

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA ULICA 3
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 350-0003/2022- 40

Datum: 28. 3. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE MORAVSKE TOPLICE

Zadeva: Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje

1. ZAKONSKA PODLAGA

- 119. člen Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24),
- 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- 16. člen Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17),
- 91. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 52/17, 97/20).

2. RAZLOGI ZA SPREJEM

Investitor je zaradi izgradnje kompleksnejšega turističnega območja na Občino Moravske Toplice podal pobudo za začetek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN). Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 214, 215/2 in 216/2, vse k.o. Suhi Vrh. Z vidika usmerjanja prostorskega razvoja, območje OPPN, ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Ur. list RS, št. 67/17, 66/20, 108/2021, 184/2021). Območje OPPN zajema del enote urejanja prostora SV 1 z oznako podrobnejše rabe SK (površine podeželskega naselja). Območje je po pretežnosti opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi. Načrtovana dejavnost je tako že v skladu z dopustnimi posegi po OPN. Z OPPN se načrtujeta dve ureditveni enoti (UE). V UE-1 se načrtuje območje glavne gostinske stavbe, ureditev parkirišča in skupnih odprtih in zelenih površin. Zelene rekreacijske površine so namenjene gradnji bazena za kopanje ali drugih odprtih zelenih površin (npr. otroško igrišče) s pripadajočimi objekti. V UE-2 pa se načrtuje območje nastanitvenih objektov (9 objektov). Sodelovanje javnosti pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN je bilo omogočeno v času od 2. 11. 2022 do vključno 18. 11. 2022. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 7. 12. 2023 do vključno 7. 1. 2023. V času trajanja javne razgrnitve je bila dne 20. 12. 2023 v prostorih sejne sobe Občine Moravske Toplice, izvedena javna obravnava. V času javne razgrnitve in na javni razpravi o dopolnjenem osnutku OPPN ni bilo podane nobene pripombe na javno razgrnjeno gradivo.

OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve. OPPN bo tako podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Prav tako bodo s predlaganim aktom dodeljeni pogoji za izvedbo drugih posegov v prostor.

Sprejem odloka poteka po skrajšanem postopku, ki se je pričel z objavo sklepa o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP SV 1 - turistično naselje, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 159/2022 z dne 21. 12. 2022.

Na podlagi 91. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice, ki določa, da prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami tega poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka, predlagamo, da se odlok sprejme v eni obravnavi.

3. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Moravske Toplice sprejme predlagan Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje, ki ga je pripravila ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o..

Pripravila: občinska uprava



Župan: Alojz Glavač, l.r.

Priloge:

- predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje, ki ga je pripravila ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., marec 2024 - tekstualni in grafični del s spremljajočimi gradivi,

Na podlagi 129. člena v povezavi z 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na ___ seji dne _____.2024 sprejel

ODLOK

O Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del EUP SV 1 - turistično naselje

1. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del EUP SV 1 – turistično naselje, identifikacijska številka 3329 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-1/22.

(2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

2. člen

(vsebina Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del OPPN načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:
 - območje OPPN,
 - prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN,
 - umestitev načrtovane ureditve v prostor,
 - pogoji in merila za parcelacijo in vplivno območje,
 - priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
 - rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
 - rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in zdravja ljudi,
 - rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve,
 - velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
 - usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN,
 - končna določila.

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22).

- (3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične prikaze:
- Izsek iz grafičnega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve M 1 : 1500
 - Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M 1 : 500
 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – širša situacija M 1 : 10000
 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – ožja situacija M 1 : 500
 - Ureditvena situacija M 1 : 500
 - Zazidalna situacija z načrtom parcelacije M 1 : 500
 - Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture M 1 : 500
 - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1 : 500
- (4) Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:
- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 - mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
 - elaborat ekonomike,
 - obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 - povzetek za javnost.

3. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

2. člen (načrtovana prostorska ureditev)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

4. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosodnjimi območji)

- (1) Območje OPPN zajema stavbna zemljišča, ki ležijo v naselju Suhi Vrh.
- (2) Območje na zahodni strani meji in je dostopno z lokalne ceste LC 265081 (Tešanovci– Gornji Moravci). Na vzhodnem robu območja OPPN poteka nekategorizirana poljska pot.
- (3) Ob cesti območje na severnem in južnem robu meji na stavbna zemljišča z oznako namenske rabe SK, na vzhodnem delu pa na kmetijska zemljišča z oznako namenske rabe K2.
- (4) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913) ter v erozijsko ogroženem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in v plazljivih območjih. Na območju OPPN se nahajajo tudi območja ekstenzivnih sadovnjakov.
- (5) Gradnja novih infrastrukturnih vodov, razen priključkov, na območju ni predvidena, zato tovrstnih povezav ali vplivov na sosodnje enote urejanja ne bo.
- (6) Ureditve območja ima lahko vpliv na podobo naselja, ki pa je ob ustreznem oblikovanju objektov in zasaditvi območja lahko tudi pozitivna.
- (7) Predvidena gradnja v območju urejanja, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici in ne bo predstavljala bistvene obremenitve na prometno infrastrukturo.
- (8) Velikost posega v prostor in njegova umeščenost ni moteča za sosodnje enote urejanja prostora. Vsi ostali vplivi (varstvo pred požarom, zdravstveni vidik, varnost pri uporabi) in povezave s sosodnjimi enotami urejanja bodo v skladu s predpisanimi normativi.

4.2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

6. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščeno umeščanje v prostor.

(2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega odloka.

4.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Na območju OPPN je dovoljena turistična oziroma gostinska dejavnost. Dopustna je tudi trgovska dejavnost.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na dve ureditveni enoti:

- UE-1: Območje glavne gostinske stavbe in skupnih odprtih in zelenih površin, ki predstavlja osrednji skupni del območja, namenjen gradnji gostinske stavbe, ureditvi skupnega parkirišča ter skupnih zelenih in odprtih površin. Dopustna je tudi trgovska dejavnost. Zelene rekreacijske površine so namenjene gradnji bazena za kopanje ali drugih odprtih zelenih površin (npr. otroško igrišče) s pripadajočimi objekti.
- UE-2: Območje nastanitvenih objektov, ki je namenjeno gradnji drugih gostinskih objektov za kratkotrajno nastanitev – 9 objektov.

8. člen

(vrste gradnje)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novih objektov (novozgrajen objekt, prizidava),
- rekonstrukcije objektov (rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija),
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- legalizacija objekta,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov s pripadajočimi in pomožnimi objekti glede na namen:

- 12 Nestanovanjske stavbe:
 - 121 gostinske stavbe:
 - 1211 hotelske in podobne gostinske stavbe:
 - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hoteli in moteli)
 - 12112 gostilne, restavracije in točilnice;
 - 1212 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev:
 - 12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
 - 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 1230 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe – in sicer samo samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije;
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti – le stavbe za pripravo hrane (catering)
 - 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
 - 127 druge nestanovanjske stavbe:
 - 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe, le za namene turistične dejavnosti
 - 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje:
 - 12744 sanitarije,
 - 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - 12746 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
- 21 Objekti prometne infrastrukture:
 - 211 ceste:
 - 2112 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 2411 športna igrišča:
 - 24110 športna igrišča;
 - 2412 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:
 - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
 - 2420 drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 objekti za preprečitev zdrs in ograditve,
 - 24208 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(2) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste pomožnih in pripadajočih objektov:

- vsi pomožni in pripadajoči objekti, ki so skladni z osnovno dejavnostjo območja in funkcionalno dopolnjujejo glavni objekt.

10. člen **(splošni pogoji glede oblikovanja objektov)**

(1) Zagotovi se sodobno arhitekturno in krajinsko-arhitekturno oblikovanje stavb in drugih objektov ter ureditev na celotnem območju turističnega naselja, tako da se ustvari oblikovno in funkcionalno skladna celota.

(2) Tlorisna oblika objektov je pravokotna ali na osnovi pravokotnega tlorisa sestavljena. Glavni objekt ob cesti mora biti oblikovan v skladu z arhitekturno tipologijo območja.

