



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 (MUV, št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji 9. redni seji dne 12.11.2019 sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA SL 17/1 V K.O. SLIVNICA

(predlog)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja SL 17/1 v k.o. 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 2016/OPP-021.

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 SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo območja centralnih dejavnosti (CU), osrednje območje urbanih naselij, ki so namenjeni pretežno stavbam v javni rabi in večstanovanjski gradnji v Občini Hoče Slivnica.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo novih objektov namenjenih dejavnostim po podrobnejši namenski rabi, z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
 - gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
 - gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.



III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini 705 – Slivnica : 392/24, 392/6, 392/7, 392/8, 392/9, 392/10, 392/11, 392/12, 392/13, 392/14, 392/15, 392/16, 392/17, 392/18, 392/19, 392/20, 392/21, 392/22, 392/23, del 392/25.
- (4) Velikost območja OPPN je 37 731m².

IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

- (1) Območje leži v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim.
- (2) Območje OPPN se razprostira vzdolž Polanske ceste, na njeni severni strani, vse do Mariborske ceste na vzhodu. V zahodnem delu območja OPPN je predvidena gradnja doma starejših občanov Slivnica, proti vzhodu so predvidene stavbe z oskrbovanimi stanovanji, medgeneracijski park in parkirišče ob križišču Polanske in Mariborske ceste.

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 SL 17/1, s podrobnejšo namensko rabo osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).
- (2) Vrste dopustnih dejavnosti:
 - bivanje, poslovne dejavnosti, gostinstvo, zdravstvo in socialno varstvo, trgovina, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
 - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - novogradnja,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
 - postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,



- gradbeno inženirski objekti: objekti prometne infrastrukture (ceste), cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, drugi gradbeno inženirski objekti.
- nezahtevni in enostavni objekti: gostilne, restavracije, točilnice, trgovske stavbe, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, gradbeni posegi za opremo odprtih površin, nadstrešnice

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Območje se nahaja v neposredni bližini obstoječega oskrbnega območja naselja Slivnica, kjer so v neposredni bližini že obstoječi objekti namenjeni trgovskim, oskrbnim, storitvenim, zdravstvenim, vzgojnim in podobnim centralnim dejavnostim. Območje se razprostira vzdolž Polanske ceste, na njeni severni strani, vse do Mariborske ceste na vzhodu. Na območje OPPN se načrtujeta dva nova dovoza, prometna priključka, ki bosta omogočala prometno povezavo s celotnim območje severno od Polanske ceste.
- (2) Predvideno zazidavo in ureditev območja razdelimo v sklope:
- Dom starejših občanov Slivnica
 - Oskrbovana stanovanja
 - Medgeneracijski športni park
 - Parkirišče
 - Peš pot

Dom starejših občanov Slivnica

Dom je lociran na skrajnem zahodu obravnavanega območja. Za dostop se uredi nov prometni priključek na Polansko cesto ob zahodni meji območja in dovozna cesta, preko katere bo zagotovljen dovoz do doma in naprej proti vzhodu do objektov z oskrbovanimi stanovanji. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti.

Maksimalna etažnost stavbe je P+2.

Dom starejših občanov in oskrbovana stanovanja naj se načrtuje tako, da so stanovanja dostopna z invalidskimi vozički ali, da jih je možno enostavno tako preurediti.

Oskrbovana stanovanja

Vzhodno od doma starejših občanov so locirane štiri stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Etažnost stavb je P+2.

Dovoz je iz zahodne strani v podaljšku dovozne ceste doma starejših občanov. Parkirišča so predvidena ob dovozni cesti.

Večnadstropni stanovanjski objekti se načrtujejo tako, da je vsako nadstropje dosegljivo z dvigalom zadostne velikosti, da lahko sprejme voziček prve pomoči.

Območja stanovanj se načrtujejo tako, da je omogočen lahek dostop do trgovin z živili.

Medgeneracijski športni park

Zasnova krajinske ureditve območja temelji na oblikovanju medgeneracijskega športnega parka v območju, ki povezuje dom starostnikov, oskrbovana stanovanja, vrtec, šolo, in predstavlja prostor medgeneracijskega sodelovanja in integracije različnih skupin (otroci, mladina, starostniki).

V okviru parka se uredi krožne sprehajalne poti in večnamenske utrjene površine za postavitve otroških igral in športnih naprav na prostem. Naprave se postavijo v skupine za različne starostne stopnje, pri čemer se prostor med posameznimi skupinami naprav ne omejuje, temveč se omogoča večfunkcionalnost in dobra prehodnost celotnega območja. Osrednje igrišče z igrali in športnimi napravami se po obodu omeji z nizko ograjo, med površinami posameznih funkcionalnih sklopov oz. ureditev pa se zagotovi še neposreden prehod in dostop na urejene parkovne površine in večjo travno ploskev v smeri parkirišča.



