

## **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT** **za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče -** **Slivnica**

- predlog OPPN -

**NAROČNIK:** **Denis in Lorena KERHE**  
Strma ulica 8  
2311 Hoče

**PRIPRAVLJAVEC:** **OBČINA HOČE-SLIVNICA**  
Pohorska cesta 15,  
2311 Hoče

**IZDELOVALEC:** **URBIS d.o.o. Maribor**

**ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:** **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**ZAPS 1502 A**

Podpis:

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B in 108/2009) in 16. člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV, št. 8/03) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji .... seji dne .... sprejel odlok o

**OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče - Slivnica**

**Župan**  
**Občina Hoče-Slivnica**  
**Marko Soršak**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska c. 3**  
**2000 Maribor**

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**ZAPS 1502 A**

Podpis:

FAZA: **predlog OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2018/OPPN-021**

DATUM: **oktober 2018**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:  
**Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. gr., ZAPS 0029 P**  
**Zdenka LEŠNIK, geod.teh.**

## VSEBINA ELABORATA

### I. SPLOŠNI DEL:

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

### II. TEKSTUALNI DEL:

predlog občinskega podrobnega prostorskega načrta

### III. GRAFIČNI DEL:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

### IV. PRILOGE:

1. IZVLEČEK IZ DOLGOROČNEGA IN DRUŽBENEGA PLANA
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
6. POVZETEK ZA JAVNOST

## I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

**NATALIJA BABIČ**  
(ime in priimek)

**IZJAVLJAM,**

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

**2018/OPPN-021**  
(številka projekta)

**Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A**  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

**Maribor, oktober 2018**  
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

## **II. TEKSTUALNI DEL:**

**PREDLOG ODLOKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče - Slivnica**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 108/09) in 16. Člena Statuta Občine Hoče–Slivnica (MUV št. 6/10, 19/10) je Občinski svet Občine Hoče–Slivnica na svoji ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče – Slivnica**

**- predlog -**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Hoče – Slivnica (MUV št. 28/2014) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče -Slivnica - v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska c. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2018/OPPN-021.

##### **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, zasnovu 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 načrtuje gradnja eno ali dvostanovanjske stavbe.

#### **III. OBMOČJE OPPN**

##### **4. člen**

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcelo številka 1051/1 v k.o. Spodnje Hoče.

(2) Velikost območja OPPN je 701 m<sup>2</sup>.

## IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen

(umestitev in opis prostorskih ureditev)

(1) Območje OPPN se nahaja vzhodno od centralnega naselja Hoče, severno od gramoznice, zahodno od avtoceste, na robu strnjene enostanovanjske pozidave. Iz Občinskega prostorskega načrta Občine Hoče–Slivnica izhaja, da se območje nahaja na stavbnih zemljiščih podeželskih stanovanjskih območjih, z oznako HO 16 (HO 16/2, SKs), namenjenih pretežno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu.

(2) Območje je dostopno preko obstoječe Flisove ulice.

### 6. člen

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

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

(2) 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,
- rekonstrukcije objektov in naprav,
- 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,
- 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 in dvostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
  - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti prometne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

(4) Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetskega virov.

### 7. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

(1) V grafičnih prilogah so zarisani tlorisi stavb, možnost širitve je označena z območjem pozidave.

(2) Etažnost objekta: pritličje in mansarda ali pritličje in nadstropje. Dovoljena je izgradnja kleti. Pri strmi strehi je dovoljena izvedba več mansardnih etaž.

(3) Streha je dvokapna, maksimalnega naklona 45°, pri garaži, nadstrešnici, nezahtevnih in enostavnih objektih je streha lahko tudi enokapna ali ravna.

(4) Dovoz in dostop do objekta se uredi na iz vzhodne strani.

(5) Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge, 108 m levo in desno izven naselja in 106 m levo in desno v naselju, od osi skrajnega tira, je potrebno predhodno v

skladu z veljavnimi predpisi pridobiti projektne pogoje in pozitivno mnenje h projektni dokumentaciji, ki ga izda upravljalec javne železniške infrastrukture.