(3) Na novogradnjah so dopustne odprte in zaprte lože (balkoni so prepovedani).

(4) Najmanjši odmik stavb od sosednje parcelne meje je 2,0 m. Manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika ali upravljavca sosednje parcele ter ob upoštevanju predpisov o varstvu pred požarom.

(5) Dovoljene so svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohištva. Dovolji se delna obdelava fasad z lesom, opeko ali s kamnom. Pripadajoči objekti morajo biti glede barv in uporabe materialov, oblikovani skladno z glavnim objektom.

(6) Pomožne in pripadajoče objekte se lahko v prostor umesti poljubno. Minimalni odmik je 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Minimalni odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0 m, lahko je manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenih odkikov in če s tem soglašja upravljavec ceste. Glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedja. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Bele plastične ograje in okrasne betonske so prepovedane. Minimalni odkiki nezahtevnih in enostavnih objektov morajo biti usklajeni z režimi nosilcev urejanja prostora.

(7) Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, višja je lahko v notranjosti parcele (do 1,60 m).

11. člen **(splošni pogoji glede ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. Gradbene inženirske objekte (cevovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

(2) Obstoječa sadna drevesa izven površin za razvoj stavbe se ohranjajo, oziroma nadomestijo z avtohtonimi starimi sortami sadnega drevja. Ostale zasaditve (žive meje, okrasne zasaditve in podobno) se izvajajo z uporabo avtohtonih rastlinskih vrst, značilnih za to območje (na primer navadni gaber – *Carpinus Betulus*).

(3) V okviru območja OPPN se glede na dejavnost na skupnem parkirišču zagotovi zadostno število parkirnih mest.

12. člen**(posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-1)**

- (1) Stavbe se umesti znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, katere stavba ne sme presegati, lahko pa se jih dotika s fasadami ali pa je od njih odmaknjena v notranjost zemljišča.
- (2) Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranja značilnost naselja. Osrednji objekt ob cesti se mora locirati vzdolž ceste, z daljšo stranico vzporedno s cesto oziroma v skladu v vzorcu pozidave.
- (3) Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4.
- (4) Višinski gabarit stavb je največ $K + P + 1$ ali $K + P + M$. V primeru gradnje objekta višine $P + 1$ je lahko prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm.
- (5) Strehe glavnega objekta morajo biti simetrične dvokapnice z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Dopustna je tudi štirikapna streha. V primeru izkoriščene mansarde je odpiranje strešin dovoljeno s strešnimi okni, klasičnimi frčadami in pultnimi okni. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno streho tako, da ca. $2/3$ objekta prekriva dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks. $1/3$ prekriva ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.
- (6) Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

13. člen**(posebni pogoji glede vrste objektov, lege, velikosti in oblikovanja objektov za ureditveno enoto UE-2)**

- (1) Stavbe se umesti znotraj površin za razvoj stavbe, ki so določene z gradbenimi mejami, katerih stavbe ne smejo presegati, lahko pa se jih dotikajo s fasadami ali pa so od njih odmaknjene v notranjost zemljišča.
- (2) Objekte se mora umeščati v prostor tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši. Stavbe se v prostor umešča razpršeno. Stavbe ni dopustno umeščati v isto linijo, da bi v prostoru delovale kot enoten volumen.
- (3) Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele (FZ), ki je največ 0,4.
- (4) Višinski gabarit stavb je največ $P + M$. Prostor pod streho je lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je lahko največ 50 cm.
- (5) Strehe na nastanitvenih objektih v notranjosti parcele so lahko simetrične dvokapnice, z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo kritino. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno streho tako, da ca. $2/3$ objekta prekriva dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter maks. $1/3$ objekta prekriva ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Na strehe se lahko namestijo sončni sprejemniki.

(6) Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno, lahko tudi izven površin za razvoj stavbe. Velikost se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

3. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

14. člen (parcelacija)

(1) Posamezni posegi in ureditve se izvajajo znotraj obstoječih parcel. Po potrebi se izvede parcelacija z določitvijo nove gradbene parcele stavbe, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.

4. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen (splošni pogoji)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN.
- (2) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture in komunalne opreme se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (3) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu z mnenji k OPPN ter pridobljenega pozitivnega mnenja na projekt.
- (4) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (5) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

16. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na severovzhodnem delu območja poteka asfaltirana kategorizirana lokalna cesta LC 265081 (Tešanovci–Gornji Moravci), ki zagotavlja dostop do območja urejanja.
- (2) Na obravnavanem območju se uredi novo skupno parkirišče ter dovoz do njega. Cestni priključek se izvede pod pogoji in s soglasjem upravljalca.
- (3) V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.
- (4) Pri predvidenih prometnih površinah je potrebno upoštevati:
 - vso veljavno zakonodajo,
 - zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
 - upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
 - preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

17. člen
(mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet se znotraj OPPN ureja na skupnem parkirišču ob obstoječi cesti na zahodnem delu območja.
- (2) Parkirišče se utrdi.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet
12111 – hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	Eno (1) PM na enoto ali 1 PM na 2 – 4 postelj.
12112 – gostilne, restavracije in točilnice	Eno (1) PM za 30 m ² koristne površine ali 1 PM na 10 sedežev od tega najmanj 75% PM za obiskovalce.
12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	Eno (1) PM na 10 postelj.
12301 – trgovske stavbe (lokalna trgovina so 200,00 m ² BTP)	Eno (1) PM na 50 m ² koristne prodajne površine od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.

- (4) Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5% vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti za namene parkiranja vozil invalidnih oseb.

18. člen
(oskrba z vodo)

- (1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom pod pogoji upravljalca.
- (2) Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena ukinitvev in prestavitev obstoječih vodovodnih cevi na območju OPPN.
- (3) Na parceli ceste s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh se predvidi nov vodovodni cevovod. Vodovodni priključek za obstoječ sosednji objekt na parceli s parc. št. 209 k. o. Suhi Vrh se ustrezno preveže.
- (4) Objekte na območju OPPN je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom. Na priključku se izvede vodomerni jašek na parceli s parc. št. 215/2 k. o. Suhi Vrh. Dimenzija vodovodnega priključka in DN vodomera se mora določiti v tehnični dokumentaciji.
- (5) Obstoječ nadzemni hidrant na območju OPPN se za načrtovan poseg mora prestaviti izven predvidenih parkirnih površin. Nov predviden hidrant se izvede v podzemni obliki na parcel s parc. št. 1378 k. o. Suhi Vrh. Hidranti morajo biti vidni in enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.
- (6) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upošteva veljavni tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B.
- (7) Interna vodovodna napeljava do in v objektih mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22).

19. člen
(odvod komunalnih voda)

- (1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločen kanalizacijski sistem.
- (2) Na območju OPPN ni izgrajeno kanalizacijsko omrežje.
- (3) Komunalne odpadne vode se bodo vodile v male komunalne čistilne naprave zadostne velikosti. Mulj iz malih komunalnih čistilnih naprav se odvaža in čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126.
- (4) Trase komunalnih voda morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer poseg ni možen je dovoljen poseg v rob ceste ali pločnika.

20. člen
(odvod padavinskih voda)

- (1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) odvaja razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici.
- (2) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). S parkirišč, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj.

21. člen
(oskrba z električno energijo)

- (1) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.
- (2) Objekti bodo predvidoma napajani po internem podzemnem vodu iz novozgrajene prostostoječe priključno-merilne omarice (PS-PMO).
- (3) Zgradi se nov podzemni nizkonapetosti (NN) kabelski vod iz transformatorske postaje T-103 MORAVCI ZGORNJI na zemljišču s parc. št. 236/1 k. o. 2-Suhi Vrh in 892/1 k. o. 92- Moravci do nove priključno-merilne omarice (PS-PMO).
- (4) Nov nizkonapetostni vod za priključitev turističnega naselja se predvidi ob predvidenem srednjenapetostnem (SN) 20 kV kablovodu.
- (5) Za priključitev je treba pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove nizkonapetostne kabelske izvode. Pridobiti je potrebno služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih nizkonapetostnih kabelskih izvodov.
- (6) Objekte, ki so predvideni pod oziroma nad elektroenergetskimi vodi je potrebo prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.
- (7) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pridobiti je treba gradbeno dovoljenje.
- (8) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.
- (9) Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje, mora investitor od upravjalca pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev.

