

Na podlagi 83. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07- UPB2 76/08, 51/10, 30/18) ter na podlagi 25. člena Statuta Občine Hoče-Slivnica (UGSO, št. 61/18, 27/20) je Občinski svet Hoče-Slivnica na ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Spodnjih Hoč**

**I. UVODNE DOLOČBE**

1. člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Spodnjih Hoč, ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s. p., Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor (datum *maj* 2022, št. proj. 11/2018), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen  
(sestavni del OPPN)

OPPN vsebuje:

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL

risba 1	Območje obdelave s parcelnim stanjem	m 1:500
risba 2	Izsek iz občinskega prostorskega načrta	
risba 3	Funkcionalno oblikovalski pogoji	m 1:500
risba 4	Ureditvena in prometna situacija	m 1:500
risba 5	Situacija komunalne in energetske infrastrukture	m 1:500
risba 6	Parcelacija	m 1:500

C. PRILOGE

1. Sklep
2. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta
3. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
4. Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve
5. Nosilci urejanja prostora
6. Povzetek za javnost
7. Geodetski posnetek
8. Hidrološko hidravlična analiza
9. Analiza tveganja

**II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN**

3. člen  
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiško parcelo 1348 (2/3), 1347/3, 1347/2, 1347/1, 1339/1 in 1338, vse k.o. 696 Spodnje Hoče.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen  
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba je območje stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba je SSps – prostostoječa stanovanjska pozidava namenjena enodružinski gradnji in dopolnilnim dejavnostim.
- (3) Prostorska enota urejanja prostora ima oznako HO 03/3.

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

5. člen  
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena gradnja osmih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti.

6. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanju in dopolnilnim dejavnostim.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
  - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija 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,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustni objektov:
  - 11100 Enostanovanjske stavbe.

### **IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE**

7. člen  
(urbanistično oblikovanje)

- (1) Pri postavitvi stanovanjske stavb v prostor je potrebno upoštevati gradbeno mejo.
- (2) Lega stanovanjskega objekta je podrobneje opredeljena na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji. Objekt se lahko poljubno premika znotraj območja gradbene meje in izven varovanega pasu roba gozda in priobalnega pasu.
- (3) Nestanovanjski objekti (nadstrešek, garaža, drvarnica), ki so lahko v primeru funkcionalne povezave s stanovanjsko stavbo del manj zahtevnega objekta, se lahko poljubno premikajo pod pogojem, da so od sosednje zemljiške parcele oddaljeni minimalno 2,0 m. Njihovi najbolj izpostavljeni deli objekta morajo biti od sosednje zemljiške parcele oddaljeni najmanj polovico višine objekta. Na meji s cesto je dopusten odmik od zemljiške parcele 0,5 m.
- (4) Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,4, maksimalni faktor izrabe 0,7.
- (5) Ograje in gospodarska javna infrastruktura se lahko postavijo do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo in vzdrževanjem ne posega na sosednje zemljišče. S pravico do gradnje in ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča se lahko ograjo in gospodarsko javno infrastrukturo postavi tudi na parcelno mejo.

- (6) Pri umeščanju objektov v prostor in urejanju okolice objekta je potrebno upoštevati 5. odstavek 25. člena tega odloka.
- (7) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

8. člen  
(arhitekturno oblikovanje)

- (1) Tlorisni gabarit stanovanjskega objekta, ki je namenjen bivanju, je opredeljen na grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji. Stavba je lahko tudi drugačne mere vendar je potrebno ohraniti tlorisno razmerje stranic minimalno od 1:1,1 do 1:1,5. Nadstrešek nad vhodom lahko sega tudi preko maksimalno določene mere objekta maksimalno 1,20 m.
- (2) Višinski gabarit stavbe je maksimalno K+P+M. Najvišja višina stavbe nad terenom je 11,0m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena ali najvišje točke atike stavbe.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti (nadstrešek, garaža ali drvarnica) je v primeru funkcionalne povezave s stanovanjsko stavbo del manj zahtevnega objekta. Nestanovanjski del je lahko v tem primeru k osnovnemu tlorisnemu razmerju stranic poljubno dodan v pritlični izvedbi.
- (4) Streha stanovanjskega objekta je dvokapna v naklonu od 30° do 40° lahko v kombinaciji z ravno streho. Dopustna je kombinacija dvokapne strehe z ravno streho. Dopustna je izvedba zelene strehe. Sleme dvokapnice je vzporedno s cesto. Za osvetlitev mansardnega dela se uporabljajo frčade, privzdignjena streha ali strešna okna, ki ne smejo presegati 30 % dolžine strehe, z izjemo strešnih oken. V primeru izvedbe frčade morajo biti nakloni strešin enaki kakor pri osnovni strehi. Odprtine za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij morajo biti odmaknjene od kapi in slemen. Dopustno je osvetljevanje stavbe s strešnimi okni in enim načinom izvedbe frčad. Oblika in velikost frčad na eni stavbi mora biti enotna. Dopustna barvna lestvica je od rdeče do rjave barve in srednje sive do temne sive barve.
- (5) Elementi sončnih zbiralnikov oziroma sončne elektrarne ne smejo presegati slemena strehe in so postavljene vzporedno s strešino. V primeru ravne strehe ti elementi ne smejo izstopati iz gabaritov, ki bi jih dosegli, če bi bili montirani na primerno dvokapno streho.
- (6) Fasade so oblikovane tako, da je oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov enostavna. Dopustna je uporaba sodobnih oblikovnih pristopov (enostavne členitve fasad, uporaba sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami. Barve fasad ne smejo biti izstopajoče ali kričeče. Stavba mora imeti ulično fasado oblikovno (gabariti, barvna lestvica, materiali) usklajeno s sosednjimi objekti v ulici.

