

Številka: 03201-1/2015

Datum: 30. 1. 2015

OBČINSKI SVET
OBČINE HOČE-SLIVNICA

- ZADEVA: PREDLOG ZA SPREJEM SKLEPA NA 3. REDNI SEJI
OBČINSKEGA SVETA, 11. 2. 2015
- NASLOV: **Obravnavo in potrditev Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja počitniških objektov »Pri
Pajkovem domu« (k.o. Hočko Pohorje) – po skrajšanem
postopku**
- GRADIVO PRIPRAVILA: URBIS d. o. o. - Natalija Babič in strokovna služba - Maja Krajnc
- GRADIVO PREDLAGA: ŽUPAN
- POROČEVALEC: Predstavnica podjetja URBIS d. o. o. - Natalija Babič
- OBRAVNAVAL: Odbor za komunalno, Statutarno pravna komisija
- PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Hoče-Slivnica potrdi Odlok o
občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja
počitniških objektov »Pri Pajkovem domu« (k.o. Hočko
Pohorje) – po skrajšanem postopku.**

OBRAZLOŽITEV:

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) zajema zemljišči parc. št. 401/47 in 401/52, obe k.o. Hočko Pohorje velikosti cca 1. 043 m².

Odlok določa opis prostorske ureditve v območju obdelave in sicer umestitev predvidene stanovanjske stavbe v prostor, zasnovu projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro. Prav tako zajema rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine ter varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

V odloku je med drugim določena tudi vrsta dopustne dejavnosti (primarna je bivanje), vrsta dopustnih gradenj in drugih del ter vrsta dopustnih objektov.

OPPN predvideva gradnjo enostanovanjske stavbe v dimenzij 13 x 13 m, etažnosti P+M, skupaj z gradnjo pomožnih enostavnih in nezahtevnih objektov.

Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 10. 12. 2014 do 9. 1. 2015. v tem času je bila razpisana tudi javna obravnava, ki je potekala dne 7. 1. 2015 s pričetkom ob 16.30 uri. V času javne razgrnitve in javne obravnave na občino s strani zainteresirane javnosti ni prispela nobena pripomba oz. pobuda. Prav tako so na predlog OPPN pridobljena vsa pozitivna mnenja s strani nosilcev urejanja prostora. Na osnovi gornjih navedb se tako občinskemu svetu predlaga potrditev predloga OPPN po skrajšanem postopku.

MARKO SORŠAK
ŽUPAN
OBČINE HOČE-SLIVNICA

Prilogi:

- predlog odloka
- grafični prikaz predlagane ureditve

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV št. 6/10 in 19/10) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA POČITNIŠKIH OBJEKTOV »PRI PAJKOVEM DOMU« (K.O. HOČKO
POHORJE)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Maribor za obdobje 1986-2000 in družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 za območje Občine Hoče–Slivnica v letu 2001 (MUV, št. 20/04, 19/10 - tehnični popravek) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja počitniških objektov »Pri Pajkovem domu« (k.o. Hočko Pohorje) (v nadaljevanju: OPPN).

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2014/OPPN-027.

2. člen

(vsebina odloka)

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

(2) Ta odlok določa opis prostorske ureditve v območju obdelave, ki se načrtuje z OPPN in sicer umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po ureditvi območja OPPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve, povezane z izgradnjo stanovanjskega objekta.

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

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v katastrski občini Hočko Pohorje (699):

- 401/47 in 401/52

(2) Velikost območja OPPN je ca 1 043 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

(1) Območje OPPN se nahaja v počitniškem naselju »Pri Pajkovem domu« na Hočkem Pohorju, kjer so predvidena druga območja za poselitev. Iz planskih aktov Občine Hoče–Slivnica izhaja, da območje predstavlja stavbno zemljišče.

(2) Območje je dostopno z južne strani, preko dovozne lokalne ceste LC 360011 (parcelna št.: 406/33, 401/49, 401/75, 406/12, 401/54, 401/48 k.o. Hočko Pohorje) s smeri jugozahod, ki se priključuje na glavno cesto kategorije državna cesta z oznako RT, odsek 1332, Hoče-Pohorska vzpenjača. Stavbo zemljišče je nepozidano.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

(1) Na območju je predvidena gradnja stanovanjskega objekta. Novi objekt se bo prometno priključeval na dovozno lokalno cesto LC 360011, ki se na vzhodu priključuje na regionalno cesto z oznako RT, odsek 1332, Hoče-Pohorska vzpenjača ter bo komunalno in energetska opremljen.

(2) Glavni dovoz do stanovanjskega objekta je predviden iz obstoječe dovozne poti na južni strani območja.

7. člen

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

(1) Območje je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč - drugo poselitveno območje za poselitev – počitniško naselje »Pri pajkovem domu«.

