

3. TOČKA DNEVNEGA REDA:

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO NASELJE STROČJA VAS EUP SV04

**OBČINSKI SVET
OBČINE LJUTOMER**

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo 4. člena in 289. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 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 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 18. člena Statuta Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 11/2009, 7/2011, 2/2013 in 1/2016) je Občinski svet Občine Ljutomer na ____ . seji dne, ____ sprejel naslednji:

SKLEP št.

1. Občinski svet Občine Ljutomer sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora SV04 – stanovanjska soseska Stročja vas.
2. Odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 354/2021-10-211

Datum:

mag. Olga KARBA,
ŽUPANJA

Posredovati:

- Jerneji Rajner, višji svetovalki

I. UVOD

1. NASLOV ODLOKA

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem za del območja enote urejanja prostora SV04 – stanovanjska soseska Stročja vas.

2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja prostora SV 04 (stanovanjska soseska) (v nadaljevanju besedila: OPPN) se je začel na pobudo investitorja – občine Ljutomer. Območje je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot del enote urejanja EUP SV 04 predvideno za izdelavo OPPN s podrobno namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

Postopek priprave OPPN se je pričel oktobra 2020, ko je bil sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP SV 04 (stanovanjska soseska), ki je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 57, dne 16.10.2020.

Na obravnavanem delu EUP je v preteklosti stala stavbe osnovne šole, ki je bila odstranjena ter večja prazna travnata površina. Nova šola ter ostali javni objekti kot so dom za starejše, vrtec ipd. so zgrajeni na preostalem delu EUP, zato ni potrebe po zagotovitvi dodatnih površin za javne objekte oziroma centralne dejavnosti, se pa pojavlja velika potreba po stanovanjskih površinah.

3. CILJI IN NAČELA ODLOKA

Temeljni namen priprave OPPN je izdelati pregleden, strokoven in uporaben prostorski akt, ki bo omogočil izpolnjevanje vseh pogojev glede novih posegov v prostor in tako zadovoljil tudi potrebe po stanovanjskih površinah za mlade družine.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejetje predmetnega odloka ima finančne posledice za občinski proračun, ker je občina naročnik prostorskega dokumenta kot tudi vseh obveznih izdelanih strokovnih podlag.

5. PRAVNE PODLAGE

Postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta je določen z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)), Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/2007) in Pravilnikom o prikazu stanja (Uradni list RS, št. 50/2008). Upoštevati je potrebno tudi usmeritve in določitve veljavnih državnih prostorskih aktov.

II. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo 4. člena in 289. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 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 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 33. člena Statuta Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 11/2009, 7/2011, 2/2013 in 1/2016) je Občinski svet Občine Ljutomer na svoji seji dne sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora SV 04 (stanovanjska soseska)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za Občinski podrobni prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora SV 04 (stanovanjska soseska) v Stročji vasi (v nadaljnjem besedilu: OPPN), z identifikacijsko številko 2012, ki ga je izdelalo podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d. o. o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-7/20.
- (2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 3/13; 1/15; 2/15 in 47/16) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

2. člen

(vsebina Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Ta odlok določa prostorsko ureditev, ki je načrtovana z OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

Tekstualni del OPPN načrta vsebuje besedilo odloka;

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje in merila za parcelacijo,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- ohranjanje kulturne dediščine, ohranjevanje narave ter varstvo naravnih dobrin
- varnost pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- varovanje zdravja ljudi,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- posebni pogoji,
- končna določila.

Grafični del OPPN načrta vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Izrez iz grafičnega dela OPN | M 1: 500 |
| 2. Prikaz spremembe namenske rabe prostora | M 1: 500 |
| 3. Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M 1: 500 |
| 4. Vplivi in povezave s sosednjimi območji | M 1: 500 |
| 5. Ureditvena situacija | M 1: 500 |
| 6. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1: 500 |
| 7. Nova parcelacija | M 1: 500 |
| 8. Predvidena gospodarska javna infrastruktura | M 1: 500 |

3. člen

(priloge Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

OPPN ima naslednje priloge:

izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
prikaz stanja prostora,
strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN,
smernice in mnenja,
obrazložitev in utemeljitev OPPN,
povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4. člen

(območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) OPPN zajema del območja enote urejanja prostora SV 04, predvideno za stanovanjsko gradnjo, ki se nahaja v osrednjem delu naselja Stročja vas, ob stari osnovni šoli, južno od regionalne ceste R1-231 Gibina–Razkrižje–Ljutomer in levo od lokalne ceste Stročja vas–Podgradje.
- (2) Namenska raba je opredeljena kot območje stanovanj (S), znotraj območij stanovanj pa kot stanovanjske površine (SS), ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti,
- (3) Obravnavano območje je od preostale EUP SV 04 ločeno z lokalno cesto, s komunalno opremljenostjo in z reliefno drugačnim terenom (obravnavani del je ravninski, preostali del enote gričevnati).
- (4) Območje OPPN obsega nepozidana stavbna zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami 297/2, 297/3, 298/4, 298/5 in 299 vse k. o. Stročja vas. Površina območja meri 13.001,8 m² oziroma 1,3 ha.
- (5) Območje je glede na OPN opredeljeno kot nepozidano stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Po dejanski rabi je območje pretežno opredeljeno kot trajni travnik (51,59% - šifra dejanske rabe: 1300), na zahodnem delu obravnavanega območja je območje pozidanega ali sorodnega zemljišča (46,82% - šifra dejanske rabe: 3000). Na južnem delu območja je majhen delež kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1,59% - šifra dejanske rabe: 1410).

5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN je na severu omejeno z linijo stanovanjski objektov postavljenih ob

regionalno cesto R1-231 Gibina–Razkrižje–Ljutomer, vzhodno z lokalno občinsko ceste Stročja vas–Podgradje, južno in zahodno pa z obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih objektov. Na območju je že zgrajeno vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, kanalizacijsko omrežje in komunikacijsko omrežje.

- (2) Obravnavano območje OPPN se nahaja izven varstvenih režimov in omejitev.
- (3) Predvidena prostorska ureditev, ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in ostalega varstva.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen

(vrste dejavnosti)

- (1) Območje OPPN se razdeli na 11 novih zemljiških parcel namenjenih gradnji stanovanjskih hiš s storitvenimi dejavnostmi ter na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.
- (1) Trgovske in storitvene dejavnosti se ne smejo izvajati v samostojnem objektu temveč le v sklopu stanovanjskega objekta in ne smejo presežati deleža stanovanjske namembnosti.

7. člen

(vrste gradenj)

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

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novih objektov (novogradnje, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- nadomestna gradnja,
- legalizacija objektov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, površine za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist,
- gradnja gradbeno inženirskih objektov ter
- drugi gradbeni poseg.

8. člen

(vrste objektov glede na namen)

V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov glede na namen:

- 11 Stanovanjske stavbe:
 - 11100 enostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš in dvojčkov),
 - 11210 dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš in dvojčkov);
- 12 Nestanovanjske stavbe pod pogojem, da njihov delež ne presega deleža stanovanjske funkcije:

- 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe (samo butiki in prodajne galerije, samostojne prodajalne),
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic);
- 124 stavbe za promet in izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe:
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice)
 - 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (samo kot pomožni oz. pripadajoči objekt)
- 21 objekti prometne infrastrukture:
 - 211 ceste,
- 22 cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
- 24 Drugi gradbeni inženirski objekti
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (samo ograje)
- 32 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

9. člen

(lega, velikost in oblikovanje objektov)

(1) Stavbe:

- lega: najmanj 4,0 m od parcelne meje sosednjega zemljišča in najmanj 5,0 m od parcelne meje grajenega javnega dobra (najbolj izpostavljeni deli objekta).
Objekte se v prostor umešča na gradbeno linijo, kjer je ta določena oziroma tako, da mora biti vsaj ena fasada stavbe vzporedna z eno parcelno mejo. Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.
- tlorisni gabarit: poljuben.
- višinski gabariti: (K)+P+(M) ali (K)+P+1. Višinska kota pritličja mora biti minimalno 0,20 m nad koto nivelete dostopne ceste do največ 0,50 m.
- streha: enakostranične dvokapnice brez čopov, enokapne in ravne strehe. Dvokapne strehe morajo imeti naklone od 30° do 40°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, enokapne strehe pa morajo imeti naklon do največ 15°. Dovoljene so tudi frčade.
- fasada: poljubna.