9. člen  
(nezahtevni in enostavni objekti)

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

- 124200 Garažne stavbe
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe – le drvarnica, čebeljak do velikosti 50 m<sup>2</sup>
- 12744 Sanitarije
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- 24202 Objekti za preprečevanje zdrsa in ograditev - ograje le do višine 2,0 m (lesena, žičnata ali kovinska izvedba ograje in kombinacija zidca v višini največ 0,50 m z žičnato, kovinsko ali leseno izvedbo ograje) in oporni zidovi (višinska razlika med spodnjim in zgornjim zemljiščem so 0,5 m)
- 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – bazen za kopanje prostornine do 100 m<sup>3</sup>

Pri vseh dopustnih objektih, ker ni navedeno drugače, se upoštevajo splošna merila iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/22) oz. drugega predpisa, ki je takrat v veljavi.

10. člen  
(urejanje zunanjih površin)

- (1) Uredijo se tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenim parkirnim mestom, nadstrešnico, odzemnim mestom za smeti, teraso ipd.
- (2) Zelene površine funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo zgoraj omenjene površine in prostore. Sestavljajo jih drevesa, grmovnice in tratne površine.
- (3) Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

11. člen  
(parcelacija)

Parcelacija je podrobneje opredeljena na risbi 3 grafičnega dela OPPN.

## **V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN**

12. člen  
(gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Pri novogradnji in rekonstrukciji dostopne poti in njene priključitve na občinsko cesto se upoštevajo usmeritve o prečnih profilih, skladno z veljavnimi predpisi s področja projektiranja cest. Upoštevati je potrebno veljavno zakonodajo, predpise in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.
- (2) Varovani pas občinske ceste znaša 4,0 m od roba cestnega sveta. Za postavitve objektov v varovanem pasu občinske ceste, si je potrebno pridobiti soglasje občine.

13. člen  
(parkiranje)

Za potrebe enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti minimalno dve parkirni mesti na lastnem zemljišču.

14. člen  
(dostava in intervencija)

Do stavbe se zagotovi minimalno 3,5 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.

## **VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

15. člen  
(splošno)

- (1) Pri križanjih in približevanju različnih gospodarskih javnih infrastruktur potrebno upoštevati ustrezne odmike in zaščite infrastrukture.
- (2) Na zasebnih zemljiščih, kjer poteka gospodarska javna infrastruktura, je potrebno urediti služnost za potrebe izgradnje, dostopa in vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

16. člen  
(vodooskrba)

- (1) Za vodooskrbo OPPN se predvidi širitev vodo oskrbnega sistema z izgradnjo javnega vodovodnega cevovoda PEHD DN 90/16 RC s končnim požarnim hidrantom v predvideni dovozni cesti z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje pri naslovu Križna cesta 24.
- (2) Pri izdelavi tehnične dokumentacije in izvedbe je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d. o. o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
- (3) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur. l. RS, št. 88/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV, št. 20/19), Odloka o gospodarskih javnih službah v Občini Hoče-Slivnica (MUV, št. 08/06), Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju občine Hoče-Slivnica (MUV, št. 06/11), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (4) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še mnenje k projektni dokumentaciji.

