

Na podlagi 126. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24) in 81. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (UGSO, št. 61/18, 27/20, 31/23) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji .... seji dne .... sprejel

## **ODLOK**

### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA HO 02/3 V OBČINI HOČE-SLIVNICA (ID 3847)**

#### **I. UVODNI DOLOČBI**

##### **1. člen** (splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 02/3 v občini Hoče – 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 2023/OPPN-022.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 3847.

##### **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 spremljajoče gradivo.

#### **Kartografski del:**

##### **1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN  
2500 M - 1 :

##### **2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije**

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem  
: 500 M - 1

##### **3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji**

3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji  
2500 M - 1 :

##### **4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru**

4.1 Ureditvena situacija 1 : 1000	M -
4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji 1000	M - 1 :
4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo 1 : 500	M -
4.4 Prometno tehnična situacija 1 : 1000	M -

## **5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel**

5.1 Načrt parcelacije 1 : 1000	M -
-----------------------------------	-----

### **Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:**

- Izvleček iz nadrejenega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja
- Seznam izdelanih strokovnih podlag
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep
- Povzetek za javnost

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

### **3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtuje ureditev povezana z gradnjo vrstnih hiš, enostanovanjskih stavb in večstanovanjskih stavb, k temu sodijo ureditve zunanjih površin s parkirnimi prostori ter pripadajočimi objekti z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- izgradnja petih (5) enostanovanjskih prostostoječih stavb (objekt 13 – 17),
- izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb (objekta 18 in 19),
- izgradnja dvanajstih (12) vrstnih stavb (objekti 1 – 12),
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, 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 ter spremljajoči objekti.

(2) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.: 1219/1, 1219/2, 1220, 1221, 1222, 1223/1, 1223/2 k.o. (696) Spodnje Hoče.

(3) Velikost območja OPPN je 9307 m<sup>2</sup>.

#### **IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

##### **5. člen**

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje se nahaja v občini Hoče-Slivnica, zahodno od centralnega naselja Hoče. Dostopnost je omogočena s Pohorske ceste, prometno preko Sršakove ulice na vzhodni strani območja.

(2) Območje je v naravi poraščeno s travnikom. Na severni strani meji na Pohorsko cesto, turistična cesta Hoče-Pohorska vzpenjača, št. odseka 1332, na zahodu na območje gasilskega doma, na vzhodu na večstanovanjsko pozidavo ter vrstne stanovanjske stavbe in na jugu na trajni travnik.

##### **6. člen**

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

(1) Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Hoče-Slivnica) leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote HO 02/3, s podrobnejšo namensko rabo območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave (SSps).

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

- enostanovanjske, dvostanovanjske, večstanovanjske stavbe
- gradbeno inženirski objekti:
  - ceste,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

(3) Vrste dopustnih dejavnosti so skladne z namensko rabo območja :

- bivanje
- poslovna dejavnost,
- dejavnosti gospodinjstev.

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

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

##### **7. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Načrtovana ureditev v obliki večstanovanjskih, vrstnih in prostostoječih stavb se umešča južno od turistične Pohorske ceste. Območje je razdeljeno na tri enote glede na vrsto stanovanjske gradnje. Na severu sta načrtovani dve večstanovanjski stavbi s parkiranjem na nivoju ceste v neposredni bližini. Na vzhodni strani območja se načrtujejo vrstne stavbe, na zahodni strani pa prostostoječe enostanovanjske stavbe, oboje imajo parkiranje zagotovljeno na lastnem zemljišču.

Načrtovana pozidava nadaljuje in zaključuje gradnjo na območju stavbnih zemljišč in naselja v obliki stanovanjskih stavb različnih tipov.

V kartografskem delu odloka so prikazani tlorisni gabariti vseh načrtovanih stavb in gradbene meje, dimenzije so prikazane na listu 4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Gradbena meja je prekinjena črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost.

## (2) Večstanovanjski stavbi

Na severnem delu območja, ob regionalni cesti, sta načrtovani 2 večstanovanjski stavbi, (številki v kartografskem delu 18 in 19), na lastni parceli, s skupnimi parkirišči na jugu, v neposredni bližini. Dovoz do večstanovanjskih stavb se načrtuje na jugu z nove dovozne ceste »A«, ki je podaljšek že izgrajenega odseka ceste, potekajočega vzporedno z regionalno cesto, Sršakove ulice.

Maksimalna etažnost stavb je klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3). Kleti so dovoljene na osnovi ugotovitev predhodne raziskave terena nivoja podtalnice.