### **8. člen**

(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- Nezahtevni objekti in enostavni objekti:
  - garažne stavbe (CC-SI 12420)
  - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (CC-SI 12520),
  - nadstrešnice (CC-SI12740),
  - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (CC-SI 24122),
  - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (CC-SI 24205)

(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

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

### **9. 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 prometnih površin.

### **10. člen**

(prometno omrežje)

(1) Dostop do obravnavanega zemljišča iz Flisove ulice (parcels št. 1478/9 k.o. Spodnje Hoče, JP 880521).

(2) Parkiranje se zagotovi na lastnem zemljišču.

### **11. 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. Dopustna 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 upravljavci ob upoštevanju 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 mnenje.



**12. člen**  
(vodovodno omrežje)

(1) Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje v Flisovi ulici DN 100. Zgraditi je potrebno priključek ustreznih dimenzij in vodomerni jašek, v skladu s pogoji upravljalca.

(2) Pri izgradnji je potrebno upoštevati vse tehnične predpise s področja oskrbe z vodo in predpise upravljalca.

**13. člen**  
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju je obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na CČN Maribor..

(2) Za predvideni objekt je potrebno izvesti ločen sistem odvodnje. Za fekalne vode se uredi priključek na obstoječo kanalizacijo v Flisovi ulici. Priključek se izvede na jašek javne kanalizacije.

(3) Meteorne vode iz strešin in manipulativnih površin se vodi ločeno v lokalno ponikanje. Ponikalnica se izvede izven vplivnega območja parkirišč in manipulativnih površin. Dno ponikalnice mora biti najmanj 1.0 m nad gladino podtalnice. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo v ponikalnico preko ustrezno dimenzioniranega in standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).

(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.

**14. člen**  
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje predvidenega objekta je treba zgraditi nov nizkonapetostni kabelski priključek iz obstoječega omrežja I-02 Flisova-omarica. Priključitev se izvede v sodelovanju in v skladu s pogoji upravljalca. Trasa priključka se določi na licu mesta v sodelovanju z upravljalcem

(2) V fazi nadaljnjega načrtovanja je potrebno pridobiti natančne podatke o legi vodov in jih po potrebi prestaviti oziroma zaščititi v skladu s pogoji upravljalca. Za predviden priključek se izdelata ustrezna projektna dokumentacija v skladu z veljavno zakonodajo. Za zemljišča preko katerih bo potekal priključni vod se pridobijo ustrezne služnostne pogodbene.

**15. člen**  
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območju ni obstoječega TK in kabelskega omrežja. Priključitev je možna ob sodelovanju posameznega upravljalca.

**16. člen**  
(plinovod in ogrevanje)

(1) Na območju se nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Priključek se izvede na obstoječi plinovod v Flisovi ulici. Izvesti je potrebno ustrezno notranjo plinovodno napeljavo in montažo trošil.

(2) Ogrevanje bo urejeno individualno. Dopustna goriva so: plin, obnovljivi viri energije (sekanci, sončna energija ipd) ter sistemi ogrevanja s toplotno črpalko zrak - zrak.

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

### 17. člen (kulturna 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

### 18. 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. 72/2003) 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.

### 19. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/2005) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. 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.

### 20. 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 b

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

## **21. člen**

(ohranjanje narave)

(1) Ureditveno območje OPPN leži izven zavarovanih območij.

## **22. 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**

### **23. 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.

(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.

(4) V novem objektu glede na število prebivalcev ojačitev prve plošče ni potrebna.

#### **24. člen**

(varstvom pred požarom)

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

(2) Stavba mora biti projektirana in grajena 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 ima zgradba ustrezno nosilno konstrukcijo in je načrtovana tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbi,
- 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. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

(5) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko obstoječe Flisove ulice.

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

#### **25. člen**

(etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah (tudi sama stavba), 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**

#### **26. člen**

(dopustna odstopanja)

- (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) Tlorisni gabariti so omejeni z območjem pozidave, ki je prikazano v grafični prilogi št. 4.2 in ki se lahko preseže z nadstrešnicami, zunanjimi stopnicami, vetrolovi, napušči, izzidki, balkoni.
- (4) 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.
- (5) 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 postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

## **X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **27. člen**

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, 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.

