

424

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji 21. seji dne 2. novembra 2009 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Rogoza (južno od območja Maj) v Občini Hoče–Slivnica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del naselja Rogoza v občini Hoče–Slivnica«, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 7055.

2. člen

(vsebina odloka)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del naselja Rogoza v občini Hoče–Slivnica, v nadaljevanju odlok, določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepi 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, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge.

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen

(ureditveno območje OPPN)

Ureditveno območje OPPN zajema ravninski prostor nezazidanih stavbnih površin v vzhodnem delu naselja, ki se na jugu meji na cesto Ob gozdu. Predmetno območje obsega dva območja: območje A ob ulici Ob gozdu ter območje B ob Samovi ulici.

Območje A obsega naslednje parcele št.: 694/3-del, 694/6, 694/7, 694/8, 694/9, 697/2, 697/3, 697/5, 697/4, 697/6, 697/7, 698/2, 707/5, 708/5, 754/3-del, vse k.o. Rogoza.

Območje B obsega parcelo št. 690/3 k.o. Rogoza.

4. člen

(namenska raba območja)

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Vrste dopustnih dejavnosti (v skladu z uredbo) poleg bivanja:

- (J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- (K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- (L) Poslovanje z nepremičninami,
- (M) Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- (Q) Zdravstvo in socialno zdravstvo,
- (S) Druge dejavnosti.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Ureditveno območje OPPN se nahaja na ravninskem prostoru nezazidanih stavbnih zemljišč med razpršeno individualno stanovanjsko pozidavo. Prometno bo navezано na javno cesto Ob gozdu, ki poteka vzdolž južnega roba območja OPPN ter se v smeri proti jugozahodu priključi na Rogoško cesto.

Načrtovani objekti bodo priključeni na obstoječe in projektirano komunalno-energetsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do meje ureditvenega območja oziroma do točke priključka na javno komunalno-energetsko omrežje.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

Predvidena je gradnja različnih tipov stanovanjskih objektov, in sicer skupaj devetnajstih stanovanjskih in treh stanovanjsko-poslovnih stavb.

V območju A sta ob Cesti 1 predvidena dva niza hiš v vrsti, organiziranih v eno skupino štirih ter drugo dveh dvojčkov. Ob cesti, načrtovani pravokotno na Cesto 1 od se načrtuje skupina pet novih stavb, od tega dve prostostoječi ter tri hiše v vrsti. Ob Cesti 2 je načrtovana gradnja ene prostostoječe stavbe ter treh stanovanjsko-poslovnih stavb.

V območju B je načrtovana gradnja prostostoječe stanovanjske stavbe.

Dodatno se načrtuje postavitve garaž in nadstrešnic za dva avtomobila po stanovanjski enoti.

V ureditvenem območju je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, dovoljena postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti:
- začasni objekti, ki ne zahtevajo novih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo in bistveno ne povečujejo potrebnih kapacitet teh priključkov,
- urbana oprema.

Predvidena je ureditev prometnih površin in odprtega prostora, ureditev energetske, vodovodne ter druge komunalne infrastrukture, ki je opredeljena v IV. poglavju.

7. člen**(pogoji za projektiranje in gradnjo)**

Možna zazidalna površina in lega objektov je določena z gradbeno mejo (linija, ki jo predvideni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost) in je razvidna iz grafične priloge.

STANOVANJSKE STAVBE

Tipologija: prostostoječe hiše ali hiše v nizu

Etažnost: K+P+M (dvokapnice) ali K+P+1 (ravne ali položne strehe)

Strehe bodo enokapne, dvokapne ali ravne oziroma položne, sleme bo vzporedno z dovozno cesto

Glavni vhodi v stavbe: s strani novih dovoznih cest

STANOVANJSKO-POSLOVNE STAVBE:

Tipologija: prostostoječe stavbe

Strehe: bodo enokapne, dvokapne ali ravne oziroma položne, sleme bo vzporedno z dovozno cesto

Etažnost: K+P+M (dvokapnice) ali K+P+1 (ravne ali položne strehe)

Glavni vhodi v stavbe: s Ceste 2

Razmerje med številom stanovanjskih enot in poslovnih površin je odvisno od možnosti zagotovitve zadostnega števila parkirnih mest, ki mora znašati 2 PM/stanovanjsko enoto in 10% za obiskovalce oziroma 1PM/30 m² poslovnih površin

GARAŽE/NADSTREŠNICE

Streha bo ravna, krita s pločevino ali steklom ali plastiko ali drugim ustreznim materialom,

Tlorisni gabarit naj zagotavlja postavitev dveh osebnih vozil. Pri parkirnem mestu pod nadstrešnico dimenzije 2,5m morajo biti stebri umaknjeni minimalno 1m v globino nadstrešnice.

