

OBČINA DESTRIK
Občinski svet

**3. dopisna seja Občinskega sveta,
05. 07. 2023 – 07. 07. 2023**

Gradivo za 1. točko dnevnega reda

Predlagatelj: **Županja**

**Zadeva: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj
Vintarovci – sever v enoti urejanja prostora VI5**

Gradivo pripravil: **Veselin Zatezalo, občinski urbanist, SOU SP**

Predlog sklepa:

»Občinski svet Občine Destrnik sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj Vintarovci – sever v enoti urejanja prostora VI5, po skrajšanem postopku in v predlagani vsebini.«

Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17,199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US - ZUreP-2) in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) in 16. člena Statuta Občine Destrnik (Uradno glasilo slovenskih občin št. 65/20) je Občinski svet Občine Destrnik na _____dopisni seji, dne _____, sprejel

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA NOVO OBMOČJE STANOVANJ VINTAROVCI- SEVER V ENOTI UREJANJA PROSTORA VI5

1. člen

V odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj Vintarovci- sever v enoti urejanja prostora VI5 se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1a. člen
(predmet sprememb in dopolnitev odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj Vintarovci – sever v enoti urejanja prostora VI5 (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 50/2015), ki jih je izdelala družba Umarh d.o.o., pod številko projekta: 21-OPPN-01 (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN). Spremembe in dopolnitve OPPN imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2512.«

2. člen

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

»3.a člen
(sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo:

(1) Spremembe in dopolnitve odloka

(2) Grafični del:

1.	Pregledna karta	M 1:5000
2.	Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2000
3.	Parcelno stanje	M 1:500
4.	Ureditvena situacija	M 1:500
5.	Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:500
6.	Situacija prometne ureditve	M 1:500
7.	Načrt parcelacije	M 1:500

(3) Priloge:

- Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev OPPN
- Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN
- Strokovne podlage
- Konkretna smernice
- Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba
- Mnenja k osnutku sprememb in dopolnitev OPPN
- Mnenja k predlogu sprememb in dopolnitev OPPN
- Povzetek za javnost«

3. člen

4. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»4. člen
(ureditveno območje)

(1) Ureditveno območje OPPN:

Območje obdelave OPPN obsega zemljišča na parcelah št. 577/3-del, 577/4-del in 856/9-del, vse k.o. Vintarovci. Velikost območja je cca 2876,00 m².

(2) Meja območja OPPN:

Območje je locirano zahodno ob lokalni cesti 060141. Potek meje območja je razviden iz grafičnega dela OPPN.«

4. člen

Za 6. členom odloka se doda 6.a člen, ki se glasi:

»6a. člen

(planska in urbanistična podlaga sprememb in dopolnitev OPPN)

Pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN sta 112. in 119. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17,199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US - ZUreP-2) in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3).«

5. člen

Druga alineja 8. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

» enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z namensko rabo območja in določitvijo v OPN,«

6. člen

9. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»9. člen

(zasnova urbanistične ureditve območja s pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Programska izhodišča:

Na obravnavanem zemljišču je skladno s sklepom župana ter uskladitvijo interesov lastnikov zemljišč predvidena naslednja zasnova: Za celoten kompleks bo uporabljeno obstoječe cestno omrežje, skupaj s potrebo energetske in komunalno infrastrukturo za gradnjo štirih družinskih stanovanjskih hiš.

(2) Funkcionalna in programska zasnova:

Na celotnem obravnavanem območju so umeščene 4 parcele za družinske stanovanjske objekte. Dostopi na parcele so organizirani preko dveh individualnih priključkov na lokalno cesto 060141, od katerih vsak omogoča dostop na dve parceli. Priključki na lokalno cesto se načrtujejo v skladu s pravilnikom o priključevanju na javne ceste preko lokalnih javnih poti oz. lokalnih cest. Za zagotovitev dostopov se deli obstoječih zemljišč namenijo za javne poti. Velikosti novih zemljišč za gradnjo so med 590 in 720 m². Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(3) Pogoji za oblikovanje objektov:

Največja dopustna etažnost stavb je P+1N ali P + M, dopustna je kletna etaža. Stanovanjske stavbe so pravokotnega osnovnega tlorisa v razmerju stranic najmanj 1 : 1,2. Dovoljene so dvokapne strehe z nakloni od 35 do 45°, s slemenom vzporednim daljšim stranicam objekta. Dovolni se izstreške, izzidke in strešna okna. Kritina je opečna ali opečni podobna v temno sivi, temno rjavi ali opečni barvi. Dopustna je izvedba sončnih kolektorjev. Vidni kleparski izdelki so bakreni ali v barvah brona. Fasadni materiali niso predpisani. Barve fasad so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega kolorita okolice. Lesene fasadne obloge in senčila se pleska v prosojnih mat barvah, da je vidna struktura lesa. Nad izpostavljenimi deli stavb, enostavnimi in nezahtevnimi objekti ter pritličnimi garažami, nadstreški in pergolami za zunanje bivanje so dovoljene položne in ravne strehe ter pohodne terase.

(4) Pogoji za lociranje objektov:

Stavbe so locirane na zemljišče glede na konfiguracijo terena in vzporedno z lokalno cesto. Osnovni objekti so omejeni z gradbenimi mejami, ki pomenijo največje tlorisne mere objekta (objekti so lahko manjši). Gradbene meje lahko presegajo napušči do razdalje 1 m in konzolni nadstreški pred vhodnimi deli objekta do 1,5 m. Pritlične garaže, nadstreški in pergole za potrebe bivanja se lahko locirajo izven gradbenih mej. Za stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti minimalne čase osončenja prostorov.

(5) Oblikovanje zemljišč in zelenih površin:

Vse površine, ki niso povozne ali pohodne, morajo biti zatravljene. Zelenice in zasaditve mora redno vzdrževati lastnik.

(6) Višinska regulacija kompleksa:

Višinsko bodo objekti prilagojeni obstoječim objektom in terenskim danostim.

(7) Komunalna infrastruktura:

Komunalna infrastruktura se pretežno že nahaja na ali ob območju OPPN, obstoječi objekti v neposredni bližini OPPN so priključeni na elektro in telekomunikacijsko omrežje, vodovod in imajo urejene dostope do javne ceste. Odvajanje komunalnih vod je urejeno individualno (večinoma greznice), s ponikanjem odpadnih vod na lastnih parcelah. Pogoji za priključevanje na posamezne infrastrukturne objekte in naprave so podani v poglavju „zasnova komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra“ kjer so upoštevane pridobljene smernice posameznih upravljavcev. Na obravnavanem območju ni elektroenergetskih vodov in naprav.«

7. člen

10. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen

(odmiki objektov od parcelnih mej)

(1) Osnovni objekti so na zemljišče locirani v skladu z grafičnim delom OPPN. Odmiki objektov ali delov objektov, ki niso določeni z gradbenimi mejami ali niso izrecno opredeljeni v odloku, morajo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 2 m.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti v skladu z trenutno veljavno Uredbo o razvrščanju objektov, morajo biti z najbolj izpostavljenimi deli objekta od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za polovico svoje višine, pri vkopanih objektih najmanj 1,5 m, ograja kot enostaven objekt in objekti brez kriterija višine pa se lahko gradijo do meje. Objekti za posode za odpadke so lahko locirani ob parcelni meji, v ograji ob ulici;

(3) Ne glede na določbe iz prejšnjih odstavkov mora biti z ustreznimi odmiki zagotovljena požarna varnost in prometna preglednost.«

8. člen

V prvem odstavku 11. člena se navedba parcele št. 573 nadomesti z navedbo parcele št. 573/9.

9. člen

12. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

(cestno omrežje - promet)

Za priključitev na lokalno cesto 060141 bosta urejena dva individualna priključka, vsak od njiju bo napajal dve parceli. Ob vsakem objektu morata biti zagotovljeni 2 parkirni mesti.«

10. člen

13. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»13. člen

(električno omrežje)

Predvidena je priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje. Za potrebe izvedbe OPPN je treba rekonstruirati obstoječe NN omrežje, NN izvod I-03 PROSTI VOD IN NNK POKOPALIŠČE po tehničnem poročili BZ/21-PT-022, traso predvidenega NN kablovoda določiti v sodelovanju z OE Ptuj, Elektro Maribor d.d.. Treba je zgraditi nov nizkonapetostni kabelski priključek iz rekonstruiranega omrežja NN izvod I-03 PROSTI VOD IN NNK POKOPALIŠČE in sicer v točki PS-RO/9. Možno je odstopanje predvidenih tras zaradi kasnejše uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi.«

11. člen

19. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»19. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

(1) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije in ostali viri energije v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in delno lahko tudi prisilno.

(2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.«

12. člen

20. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»20. člen
(varstvo okolja)

(1) Realizacija obravnavanega OPPN ne bo negativno vplivala na varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ker je širše območje že delno pozidano z družinskimi stanovanjskimi hišami in se razmere ob zadostno dimenzionirani komunalni infrastrukturi ne poslabšujejo.

(2) V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenjevanje okolja.

(3) Predvidena gradnja je locirana izven območja visokih voda.

(4) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti opredeljen način ogrevanja objektov. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vsa potrebna soglasja in dovoljenja v skladu z veljavno zakonodajo.

(5) Investitor mora k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje organa, pristojnega mnenjedajalca s področja upravljanja voda.

(6) Območje OPPN se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom.«

13. člen

V drugem odstavku 23. člena se črta zadnji stavek.

14. člen

25. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»25. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje se glede erozije nahaja v območju zahtevnih zaščitnih ukrepov, zato mora dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja smiselno vključevati geološko poročilo s poudarkom na erodibilnosti in stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki mora vključevati rešitve omilitvenih ukrepov. Iz geološkega poročila mora biti razvidna tudi rešitev odvodnjavanja ter način temeljenja objektov. Pri gradnji mora biti zagotovljen geomehanski nadzor.

