

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA ULICA 3
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 430-0047/2019-111

Datum: 21. 6. 2023

OBČINSKI SVET OBČINE MORAVSKE TOPLICE

Zadeva: Predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona

1. ZAKONSKA PODLAGA

- 124. in 129. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O),
- 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- 16. člen Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17),
- 91. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 52/17, 97/20).

2. RAZLOGI ZA SPREJEM

Občina Moravske Toplice je v letu 2017 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice, ki v 63. členu določa območja, na katerih je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN). Predmetno območje OPPN je po podrobnejši namenski rabi prostora opredeljeno kot površine drugih območij, znotraj enote urejanja prostora BG 9.

63. člen OPN določa, da na območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, do izdelave le-teh niso dopustni nobeni posegi, razen vzdrževanja, rekonstrukcije, nadzidave in dozidave ter odstranitve obstoječih objektov, pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječe objekte in naprave, gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ob obstoječih objektih, sprememba namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov, gradnja infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov, gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov, parkirne površine, dostopne ceste do obstoječih objektov, vodnogospodarske ureditve in naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti.

1. alineja 4. odstavka 63. člena določa, da so zemljišča v BG 9 namenjena za posebne dejavnosti (obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, energetske, proizvodne, odlaganje in predelava odpadkov, sejmišča, trgovski centri ipd.). Upošteva se faktor zazidanosti 0,8. Do sprejetja OPPN se lahko izvaja tudi ločeno zbiranje odpadkov, uredi deponija za gradbeni material in ruševine. Na območju OPPN se načrtuje gradnja več stavb za različne dejavnosti s pripadajočimi funkcionalnimi površinami na komunalno urejenih gradbenih parcelah, ki bodo namenjene različnim – posebnim dejavnostim, kot so: poslovne, proizvodne, odlaganje in predelava odpadkov, storitvene, trgovske, prometne in skladiščne ter energetske. OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve. Sprejem odloka poteka po skrajšanem postopku, ki se je pričel z objavo sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 137/2022 z dne 28. 10. 2022.

Sodelovanje javnosti pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN je bilo omogočeno v času od 1. 8. do vključno 16. 8. 2022. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 16. 3. 2023 do vključno 13. 4. 2023. V času trajanja javne razgrnitve je bila dne 4. 4. 2023, izvedena javna obravnava.

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

3. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Moravske Toplice sprejme predlagan Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona.

Pripravila: občinska uprava



Župan: Alojz Glavač

Priloge:

- predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona - tekstualni in grafični del s spremljajočimi gradivi
- 63. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), 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, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na ___ seji dne __. ____ 2023 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona

I. Splošne določbe

1. člen *(splošno)*

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 19064. OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 3250.

2. člen *(opis prostorske ureditve)*

Načrtovana je gradnja več stavb za različne dejavnosti s pripadajočimi funkcionalnimi površinami na komunalno urejenih gradbenih parcelah.

3. člen *(vsebina odloka)*

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na sedežu Občine Moravske Toplice.

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

II. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

4. člen (območje)

(1) Območje velikosti 5,5 ha se nahaja na skrajnem južnem delu naselja Bogojina, v Občini Moravske Toplice.

(2) Območje v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi števkami: 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2, vse k.o. Bogojina (100).

(3) Območje je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz meje tega območja v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela (karta št. 7 »Načrt parcelacije«).

5. člen (funkcija območja)

(1) Območje OPPN je namenjeno različnim – posebnim dejavnostim, kot so: poslovne, proizvodne, odlaganje in predelava odpadkov, storitvene, trgovske, prometne in skladiščne ter energetske.

(2) Dopustno je umeščati le tiste dejavnosti navedene v prvem odstavku tega člena, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja v skladu z veljavno uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije in v skladu z veljavno uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

6. člen (dopustne vrste posegov)

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo na območju OPPN:

- gradnja novih (in nadomestnih) stavb in objektov, dozidave in nadzidave,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- vzdrževanje objektov in naprav ter vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve (rušitve) obstoječih objektov,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, omrežja elektronskih komunikacij in ravnanja z odpadki,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

7. člen (novogradnje in odstranitve objektov)

(1) Zgradi se več nestanovanjskih objektov, katerih pretežen namen je v skladu z možnimi dejavnostmi določenimi v 5. členu.

