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti.
- (2) 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:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - dvostanovanjske stavbe,
 - Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 9. 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 enaindvajsetih (21) stanovanjskih stavb, na lastnih parcelah in dovoznih cest do posameznih parcel.
- (2) Višina stavb je lahko P (pritličje), P+M (pritličje, mansarda) ali P+1+M (pritličje, nadstropje, mansarda). Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe.
- (3) Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne, dvokapne ali večkapne.
- (4) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %.
- (5) Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.
- (6) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- (7) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

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 natančnejšemu poteku prometnih, komunalnih ter energetskih vodov, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

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 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) 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.

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 in vodonepropustni 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)

- (1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe prometno omrežje ulic z imenom Novo naselje. Na vzhodnem robu naselja in v osrednjem delu se zgradi podaljšek obstoječih ulic oziroma cest. Na južnem delu se zgradi »Nova povezovalna cesta«, ki je v skladu z veljavnimi dokumenti občine Hoče-Slivnica predvidena na celotni potezi od Križne ulice do Gozdne ulice na vzhodu.
- (2) Notranje prometno omrežje predstavljajo ulice A, B, C, D in E.
- (3) Podaljška ulice Novo naselje se izvede v profilu NPP 7,0 m (vozišče 6,0 m robni pas 2x0,5 m). NPP Nove povezovalne ceste je 7,0 m (vozišče 6,0 m robni pas 2x0,5 m). Dostopni ulici A in E se izvedeta v širini 6,0 m, dostopne ulice B, C in D pa v širini 5,0 m. Dostopni ulici A in E imata urejeno obračališče.
- (4) Parkiranje je zagotovljeno na lastnem zemljišču in sicer 2 PM/stanovanjsko enoto, oziroma 3 PM v primeru dvostanovanjske stavbe.

12. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Na območju obdelave ni obstoječe infrastrukture. Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje naselja Hoče. 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 mnenj posameznih upravljavcev in izdelanih strokovnih podlag. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Obstoječe vodovodno omrežje se nahaja v Gozdni ulici in ulicah Novo naselje, severno od predvidene pozidave.
- (2) Za potrebe vodooskrbe in požarno zaščito se izvede novo vodovodno omrežje DN 110 v vseh predvidenih prometnicah tako, da je zagotovljeno dvostransko napajanje. Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni vodovodni priključki.
- (3) Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca ob upoštevanju veljavnih predpisov s področja vodooskrbe in določil odloka o zaščiti podtalnice.
- (4) Na predvidenem vodovodnem omrežju se zagotovi zadostno število hidrantov za požarno zaščito.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Območje je potrebno navezati na predvideno in v nadaljevanju obstoječe omrežje naselja Hoče. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor.
- (2) Zgraditi je potrebno ločen sistem kanalizacije. Fekalne odpadne vode se vodijo na

predvideno kanalizacijsko omrežje v cesti Novo naselje (izdelana projektna dokumentacija) in v nadaljevanju na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Končna dispozicija odpadnih vod je CCN Maribor.

(3) Meteorne vode iz cestišč in utrjenih površin se vodijo ločeno preko meteorne kanalizacije, ki je predvidena v dostopnih cestah do podaljška ulice Novo naselje, kjer je predviden meteorni kanal (izdelana projektna dokumentacija) z izpustom v rokav Hočkega potoka. Izpust v potok se izvede preko izpustne glave, na mestu izpusta se potok in brežina ustrezno utrdijo.

(4) Meteorne vode iz strešin se zbirajo individualno v zbiralnice za ponovno uporabo ali lokalne ponikovalnice na parceli posameznega lastnika.

(5) Vsa kanalizacija se izvede vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami Elektro Maribor, številka projekta 63/20-MO, marec 2020.

(2) Za napajanje predvidenega območja se zgradi nova tipna TP (TP Hoče Novo naselje) ustrezne moči. Lokacija TP je na vzhodnem delu naselja, južno od povezovalne ceste, na delu parcele številka 1516 k.o. Spodnje Hoče. Predvidena TP se vključi v SN omrežje preko 20 kV kablovodov, ki potekata od DV 20 kV 118 Reka, preko nove TP do obstoječe TP Tenis. Potek kablovodov je razviden iz grafičnih prilog in izdelanih strokovnih podlag.

(3) Za napajanje posameznih objektov se zgradi iz nove TP ustrezno NN omrežje v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.

(4) Vsa dela se izvajajo v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami, predpisi s področja oskrbe z električno energijo in pogoji upravljavca.

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) V bližini območja OPPN, v ulici Novo naselje, se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno zazidavo je obstoječa kableska kanalizacija pri hiši Novo naselje 1.

(2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

18. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Najbližji plinovod se nahaja severno od območja OPPN, v Senčni in Gozdni ulici. V primeru ogrevanja na plinovod se zgradi novo plinovodno omrežje v dovoznih cestah.

19. člen

(ogrevanje in hlajenje)

(1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja, ki jih izda Direkcija RS za vode.

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. Za predmetne posege se izdelata ustrezna projektna dokumentacija v skladu s pogoji upravljalca.
- (2) Parcele izven območja OPPN: za potrebe navezave območja na obstoječo infrastrukturo so predvideni posegi na naslednje parcele, vse k.o. Spodnje Hoče:
- vodovod: 1490, 1362/5, 1389/1, 1362/3, 1362/7, 1390/4
 - fekalna kanalizacija: 1490
 - meteorna kanalizacija: 1512
 - elektrika SN: 1486, 1488/1, 1292/5, 1490, 1491.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

(kulturalna 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) 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 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.

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

24. člen

(vodni režim in stanje voda)

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

(2) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

(3) 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 prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

(4) 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.

(5) Končni izkop gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju je v skladu z veljavnimi predpisi dovoljen 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.

(6) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja, ki jih izda Direkcija RS za vode.

25. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN se nahaja ekološko pomembno območje - Pohorje in natura 2000 – Pohorje.
- (2) Konkretne usmeritve za varstvo posebnega varstvenega območja (Območja natura 2000) POV Pohorje in ekološkega območja EPO Pohorje:
 - gradnja stanovanjskih objektov se načrtuje čim bližje obstoječim objektom,

- posek gozdne vegetacije se izvede od 1.9. do 1.3., spravilo lesa se izvede takoj po sečnji,
- znotraj meje območja urejanja (meje EUP) se po krčitvi gozda vzpostavi gozdni rob tako, da se 3 m pas izkrčenega zemljišča proti gozdu prepusti zaraščanju s ciljem vzpostavitve novega gozdnega roba (gozdni rob se ustrezno vzdržuje),
- gradnja objektov se načrtuje v odmiku od novo oblikovanega gozdnega roba vsaj za eno drevesno višino odraslega drevesa,
- znotraj ureditvenega območja, kjer se ne bo izvedla pozidava, se ohranja prisotno drevje oziroma gozd.

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.

27. člen

(varovanje gozda)

- (1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.
- (2) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
- (3) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.
- (4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (prvi odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- (5) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- (6) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št. 26/93).
- (7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- (8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor.

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

28. 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.

29. 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 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. Upravljavca 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

30. 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 energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

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

31. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresnitvi 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.

(3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

(4) 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.

33. 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.

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.

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,
- 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

38. člen

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Hoče-Slivnica v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

39. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Občina Hoče-Slivnica, dne

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