OBJEKT RAZSVETLJAVE – imeti mora enotno oblikovane elemente. Pri lociranju drogov je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin. Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvozišnih površin nad njim oziroma preprečeval postavitev ograj med javnim in nejavnim svetom.

Postavitev URBANE OPREME ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

Postavitev OGRAJ v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika.

8. člen**(pogoji za urejanje odprtih površin)**

Usmeritve za ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazani v grafičnih načrtih. Ureditve je zarisana načelno, natančno se vsi elementi opredelijo v projektni dokumentaciji. Proste površine okrog objektov se uredi in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi prostor za zbiranje odpadkov s smetnjakom, ki je na vizualno neizpostavljenem mestu.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

IV. ZASNOVE PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

IV. I. Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture**9. člen**

Za območje A, ki je prvi del ureditvenega območja OPPN, bo potrebno izgraditi novo cestno omrežje, ki bo navezано na kategorizirano javno pot ulico Ob gozdu (JP 880910) in preko nje na lokalno cesto Sp. Hoče – Rogoza Miklavž (LC 380130).

Ulico Ob gozdu (JP 880910) bo v območju predmetnega OPPN potrebno rekonstruirati. Rekonstrukcija obsega razširitev v 5.0 m cesto, zasnovano kot skupno prometno površino za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji).

Novi cesti, ki imata delovni imeni Cesta 1 in Cesta 2 sta slepi cesti in podrejeno priključeni na ulico Ob gozdu. Cesti sta zasnovani kot skupni prometni površini za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji). Hitrost mora biti omejena na 30 km/h. V območju priključkov je treba zagotoviti preglednost. Preglednost je treba zagotoviti s preglednim trikotnikom, ki ga je možno nadomestiti s prometnim ogledalom. V območju preglednih trikotnikov je raba prostora omejena.

Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavlja jo prevoznost za intervencijska in dostavna vozila.

Cesta 1 je široka 6.0 m in ima obračališče za interventna in dostavna vozila. V širino 6.0 m skupne prometne površine je v projektni dokumentaciji potrebno umestiti elemente odvodnjavanja. Parkirna mesta predvidena pod nadstrešnicami ali v garažah se uredijo na lastnih parcelah. Dimenzije nadstrešnic in postavitev njihove nosilne konstrukcije mora biti prilagojena merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim. Vozišče zagotavlja potrebno manipulacijsko površino za dovoz na parkirna mesta.

Od Ceste 1 se na zahod odcepi dovozna cesta do objektov široka 5.0 m in zasnovana kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet.

Cesta 2 je široka 5.0 m in ima obračališče za interventna in dostavna vozila. Parkirna mesta so predvidena pod nadstrešnicami pred objekti, ki morajo biti odmaknjena od vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je omogočena manipulacija med parkiranjem. Dimenzije nadstrešnic in postavitev njihove nosilne konstrukcije mora biti prilagojena merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim.

Potrebno število parkirnih mest je treba določiti v projektni dokumentaciji skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah ali delih stavb.

10. člen

Na območju B, ki je drugi del ureditvenega območja OPPN, se objekt z dostopom do garaže podrejeno priključuje na obsto-

ječo Samovo ulico, ki je kategorizirana občinska lokalna cesta (LC 380140).

IV. II. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

11. člen (skupne določbe)

Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja zvez je treba naročiti projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja te infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0.5 m in minimalni vertikalni odmik je 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu karta 5/1 »Zasnova prometne ureditve«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja zvez je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Zasnova projektnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez«.

