

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 SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA EUP HO 16 V K.O. SPODNJE HOČE (ID 3678)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen *(splošno)*

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja HO 16 v k.o. Spodnje Hoče (Medobčinski uradni vestnik št. 26/2017) se za 1. členom odloka doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen *(splošno)*

S tem odlokom se sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja HO 16 v k.o. Spodnje Hoče – v nadaljevanju SD OPPN.

SD OPPN je izdelal Urbis urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d. o. o.

Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod št. projekta 2023/SDOPPN-027.

Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 3678«.

2. člen

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen *(prostorske ureditve, ki se urejajo s SD OPPN)*

S SD OPPN se načrtuje sprememba ureditve na celotnem območju OPPN, kjer se načrtuje gradnja poslovno-bivalnega objekta, ki se navezuje na obstoječi poslovno-izobraževalni objekt in zajema še del parcele ob Flisovi ulici, ki je izven območja veljavnega OPPN, tako da se območje SD OPPN poveča, posledično se spremeni ureditev in načrt parcelacije.«

3. člen

Za 3. členom se doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»3. a člen *(vsebina in sestavni del SD OPPN)*

Spremembe in dopolnitve OPPN obsegajo odlok, grafični del in spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela SD OPPN	M – 1: 1000
1.2	Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela veljavnega OPPN	
	– Ureditvena situacija	M –
	1: 1000	
	2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel	
2.1	Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 :
	1000	
	3. Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru	
3.1	Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	M - 1 : 2500
	4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru	
4.1	Ureditvena situacija	M - 1 :
	1000	
4.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji s shematskim pogledom	M - 1 : 1000
4.3	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 :
	1000	
4.4	Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M - 1 :
	1000	
	5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel	
5.1	Načrt parcelacije	M - 1 :
	1000	

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. OBMOČJE OPPN

4. člen

Za 4. členom se doda nov 4.a člen, ki se glasi:

»4.a člen

(opis območja SD OPPN)

Območje SD OPPN se nahaja vzhodno od Flisove ulice v Spodnjih Hočah.

Območje sprememb in dopolnitev obsega parceli: 1081/3 in 1081/4 k.o. (696) Spodnje Hoče. Velikost območja obdelave je 5446 m².«

5. člen

V 8. členu se v prvem odstavku za drugo alinejo dodata tretja in četrta alineja, ki se glasita:

- »11221 tri in večstanovanjske stavbe,
- vse stavbe, ki služijo osnovnim dejavnostim v območju z oznako CU«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

Za 9. členom se doda 9.a člen, ki se glasi:

»9.a člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Na območju je ob obstoječem objektu (1) predvidena gradnja poslovno-bivalnega objekt (2), ki se navezuje na obstoječi poslovni-izobraževalni objekt na vzhodni strani. Dovoz in dostop do načrtovanega objekta je predviden s Flisove ulice, preko obstoječe prometne povezave.

Parkirna mesta za zaposlene in obiskovalce za novi objekt (2), se načrtujejo delno v notranjosti objekta, delno pa zunaj.

Objekt se lahko umesti v označeno območje pozidave, ki ga predstavlja gradbena meja (GM), to je linija (črtkana črta), ki je novo grajeni objekt ne sme preseči, lahko pa se je dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjen v notranjost.

Znotraj območja pozidave je na grafičnih prilogah zarisan tloris stavbe. Možna je drugačna lega stavbe, tlorisna velikost in oblika stavbe, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

Zelene površine so umeščene na lastniški parceli prav tako parkirna mesta.«

7. člen

Za 10. členom se doda nov 10.a člen, ki se glasi:

»10.a člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)

Tipologija zazidave:

Predvidena je gradnja objekta podolgovatega tlorisa na vzhodni strani označenega s številko 2.

Tlorisni gabariti in zmogljivost objektov:

- tlorisni gabarit je prikazan v kartografskem delu, v območju gradbene meje se lahko poljubno premika, povečanje prikazanega tlorisa je možno za 10% v območju gradbene meje, ki je ni dovoljeno presežati.

Parkirna mesta so predvidena v pritlični etaži objekta 2, ob objektu 2 in zunaj pred vhodom. Dovoljena je postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s tem odlokom.

Višinski gabariti, etažnost:

- Maksimalna etažnost stavbe je K+P+2 (klet, pritličje, dva nadstropja). Možna je izvedba brez kletne etaže in nižjega gabarita.

V delu, kjer se navezuje na obstoječi objekt je etažnost P. Razgibanost objekta dosežemo z zunanji balkoni oz. ložami v 1. in 2. nadstropju. Predvidena je izvedba ravne strehe.«

8. člen

V 14. členu se za drugim odstavkom dodajo novi tretji, četrti in peti odstavek, ki se glasijo: »Pri izdelavi podrobnejše projektne dokumentacije za stavbe je treba izdelati »Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah« (v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah, Ur. list RS št. 10/12) z upoštevanjem vseh virov hrupa (avtocesta, železnica, ...) ter ob upoštevanju rasti prometa v dolgoročnem obdobju. Ne glede na ugotovitve v »Elaboratu zaščite pred hrupom v stavbah« zvočna izolativnost predlaganih oken ne sme biti manjša od 36 dB.

DARS, d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove stavbe in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja AC. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih stavb in funkcionalnih površin je obveznost investitorja oziroma lastnikov stavb/stanovanj.

Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja železnice za nove objekte in njihove funkcionalne površine niti ne za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oz. območij spremenjene rabe prostora ter novih objektov, pred negativnimi vplivi železniške proge, je obveznost investitorjev novih posegov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.«

9. člen

V 24. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»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.«

10. člen

V 26. členu se za prvim odstavkom doda novi drugi odstavek, ki se glasi:

»Območje obdelave se nahaja v področju omejene rabe letališča ER Maribor (LERM), kjer potekajo omejitvene ravnine (priletno odletna in horizontalna). Območje je obremenjeno tudi z hrupom, ki ga povzroča letalski promet.«

11. člen

V 32. členu se v poglavju »Varstvo pred požarom« drugi odstavek spremeni tako, da se glasi: »Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- 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 potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.«

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti do šesti odstavek postanejo tretji do peti odstavek.

Za dosedanjim šestim odstavkom, ki postane peti odstavek se doda novi šesti odstavek, ki se glasi:

»Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost

objekta ne bo zmanjšala.« (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).«

12. člen

V 36. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Pred izvedbo, v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja, je potrebno v skladu s 98. in 114. členom Zakona o letalstvu in v povezavi s 43. in 141. členom Gradbenega zakona, pridobiti predhodno soglasje Agencije za civilno letalstvo. Vlogi mora biti priložena Študija refleksije za sončne panele ter lokacijo postavitve in višine morebitnih žerjavov/gradbene mehanizacije, ki bi lahko predstavljale oviro za zračni promet.«

V. KONČNE DOLOČBE

13. člen

(začetek 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.