17. člen  
(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod.
- (2) Na obravnavanem območju je predvidena izgradnja kanalizacijskega sistema. Izdelati je potrebno projektno dokumentacijo odvodnjavanja odpadnih voda od predvidenih objektov v ločenem sistemu. Sanitarne-komunalne odpadne vode se naj odvedejo v javno kanalizacijo. Priklopi se naj izvedejo na jaške kanalizacije. V primeru, da gravitacijski vod ni tehnično izvedljiv, se priklop uredi preko črpališča za odpadne vode.
- (3) Do izgradnje javne kanalizacije je potrebno odpadne fekalne vode odvajati v skupno MKČN.
- (4) Meteorne vode s streh in okolja se naj prioritetno odvajajo v lokalno ponikanje.
- (5) Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (6) Meteorne vode iz parkirnih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika prav tako vodi v ponikanje.
- (7) Predvideti je potrebno vgradnjo standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

18. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo se zgradi novi nizkonapetostni kabelski razvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV zgornje Hoče 1(t-178 OE Maribor z okolico) do nove razdelilne priključne omarice objektov. Zaradi pridobitve prostega NN izvoda je potrebno dograditi NN razdelilec na TP 20/0,4 kV. Načrt NN razvoda je potrebno naročiti pri Elektro Maribor d. d.
- (2) Na robu območja OPPN na severovzhodnem delu zemljiške parcele 1338, k.o. 696 Spodnje Hoče se postavi razdelilna omarica iz katere se zgradi nizkonapetostne kabelske priključke do novih PMO predvidenih objektov. Nove priključno merilne omarice je potrebo namestiti na vedno dostopnem in vidnem mestu.

- (3) V fazi pridobivanja dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d. d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
- (4) Pred izdajo gradbenega dovoljenja za stavbo si je potrebno pri Elektro Maribor d. d. pridobiti mnenje na projektno dokumentacijo in pred priključitvijo na elektroenergetsko omrežje si je pri Elektro Maribor d. d. potrebno pridobiti soglasje za priključitev.
- (5) Na mestih križanj in približevanj obravnavanega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati pravilnike in tipizacije ter usmeritve Elektra Maribor d. d.
- (6) Infrastrukturne elemente oz. tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) je dopustno nameščati na vse objekte.

19. člen  
(elektronske komunikacije)

- (1) Upoštevati je potrebno obstoječe elektronske komunikacijske vode.
- (2) Za območje OPPN je za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja potrebno pripraviti DGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču namenjenem cesti zgradi TK kabelska kanalizacija. Po glavni ulici vsaj PEHD cev 2x fi50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški iz BC fi 80cm. Do posameznih individualnih stanovanjskih enot pa PEHD cevi fi 32 mm ter prehodni jašek pri sami stavbi. Priključna točka za predvideno zazidavo je je obstoječi kabelski jašek v pločniku ob Pohorski cesti. Prenosni medij bo optika.
- (3) Vas dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d. d. na stroške investitorja.
- (4) Za novo načrtovane stavbe se predlaga, da se predvidi vgradnja dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija naj se izvede s tipiziranimi materiali in elementi.

## **VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE**

20. člen  
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

21. člen  
(ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se nahaja znotraj varovanega območja POO Pohorje (SI30000270).
- (2) Posek gozdne vegetacije se izvede med 1. septembrom in 1. marcem. Spravilo lesa se obvezno izvede takoj po sečnji. Nov gozdni rob se izvede tako, da se tri metrski pas izkrčenega zemljišča

proti gozdu prepusti zaraščanju s ciljem vzpostavitve novega gozdnega roba, ki se ustrezno vzdržuje.

- (3) Ohranja se ugodni habitat potencialno prisotnih vrst in lastnosti območja Natura 2000 in ekološko pomembnega območja:
- Zunanja razsvetljava okolice in objektov se načrtuje v minimalni izvedbi. Za umetno osvetljevanje se uporabi čim nižja svetila z nizkim sevanjem UV svetlobnega spektra svetlobe, ki osvetljujejo le talno površino, ne smejo pa osvetljevati okolice nad vodoravnico. Svetila morajo biti neprodušno zaprta.
  - V 5 m pas priobalnega zemljišča vodotoka se ne posega. Vse objekte, vključno z manipulativnimi površinami je treba locirati izven 5 m pasu priobalnega zemljišča. Priobalno zemljišče vodotoka se ne sme nasipavati, zasipavati, prekopavati ali nivelirati. Avtohtone lesne vegetacije se v 5 m priobalnem pasu ob vodotoku ne odstranjuje, lahko se jo le odseka.
  - Tujerodnih invazivnih rastlin se na prosto v okolico objektov ne sme saditi.

## **VIII. VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBA, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### 22. člen (varstvo tal)

Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

### 23. člen (varstvo gozdov)

- (1) Območje se nahaja neposredno ob zemljišču z namensko rabo gozdno zemljišče. Stavbe morajo biti od roba gozda umaknjene vsaj 8 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni vsaj 1 m od meje gozda, ki jo predstavlja rob območja gozdnih zemljišč.
- (2) Drevje se na obravnavanem območju lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja. Štore in odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- (3) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

### 24. člen (varstvo površinskih voda)

- (1) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami pridobiti vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.