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

(2) Odstraniti se dva pomožna objekta v vzhodnem delu območja, ki ležita na zemljiščih s parcelnima št. 4450/1 in 4450/9, k.o. Bogojina (100). Odstrani se tudi vsa gospodarska javna infrastruktura, ki ostane brez funkcije.

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) Informativno prikazane površine in lege objektov in ureditev so razvidne iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa iz karte št. 4/3 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez«.

(2) Pomen normiranih in grafičnih urbanističnih pogojev (karta št. 4/2 »Urbanistični pogoji«):

- drevored je obveznost zasaditve drevoreda srednje velikih do velikih dreves;
- dostop je smer glavnega dostopa do stavbe;
- faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med površino vseh stavb na gradbeni parceli in gradbeno parcelo;
- gradbena meja je linija, ki jo predvidene stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost;
- gradbena površina je informativno prikazana površina stavbe;
- minimalni delež zelenih površin predstavlja ozelenjene, neutrije zelene površine. Za zelene površine štejejo le zasajene ali zatravljene površine, ki niso pozidane, tlakovane ali drugače utrjene in na njih ne stojijo pomožni objekti, razen podzemnih infrastrukturnih objektov;
- pročelje je glavna oblikovana fasada na stavbi.

(3) Nestanovanjske stavbe:

- gradbena površina se umesti znotraj grafično opredeljene gradbene meje, ki je razvidna iz grafičnega dela (karta 4/2 »Urbanistični pogoji«), pri tem se pri določanju tlorisnih dimenzij stavb upoštevajo vsi ostali urbanistični pogoji, ki jih določa ta odlok: faktor zazidanosti, minimalni delež zelenih površin, minimalno število parkirnih mest itd;
- odmiki: znotraj gradbene meje morajo biti stavbe postavljene tako, da niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi. Od prometne površine je odmik najmanj 4,0 m;
- faktor zazidanosti: 0,8, v odstotek zazidanosti se štejejo tudi pomožni objekti, ki so stavbe;
- višina stavb je do 10,0 m, merjeno od najnižje višinske kote urejenega terena. Nad to višino je dopustna le izvedba tehničnih naprav, sončnih kolektorjev, dimnikov ali dostopov do strehe. Višina posamezne stavbe ali njenega dela je odvisna od potreb tehnološkega procesa posamezne dejavnosti ali rabe dela stavbe;
- kleti so dovoljene;
- oblikovanje volumna stavbe: volumen je lahko razgiban, sestavljen iz več delov;
- streha: ravna ali v naklonu do 40°, piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene. Na strehah je dopustna namestitev panelov za sončne elektrarne ali/in kolektorjev za ogrevanje tople vode;
- fasada: zasnovana je razgibano in raznoliko, v kombinaciji z različnimi materiali, tako da je razčlenjena in vizualno zanimiva. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv ni dopustna. Fasada mora biti iz sodobnih materialov in izdelana v skladu z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Proti dovozni in regionalni cesti se fasada ne sme oblikovati kot slepa, temveč kot pročelje. Morebitna osvetlitev stavbe ne sme povzročati bleščanja in svetlobnega onesnaženja;
- dovozi na gradbene parcele: z novih dovoznih cest.

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

9. člen
(gradnja pomožnih objektov)

- (1) Dovoljena je gradnja pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta. Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj gradbene meje.
- (2) Dovoljena je postavitve enega reklamnega stolpa na gradbeno parcelo. Gradbena površina stolpa je največ 2,5 m x 0,3 m, višina do 8,0 m.
- (3) Dovoljeno je postavljati ograje do višine 2,0 m, kadar to zahteva tehnološki proces oziroma varovanje objekta. Lahko so lesene, kovinske ali iz žičnatih prepletov, kot polni zidovi niso dovoljene, dovoljeni so le kamniti ali betonski oporni stebri s temeljem do višine 0,5 m.