Streha: dvokapnica, kritina sive ali opečne barve, možni so tudi določeni manjši ravni deli strehe, itd..., ki so kriti s pločvino ali drugim ustreznim materialom (hidroizolacijska folija prekrita z gramoznim nasutjem ali zeleno streho).

Fasada: Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov je enostavno. Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami. Barve fasad ne smejo biti izstopajoče ali kričeče.

Parkiranje za stanovalce se načrtuje na južni strani pred vhodom, preko nove dovozne ceste A.

Za vsako stanovanje je potrebno zagotoviti 1,5 PM ter 10 % za obiskovalce.

Pred stavbama 18 in 19 so na južni strani načrtovani kolesarnici in prostor za odpadke, ki se lahko organizirata v zaprtem, pokritem prostoru. Na površinah južno od večstanovanjskih stavb bodo urejene zelenice z zasajenim drevjem in grmovnicami, otroško igrišče, klopi in drugo.

Natančno število stanovanj v vsakem posameznem objektu se predvidi v projektni dokumentaciji, potrebno je zadostiti normativu parkiranja glede na posamezno stanovanjsko enoto, ki je določena s tem odlokom.

## (3) Vrstne hiše

Na vzhodu obravnavanega območja, ob novi dovozni cesti A so načrtovani trije sklopi (3) vrstnih hiš (enote številka 1-4, 5-8, 9-12). Vrstna hiša je stanovanjska stavba z enim stanovanjem, zgrajena v nizu najmanj treh zaporedno.

Maksimalna etažnost stavb je klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Kleti so dovoljene na osnovi ugotovitev predhodne raziskave terena nivoja podtalnice.

Znotraj prikazane gradbene meje, je možno povečati tloris stavbe, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Streha: enokapnica ali ravna streha ali njuna kombinacija, kritina sive ali opečne barve.

Fasada: Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov je enostavno. Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami. Barve fasad ne smejo biti izstopajoče ali kričeče.

Vse stavbe imajo dovoz in dostop z nove dovozne ceste »A« na zahodni strani parcele. Odstavno mesto za avtomobile je zagotovljeno na parceli, kjer je možna postavitve nadstrešnice, prav tako je možna odstava avtomobila v primeru obiska.

Načrtovane parcele, na katerih so predvideni objekti, so različnih velikosti. Na vzhodni strani parcele se nahajajo zunanje zelene površine.

#### (4) Enostanovanjske prostostoječe stavbe

V zahodnem delu območja OPPN so načrtovane enostanovanjske stavbe (številke v kartografskem delu od 13-17). Načrtovane so na novih parcelah ob novi dovozni cesti »A«, ki se v jugovzhodnem delu prometno priključuje na Kotnikovo ulico in na severovzhodnem deli na Sršakovo ulico.

Maksimalna etažnost stanovanjskih stavb je klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). Stavbe so lahko tudi nižje etažnosti.

Kleti so dovoljene na osnovi ugotovitev predhodne raziskave terena nivoja podtalnice.

Prikazan je tloris stavbe. Oblika in natančna velikost tlorisa se določi v projektni dokumentaciji.

V okviru prikazane gradbene meje, je tloris možno povečati. Znotraj gradbene meje je potrebno upoštevati odmik od sosednje meje, ki znaša 2,5 m.

Streha: enokapnica ali ravna, kritina bo sive ali opečne barve, možna je izvedba zelene ravne strehe.

Fasada: Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih in oblikovanje drugih fasadnih elementov je enostavno. Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami. Barve fasad ne smejo biti izstopajoče ali kričeče.

Stavbe imajo svojo lastno parcelo, dovoz, dostop, na njej je možna postavitve garaže ali nadstrešnice, prav tako je možna odstava avtomobila v primeru obiska. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna).

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene zemljiške parcele.

### **8. člen**

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Vrste dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe površine do vključno 50 m<sup>2</sup> (garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti),
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, površina do 20 m<sup>2</sup> (lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti)
- pomožni objekt v javni rabi (grajena urbana oprema, sanitarna enota, objekt za razsvetljavo, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču ...
- ograja, višin do 2 m (varovalna ograja, sosedska ograja, igriščna ograja),
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- rezervoar za vodo do 100 m<sup>3</sup>,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- samostojno parkirišče,
- bazen za kopanje,
- pomožni komunalni objekt (lovilnik olj, hidrant, črpališče, revizijski jašek).

(2) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo gradbeno mejo in so od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo 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.

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

(5) Postavitev 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**

### **9. člen**

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Vse rešitve glede prometnega urejanja so opredeljene na podlagi obstoječega stanja in usmeritev 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.