(2)-Na območju ni visoke podtalnice, območje ni požarno ogroženo. «

15. člen

V tretjem odstavku 26. člena se briše zadnji stavek. Za četrtem odstavkom 26. člena se dodata nova peti in šesti odstavek, ki se glasita:

»(5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve. Odmiki od parcelnih mej so opredeljeni v 10. členu odloka. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.

(6) Voda za gašenje se bo zagotavljanja z gasilskimi vozili (cisternami), izvedba hidrantnega omrežja ni predvidena, je pa dopustna.«

16. člen

Prvi odstavek 28. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.«

Za prvim odstavkom se doda drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniškim mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

Prvi in drugi odstavek se ustrezno oštevilčita.«

17. člen

Tretji odstavek 29. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Lega meteornih zadrževalnikov in potek meteorne kanalizacije lahko odstopa od predvidene, v kolikor se drugačne rešitve izkažejo za bolj ustrezne in so usklajene z Direkcijo RS za vode.«

18. člen

30. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Gradnja se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

(2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, na način, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to v kakšnem vrstnem redu se bodo objekti gradili.«

KONČNI DOLOČBI

19. člen

(vpogled v spremembe in dopolnitve OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN so na vpogled med uradnimi urami v prostorih Občine Destrnik in v prostorih Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju ter na spletnem Občine Destrnik.

20. člen

Ta odlok (spremembe in dopolnitve OPPN) začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Slovenskih občin.

Številka: _____

Identifikacijska številka v PIS: 2512

Datum

Obrazložitev:

Na podlagi pobude lastnika zemljišč so pripravljene spremembe obstoječega Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Postopek se vodi po določilih Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

S spremembami in dopolnitvami OPPN se bo spremenila samo prometna zasnova območja. Namesto predvidene zaledne povezovalne ceste se bosta predvidela dva individualna priključka na lokalno cesto, ki bosta napajala vsak po dve enoti (predvideni parceli). Sprememba prometne ureditve je predvidena zaradi izvedene ureditve lokalne ceste, ki je nekoliko zožala območje, na katerem je možna gradnja. Nova ureditev podaja možnosti povezave posameznih enot z zalednimi kmetijskimi zemljišči.



Območje ureja Občinski prostorski načrt občine Destrnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2011, 43/2016, 28/2018, 45/2018 – obvezna razlaga, 59/2018 – obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN).

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

Območje OPPN in njegovih sprememb in dopolnitev se nahaja v občini Destrnik, na območju zaselka Vintarovci. Za obravnavano območje je bil leta 2015 sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj Vintarovci- sever v enoti urejanja prostora VI5 (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 50/2015), ki je predvideval ureditev 4 parcel za gradnjo enostanovanjskih hiš s pripadajočo javno infrastrukturo.

Območje leži ob lokalni cesti LC 060141. V naravi predstavlja nepozidano zemljišče in nadaljevanje obstoječe pozidave. Območje enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) VI5 zavzema del zemljišč s parcelnimi št. 577/3 , 577/ 4 in 846/9, k.o. 364 – Vintarovci.

Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Pobudnik priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta želi zaradi izvedene ureditve in parcelacije občinske ceste, spremembo prometnega urejanja območja OPPN, spremembo dostopov do zemljišče in spremembo ureditvenih pogojev za umestitev stavb na območju OPPN. Ureditev v skladu z veljavnim OPPN je zaradi izvedene parcelacije ob ureditvi lokalne ceste in pločnika je zelo zožala območje, na katerem je predvidena umestitev stanovanjskih objektov. S spremembami in dopolnitvami OPPN bo tudi omogočena boljša povezava stanovanjskih objektov s

kmetijskimi površinami v zaledju. Zaradi spremembe umestitve dovozov bo treba izvesti nivelacijo (znižanje) terena v območju predvidenih ureditev.

Programska izhodišča, prostorska ureditev

Programska zasnova območja se ne bo spreminjala, razen spremembe prometne ureditve.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se načrtuje sprememba prometne ureditve – namesto nove zaledne povezovalne ceste se načrtujeta dva individualna priključka na lokalno cesto.

Oblikovalski pogoji in ostala predvidena priključevanja na komunalno infrastrukturo se ne bodo spreminjala.

Z veljavnim OPPN je predvidena umestitev štirih stanovanjskih hiš s pripadajočimi odprtimi površinami in lastnimi gradbenimi parcelami. Dostopi do zemljišč se bodo izvedli preko dveh priključkov na lokalno cesto. Objekti bodo klasično oblikovani, največja dopustna etažnost stavb je P+1N ali P + M, dopustna je kletna etaža. Stanovanjske stavbe so pravokotnega osnovnega tlorisa v razmerju stranic najmanj 1 : 1,2. Dovoljene so dvokapne strehe z nakloni od 35 do 45°, s slemenom vzporednim daljšim stranicam objekta. Stavbe so locirane na zemljišče glede na konfiguracijo terena in vzporedno z lokalno cesto. Pritlične garaže, nadstreški in pergole za potrebe bivanja se lahko locirajo izven gradbenih mej. Za stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti minimalne čase osončenja prostorov.

Skupaj s postopkom priprave SD OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo SD OPPN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in SD OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike bo osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in je sestavni del SD OPPN.

Faznost postopka

Postopek se vodi po določilih Zakona o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

Fazo Izhodišča je izdelala družba Umarh d.o.o., Ulica 5 prekomorske 7, 2250 Ptuj pod št. projekta 21-OPPN-01, z datumom maj 2021.

Javno naznanilo za spletno razgrnitev Izhodišč je objavljeno na spletni strani občine in na oglasni tabli občine dne 28. 5. 2021.

Izhodišča so bila javno razgrnjena med 31. 5. 2021 in 14. 6. 2021.

Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prostora VI5 je objavljen v Uradnem glasilo slovenskih občin, št. 37/2021.

Po uradni objavi Sklepa o pripravi SD OPPN v Uradnem glasilo slovenskih občin je skupaj z osnutkom SD OPPN gradivo bilo posredovano nosilcem urejanja prostora, ki so k njemu podali mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana. Nosilci urejanja prostora so bili zaprošeni tudi za konkretne smernice, ki so prav tako pridobljene. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (Odločba št. 35409-444/2021-2550-5 z dne 28. 12. 2021).

Na podlagi pridobljenih smernic je bil izdelan dopolnjen osnutek SD OPPN. Javno naznanilo o datumu javne razgrnitve in javne obravnave je bilo objavljeno na spletni strani občine Destrnik in oglasni tabli občine Destrnik dne 14. 4. 2023.

Dopolnjen osnutek SD OPPN je bil javno razgrnjen v času od 24. 4. 2023 do vključno 24. 5. 2023, v sejni sobi Občine Destrnik in na spletni strani Občine Destrnik. V okviru javne razgrnitve je bila dne 10. 5. 2023 izvedena javna obravnava.

Ob obravnavi dopoljenega osnutka SD OPPN občinski svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Ker k aktu v času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb, bo po 1. obravnavi na občinskem svetu sprejet Ugotovitelni sklep glede stališč do pripomb in predlogov javnosti na javno razgrnjen dopolnjen osnutek SD OPPN. Na podlagi sprejetega ugotovitelnega sklepa bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog SD OPPN. K predlogu SD OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora bo predlog odloka uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej občinskega sveta.

Grafične priloge:

1. Pregledna karta
2. Izsek iz kartografskega dela OPN
3. Parcelno stanje
4. Ureditvena situacija
5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture
6. Situacija prometne ureditve
7. Načrt parcelacije

Pripravil:

Veselin Zatezalo, mag.inž.arh.

Občinski urbanist – SOU SP

V skladu z navedenim občinskemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prostora VI5 po obravnavi sprejme.

Županja občine Destrnik
Vlasta Tetičkovič-Toplak, univ.dipl.ekon.

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list/RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12), in 15. člena Statuta Občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 10/10, 11/10, 14/14 IN 9/15) je Občinski svet Občine Destrnik na 8. redni seji dne 24. 09. 2015 sprejel

Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US - ZUreP-2) in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) in __. člena Statuta Občine Destrnik je Občinski svet Občine Destrnik na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA NOVO OBMOČJE STANOVANJ VINTAROVCI- SEVER V ENOTI UREJANJA PROSTORA VI5

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA NOVO OBMOČJE STANOVANJ VINTAROVCI- SEVER V ENOTI UREJANJA PROSTORA VI5

I. Splošne določbe

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje stanovanj Vintarovci- v enoti urejanja prostora Vi5 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelala družba UMARH d.o.o., Ptuj, pod številko 22/13. Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelala družba UMARH d.o.o., Ptuj, pod številko 21-OPP-01.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt določa:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

1a. člen

(predmet sprememb in dopolnitev odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za novo območje stanovanj Vintarovci – sever v enoti urejanja prostora VI5 (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 50/2015), ki jih je izdelala družba Umarh d.o.o., pod številko projekta: 21-OPP-01 (v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN). Spremembe in dopolnitve OPPN imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2512.

II. Opis načrtovane prostorske ureditve

2. člen

(prostorske ureditve, ki se določajo z OPPN)

(1) OPPN bo določil prostorske pogoje in rešitev za učinkovito in usklajeno delovanje območja, pogoje za priključevanje na infrastrukturo ter predvideno novo parcelacijo območja. OPPN bo osnova za dovoljevanje in izvajanje posegov v prostor. Konkretno OPPN ureja umestitev štirih družinskih stanovanjskih hiš v prostor, njihovo priključevanje na infrastrukturo širšega območja, ter zagotavljanje dostopa do zemljišč.

