

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (UGSO, št. 61/18 in 27/20) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji redni seji dne sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA HO 06/9 V K.O. SPODNJE HOČE

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen

(splošno)

(1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 06/9 v k.o. Spodnje Hoče« v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2020/OPPN-045.

(3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2212.

2. člen

(vsebina odloka)

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

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

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

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih stanovanjskih stavb na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote HO 06/9, z osnovno namensko rabo - območja stanovanj (S) ter podrobnejšo namensko rabo – območje urbane večstanovanjske pozidave, ki je namenjeno pretežno večstanovanjski gradnji in dopolnilnim dejavnostim. Na območju je dovoljena gradnja tudi eno ali dvostanovanjskih prostostoječih stavb.

(2) Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novih prostostoječih stanovanjskih stavb na lastnih parcelah, z vso potrebno zunanjo ureditvijo,

- gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov,

- gradnjo potrebne prometne infrastrukture, vključno s premostitvenim objektom in vodnogospodarskimi ureditvami,

- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

(3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Predmet OPPN je območje, ki obsega parcele ali dele parcel št.: 257, 256, 260/1, 260/3, 262/3, 261/6, 263/1, 263/2, 262/4, 264, 262/2, 265 k.o. Spodnje Hoče (696).
- (4) Velikost območja OPPN je 8938 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje se nahaja severozahodno od centralnega naselja Hoče, severno od Stare ceste in Mlinske ulice, severno od obstoječe enostanovanjske pozidave in nekdanjega proizvodnega objekta. Na jugu, kjer se predvidena dovozna cesta priključuje na obstoječo Mlinsko ulico, se nahaja vodotok Hočki potok.
- (2) Dostopnost je omogočena na jugu, preko obstoječe Mlinske ulice, ki se južneje priključuje na Staro cesto. Pri dostopnosti do območja je potrebno prečkati vodotok Hočki potok.

6. člen

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

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora HO 06/9, z osnovno namensko rabo - območja stanovanj (S) ter podrobnejšo namensko rabo – območje urbane večstanovanjske pozidave, ki je namenjeno pretežno večstanovanjski gradnji in dopolnilnim dejavnostim. Na območju je dovoljena gradnja tudi eno ali dvostanovanjskih prostostojećih stavb.
- (2) Vrsta osnovne dejavnosti:
 - bivanje in dejavnosti gospodinjstev.
- (3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
 - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - novogradnja,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunalne, energetike, prometa in zvez,
 - vodnogospodarske ureditve,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
 - postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe,
 - dvostanovanjske stavbe,
 - Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 9. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Predvidena je gradnja petnajstih (15) enostanovanjskih prostostoječih stavb na lastnih parcelah, s parkiranjem avtomobilov na lastni parceli in dovozne ceste do vseh načrtovanih parcel in stavb.
- (2) V kartografskem delu so zarisani tlorisi stanovanjskih stavb in gradbena meja. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo (manjšajo, povečujejo) v okviru prikazane gradbene meje, ki je ne smejo presegati.
Črte gradbene meje ni dovoljeno presegati, stavbe se je lahko dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjene v notranjost. Gradbeno mejo ali zarisani tloris stavbe se lahko presega le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase, to so nadstreški, balkoni, loggie, zunanja odprta ali zaprta stopnišča, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.
- (3) Gradbeno mejo lahko presegajo nezahtevni in enostavni objekti.
- (4) Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %.
- (5) Maksimalna višina stavb je lahko P+1+M (pritličje, nadstropje, mansarda).
- (6) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v stavbe so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.
- (7) Strehe so lahko ravne (lahko so tudi pohodne, zelene..), enokapne, dvokapne ali večkapne.
- (8) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- (9) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

8. člen

(merila in pogoji za parcelacijo)

- (1) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 5.1 – Načrt parcelacije. Parcele je možno združevati, v kolikor se pojavi želja po večji parceli. Stanovanjsko stavbo je v primeru združitve parcele, možno graditi znotraj območja pozidave, kot je prikazano v kartografskem delu.
- (2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo zaradi tehnoloških razmer ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti, vendar mora biti le-to v projektni dokumentaciji posebej utemeljeno.

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo gradbeno mejo, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.
- (4) Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v

območje javnih prometnih in zelenih površin.