### **28. 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.

### **29. 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 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**

### **30. člen**

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Hoče – Slivnica.

### **31. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Hoče Slivnica, dne.....

Župan občine Hoče–Slivnica  
Marko Soršak

### III. GRAFIČNI DEL:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPN M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

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

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 5000

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 5000

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

**IV. PRILOGE:**

- 1. IZVLEČEK IZ DOLGOROČNEGA IN DRUŽBENEGA PLANA**
- 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE**
- 3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**
- 4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**
- 5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**
- 6. POVZETEK ZA JAVNOST**

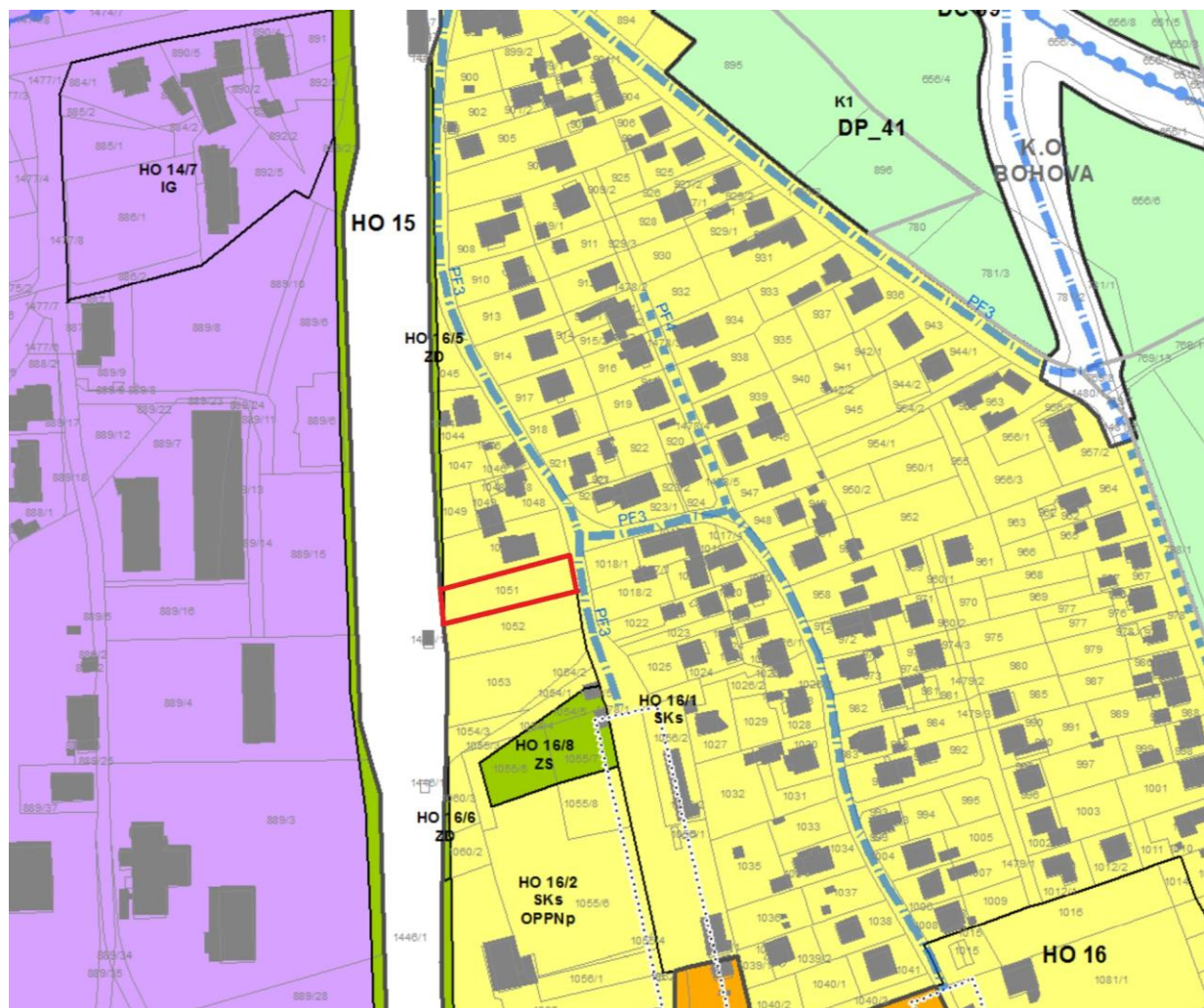


## 1. IZVLEČEK IZ DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA PLANA

### 1.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče – Slivnica (strateški in izvedbeni del) - (MUV, št. 28/2014) – v nadaljevanju OPN.

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih podeželskih stanovanjskih območij, z oznako HO 16 (HO 16/2, SKs), namenjeno pretežno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu.



## Legenda:

### OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

#### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

##### Območja stanovanj

- SSps Območja urbane prostostoječe stanovanjske pozidave
- SSvs Območja večstanovanjske pozidave
- SKd Območja podeželskih naselij (kmetije in enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SKs Podeželska stanovanjska območja (pretežno enodružinska stanovanjska gradnja z dopolnilnimi dejavnostmi)
- SP Površine počitniških hiš

##### Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDc Območja centralnih verskih dejavnosti
- CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, vzgojo in šport
- CDk Območja centralnih kulturnih dejavnosti
- CDz Območja centralnih zdravstvenih dejavnosti

##### Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

#### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 **Najboljša kmetijska zemljišča**
- K2 **Druga kmetijska zemljišča**

#### OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G **Gozdna zemljišča**

#### OBMOČJA VODA

- VC **Površinske vode**

##### Posebna območja

- BT Površine za turizem

##### Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

##### Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- PL Letališča