III. Vsebina OPPN

3. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN vsebuje:

(1) Odlok

(2) Grafični del:

1.	izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju	1:5.000
2.	območje OPPN z obstoječim stanjem	1:500
3.	prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:5.000
4.	ureditvena situacija	1:500
5.	ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko in javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	1:500
6.	prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave in ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	1:500
7.	načrt parcelacije	1:500

(3) Priloge:

- Povzetek za javnost,
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- Strokovne podlage
- Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN.

3.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo:

(1) Spremembe in dopolnitve odloka

(2) Grafični del:

1.	Pregledna karta	M 1:5000
2.	Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2000
3.	Parcelno stanje	M 1:500
4.	Ureditvena situacija	M 1:500
5.	Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:500
6.	Situacija prometne ureditve	M 1:500
7.	Načrt parcelacije	M 1:500

(3) Priloge:

- Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev OPPN
- Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN
- Strokovne podlage
- Konkretna smernice
- Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba
- Mnenja k osnutku sprememb in dopolnitev OPPN
- Mnenja k predlogu sprememb in dopolnitev OPPN
- Povzetek za javnost

IV. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

4. člen (ureditveno območje)

(1) Ureditveno območje OPPN:

Območje obdelave OPPN obsega zemljišča na ~~parceli št. 577~~ parcelah št. 577/3-del, 577/4-del in 856/9-del, vse k.o. Vintarovci. Velikost območja je cca 2876,00 m².

(2) Meja območja OPPN:

Območje je locirano zahodno ob lokalni cesti 060141. ~~Izhodiščna točka opisa poteka meje območja leži v najbolj južni točki območja obdelave. Opis poteka meje teče v smeri urinega kazalca in to od izhodiščne točke v smeri severozahoda do stika z vzhodno mejo parcele 575. Po tej meji poteka do jugozahodne meje parcele 574/6. V stiku zavije proti jugovzhodu in poteka po južni meji parcel 574/6, 574/4 in 573 do občinske ceste 060141. V stiku z občinsko cest meja območja zavije proti jugozahodu in po meji občinske ceste in parcele 576 do parkirišča, ki ga zaobjame in poteka do izhodiščne točke. Potek meje območja je razviden iz grafičnega dela OPPN.~~

5. člen (obstoječe razmere)

Območje obdelave leži zahodno ob lokalni cesti 060141 in je v naravi podolgovata njivska površina. Obravnavano območje je v OPN Destrnik opredeljeno kot območje stanovanjske gradnje na območju naselja Vintarovci. Osnova za izdelavo in sprejem OPPN za to območje je opredelitev v OPN. Pri izdelavi OPPN so bile upoštevane usmeritve v OPN. Na območju ni evidentiranih enot kulturne dediščine.

6. člen (planska in urbanistična podlaga)

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12) ter sprejeti Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, leto 16, številka 13 z dne 29. decembra 2011, v nadaljevanju OPN) v katerem je območje obdelave opredeljeno v EUP Vi5, novo stanovanjsko območje Vintarovci –sever.

6a. člen (planska in urbanistična podlaga sprememb in dopolnitev OPPN)

Pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN sta 112. in 119. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US - ZUreP-2) in v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3).

7. člen (dovoljena namembnost objektov)

Namembnost območja je skladna z določili sprejetega OPN in sklepa župana o pripravi OPPN. Območje je namenjeno gradnji družinskih stanovanjskih objektov, dovoljene so oskrbne, servisne in poslovne dejavnosti, ki so glede vrste in nivoja emisij skladne s predpisanimi največjimi dopustnimi nivoji za stanovanjska območja in dopolnjujejo osnovno stanovanjsko namembnost.

8. člen (vrste objektov na območju OPPN)

Na območju OPPN je dovoljena gradnja:

- družinskih stanovanjskih hiš,
- drugih stavb ali delov stavb v skladu z dopustno namembnostjo,
- predvidenih utrjenih površin (povozne in manipulativne površine),
- enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z namensko rabo območja in določitvijo v OPN,
- infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij,
- gradbeno inženirskih objektov za varstvo pred naravnimi nesrečami in drugih gradbeno inženirskih objektov, kot so ograje, škarpe, oporni zidovi in podobno.

9. člen (zasnova urbanistične ureditve območja s pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Programska izhodišča:

Na obravnavanem zemljišču je skladno s sklepom župana ter uskladitvijo interesov lastnikov zemljišč predvidena naslednja zasnova: Za celoten kompleks bo uporabljeno obstoječe cestno omrežje, skupaj s potrebo energetske in komunalno infrastrukturo za gradnjo ~~treh~~ štirih družinskih stanovanjskih hiš.

(2) Funkcionalna in programska zasnova:

Na celotnem obravnavanem območju so umeščene 4 parcele za družinske stanovanjske objekte. Dostopi na parcele so organizirani ~~iz obvozne ceste, ki je na lokalno cesto 060141 priključena preko dveh priključkov.~~ preko dveh individualnih priključkov na lokalno cesto 060141, od katerih vsak omogoča dostop na dve parceli. Priključki na lokalno cesto se načrtujejo v skladu s pravilnikom o priključevanju na javne ceste preko lokalnih javnih poti oz. lokalnih cest. Za zagotovitev dostopov se deli obstoječih zemljišč namenijo za javne poti. Velikosti novih zemljišč za gradnjo so ~~med cca 600 m² in 1000 m².~~ med 590 in 720 m². Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(3) Pogoji za oblikovanje objektov:

Največja dopustna etažnost stavb je P+1N ali P + M, dopustna je kletna etaža. Stanovanjske stavbe so pravokotnega osnovnega tlorisa v razmerju stranic najmanj 1 : 1,2. Dovoljene so dvokapne strehe z nakloni od 35 do 45°, s slemenom vzporednim daljšim stranicam objekta. Dovolni se izstreške, izsidke in strešna okna. Kritina je opečna ali opečni podobna v temno sivi, temno rjavi ali opečni barvi. Dopustna je izvedba sončnih kolektorjev. Vidni kleparski izdelki so bakreni ali v barvah bronca. Fasadni materiali niso predpisani. Barve fasad so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega kolorita okolice. Lesene fasadne obloge in senčila se pleska v prosojnih mat barvah, da je vidna struktura lesa. Nad izpostavljenimi deli stavb, enostavnimi in nezahtevnimi objekti **ter pritličnimi garažami, nadstreški in pergolami za zunanje bivanje** so dovoljene položne in ravne strehe ter pohodne terase.

(4) Pogoji za lociranje objektov:

~~Lokacija objektov na zemljišču je usklajena s konfiguracijo zemljišča. Minimalni odmiki od parcelnih mej so 2 m. Stavbe morajo biti orientirane vzporedno ali pravokotno na lokalno cesto. Vse stavbe morajo biti grajene zahodno od gradbene meje.~~ Stavbe so locirane na zemljišče glede na konfiguracijo terena in vzporedno z lokalno cesto. Osnovni objekti so omejeni z gradbenimi mejami, ki pomenijo največje tlorisne mere objekta (objekti so lahko manjši). Gradbene meje lahko presegajo napušči do razdalje 1 m in konzolni nadstreški pred vhodnimi deli objekta do 1,5 m. Pritlične garaže, nadstreški in pergole za potrebe bivanja se lahko locirajo izven gradbenih mej. Za stavbe z varovanimi prostori je treba zagotoviti minimalne čase osončenja prostorov.

(5) Oblikovanje zemljišč in zelenih površin:

Vse površine, ki niso povozne ali pohodne, morajo biti zatravljene. ~~Drevesa morajo biti najmanj za polovico končne širine krošnje odmaknjena od parcelnih mej sosedov.~~ Zelenice in zasaditve mora redno vzdrževati lastnik.

(6) Višinska regulacija kompleksa:

Višinsko bodo objekti prilagojeni obstoječim objektom in terenskim danostim.

(7) Komunalna infrastruktura:

Komunalna infrastruktura se pretežno že nahaja na ali ob območju OPPN, obstoječi objekti **v neposredni bližini OPPN** so priključeni na elektro in telekomunikacijsko omrežje, vodovod in imajo urejene dostope do javne ceste. Odvajanje komunalnih vod je urejeno individualno (večinoma greznice), s ponikanjem odpadnih vod na lastnih parcelah. Pogoji za priključevanje na posamezne infrastrukturne objekte in naprave so podani v poglavju „zasnova komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra“ kjer so upoštevane pridobljene smernice posameznih upravljavcev. Na obravnavanem območju ni elektroenergetskih vodov in naprav.

10. člen

(odmiki objektov od parcelnih mej)

(1) ~~Minimalni odmiki najbolj izpostavljenih delov zahtevnih in manj zahtevnih objektov od parcelnih mej so 2 m.~~ Osnovni objekti so na zemljišče locirani v skladu z grafičnim delom OPPN. **Odmiki objektov ali delov objektov, ki niso določeni z gradbenimi mejami ali niso izrecno opredeljeni v odloku, morajo od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 2 m.**

(2) Enostavni in nezahtevni objekti **v skladu z trenutno veljavno Uredbo o razvrščanju objektov (glej Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13)**, morajo biti **z najbolj izpostavljenimi deli objekta od meje sosednjega zemljišča odmaknjena za polovico svoje višine, pri vkopanih objektih najmanj 1,5 m, ograja kot enostaven objekt in objekti brez kriterija višine pa se lahko gradijo do meje.** Objekti za posode za odpadke so lahko locirani ob parcelni meji, v ograji ob ulici;

(3) Ne glede na določbe iz prejšnjih odstavkov mora biti z ustreznimi odmiki zagotovljena požarna varnost in prometna preglednost.