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

10. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(1) Pri gradnji novega prometnega omrežja ter ob vseh potrebnih rekonstrukcijah prometnega omrežja na območju urejanja se zagotovi ustrezne radije, ki omogočajo dovoz tudi za dostavna in interventna vozila, vozila za odvoz komunalnih odpadkov in vozila zimske službe. Vse ceste ter površine za pešce in kolesarje morajo imeti ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje tako, da padavinske in druge vode ne bodo pritekale na ceste ali na njih zastajale. Vse prometne površine se izvedejo z elementi, ki bodo omogočali osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremijo z ustrezno prometno signalizacijo v skladu s predpisi o prometni signalizaciji in prometni opremljenosti na cestah. Predvideni objekti in ureditve morajo biti morajo načrtovani tako, da ni ovirana preglednost, varna uporaba ceste ter njena stabilnost in nosilnost. Pri projektiranju in gradnji prometnega omrežja se poleg merodajnega vozila upošteva veljavne tehnične smernice, standarde in ostale predpise s področja gradenj, urejanja, preglednosti, varnosti, stabilnosti in nosilnosti prometnega omrežja. Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu ceste ter za izvajanje del v območju občinskih cest se pridobi soglasje oziroma pozitivno mnenje upravljavcev.

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

11. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Za dovoz do območja se zgradi nova dovozna cesta A, ki se v južnem delu območja priključuje na obstoječo Mlinsko cesto preko predvidenega premostitvenega objekta. Velikost propusta se natančno opredeli v projektni dokumentaciji na podlagi hidravličnega in statičnega izračuna. Dovožna cesta A, širine 6,00 m (vozišče 5,00 m in enostranski pločnik 1,00 m), poteka z juga proti severu in omogoča priključevanje na bodočo osrednjo prometnico. Na severnem delu območja se v prvi fazi izvede razširitev v obliki obračališča. V osrednjem delu ceste A je proti vzhodu predvidena dovozna cesta B širine 6,00 m (vozišče 5,00 m in enostranski pločnik 1,00 m), kot dostop do stavbnega zemljišča izven območja OPPN, ki v nadaljevanju omogoča dostop do parcel na vzhodu.

(2) V severnem delu območja OPPN sta s ceste A načrtovana dva individualna priključka, ki se slepo zaključujeta, oziroma omogočata dovoze do štirih parcel. Priključni dovozni cesti sta široki 4,00 m.

(3) Parkiranje se zagotovi znotraj gradbene parcele in sicer 2 PM/stanovanjsko enoto ter odstavno mesto za obiskovalce.

(4) Ob stanovanjski stavbi je možna postavitve nadstrešnice ali garaže, prav tako je načrtovanega dovolj prostora za odstavo avtomobila na lastni parceli v primeru obiska. Velikost in lega nadstrešnice ali garaže se natančno določi v projektni dokumentaciji.

(5) Celotno prometno omrežje mora biti dimenzionirano na promet tovornih vozil ter zagotavljati dostop s tovornimi in komunalnimi vozili ter intervencijski dostop. Območje se opredeli kot cona mirnega prometa z maksimalno hitrostjo 30 km/h.

(6) Promet pešcev se zagotovi z izgradnjo enostranskega pločnika na zahodni strani dovozne ceste A in na severni strani dovozne ceste B, širine 1,00 m, z dvignjenim robnikom.

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) Obstoječe vodovodno omrežje se nahaja južno od predvidene zazidave, v Mlinski ulici.
- (2) Za vodooskrbo in požarno zaščito predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo vodovodno omrežje z navezavo na obstoječi cevovod v Mlinski ulici. Priključni cevovod se izvede v predvidenih ulicah A in B, upoštevajoč tudi potrebe za predvideno širitev proti vzhodu. Natančne dimenzije cevovodov in način priključevanje se izvede pod pogoji upravljalca in se opredeli v projektni dokumentaciji za izvedbo.
- (3) Na območju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

14. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – III. režim) državnega pomena, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode. Priključitev padavinskih odpadnih vod na sistem javne kanalizacije ni možen. Padavinske vode iz strešin se peko internega zbiralnika (tudi v funkciji zadrževalnika) navežejo na predvideno meteorno kanalizacijo z izpustom v Hočki potok.
- (3) Komunalne odpadne vode se vodijo preko ločenega kanalizacijskega sistema z navezavo na obstoječe omrežje. V dostopnih cestah se zgradi fekalna kanalizacija, ki se naveže na predvideno fekalno kanalizacijo po projektu DGD št.18-19, junij 2019, izdelal DK-Protim d.o.o. Prečkanje Hočkega potoka se izvede pod strugo potoka. Na mestu prečkanja se dno potoka utrdi v skladu s pogoji upravljalca. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor.
- (4) Padavinske vode se zbirajo in odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo ki gravitira proti južnemu delu območja in se po čiščenju v lovilcu olj izteka v Hočki potok. V padavinsko kanalizacijo se zbirajo padavinske vode iz predvidenih asfaltiranih dovoznih cest in predvidenih tlakovanih, popločenih, odstavnih mest za avto znotraj parcel objektov. Vse utrjene površine so v ustreznih padcih urejene tako, da je možno odvodnjavanje padavinskih voda. Utrjene površine, ki bodo tlakovane, popločene, bodo izvedene s folijo tako, da bodo vodo nepropustne. Pred izpustom v potok se bo celoten odtok onesnažene vode očistil v koalescentnem lovilcu olj ustrezne kapacitete. Lovilec olj mora ustrezati standardu SIST EN 858.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) V območju OPPN ali neposredni bližini se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in omrežje, ki se po potrebi prestavijo, zaščitijo, v skladu s pogoji upravljalca.
- (2) Predelati nizkonapetostno ploščo v TP za pridobitev prostega NN izvoda.