(2) Gradbeno inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN,
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu,
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega: najmanj 1,0 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. Ograja in objekti, ki nimajo višine, se lahko gradijo na mejo sosednjega zemljišča, razen na tisto, ki meji na cesto.
- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih in med sosedskih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
- streha: vsi tipi streh.
- oblikovanje: poljubno.

10. člen
(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- na parceli namenjeni stanovanjski gradnji se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost;
- neutrjene zunanje površine na parceli stavbe se v čim večji meri zatravi;
- odvod padavinske vode ne sme zamakati sosednja zemljišča;
- gradbeno inženirske objekte (cefovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.

IV. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO IN VPLIVNO OBMOČJE

11. člen
(parcelacija)

- (4) Predvidene parcele objektov so določene glede na potrebe in lastnosti prostora, smiselno upoštevajoč obstoječo strukturo naselja in dostopnost.
- (5) Velikost in oblika novih zemljiških parcel, na katerih so stavbe ali se bo na njih izvajala gradnja, je razvidna iz grafičnega prikaza.
- (6) Parcelacija je v večji meri pravokotna na novo dovozno pot. Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Priključki na javno cesto morajo biti varni in urejeni v skladu s predpisi o javnih cestah.
- (7) Dovoljeno je združevanje parcel. Dovoljeno je tudi odstopanje novih parcelnih mej za največ skupno 2 m pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Regulacijski elementi (lega, odmiki...) se prilagodijo novi parcelni meji.
- (8) Pri parcelaciji ne sme biti velikost stavbnega zemljišča manjša od 800 m².

12. člen
(vplivno območje)

Vplivno območje predvidenih ureditev je območje OPPN in koridorji priključnih vodov gospodarske javne infrastrukture, ki potekajo v javnih prometnih površinah.

V. PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen
(splošni pogoji)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN.
- (2) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni objekt v skladu s pozitivnim mnenjem.

- (3) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (4) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

14. člen **(prometna infrastruktura)**

- (1) Po sredini ureditvenega območja se izvede skupna slepo zaključena dovozna pot s pločnikom. Območje je namenjeno mirujočemu prometu, kar pomeni mešanje kolesarjev in motornih vozil ter maksimalna hitrost 30 km/h. Dvozna pot se zaključi z obračališčem.
- (2) Dostopno cesto in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče dostopne ceste se izvede v širini najmanj 4,0 m, hodnik za pešce pa v širini najmanj 1,2 m. V primeru dostopne poti za samo en objekt, je širina ceste manjša.
- (3) Pri predvidenih dostopnih cestah je potrebno upoštevati:
- vso veljavno zakonodajo;
 - zasaditev ob cesti je potrebno prilagoditi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme;
 - 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.

15. člen **(mirujoči promet)**

- (1) Mirujoči promet je v območju predviden v garažah in na zunanjih parkirnih površinah.
- (2) 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
11100 – enostanovanjske stavbe	Dve (2) PM na enoto. Za posebna območja, kot so območja z manj ali brez avtomobilov, normativ ne velja
11210 – dvostanovanjske stavbe	Eno (1) PM na enoto in 1 PM na dve enoti za obiskovalce, ki mora biti javno dostopno. Za posebna območja, kot so območja z manj ali brez avtomobilov, normativ ne velja
12301 – trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.

12304 – stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, ipd.) do 200,00 m ² BTP	Eno (1) PM na 100 m ² za zaposlene in 2 PM za stranke.
--	---

16. člen
(oskrba z vodo)

- (1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Vodovodno omrežje predvideno za stanovanjsko sosesko je možno priključiti na primarni vodovod DN 160, ki poteka ob severni strani predmetnega območja obdelave.
- (2) Za vsak objekt je potrebno predvideti samostojni vodovodni priključek, izveden z odcepitvijo iz predvidenega sekundarnega vodovoda in sicer 1 m v zemljišče parcele, ta mora biti na zemljišču zazidalne parcele zaključen z vodomernim jaškom.
- (3) Na območju OPPN se izvede tudi hidrantno omrežje. Hidranti morajo biti postavljeni na javnih površinah, da bodo vidni, enostavno dostopni in hkrati zaščiteni pred morebitnimi poškodbami z vozili.

17. člen
(odvajanje padavinskih voda)

- (1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) prvotno zbira v zbiralnikih deževnice, višek pa odvaja v meteorno kanalizacijo.
- (2) Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko ustreznih lovilcev olj v meteorno kanalizacijo.