11. člen

(odvodnjavanje zemljišč)

(1) Predvideno je zadrževanje meteornih vod na posamezni parcelah. Meteorne vode iz posameznih parcel se bodo preko zadrževalnikov iztekale v jašek obstoječe meteorne kanalizacije, ki je lociran na parceli št. ~~573 573/9~~ k.o. Vintarovci. Upravljavca meteorne kanalizacije je Občina Destrnik. Zadrževalniki morajo biti ustrezno dimenzionirani in projektno obdelani ter locirani na zemljiščih, predvidenih za gradnjo.

(2) V skladu z geološko- geomehanskim poročilom št. GM 239-2015-01-28 (Vi5), ki ga je izdelal TerraLike- Miha Lubi s.p., so zemljine srednje do slabo prepustne, zato ni predvideno ponikanje na parcelah. V kolikor se pri izdelavi projektne dokumentacije izkaže, da je ponikanje možno, se lahko izdelajo posamezni ponikovalniki na parcelah.

(3) Za priključitev na obstoječo meteorno kanalizacijo je potrebno soglasje upravljavca omrežja, to je Občine Destrnik. Za izvedbo meteorne kanalizacije po tujih parcelah je potrebno z lastniki zemljišč skleniti služnostne pogodbe za izgradnjo in vzdrževanje ter služnosti vpisati v zemljiško knjigo.

(4) Meteorne vode se ne smejo izcejati na sosednja zemljišča, temveč morajo biti zajete na parceli in v nadaljevanju odvajane skladno z 92. členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki).

V. Zasnova komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra

12. člen

(cestno omrežje - promet)

Za priključitev na lokalno cesto 060141 ~~bosta urejena dva individualna priključka, vsak od njiju bo napajal dve parceli~~ bo urejena napajalna cesta. Na lokalno cesto se bo napajalna cesta priključila na območju sedanjega priključka za stanovanjski objekt 30A Vintarovci, kjer je predviden dvosmerni promet. V nadaljevanju napajalna cesta zavije proti severu ter teče ob zahodnem robu zemljišča. Tu je predviden enosmerni promet. Na lokalno cesto se zbirna cesta priključi ob severnem robu OPPN. Priključki za hiše bodo narejeni preko napajalne ceste. Ob vsakem objektu morajo biti zagotovljena najmanj 3 parkirna mesta ~~morata biti zagotovljeni 2 parkirni mesti~~.

13. člen

(električno omrežje)

~~Napajanje predvidenih odjemalcev z električno energijo za stanovanjsko območje v EUP Vi5 bo izvedeno preko novega NN 0,4 kV izvoda iz obstoječe TP t 429 Vintarovci 3. Na nov NN 0,4 kV izvod bo priključen tudi del odjemalcev obst. NN 0,4 kV izvoda I-02 Destrnik TP t 429 Vintarovci 3, zaradi česar je potrebna rekonstrukcija obst. NN 0,4 kV omrežja. NN 0,5 kV izvod bo deloma izveden v kabelski izvedbi, deloma pa v prestopni izvedbi (s samonosilnim kabelskim snopom) v trasi obstoječega izvoda oz. na oporiščih obstoječega izvoda. Nov NN 0,4 kV izvod za napajanje predvidenih objektov na območju gradnje in zaradi rekonstrukcije nekaterih obstoječih odjemalcev bo potekal po parcelah k.o. Vintarovci. Tipi, preseki in število kablov NNO 0,4 kV razvoda bodo določeni v PZI po pridobljenih soglasjih za priključitev. Kabli bodo položeni na dno kabelskega jarka globine 0,8 m v 20 cm debelo fino plast zemlje. Na prehodih pod povoznimi površinami in pri prekoračenju dovoljenih minimalnih razdalj kablov glede na druge podzemne instalacije bo izvedena kabelska kanalizacija. Pri križanju komunalnih vodov bodo kabli zaščiteni pred mehanskimi poškodbami, tako da bodo položeni v zaščitno cev. Trasa NN 0,4 kV izvoda in ostale podrobnosti so razvidne iz priložene strokovne osnove „Načrt električnih inštalacij in električne opreme: Ureditev EE omrežja za stanovanjsko območje EUP Vi5“ (Elektro Maribor d.d., št. načrta: 332/14-PT, Maribor, oktober 2014). Predvidena je priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje. Za potrebe izvedbe OPPN je treba rekonstruirati obstoječe NN omrežje, NN izvod I-03 PROSTI VOD IN NNK POKOPALIŠČE po tehničnem poročili BZ/21-PT-022, traso predvidenega NN kablovoda določiti v sodelovanju z OE Ptuj, Elektro Maribor d.d.. Treba je zgraditi nov nizkonapetostni kabelski priključek iz rekonstruiranega omrežja NN izvod I-03 PROSTI VOD IN NNK POKOPALIŠČE in sicer v točki PS-RO/9. Možno je odstopanje predvidenih tras zaradi kasnejše uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi.~~

14. člen

(plinsko omrežje)

Na območju ni predvidena izgradnja plinskega omrežja.

15. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka v nabrežini v bližini obstoječe ceste obstoječi vodovodni cevovod PE DN 110.
- (2) Vodovodni priključki se izvedejo iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE DN 110.

16. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Komunalne odpadne vode je potrebno speljati v zgrajeno kanalizacijsko omrežje na tem območju in se na njega priključiti. Za priključitev na kanalizacijsko omrežje je potrebno upoštevati ustrezne pogoje upravljavca omrežja.
- (2) Meteorne vode iz streh in utrjenih površin se po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj zadržuje in odvaja v skladu z 11. členom tega odloka. Meteorne vode s prometnih manipulativnih površin se odvajajo preko ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

17. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Priključna točka za zazidavo je pri obstoječem telekomunikacijskem objektu na naslovu Vintarovci 30.
- (2) Od obstoječega kabelskega objekta je potrebno posamezne priključke izveski v skladu z upravljavcem telekomunikacijskih objektov. Trasa kablovoda bo potekala v robu parcele 846/1 in 576 k.o. Vintarovci.
- (3) Obstoječe TK omrežje na območju je treba ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne ali tehnične dokumentacije. Vse stroške v zvezi s posegi povezanimi z obstoječim omrežjem krije investitor posamezne gradnje. Vsa dela v zvezi z obstoječim TK omrežjem mora izvajati upravljavec telekomunikacijskih objektov.

18. člen
(obveza priključevanja)

Stavbe znotraj OPPN se morajo obvezno priključevati na zgrajena infrastrukturna omrežja širšega območja.

19. člen
(učinkovita raba energije in obnovljivi viri energije)

~~(1) Pri gradnji objektov in obnovi ali rekonstrukciji obstoječih objektov se na celotnem območju podrobnega prostorskega načrta spodbuja uporabo 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. 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 energetsko 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.~~

~~(2) Pri gradnji novih stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m², in pri rekonstrukciji stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m² in se zamenjuje sistem oskrbe z energije, se ta načrtuje na podlagi in ob upoštevanju študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energije, pri kateri se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energije. 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.~~

~~(3) Učinkovitejšo rabo se zagotavlja tudi z zmanjševanjem porabe električne energije za javno razsvetljavo in sicer z vgrajevanjem energetsko varčnih sijalk, stikal za reguliranje polnočnega delovanja razsvetljave.~~

~~(4) Sistem daljinskega ogrevanja na območju OPPN trenutno ni predviden, je pa možna naknadna izgradnja omrežij in naprav daljinskega ogrevanja. Zaradi velike gozdnatosti na območju občine Destrišek je še zlasti primerna uporaba lesne biomase.~~

(ogrevanje in prezračevanje)

(1) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije in ostali viri energije v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in delno lahko tudi prisilno.

(2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

20. člen (varstvo okolja)

(1) Realizacija obravnavanega OPPN ne bo negativno vplivala na varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, ker je ~~obravnavano širše~~ območje že delno pozidano z družinskimi stanovanjskimi hišami in se razmere ob zadostno dimenzionirani komunalni infrastrukturi ne poslabšujejo.

(2) V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenjevanje okolja.

(3) Predvidena gradnja je locirana izven območja visokih voda.

(4) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti opredeljen način ogrevanja objektov. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vsa potrebna soglasja in dovoljenja v skladu z veljavno zakonodajo.

(5) ~~V skladu z 49.b členom Zakona o graditvi objektov si mora investitor pri ARSO, Krekova 17, 2000 Maribor, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje~~ Investitor mora k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje organa, pristojnega mnenjedajalca s področja upravljanja voda.

(6) Območje OPPN se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom.

21. člen (ravnanje z odpadki)

Na območju OPPN bo zbiranje odpadkov izvajano skladno z občinskimi pravili.

22. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov varovane narave, zato posebni ukrepi za varovanje narave niso predvideni.

23. člen (varovanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni objektov in območij kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča in investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. ~~Zaradi bližine Rimskodobne gomile ministrstvo za kulturo priporoča izvedbo predhodne ocene arheološkega potenciala.~~

24. člen (dostopi za komunalna in intervencijska vozila)

Za dostop intervencijskih vozil do objektov na območju služi prometno omrežje območja. Intervencijske poti morajo biti vedno proste in vzdrževane skladno s predpisi, tudi v posebnih razmerah (sneg, poledica, izredne situacije).

25. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

~~(1) Območje se glede plazovitosti nahaja v območju običajnih z zaščitnih ukrepov in nima visoke podtalnice ali drugih nevarnih lastnosti, zato posebni ukrepi za zagotovitev varnosti pred naravnimi~~

~~nesrečami niso potrebni.~~ Območje se glede erozije nahaja v območju zahtevnih zaščitnih ukrepov, zato mora dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja smiselno vključevati geološko poročilo s poudarkom na erodibilnosti in stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege in ki mora vključevati rešitve omilitvenih ukrepov. Iz geološkega poročila mora biti razvidna tudi rešitev odvodnjavanja ter način temeljenja objektov. Pri gradnji mora biti zagotovljen geomehanski nadzor.