## **2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE**

### **Dejanska raba zemljišč**

V ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahajajo nepozidane površine.

### **Ohranjanje narave**

Na širšem območju se ne nahajajo območja ohranjanja narave.

### **Varstvo kulturne dediščine**

Območje OPPN leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

### **Območja varstva vodnih virov in območje erozije**

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju (VVO – 3. režim) državnega pomena.

**3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE**  
**– geodetski načrt**

#### 4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

V občini Hoče-Slivnica

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče** (MUV št. 12/2018), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **SMERNIC**: Št. dok.:035972, z dne 19.6.2018

Vloga za izdajo **MNENJA**: Št. dok.: , z dne

NASLOVNIK:	SMERNICE		MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor Ljubljana, <b>Direktorat za okolje</b> , Dunajska 48, 1000 Ljubljana <b>(Vloga za izdajo odločbe o potrebnosti izdelave CPVO)</b>				
2. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, <b>Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor za območje Drave</b> , Krekova 17, 2000 Maribor	22.6.2018	35020-152/2018-2	18.10.2018	35024-178/2018-2
3. RS, <b>Ministrstvo za obrambo</b> , Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	27.6.2018	350-172/2018-2 DGZR	22.10.2018	350-172/2018-4- DGZR
4. RS, <b>Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino</b> , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	11.7.2018	35012-135/2018/3	<b>MNENJE NI POTREBNO!</b>	/
5. <b>Zavod RS za varstvo narave OE</b> Maribor, Pobreška 20, 2000 Maribor	5.7.2018	4-III-751/2- KO-18/AG	<b>MNENJE NI POTREBNO!</b>	/
6. <b>Elektro Maribor d. d.</b> , Vetrinjska 2, Maribor,	24.7.2018	3901-64/2018-2		
7. <b>Telekom Slovenije d.d.</b> , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	28.6.2018	17610202-001212018 06200014		
8. <b>Mariborski vodovod d.d.</b> , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	26.6.2018	II/4-11086	18.10.2018	16393/II/4
9. <b>Občina Hoče-Slivnica</b> , Okolje in prostor. Pohorska cesta 15, Hoče	3.9.2018	350-14/2018-008		
10. <b>Plinarna Maribor d.o.o.</b> , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	26.6.2018	ODS/SO-301/18-3710	19.10.2018	ODS/SO-630/18-6114
11. <b>Nigrad d.d.</b> , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	20.6.2018	2018-S/OPPN-K-018		
12. <b>Slovenske železnice-infrastruktura</b> , Kolodvorska ulica 11, 1506 Ljubljana	2.8.2018	350-1/2018/264-1818		

## **SMERNICE**

## 5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 5.1 Uvod

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih podeželskih stanovanjskih območij, z oznako HO 16 (HO 16/2, SKs), namenjeno pretežno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu, za katerega je predvidena izdelava OPPN.