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22).

(10) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.

(11) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri upravljalcu omrežja.

(12) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnjo energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti obdelana v posebni mapi.

(13) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev zbiralnikov sončne energije. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

22. člen **(telekomunikacije)**

(1) Predvidena je priključitev objektov na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

(2) Za načrtovan poseg se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja.

(3) Znotraj območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d. d. k projektnim rešitvam. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega elektronskega komunikacijskega omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega elektronskega komunikacijskega omrežja.

(4) Za območje OPPN je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti investitorja zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov.

(5) Priključna točka za predviden poseg na območju OPPN je na meji parcele 216/1 k. o. Suhi Vrh v višini objekta na tej parceli.

(6) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve.

(7) Vse dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede upravljalec omrežja.

(8) Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

(9) Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrežno cevno povezavo z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje in prezračevanje.

23. člen **(samooskrba objektov)**

- (1) Vsi objekti morajo imeti urejeno oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste ali poti oziroma glede na namen objekta.
- (2) Oskrba z energijo in odvajanje odpadnih voda se lahko zagotovijo tudi s samooskrbo objekta ali z alternativni ter s sodobnimi tehnični načini.
- (3) Samooskrba objektov na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode je dopustna le za objekte v območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij oziroma le do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z kanalizacijskim omrežjem.

5. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline 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.
- (3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Pristojni Zavod je treba obvestiti deset dni pred pričetkom del.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJA NARAVE IN ZDRAVJA LJUDI

25. člen **(ohranjanje narave)**

- (1) Območju OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009) in v zavarovanem območju narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913).
- (2) Na območju OPPN so kartirani naravovarstveno pomembni habitatni tipi »Mejice in manjše skupine dreves in grmov«, »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki« in »Ekstenzivno gojeni senožetni sadovnjaki/Srednjeevropski kseromezofilni nižinski travniki na razmeroma suhih tleh in nagnjenih legah s prevladujočo visoko pahovko«.
- (3) Zaradi načrtovanega posega ni mogoče površin ekstenzivnega sadovnjaka nadomestiti znotraj območje OPPN, zato se predvidijo nadomestne površine v neposredni bližini območja na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh z namenom ohranjanja habitatnih tipov in ohranjanja povezanosti rastlinskih in živalskih vrst. Na parceli s parc. št. 223 se mora zasaditi, ohranjati ter vzdrževati visokodebelni senožetni sadovnjak (minimalno 10 dreves avtohtonih in krajevno

značilnih vrst visokodebelnega sadnega drevja) in ekstenzivni travnik (avtohtona in krajevno značilna travna mešanica) v skupni površini 640 m². Ekstenzivni travnik se kosi 1–2 krat letno. Objekti, ureditve ter drugi posegi se na to območje ne smejo umeščati.

(4) Vzpostavitev visokodebelnega sadovnjaka in ekstenzivnega travnika v velikosti 640 m² na parceli s parc. št. 223, k. o. Suhi Vrh se mora izvesti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

(5) Senožetni sadovnjaki so življenjski prostor rjavega srakoperja (*Lanius collurio*). Poseganje v senožetne sadovnjake bi lahko pomembno negativno vplivalo na rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) z izgubo življenjskega in prehranjevalnega habitata in s tem zmanjšanje populacije vrste. Ker bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa se naj namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

(6) V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine (Polnaravna suha travišča in grmiščne faze na karbonatnih tleh (*Festuco Brometalia*) (pomembna rastišča kukavičevk)).