(2) Vrste dopustnih dejavnosti: Območje počitniških hiš je namenjeno gradnji počitniških hiš z minimalnim obsegom dopolnilnih dejavnosti. Osnovna dejavnost predstavlja bivanje.

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

- gradnja novih objektov,
- tekoča vzdrževalna in investicijska dela na objektih in napravah
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja stanovanjskih in drugih objektov, kjer je možno urediti oskrbo s pitno vodo, električno energijo, navezavo na javno prometnico in kanalizacijsko omrežje ali je dovoljena gradnja greznic,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nadstrešnica oz. garaža in vrtna oz. kmečka lopa,
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 9. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture:
 - ceste, mostovi.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
 - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja.

(5) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetske virov – fotovoltaične elektrarne, kolektorji, geotermalni energetske viri ipd. Tovrstni objekti se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše skladno z namensko rabo območja. Energetske objekti:

- solarne elektrarne, toplarne – naprave za soproizvodnjo toplote in energetike iz biomase, na bazi geotermalne energije.

8. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

- (1) Gradnja stanovanjskega objekta je v grafičnih prilogah označena z območjem pozidave. Obravnavani objekt se v horizontalnem in vertikalnem gabaritu prilagaja optimalni izrabi prostora in upošteva naravne in ustvarjene danosti prostora.
- (2) Območje pozidave je predvidenih dimenzij 13,00 m x 13,00 m, tlorisni gabarit objekta ni nujno enake velikosti kot območje pozidave, lahko je manjši, območja pozidave ne sme presegati. Etažnost objekta predstavlja pritličje in mansarda (P+M). Na vzhodni strani objekta je predvidena terasa, pod katero se predvidi garaža in shramba.
- (3) Dovoz in dostop do objekta bo urejen na južni strani območja.

9. člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - Nezahtevni objekti:
 - objekti za lastne potrebe (vse razen pretočne greznice),
 - ograje,
 - škarpe in podporni zidovi,
 - pomožni infrastrukturni objekti (objekti za spremljanje stanja okolja, vodne infrastrukture),
 - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (kmečka lopa, vodni zbiralnik, betonsko korito),
 - spominska obeležja,
 - objekt za oglaševanje,
 - objekti za telekomunikacijsko opremo.
 - Enostavni objekti:
 - objekti za lastne potrebe,
 - pomožni infrastrukturni objekt (vse razen železniških, letaliških, pristaniških objektov in objektov na mejnih prehodih),
 - pomožni kmetijsko-gozdarski objekt (čebeljak, ribnik),
 - spominska obeležja,
 - urbana oprema (transparent, skulptura, obešanka).

(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(3) Postavitev urbane opreme ne sme onemogočati ali ovirati odvijanja prometa in ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

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

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

10. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

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

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

11. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne in parkirne površine.
- (2) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko obstoječih javnih prometnih površin.

12. člen
(prometno omrežje)

- (1) Obravnavano območje se navezuje na obstoječe javno prometno omrežje – lokalna cesta LC 360011 (parcelne št.: 406/33, 401/49, 401/75, 406/12, 401/54, 401/48 vse k.o. Hočko Pohorje). Za dostop si mora investitor pridobiti služnostno pravico.
- (2) Parkiranje se zagotovi na lastnem zemljišču.

13. člen
(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev in služb. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopusna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture.
- (3) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljavcem z upoštevanjem katastra obstoječih objektov in naprav. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in nato še soglasje.

14. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe vodovodno omrežje LŽ DN 100 zahodno od območja obdelave.
- (2) Do objekta je potrebno zgraditi ustrezen vodovodni priključek, ki se zgradi v dovozni cesti (št. parcel: 406/29, 406/12, 401/54 vse k.o. Hočko Pohorje).
- (3) Pri izgradnji je potrebno upoštevati vse tehnične predpise s področja oskrbe z vodo in predpise upravljavca.

15. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju ni obstoječega kanalizacijskega omrežja.
- (2) Za predvideni objekt je potrebno izvesti ločen sistem odvodnje. Za fekalne vode se uredi vodotesno greznico ali malo komunalno čistilno napravo. Prevzem blata iz greznice ali male čistilne naprave se zagotovi preko javne službe v skladu z veljavno zakonodajo tega področja.
- (3) Meteorne vode iz strešin se vodi ločeno v lokalno ponikanje oziroma preko razpršene odvodnje. Podrobnejši pogoji se opredelijo v projektni dokumentaciji na podlagi geodetskega poročila.
- (4) Območje se v skladu z veljavno uredbo nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetja pitne vode VVO III (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13). Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje in omejitve veljavnega predpisa o zaščiti podtalnice.

16. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe elektroenergetsko omrežje. V fazi nadaljnega načrtovanja je potrebno pridobiti natančne podatke o legi vodov in jih po potrebi prestaviti oziroma zaščititi v skladu s pogoji upravljavca.
- (2) Za napajanje predvidenega objekta se zgradi ustrezen NN priključek iz obstoječe TP Mariborska koča. Priključek se izvede zemeljsko ob dovozni cesti oziroma prostozračno v skladu s pogoji upravljavca. Podrobneje se rešitev obdela v projektni dokumentaciji.

17. člen
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Možna je navezava na obstoječe kabelsko omrežje. Priključitev je možna pri objektu Hočko Pohorje 36a. Priključitev se izvede v dovozni cesti (parcelne št.: 406/33, 401/49, 401/75, 406/12, 401/54 vse k.o. Hočko Pohorje) z izgradnjo TK kanalizacije in priključnimi jaški.

18. člen
(ogrevanje)

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

(2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen
(kulturalna dediščina)

(1) Na ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

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

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

20. člen
(varstvo zraka)

(1) Skladno s Sklepom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku (Ur. l. RS, št. 72/03) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

21. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

22. člen
(varstvo voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVO – 3. režim).

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

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

- Čiste padavinske vode iz strehe je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske in morebitne prečiščene komunalne odpadne vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem mora ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da bodo padavinske in prečiščene komunalne vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnih ali plazljivih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah na način, da niso ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

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

- Odvajanje padavinskih vod iz parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(3) V primeru lastne oskrbe s pitno vodo je treba za odvzem vode pridobiti vodno pravico za rabo vode. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

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

23. člen

(ohranjanje narave)

(1) Ureditveno območje OPPN v celoti leži v posebnem varstvenem območju - območje Natura 2000 – pPOO, POO Pohorje SI3000270, POV Pohorje SI5005006. Za območje veljajo naslednje usmeritve in priporočila:

- gradnja novega objekta se načrtuje čim bližje obstoječim objektom oziroma cesti,
- po krčitvi gozda se vzpostavi gozdni rob tako, da se 3 m pas izkrčenega zemljišča proti gozdu prepusti zaraščanju s ciljem vzpostavitve gozdnega roba,
- gradnja novih objektov se načrtuje v odmiku od novo oblikovanega gozdnega roba vsaj za eno drevesno višino odraslega drevesa,
- gradbene odpadke in odvečni izkopni material se deponira na zato urejenem odlagališču izven Natura 2000,
- okolica objekta se lahko ureja z zasaditvijo avtohtonega drevja, grmovnic in zatravi z mešanico semen avtohtonih trav,
- tujerodnih in eksotičnih rastlinskih vrst se ne vnaša.

24. člen

(varovanje gozda)

(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 4,00 m od gozdnega roba, ostali objekti in ureditve, ki niso v nivoju zemljišča pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1,00 m, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN.

(2) Naročnik oziroma 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 OPPN niso dovoljeni.

(4) Štore ter odvečni odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na zrejene 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 (Ur. l. RS, št. 55/94, 95/04) in Uredbe o varstvu pred požari v naravnem okolju (Ur. l. RS, št.26/93).

(7) Skladno z veljavno zakonodajo in predpisi s področja varovanja in gospodarjenja z gozdovi so vsi poseki drevja možni šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja o graditvi in ob prisotnosti krajevno pristojnega delavca Zavoda za gozdove Slovenije, ki drevje za krčitev označi in poseg evidentira.

25. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega Odloka o načinu upravljanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Hoče-Slivnica (MUV št. 9/06).
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

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

26. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju majhna.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen
(varstvom pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Načrtovana stanovanjska stavba se uvršča med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov. Obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta je elaborat «zasnova požarne varnosti».
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Voda, potrebna za gašenje požara, je zagotovljena s hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za zagotovitev širjenja požara je zagotovljen minimalen odmik 4 m od meje parcele. Stavba mora biti projektirana in grajena tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (4) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko obstoječe dovozne ceste, ki se priključuje na glavno cesto kategorije državna cesta z oznako RT, odsek 1332, Hoče-Pohorska vzpenjača.

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

28. 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 energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

29. člen

(dopustna odstopanja)

(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) Tlorisni gabariti so omejeni z območjem pozidave, ki se lahko preseže z nadstrešnicami, zunanji stopnicami, vetrolovi, napušči, izzidki, balkoni.

(4) V višinskem gabaritu so tolerance $\pm 1,00$ m, deli objektov so lahko višji.

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

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

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

30. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

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

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

31. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

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

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

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

32. 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 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 okoljevarstvene varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka ter varstvo pred hrupom pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,

- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XI. KONČNE DOLOČBE

33. člen

(vpogled v OPPN)

OPPn s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Hoče-Slivnica.

34. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije.

Številka:

Datum:

Občina Hoče-Slivnica
Župan
Marko SORŠAK