V parku naj se zasadijo predvsem užitne rastline, ki bodo obiskovalcem parka (predvsem otrokom) nudile tako svež prigrizek ob igri kot tudi prepoznavanje skoraj pozabljenih rastlin (murva, šmarna hrušica, nešplja, skorš,...) ter spoznanje, da lahko ambient v parku ustvarimo tudi z ne parkovnimi, užitnimi avtohtonimi rastlinami. Tudi pri ostalih elementih v parku je smiselno dodati izobraževalni poudarek, npr. z ureditvijo poti iz različnih, predvsem naravnih materialov, motorične steze, naprav - glasbil, s katerimi se spoznava zvoke,...

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora, kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških in športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi in ostale urbane opreme se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

Pri oblikovanju, urejanju in vzdrževanju zelenih površin športnega parka se upoštevajo naslednje usmeritve:

- ohranja se obstoječi drevored,
- na območju športnega parka se lahko uredijo otroška in športna igrišča, prilagojena potrebam otrok od 0-6 let, igrišča za starejše starostne skupine, površina z napravami z sodobno urbano športno opremo za vse generacije ter manjše površine za šport in prosti čas (balinišče, rusko kegljišče, šah na prostem...). Vsa igrišča je treba opremiti s certificiranimi igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok posameznega funkcionalnega sklopa igrišča in izvesti z ustrežno varno podlago ter upoštevanjem potrebnih varnostnih razdalj in dostopov na igrala.

Vsi posegi v prostor, kot so glavni dostopi do vseh objektov, primarne peš in kolesarske poti v zunanji ureditvi, parkirni prostori in ostale ureditve morajo biti oblikovani brez grajenih ovir, tako da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Tratne površine naj se členijo z drevesno vegetacijo.

Medgeneracijski park naj se načrtuje tako, da bo med drugim prilagojen tudi uporabi osebam z okvarami vida (da bo v parku omogočena njihova orientacija).

Pred pričetkom gradnje medgeneracijskega parka je treba preveriti stopnjo onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi. Stopnja onesnaženosti z nevarnimi snovmi mora ustrezati drugi stopnji onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi tako kot to določa predpis o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

Parkirišče

Na skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega uporabnikom širšega okoliša. Dovoz na parkirišče se uredi preko priključka na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.

Peš pot

Ob Polanski cesti izven območja OPPN se nahaja obstoječi drevored platan, ki je del kulturnega spomenika Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656). Severno od drevoreda, v razdalji 8 m od krošnje dreves, je načrtovana pešpot, ki poteka vzporedno ob Polanski cesti, z zahoda proti vzhodu in se na vzhodni strani priključuje na pločnik in ureditev ob obstoječem krožišču z Mariborsko cesto. Pešpot je dimenzije 2,50 m. Ureditev pešpoti ne posega v območje širšega vplivnega pasu drevoreda, zagotovljen je zadosten odmik načrtovanih objektov in ureditev od drevoreda.

(3) V kartografskem delu OPPN je prikazana zasnova, kjer so prikazane možne tlorisne velikosti objektov. Prikazani so načelni tlorisi stavb, možna je drugačna lega stavb, drugačnega tlorisa, oblike in velikosti, v okviru izvedbenih pogojev in v skladu z dopustnimi odstopanji, določenimi v tem odloku, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Zarisan je območje pozidave, katerega tlorisi stavb ne smejo presežati. Črte območja pozidave ni dovoljeno presežati, objekti se je lahko dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Objekti lahko presežajo območje pozidave le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis



gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno. V območju pozidave se lahko predvidi več objektov, ki so ločeni ali med seboj povezani.

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

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

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

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

8. člen

(načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišč, ki je določena v kartografskem delu list številka 5.1. Načrt parcelacije, je načelna, prilagodi se zazidalni zasnovi in legi stavb, 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) Postavitve ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

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

10. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(2) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.



11. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Glavni dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture. Glavno prometnico dovoza predstavlja Polanska cesta na južni strani, kjer sta na skrajni vzhodni in zahodni zgrajena nova priključka za prometno dostopnost do območja OPPN. Za potrebe prometne dostopnosti v območju OPPN bo potrebno zgraditi nove dovozne ceste, z navezavo, priključkoma na obstoječo Polansko cesto.
- (2) Prometno omrežje območja OPPN sestavljajo izgradnja novih dovoznih cest, s priključkoma na Polansko cesto. Predvidene nove dovozne ceste se izvedejo v minimalni širini 6,0 m z eno ali dvostranskimi pločniki minimalne širine 1,60 m.
- (3) Parkirne površine se zagotovijo na lastniški parceli z ureditvami v okolici objekta. V skrajnem vzhodnem delu območja, ob križišču Mariborske in Polanske ceste je predvidena ureditev parkirišča (98 PM), namenjenega uporabnikom širšega okoliša. Dovor na parkirišče se uredi preko priključka na Polansko cesto. Parkirišče se izvede v kombinaciji z zelenim sistemom nižjih grmovnic in travnatih površin.
- (4) Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest za določeno dejavnost, kar se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ob bolj natančnem podatku števila stanovanj in dejavnosti. Izrisana lokacija in število parkirnih mest v kartografskem delu je načelen in se lahko spremeni v projektni dokumentaciji. Na parceli morajo biti tudi vse manipulativne površine za potrebe dejavnosti.
- (5) Vzporedno s Polansko cesto in drevoredom se na minimalni oddaljenosti 8,0 m od osi drevoreda, zgradi peš in kolesarska povezava širine minimalno 2,5 m, ki se naveže na obstoječo pot v krožišču.

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 mnenj posameznih upravljavcev in izdelanih strokovnih podlagah. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju mnenj in pogojev upravljavcev.

13. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno izvesti širitev vodovodnega omrežja, ki mora upoštevati tudi morebitno širitev območja. Zgradi se nov cevovod DN150 v Polanski cesti z navezavo na obstoječi cevovod DN 200 v Mariborski cesti.
- (2) Za napajanje objektov in požarno zaščito se v dovoznih cestah izvede ustrezno vodovodno omrežje DN 100 in priključki do posameznih porabnikov.
- (3) Za zagotavljanje požarne zaščite se na omrežju predvidi ustrezno število hidrantov.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja.
- (2) Celotno območje se nahaja v VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju. Pri nadaljnjem



načrtovanju je potrebno upoštevati določila odloka. Na podlagi izdelanega geološko geotehničnega elaborata in podatkov o globini podzemnih vod gradnja podzemnih etaž ni možna oz. dopustna. Parkirišča in manipulativne površine morajo biti vodotesne.

(3) Za odvod vseh vrst odpadnih vod iz območja se zgradi ločen sistem kanalizacije. Odvodnja se uredi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Ureditev ločenega sistema odvodnjavanja odpadnih voda za del območja SL 17/1, DK-PROTIM d.o.o., števil. proj. 22-19-09, september 2019). Predvidene so naslednje rešitve:

- Fekalne odpadne vode se vodijo preko nove ustrezno dimenzionirane fekalne kanalizacije in se navežejo na predvideno kanalizacijo za odvod fekalnih vod naselja Radizel, ki bo potekala v Polanski cesti. Predvidena kanalizacija je dimenzionirana tako, da lahko sprejme predvidene odpadne vode. Končna dispozicija odpadnih vod je čistilna naprava.
- Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin območja pozidave (zahodni del) se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj z vgrajenimi koalescenčnimi filtri v lokalno ponikanje oz. ponikalno polje PP1, meteorne vode iz vzhodnega parkirišča se vodijo v ponikalno polje PP2. Meteorne vode iz strešin se vodijo direktno v ponikalno polje. Ponikalnice oz. ponikalna polja se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji in pogoji strokovnih podlag.
- Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu z mnenji in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju OPPN se nahajajo obstoječi NN elektrovi, ki se po potrebi prestavijo oz. uskladijo s predvidenimi ureditvami.

(2) Napajanje objektov se izvede v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Ureditev EE omrežja za del območja SI17/1, Elektro Maribor, števil. proj. 227/19-SB, ulij 2019). Za napajanje predvidenega območja se zgradi nova TP (TP Dom 2), ki se naveže v obstoječe EE omrežje preko SN 20kV kablovoda do obstoječega daljnovoda.

(3) Od predvidene TP se do posameznih objektov zgradi ustrezno NN v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

16. člen

(javna razsvetljava)

(1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave, ki se naveže na predvideno TP. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

(2) Razsvetljava cest in javnih površin, poslovnih stavb, ustanov, fasad, naj se načrtuje tako, da osvetljenost, ki jo povzroča na oknih varovanih prostorov, ne bo presegala mejnih vrednosti, ki so za tovrstne prostore predpisane.

17. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

(1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

(2) Priključna točka za predvideno zazidavo je v obstoječem KJ pri stavbi na Mariborski cesti 2.

(3) 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.



(4) 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.
- (2) Priključitev na plinovodno omrežje je možna z gradnjo novega plinovoda in navezavo na plinovod v naselju Slivnica, v Mariborski cesti. Priključni plinovod se izvede v Polanski cesti. Do posameznih objektov se zgradijo ustrezni priključki in merilna mesta v skladu s pogoji upravljavca.

19. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba zemeljskega plina ali obnovljivih virov - biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (3) 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.
- (4) Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

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 soseške 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) Ureditve in rešitve upoštevajo zadosten odmik načrtovanih prostorskih ureditev od drevo-reda, ki je del kulturnega spomenika Slivnica pri Mariboru – Dvorec (EŠD 656) in se nahaja na območju vplivov novih posegov.
- (3) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
 - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
 - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
 -



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

22. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje rznosa 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.
- (5) Pri vseh vrstah ogrevanja imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin).

23. člen

(podnebne spremembe)

(1) Obvladovanje visokih temperatur

Ukrepi na nivoju stanovanjskih območij:

- Mreža zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja in nudijo senco hišam;
- Načrtovanje ribnikov, javnih kopališč in privatnih bazenov za kopanje, fontan;
- Orientacija stavb in ulic na način, da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo boljšo prevetrenost tudi z lahnim vetrom;
- Načrtovanje »hladnih materialov« za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov (treba pa je upoštevati problem bleščanja) ali načrtovanje materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije;
- Načrtovanje mreže »hladnih« streh iz svetlo obarvanih materialov, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in zmanjšujejo potrebo po dodatnem mehanskem hlajenju.

Ukrepi na nivoju stavb:

- Zasaditve, ki senčijo stavbe in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;
- Načrtovanje uporabe materialov, ki preprečujejo penetracijo toplote vključno z uporabo »hladnih« gradbenih materialov ter zelenih streh in zelenih sten;
- Načrtovanje inovativne uporabe vode za hlajenje vključno z uporabo talne in površinske vode;
- Načrtovanje mehanskega hlajenja vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami.

(2) Drugi splošni ukrepi:

- Na vseh javnih površinah predvsem pa na območjih centralnih dejavnosti, zelenicah, parkih in površinah namenjenih športu in rekreaciji, se načrtujejo pitniki.



24. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje sodi v VI. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Pri izgradnji stavb naj se morebitna postavitev toplotnih črpalk ali prezračevalnih naprav uredi na način, da delovanje teh naprav ne bo moteče v soseski. V mirnem okolju je lahko delovanje omenjenih naprav še posebej v nočnem času izjemno moteče.

25. člen

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena, zato je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa oz. Odloka.
- (2) Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Razbremenilnika Polanskega potoka, 5,0 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je ustrezno kotiran.
- (3) Izdelano je bilo geološko geomehansko poročilo (Geološko-geomehansko poročilo, Gprocom d.o.o., št. poročila 2068/2019, september 2019), ki ga je potrebno dosledno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju in pripravi projektne dokumentacije. Iz ugotovljenih razmer se ocenjuje, da je izvedba lokalnega ponikanja meteornih voda možna z gradnjo ponikovalnih polj izven vplivnega območja objektov. Prav tako gradnja podzemnih etaž ni možna oz. dopustna, zaradi podzemnih voda. Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve OPPN, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika.
- (4) Nulto koto načrtovanih objektov, način in globino temeljenja je potrebno definirati v skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom.
- (5) 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.
- (6) Meteorne odpadne vode se zbirajo ločeno. Meteorne vode iz parkirišč, cest in manipulativnih površin zahodnega dela območja se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v lokalno ponikanje. Meteorne vode iz vzhodnega parkirišča se vodijo ločeno v lokalno ponikanje. Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo, lahko se tudi zbirajo v zadrževalnikih in se uporabijo za zalivanje zelenih površin. Ponikalnice oz. ponikalna polja se izvedejo izven vpliva povoznih površin in v skladu z geotehničnimi pogoji.
- (7) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavnimi predpisi dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je v skladu z veljavno uredbo za to treba pridobiti mnenje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja oziroma vodno soglasje, če gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ni treba pridobiti. Zaradi visoke podtalnice gradnja podzemnih etaž ni možna.
- (8) Obravnavano območje se nahaja na samem robu erozijsko ogroženega območja, zato bo treba v času gradnje zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.
- (9) 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.



26. člen
(ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN se nahaja ekološko pomembno območje - Pohorje. V neposredni bližini pa natura 2000 – Pohorje.
- (2) Zaradi lokacije, lastnosti in obsega predvidenih posegov, ureditev ne bo imela vpliva na ohranjanje ugodnega stanja habitatov zavarovanih vrst, zaradi katerih je bilo določeno območje EPO Pohorje.

27. 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

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 ustreznih 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. Upravljalavec 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 energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ 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.

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

(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. Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v odvisnosti od števila stanovanj, sob ipd., ob upoštevanju normativov za posamezne dejavnosti.
- (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 zaščiti 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 12.11.2019

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