#### 5.1.1 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B in 108/2009, v nadaljevanju: ZPNačrt), se je začel s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja HO 16/2 v k.o. Spodnje Hoče v občini Hoče-Slivnica, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 12/2018.

#### 5.1.2 Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb investitorjev ter strokovnih podlag in podatkov, ki so bile v fazi osnutka dosegljive.

Skladno z ZPNačrtom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali smernice za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja je izdalo odločbo iz katere je razvidno, da za predmetni OPPN potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje. Na podlagi pridobljenih smernic je bil pripravljen dopolnjen osnutek OPPN, ki se je posredoval občini v javno razgrnitev.

## 5.2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 5.2.1 Opis območja OPPN

#### ŠIRŠE OBMOČJE

Območje OPPN se nahaja vzhodno od centralnega naselja Hoče, severno od gramoznice, zahodno od avtoceste, na robu strnjene enostanovanjske pozidave. Območje je dobro dostopno preko obstoječe Flisove ulice, javne poti JP št.880521.



Širše območje, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))

## OŽJE OBMOČJE

Predmet OPPN je območje, ki obsega parcelno št.: 1051/1 v k.o. Spodnje Hoče. Velikost zemljišča je 701 m<sup>2</sup>. Parcela ni pozidana.



Ožje območje, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))

Območje OPPN meji na obstoječo individualno stanovanjsko pozidavo, kjer so obstoječi komunalni in energetski vodi.

## **5.3 UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

### **5.3.1 Umestitev predvidene ureditve v prostor**

Območje OPPN se nahaja vzhodno od centralnega naselja Hoče, severno od gramoznice, zahodno od avtoceste, na robu strnjene enostanovanjske pozidave. Iz Občinskega prostorskega načrta Občine Hoče–Slivnica izhaja, da se območje nahaja na stavbnih zemljiščih podeželskih stanovanjskih območjih, z oznako HO 16 (HO 16/2, SKs), namenjenih pretežno enodružinski stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi v minimalnem obsegu. (2) Območje je dostopno preko obstoječe Flisove ulice.

### **5.3.2 Opis dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov**

Vrste dopustnih dejavnosti: osnovna dejavnost predstavlja bivanje. Območje počitniških hiš je namenjeno gradnji počitniških hiš z minimalnim obsegom dopolnilnih dejavnosti.

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,
- rekonstrukcije objektov in naprav,



- 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,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Stanovanjske stavbe:
  - enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
  - nezahtevni in enostavni objekti:
    - garažne stavbe (CC-SI 12420)
    - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (CC-SI 12520),
    - nadstrešnice (CC-SI12740),
    - drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (CC-SI 24122),
    - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (CC-SI 24205)
- Objekti prometne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

Dopustna je gradnja objektov za namene rabe alternativnih energetskih virov.

V grafičnih prilogah so zarisani tlorisi stavb, možnost širitve je označena z območjem pozidave.

Etažnost objekta: pritličje in mansarda ali pritličje in nadstropje. Dovoljena je izgradnja kleti. Pri strmi strehi je dovoljena izvedba več mansardnih etaž.

Streha je dvokapna, maksimalnega naklona 45°, pri garaži, nadstrešnici, nezahtevnih in enostavnih objektih je streha lahko tudi enokapna ali ravna.

Dovoz in dostop do objekta se uredi na iz vzhodne strani.

## **5.4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **5.4.1 Prometno tehnične rešitve**

Skupne določbe glede prometnega urejanja:

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne in parkirne površine.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko obstoječih prometnih površin.