### **10. člen**

(prometno omrežje, parkiranje, intervencija in dostava)

(1) Območje OPPN leži ob regionalni cesti RT - turistična cesta 8, številka odseka 1332, HOČE-POHORSKA VZPENJAČA, Pohorska cesta, na katero meji na severu. Dostop na območje je predviden z obstoječe Sršakove ulice, ki se preko nove dovozne ceste A na jugu priključuje na Kotnikovo ulico. Ob novi dovozni cesti A se predvidi parkiranje na terenu za prebivalce večstanovanjskega bloka in za obiskovalce ter invalide. Parkiranje pri ostalih stanovanjskih enotah je predvideno na lastnih parcelah in je mogoče z nove dovozne ceste A.

(2) V osrednjem delu obravnavanega območja OPPN je načrtovana nova dovozna cesta A, ki se navezuje na obstoječo Sršakovo ulico na severu in na obstoječo Kotnikovo ulico na jugu. Dvozna cesta A je načrtovana v gabaritu:

- pločnik 1,00 m,
- vozišče minimalno 5,00 m,
- pločnik 1,00 m.

(3) Ob dovozni cesti A se predvidi parkiranje za stanovalce večstanovanjskih stavb in za obiskovalce. Parkiranje in odstava avtomobilov za večstanovanjski stavbi in njene stanovalce je predvideno na južni strani pred vhomom. Za vsako stanovanje je potrebno zagotoviti 1,5 PM ter 10 % za obiskovalce.

(4) Natančno število stanovanj se bo opredelilo v projektni dokumentaciji, posledično je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, po normativu 1,5 PM/stanovanje.

(5) Parkiranje in odstava avtomobila za vrstne in enostanovanjske stavbe je mogoče z nove dovozne ceste A in je predvideno na lastni parceli, potrebno je zagotoviti 2 PM na stanovanjsko enoto. Ob stanovanjski stavbi je možna postavitve nadstrešnice ali garaže, prav tako je načrtovanega dovolj prostora za odstavo avtomobila na lastni parceli v primeru obiska. Garažo je možno umestiti tudi v stavbo, le ta se lahko tudi dotika stavbe. Nadstreški za avtomobile so lahko postavljeni do pločnika in so lahko izvedeni kot nadaljevanje stanovanjskega objekta. Velikost in natančna lokacija nadstrešnic in garaž se določi v projektni dokumentaciji.

(6) Intervencija in dostava sta zagotovljeni preko obstoječega (Sršakova in Kotnikova ulica) in načrtovanega prometnega omrežja (ceste A).

## **11. člen**

(pešci in kolesarji)

(1) Pešcem so namenjeni pločniki ob predvideni cesti in skupne prometne površine. Kolesarski promet je speljan po voziščih predvidene ceste, ki se navezuje na obstoječe cestno omrežje.

(2) Pri ureditvi vseh pločnikov, ploščadi in dostopov do objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika za projektiranje objektov brez ovir.

## **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 smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

## **13. člen**

(vodovodno omrežje)

(1) V neposredni bližini se nahaja obstoječi vodovodni cevovod, ki dopušča priključitev načrtovanih objektov pod pogoji upravljavca.

(2) Na predvidenem omrežju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

## **14. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN, ob Pohorski cesti, Sršakovi ulici in Kotnikovi ulici, je zgrajeno obstoječe kanalizacijsko omrežje naselja Spodnje Hoče.

(2) Celotno območje se nahaja v širšem (državnem nivoju) območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode na Dravskem polju. Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno dosledno upoštevati določila zakonskih aktov.

(3) Za odvod odpadnih vod iz območja je potrebno zgraditi ločen sistem kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo kanalizacijo v Kotnikovi ulici in Sršakovi ulici, v skladu s pogoji upravjalca. Padavinske vode iz strešin se odvajajo v ločeno, v padavinsko kanalizacijo in preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika vodijo v ponikalna polja oz. ponikovalnice. Pred izpustom padavinskih vod iz strešin individualnih objektov se pri vsakem objektu priporoča izvedba zbiralnika, ki ima tudi funkcijo zadrževalnika. Meteorne vode pa se lahko uporabijo tudi za zalivanje oz. sanitarne potrebe.

(4) Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

(5) Predvideti je potrebno izdelavo projektne dokumentacije, ki mora vsebovati tudi hidravlično analizo količine odpadnih vod.

### **15. člen**

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje oziroma v njegovi neposredni bližini se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d., in sicer:

- 20 kV kablovod TP HOČE TENIS–DV REKA (k–744),
- transformatorska postaja TP 20/0,4 kV HOČE TENIS (t-685),
- niskonapetostno omrežje iz TP 20/0,4 kV HOČE TENIS (t-685).