10. člen
(urejanje odprtih površin)

- (1) Ob stavbah se primerno utrdijo ploščadi za parkirne in manipulativne površine. Vsaj 10% gradbene parcele mora biti ozelenjene (neutrjena površina).
- (2) Na zelenih površinah na severnem robu območja, proti obstoječi stanovanjski zazidavi, se kot vizualna bariera zasadijo grmovnice na severni strani in drevesa na južni strani ceste A.
- (3) Zahodni in južni rob območja proti odprti krajini se uredita s sonaravno linijsko zasaditvijo.
- (4) Na vzhodni strani se med novo kolesarsko stezo in pločnikom vzpostavi drevored visokoraslih dreves. Dvostranski drevored se uredi tudi ob pešpoti, ki vodi v cono.
- (5) Vsa podrtá drevesa in grmovje se nadomesti s saditvijo avtohtonih krajevno značilnih avtohtonih (lahko tudi visokodebelnih sadnih) vrst na zemljiščih znotraj območja OPPN in na območju parkirišča (prometne ureditve), kjer se to grmovje in drevje ohranja in vzdržuje.
- (6) Ob robu parkirišča in na parkirišču se minimalno na vsaka tri parkirna mesta zasadi avtohtono in krajevno značilno drevo ali grmovje. V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrežno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m² oziroma širine min. 2,0 m.
- (7) Projektna dokumentacija natančno določi višinsko ureditev, izbor rastlinskih vrst in njihovo število.

IV. Rešitve in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

11. člen
(skupne določbe)

Zasnova prometnega omrežja je razvidna iz grafičnega dela (karta št. 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden iz grafičnega dela (karta št. 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«).

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

12. člen
(prometne površine)

(1) Zgradijo se nove dvosmerne dvopasovne dostopne ceste, s širino vozišča 7,0 m, z delovnimi imeni cesta A, cesta B in cesta C. Cesta A in cesta B se prometno podrejeno, na severnem in južnem robu območja, navezujeta na kategorizirano državno cesto, regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek). Cesta C se na severu prometno podrejeno navezuje na cesto A in na jugu na cesto B in ju tako povezuje.

(2) Predvidena je rekonstrukcija regionalne ceste in ureditev enostranske dvosmerne kolesarske steze vzdolž zahodne strani ceste. Ureditev je načrtovana v sklopu izdelane projektne dokumentacije za izvedbo gradnje: Kolesarska povezava med Bogojino in Gančani (ATRIJ, gradbeni inženiring d.o.o., št. projekta 017, april 2021). Izven območja se vzdolž vzhodne strani regionalne ceste uredi tudi pločnik.

(3) Nove dostopne ceste so namenjene dovozu uporabnikov ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stavb. Na njih se priključujejo parkirne, vozne in na jugovzhodnem delu tudi manipulativne površine posamezne gradbene parcele. Skladno s programom investitorja se lahko posamezni priključki ali odseki novi dostopnih cest ukinejo ali nadomestijo s parkirnimi mesti.

(4) Kolesarjem je namenjena enostranska dvosmerna kolesarska steza ob regionalni cesti, na območju pa se vodijo po vozišču. Cesta A se uredi z enostranskim pločnikom širine 2,0 m vzdolž južne strani ceste. Cesta B se uredi z enostranskim pločnikom širine 2,0 m vzdolž severne strani ceste. Cesta C se uredi z obojestranskim pločnikom širine 2,0 m. Pešcem so namenjeni pločniki ob novih dostopnih cestah in pešpot v osrednjem in vzdolž vzhodnega dela območja, od koder se vodijo do pločnika ob regionalni cesti.

(5) Parkirne površine se uredijo na lastnih parcelah ali kot obvoziščne parkirne površine. Natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje pa se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, skladno z vrsto in obsegom dejavnosti na obravnavanem območju.

(6) V širino prečnega profila cest niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope. V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki se jo določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Izbrana širina ceste ter vozni, parkirni in manipulativni površini in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila.

13. člen
(vodovodno omrežje)

(1) Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na predviden cevovod NL DN150, kateri nadomesti obstoječi, za ukinitve predvideni cevovod PEΦ 110, ki poteka vzhodno od območja. Predviden cevovod NL DN150 se uredi kot odcep VF1 v sklopu projekta »Nadgradnja vodovodnega sistema B«, ki poteka severno od območja. Na predviden cevovod NL DN150 se izven območja OPPN ustrezno prevežejo vodovodni priključki za obstoječe objekte Bogojina 1, 2, 2A, 2C, 3, 4A, 4 in 10B. Vodovodni cevovodi se dimenzionirajo v skladu s potrebno porabo vode ter z možnostjo krožnih povezav.