18. člen
(odvajanje fekalnih voda)

- (1) Ob novi dovozni cestah se uredi nova fekalna kanalizacija, ki se naveže na obstoječo. Vsi fekalni kanali sekundarne kanalizacije morajo potekati v območju javnih poti.
- (2) Vsi predvideni stanovanjski objekti na območju OPPN se morajo priključiti na predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo. Priključitev je možna samo za vsak objekt posebej in samo preko kanalizacijskega jaška, ki se mora za vsak posamezni objekt predvideti 1 m znotraj parcelne meje.
- (3) V fekalno kanalizacijo je prepovedano odvajati padavinske odpadne vode. Eventualne tehnološke odpadne vode je potrebno v objektih voditi ločeno ter pred odtokom v javno kanalizacijo prečistiti in obdelati do stopnje, ki jo zahtevajo predpisi za priključitev na javno kanalizacijo.

19. člen
(oskrba z električno energijo)

- (1) Za izvedbo napajanja območja je potrebno zgraditi nov NN kabelski razvod (priključek) s kablom tipa NA2XY-J 4x150mm² od TP 20/0,4 kV Stročja vas 2 (t-298) do parc. št. 297/3 k. o. Stročja vas. Mesto postavitve novih PS priključno merilnih omar se določi skupaj z OE Gornja Radgona.
- (2) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije. V ta namen je na strehah objektov možna namestitev sončnih kolektorjev.
- (3) Vse priključke na gospodarsko javno infrastrukturo se izvede zemeljsko. Priključke elektrike se izvede v zaščitnih ceveh. Odmiki elektrike od ostalih zemeljskih vodov morajo znašati najmanj 60 cm, odmik med kanalizacijo in vodovodom pa najmanj 1 m. Vertikalni odmiki med posameznimi vodi morajo znašati najmanj 50 cm.

20. člen
(telekomunikacije)

- (1) Zunaj in znotraj območja OPPN poteka zemeljsko krajevno in razvodno telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju: TK) v lasti Telekom d. d. in Telemach d. o. o. Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega TK omrežja ter po potrebi naročiti eventualno zaščito oziroma prestavitev tangiranega TK omrežja.
- (2) Na območju predvidenih dostopnih cestah je v bankinah predviden TK koridor (TK trase s TK jaški).
- (3) Za potrebe stanovanjskih parcel se mora ob dovozni cesti projektirati enocevna oziroma dvocevna TK kanalizacija (PVC cevi 2x fi 110 mm) z ustreznimi TK jaški in predvidenimi TK cevmi od predvidenih TK jaškov na vsako parcelo. TK cev se mora zaključiti v zelenici ali pomožnem TK jašku.
- (4) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

21. člen
(ravnanje s komunalnimi odpadki)

- (1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.
- (2) Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

22. člen
(javna razsvetljava)

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

VI. CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

23. člen

(ohranjanje narave)

Območje OPPN se nahaja izven varstvenih režimov in omejitev.

24. člen

(varstvo vode in podtalnice)

- (1) 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.
- (2) 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.).
- (3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode 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.
- (4) Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.
- (5) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, toplotna črpalka voda-voda), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.
- (6) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

25. člen

(varstvo zraka)

- (1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.
- (3) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.
- (4) 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.

26. člen
(požarna varnost)

- (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,
vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

VII. POGOJI GLEDE VAROVANJA ZDRAVJA LJUDI

27. člen
(varstvo pred hrupom)

- (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) Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z orientacijo stavb pa omogočena zasebnost na posamezni parceli in v stanovanjski enoti.
Dopustna mejna raven hrupa:
 - III. območje: $L_{noč} = 50$ (dBA), $L_{dvn} = 60$ (dBA).
- (3) Na podlagi predpisov o hrupu v naravnem in življenjskem okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se območje 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.
- (4) Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo prekomerne emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

28. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

- (1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.
- (2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.
- (3) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za svetlobno onesnaženje.

29. člen
(tehnični pogoji gradnje objektov)

- (1) Pri gradnji in prenovi objektov se pri umestitvi objektov na posamezni parceli se upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške

delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije.

- (2) Pri tem se prednostno uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetsko varčni sistemi).
- (3) Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.
- (4) Pri projektiranju objektov in visokih naprav 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.