~~(2) Objekti morajo biti grajeni potresno varno skladno z geotehničnim poročilom, ki mora biti osnova za vsa projektiranja na območju, ki ga obravnava predmetni OPPN.~~ Na območju ni visoke podtalnice, območje ni požarno ogroženo.

26. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Realizacija OPPN ne bo negativno vplivala na varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ker se razmere ne poslabšujejo.
- (2) Način pozidave in prometnih poti celotnega območja zagotavlja dostopnost in evakuacijo iz objekta v slučaju naravnih nesreč (potres) in v slučaju požara.
- (3) Vsi objekti na območju morajo biti grajeni skladno s protipožarnimi predpisi. ~~Za stavbe mora biti v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja izdelana zasnova oz. študija požarne varnosti.~~
- (4) Skladiščenje vnetljivih in eksplozivnih snovi na območju ni dovoljeno.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve. Odmiki od parcelnih mej so opredeljeni v 10. členu odloka. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.
- (6) Voda za gašenje se bo zagotavljanja z gasilskimi vozili (cisternami), izvedba hidrantnega omrežja ni predvidena, je pa dopustna.

27. člen

(ukrepi za obrambo)

Na območju OPPN ni predvidenih ukrepov za obrambo.

VII. Parcelacija območja

28. člen

(število, velikost in oblika parcel)

~~Meje na območju niso urejene. Po sprejetju OPPN bo potrebno izvesti novo parcelacijo. Parcelacija mora biti izvedena skladno s pravili mejno ugotovitvenega postopka.~~

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.
- (2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniškim mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

VIII. Tolerance

29. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Parcelacija na območju lahko smiselno odstopa od predvidene glede na dejansko ugotovljene meje. Točne lokacije cestnih priključkov lahko odstopajo od v OPPN predvidenih, če je za njihovo izvedbo pridobljeno soglasje upravljavca ceste.
- (2) Ob soglasju upravljavcev infrastrukturnih omrežij so možna odstopanja od tras in načina izvedbe predvidenih infrastrukturnih omrežij.

(3) Lega meteornih zadrževalnikov in potek meteorne kanalizacije lahko odstopa od predvidene, v kolikor se drugačne rešitve izkažejo za bolj ustrezne in so usklajene z [Agencijo Republike Slovenije za okolje](#) [Direkcijo RS za vode](#).

IX. Etapnost izvajanja OPPN

30. člen
(etapnost izvajanja OPPN)

~~Predvidena je več fazna etapnost izvajanja OPPN.~~

(1) Gradnja se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

(2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, na način, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to v kakšnem vrstnem redu se bodo objekti gradili.

X. Končne določbe

31. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled med uradnimi urami v prostorih Občinske uprave, Občine Destrnik.

32. člen
(nadzor nad izvajanjem OPPN)

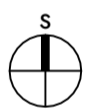
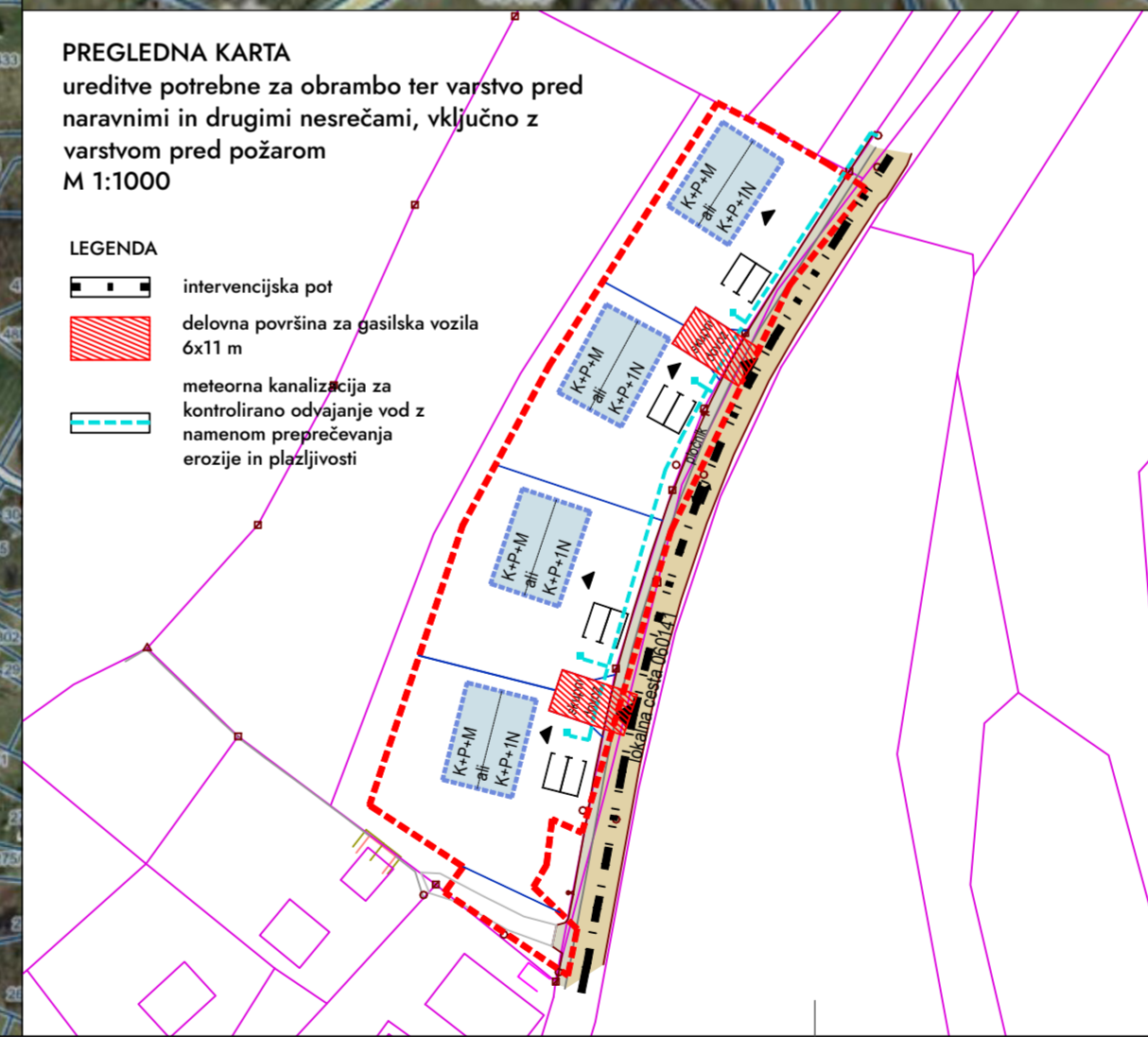
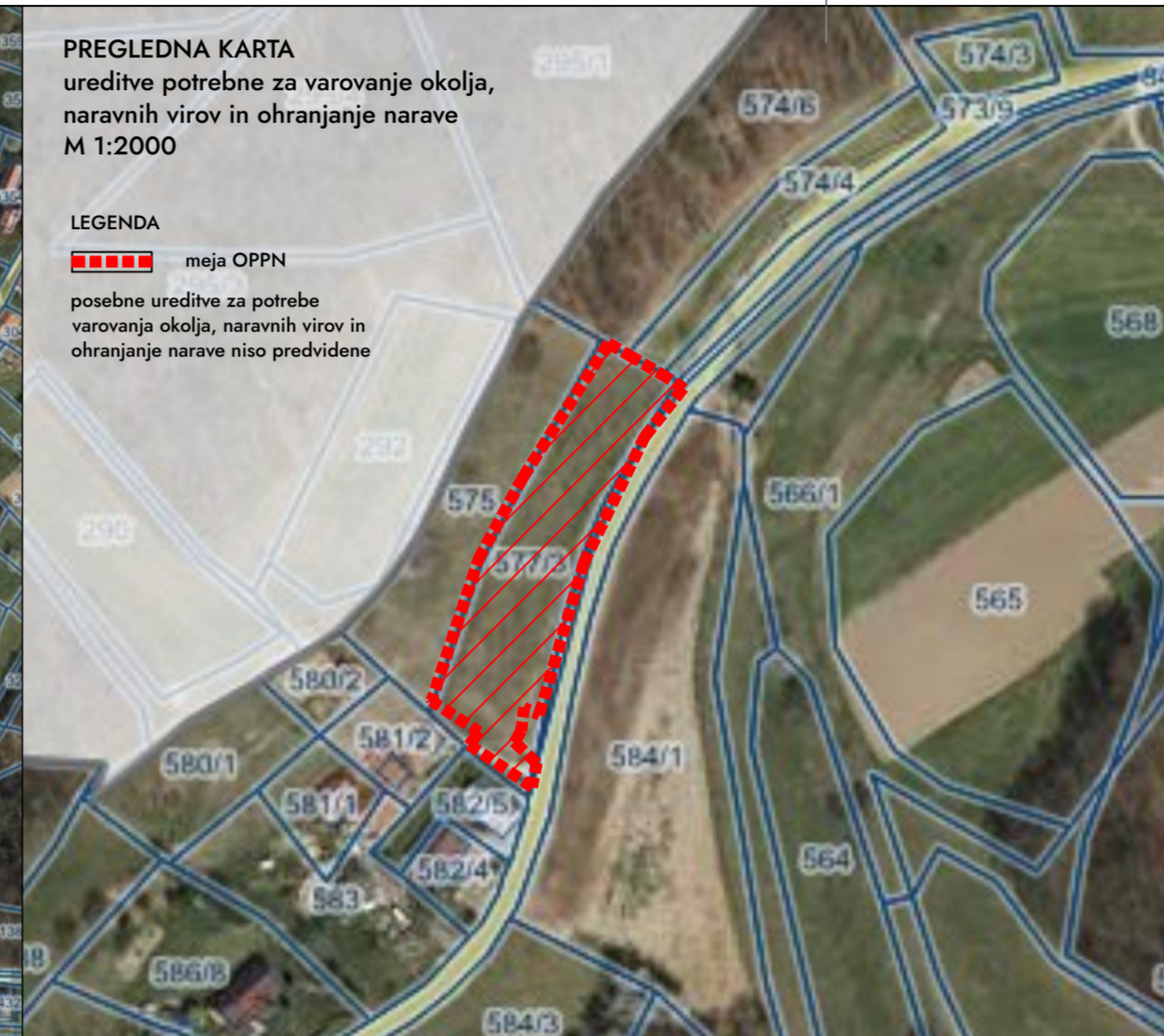
Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