(2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

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

14. člen
(*omrežje odvajanja odpadnih vod*)

- (1) Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kanalizacija se izvede vodotesno.
- (2) Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi fekalni vod komunalne kanalizacije, ki poteka vzhodno od območja.
- (3) Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s strehe ter nadstrešnic in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se prioriteto speljejo v padavinsko kanalizacijo do ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvodnjo padavinskih voda s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo do ponikovalnic. Po potrebi se uredi zadrževanje padavinskih vod. Odvodnjo padavinskih vod s prometnih površin se uredi razpršeno po terenu.

15. člen
(*elektroenergetsko omrežje*)

- (1) Severno in po severovzhodnem delu območja poteka obstoječi srednje napetostni prostozračni daljnovod, ki se med stebroma skladno s pogoji upravljavca ustrezno kabliira in skupaj z obstoječim nizkonapetostnim omrežjem na severovzhodnem delu območja prilagodi načrtovanim prostorskim ureditvam.
- (2) Za napajanje območja z električno energijo se na prestavljen in kabliiran srednje napetostni vod ustrezno vzanka nova transformatorska postaja (TP), ki se locira ob stavbi v severovzhodnem delu območja obravnave. Iz nove TP se ob novih dostopnih cestah zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod do predvidenih novih stavb.
- (3) Za osvetlitev območja se zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz navedene transformatorske postaje.

16. člen
(*omrežje elektronskih komunikacij*)

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij vzhodno od območja.

17. člen
(*ogrevanje*)

Ogrevanje stavb na območju se uredi individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi. Ogrevanje na ekološko nesprejemljive energente ni dopustno.

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

V. Merila in pogoji za parcelacijo

18. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela (karta št. 7 »Načrt parcelacije«).

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prenos v naravo. Koordinate tehničnih elementov so razvidne v grafičnem delu (karta št. 7 »Načrt parcelacije«).

VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

19. člen (varstvo kulturne dediščine)

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave

20. člen (varstvo naravne dediščine)

(1) Približno 50 m jugovzhodno od predmetnega območja je evidentirana drevesna naravna vrednota Bogojina – lipa (Ident. št. 7092), ki je naravna vrednota lokalnega pomena. Za varstvo naravne vrednote in ohranitve lastnosti, zaradi katerih je bila le-ta opredeljena, je treba ob posegih in ureditvah upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- vsa odvečna zemljina in gradbeni materiali se deponira izven območja lipe in njenega ravnega prostora (približno 10 m v stran od lipe);
- na območju lipe in njenega ravnega prostora (približno 10 m v stran od lipe) se ne parkira in premika gradbenih ter delovnih strojev;
- prometne ureditve in povezave (pločniki, ceste itd.) ter gospodarska javna infrastruktura se načrtuje izven območja lipe in njenega ravnega prostora (približno 10 m v stran od lipe).

(2) Na območju se nahaja drevje in grmovje z zaraščajočimi se površinami, ki je potencialni življenjski habitat vrst ptic rjavega srakoperja (*Lanius collurio*) in pogorelčka (*Phoenicurus phoenicurus*), ki sta zavarovani z veljavno uredbo o zavarovanih prostoživečih živalskih vrstah. Za varstvo teh vrst se upoštevajo vsi pogoji, ki so določeni v 10. členu.

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

21. člen

(varstvo kakovosti zunanjega zraka)

(1) Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovodne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(2) Vsi izpusti iz objektov (klimatski, ostali zračniki) se namestijo na strehe stavb in objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami. Vse naprave morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

22. člen

(varstvo tal)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal,
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev; rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice,
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča,
- za začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del,
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča.

23. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Zagotovi se zbiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi in veljavnim Odlok o načinu opravljanja gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov na območju Občine Moravske Toplice.

(2) Po potrebi se na območju postavi ena ali več zbiralnic ločenih frakcij (ekoloških otokov). Zbiralnica na prostem se nadkrije z nadstreškom ustrezne dimenzije. Do zbiralnice se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

24. člen

(varstvo voda)

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s strehe in utrjenih površin,
- komunalne odpadne vode.

(2) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- upošteva se vsa določila 14. člena tega odloka;

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

- pri gradnji, vgradnji in zunanjih ureditvah se lahko uporabijo le materiali, ki zaradi izpiranja, izluževanja ipd. ne predstavljajo vira onesnaženja podzemnih voda;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

25. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju IV. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Viri hrupa (klimatske naprave, ventilatorji, pomožni generatorji,...) se postavijo čim bolj stran od najbližjih stanovanjskih stavb.
- (2) Pri načrtovanju vseh gradenj mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja cestnega prometa.
- (3) Asfaltiranje cest se izvede s tihim asfaltom.