VIII. Odstopanja

30. člen (odstopanja)

- (1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.
- (2) 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 lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov.
- (3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katero delovno področje spadajo odstopanja.
- (4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.

IX. Etapnost

31. člen (etapnost)

- (1) Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti.
- (2) Gradnja cestne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.
- (3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred izvedbo nove parcelacije in pred začetkom gradnje stanovanjskih objektov ter cestne in komunalne infrastrukture. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.
- (4) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

3. marec 2022

X. KONČNA DOLOČILA

32. člen

(uskladitev z občinskim prostorskim načrtom)

Z dnem uveljavitve tega odloka se nastale spremembe podrobnejše namenske rabe vnese v občinski prostorski načrt po postopku, kot je določen za njegovo revizijo.

33. člen

(hramba in vpogled)

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora občine Ljutomer.

34. člen

(veljavnost)

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

Številka:

Datum:

mag. Olga KARBA,
ŽUPANJA

O b r a z l o ž i t e v :

Občinskemu svetu Občine Ljutomer se daje v obravnavo usklajeni predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora SV04 (stanovanjska soseska) v Stročji vasi.

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja prostora SV 04 (stanovanjska soseska) (v nadaljevanju besedila: OPPN) se je začel na pobudo investitorja – občine Ljutomer, ko je bil sprejeti sprejet Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP SV 04 (stanovanjska soseska), ki je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 57, dne 16.10.2020. Območje je v veljavnem prostorskem aktu opredeljeno kot del enote urejanja EUP SV 04 predvideno za izdelavo OPPN s podrobno namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

Na obravnavanem območju je v preteklosti stala stara stavba osnovne šole, ki je bila odstranjena ter večja prazna travnata površina. Zaradi potreb po stanovanjskih površinah za gradnjo stanovanjskih stavb za mlade družine, je občina dala pobudo za izdelavo OPPN.

Za načrtovalca OPPN je bilo izbrano podjetje ZEU d.o.o. iz Murske Sobotice.

Postopek priprave OPPN se je pričel oktobra 2020. Po izdelavi izhodišč in pridobljenih mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN je Ministrstvo za kmetijstvo in okolje Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska 47, 1000 Ljubljana je z odločbo št. 35409-336/2020-2550-6 z dne 11.2.2021 odločilo, da v postopku ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Iz osnutka OPPN je bilo razvidno, da načrtovana ureditev ne bo imela pomembnejših vplivov na okolje ter da ne leži v varovanih območjih ali v posebnem varstvenem območju ter ne more pomembno vplivati na ta območja, zato zanj ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana na varovana območja.

Sledila je faza izdelave osnutka OPPN, ki je 31.03.2021 bil poslan na pristojne nosilce urejanja prostora s pozivom za določitev 1. mnenja. Na podlagi usmeritev in mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev. Gradivo za javno razgrnitev je bilo razgrnjeno 30 dni, od 19.7.2021 do vključno 17.8.2021 v prostorih Občine Ljutomer. V času javne razgrnitev je bila dne 4.8. 2021 ob 16.00 uri v sejni sobi javna obravnava, na kateri ni bilo strank in nobene dane pripombe v celotnem času javne razgrnitve.

Po končani javni razgrnitvi je izdelovalec uskladal predlog OPPN z zahtevami nosilcev urejanja prostora in začel s pridobivanjem drugih pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora.

Po pridobitvi vseh pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora je izdelovalec pripravil usklajeni predloga prostorskega akta z odlokom za obravnavo na seji občinskega sveta.

S prejetjem prostorskega akta na občinskem svetu občine Ljutomer ter njegovo uveljavitvijo bodo načrtovane ureditve dobile pravno podlago za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenih dovoljenj.

Občinskemu svetu Občine Ljutomer predlagamo, da usklajeni predlog prostorskega akta z odlokom obravnava in sprejme v predloženi vsebini.

V skladu s 24. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Ljutomer bosta poročevalca pri tej točki dnevnega reda Jerneja Rajner in Tadeja Madjar Stajnko, univ.dipl.inž.arh, vodja izdelave prostorskega akta pri ZEU d.o.o. iz Murska Sobotice.

Pripravila
Jerneja Rajner, višja svetovalka

mag. Olga KARBA,
ŽUPANJA

Priloga: grafični del usklajenega predloga namenske rabe in ureditvena situacija OPPN