33. člen
(začetek veljavnosti OPPN)

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

Številka: _____

Datum: _____



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prostora VI5

Risba
Pregledna karta

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Dopolnjen osnutek

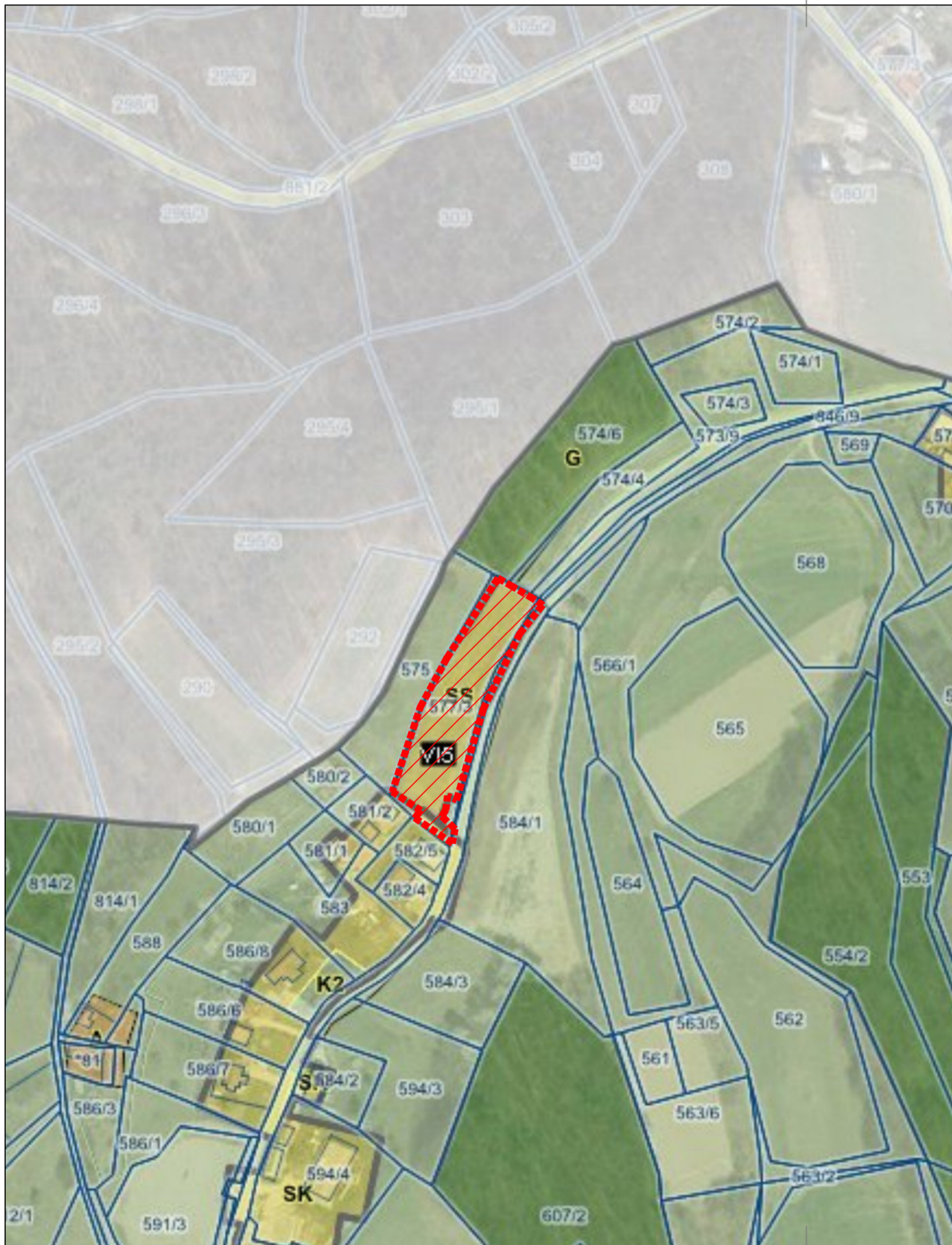
ID prostorskega akta
2512

Št. projekta
21-OPPN-01

Datum
April 2023

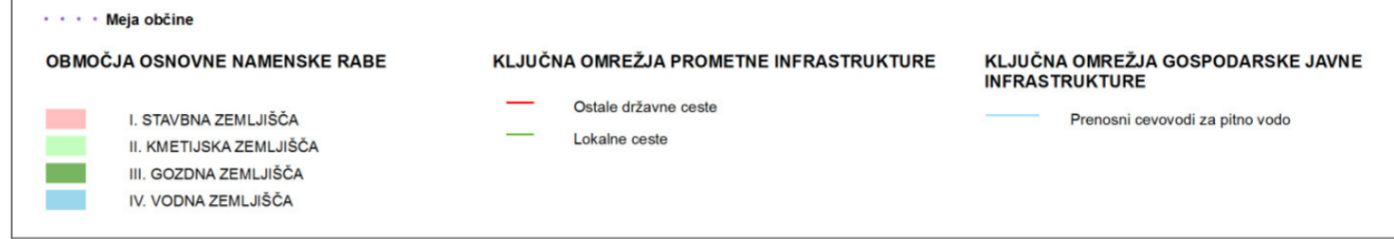
Merilo
1 : 5000

List
1



A=0.1723m2

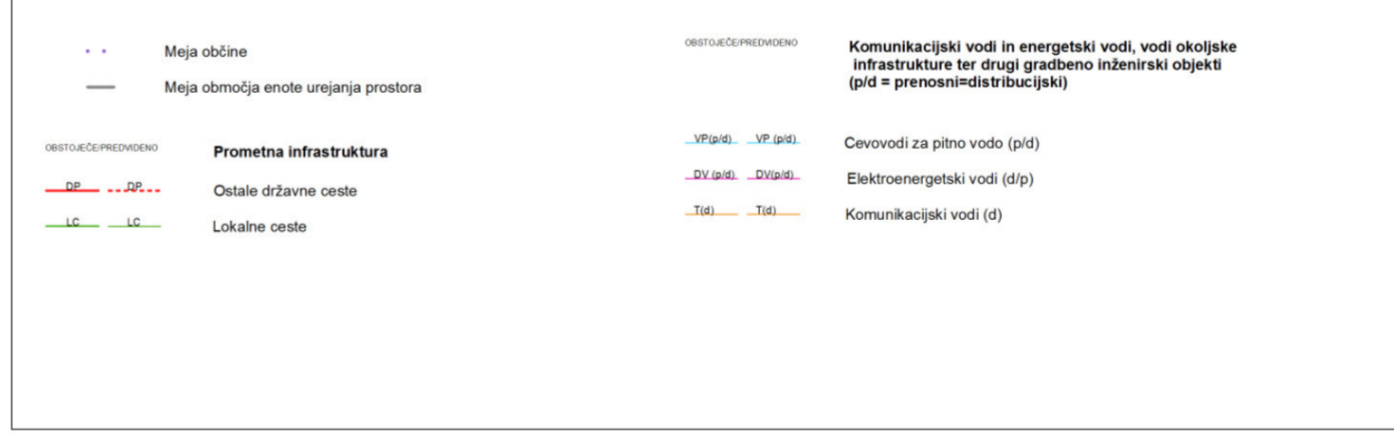
2. PREGLEDNA KARTA OBČINE S PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA



4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



LEGENDA
 meja OPPN



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prostora V15

Risba
 Izsek iz kartografskega dela OPN

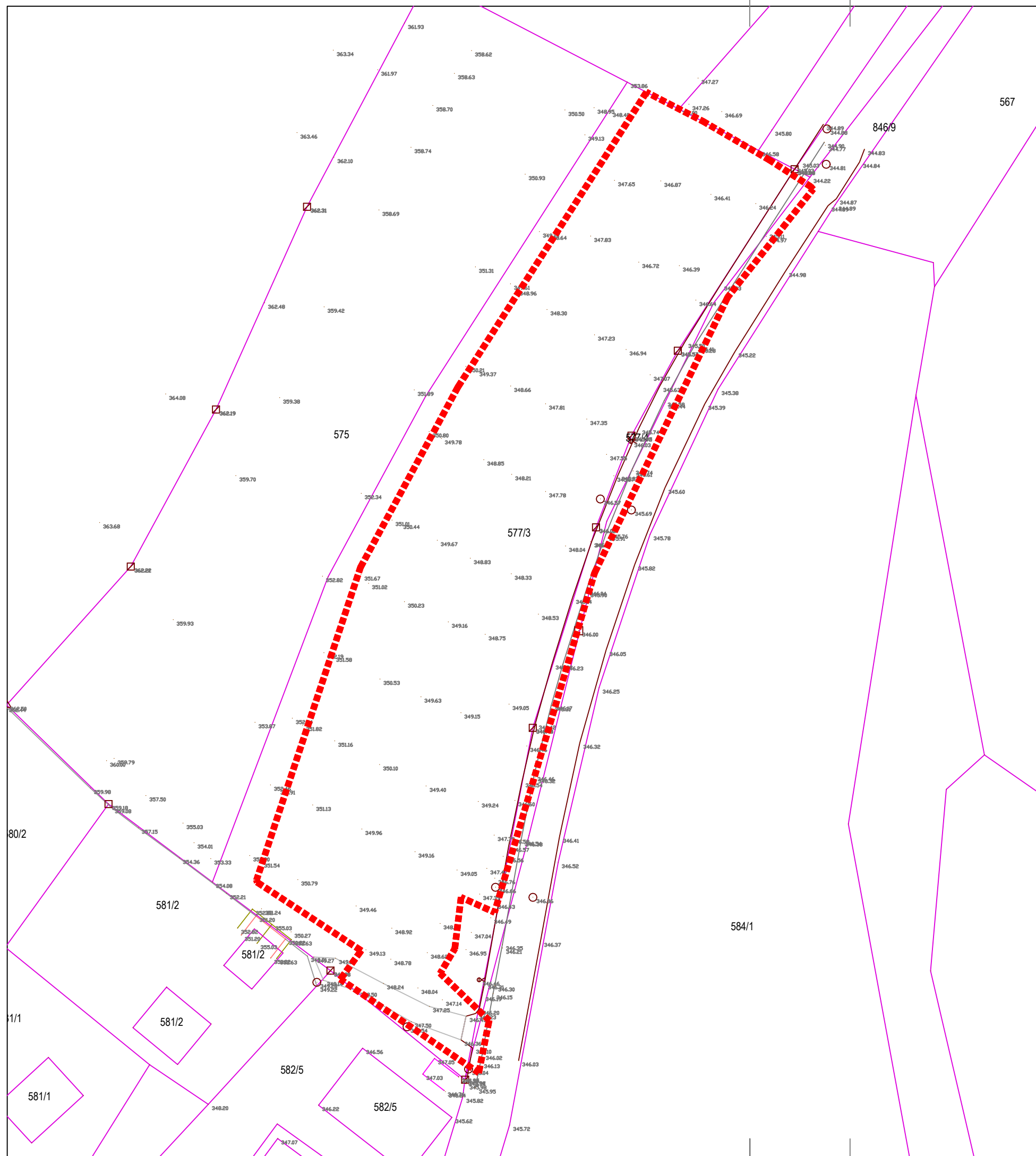
Pooblaščen prostorska načrtovalka
 Urška Berlič, u.d.i.a.
 PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
 MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
 NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
 NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
 PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
 Dopolnjen osnutek

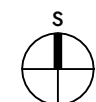
ID prostorskega akta
 2512

Št. projekta 21-OPPN-01	Datum April 2023	Merilo 1 : 2000	List 2
----------------------------	---------------------	--------------------	------------------



LEGENDA

-  meja OPPN
-  parcelne meje
- 117/1 parcelne številke



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prosotra VI5

Risba

Parcelno stanje

Pooblaščenka prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
 PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza

Dopolnjen osnutek

ID prostorskega akta

2512

Št. projekta
21-OPPN-01

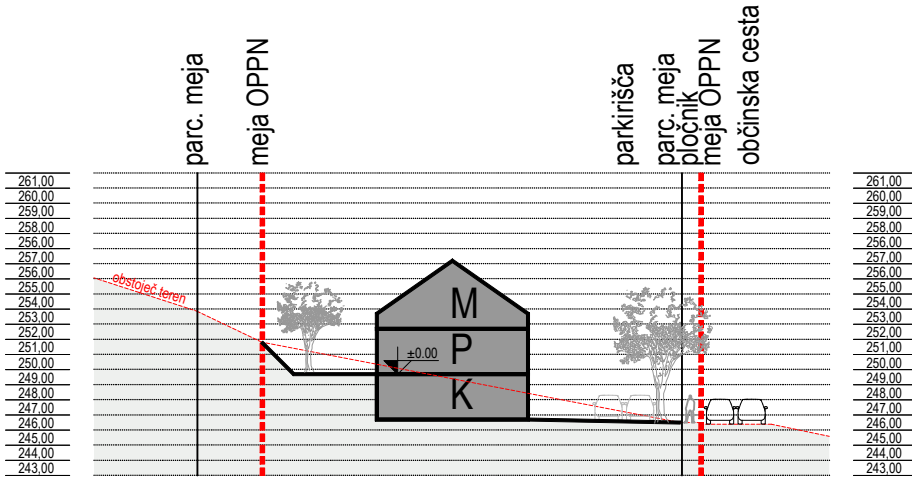
Datum
April 2023

Merilo
1 : 500

List **3**

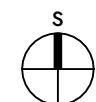


KARAKTERISTIČEN PREREZ



LEGENDA

- meja OPPN
- gradbena meja
- predvideni stanovanjski objekti
- maksimalna etažnost
- obstoječi objekti
- predvidene zelene površine
- manipulacijske površine
- drevo
- dostopi do območja
- vhod v objekt
- predvideni dovozi
- občinska cesta
- pločnik



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarvci - sever v enoti urejanja prosotra VI5

Risba

Ureditvena situacija

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Dopolnjen osnutek

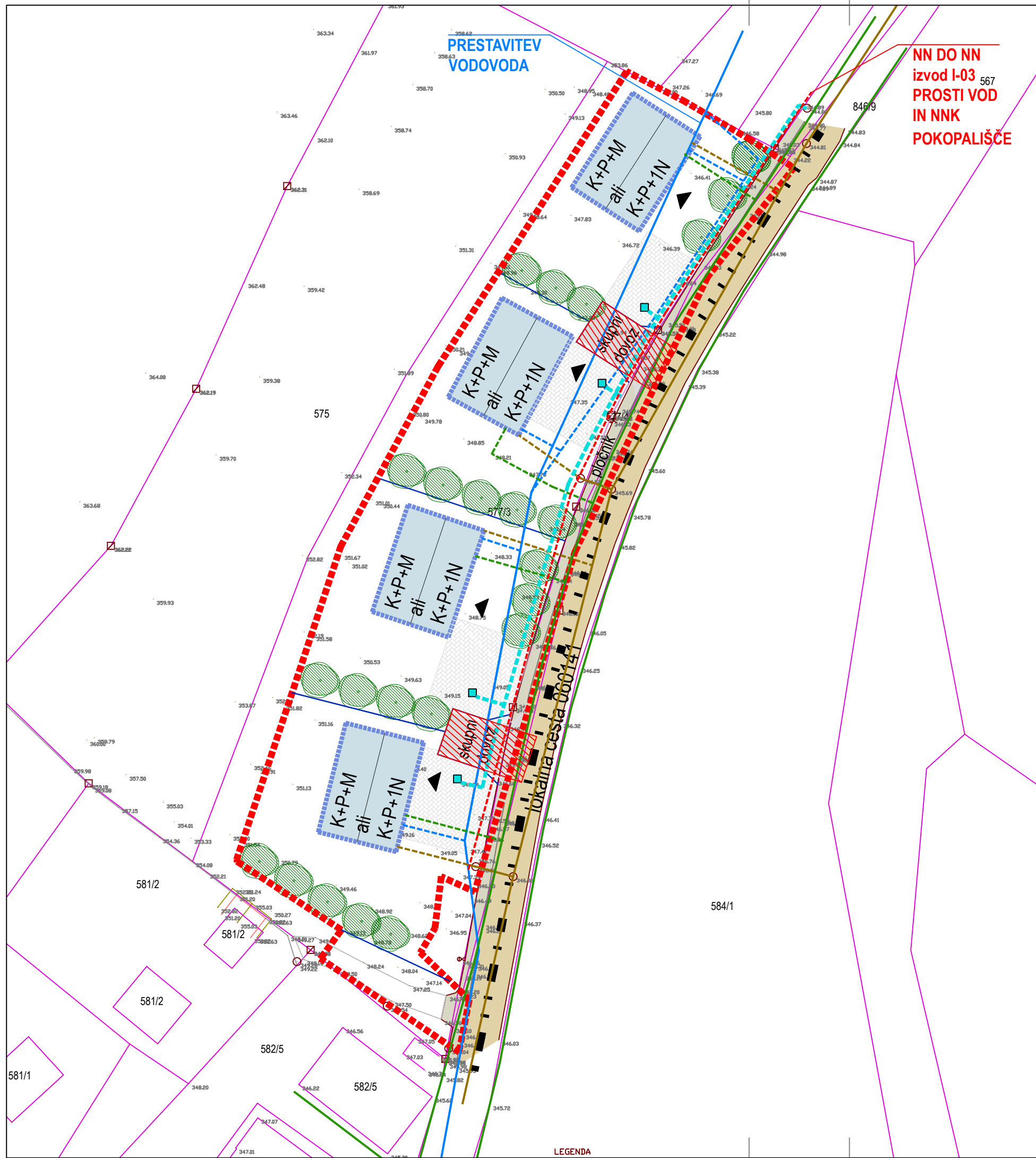
ID prostorskega akta
2512

Št. projekta
21-OPPN-01

Datum
April 2023

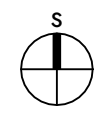
Merilo
1 : 500

List
4



LEGENDA

-  meja OPPN
-  gradbena meja
-  predvideni stanovanjski objekti
-  maksimalna etažnost
-  obstoječi objekti
-  manipulatorske površine
-  drevo
-  dostopi do območja
-  vhod v objekt
-  predvideni dovozi
-  občinska cesta
-  pločnik
-  elektro obstoječe
-  elektro predvideno
-  vodovod obstoječe
-  vodovod predvideno
-  odpadna kanalizacija obstoječe
-  odpadna kanalizacija predvideno
-  meteorna kanalizacija predvideno
-  zadrževalnik meteornih vod
-  telekomunikacije obstoječe
-  telekomunikacije predvideno