12. člen (vodooskrba)

Za potrebe vodooskrbe predvidenega OPPN za del naselja v Rogozi je treba izgraditi novi vodovodni cevovod PEHD 90/110 v novih dostopnih (cesta 1 in cesta 2). Območje B je možno priključiti na vodovodno omrežje na obstoječ vodovodni cevovod PVC DN 225 v Samovi ulici.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu z veljavnim Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti nadzemni, postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

13. člen (odvajanje odpadnih voda)

Treba je predvideti delno ločen sistem odvajanja meteornih in komunalnih odpadnih voda.

Obrađnavano območje je treba navezati na predvideno mešano kanalizacijo, ki je predvidena v okviru izgradnje stanovanjskega naselja Maj z iztokom na obstoječo mešano kanalizacijo DN 1000, ki poteka v glavni cesti Sp. Hoče – Rogoza – Miklavž (LC – 380130).

Območje B se prav tako priključi na zgoraj omenjeno predvideno mešano kanalizacijo.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi naj se speljejo v predvidene individualne ponikovalnice.

Odvajanje padavinskih voda iz parkirnih površin in ceste je treba voditi preko peskolovov in lovilcev olj, preko katerih se nato navežejo na predvideno mešano kanalizacijo z iztokom na

obstoječo mešano kanalizacijo DN 1000, ki poteka v glavni cesti Sp. Hoče – Rogoza – Miklavž (LC – 380130).

Vsa kanalizacija mora biti građena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti. Potrebno je upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov kanalizacije.

14. člen (elektrooskrba)

Napajanje predvidene stanovanjske gradnje z električno energijo bo možno iz TP Rogoza 2 (t-518 OE Maribor z okolico), za kar bo potrebno zgraditi NN razvod od transformatorja do priključne razdelilne omarice, zgraditi NN priključke od priključne omarice do predvidenih stanovanjskih objektov

Napajanje javne razsvetljave bo iz obstoječe transformatorske postaje pod pogoji upravljavca.

15. člen (telekomunikacije in CATV)

Predvideni objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale, za kar bo treba dograditi TK kabelsko omrežje in priključke pod pogoji upravljavca in naročiti projekt.

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba predvideti in dograditi KRS omrežje. Zagotavljanje KRS signalov preko KRS omrežja bo možno z izgradnjo priključkov na kabelsko KRS omrežje.

16. člen (plinovod)

Na obrađnavanem območju ni plinovodnega omrežja. Možno je predvideti ogrevanje iz skupnega rezervoarja na utekočinjen naftni plin (UNP) za več objektov skupaj. V tem primeru mora biti plinovodna instalacija oz. sistem oskrbe z UNP izveden v skladu z veljavnimi predpisi in dimenzionirana tako, da bo možna morebitna kasnejša priključitev na plinovodno omrežje za zemeljski plin, ko bo na tem območju zgrajeno.

17. člen (ogrevanje)

Treba je predvideti ogrevanje na ekološko sprejemljive energente UNP, biomasa, toplotna črpalka.

Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (varstvo kulturne dediščine)

Območje predvidenega OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

Večji del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno arheološko pregledane. Ker predhodne arheološke raziskave niso bile opravljene v postopku priprave prostorskega akta, se po njegovi uveljavitvi po potrebi opravijo

predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom Zavoda za varstvo kulturne dediščine, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani. Predhodne arheološke raziskave obsegajo na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, predvsem:

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav, ki omogočajo naknadno določitev in posredovanje natančnejših pogojev za varstvo;
- izvedbo zaščitene izkopavanje arheoloških najdišč, vključno z vsemi podizkopavalnimi postopki. (Glede na rezultate raziskav so lahko predlagane posebne tehnične rešitve ali tudi večje spremembe prostorskih aktov);
- ob odkritju najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ);
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

19. člen (splošno)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

20. člen (varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacij, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del.

Gradbišče lahko le v dnevnem času med 7.00 in 19.00 uro.

21. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih in rušilnih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

22. člen (zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je treba ravnati v skladu z določili Uredbe o emisijah snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža podtalnice;
- Na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v tla;
- Oskrba delovnih strojev se mora vršiti na ustrezno utrjenih površinah. Gorivo je dovoljeno dovažati le v originalni embalaži. Na gradbišču mora biti na voljo ustrezna oprema in sredstva za takojšen poseg v primeru nesreče. V primeru razlitja tekočin je treba onesnaženo zemlino odstraniti in ravnati z njo kot z nevarnim odpadkom.
- Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ul. RS, št. 24/07), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- Izkopi za izvajanje gradbenih del na širšem vodovarstvenem območju niso dovoljeni, če niso izdelani več kakor 2m nad najvišjo gladino podzemne vode
- Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno vodno soglasje
- Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj
- Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem

23. člen (varovanje tal)

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa gradbenih jam za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagalnišče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagalnišča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo). To še posebno velja za primer nezgode z razlitjem ali razsutjem nevarnih snovi;
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega

in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo.

Po končani gradnji je treba odstraniti pomožne objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter primerno urediti površine.

24. člen (odpadki)

Z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Odpadke v času gradbenih del in poizgradnji je potrebno zbirati ločeno ter poskrbeti za njihovo dokončno deponiranje ali recikliranje.

Pri odlaganju odpadkov je dosledno treba upoštevati določila veljavnih zakonov in odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini.

Treba je zgraditi ekološki otok in ga pokriti z nadstrešnico.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen (požarna varnost)

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Upoštevati oz. zagotoviti je treba:

- cono potresne ogroženosti in temu primerno predvideti način gradnje (7. stopnja)
- na obravnavanem območju ni nevarnosti:
 - poplav
 - visoke podtalnice (podtalnica se nahaja cca. 26m globoko)
 - erozivnosti ter plazovitosti terena (teren je raven)
- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja
- zagotoviti ukrepe varstva pred požarom (v skladu z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom; (Ur.l. RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo)
- treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:
 - v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje, katero se priključi na obstoječe vodovodno omrežje, ki nudi zadostne količine požarne vode
 - v hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov (če v stavbi ni vgrajen sprinklerski sistem, je potrebna količina pretoka vode za en požar 10 l/s).
- treba je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve:
 - zunanje stene stavbe je treba zgraditi iz materialov z odzivom na ogenj razreda A1 ali A2, ki morajo biti požarno odporni (R) EI 60
 - pod kapjo je treba namestiti obloge požarne odpornosti EI 30

- zagotovitev pogojev za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila
- zaradi zmanjšanja požarnega tveganja se morajo upoštevati morebitni vplivi obstoječih industrijskih objektov
- treba je zagotoviti ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonskih
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN,
- treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

VIII. ETAPNOST

26. člen (etapnost)

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji.

IX. ODPSTOPANJA

27. člen (odstopanja glede oblikovanja novogradenj in odprtih površin)

V okviru gradbene meje so možne širitve, pomanjšave, združevanja ali prestavitve objektov. Drugačna oblika in velikost vsakega posameznega objekta znotraj gradbene meje se določi s projektno dokumentacijo. Izven gradbene meje je dopustna izvedba balkonov, napuščev, nadstrešnic, garaž, vetrolovov, zimskih vrtoč, stopnic in podobno. Nad dostavnimi potmi so dopustni konzolni previsi in nadstreški šele na višini 4,5 m, računano od nulte točke dostavne poti.

Pozidanost zemljiške parcele brez enostavnih in nezahtevnih objektov ne sme presežati 0,6, pri čemer je potrebno zagotoviti zadostno število PM.

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

28. člen (glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem prostorskim aktom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali

vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Tehnični elementi za zakoličenje parcel se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka. Možno je združevanje in razdruževanje parcel.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

29. člen

V novem prostorskem izvedbenem aktu, ki bo urejal predmetno območje po prenehanju veljavnosti tega OPPN, naj se upoštevajo naslednje usmeritve:

- dovoljena so vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, opredeljenih v tem odloku;
- dovoljeno je združevanje in razdruževanje stanovanj v stavbah, pri čemer je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za vsako stanovanje v stavbi,
- dovoljeno je združevanje in razdruževanje gradbenih parcel.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV

30. člen

(obveznost izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN.

XII. KONČNE DOLOČBE

31. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na sedežu Občine Hoče–Slivnica.

32. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osem dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.