(2) V skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami – Ureditev EE omrežja na območju OPPN za del območja HO 02/3 v občini Hoče-Slivnica, ELEKTRO MARIBOR d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor, št.projekta: 44/24-MO, marec 2024, je na območju predvidena:

- zamenjava obstoječe elektrostrojne opreme (zamenjava distribucijskega transformatorja in pripadajoče elektro strojne opreme...) v obstoječi TP 20/0,4 kV HOČE TENIS (t-685),
- izvedba KB 0,4 kV za napajanje predvidenih enostanovanjskih, večstanovanjskih in vrstnih stavb (stanovanjskih objektov),
- mehanska zaščita obstoječega KB 20 kV TP HOČE TENIS–DV REKA (k–744) v območju OPPN.

(3) Načrtovani stanovanjski objekti na obravnavanem območju bodo napajani z električno energijo iz TP 20/0,4 kV HOČE TENIS (t-685), po novih KB 0,4 kV izvodih.

(4) Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca.

### **16. člen**

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

(1) Na območju OPPN na sever, ob Pohorski cesti, se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.

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

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

### **17. člen**

(plinovodno omrežje)

(1) Severno od območja OPPN ob Pohorski cesti se nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Za oskrbo večstanovanjskih objektov na obravnavanem območju je treba izvesti ustrezno dimenzioniran razvod zemeljskega plina z navezavo na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Kotnikovi ulici, Sršakovi ulici, Pohorski cesti in v Gozdni ulici, s čemer se zagotovi in ustrezno dimenzionirane priključke zemeljskega plina, ki se zaključijo z glavno požarno pipo, nameščeno na fasadi posameznega objekta.



## **18. člen**

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno v sklopu ureditve posamezne načrtovane stavbe.
- (2) Možno je ogrevanje na plin, prednostno je ogrevanje na obnovljive vire energije in toplotnih črpalk.
- (3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (4) Pri projektiranju in gradnji nove stavbe se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.
- (5) Energijska učinkovitost v stavbah se zagotavlja v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. Zagotovljena mora biti tudi raba obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi.
- (6) Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov na strehe stavb.

## **19. člen**

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJI.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **20. člen**

(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki 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**

### **21. člen**

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

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

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

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

## **22. člen**

(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju naj veljajo mejne vrednoti kazalcev hrupa vsaj za II. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, st. 43/18 in 59/19).

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

## **23. člen**

(vodni režim in stanje voda)

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

(2) Na območju in v bližini se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(3) Vsi predvideni objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca.

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

(5) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu veljavno zakonodajo 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 zgoraj navedeno 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.

(6) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(7) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858).

(8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda-voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

#### **24. 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**

#### **25. člen**

(rešitve in ukrepi za obrambo)

(1) Na območju OPPN niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

#### **26. 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 področje se po karti EMS-98 lestvici (European Macroseismic Scale) uvrša v 3,5-4,5 stopnjo seizmične intenzitete. V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,100g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2002) za povratno dobo potresov 475 let.

(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.

#### **27. člen**

(varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

(4) 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.

#### **28. člen** (osončenje)

(1) Stanovanjske stavbe se načrtuje v skladu z veljavnim slovenskim standardom, ki ureja svetlobo in osončenje v notranjih prostorih in tehnično smernico, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

### **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

#### **29. člen** (etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne.

(2) Gradnja objektov je lahko izvedena v poljubnem vrstnem redu oziroma v poljubnih etapah. Vsaka etapa pa mora izpolnjevati zahteve iz tega OPPN (kot npr. zadostno število parkirnih mest, izgradnja in priključevanje na komunalno infrastrukturo,...) ter ne sme tehnično ali ekonomsko oteževati izgradnje celote.

(3) Etapnost se podrobneje določi in prouči v projektni dokumentaciji.

### **X. DOPUSTNA Odstopanja**

#### **30. 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.

(4) Dopustna so odstopanja od količbenih točk parcel namenjenih gradnji v smislu prilagoditve bodočim ureditvam, obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru, pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predvidene s tem odlokom. Prikazane gradbene parcele se lahko spremenijo in natančneje določijo v fazi priprave projektne dokumentacije, zaradi natančnejšega prenosa ureditev in parcel v naravo.

### **31. člen**

(odstopanja glede prometne ureditve in parkiranja)

(1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(2) Mikrolokacijo dovoza in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji.

### **32. 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**

### **33. 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.

### **34. člen**

(obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in 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,
- med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- 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,
- po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

(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**

### **35. člen**

(občinski prostorski akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega akta preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del stanovanjskega območja Hoče-4 v občini Hoče – Slivnica (MUV, št. 14/2009, z dne 20.5.2009).

### **36. 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.

### **37. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: .....

Datum: .....

Župan

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