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prosotra VI5

Risba
Situacija komunalne in energetske infrastrukture

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Dopolnjen osnutek

ID prostorskega akta
2512

Št. projekta
21-OPPN-01

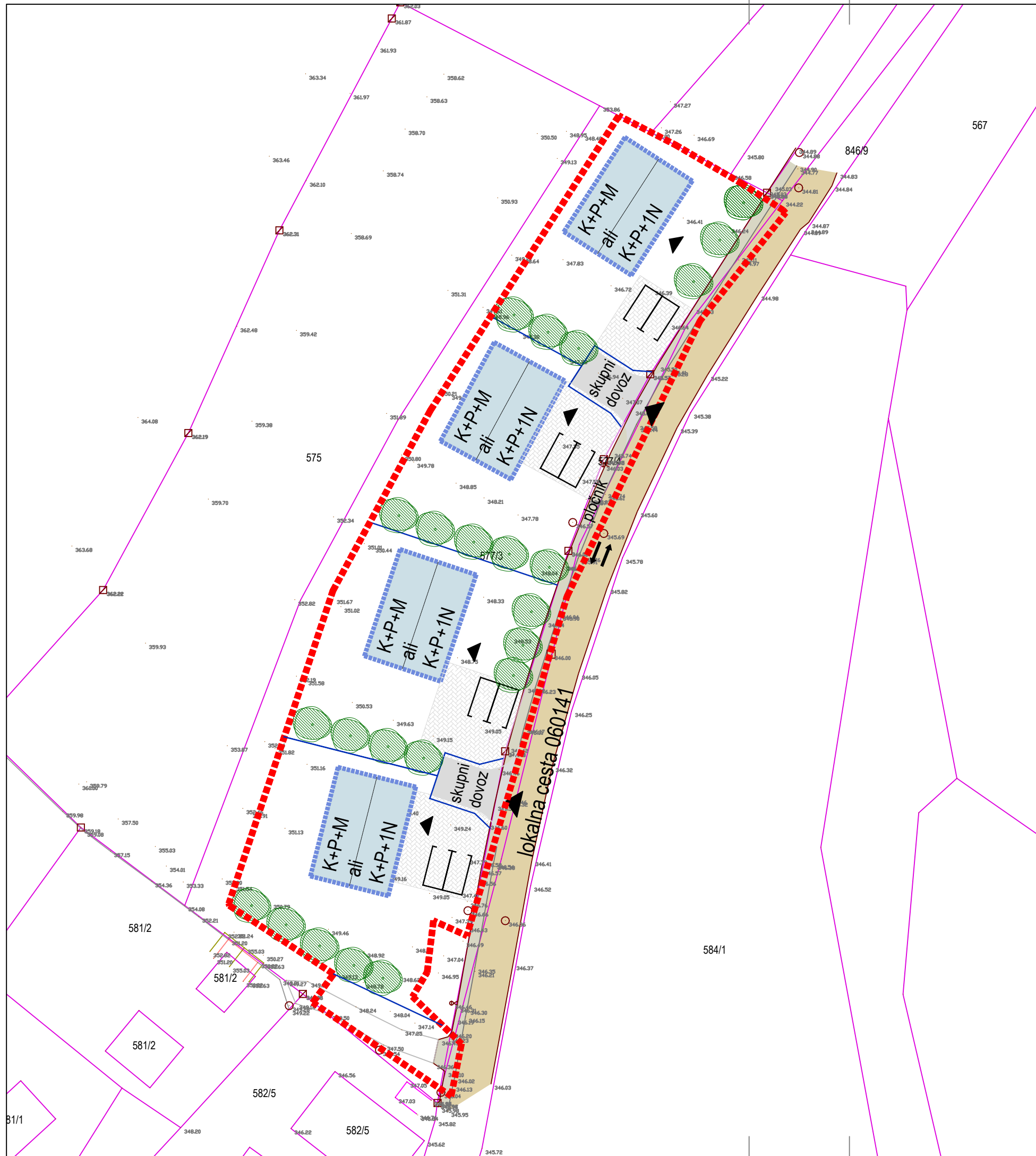
Datum
April 2023

Merilo
1 : 500




List
5

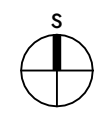
A=0.1247m²

LEGENDA



LEGENDA

-  meja OPPN
-  gradbena meja
-  predvideni stanovanjski objekti
-  maksimalna etažnost
-  obstoječi objekti
-  manipulacijske površine
-  drevo
-  priključek na lokalno cesto
-  vhod v objekt
-  predvideni dovozi
-  občinska cesta
-  pločnik
-  smeri prometa
-  parkirna mesta



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prosotra VI5

Risba
Situacija prometne ureditve

Pooblaščenka prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NUŠA SOLAR, mag.inž.arh.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Dopolnjen osnutek

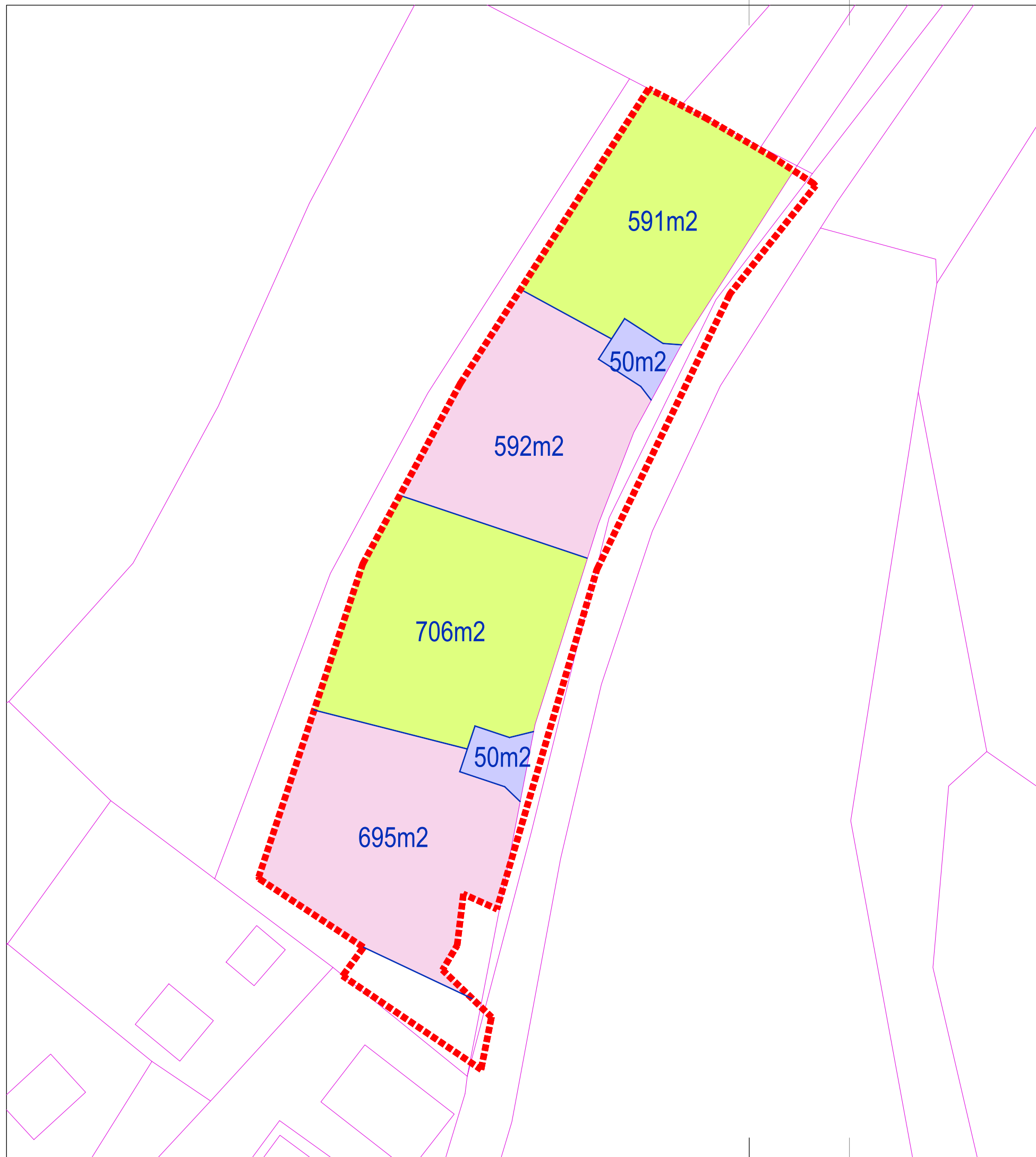
ID prostorskega akta
2512

Št. projekta
21-OPPN-01

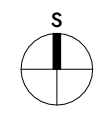
Datum
April 2023

Merilo
1 : 500

List
6



- LEGENDA**
- meja OPPN
 - obstoječe parcelne meje
 - nove parcelne meje
 - zemljišča za dovoze
 - gradbene parcele
- 675 m2** okvirne velikosti novih parcel



UMARH d.o.o.
 projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

**Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
 za novo območje stanovanj Vintarovci - sever v enoti urejanja prosotra VI5**

Risba Načrt parcelacije	
Pooblaščenka prostorska načrtovalka Urška Berlič, u.d.i.a. PA PPN ZAPS 1715	Sodelavci MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr. NUŠA SOLAR, mag.inž.arh. NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb. PETRA JAMNIK, grad. teh.
Faza Dopolnjen osnutek	ID prostorskega akta 2512
Št. projekta 21-OPPN-01	Datum April 2023
Merilo 1 : 500	List 7