- (3) Zgraditi nov niskonapetostni kabelski razvod od obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV HOČE SANA (T-121 OE Maribor z okolico) do nove priključno razdelilne omarice.
- (4) Zgraditi nove niskonapetostne priključke iz predvidene priključno razdelilne omarice do novih priključno merilnih omaric predvidenih hiš.
- (5) Priključno merilne omarice namestiti na vidno in stalno dostopno mesto ter vanjo namestiti ustrezne merilne naprave.
- (6) Pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za novi niskonapetostni kabelski razvod (na investitorja Elektro Maribor d.d.).
- (7) Pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za nove niskonapetostne kabelske priključke.
- (8) Skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov.
- (9) Dokončno lokacijo trase predvidenih elektroenergetskih vodov je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z OE Maribor z okolico.
- (10) **V dovoznih cestah A in B se izvede javna razsvetljava.**

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV)

- (1) V bližini območja OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Priključna točka za TK je obstoječe omrežje pri hiši Stara cesta 22.
- (3) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabelska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (4) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen

(plinovodno omrežje)

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Priključitev je možna z izgradnjo ustrezno dimenzioniranega razvoda distribucijskega plinovoda z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje v Mlinški ulici v skladu s pogoji upravljavca.

18. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije – plina in ekstra lahkega kurilnega olja. Možna je tudi priključitev na plinovodno omrežje.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja 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 investitor dolžan pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (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.

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 ureditvenega 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) 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

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.
- (4) S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin oz. lesna biomasa v skupni kotlovnici.

22. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav in toplotnih črpalk, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Izbirajo se naj naprave z nižjo zvočno močjo. Zunanje enote toplotnih črpalk naj bodo usmerjene stran od sosednjih objektov in spalnih prostorov, v primerni oddaljenosti od sosednjih parcel.

23. člen

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje OPPN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVO – III. režim), po veljavni uredbi, zato je pri načrtovanju potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) 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...).
- (3) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z veljavno uredbo 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 za to potrebno pridobiti vodno soglasje.
- (4) V skladu s z zakonom o vodah je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano. V kolikor ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je treba padavinske vode prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V skladu z izdelanim geološkim poročilom (Geološko poročilo o sestavi temeljnih tal, Mnenje o odvajanju meteornih in odpadnih vod, GEOMET d.o.o., št. načrta 133-4/2021, april 2021) ponikanje ni možno, zato se padavinske vode preko internega zbiralnika (tudi v funkciji zadrževalnika) navežejo na predvideno meteorno kanalizacijo.
- (5) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse nova predvidene pozidane površine za celotno območje.
- (6) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z uredbo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.
- (7) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (8) Gradnja premostitvenega objekta se izvede v skladu s pogoji upravljalca, na podlagi hidrološke študije in statičnega izračuna. Natančne dimenzije objektov se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (9) V skladu z veljavnimi predpisi si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred izgradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

24. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij ohranjanja narave.

25. 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

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 območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen

(varstvo pred požarom)

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

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih 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. Upravljaivec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 30 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Na območju OPPN je na jugozahodni strani objekta načrtovana postavitve vodnega rezervoarja za gašenje požara s strojnico in črpalko.

(5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

28. člen

(etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Etapna gradnja je možna v skladu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo. Tudi gradnja notranje mreže gospodarske javne infrastrukture lahko poteka v etapah.

(2) V prvi fazi se za dostop do območja in gradbišča zgradi nov premostitveni objekt s priključitvijo na Mlinsko ulico. Komunalna in prometna infrastruktura morata biti v celoti izvedeni pred predajo objektov in naprav v javno dobro.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

29. 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.

30. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo tudi izven gradbene meje.

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

(4) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

(5) V primeru združitve gradbenih parcel se lahko gradbena meja stavb poveže v enovit objekt preko ene ali več gradbenih parcel.

31. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

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

(2) Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

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 odmkov 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 ob pripravi projektne dokumentacije)

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

(2) Za izgradnjo premostitvenega objekta mora občina po sprejetju OPPN-a pristopiti k izdelavi projektne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja. Občina in investitor skleneta po pravomočnosti OPPN-a pogodbo v kateri se opredelijo obveznosti posameznega udeleženca.

35. člen

(obveznost v času gradnje)

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

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

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

XII. KONČNE DOLOČBE

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)

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.