- (2) 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 treba pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (3) Vse komunalne odpadne vode, ki se iztekajo v površinske vode ali v ponikanje, je treba pred iztokom ustrezno prečistiti.

25. člen  
(varstvo vodnih virov in podtalja)

- (1) Območje OPPN se nahaja na širšem območju zalog pitne vode na Dravskem polju, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Fekalne odpadne vode se odvajajo do izgradnje javne kanalizacije v skupno komunalno čistilno napravo in prečiščene v ponikanje v skladu s 3. odstavkom 7. člena Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja je bila izdelana revidirana analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode vodnih virov Dravskega polja zaradi MKČN za potrebe osmih enostanovanjskih objektov v Spodnjih Hočah. Analiza tveganja št. 2005-E1, ki jo izdelalo podjetje G-WISPER d. o. o., revizijsko poročilo št. 4497-060/2020, ki jo je izdelalo podjetje Geologija d. o. o., ter revizijska izjava št. 4497-060/2020-02 revidenta Jožeta Janeza. univ. dipl. i nž. geol. je priloga k OPPN, ki so priloga k OPPN. Iz rezultatov analize tveganja je razvidno, da izvedba MKČN za potrebe osmih enostanovanjskih hiš sprejemljiva.
- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja se ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode kar je na vzhodu območja OPPN na višinski koti 296,5 m.n.m. in na zahodu območja OPPN na višinski koti 298,5 m.n.m. (podatek povzet iz analize tveganja št. 2005-E1, G-WISPER d.o.o., ki je priloga OPPN). Povozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj (SIST EN 858) in usedalniku.
- (4) Izkop gradbene jame je dovoljen na srednjo gladino podzemne vode, ki je na vzhodnem delu OPPN na višini 295,5 m.n.m. in na zahodnem delu OPPN na višini 295,0 m.n.m. (podatek povzet iz analize tveganja št. 2005-E1, G-WISPER d.o.o., ki je priloga OPPN).
- (5) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. čl. in 37. čl. ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine neimenovanega vodotoka, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektni dokumentaciji označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).
- (6) Pred izdajo gradbenega dovoljenja in pričetkom gradnje si je potrebno pridobiti pozitivno mnenje k projektnim rešitvam.

26. člen  
(varstvo pred erozijo in poplavami)

- (1) Območje OPPN leži na območju ogroženosti zaradi poplav in z njim erozijske ogroženosti.
- (2) Za obravnavano območje je bila izdelana hidrološko hidravlična analiza št. 2020/G\*10, ki jo je izdelalo podjetje Projektiranje in tehnično svetovanje, Leonida Bračič, s. p. in je priloga k OPPN. Iz hidrološko hidravlične analize je razvidno, da na območju OPPN ne prihaja do poplav in območje ni poplavno ogroženo.



27. člen  
(zbiranje odpadkov)

- (3) Ločeno zbiranje odpadkov in odstranjevanje se ureja v skladu z določili veljavnih predpisov občine s področja ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (4) Zbirna mesta za komunalne odpadke se uredijo na lastni gradbeni parceli na utrjeni površini in dostopna vozilom za odvoz.

28.člen  
(varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Na območju predvidenega posega je severno od območja v oddaljenosti manj kot 80 m podzemni hidrant. Voda, potrebna za gašenje, se zagotavlja iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.
- (4) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (5) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko dovozne ceste, ki se priključuje na obstoječo občinsko cesto.
- (6) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati zahteve glede zagotovitve potrebnih odnikov od meje parcel in med objekti ter predvidet potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

29. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte je potrebno graditi v skladu s VI. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,1 g.
- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmogljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov.

## **IX. VAROVANJE ZDRAVJA**

30. člen  
(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

31. člen  
(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

32. člen  
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja.

## **X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

33. člen  
(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti mnenja upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu.
- (3) Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometna infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

34. člen  
(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
- (3) Pri odrih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
  - 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 zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
  - v skladu 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,
  - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
  - 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,
  - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
  - po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

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

### 35. člen (etapnost gradnje)

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

## **XII. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### 36. člen (skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) 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.

### 37. člen (odstopanja pri načrtovanju objektov in načrtu parcelacije)

- (1) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).
- (2) Nulta točka objekta se določi v projektni dokumentaciji.

38. 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.

39. člen  
(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč. Dopustna je izgradnja individualnih MKČN tako, da je iztok iz hiše lociran tako, da je možna kasnejša navezava na javno kanalizacijo, ki bo potekala v javni poti. Po izgradnji kanalizacije je priključitev na kanalizacijsko omrežje obvezna.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

40. člen  
(vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na Občini Hoče-Slivnica.

41. člen  
(veljavnost odloka)

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

Številka:  
Datum:

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