26. člen
(varovanje zdravja ljudi)

Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

27. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

Zaradi svetlobnega onesnaženja se gradbišče po 20. uri ne osvetljuje, razen v primeru utemeljenih izjem.

VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

28. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte je treba graditi v skladu z opredeljeno VII. stopnjo potresne intenzitete EMS ter projektnim pospeškom tal 0,1 g.
 - (2) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja
- Predlog oziroma osnutek predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače. Predlagane rešitve v predlogu ali osnutku predpisa ne bodo nujno del sprejetega predpisa (šesta točka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16, 146/22).

nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(3) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- pogoje za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo,
- opredelitev smeri evakuacijskih poti,
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov,
- dovozne poti za gasilsko intervencijo, ki omogočajo osni pritisk 100 kN,
- površine za gasilce: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

IX. Etapnost

29. člen (*etapnost*)

Načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti. Etapnost se podrobneje prouči in določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

X. Dopustna odstopanja

30. člen (*odstopanja glede pogojev za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor in parcelacije*)

(1) Dopustno je združevanje in razdruževanje gradbenih parcel v skladu z določeno gradbeno mejo. V primeru združevanja ali razdruževanja je možno postaviti stavbo znotraj določene gradbene meje, pri tem je na vseh gradbenih parcelah treba upoštevati vse urbanistične pogoje, ki jih določa ta odlok.

(2) Pri določeni gradbeni meji lahko sega pozidana površina največ 1,0 m izven gradbene meje, možni so tudi konzolni previsi in nadstreški do maksimalno 2,0 m izven gradbene meje, vendar ne smejo posegati v svetli profil javnih cest. Nad dostavnimi potmi so dopustni konzolni previsi in nadstreški šele na višini 4,5 m, računano od nulte kote poteka dostave. Stavbe, ki so enostavni objekti (npr. nadstrešnice), so lahko postavljeni tudi izven gradbene meje.

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

- (3) Ureditve odprtih površin se prilagajajo odstopanjem določenih v tem in prejšnjem členu tega odloka.
- (4) Tehnični elementi za zakoličenje stavb se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.
- (5) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se ob upoštevanju načrta parcelacije iz grafičnega dela (karta št. 7 »Načrt parcelacije«) in v skladu z navedenimi odstopanji v tem in naslednjem členu tega odloka določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.
- (6) Vse višinske kote in stacionaže se natančno določijo v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Določitev višinskih kot stavb ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih stavb.

31. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev in pogojev za gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.
- (2) V primeru združevanja, razdruževanja ali spremembe lokacije stavbe se lahko posamezne priključke na javno gospodarsko infrastrukturo določene v grafičnem delu ukine oziroma njihove lokacije prilagodi zazidavi. Cesta C se lahko v celoti ali v delu opusti, vendar tako, da se omogoči prometna navezava in komunalna oprema preostalih gradbenih parcel. Spremenjena prometna ureditev in ureditev druge komunalne infrastrukture se utemelji v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.
- (3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

XI. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

32. člen

(organizacija gradbišča in delovišča)

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno ali del območja tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odvih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.

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

- (4) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih in državnih cestah.
- (5) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.
- (6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

33. člen
(*dodatne obveznosti*)

Poleg obveznosti navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, elektronsko komunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse morebitne posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove,
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in elektronsko komunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike,
- izven območja OPPN se za potrebe vodooskrbe območja ukine obstoječi PEΦ 110, ki poteka vzhodno od območja ter nadomesti s predvidenim cevovodom NL DN150 do VF1 ter zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode;
- izven območja OPPN se za potrebe odvajanja komunalnih odpadnih voda zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječe javne kanalizacije vzhodno od območja;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavb ustrezno kablira sredjenapetostni prostozračni daljnovod;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij;
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč,
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb,
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne poškodbe prometnih površin in drugih objektov in naprav ter druge negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih posegov.

XII. Končne določbe

34. člen
(*vpogled OPPN*)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled na sedežu Občine Moravske Toplice.

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

35. člen
(začetek veljavnosti)

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

Številka: _____
Moravske Toplice, dne __. __. 2023

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač l. r.

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