(7) Čas izvajanja posegov, opravljanja dejavnosti ter drugih ravnanj se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin tako, da se:

- živalim prilagodi tako, da poseganje oziroma opravljanje dejavnosti ne, ali v čim manjši možni meri, sovpada z obdobji, ko potrebujejo mir oziroma se ne morejo umakniti, zlasti v času razmnoževalnih aktivnosti, vzrejanja mladičev, razvoja negibljivih ali slabo gibljivih razvojnih oblik ter prezimovanja,
- rastlinam prilagodi tako, da se omogoči semenenje, naravno zasajevanje ali druge oblike razmnoževanja.

(8) Za zasaditve grmovja in drevja okrog objektov in v okviru ureditve okolice se uporabijo avtohtone in krajevno značilne vrste grmovja in dreves.

(9) V primeru prisotnosti ali ob pojavu tujerodnih vrst, se le te odstrani, na območju odstranitve se zasaadi avtohtona in krajevno značilna vegetacija.

(10) V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasaadi s starimi sortami sadnega drevja. Ni dovoljeno tlakovanje širše okolice okrog objekta.

(11) Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

26. člen **(varstvo vode in podtalnice)**

(1) Območje OPPN se glede ogroženih območij nahaja na erozijskem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov in na plazljivem območju, kjer obstaja verjetnost pojavljanja plazov. Po podatki opozorilne karte poplav je območje OPPN na območju poplavljanja – zelo redke poplave pluvialnega tipa.

(2) Območje OPPN se nahaja na območju vodnega telesa podzemnih voda Goričko (šifra vodnega telesa: SIVTPODV4018), ki zaradi razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v oddaljenih predelih.

(3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.

(4) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(5) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(6) Padavinske vode se lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(8) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

(9) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(10) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

(11) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

(12) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenj, ki ju v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

27. člen **(varstvo tal)**

(1) Pri gradnji objektov, drugih prostorskih ureditvah in posegih na in v tla je potrebo upoštevati predpise s področja varstva tal.

(2) Z ukrepi varstva tal bodo doseženi naslednji cilji:

- povečana sposobnost izvajanja ekosistemskih storitev tal z obvladovanjem degradacijskih procesov, povezanih z zmanjševanjem organske snovi v tleh, s preprečevanjem erozije tal, s preprečevanjem onesnaževanja tal in saniranjem ter revitaliziranjem degradiranih območij,
- okrepljeni podatki in informacije o stanju tal;
- povečana ozaveščenost o pomenu tal.

(3) Pri načrtovanju posegov na zemljišča in na/v tla naj se upošteva hierarhija izkoriščanja zemljišč – preprečiti, ponovno uporabiti, zmanjšati in nadomestiti, kot jo opredeljuje Strategija EU za tla do leta 2030, Koristi zdravih tal za ljudi, hrano, naravo in podnebje.

(4) Vsi posegi na zemljišča in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri načrtovanju oziroma izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal.

(5) Vsa, zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, kjer je mogoče, se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje, ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(6) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščitijo pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(7) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

(8) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

28. člen

(varstvo zraka)

(1) Pri vseh novogradnjah in prenovi objektov se za ogrevanje prednostno uporabijo obnovljivi viri energije ali zemeljski plin. Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve predpisanega energetskega standarda na področju toplotne zaščite, ogrevanja, klimatizacije, priprave tople vode in razsvetljave ter ostale pogoje predpisov, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in zmanjšujejo negativne vplive na okolje (onesnaženost zraka, ogrevanje okolice, druge emisije).

(2) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(3) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(4) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(5) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) V skladu z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju se območje OPPN z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

(2) Za posamezno območje varstva pred hrupom so predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa, ki ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.

(3) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.

(4) Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22)).

vplive na okolje. V projektu strojnih inštalacij se navedejo zvočne moči hrupnih naprav in preračun obremenitve najbližjih stavb z varovanimi prostori.