Prometno omrežje:

Dostop do obravnavanega zemljišča iz Flisove ulice (parcela št. 1478/9 k.o. Spodnje Hoče.

Parkiranje se zagotovi na lastnem zemljišču.

### **5.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja**

Skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja:

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.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, zasnove,

način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture.

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.

#### Vodovodno omrežje:

Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje v Flisovi ulici DN 100. Zgraditi je potrebno priključek ustreznih dimenzij in vodomerni jašek, v skladu s pogoji upravljavca.

#### Kanalizacijsko omrežje:

Na obravnavanem območju je obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje na CČN Maribor..

Za predvideni objekt je potrebno izvesti ločen sistem odvodnje. Za fekalne vode se uredi priključek na obstoječo kanalizacijo v Flisovi ulici. Priključek se izvede na jašek javne kanalizacije.

Meteorne vode iz strešin in manipulativnih površin se vodi ločeno v lokalno ponikanje. Ponikalnica se izvede izven vplivnega območja parkirišč in manipulativnih površin. Dno ponikalnice mora biti najmanj 1.0 m nad gladino podtalnice. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se vodijo v ponikalnico preko ustrezno dimenzioniranega in standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).

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.

#### Elektroenergetsko omrežje:

Objekt je možno priključiti na obstoječe elektroenergetsko omrežje in sicer na obstoječo elektro omarico Flisova, TP Hoče železniška postaja. Do objekta se iz omarice položi ustrezen NN priključek. Priključitev se izvede v skladu s pogoji upravljavca in v sodelovanju z upravljavcem.

#### Kabelsko in telekomunikacijsko omrežje:

Na območju ni obstoječega TK in kabelskega omrežja. Priključitev je možna ob sodelovanju posameznega upravljavca.

#### Plinovod in ogrevanje:

Na območju se nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Priključek se izvede na obstoječi plinovod v Flisovi ulici. Izvesti je potrebno ustrezno notranjo plinovodno napeljavo in montažo trošil.

Ogrevanje bo urejeno individualno. Dopustna goriva so: plin, obnovljivi viri energije (sekanci, sončna energija ipd) ter sistemi ogrevanja s toplotno črpalko zrak - zrak.

## **5.5 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **5.5.1 Kulturna dediščina**

Na ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

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

## **5.6 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**

### **5.6.1 Varstvo zraka**

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. 72/2003) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

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

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, nezaščitene 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.

### **Varstvo pred hrupom**

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/2005) se ureditveno območje OPPN nahaja v območju III. stopnje 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.

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

### **5.6.2 Varstvo voda**

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

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 erpijsko

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 b

- 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, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

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.

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

#### **5.6.4 Ohranjanje narave**

Ureditveno območje OPPN leži izven zavarovanih območij.

#### **5.6.5 Ravnanje z odpadki**

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).

Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

### **5.7 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

#### **5.7.1 Varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami**

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.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g.

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.

V novem objektu glede na število prebivalcev ojačitev prve plošče ni potrebna.

## 5.7.2 Varstvo pred požarom

Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna.

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,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da ima zgradba ustrezno nosilno konstrukcijo in je načrtovana tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbi,
- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko obstoječe Flisove ulice.

## 5.8 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

### Etapnost gradnje

OPPN se lahko izvaja v več etapah (tudi sama stavba), ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## 5.9 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### 5.9.1 Skupne določbe glede dopustnih odstopanj

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. 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.

Tlorisni gabariti so omejeni z območjem pozidave, ki je prikazano v grafični prilogi št. 4.2 in ki se lahko preseže z nadstrešnicami, zunanjimi stopnicami, vetrolovi, napušči, izzidki, balkoni. 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.

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 postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

## **5.10 OBVEZNOST INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **5.10.1 Pogoji za vzdrževalna in druga dela**

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.

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 ter urediti okolico.

### **5.10.2 Obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije**

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

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

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

### **5.10.3 Obveznosti v času gradnje**

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 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.

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

## **6. POVZETEK ZA JAVNOST**