30. člen **(osončenost in varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

- (1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj:
 - dne 21. 12. najmanj 1 uro,
 - dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.
- (2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.
- (3) Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.
- (4) Postavitve in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.
- (5) Za zunanjo razsvetljavo se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke). V primeru uporabe LED sijalk je obvezna uporaba filtra, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm), živosrebrove sijalke niso dopustne.
- (6) Svetilke morajo biti povsem zasenčene in nameščene tako, da ne oddajajo svetlobe nad vodoravno ravnino, ki poteka skozi najnižjo točko sijalke.
- (7) Svetilke morajo biti opremljene z ravnim zaščitnim steklom, ki mora biti nepredušno zaprto.

31. člen **(varovanje naravnih virov)**

Na območju OPPN se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo),
- varovanje tal kot neobnovljiv naravni vir in trajnostno upravljanje tako, da se ohranja njihova različnost, kakovost ter sposobnost zagotavljanja ekosistemskih storitev.

32. člen **(učinkovita raba energije)**

- (1) Na območju OPPN ni objektov, ki jih je potrebno upoštevati glede na smernice Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS-Ur. list. RS, št. 76/04 – Publikacijska karta št. 4; Usmeritev za razvoj energetskih sistemov).
- (2) Pri načrtovanju prostorske ureditve je treba za smotrno rabo energije:
 - z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,
 - z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in s toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
 - z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,
 - z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22).

- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.
- (3) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:
- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
 - spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
 - pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
 - zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.
- (4) Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo je dovoljeno načrtovati tako, da:
- tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo;
 - objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.
- (5) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se prednostno uporabljajo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnovljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi).
- (6) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:
- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
 - soproizvodnja,
 - daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
 - toplotne črpalke.
- (7) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

33. člen **(ravnanje z odpadki)**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

34. člen (obramba)

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

35. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN predstavlja erozijsko ogroženo območje, kjer je potrebno izvajati običajne zaščitne ukrepe, in plazljivo območje. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb in zmožnosti ponikanja padavinskih voda oziroma najprimernejši način odvodnje padavinskih vod.

(2) Znotraj območja OPPN se glede na geotehnično mnenje, v kolikor se izkaže potreba, načrtujejo objekti za preprečitev zdrsa.

(3) Odvod vseh odpadnih in padavinskih voda je potrebno načrtovati na tak način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in poslabšano stanje voda.

(4) Pri načrtovanju objektov se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0.100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

(5) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom, kanalizacija ipd.).

36. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(3) Na območju OPPN se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Na zahodnem robu območja OPPN poteka javno hidrantno omrežje in obstoječ hidrant. Hidrant se prestavi.

(4) Zaradi otežene dostopnosti na območju OPPN se zgradi cevovod s hidranti na gradbeni parceli. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu z veljavnimi standardi in predpisi.

Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22)).

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju OPPN in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu OPPN.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

11. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen (etapnost)

(1) Izvedba prostorske ureditve je predvidena skladno z zmožnostmi in potrebami lastnika zemljišč in se lahko izvede v več etapah.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavb.

12. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

39. člen (odstopanja)

(1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna. Odstopanja v namembnosti so možna le s spremembo OPPN ali OPN.

(2) Površine za razvoj stavbe za nastanitvene objekte v ureditveni enoti UE-2 je dopustno zamikati za 2 m znotraj ureditvene enote, če se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, komunalne, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Pri tem morajo biti zagotovljeni osončenost, osvetljenost in zadostni odmiki za zagotavljanje zaščite pred požarom, hrupom in varovanje zasebnosti. Umestitev objektov mora ostati razpršena, da ne nastane vtis linijskega objekta. Površine in število površin za razvoj stavb se ne smejo povečati. Dopustna so odstopanja od velikosti stavb, vendar ne izven površine za razvoj stavbe.

(3) Dopustna so odstopanja od zasnove hortikularne ureditve.

(4) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v

fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske ali ekonomske rešitve. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(5) Dovoljeni so posegi izven območja OPPN za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN v kolikor se to izkaže za potrebno pri pripravi projektne dokumentacije.

(6) Dopusne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

40. člen

(usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

14. KONČNA DOLOČILA

41. člen

(hramba in vpogled)

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Moravske Toplice.

42. člen

(veljavnost)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ID številka v zbirki PA: 3329

Številka: 850-0003/2024-39

Moravske Toplice, dne __. __. 2024

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač