

Naloga:

Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona

Identifikacijska številka:

3250

Faza:

predlog

Naročnik in pripravljavec:

Občina Moravske Toplice,
Krajnčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice

Izdelovalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Direktor:

Dr. techn. (Republika Avstrija), Andrej ŽIŽEK, univ. dipl. inž. arh.



ZUM urbanizem,
planiranje,
projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN

UNIV. DIPL. INŽ. ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1338

Sodelavci:

mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.
Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh.
dr. Andreja KUZMANIČ, univ.dipl.inž.arh.

Številka naloge:

19064

Št. pogodbe:

430-47/2019-6 (št. ZUM d.o.o.: 93/2019)

Datum izdelave:

maj 2023

Sprejel:

Podatki o objavi:

Župan
Občine Moravske Toplice

KAZALO VSEBINE

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

B. GRAFIČNI DEL

št. karte	karta	merilo
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	M 1:5.000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5.000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	
4/1	Ureditvena situacija	M 1:1.500
4/2	Urbanistični pogoji	M 1:1.500
4/3	Karakteristični vzdolžni in prečni prerez	M 1:1.000
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
5/1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	M 1:1.500
5/2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	M 1:500
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1.500
7	Načrt parcelacije	M 1:1.500

C. PRILOGE

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZ. PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Načrtuje se izgradnja poslovne cone.

Prostorska ureditev predvideva umestitev nestanovanjskih stavb primernih za različne dopustne dejavnosti. Predlagana ureditvena situacija dopušča fazno izgradnjo območja in fazno izgradnjo posamezne stavbe.

V grafičnem delu je velikost in lega načrtovanih stavb opredeljena informativno, za postavljanje stavb je potrebno upoštevati vse urbanistične pogoje, ki jih določa ta odlok: faktor zazidanosti, gradbeno mejo, minimalni delež zelenih površin, minimalno število parkirnih mest, dostavne in manipulativne površine itd.

V coni je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena tudi postavitve pomožnih objektov.

Stavbe (razen enostavnih objektov, ki so stavbe) se postavljajo znotraj površine, ki jo omejuje gradbena meja.

Faktor zazidanosti (FZ) je 0,8, minimalni delež zelenih površin je 10 %.

Največja dopustna višina stavb je 10 m. Kleti so dovoljene.

Zgradi se vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij in uredijo načrtovane zelene površine in pešpoti.

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

GN – geodetski načrt

ID številka – identifikacijska številka

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

FZ – faktor zazidanosti

IZJAVA

Izjavljamo, da je Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na njegovem območju ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Številka naloge: 19064

Maribor, maj 2023

Odgovorna prostorska načrtovalka:
Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN

Direktor:
Dr. techn. (Republika Avstrija), Andrej ŽIŽEK, univ. dipl. inž. arh.



A. ODLOK

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 številkami: 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, neutrjene 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 namestitve 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 ustrezno 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 požarna 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.

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.

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. Dovozne 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 odrikih 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)

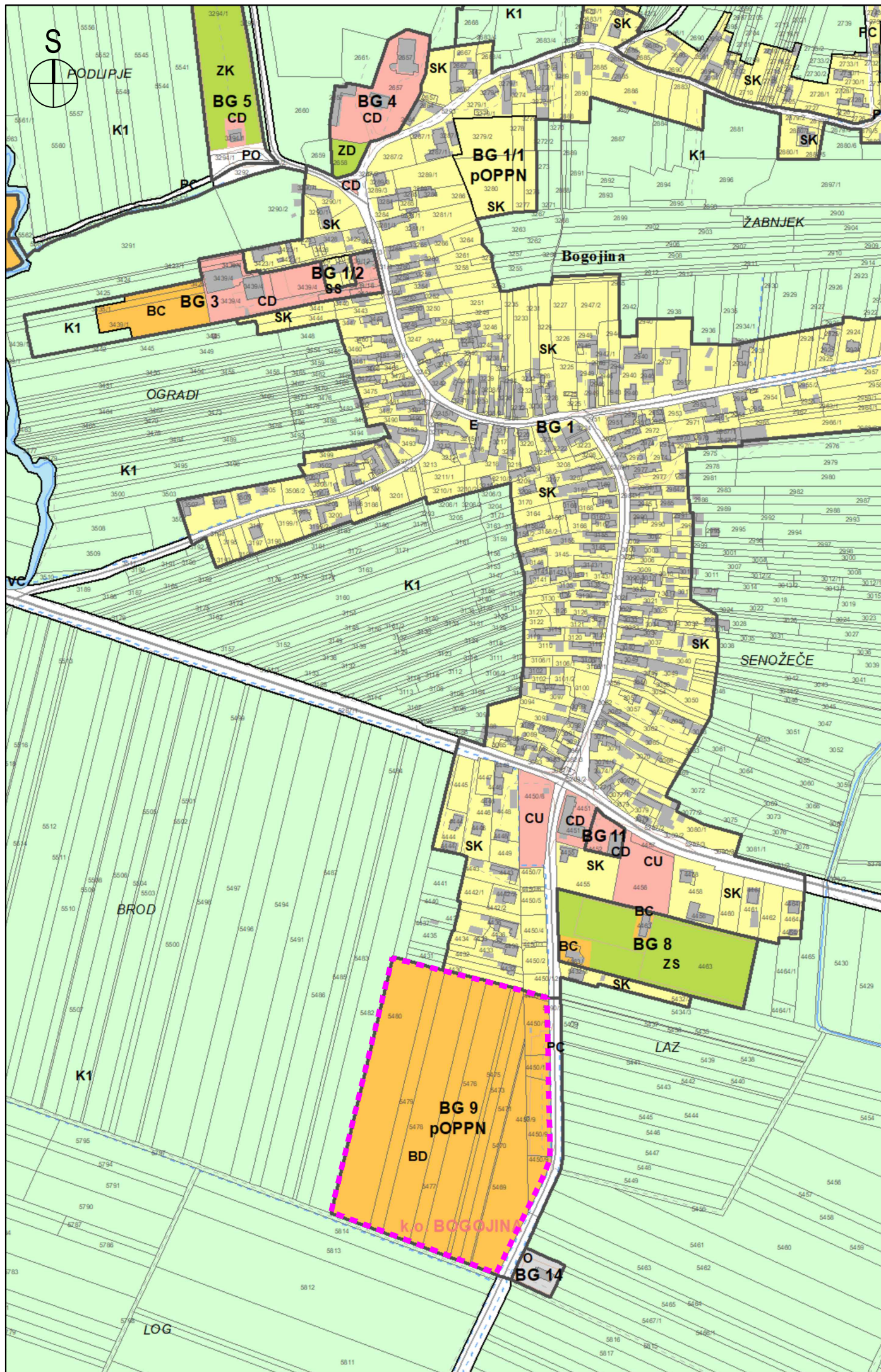
Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

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

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač l. r.

B. GRAFIČNI DEL

št. karte	karta	merilo
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	M 1:5.000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5.000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	
4/1	Ureditvena situacija	M 1:1.500
4/2	Urbanistični pogoji	M 1:1.500
4/3	Karakteristični vzdolžni in prečni prerez	M 1:1.000
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
5/1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	M 1:1.500
5/2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	M 1:1.500
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1.500
7	Načrt parcelacije	M 1:1.500



3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS** Stanovanjske površine
- SSm** Stanovanjske površine
- SK** Površine podeželskega prostora
- SKv** Površine vinskih kleti in počitniških hišic
- SP** Površine počitniških hišic

Območja centralnih dejavnosti

- CU** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD** Druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IG** Gospodarske cone
- IK** Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT** Površine za turizem
- BD** Površine drugih območij
- BC** Športni centri
- BCId** Območja športno rekreacijskih dejavnosti

Območja zelenih površin

- ZS** Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP** Parki
- ZD** Druge urejene zelene površine
- ZK** Pokopališča

Območja prometnih površin

- PC** Površine cest
- PO** Ostale prometne površine
- T** Območja komunikacijske infrastrukture
- E** Območja energetske infrastrukture
- O** Območja okoljske infrastrukture
- A** Površine razpršene poselitve
- Avk** Površine vinskih kleti
- Razpršena gradnja**

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1** Najboljša kmetijska zemljišča
- K2** Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G** Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

- VC** Celinske vode
- VI** Območja vodne infrastrukture

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- LN** Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

ENOTE UREJANJA PROSTORA

- Meja območja enote urejanja prostora
- Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
- Meja območja enote urejanja prostora na območju državnega prostorskega akta

- OPPN** Sprejet občinski podrobni prostorski načrt
- pOPPN** Predvideni občinski podrobni prostorski načrt

Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja

Legenda:

— meja območja

MERILO: 1 : 5.000

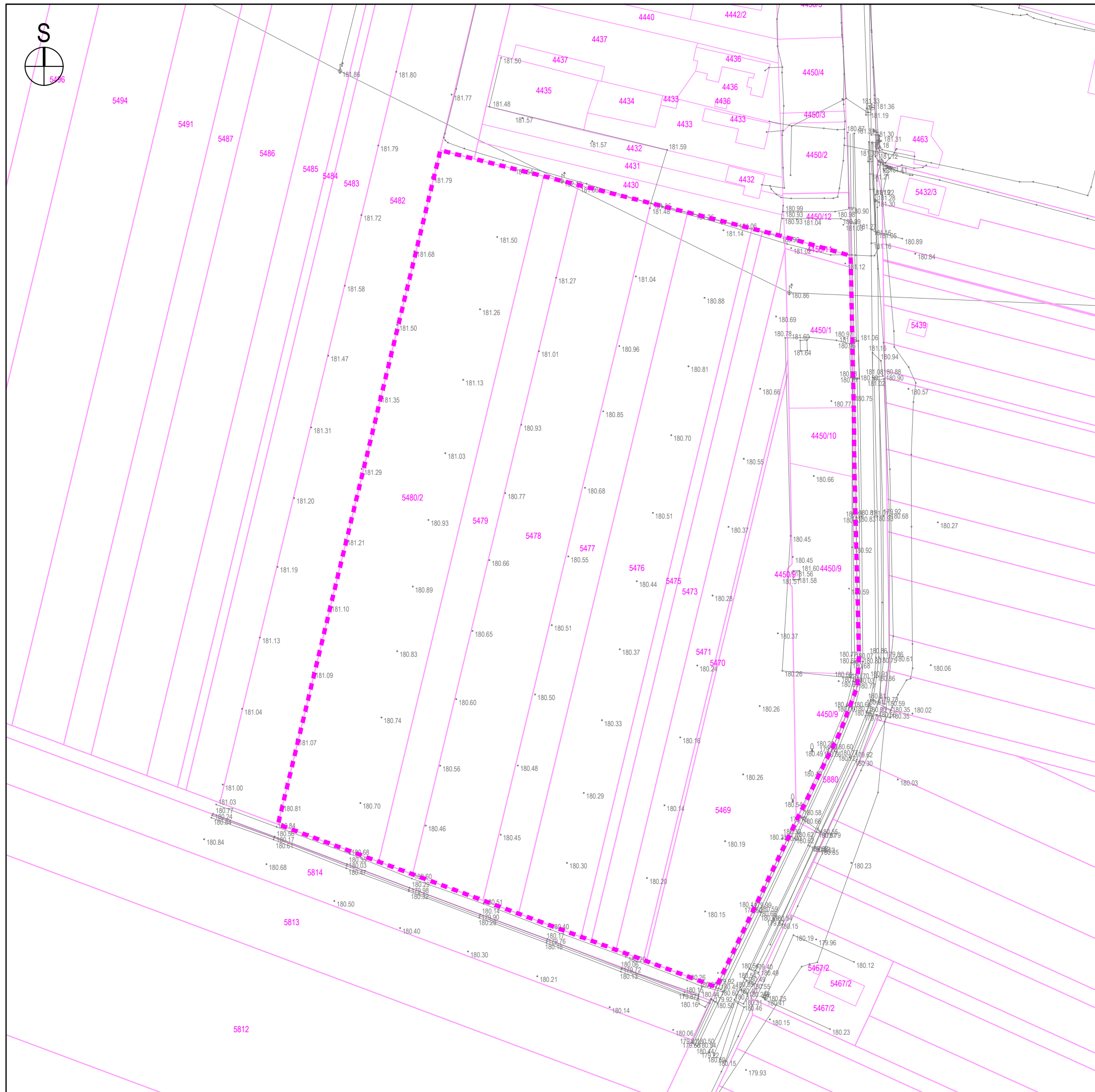
NAROČNIK : Občina Moravske Toplice

ŠTEVILKA D.N.: 19064

ID ŠTEVILKA: 3250

IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

DATUM IZDELAVE: maj 2023



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Prikaz območja podrobnega načrta z
obstoječim parcelnim stanjem

Legenda:

----- meja območja

MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

Legenda:

- - - - - meja območja
- ▨▨▨▨▨ varstveni režimi kulturne dediščine (eVRD)
- ▨▨▨▨▨ območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih - SAC
- ▨▨▨▨▨ ekološko pomembno območje (EPO)
- naravna vrednota lokalnega pomena
- avtobusno postajališče

kategorizirana cesta:

- državna cesta: regionalna cesta II. reda (R2)
- državna cesta: regionalna cesta III. reda (R3)
- občinska cesta: lokalna cesta (LC)
- občinska cesta: javna pot (JP)
- - - - - planinska pot

NAČRTOVANO:

- ▭ stavba
- zasaditev
- prometna ureditev

MERILO: 1 : 5.000
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: **ZUM** URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. PODLAGA: ZKGJI 1100, ZKN, KAST, BDOF (GURS, 2022)



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Ureditvena situacija

Legenda:














- meja območja
- gradbena površina stavbe
- TP transformatorska postaja
- odstranitev objekta
- zasaditev
- prometna ureditev
- parcelna meja

MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Urbanistični pogoji







- Legenda:**
-  meja območja
 -  gradbena površina stavbe
 -  transformatorska postaja
 -  odstranitev objekta
 -  drevoredna zasaditev
 -  živa meja
 -  sonaravna linijska zasaditev
 -  zasaditev parkirišč (1 drevo na 3 parkirna mesta)
 -  prometna ureditev
 -  gradbena meja
 -  parcelna meja
 -  dostop
 -  odmik gradbene meje

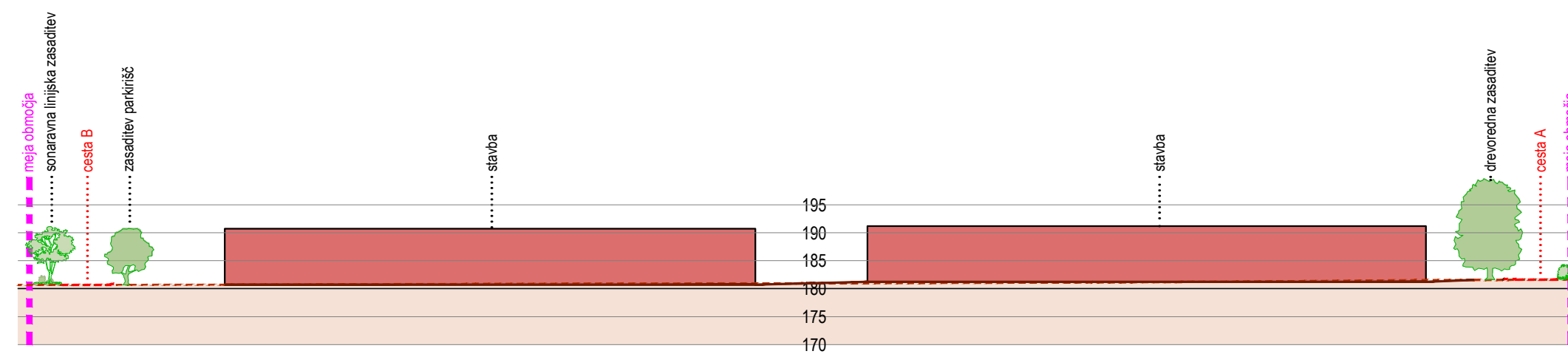
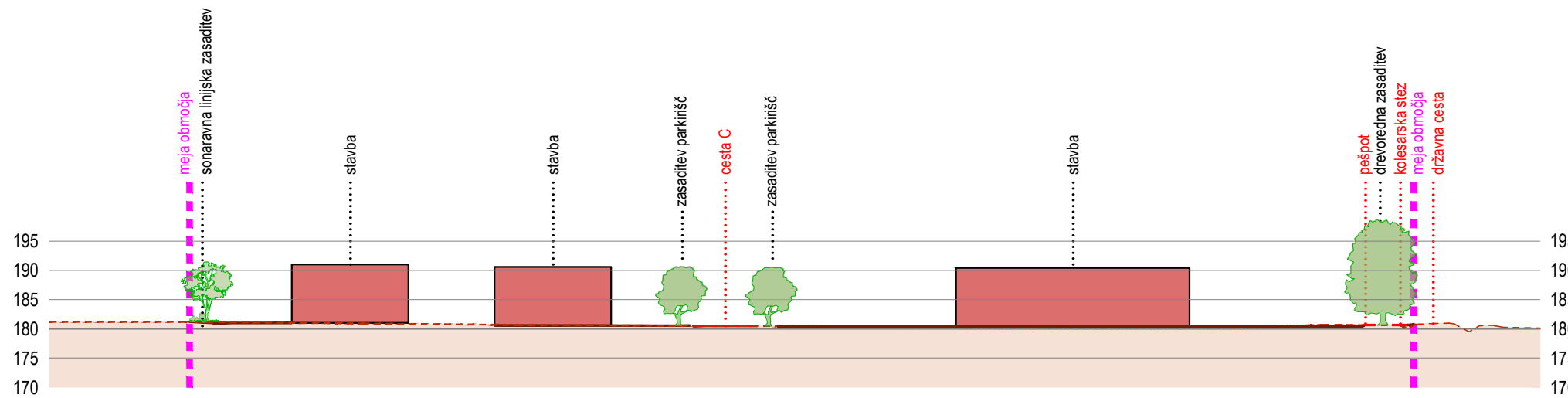
MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)

Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

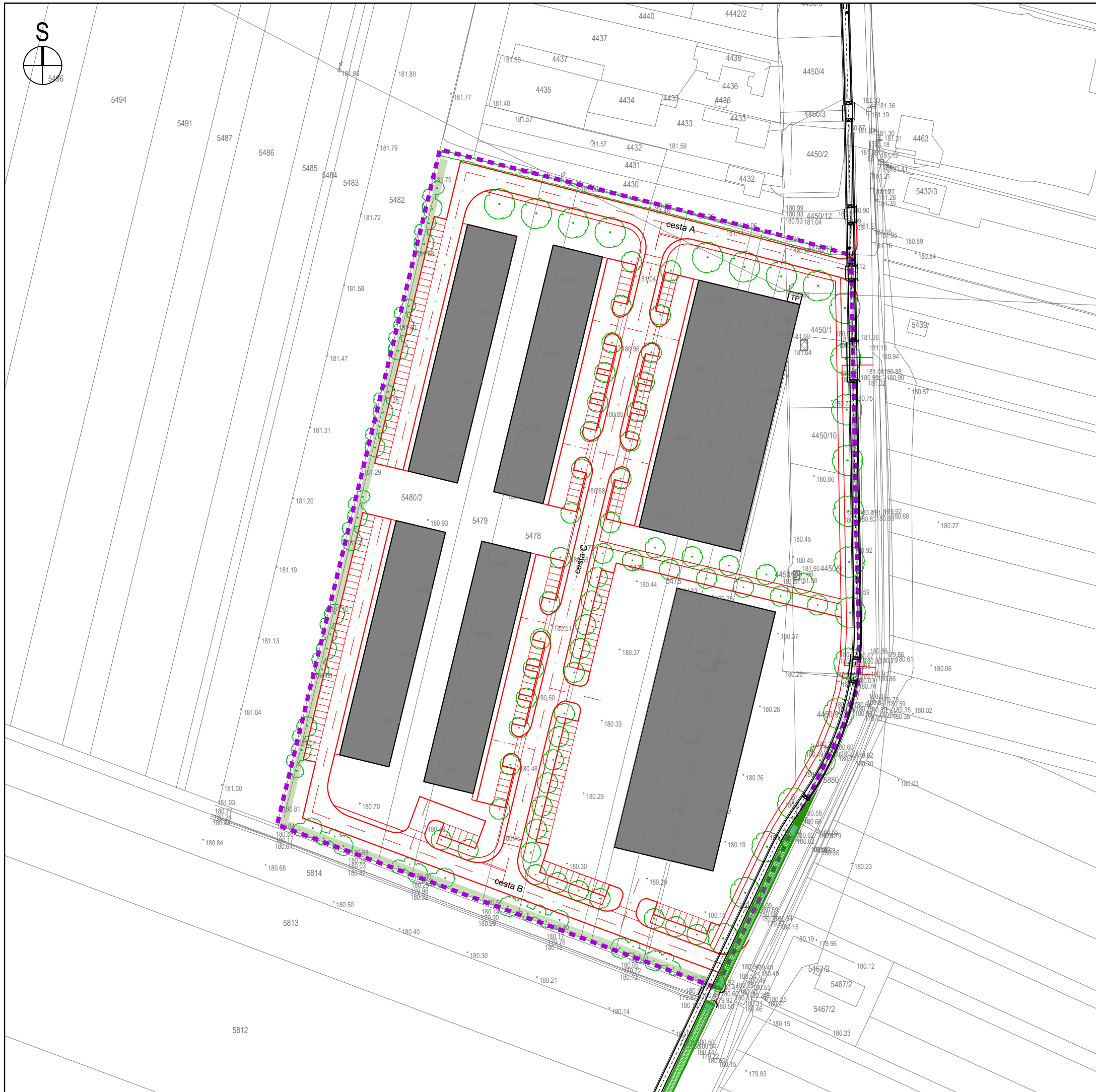
Karakteristični vzdolžni in prečni prerez

Legenda:

-  meja območja
-  stavba
-  zasaditev
-  smer prereza
-  teren
-  obstoječ teren



MERILO: 1 : 1.000
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)



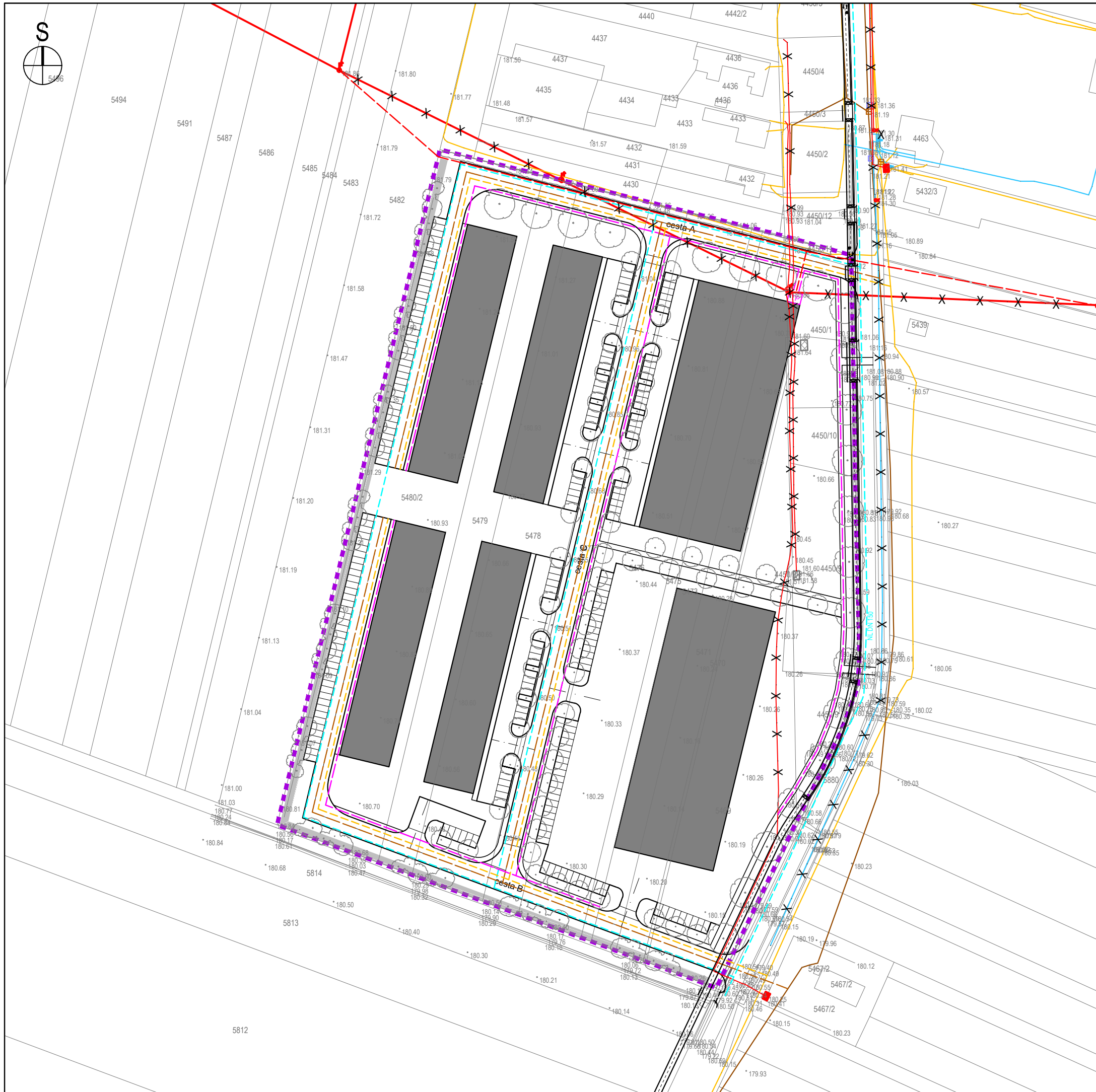
Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Ureditvena situacija prometne infrastrukture

Legenda:

- meja območja
- stavba
- prometna ureditev
- prometna ureditev po projektni dokumentaciji
Kolesarska povezava med Bogojino in Gančani
(ATRIJ, gradbeni inženiring d.o.o., št projekta 017,
april 2021)

MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)

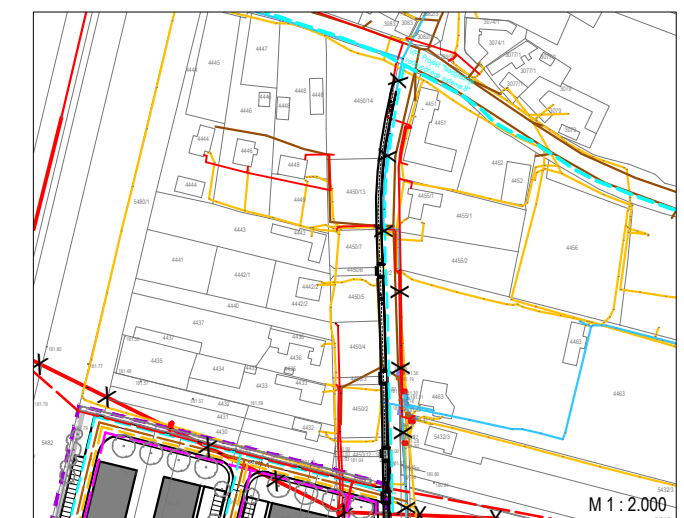


Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij

Legenda:

- | | | | |
|-------------------|------------------------------|--------------------|--|
| | meja območja | | |
| | stavba | | |
| | prometna ureditev | | |
| obstoječe: | | načrtovano: | |
| | SN električni daljnovod | | |
| | SN električni kablovod | | |
| | NN električni kablovod | | |
| | transformatorska postaja | | |
| | vodovod | | |
| | kanalizacijski vod - fekalni | | |
| | vod elektronskih komunikacij | | |
| | demontaža | | |



MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Legenda:

- meja območja
- stavba
- prometna ureditev

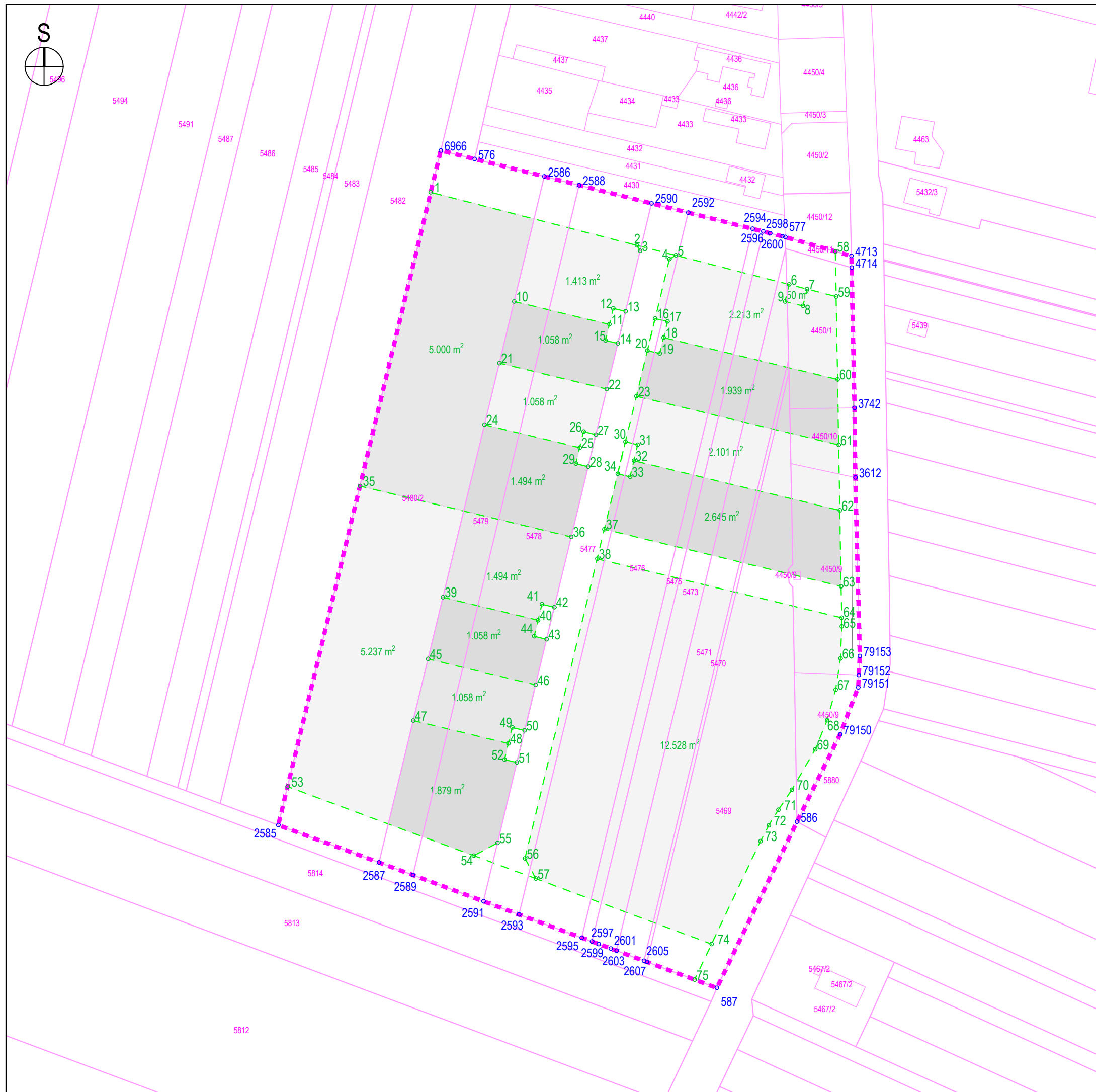
obstoječe:

- vodovod
- kanalizacijski vod - fekalni

načrtovano:

-
-

MERILO: 1 : 1.500
NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
ŠTEVILKA D.N.: 19064
ID ŠTEVILKA: 3250
IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: maj 2023
GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Načrt parcelacije

Legenda:

- - - - - meja območja
- - - - - parcelna meja
- gradbena parcela
- 587 ZK točka meje območja
- 27 koordinatna točka nove parcelne meje

koordinatne točke nove parcelne meje

št.	x	y	št.	x	y	št.	x	y
1	597730.54	170870.51	26	597790.82	170776.13	51	597764.52	170645.67
2	597811.83	170849.62	27	597795.68	170774.96	52	597759.66	170646.84
3	597813.15	170847.47	28	597792.64	170762.33	53	597674.07	170636.16
4	597824.69	170844.13	29	597787.78	170763.50	54	597747.53	170608.93
5	597827.24	170845.67	30	597807.35	170772.15	55	597756.86	170613.90
6	597871.95	170834.18	31	597812.21	170770.98	56	597767.75	170607.83
7	597878.95	170832.38	32	597810.68	170764.66	57	597771.99	170599.87
8	597877.36	170825.76	33	597809.16	170758.34	58	597890.18	170847.24
9	597870.33	170827.45	34	597804.30	170759.51	59	597890.48	170829.42
10	597763.47	170827.47	35	597702.64	170754.70	60	597891.04	170796.73
11	597801.01	170818.42	36	597785.96	170734.62	61	597891.48	170770.90
12	597802.54	170824.74	37	597799.03	170737.64	62	597891.92	170745.08
13	597807.40	170823.57	38	597796.22	170725.97	63	597892.43	170715.13
14	597804.35	170810.93	39	597735.35	170710.81	64	597892.64	170702.73
15	597799.49	170812.11	40	597772.90	170701.76	65	597892.70	170699.29
16	597819.06	170820.76	41	597774.42	170708.08	66	597892.19	170686.69
17	597823.92	170819.59	42	597779.28	170706.91	67	597890.25	170674.35
18	597822.40	170813.27	43	597776.23	170694.27	68	597886.91	170662.31
19	597820.88	170806.95	44	597771.37	170695.45	69	597882.22	170650.78
20	597816.02	170808.12	45	597729.50	170686.51	70	597873.01	170634.89
21	597757.61	170803.17	46	597771.90	170676.29	71	597867.67	170626.98
22	597800.02	170792.95	47	597723.64	170662.20	72	597863.90	170620.92
23	597811.68	170790.14	48	597761.18	170653.15	73	597860.59	170614.59
24	597751.75	170778.86	49	597762.70	170659.47	74	597841.32	170574.07
25	597789.30	170769.82	50	597767.56	170658.30	75	597834.64	170560.01

MERILO: 1 : 1.500
 NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
 ŠTEVILKA D.N.: 19064
 ID ŠTEVILKA: 3250
 IZDELAL: **ZUM** URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
 DATUM IZDELAVE: maj 2023
 GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)

C. PRILOGE:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost

Priloga 1: **IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA**

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 66/20, 108/2021, 184/2021, v nadaljevanju: OPN)

Območje OPPN se nanaša na zemljišča s parc. št.: 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). Po veljavnem OPN so zemljišča v enoti urejanja prostora BG 9, ki je opredeljena kot zemljišča s podrobnejšo namensko rabo prostora »BD- površine drugih območij«.



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja na grafičnem prikazu podrobne namenske rabe iz OPN (vir: [iobcina](#), vpogled 13. 5. 2022)

Za enoto urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) BG 9 veljajo naslednje usmeritve za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN):

- EUP BG 9:
 - BD – površine drugih območij
 - PC – površine cest

Za EUP BG 9 v OPN veljajo pogoji izvedbenega dela OPN:

Kot izhaja iz odloka je za območje BG 9 opredeljeno urejanje s **predvidenim OPPN in številnim naborom dopustnih dejavnosti** na PNRP **BD**.

Na podlagi 3. odst. 29. čl. OPN je za urejanje BG 9 potrebno upoštevati **63. čl. OPN**, ki opredeljuje dopustne posege in ureditve na območjih predvidenih OPPN ter določila **Priloge 1**.

63. člen

(območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov)

(3) V posameznih območjih OPPN so do izdelave OPPN poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustni tudi začasni posegi za posamezno PNRP znotraj OPPN-ja, ki so navedeni v Prilogi 2. V posameznih OPPN-jih, ki so javnega značaja, območjem namenjenih centralnim, kompleksnejšim

turističnim, kompleksnejšim rekreacijskim, posebnim in gospodarskim dejavnostim in kompleksnejšim zelenim površinam se izdelava načrt krajinske arhitekture.

(4) Pri izdelavi OPPN se po posameznih EUP upoštevajo naslednji PIP glede namembnosti, urbanističnih pogojev, pogojev režimov ter začasnih ureditev:

– EUP BG 9 so zemljišča namenjena za posebne dejavnosti (obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, energetske, proizvodne, odlaganje in predelava odpadkov, sejmišča, trgovski centri ipd.) z oznako PNRP BD. Upošteva se faktor zazidanosti 0,8. Obstoječi objekti v EUP BG 9 se pred sprejetjem OPPN lahko rekonstruirajo in vzdržujejo. Do sprejetja OPPN se lahko izvaja tudi ločeno zbiranje odpadkov, uredi deponija za gradbeni material in ruševine.

Med naborom dopustnih dejavnosti ni storitvenih dejavnosti. Odlok pa tudi eksplicitno ne določa, katere dejavnosti dejansko opredeljujejo nadpomenke, t.j. pojmi obrtne, skladiščne, gospodarske, idr. dejavnosti, ki so v EUP dopuščene, kar pušča več manevrskega prostora za umestitev dejavnosti v prostor. Med obrtne dejavnosti pa po Obrtnem zakonu sodijo tudi storitvene dejavnosti.

Tabela 1: **Izsek iz Priloge 1: Pregled enot in podenot urejanja prostora v OPN Občine Moravske Toplice**

Ime K.O.	Opis enote/podenote urejanja prostora	Oznaka enote / podenote urejanja prostora	Šifra in opis podrobnejše namenske rabe	Režimi in omejitve	Faktor zazidanosti	Način urejanja	Podr. PIP v členu
BOGOJINA	Gospodarska cona	BG 9	BD-površine drugih območij PC-površine cest	-	0,8	pOPPN	63.- pOPPN

Načrtovana prostorska ureditev je skladna z določili veljavnega občinskega prostorskega načrta. Načrtuje se umestitev šestih pritličnih stavb velikih dimenzij za različne dejavnosti in ureditev pripadajočih funkcionalnih površin (zelene in prometne površine) ter javnih površin (prometne površine).

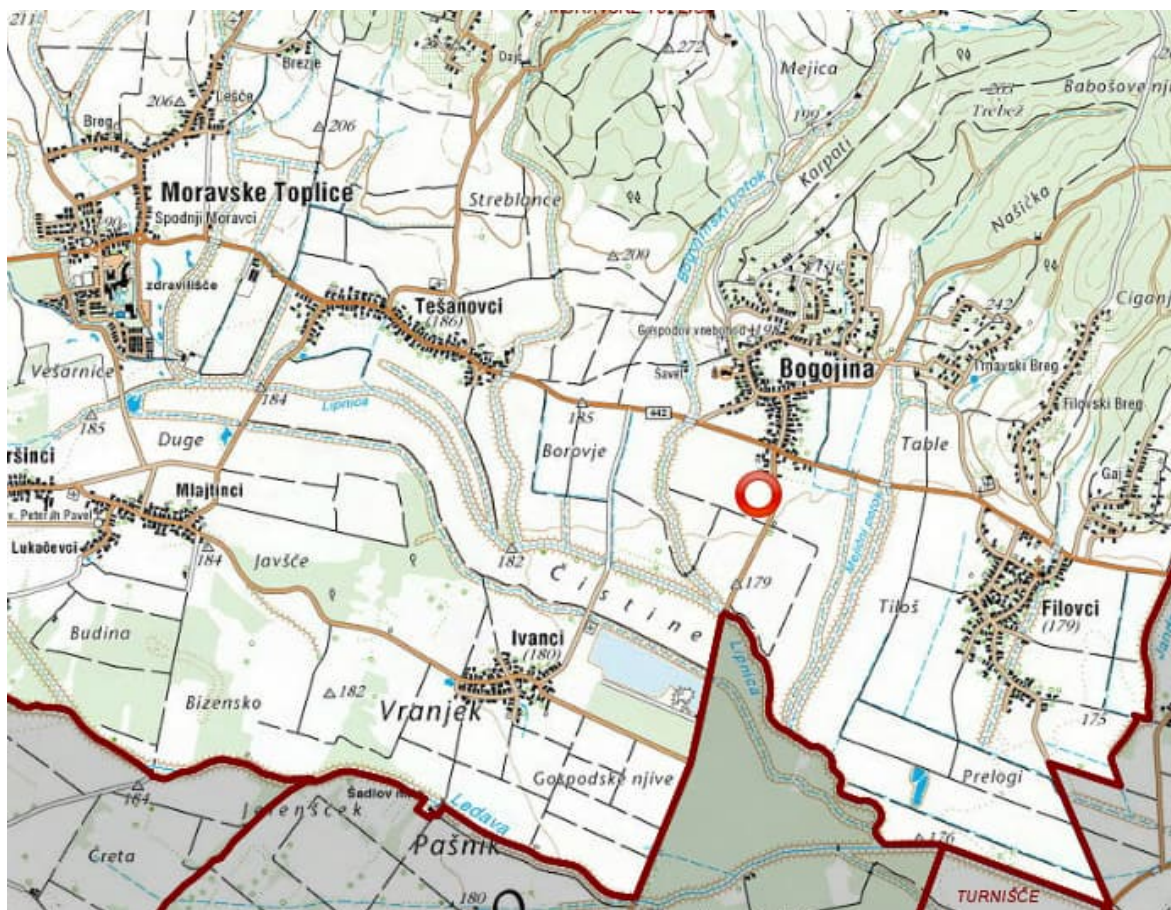
Priloga 2: PRIKAZ STANJA PROSTORA

Stanje prostora je izdelano na podlagi naslednjih virov:

- <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja> (v nadaljevanju: Atlas okolja),
- <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=d6641ae60c0c47e9b027319f4f0f7373> (register kulturne dediščine, v nadaljevanju: RKD),
- <https://rkg.gov.si/GERK/WebViewer> (javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP, v nadaljevanju: GERKViewer),
- <http://www.pis.gov.si/>, (prostorsko informacijski sistem- informativni vpogled, v nadaljevanju: PIS),
- <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=moravsketoplice> (v nadaljevanju: iobcina),
- zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: ZKGJI).

OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Območje se nahaja v naselju Bogojina, v Občini Moravske Toplice. Območje se nahaja na skrajnem južnem delu naselja. Če se pripeljemo iz avtoceste (izvoz Gančani) je območje urejanja začetek – vstopna točka v naselje Bogojina.



Slika 1: Lega območja (vir: Geodetski inštitut Slovenije SIGI 50)

Na vzhodni strani območje meji na kategorizirano državno cesto, regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek). Na jugu območje omejuje obstoječa »poljska pot«. V zahodnem delu se območje nadaljuje v kmetijske površine (njive), na severni strani pa območje meji na nekaj

stanovanjskih objektov, ki predstavljajo rob naselja Bogojina. V bližini območja urejanja, na južnem in jugozahodnem delu območja teče Bogojinski potok.

Območje urejanja zajema zemljišča s parc. št.: 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). Velikost območja je približno 5,5 ha.



Slika 2: Prikaz območja urejanja na digitalnem ortofoto načrtu



Slika 1: Pogled na območje z jugovzhodnega vogala (vir: ZUM d.o.o., nov. 2019)



Slika 2: Pogled na območje s severnega roba (vir: ZUM d.o.o., nov. 2019)



Slika 3: Pogled proti severnemu robu območja (vir: ZUM d.o.o., nov. 2019)

V vzhodnem delu območja je bivša deponija sladkorne pese, ki se na regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek), priključuje preko dveh priključkov.



Slika 3: Pogled od severa proti jugu – proti bivši deponiji sladkorne pese (vir: ZUM d.o.o., nov. 2019)

Na območju bivše deponije stojita dva manjša pomožna objekta na zemljiščih s parc. št. 4450/1 in 4450/9, k.o. Bogojina, ki ju je potrebno porušiti.



Slika 4: Obstoječa objekta na območju OPPN (vir: ZUM d.o.o., nov. 2019)

GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA (V NADALJEVANJU: GJI)

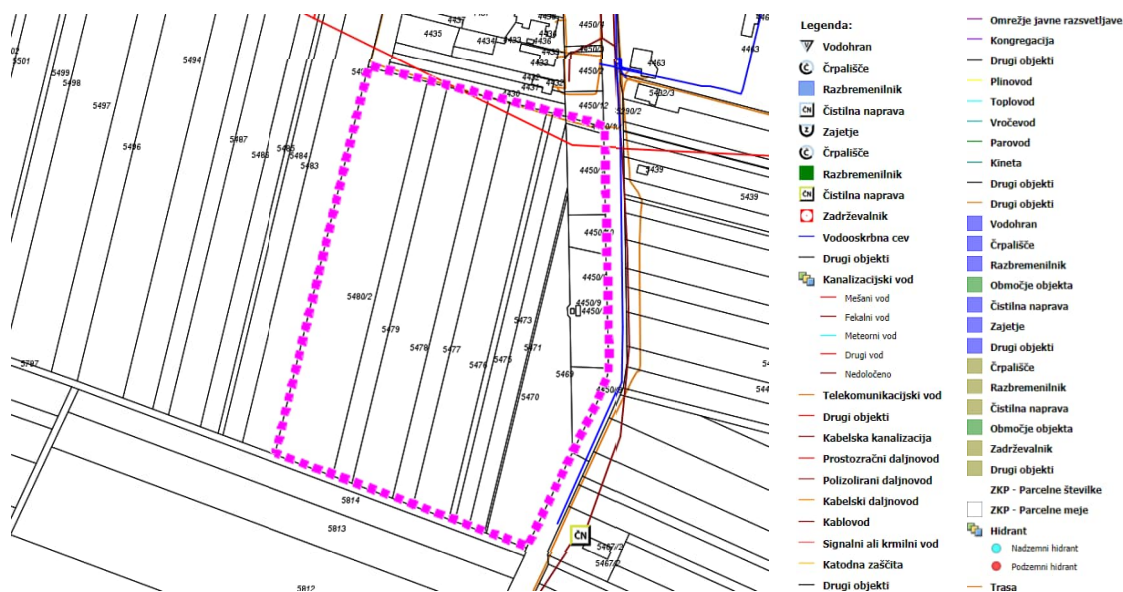
Območje urejanja se nahaja zahodno od kategorizirane državne ceste, regionalne ceste III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek).



Slika 5: Prikaz območja in prometnega omrežja (vir: [lobcina](#), vpogled mar. 2023)

Ostala obstoječa GJI se nahaja na ali ob območju:

- vodooskrbna cev je na severnem in vzhodnem delu območja (modra);
- telekomunikacijski vodi potekajo po obodu območja na severu in vzhodu (oranžna);
- prostozračni daljnovod poteka po severnem delu območja (rdeča). Po podatkih geodetskega načrta št. 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020) in ZKGJI (GURS, 2022) ter smernic Elektra, št. 3901-62/2022-2 z dne 22. 8. 2022, poteka po vzhodnem robu območja niskonapetostni vod;
- fekalni kanalizacijski vod poteka vzhodno od območja (rjava).



Slika 6: Prikaz območja in obstoječe GJI (vir: [lobcina](#), vpogled mar. 2023)

VARSTVENA IN VAROVANA OBMOČJA

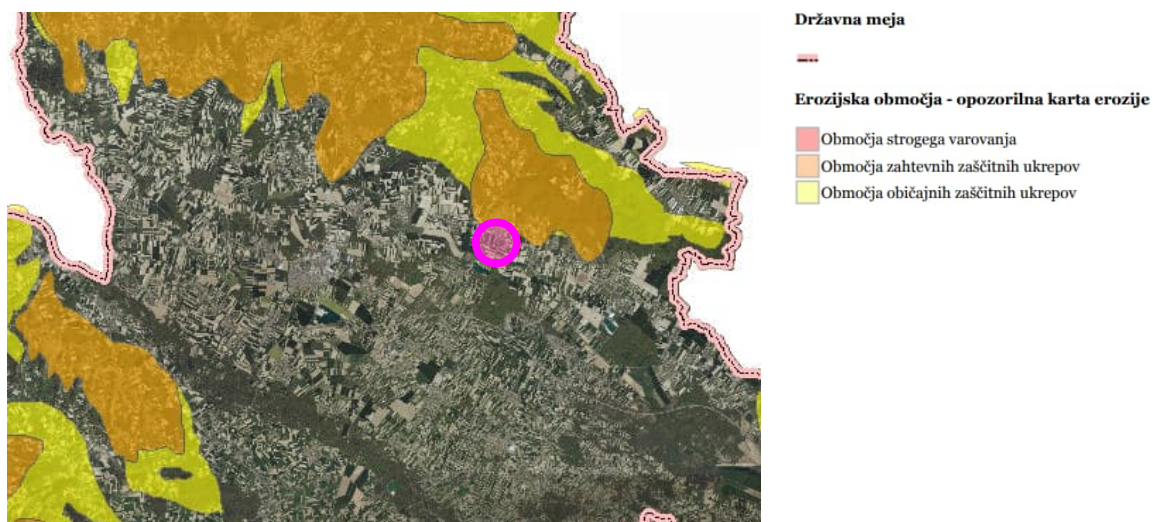
Na območju urejanja ni veljavnih državnih prostorskih aktov, območij takih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov.

Na območju urejanja ni vodnih površin ali vodotokov. Ob vzhodnem robu območja poteka občestni jarek. Zahodno od območja urejanja je vodotok Bogojinski potok. Območje se ne nahaja v vodovarstvenem območju in ni poplavno ogroženo.



Slika 7: Prikaz območja in integralne karte razredov poplavne nevarnosti (vir: [Atlas okolja](#); vpogled vpogled mar. 2023)

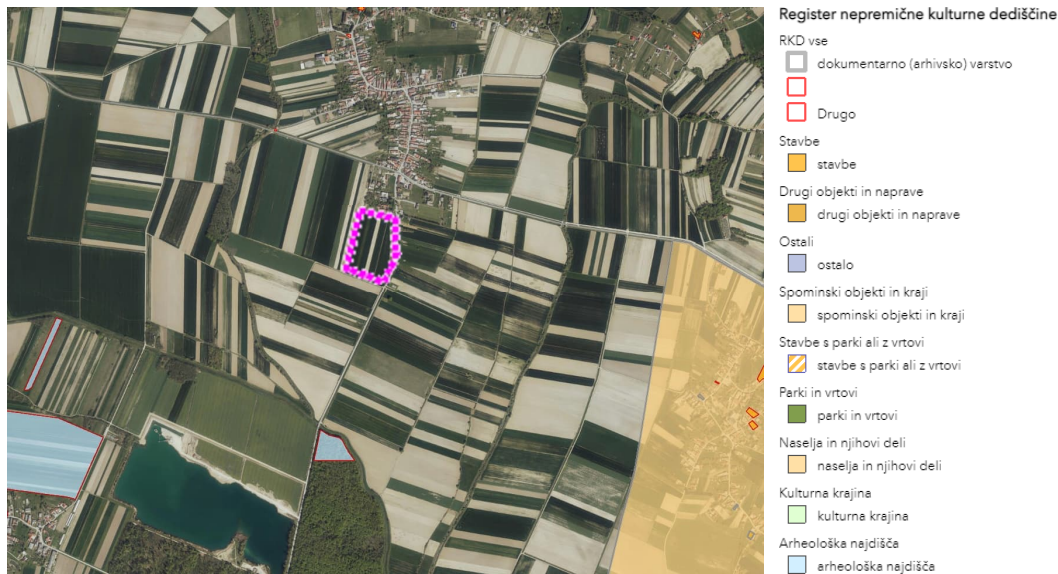
Območje urejanja glede na opozorilno karto erozije (merilo 1 : 250.000) prikazano v Atlasu okolja ne leži na erozijskem območju.



Slika 8: Prikaz lege območja in erozijskih območij (vir: [Atlas okolja](#); vpogled mar. 2023)

Na območju obravnave ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino. V samem naselju Bogojina oz v bližini območja obravnave je nekaj pomembnih enot

kulturne dediščine – posebej velja omeniti Plečnikovo Cerkev Gospodovega vnebohoda v Bogojini, ki je v določenem delu vidna tudi iz območja obravnave, saj stoji na griču Vršič.



Slika 9: Prikaz območja in evidentirane in registrirane kulturne dediščine (vir: [RKD](#), vpogled mar. 2023)

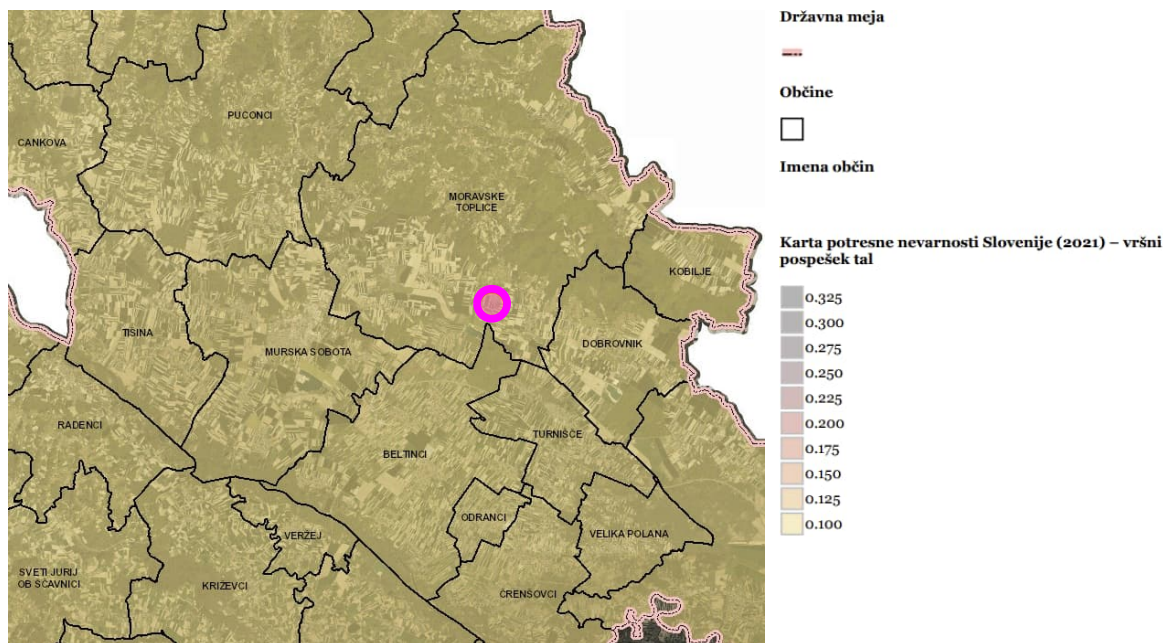
Na samem območju urejanja ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. V bližini predmetnega OPPN BG9 je evidentirana drevesna naravna vrednota Bogojina – lipa (Ident. št. 7092), ki je naravna vrednota lokalnega pomena. Naravna vrednota je evidentirana približno 50 m jugovzhodno od predmetnega območja.

Iz smernic Ministrstva za okolje in prostor, Sektorja za ohranjanje narave, št. 35600-311/2022-2550-8 z dne 9. 11. 2022, oziroma gradiva, ki ga je za izdelavo naravovarstvenih smernic izdelal Zavod RS za varstvo narave, 3563-0269/2022-2 z dne 3. 11. 2022, izhaja, da se na območju 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 Uredbo o zavarovanih prostoživečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19).



Slika 10: Prikaz območja in naravnih vrednot (vir: [Atlas okolja](#), vpogled mar. 2023)

Po karti potresne nevarnosti Slovenije (2021) – vršni pospešek tal, je projektni pospešek tal na območju 0,1 g.



Slika 11: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti (vir: [Atlas okolja](#); vpogled mar. 2023)

BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Obravnavano območje je velikosti 5,5 ha in je nezazidano stavbno zemljišče.

Po evidenci »dejanske rabe« je območje v celoti pretežno njiva, ostale površine predstavljajo trajni travnik, drevesa in grmičevje ter v manjšem delu pozidano in sorodno zemljišče.



Slika 12: Dejanska raba na območju (vir: [GERKViewer](#), vpogled mar. 2023)

Tabela 1: Površine dejanske rabe (vir: MKGP, datum vnosa (zajema) podatkov 27. 9. 2022)

šifra	opis dejanske rabe	površina v m ²
1100	njiva	48.582,2
1300	trajni travnik	3.310,8
1500	drevesa in grmičevje	2.748,7
3000	pozidano in sorodno zemljišče	29,1
SKUPAJ:		54.670,8

Na območju ni grafičnih enot rabe zemljišča kmetijskega gospodarstva (GERK).

BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob državni cesti na državno cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas, ki se meri od zunanjega roba cestnega zemljišča oziroma meje parcele v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče določa Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22 in 140/22 – ZSDH-1A) in znaša pri regionalni cesti 15 m.

Potrebno je upoštevati tudi varovalne pasove ostale gospodarske javne infrastrukture.

Skladno z zakonodajo se za posege v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture na osnovi ustrezne dokumentacije pridobi projektne pogoje in soglasje pristojnih upravljavcev.

Priloga 3: STROKOVNE PODLAGE

Kot strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta, so bile uporabljene naslednje strokovne podlage:

- Strokovne podlage za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona (ZUM; d.o.o., št. 19064, julij 2020, dopolnitev maj 2022);
- projektna dokumentacija za izvedbo gradnje: Kolesarska povezava med Bogojino in Gančani (ATRIJ, gradbeni inženiring d.o.o., št. projekta 017, april 2021),
- predvidena lokacija TP 20/0,4 kV BOGOJINA GOSPODARSKA CONA (t883) 2 x 1000 kVA, tip TPR-E1v in vključitev TP v SN in NN omrežje – prikaz lege objekta na zemljišču (Elektro Maribor d.d., št. 221/20 – MS – PZI, januar 2022),
- Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt BG9 - poslovna cona v naselju Bogojina (AQUALAB d.o.o., št. projekta: 400/23, 10. 3. 2023)

Grafični del in druge grafike v prilogah OPPN so izdelane na podlagi geodetskega načrta št. 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020).

Strokovne podlage so elaborirane posebej.

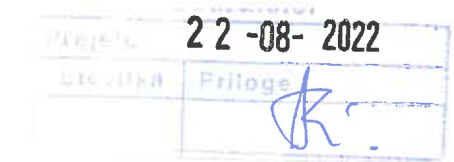
Priloga 4: SMERNICE IN MNENJA

MNENJE O VERJETNO POMEMBNIH VPLIVIH NA VAROVANA OBMOČJA IN O OBVEZNOSTI IZVEDBE PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA

ZUM d.o.o. je po pooblastilu Občine Moravske toplice in na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3) pridobil mnenje Zavoda RS za varstvo okolje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, št. 3563-0201/2022-2 z dne 19.8.2022. Zavod ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja NI TREBA izvesti.



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE



OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E zrsvno.omb@zrsvno.si
www.zrsvno.si

Številka: 3563-0201/2022-2
Datum: 19. 8. 2022

ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7

2000 Maribor

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona v občini Moravske Toplice

Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. SI.-13/19064 z dne 29.07.2022, prejeto dne 01.08.2022 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Gradivo iz priloge vloge in dostopno na povezavi <https://www.moravske-toplice.si/prva-stran/javno-naznanilo-sodelovanje-javnosti-pri-oblikovanju-izhodisc-za-pripravo-obcinskega-podrobnega-prostorskega-nacrta-oppn-za-enoto-urejanja-bg9-gospodarska-cona/> je vsebovalo:

- Pooblastilo Občine Moravske Toplice št. dokumenta 430-00047/2019 z dne 22.07.2022;
- Javno naznanilo št. 430-0047/2019-46 iz dne 29.07.2022;
- Izhodišča (gradivo za pridobivanje mnenja o verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in konkretnih smernic), št. naloge 19064, ki jo je julija 2022 izdelal ZUM d.o.o..

Prostorski akt se pripravlja zaradi umeščanja in omogočanja gradnje objektov, ter dopustitve različnih dejavnosti (npr. storitvene dejavnosti, natančno opredelitev možnih dejavnosti, ...). Območje urejanja zajema zemljišča s parc. št. 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2, vse k.o. 100 (Bogojina). Velikost območja je približno 5,47 ha. Zemljišča, kjer se načrtuje gradnja so v naravi nepozidana in so v večji meri intenzivne kmetijske površine (njive in intenzivni travnik), neobdelane kmetijske površine (ruderalno območje, nasutja, deponija, ...), ter 80 m² grmičevja in drevja. Prostorska ureditev predvideva umestitev treh nizov stavb primernih za različne dopustne dejavnosti. Predlagana ureditvena situacija dopušča fazno izgradnjo območja in fazno izgradnjo posamezne stavbe. Na območju obravnave je predvidenih 6 stavb pravokotnega tlorisa. Gradbena površina severozahodno ležečih stavb je 20,0 m x 100,0 m, severovzhodno ležeče stavbe 40,0 m x 100,0 m, gradbene površine južno ležečih stavb pa so od zahoda proti vzhodu: 20,0 m x 95,0 m, 20,0 m x 97,5 m in 40,0 m x 105,0 m. Predvidena je gradnja komunalne in energetske infrastrukture, omrežja elektronskih komunikacij ter prometnih površin. Na območju in bližini predmetnega območja se bo

uredil dovoz, parkirišča in pločniki. Za dovoz uporabnikov do objektov in za intervencijska in dostavna vozila je predvidena nova javna cesta v obliki zanke, ki se bo na severovzhodnem in jugovzhodnem delu območja navezala na obstoječo kategorizirano državno cesto, regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek).

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona v Bogojini in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.
višji naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS.
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Poslati:

- Naslovniku
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje (v vednost).
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za ohranjanje narave (v vednost).

PODROBNEJŠE USMERITVE/SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

ZUM d.o.o. je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Moravske toplice, pozval nosilce urejanja prostora, da izdajo podrobnejše usmeritve/smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. V spodnji tabeli so navedeni nosilci urejanja prostora, ki so bili zaproseni za izdajo podrobnejših usmeritev/smernic in izdane usmeritve/smernice. Vsa tekstualna in grafična gradiva smernic so priložena.

Tabela 2: Podane podrobnejše usmeritve/smernice nosilcev urejanja prostora

zap. št.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	podrobnejše usmeritve/smernice (št., datum)
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, gp.mop@gov.si - Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor	35600-311/2022-2550-8 z dne 9. 11. 2022 - 3563-0269/2022-2 z dne 3. 11. 2022
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, Murska Sobota, gp.drsv-ms@gov.si	35021-73/2022-3 z dne 12. 8. 2022
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana, gp.mk@gov.si	35012-173/2022-3340-4 z dne 29. 8. 2022 - nimajo podrobnejših usmeritev
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota, Lipovci 256 b, 9231 Murska Sobota, gp.drsi@gov.si	37167-2160/2022-281509) z dne 4. 8. 2022
5.	Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d .d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si	3901-62/2022-2 z dne 22. 8. 2022
6.	Javno komunalno podjetje Čista narava d.o.o., Tešanovci 20, 9226 Moravske Toplice, cista.narava@siol.net	351-03/22-003 z dne 19. 8. 2022
7.	Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska sobota, info@vodovod-b.si	VB-2022-254/1z dne 2. 12. 2022
8.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopkovna omrežja, info@telekom.si	111908 – MB/5568-IV z dne 12. 9. 2022
9.	Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o., Brničeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče, info@telemach.si	253/01-DM z dne 3. 8. 2022
10.	Občina Moravske toplice, Krajčeva ulica 3, Moravske Toplice, obcina@moravske-toplice.si	430-0047/2019-54 z dne 19. 9. 2022

Ministrstvo za kulturo je ugotovilo, da podrobnejši usmeritev nimajo, tako da ne bodo vključeni v nadaljnji postopek priprave OPPN.

Vse podane usmeritve so upoštevane. Investitor je v nadaljnjih fazah postopka dolžan upoštevati tudi vse ostale projektne pogoje, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA OKOLJE

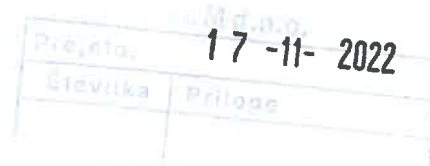
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si



DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Tanja Bolte
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3496234F0000000057518
Potek veljavnosti: 04. 01. 2026
Čas podpisa: 13. 11. 2022 20:58
Št. dokumenta: 35600-311/2022-2550-8

ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor
zum@zum-mb.si

Številka: 35600-311/2022-2550-8
Datum: 9. 11. 2022

Zadeva: Naravovarstvene smernice za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za pripravo naravovarstvenih smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22-ZDeb) pripravil Zavod RS za varstvo narave (ZRSVN). MOP se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Sašo Vöröš

mag. Tanja Bolte
vršilka dolžnosti generalnega direktorja Direktorata za okolje

Priloga:

- *Gradivo za pripravo naravovarstvenih smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice.*

V vednost po elektronski pošti:

- *Zavod RS za varstvo narave (zrsvn.oe@zrsvn.si, zrsvn.oemb@zrsvn.si, vesna.juran@zrsvn.si).*



Številka: 3563-0269/2022-2
Datum: 3. 11. 2022

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

ZADEVA: Gradivo za pripravo naravovarstvenih smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice

Na osnovi vašega poziva št. 35600-311/2022-2550-5 z dne 17.10. prejetega dne 18.10.2022 po elektronski pošti, izdajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb in 105/22 - ZZNŠPP; v nadaljevanju: ZON) gradivo za pripravo naravovarstvenih smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice.

Vlogi ste priložili:

- Pooblastilo Občine Moravske Toplice št. 430-00047/2019 iz dne 22.07.2022;
- Javno naznanilo št. 430-0047/2019-46 iz dne 29.07.2022;
- Izhodišča (gradivo za pridobivanje mnenja o verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in konkretnih smernic), št. naloge 19064, ki jo je julija 2022 izdelal ZUM d.o.o.;
- Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (št. dokumenta 3563-0201/2022-2 z dne 19.08.2022).

Prostorski akt se pripravlja zaradi umeščanja in omogočanja gradnje objektov, ter dopustitve različnih dejavnosti (npr. storitvene dejavnosti, natančno opredelitev možnih dejavnosti, ...). Območje urejanja zajema zemljišča s parc. št. 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2, vse k.o. 100 (Bogojina). Velikost območja je približno 5,47 ha. Zemljišča, kjer se načrtuje gradnja so v naravi nepozidana in so v večji meri intenzivne kmetijske površine (njive in intenzivni travnik), neobdelane kmetijske površine (ruderalno območje, nasutja, deponija, ...), ter 80 m² grmičevja in drevja. Prostorska ureditev predvideva umestitev treh nizov stavb primernih za različne dopustne dejavnosti. Predlagana ureditvena situacija dopušča fazno izgradnjo območja in fazno izgradnjo posamezne stavbe. Na območju obravnave je predvidenih 6 stavb pravokotnega tlorisa. Gradbena površina severozahodno ležečih stavb je 20,0 m x 100,0 m, severovzhodno ležeče stavbe 40,0 m x 100,0 m, gradbene površine južno ležečih stavb pa so od zahoda proti vzhodu: 20,0 m x 95,0 m, 20,0 m x 97,5 m in 40,0 m x 105,0 m. Predvidena je gradnja komunalne in energetske infrastrukture, omrežja elektronskih komunikacij ter prometnih površin. Na območju in bližini predmetnega območja se bo uredil dovoz, parkirišča in pločniki. Za dovoz uporabnikov do objektov in za intervencijska in dostavna vozila je predvidena nova javna cesta v obliki zanke, ki se bo na severovzhodnem in jugovzhodnem delu območja navezala na obstoječo kategorizirano državno cesto, regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek).

Območje ureditev predmetnega OPPN je izven območij z naravovarstvenim statusom. V nadaljevanju podajamo varstvene usmeritve za varstvo naravne vrednote evidentirane v bližini predmetnega OPPN BG9 in priporočila za varstvo zavarovanih živalskih vrst.

Varstvene usmeritve za varstvo naravne vrednote

V bližini predmetnega OPPN BG9 je evidentirana drevesna naravna vrednota Bogojina – lipa (Ident. št. 7092), ki je naravna vrednota lokalnega pomena. Naravna vrednota je evidentirana cca 50 m jugovzhodno od predmetnega območja.

Za varstvo naravne vrednote in ohranitve lastnosti zaradi katerih je bila le ta opredeljena je potrebno ob posegih in ureditvah upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- vsa odvečna zemljina in gradbeni materiali se deponira izven območja lipe in njenega ravnega prostora (cca. 10 m vstran od lipe);
- na območju lipe in njenega ravnega prostora (cca. 10 m vstran 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 (cca. 10 m vstran od lipe).

Varstvena priporočila za varstvo habitatnih tipov in habitatov vrst izven območij z naravovarstvenim statusom

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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 Uredbo o zavarovanih prostoživečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19).

Za varstvo teh vrst naj se pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta upoštevajo tudi naslednji usmeritvi:

- vsa podrta drevesa in grmovje se nadomesti s saditvijo avtohtonih krajevno značilnih avtohtonih (lahko tudi visokodebelnih sadnih) vrst na zemljiščih znotraj območja OPPN BG9 in na območju parkirišča (prometne ureditve), kjer se to grmovje in drevje ohranja in vzdržuje;
- ob robu parkirišča in na parkirišču se minimalno na vsaka tri parkirna mesta zasadi avtohtono in krajevno značilno drevo ali grmovje.

S spoštovanjem!

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.
višji naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS.
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE
Sektor območja Mure

Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota

T: 02 522 37 50
E: gp.drsv-ms@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35021-73/2022-3

Datum: 12. 8. 2022

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s tretjim in petim odstavkom 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

KONKRETNE SMERNICE
s področja upravljanja z vodami za pripravo
občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – gospodarska cona v
Občini Moravske Toplice

I.

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona v k.o. Bogojina v Občini Moravske Toplice (v nadaljevanju: OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet sklep o pripravi OPPN (v nadaljevanju: Sklep) in izhodišča za pripravo OPPN št. 19064 z dne julij 2022, ki jih je izdelala družba ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Izhodišča za pripravo OPPN) je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami ter naslednje konkretne smernice oz. usmeritve:

1. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je treba upoštevati usmeritve za načrtovanje, podane v Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017).
2. Prav tako je potrebno upoštevati pri pripravi OPPN-ja za enoto urejanja BG9 – gospodarska cona splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ki so objavljene na spletni strani Direkcije RS za vode.
3. Vodo z urejenih površin je potrebno prioriteto zadrževati na območju nastanka, jo če je mogoče ponikati ali pa odvajati v vodotoke po površinskih odvodnikih.

II.

Izvedba OPPN **verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Obrazložitev:

Občina Moravske Toplice je javno objavila Sklep in Izhodišča za pripravo OPPN ter naslovni organ z pozivom št. SI.-13/19064, z dne 29.7.2022 pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 129. člena v

ZUM d.o.o.

Prejeto: 22-08-2022	
Številka	Priloge

povezavi s petim odstavkom 119. člena ZUreP-3, poda konkretne k OPPN za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona v k.o. Bogojina v Občini Moravske Toplice.

Javno objavljeno gradivo vsebuje:

- Sklep
- Izhodišča
- pooblastilo.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Predmet izhodišč za pripravo OPPN je ureditev za izgradnjo gospodarske cone v Bogojini. Predvidoma bi se na jugo naselja Bogojina na parcelah s parc. št. 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2 vse v k.o. 100-Bogojina uredila gospodarska cona. Ureditveno območje obsega cca 5,47 ha. Vsa zemljišča v naravi so nepozidana.

Predvidena gospodarska cona se ne nahaja na območju vodnih in priobalnih zemljišč. Prav tako se ne nahaja na poplavno ogroženem območju in ne na erozijskem oz. plazljivem območju. S predvidenim posegom v prostor se ne bo trajno ali začasno vplivalo na vodni režim.

Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih konkretnih smernic, utemeljena.

DRSV v konkretnem postopku sodeluje tudi kot državni nosilec urejanja prostora pri celoviti presoji vplivov na okolje, zato zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe OPPN na okolje z vidika upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informaciji, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Konkretni primer nebo s področja voda pomembno vplival na okolje zato ni potrebno z našega vidika izvedba okoljskega poročila.

Glede na navedeno je II. točka mnenja utemeljena.



Anton Kustec
vodja Sektorja območja Mura

Vročiti:

- ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, naslov (po pošti z povratnico)
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za SPVO, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska ulica 88, 3000 Celje (po e-pošti),



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

ZUM d.o.o.

Prejeto:	30 -08- 2022
Številka	Priloge

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Špela Spanžel
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D9024C0A0000000057
Potek veljavnosti: 28. 06. 2026
Čas podpisa: 29. 08. 2022 20:21
Št. dokumenta: 35012-173/2022-3340-4

T: 01 369 59 00
F: 01 369 59 01
E: gp.mk@gov.si
www.mk.gov.si

ZUM d.o.o.
zum@zum-mb.si

Številka: 35012-173/2022-3340-4
Datum: 29. 8. 2022

Na podlagi poziva podjetja ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor (v nadaljevanju: ZUM d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [199/21](#); v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. [16/08](#), [123/08](#), [8/11](#) – ORZVKD39, [90/12](#), [111/13](#), [32/16](#) in [21/18](#) – ZNOrg; v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

PODROBNEJŠE USMERITVE ZA

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA BG9 – GOSPODARSKA CONA

1. Podatki o vlogi

Podjetje ZUM d.o.o. je z vlogo, št. SI.-13/19064 z dne 29. 7. 2022, prejeto dne 29. 7. 2022, pozvalo Ministrstvo, da izda podrobnejše smernice za občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona (v nadaljevanju: OPPN za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona).

V prostorskem informacijskem sistemu je bilo objavljeno gradivo:

- Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona Izhodišča (gradivo za pridobivanje mnenja o verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja in konkretnih smernic), izdelal ZUM d.o.o., št. 19064, julij 2022.

2. Podrobnejše usmeritve

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. V samem območju urejanja ni enot nepremične kulturne dediščine. Podrobnejših usmeritev za načrtovanje, ki bi izhajale iz varstvenih režimov, nimamo.

Lep pozdrav,

Pripravila:
Helena Štih
sekretarka

Špela Spanžel
v. d. generalne direktorice
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovník
- ZVKDS OE Maribor, tajnistvo.mb@zvkdś.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO

Sektor za upravljanje cest
 Območje Murska Sobota

Lipovci 256 b, 9231 Beltinci

T: 02 530 45 49

F: 02 530 45 63

E: gp.drsc@gov.si

www.dc.gov.si

ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje, d.o.o.
Grajska 7
2000 Maribor

Številka: 37167-2160/2022-2(1509)
 Datum: 4.8.2022

Zadeva: Smernice k OPPN za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona
 Zveza: Vloga št. SI.-13/19064 z dne 29.7.2022, prejeta elektronsko na Direkcijo RS za infrastrukturo, Območje Murska Sobota, dne 1.8.2022
 Naročnik: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice

Dne 1.8.2022 smo na Direkcijo RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota prejeli vlogo izdelovalca ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor za izdajo smernic k OPPN za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona. Investitor in pripravljavec je Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.

Vlogi je priložena naslednja dokumentacija: OPPN, št. 19064, julij 2022 ki jo je izdelal ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor.

Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu državne ceste R3-743, odsek 5606 Bogojina – Gančani.

Na podlagi strokovnega pregleda predložene dokumentacije izdaja Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota smernice v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021).

Pri nadaljnjem načrtovanju objektov, hodnika za pešce, kolesarskih stez in cestnih priključkov v predmetnem območju OPPN naj se uporablja veljavna zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste.

1. Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- da s predlaganim posegom v varovalni pas državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste idr..

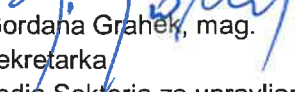
2. Prostorski akt mora vsebovati tudi opredelitev in utemeljitev vseh posegov v vplivnem območju državne ceste in varovalnega pasu; vsebovati mora tudi prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, vključno s potrebnimi rešitvami.



Identifikacijska številka za DDV: SI75827735, matična št.: 5300177,
 št. računa pri Banki Slovenije: SI56 0110 0630 0109 972

3. Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavne predpise in tehnične specifikacije za javne ceste. V dokumentaciji in strokovnih podlagah je treba obdelati in utemeljiti vse posege v območju državnih cest ter varovalnega pasu oz. tudi druge posege, ki bi lahko vplivali na območje državnih cest in promet na njih.
4. Posegi ne smejo negativno vplivati na območje državnih cest in promet na njih. Predvideni posegi morajo biti usklajeni z obstoječo in bodočo ureditvijo državnih cest (utemeljiti v strokovnih podlagah, priložiti izjavo projektantov o medsebojni usklajenosti in ustreznosti posegov..). V primeru rekonstrukcije državne ceste ali v primeru, da bi to zahtevale prometno varnostne razmere, je posamezni investitor posegov oz. naročnik (pripravlavec) prostorskih aktov, dolžan posege na tangiranem območju uskladiti s projektom rekonstrukcije ceste in zahtevami upravljavca državne ceste. Zaradi posegov ne sme biti ogrožena stabilnost cestnega telesa; prav tako ne sme biti ovirana kasnejša rekonstrukcija ceste, vzdrževanje ceste, odvodnjavanje ceste, preglednost idr.; rešitve morajo zagotavljati prometno varnost – utemeljiti. Vsi posegi morajo biti usklajeni z morebitno izdelano projektno dokumentacijo ureditve državne ceste. Vse rešitve je treba predhodno uskladiti z upravljavcem državnih cest - pogoje in zahteve upravljavca ceste je treba upoštevati pri načrtovanju posegov na obravnavanem območju.
5. Cestne priključke na državno cesto R3-743 je potrebno načrtovati v skladu z določbami Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.l. RS št. 86/2009).
6. Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice ter za nove cestne priključke, pa pogodbo ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z ureditvijo priključkov na državno cesto, skladno s 3. odstavkom 3. člena Zakona o cestah, 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS) (Uradni list RS št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G, 50/14) ter 63. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14).

S spoštovanjem,


Gordana Grahek, mag.
sekretarka
vodja Sektorja za upravljanje cest



Bojan Tičar
v. d. direktorja

VROČITI:

ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, 1000 Ljubljana - osebno



Elektro Maribor d.d.. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 199/21) ter na podlagi vloge **V01354050** z dne **1. 8. 2022** izdaja

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
Maribor, 2000 Maribor
Vaš znak: 19064

SMERNICE št.: 3901-62/2022-2

I. UVODNE UGOTOVITVE

Smernice se izdajo:

- K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 - Gospodarska cona, številka dokumenta 19064, julij 2022;
- Naročnik: Občina Moravske Toplice, Krajnčeva ulica 3, Moravske Toplice;
- Izdelovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor;
- Kraj posega v prostor: k.o. 100 Bogojina; parc. št.: 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2;
- Ostalo: Predvidena je izgradnja objektov za različne dejavnosti.

II. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

- V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 20 kV SN omrežje RTP-11 MURSKA SOBOTA OMR 20 KV (D-540.1);
 - 0,4 kV NN omrežje obstoječe transformatorske postaje T-159 BOGOJINA (T0159);
- Karto predvidenih komunalnih vodov in naprav prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Potek trase naših vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu oz ga je potrebno pridobiti na OE Murska Sobota.

III. TEHNIČNI POGOJI

Priključna moč podana s strani pripravljavca: po projektu št. 19064, julij 2022; ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, ni podana.

Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Murska Sobota.
- Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Murska Sobota.
- Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10 in 17/14 – EZ-1);
 - Tipizacija SODO T – 2, Načrtovanje in gradnja 20 kV kablovod (verzija1/2020, z dne 4.9.2020), dostopno na www.sodo.si/sl/o-omrezju/;
 - Tipizacija SODO T – 3, Enožilni energetske kabli 12/20/24 kV (verzija1/2020, z dne 4.9.2020), dostopno na www.sodo.si/sl/o-omrezju/;
 - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20) in priloga tabela križanj, približevanj in vzporednih potekov EENN vodov (Ur. list št. 21/20);



- Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16) za postroje nazivne napetosti do 123 kV;
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri delu (UR.I.RS št. 56/99, 64/01, in 43/11 – ZVZD-1),
- Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (UR.I.RS št. 29/92, 56/99 – ZVZD in 43/11 – ZVZD-1),
- Pravilnik o varstvu in zdravju pri uporabi delovne opreme (UR.I.RS št. 101/04 in 43/11 – ZVZD-1).

IV. OSTALI POGOJI

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
3. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.
4. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
5. Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 70/96 in 41/04), Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS 101/10).
6. Za potrebe območij na katerih bo potrebna večja priključna moč, bo potrebno pri Elektro Maribor d.d. posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.
7. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
8. Investitor si bo moral k predmetnemu prostorskemu aktu pridobiti naše mnenje.
9. Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.
10. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi Zakon o oskrbi z električno energijo (Uradni list RS, št. 172/21) v primeru priključitve na distribucijsko omrežje, bo moral pridobiti soglasja za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev.
11. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d. Za vse elektroenergetske vode in objekte (NN razvod iz tehničnih pogojev), ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo.
12. Za vsako poznejšo detajlnejšo izdelavo prostorskih aktov si mora projektant pri nas (na območni enoti) pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov ter jih vnesti (vrisati) v grafične podloge obdelave.

Maribor, 22. 8. 2022

Pripravil:

Iztok ŠTERN, inž. el.

Direktor področja distribucije:

Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

Poslati:

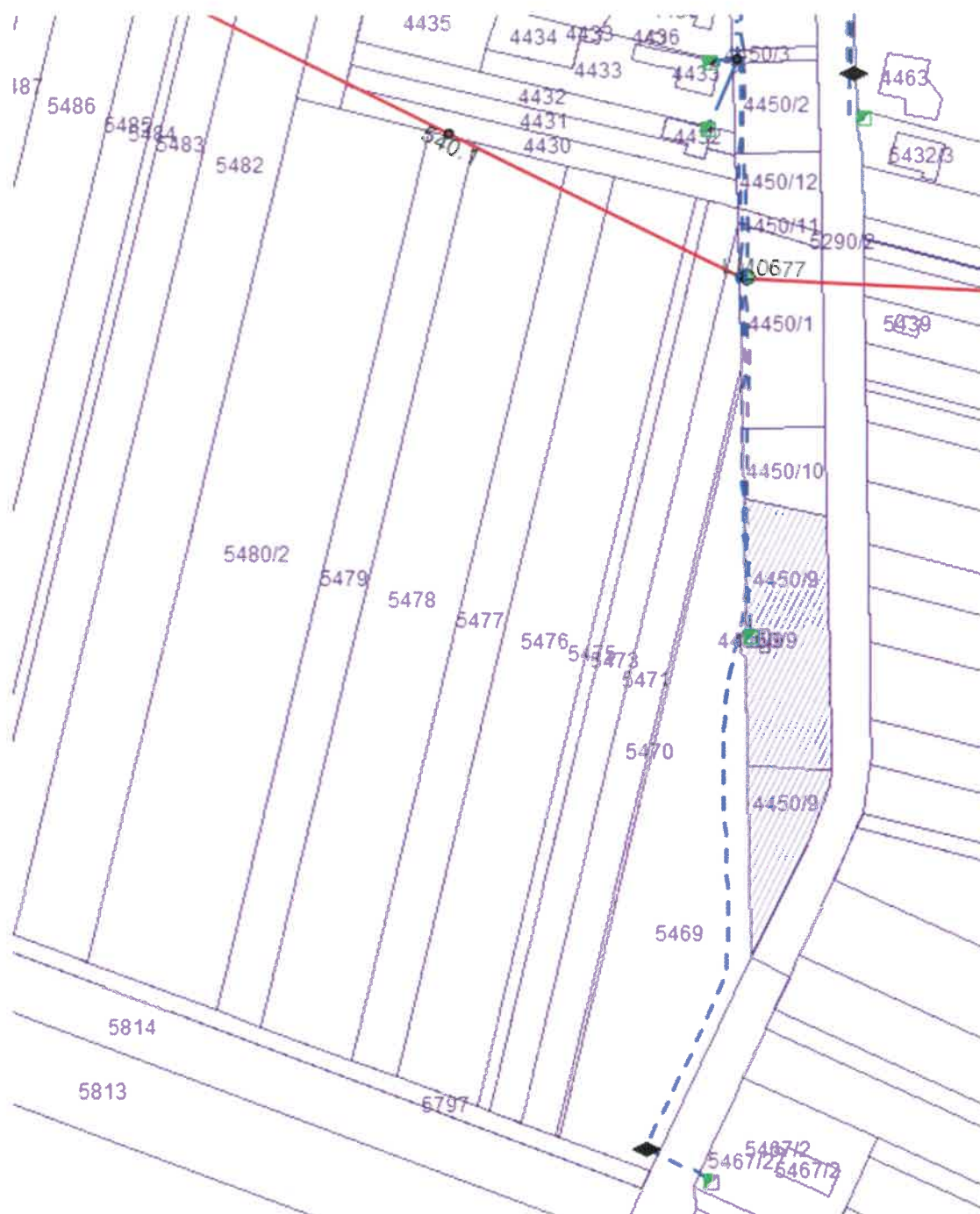
- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, **s povratnico**
4272

Priloge:

- 1x situacija

ELEKTRO MARIBOR,
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.
MARIBOR, Veljnjska ulica 2





Situacija: BG9 – Gospodarska cona

ČISTA NARAVA D.O.O.
Tešanovci 20
9226 MORAVSKE TOPLICE

Prejeto:	22-08-2022
Številka	Priloge

Številka: 351-03/22-003
Datum: 19.08.2022

MATRIKA ZVO d.o.o.
Stegne 21 c
1000 LJUBJANA

ZADEVA: Smernice za oblikovanje izhodišč za OPPN za del območja BG9 - gospodarska cona

Na osnovi vaše vloge prejete dne 01.08.2022 in v skladu s 39., 108. in 118. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 611/17-ZURP-2) izdaja Čista narava d.o.o. za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev sledeče

SMERNICE

Naslovnik je na JKP Čista narava d.o.o., kot upravljavcu javne kanalizacije, naslovil vlogo za izdajo smernic k oblikovanju izhodišč za OPPN za del območja BG9-gospodarska cona v Bogojini:

- Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:**
 - Odlok o sprem. in dopol. Prostorskega plana Občine M. Toplice.
 - Odlok o občinskih cestah Občine M. Toplice.
 - Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda Občine M. Toplice.
 - Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja vodovoda, odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.
- Trase komunalnih vodov morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer odmik ni možen je dovoljena preselitve kanalizacijskih vodov v območje nepozidanih površin.**
- Izgraditi je potrebno ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih vod. Meteorne vode iz strešnih in parkirišča se preko lovilcev olj speljejo v ponikovalnico.**

Direktor:
Branko Šrok


ČISTA NARAVA
Javno komunalno podjetje d.o.o.

Vročiti:
- ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7, 2000 Maribor
- arhiv, tu



VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
www.vodovod-b.si

Prejeto: 05-12-2022
Številka: Priloga
PIJMO DOBRO VODO!

Številka: VB-2022-254/1

Datum: 2.12.2022

NAROČNIK: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR

INVESTITOR: OBČINA MORAVSKE TOPLICE, KRANJČEVA ULICA 3, 9226 MORAVSKE TOPLICE

Na vlogo naročnika, ki smo jo prejeli dne 1.8.2022 kot upravljavec vodovoda izdajamo

SMERNICE

na **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA BG9 - GOSPODARSKA CONA**, na parc. št. **4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479, 5480/2** k.o. **BOGOJINA**, št. načrta 19064, z dne JULIJ 2022, ki ga je izdelal ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR.

A. Splošno:

1. Na obravnavanem območju OPPN-ja je predvidena gradnja šestih objektov za opravljanje različnih gospodarskih dejavnosti.
2. Izvesti je potrebno manjkajoče vodovodno omrežje na obravnavanem območju v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
3. Na križišču v Bogojini v smeri proti naselju Gančani se predvidi odcep na predvideni cevovod NL DN150 VF1 (v situaciji označeno z rdečo barvo) po predvidenem projektu »Nadgradnja vodovodnega sistema B« v skupni dolžini cca 550m.
4. Obstoječi cevovod PE Φ 110 proti naselju Gančani se ukine, saj ga nadomesti predvideni cevovod NL DN150.
5. Predvidi se nov krožni cevovod PE Φ 110, na katerega se navežejo predvideni vodovodni priključki znotraj OPPN EUP BG9.
6. Ob izgradnji predvidenega vodovodnega cevovoda NL DN150 se ustrezno prevežejo vodovodni priključki za obstoječe objekte Bogojina 1, 2, 2A, 2C, 3, 3A, 4 in 10B.
7. Po potrebi se z vodovodnimi priključki opremijo zazidalne parcele, katere določi Občina Moravske Toplice.
8. Zagotovljeni morajo biti minimalni horizontalni odmiki od predvidenih objektov do predvidenega javnega vodovoda oz. v skladu z zahtevami Tehničnega pravilnika.
9. Potrebne ureditve vodovoda za potrebe OPPN EUP BG9 morajo biti usklajen s projektom »Nadgradnja vodovodnega sistema B«.
10. Izgradnja vodovoda ob državni cesti se mora izvesti pred projektom »Ureditev območja državne ceste R2-442/1318 od km 7,950 do km 8,550 v naselju Bogojina«, št. PZI projekta 542, ki ga je izdelal BPI d.o.o., Mlinarska ulica 32, 2000 Maribor oz. morajo dela potekati sočasno.
11. Vsak poslovni prostor v lasti pravne osebe mora imeti samostojni priključek in ločeno merjenje porabe vode.
12. Predvidene objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnimi vodovodnimi priključki.
13. Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški, katerih lokacijo določi upravljavec vodovoda.

B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

1. Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).
2. Interna vodovodna napeljava v objektu mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.
3. Pred izvedbo gradbenih del je potrebno točnost podatkov vodovoda preveriti z ročno sondažo.



VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
www.vodovod-b.si, +386(0)2 521-37-00

PIJMO DOBRO VODO!

C. Izvedba vodovodnih priključkov:

1. Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
2. K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
 - pozitivno mnenje za priključitev;
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje;
 - dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
 - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
 - dovoljenje za poseg v javno površino.
3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda ali njegov pogodbeni podizvajalec.

Veljavnost smernic je 2 leti.

Pripravil:
Jelko Gomboc



Direktor:
Boštjan Zver

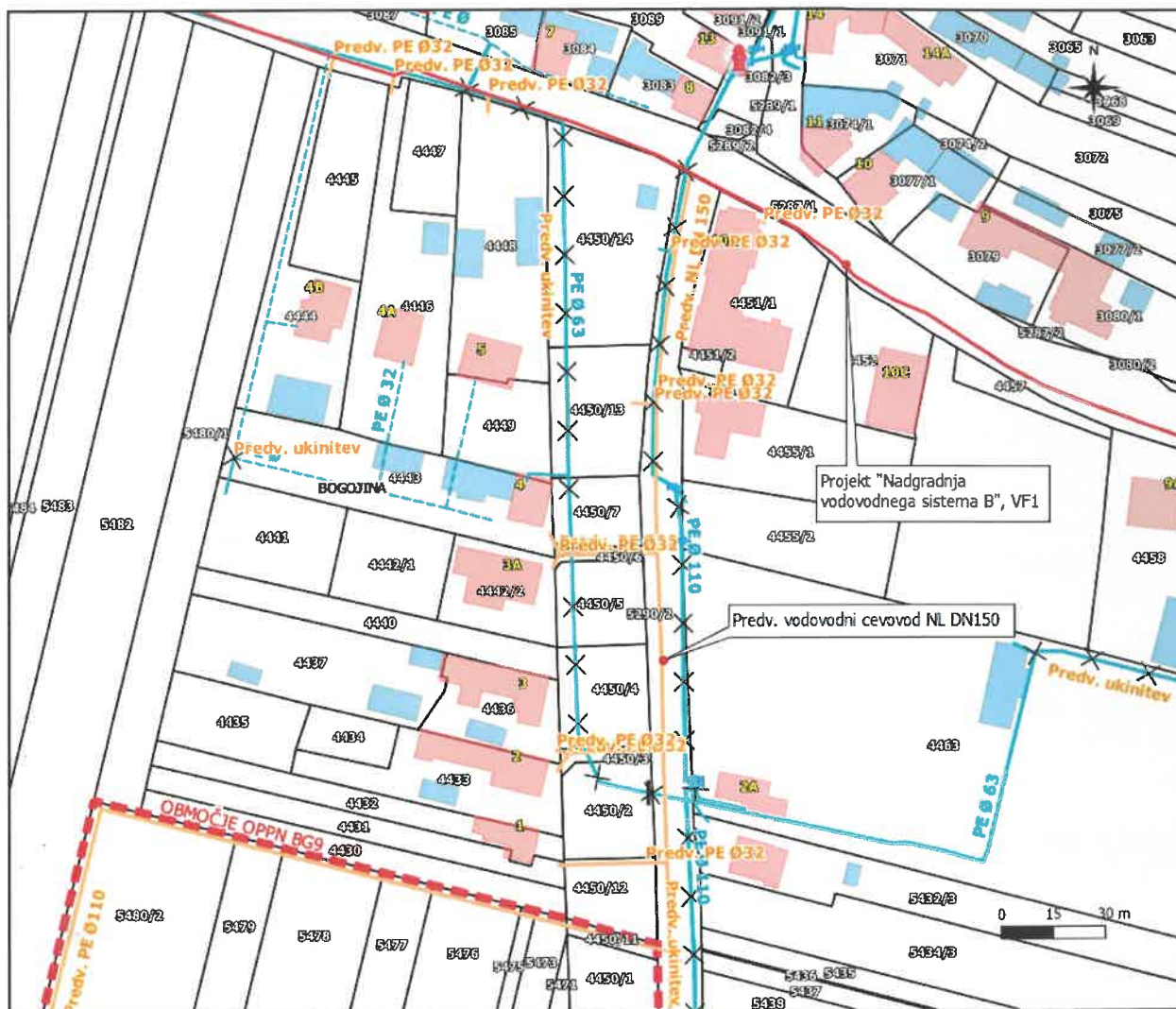
Poslano:

- ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR



Priloga:

- Situacija vodovoda

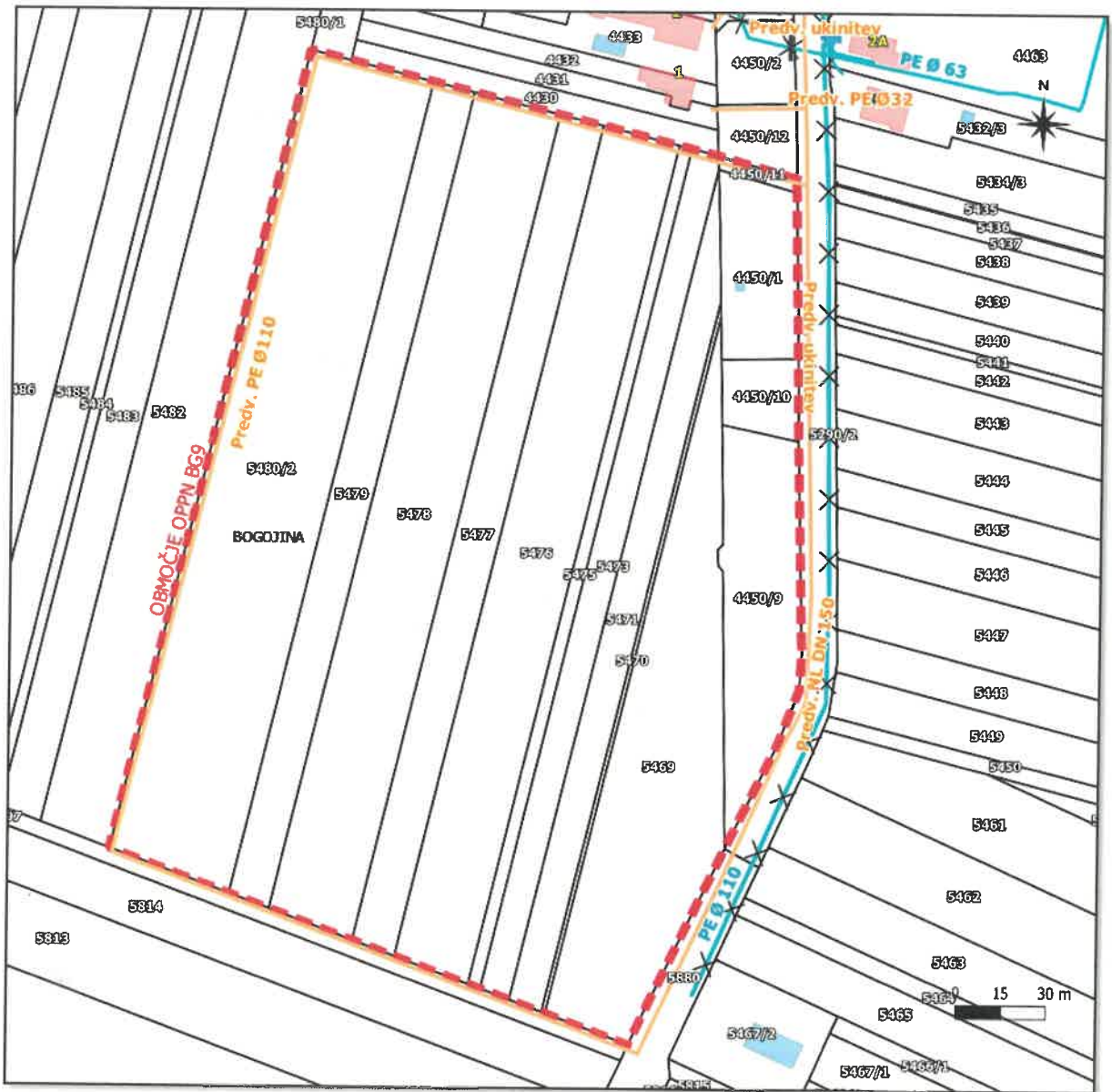




VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
www.vodovod-b.si, +386(0)2 521-37-00

PIJMO DOBRO VODO!





09292022091200409

**ZUM, URBANIZEM, PLANIRANJE,
PROJEKTIRANJE D.O.O.
GRAJSKA 7**

Številka: 111908 - MB/5568-IV

Vaš znak: SI.-13/19064

Datum: 12.9.2022

2000 MARIBOR

**Zadeva: Smernice, pogoji k OPPN ZA ENOTO UREJANJA
PROSTORA BG9-GOSPODARSKA CONA - OBČINA
MORAVSKE TOPLICE**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109/12 s spremembami in dopolnitvami), na zahtevo vlagatelja, naslednje:

smernice, pogoje k OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA BG9-GOSPODARSKA CONA - OBČINA MORAVSKE TOPLICE.

1. Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam.
2. Za zazidalno območje je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Priključna točka za predvideno zazidavo je na parc. št. 4450/1, KO Bogojina
3. Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
4. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del.
5. Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici. ali komunikacijskem prostoru V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:

- Jure Špec, tel.: 02 333 2355, e-pošta: jure.spec@telekom.si

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, tel.: +386 1 234 10 00, www.telekom.si

Viažna številka: 1/24624/00, Okrožno sodišče v Ljubljani, Osnovni kapital: 272.720.664,33 EUR, Matična številka 5014018, Identifikacijska številka za DDV: SI98511734



Lep pozdrav!

Postopek vodil:
Igor Vincetič



Žig:

Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Boris Cajnko



V vednost: naslov, arhiv



ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska 7
2000 Maribor

Naš znak: 253/01-DM

Datum: 03.08.2022

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9-Gospodarska cona
Pripravljavec: Občina Moravske Toplice, Krajncjeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
Izdovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor
Datum vloge: 29.07.2022
Priloge: št.naloge 19064, junij 2022

Na podlagi: 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49., 52. in 114. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.); 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) izdajamo:

SMERNICE

Na osnovi vloge vlagatelja ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, št.naloge 19064, junij 2022 z dne 29.07.2022 za izdajo smernic k " **Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9-Gospodarska cona** " in pregleda projekta št.naloge 19064, junij 2022, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor:

1. V območju, ki je prikazano v situacijskem načrtu vlagatelja, je v prostor umeščeno KKS **OMREŽJE v lasti in upravljanju podjetja Telemach d.o.o.-optični kabli zaščiteni v cevi.**
2. Investitor je pri gradbenih posegih dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemach d.o.o.. Pred pričetkom del je obvezna zakoličba (odkaz) trase.
3. Zakoličbo (odkaz) trase kabla izvede Telemach d.o.o. najmanj 30 dni pred nameravanim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na Telemach d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec (kontakt: info@telemach.si ali 070 700 700).
4. **Morebitno premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. izvrši Telemach d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec.**
5. Ob morebitni predstavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi (tudi predvidenimi novimi) izvedeno tako, da je kot križanja 90° oz. ne manj kot 45°. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter z uskladitvijo tehničnih rešitev.

6. V bližini KKS vodov je dovoljen le ročni izkop z obveznim pregledom stanja KKS vodov pred zasutjem. Ogled opravi nadzorni organ Telemach d.o.o..
7. Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj javiti na Telemach d.o.o. (**kontakt: info@telemach.si ali 070 700 700**).
8. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ Telemacha d.o.o. predpiše dodatne zaščitne ukrepe.
9. Vsi stroški morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve KKS omrežja, vrisa prestavljenega KKS omrežja v zemljiški kataster GJI bremenijo investitorja oz. izvajalca.
10. **V projektni dokumentaciji mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa KKS Telemach. Sloj telekomunikacijskega voda Telemach d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi).**

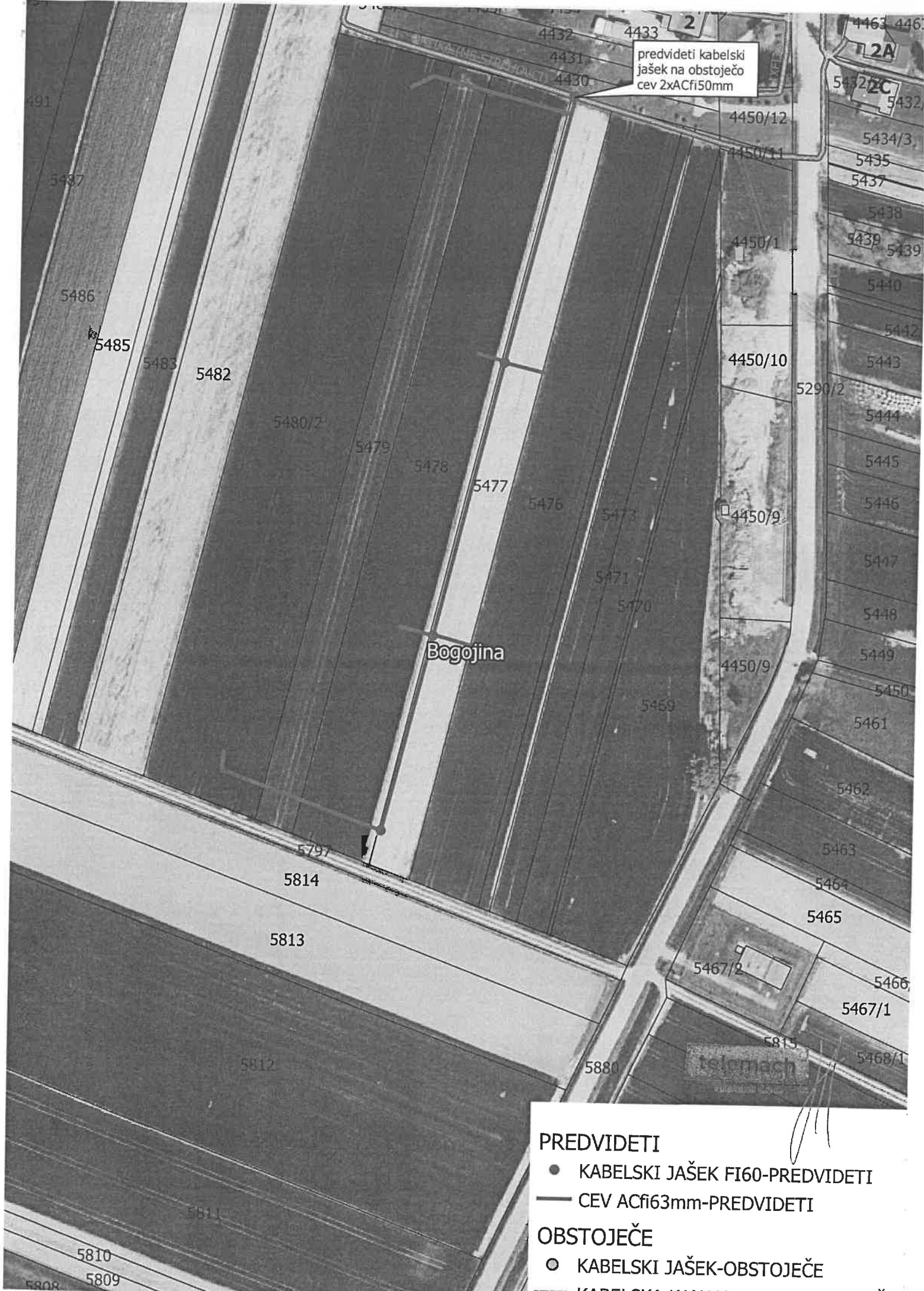
POSEBNI POGOJI:

1. K smernicam je priložena skica poteka obstoječih vodov omrežja Telemach format 1xA4.
2. Načrt infrastrukture dopolniti s koridorjem predvidenih komunikacijskih vodov za priklop predvidenih objektov na omrežje Telemach. Izhodiščna točka dograditve komunikacijskega voda Telemach je prikazana v prilogi.
3. Za morebitna dodatna pojasnila v zvezi s temi projektnimi pogoji lahko pokličete 070 700 700 oz. 031 337 596.

Oddelek projektive :
Dejan Maučec



Lep pozdrav!



predvideti kabelski jašek na obstoječo cev 2xACfi50mm

Bogojina

telemach

PREDVIDETI

- KABELSKI JAŠEK FI60-PREDVIDETI
- CEV ACfi63mm-PREDVIDETI

OBSTOJEČE

- KABELSKI JAŠEK-OBSTOJEČE
- KABELSKA KANALIZACIJA-OBSTOJEČE

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA 3, MORAVSKE TOPLICE
9226 MORAVSKE TOPLICE

20-09-2022	
Številka	Priloge

Številka: 430-0047/2019-54
Datum: 19.9.2022

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

ZADEVA: Smernice k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN) za enoto urejanja BG9 - Gospodarska cona

Na osnovi vaše vloge št. SI.-13/19064 z dne 29. 7. 2022 in v skladu s določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) izdaja Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev sledeče

SMERNICE

Naslovnik je na Občino Moravske Toplice naslovil vlogo za izdajo smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 - Gospodarska cona. Gradivo za pridobitev smernic je bilo dostopno na spletni strani Občine Moravske Toplice in je zajemalo izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Z OPPN bi se na območju, ki obsega parcele 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2, vse k.o. 100 Bogojina, določili prostorski izvedbeni pogoji tako, da bo na območju možno umestiti več različnih dopustnih dejavnosti na različno velikih gradbenih parcelah in uporabnih površinah stavb.

V nadaljnji postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 - Gospodarska cona je potrebno umestiti predvideno kolesarsko povezavo Bogojina – Gančani po PZI projektni dokumentaciji, ki smo vam jo po elektronski pošti posredovali dne 21.7.2022.

V postopku sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je potrebno pridobiti mnenje Občine Moravske Toplice.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Anita Gomboc



Direktorica občinske uprave:
Martina Vink Kranjec



Vročiti:
- ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor

MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA K DOPOLNJENEMU OSNUTKU

ZUM d.o.o. je po pooblastilu pripravljavca prostorskega akta, Občine Moravske toplice, pozval nosilce urejanja prostora, da izdajo podrobnejše usmeritve/smernice za načrtovanje predvidene prostorske ureditve. V spodnji tabeli so navedeni nosilci urejanja prostora, ki so bili zaproseni za izdajo mnenja k izdelanemu osnutku. Vsa mnenja so priložena.

Tabela 3: Podane podrobnejše usmeritve/smernice nosilcev urejanja prostora

zap. št.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	mnenje (št., datum, opomba)
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana, gp.mop@gov.si - Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor	35600-311/2022-2550-12 z dne 5. 1. 2023, <i>MOP se strinja z gradivom ZRSVN:</i> - 3563-0344/2022-3 z dne 5. 1. 2023, osnutek upošteva splošne in konkretne naravovarstvene smernice, vplivi izvedbe predmetnega OPPN na vsebine ohranjanja narave so sprejemljivi.
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, Murska Sobota, gp.drsv-ms@gov.si	35021-106/2022-2 z dne 26. 1. 2023, pozitivno mnenje
3.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-300/2022-3 – DGZR z dne 4. 1. 2023, pozitivno mnenje
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota, Lipovci 256 b, 9231 Murska Sobota, gp.drsi@gov.si	37167-2160/2022-4(1509) z dne 5. 1. 2023, pozitivno 1. mnenje
5.	Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si	3902-7/2023-2 z dne 22. 2. 2023, pozitivno mnenje
6.	Javno komunalno podjetje Čista narava d.o.o., Tešanovci 20, 9226 Moravske Toplice, cista.narava@siol.net	351-04/2022-001 z dne 4. 1. 2023, prvo pozitivno mnenje
7.	Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska sobota, info@vodovod-b.si	VB-2022-254/3 z dne 7. 2. 2023, pozitivno mnenje
8.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopkovna omrežja, info@telekom.si	118013 – MB/520-IV z dne 22. 2. 2023 pozitivno mnenje
9.	Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o., Brničeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče, info@telemach.si	01/01-ZŠ z dne 5. 1. 2023 pozitivno mnenje
10.	Občina Moravske toplice, Krajčeva ulica 3, Moravske Toplice, obcina@moravske-toplice.si	430-0047/2019-91 z dne 15. 3. 2023 pozitivno mnenje

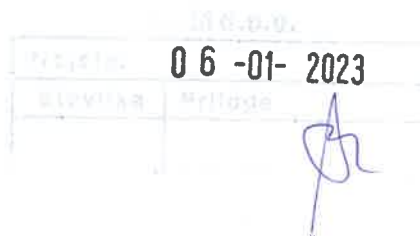
Vse podane usmeritve so upoštevane. Investitor je v nadaljnjih fazah postopka dolžan upoštevati tudi vse ostale projektne pogoje, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIREKTORAT ZA OKOLJE

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si



DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Tanja Bolte
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3496234F0000000057518
Potek veljavnosti: 04. 01. 2026
Čas podpisa: 06. 01. 2023 09:22
Št. dokumenta: 35600-311/2022-2550-12

ZUM Zavod za urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor
zum@zum-mb.si

Številka: 35600-311/2022-2550-12
Datum: 5. 1. 2023

Zadeva: Mnenje k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20 in 3/22-ZDeb) pripravil Zavod RS za varstvo narave (ZRSVN). MOP se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Sašo Vöröš

mag. Tanja Bolte
vršilka dolžnosti generalnega direktorja Direktorata za okolje

Priloga:

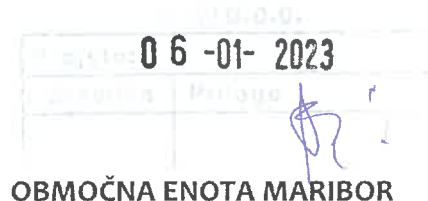
- *Gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice.*

V vednost po elektronski pošti:

- *Zavod RS za varstvo narave (zrsvn.oe@zrsvn.si, zrsvn.oemb@zrsvn.si).*



**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE**



Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E zrsvn.oemb@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0344/2022-3
Datum: 5. 1. 2023

**Ministrstvo za okolje in prostor
Direktorat za okolje
Sektor za ohranjanje narave
Dunajska cesta 47**

1000 Ljubljana

ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice

Na osnovi vaše vloge št. 35600-311/2022-2550-10 z dne 27.12.2022, prejete dne 27.12.2022 po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNorg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 121. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja smo upoštevali digitalno gradivo, ki vsebuje:

- Pooblastilo stranke Občina Moravske Toplice, Krajnčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice, št. dokumenta 430-00047/2019 z dne 22.07.2022;
- Osnutek odloka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona (številka naloge 19064, ki jo je decembra 2022 izdelal ZUM d.o.o.).

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta: <https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf>, ter dne 03.11.2022 Gradivo za pripravo naravovarstvenih smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9 v občini Moravske Toplice (št. naloge 3563-0269/2022-2).

Ugotavljamo, da osnutek odloka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona upošteva splošne in konkretne naravovarstvene smernice.

Vplivi izvedbe Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona v občini Moravske Toplice na vsebine ohranjanja narave so sprejemljivi.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh. vzg.
višji naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS.
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Poslano:

- Naslovniku
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje (v vednost).



Številka: 35021-106/2022-2

Datum: 26.1.2023

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi z drugim odstavkom 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
k predlogu Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enote urejanja prostora BG 9 –
poslovna cona na območju Občine Moravske Toplice(id. št. 3250)

Pri pripravi predloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora BG 9 – poslovna cona na območju Občine Moravske Toplice(v nadaljevanju: Predlog OPPN), ki ga je izdelala družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, pod št. 19064, v december 2022 so bile v celoti upoštevane Splošne smernice in konkretne smernice pod št. 35021-73/2022-2 z dne 12.8.2022 s področja upravljanja z vodami zato na predmetni Predlog OPPN izdajamo **pozitivno mnenje**.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Moravske Toplice je javno objavila Predloga OPPN in naslovni organ z dopisom št. SI-13/19064, z dne 27.12.2022 pozvala, da v skladu z prvim odstavkom 119. člena v povezavi s drugim odstavkom 122. členom ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Javno objavljeno gradivo vsebuje:

- poziv za podajo mnenja k Osnutku OPPN
- pooblastilo
- naslovnica OPPN
- predlog odloka o OPPN
- prikaz stanja prostora
- izsek
- izvleček
- smernice.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Predmet Osnutka OPPN je gradnja poslovne cone v Bogojini. Predvidoma bi se na jugo naselja Bogojina na parcelah s parc. št. 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2 vse v k.o. 100-Bogojina uredila gospodarska cona. Ureditveno območje obsega cca 5,47 ha. Vsa zemljišča v naravi so nepozidana.

Predvidena gospodarska cona se ne nahaja na območju vodnih in priobalnih zemljišč. Prav tako se ne nahaja na poplavno ogroženem območju in ne na erozijskem oz. plazljivem območju. S predvidenim posegom v prostor se ne bo trajno ali začasno vplivalo na vodni režim.

Objekti in območje urejanja prostora so izven vodnih, priobalnih, ter zavarovanih območjih po ZV-1.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.



Anton Kustec
vodja SO Mura

Vročiti:

- ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, (osebno);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti),



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

Prejeto:	05 -01- 2023
Številka:	
Priloga:	



Podpisnik: Leon Behin
Izdajatelj: SIGOV-CA
Številka certifikata: 484AE8DA000000567E01B0
Potek veljavnosti: 26. 10. 2027
Čas podpisa: 04. 01. 2023 14:21

T: 01 471 33 22
F: 01 431 81 17
E: gp.dgzs@urszr.si
www.sos112.si

Številka: 350-300/2022-3 - DGZR
Datum: 04. 01. 2023

Na podlagi vloge ZUM, d. o. o., Grajska 7, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Občino Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, Moravske Toplice (v nadaljevanju vlagatelj), št. SI.-13/19064 z dne 27. 12. 2022, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12, 61/17-GZ in 43/22) naslednje

MNENJE **k osnutku OPPN za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona**

Vlagatelj je z vlogo, št. SI.-13/19064 z dne 27. 12. 2022, ki smo jo prejeli 27. 12. 2022, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku OPPN za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2, 199/21-ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku OPPN za enoto urejanja BG 9 – poslovna cona izdaja **pozitivno mnenje**.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
v. d. generalnega direktorja

Poslano:
- ZUM, d. o. o., Grajska 7, Maribor (zum@zum-mb.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA INFRASTRUKTURO

Sektor za upravljanje cest
Območje Murska Sobota

Lipovci 256 b, 9231 Beltinci

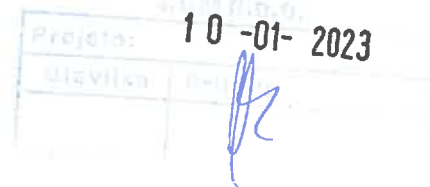
T: 02 530 45 49

F: 02 530 45 63

E: gp.drsc@gov.si

www.dc.gov.si

ZUM, urbanizem, planiranje, projektiranje, d.o.o.
Grajska 7
2000 Maribor



Številka: 37167-2160/2022-4 (1509)
Datum: 5.1.2023

Zadeva: 1. mnenje k OPPN za enoto urejanja BG-9 – poslovna cona - strokovna izhodišča

Zveza: Vloga prejeta na DRSI, Območje Murska Sobota, elektronsko, dne 23.12.2022

Pripravljaivec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/2021), Direkcija RS za infrastrukturo, kot nosilec urejanja prostora s področja državne cestne infrastrukture izdaja pripravljavcu, Občini Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice, k OPPN za enoto urejanja BG-9 – poslovno cono (št. projekta 19064, mesec december 2022), izdelovalca: ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor), naslednje mnenje:

- Po pregledu predloga OPPN za enoto urejanja BG-9 – poslovna cona (št. projekta 19064, mesec december 2022,), ki ga je izdelal ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor, je bilo ugotovljeno, da so bile predhodno izdane smernice Direkcije RS za infrastrukturo št.:37167-2160/2022-2(1509) z dne 4.8.2022 ter zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo predpisi s področja cestne infrastrukture, upoštevane v tolikšni meri, da lahko Direkcija RS za infrastrukturo izda **pozitivno 1. mnenje**.
- Pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v območju državne ceste R3-743 odsek 5606 Bogojina -Gančani, v okviru OPPN za enoto urejanja BG-9 – poslovna cona mora pripravljavec oziroma posamezni investitor projektno dokumentacijo dostaviti v pregled in potrditev Direkciji RS za infrastrukturo, Območje Murska Sobota in si nanjo pridobiti projektne pogoje in mnenje za izvedbo del na podlagi 66., 45., 76., 77., 78. Zakona o cestah (ZCes-2) (Uradni list RS, št. 132/2022) ter 42. in 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21).
- Investitorji oz. izbrani izvajalci del so dolžni pred začetkom gradnje predmetnega objekta v obsegu, kot je določeno s prostorskim aktom, izdelati projekt tehnologije gradnje in ureditve gradbišč za objekte, komunalne vode in morebitne druge posege s prikazom dostopa na javno cestno omrežje. Na njegovi podlagi bo Direkcija RS za

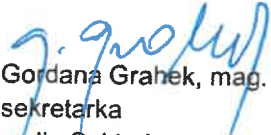


Identifikacijska številka za DDV: SI75827735 matična št. 5358177
st. računa pri Banki Slovenije: SI68 0110 0830 0109 972

infrastrukturo po potrebi izdala soglasja za začasne gradbiščne cestne priključke, začasne premestitve komunalnih vodov, dovoljenja za zapore državnih cest in odločbe za izredne prevoze na podlagi Zakona o cestah.


4. Veljavnost tega mnenja je 2 (dve) leti od dneva izdaje. Po preteku tega roka si mora pripravljavec ponovno pridobiti smernice za načrtovanje in pozitivno mnenje za predmetni prostorski akt, če v tem času Odlok ne bo sprejet.
5. V postopku izdaje tega mnenja niso nastali posebni stroški.

S spoštovanjem,


Gordana Grahek, mag.
sekretarka
vodja Sektorja za upravljanje cest



Bojan Tičar
direktor


Po pooblastilu
št. 02006-11/2022/21, z dne 9. 6. 2022
Bojan Tičar, univ. dipl. inž. grad

Vročiti:

1. ZUM d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor - osebno

V vednost:

1. gp.mzi@gov.si – Dijana Pavlović - elektronsko



ELEKTRO MARIBOR
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.

27-02-2023

Elektro Maribor d.d.. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 - ZOEE) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 199/21) ter na podlagi vloge št. **V01428837** z dne **21. 2. 2023** izdaja.

Vložniku:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
Maribor, 2000 Maribor

K dokumentaciji: občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – poslovna cona, številka projekta 19064, december 2022;
Pripravljaivec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice;
Kraj posega: k.o. 100 Bogojina; parc. št.: 4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2;
Ostalo: Smernice: Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona, št. 3901-62/2022-2 z dne 22. 8.2022;

MNENJE ŠT.: 3902-7/2023-2

Vložnik je dne 21. 2. 2023 z vlogo zaprosil za izdajo mnenja občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – poslovna cona, za katerega so bilo dne 22. 8.2022 izdane smernice 3901-62/2022-2 in strokovne podlage št. 221/20 – MS - PZI (januar 2022) izdelane pri Elektro Maribor. V celoti so bile zahteve upoštevane, zato dodeljujemo pozitivno mnenje.

Maribor, 22. 2. 2023

Pripravi:

Iztok ŠTERN, inž. el.

Direktor področja distribucije:
Silvo ROPOŠA univ. dipl. inž. el.

ELEKTRO MARIBOR,
podjetje za distribucijo
električne energije, d.d.
Kraška 28, Metričarjeva ulica 2

Poslati:

- **Vložniku:** ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor

EPP:

- OE Murska Sobota

Čista narava d.o.o.
Tešanovci 20
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 351-04/2022-001
Datum: 04.01.2023

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska 7
2000 MARIBOR

ZADEVA:

**MNENJE UREDITVENEGA OPPN ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA BG9-POSLOVNA CONA
(Identifikacijska št. 3250)**

Na podlagi Poziva za podajo prvega mnenja št. SI.-13/19064 z dne 27.12.2022 in po pregledu predloženega ureditvenega načrta za enoto urejanja prostora BG 9 – poslovna cona, ki ga je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor za pripravljavca Občino Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice je ugotovljeno, da je izdelan v skladu z veljavnimi občinskimi odloki, zato se izdaja **prvo pozitivno mnenje** k zg. navedenemu predlogu.

Odpadne komunalne vode iz poslovne cone se čistijo na ČN Bogojina-ID 244, odvodnja meteorne voda je urejena preko peskolovov v ponikanje in razpršeno po zelenih površinah, pri tem pa mora ureditev odvajanja biti načrtovana tako, da so padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.

Direktor:
Branko ŠROK, inž. grad.


ČISTA NARAVA²
Javno komunalno podjetje d.o.o.

Vročiti:

1. ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Grajska 7
2000 MARIBOR
2. arhiv, tu



Številka: VB-2022-254/3
Datum: 7.2.2023

NAROČNIK: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR

INVESTITOR: OBČINA MORAVSKE TOPLICE, KRANJČEVA ULICA 3, 9226 MORAVSKE TOPLICE

Na vlogo naročnika, ki smo jo prejeli dne 30.12.2022 kot upravljavec vodovoda izdajamo

POZITIVNO MNENJE

na **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA BG9 - GOSPODARSKA CONA**, na parc. št. : **4450/1, 4450/9, 4450/10, 4450/11, 5469, 5470, 5471, 5473, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479 in 5480/2** k.o. **BOGOJINA**, št. načrta 19064, z dne DECEMBER 2022 , ki ga je izdelal ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR.

A. Splošno:

1. Na obravnavanem območju OPPN-ja je predvidena gradnja šestih objektov za opravljanje različnih gospodarskih dejavnosti.
2. Izvesti je potrebno manjkajoče vodovodno omrežje na obravnavanem območju v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
3. Na križišču v Bogojini v smeri proti naselju Gančani se predvidi odcep na predvideni cevovod NL DN150 VF1 (v situaciji označeno z rdečo barvo) po predvidenem projektu »Nadgradnja vodovodnega sistema B« v skupni dolžini cca 550m.
4. Obstoječi cevovod PE Ø110 proti naselju Gančani se ukine, saj ga nadomesti predvideni cevovod NL DN150.
5. Predvidi se nov krožni cevovod PE Ø110, na katerega se navežejo predvideni vodovodni priključki znotraj OPPN EUP BG9.
6. Ob izgradnji predvidenega vodovodnega cevovoda NL DN150 se ustrezno prevežejo vodovodni priključki za obstoječe objekte Bogojina 1, 2, 2A, 2C, 3, 3A, 4 in 10B.
7. Po potrebi se z vodovodnimi priključki opremijo zazidalne parcele, katere določi Občina Moravske Toplice.
8. Zagotovljeni morajo biti minimalni horizontalni odmiki od predvidenih objektov do predvidenega javnega vodovoda oz. v skladu z zahtevami Tehničnega pravilnika.
9. Potrebne ureditve vodovoda za potrebe OPPN EUP BG9 morajo biti usklajen s projektom »Nadgradnja vodovodnega sistema B«.
10. Izgradnja vodovoda ob državni cesti se mora izvesti pred projektom »Ureditev območja državne ceste R2-442/1318 od km 7,950 do km 8,550 v naselju Bogojina«, št. PZI projekta 542, ki ga je izdelal BPI d.o.o., Mlinarska ulica 32, 2000 Maribor oz. morajo dela potekati sočasno.
11. Vsak poslovni prostor v lasti pravne osebe mora imeti samostojni priključek in ločeno merjenje porabe vode.
12. Predvidene objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnimi vodovodnimi priključki.
13. Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški, katerih lokacijo določi upravljavec vodovoda.

B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

1. Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).
2. Interna vodovodna napeljava v objektu mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.
3. Pred izvedbo gradbenih del je potrebno točnost podatkov vodovoda preveriti z ročno sondažo.



VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota
www.vodovod-b.si, +386(0)2 521-37-00

PIJMO DOBRO VODO!

C. Izvedba vodovodnih priključkov:

1. Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
2. K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
 - pozitivno mnenje za priključitev;
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje;
 - dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
 - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
 - dovoljenje za poseg v javno površino.
3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda ali njegov pogodbeni podizvajalec.

Veljavnost mnenja je 2 leti.

Pripravil:
Jelko Gomboc



Direktor:
Boštjan Zver

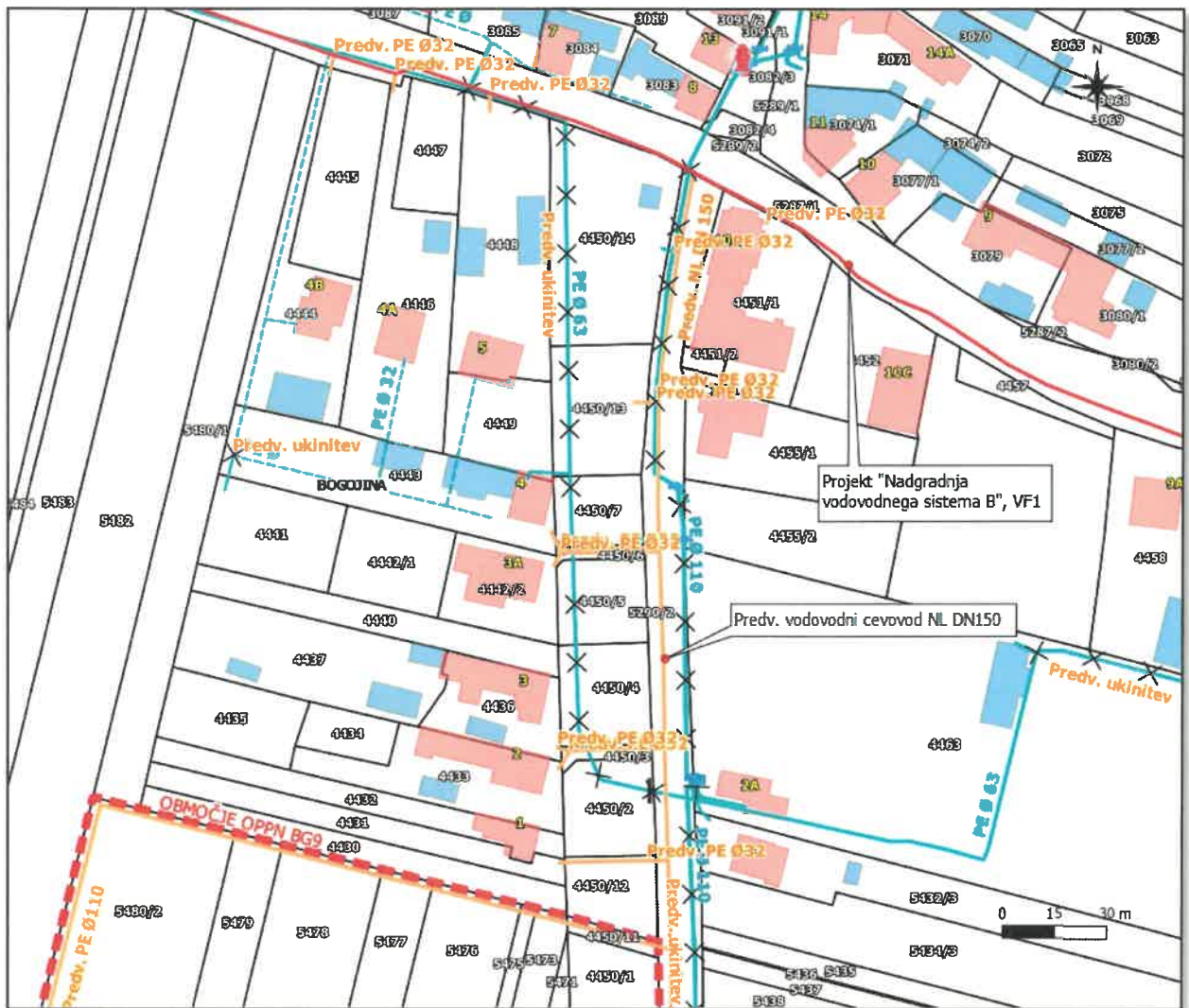
Poslano:

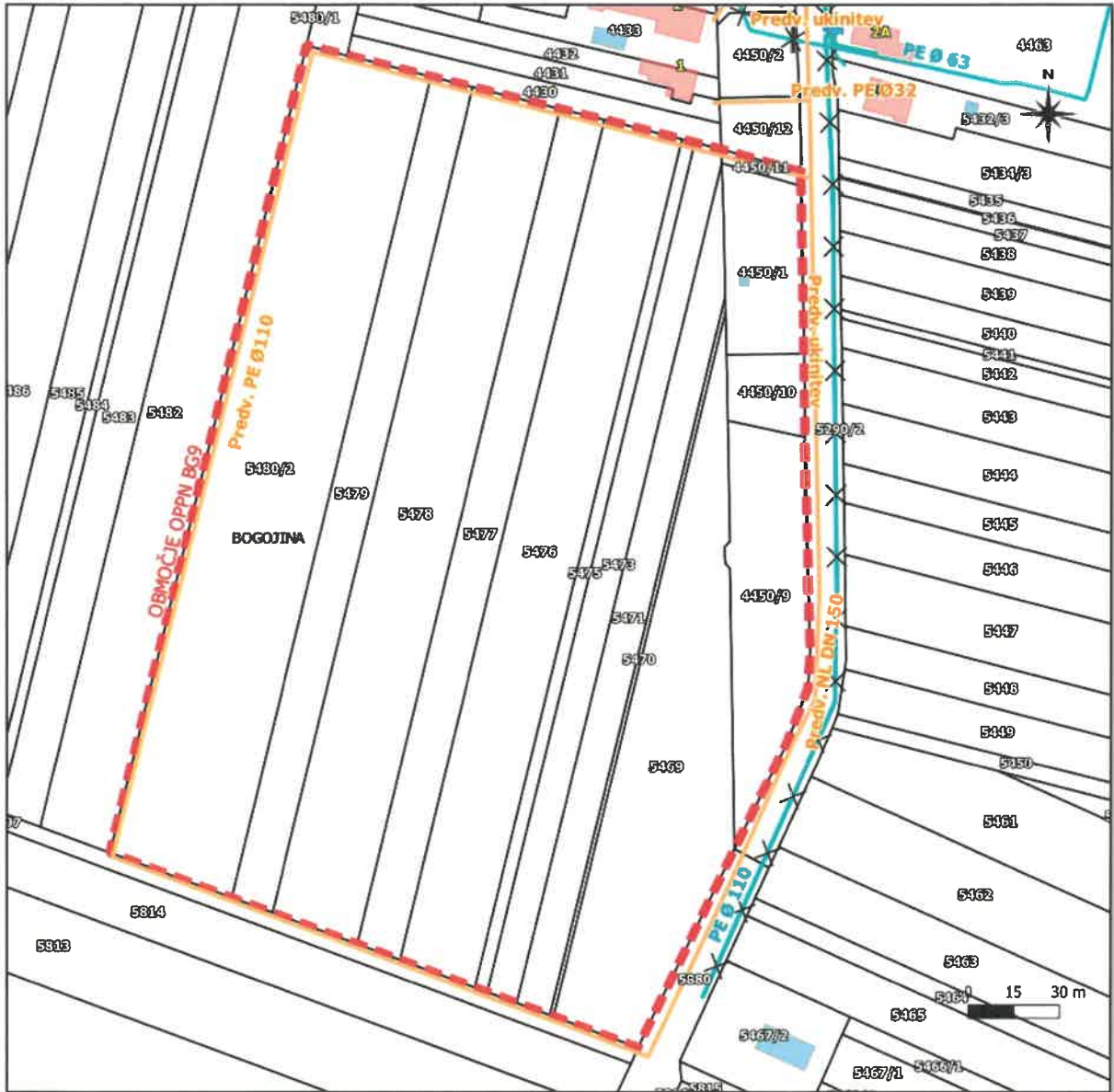
- ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJ, D.O.O., GRAJSKA ULICA 7, 2000 MARIBOR



Priloga:

- Situacija vodovoda







09292023022200726

**ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE,
PROJEKTIRANJE D.O.O.
GRAJSKA 7**

Številka: 118013 - MB/520-IV

Datum: 22.2.2023

2000 MARIBOR

**Zadeva: Mnenje k OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA BG9-
GOSPODARSKA CONA - OBČINA MORAVSKE TOPLICE**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja, naslednje:

**POZITIVNO mnenje k OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA BG9-GOSPODARSKA CONA -
OBČINA MORAVSKE TOPLICE.**

Smernice k: **OPPN ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA BG9-GOSPODARSKA CONA - OBČINA
MORAVSKE TOPLICE št.: 111908 - MB/5568-IV**, izdane dne 12.09.2022.

Smernice Telekoma Slovenije so upoštevane.
Investitorji si morajo pridobiti mnenja k projektnim rešitvam.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije d.d.:
- Jure Špec, tel.: 02 333 2355, e-pošta: jure.spec@telekom.si

Lep pozdrav!

Postopek vodil:
Igor Vincetič

Žig: Vodja TKO vzhodna
Slovenija:
Boris Cajnko



V vednost: naslov, arhiv



**ZUM urbanizem, planiranje,
projektiranje d.o.o.**

Grajska 7

2000 MARIBOR

Naš znak: 01/01-ZŠ

Datum: 5. 1. 2023

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9-Gospodarska cona
Pripravljenec: Občina Moravske Toplice, Krajnčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice
Izdovalec: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor
Datum vloge: 27.12.2022
Priloga: Pooblastilo občine Moravske Toplice, OPPN za enoto urejanja prostora, december 2022
Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG9-Gospodarska cona

Na podlagi: 39., 42., 43. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 109/12) in 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15, 40/17 in 189/21 – ZDU-1M) ter prejete vloge in priložene tehnične dokumentacije, vam izdajamo naslednje

PRVO MNENJE K PROJEKTI DOKUMENTACIJI

Na osnovi vloge vlagatelja ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor za pridobitev prvega mnenja k osnutku OPPN za enoto urejanja prostora BG9 - gospodarska cona Bogojina z dne december, ki a je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska 7, 2000 Maribor vam izdajamo:

»POZITIVNO MNENJE«

Obrazložitev:

Na osnovi pregleda dokumentacije in dne 4.1.2023 z elektronsko pošto posredovanega tolmačenja sprejetega občinskega odloka ugotavljamo, da so bile dne 3.8.2022 podane smernice št. 253/01-DM primerno upoštevane.

Podano mnenje velja eno leto od dneva izdaje.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanim mnenjem je kontaktna oseba Zvone Štrekelj (070 700 700 ali zvone.strekelj@telemach.si).

Pripravil:
Zvone Štrekelj



Poslano: naslovníku
arhiv (tu)

-

TELEMACH d.o.o.

Vodja projektive:
Uroš Jagodic, d.i.e.



OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA 3, MORAVSKE TOPLICE
9226 MORAVSKE TOPLICE

15-03-2023
Številka Priloga

Številka: 430-0047/2019-91
Datum: 15. 3. 2023

ZUM d.o.o.
Grajska ulica 7
2000 Maribor

Na podlagi prejete vloge z dne 23. 12. 2022, Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in v skladu s 6. členom sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona (Uradni list RS, št. 137/2022 z dne 28. 10. 2022) izdaja Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev, naslednje

POZITIVNO MNENJE

k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona (identifikacijska št. 3250).

Obrazložitev

Naslovnik je na Občino Moravske Toplice naslovil vlogo za izdajo prvih mnenj k osnutku Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BG 9 – poslovna cona. Gradivo za pridobitev prvih mnenj je bilo dostopno na spletni strani Občine Moravske Toplice in je zajemalo osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Po pregledu priloženega gradiva je ugotovljeno, da se območje s parcelnimi številkami: 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) nameni za poslovno cono, v kateri se načrtuje gradnja nestanovanjskih stavb. Na območju se lahko umeščajo dejavnosti, kot so: poslovne (finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve), proizvodne (različne predelovalne dejavnosti, za katere ni treba izdelati presoje vplivov na okolje), odlaganje in predelava odpadkov, storitvene, trgovske (tudi dejavnost sejmišč in trgovskih centrov), prometne in skladiščenje, energetske (do začetka izgradnje cone v delu ali na celotnem območju).

Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Sprejet odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

Nadalje je ugotovljeno, da so k predmetnemu prostorskemu aktu bile s strani Občine Moravske Toplice izdane smernice št. 430-0047/2019-54 z dne 19.9.2022, ki so bile ustrezno upoštewane.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Anita Gomboc

Vročiti:

- naslovníku po elektronski pošti: mojca.svecko@zum-mb.si



Direktorica občinske uprave:
Martina Vink Kranjec

15

Priloga 5: OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

KAZALO VSEBINE

1. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta	1
1.1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta	1
1.2. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta	1
2. Obrazložitev zasnove prostorskih ureditev	2
2.1. Način pridobitve strokovne rešitve	2
2.2. Opis predvidene prostorske ureditve	3
2.2.1. Koncept pozidave, funkcija in razporeditev dejavnosti v območju	3
2.2.2. Odstranitve objektov	4
2.2.3. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje	4
2.2.4. Zasnova ureditve odprtih površin	5
2.3. Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro	6
2.3.1. Zasnova projektnih rešitev prometnih površin	6
2.3.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje	7
2.3.2.1. Vodovodno omrežje	7
2.3.2.2. Odvajanje onesnaženih voda	7
2.3.2.3. Elektroenergetska infrastruktura	8
2.3.2.4. Omrežje elektronskih komunikacij	8
2.3.2.5. Ogrevanje	8
2.4. Merila in pogoji za parcelacijo	8
2.5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine	9
2.6. Rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave ter trajnostno rabo naravnih dobrin	9
2.6.1. Varstvo naravne dediščine	9
2.6.2. Varovanje kakovosti zunanjega zraka	9
2.6.3. Varstvo tal	10
2.6.4. Ravnanje z odpadki	10
2.6.5. Varstvo voda	11
2.6.6. Varstvo pred hrupom	11
2.6.7. Varovanje zdravja ljudi	12
2.6.8. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem	12
2.7. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	12
2.8. Etapnost, odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev	14

1. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.1. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta

Občina Moravske Toplice je v letu 2017 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 66/20, 108/21 in 184/21 v nadaljevanju: OPN).

Z njim je, med drugim, določila tudi enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) in območja, za katera je treba izdelati in sprejeti občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN). Obravnavano območje je v OPN opredeljeno kot del EUP BG 9, za katero je potrebno izdelati OPPN, za katerega so opredeljeni dopustni posegi in ureditve v 63. členu odloka o OPN in dopustne dejavnosti in objekti ter posegi v Prilogi 1.

Za obravnavano območje so bile v juliju 2020 izdelane in v maju 2022 dopolnjene Strokovne podlage za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG9 – Gospodarska cona (ZUM; d.o.o., št. 19064).

Pravna podlaga za pripravo OPPN je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št.199/21, v nadaljevanju ZUreP-3) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

1.2. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta

Namen prostorskega akta je določitev urbanistične rešitve predvidene prostorske ureditve, določitev lokacijskih in tehničnih pogojev in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov ter določitev drugih pogojev, zahtev in ukrepov za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Sprejet odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

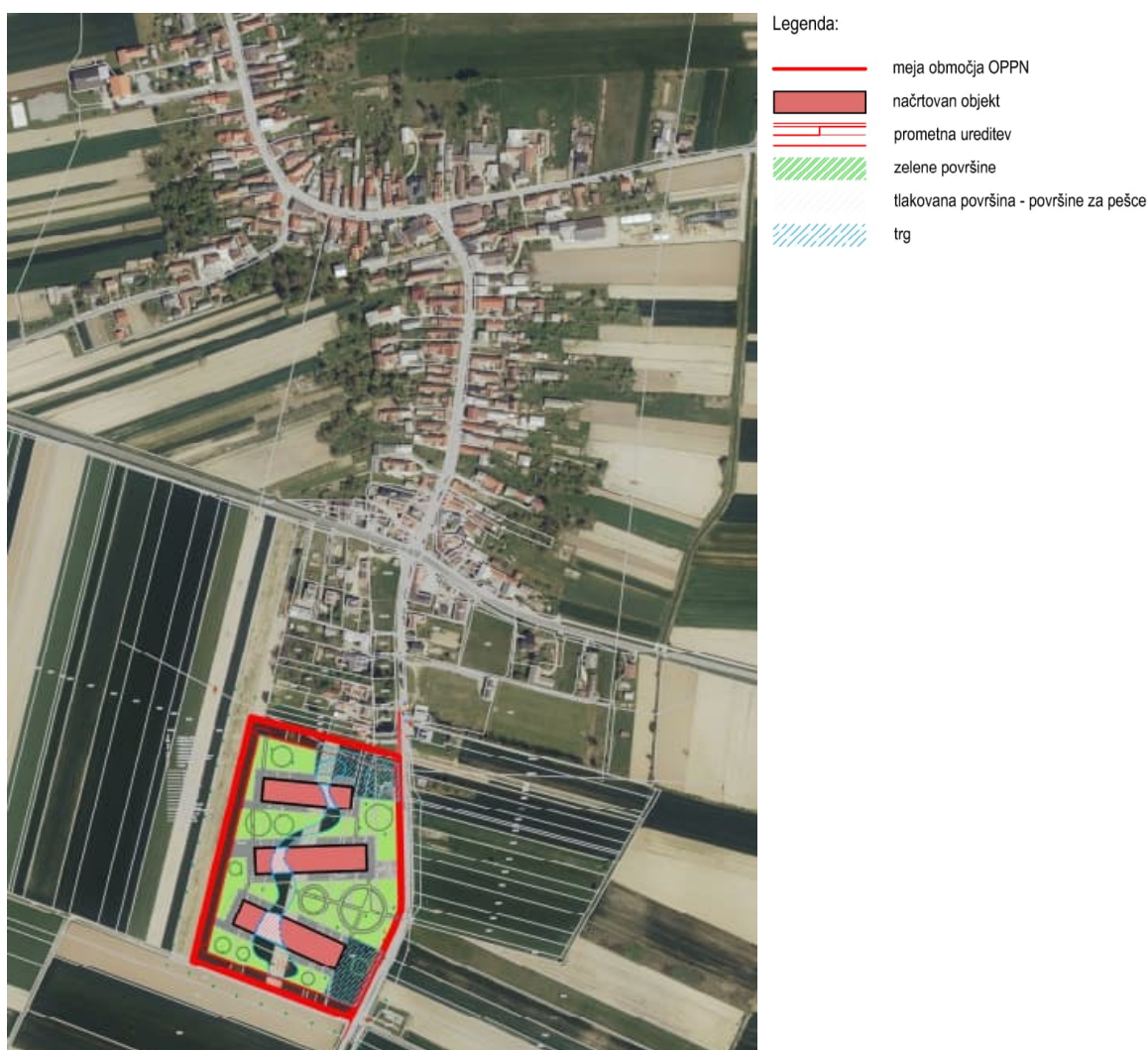
2. OBRAZLOŽITEV ZASNOVE PROSTORSKIH UREDITEV

2.1. Način pridobitve strokovne rešitve

Za predmetno območje so bile izdelane Strokovne podlage za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 – Gospodarska cona (ZUM; d.o.o., št. 19064, julij 2020, dopolnitev maj 2022).

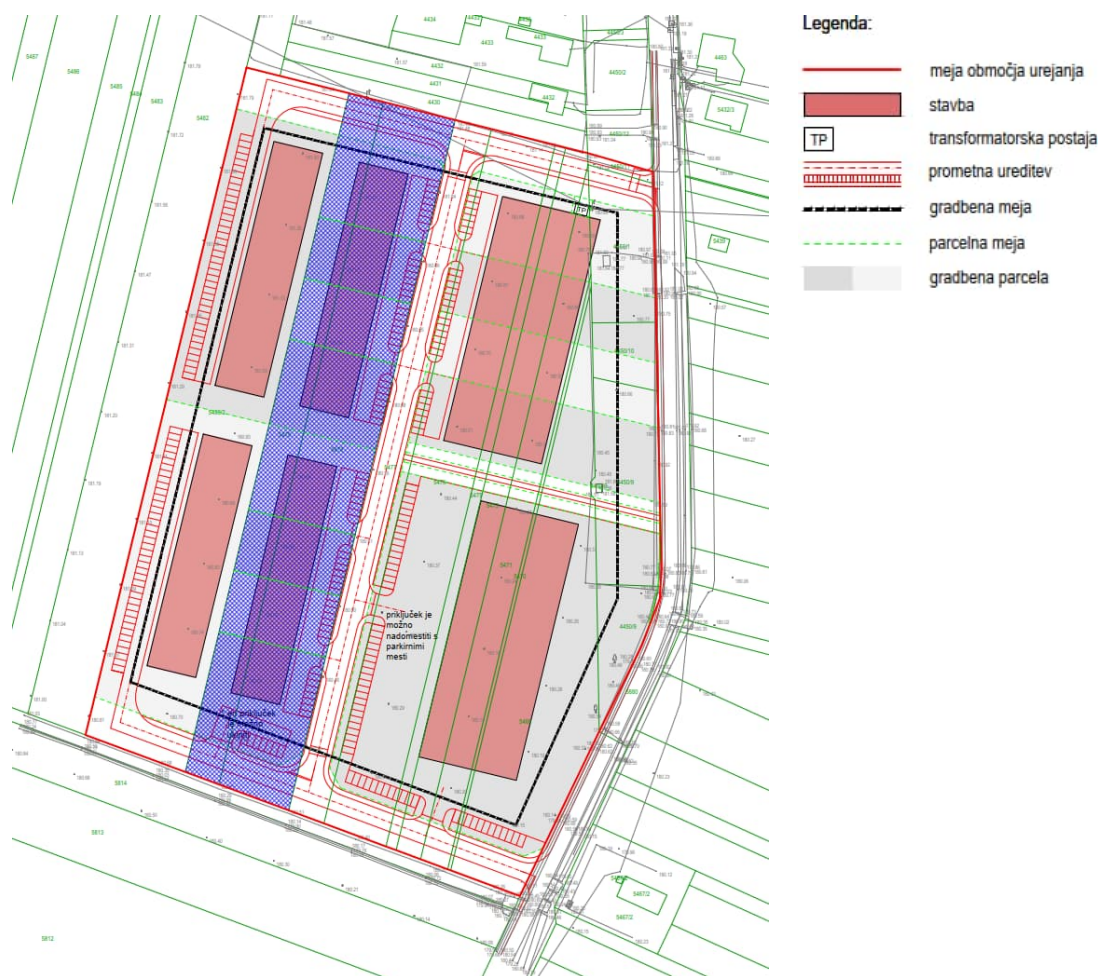
Območje, ki ga obravnava strokovna podlaga je identično območju predmetnega OPPN.

Za območje je bila izdelana prostorska preveritev, katere koncept pozidave je temeljil na obstoječi historični tipologiji stavb v naselju Bogojina in morfološki obliki naselja.



Slika 13: Predhodni koncept zazidave (ZUM d.o.o., julij 2020)

Občina se je na podlagi investitorskih pobud odločila za višjo izrabo zemljišč in fleksibilnejšo rabo območja. V nadaljevanju priprave strokovnih podlag je bila ureditvena situacija spremenjena.



Slika 14: Ureditvena situacija iz predmetne strokovne podlage

2.2. Opis predvidene prostorske ureditve

Funkcionalne, tehnične in oblikovalske rešitve načrtovanih objektov in površin so prikazane v grafičnem delu (karta 4/1 »Ureditvena situacija«, karta 4/2 »Urbanistični pogoji«, karta 4/3 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez«).

2.2.1. Koncept pozidave, funkcija in razporeditev dejavnosti v območju

Koncept zazidave pogojuje parcelna struktura, velikost ter oblika razpoložljivih zemljišč, možnost prometne navezave na državno cesto, ki poteka po vzhodnem robu območja, načrtovana kolesarska steza ob državni cesti ter usmeritve za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta v EUP BG 9 iz OPN.

Območje se na državno cesto priključuje preko novih cest z delovnima imenoma A in B na severnem in južnem robu območja, na kateri se priključuje prečna cesta C, ki omogoča dostopnost v osrednjem delu poslovne cone. Dodaten dostop na območje predstavlja tudi pešpot na vzhodnem delu območja.

Območje se nameni za poslovno cono, v kateri se načrtuje gradnja nestanovanjskih stavb oz. objektov.

Na območje umeščajo posebne dejavnosti:

- poslovne (finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve),
- proizvodne (različne predelovalne dejavnosti, za katere ni treba izdelati presoje vplivov na okolje),
- odlaganje in predelava odpadkov,

- storitvene,
- trgovske (tudi dejavnost sejmišč in trgovskih centrov),
- prometne in skladiščenje,
- energetske (do začetka izgradnje cone v delu ali na celotnem območju),

Dopustne so le dejavnosti in obrati, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja, t.j. dejavnosti in objekti, ki bi lahko v skladu z Uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki povzročajo industrijske emisije (Ur. l. RS, št. 44/22) lahko povzročili onesnaženje okolja večjega obsega in za katere morajo njihovi upravljavci pridobiti okoljevarstveno dovoljenje in obrati, ki v skladu z Uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic (Ur. l. RS, št. 22/16) sodijo glede na vrsto in količino nevarnih snovi med obrate večjega tveganja za okolje.

2.2.2. Odstranitve objektov

Odstranita se objekta na zemljiščih s parc. št. 4450/1 in 4450/9, k.o. Bogojina. Odstrani se tudi vsa gospodarska javna infrastruktura, ki ostane brez funkcije.

2.2.3. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Prostorska ureditev predvideva umestitev nestanovanjskih stavb primernih za različne dopustne dejavnosti. Predlagana ureditvena situacija dopušča fazno izgradnjo območja in fazno izgradnjo posamezne stavbe.

V grafičnem delu je velikost in lega načrtovanih stavb opredeljena informativno, za postavljanje stavb je potrebno upoštevati vse urbanistične pogoje, ki jih določa ta odlok: faktor zazidanosti, gradbeno mejo, minimalni delež zelenih površin, minimalno število parkirnih mest, dostavne in manipulativne površine itd. Upoštevati jih je potrebno tako v primeru spreminjanju lege, oblike in velikosti stavb kot pri združevanju/razdruževanju gradbenih parcel.

Stavbe se postavljajo znotraj površine, ki jo omejuje gradbena meja in je razvidna iz grafičnega dela (karta 4/2 Urbanistični pogoji). *Gradbena meja je linija, ki jo predvidena stavba ali objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost.* Določena je tako, da omogoča fleksibilno izrabo parcele glede na program posameznega investitorja. V primeru gradnje večjega (npr. proizvodnega) kompleksa znotraj gradbenih mej v vzhodnem delu cone, se lahko dostopna cesta C v celoti ali v delu opusti, vendar tako, da se omogoči prometna navezava in komunalna oprema preostalih gradbenih parcel. Prometna ureditev in ureditev druge komunalne infrastrukture se utemelji v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. V primeru odstopanj od grafično prikazanih ureditev, morajo biti stavbe znotraj gradbene meje postavljene tako, da niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi. Od prometne površine je odmik najmanj 4,0 m.

Dopustna gradbena površina je definirana z maksimalno pozidano površino, ki ne sme presegati 80% gradbene parcele (faktor zazidanosti FZ je 0,8). Stavbe so lahko tudi manjše.

Največja dopustna višina stavb je 10 m, merjeno od relativne kote terena do najvišje točke stavbe.

Volumensko so stavbe lahko razgibane.

Drugi oblikovalski pogoji:

- Strehe so lahko razčlenjene in različno oblikovane po posameznih segmentih. Lahko so enokapne ali dvokapne, pokrite s kritino v temnejših odtenkih (temno siva, temno rdeča, temno rjava). Lahko so tudi ravne, ozelenjene. Piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene.
- Fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citrsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško

zelena, živo oziroma turkizno modra), ni dopustna. Proti dovoznim cestam in proti regionalni cesti se fasad ne sme oblikovati kot slepe fasade, temveč kot pročelje. Pročelje je glavna oblikovana fasada na stavbi.

- Kleti so dovoljene.
- Dovozi na gradbene parcele so z novih dostopnih cest.

V coni je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena tudi postavitve pomožnih objektov¹, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta, pri čemer je treba pri vseh objektih spoštovati določbe, ki se nanašajo na zazidanost gradbene parcele in zagotovitev deleža neutrjenih površin na gradbeni parceli. Nezahtevni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj opredeljene gradbene meje, enostavni (npr. nadstrešnice) pa so lahko postavljeni tudi izven gradbene meje.

Dovoljena je postavitve enega reklamnega stolpa na vsaki gradbeni parceli; gradbena površina stolpa je največ 2,5 m x 0,3 m, višina do 8,0 m.

Dovoljeno je postavljati ograje, kadar to zahteva tehnološki proces oziroma varovanje objekta. Ograje so lahko 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. Ograje so lahko visoke do največ 2,0 m.

V severnem delu območja je predvidena tudi postavitve nove transformatorske postaje.

Postavitve urbane opreme in javne razsvetljave ne sme onemogočati ali ovirati odvijanje prometa in vzdrževanja infrastrukturnega omrežja.

2.2.4. Zasnova ureditve odprtih površin

Ob stavbi se primerno utrdijo ploščadi za parkirišče in manipulativne površine, druge površine se zatravijo in zasadijo z drevjem in grmovnicami. Vse v aktu opredeljene zelene površine morajo biti ozelenjene (neutrjena površina).

Vsaj 10 % gradbene parcele mora biti ozelenjene.

Na pasu ob cesti A, ob severnem robu območja, se kot vizualna bariera proti obstoječi stanovanjski zazidave zasadijo grmovnice na severni strani ceste, na južni strani ob novih stavbah pa drevesa.

Zahodni in južni rob območja proti odprti krajini se uredita s sonaravno linijsko zasaditvijo.

Na vzhodni strani območja se ob novi kolesarski stezi, oz. med kolesarsko stezo in novo pešpotjo vzpostavi drevored visokoraslih dreves. Prav tako se izvede dvostranski drevored ob pešpoti, ki vodi v cono.

V skladu s smernicami Ministrstva za okolje in prostor, Sektorja za ohranjanje narave, št. 35600-311/2022-2550-8 z dne 9. 11. 2022, je potrebno upoštevati gradivo, ki ga je pripravil Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor, št. 3563-0269/2022-2 z dne 3. 11. 2022. Usmeritve v nadaljevanju so povzete iz predmetnega gradiva. Vsa podrtá drevesa in grmovje je potrebno nadomestiti s saditvijo avtohtonih in krajevno značilnih (lahko tudi visokodebelnih sadnih) vrst na zemljiščih znotraj območja OPPN in na območju parkirišča (prometne ureditve), kjer se to grmovje in

¹ V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju: ZUreP-3) je pomožni objekt »objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe oziroma načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne oziroma obratovalne pogoje; lahko je samostojni ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko sta določena obseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta; dopustnost pomožnih objektov se določi v prostorskem izvedbenem aktu.«

drevje ohranja in vzdržuje. Ob robu parkirišča in na parkirišču je potrebno minimalno na vsaka tri parkirna mesta zasaditi avtohtono in krajevno značilno drevo ali grmovje.

V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3,0 m². Na zahodnem robu območja se za zasaditev parkirišč potrebno število dreves šteje tudi drevesa v sonaravni linijski zasaditvi.

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja se natančno določi višinsko ureditev, izbor rastlinskih vrst in njihovo število.

2.3. Zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Infrastrukturni objekti in naprave so razvidni iz grafičnih prilog 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture« in 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

Obstoječe in predvideno stanje komunalne in energetske infrastrukture je vrisano na podlagi zbirnih katastrov gospodarske javne infrastrukture, geodetskega načrta št. 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., certifikat z dne 8. 4. 2020) in podatkov upravljavcev elektroenergetskega omrežja in javnega kanalizacijskega omrežja.

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih aktov.

2.3.1. Zasnova projektnih rešitev prometnih površin

Notranje cestno omrežje sestavljajo nove ceste z delovnimi imeni cesta A, cesta B in cesta C.

Prometno dostopnost obravnavanega območja zagotavljata novi dvosmerni dvopasovni dostopni cesti, cesta A in cesta B, s širino vozišča 7,0 m, ki se prometno podrejeno, na severnem in južnem robu območja navezujeta na kategorizirano državno cesto, regionalno cesto III. reda R3-743 Bogojina – Gančani (AC priključek).

Uredi se tudi dvosmerna dvopasovna dostopna cesta C, s širino vozišča 7,0 m, ki se na severu prometno podrejeno navezuje na cesto A in na jugu na cesto B in ju tako povezuje.

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). Uredi se tudi pločnik vzdolž vzhodne strani regionalne ceste.

Nove dostopne ceste so namenjene dovozu uporabnikov ter intervencijskih in dostavnih vozil do predvidenih stavb. Cesta A in cesta B se uredita z enostranskim pločnikom širine 2,0 m. Cesta C se uredi z obojestranskim pločnikom širine 2,0 m.

Kolesarjem je namenjena enostranska dvosmerna kolesarska steza ob regionalni cesti, na območju pa se vodijo po vozišču.

Pešcem so namenjeni pločniki ob novih dostopnih cestah in pešpot v osrednjem in vzdolž vzhodnega dela območja, od koder se vodijo do pločnika ob vzhodni strani regionalne ceste (izven območja OPPN).

V širino prečnega profila cest niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope.

Na nove dostopne ceste se priključujejo parkirne, vozne in na jugovzhodnem delu tudi manipulativne površine posamezne gradbene parcele. Skladno s programom investitorja se lahko posamezni priključki ali cesta C (delno ali v celoti) ukinejo ali nadomestijo s parkirnimi mesti.

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.

V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki se jo določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Izbrana širina ceste ter voznih, parkirnih in manipulativnih površin in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila.

Severno od območja, na državni kategorizirani regionalni cesti II. reda R2-442 Martjanci – Dobrovnik – Dolga vas, na odseku 1318, je urejeno avtobusno postajališče, oddaljeno cca. 200 m od obravnavanega območja.

2.3.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti je potrebno vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj).

2.3.2.1. VODOVODNO OMREŽJE

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na predviden cevovod NL DN150, kateri nadomesti obstoječi, za ukinitvev 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 ustrezno prevežejo vodovodni priključki za obstoječe objekte Bogojina 1, 2, 2A, 2C, 3, 4A, 4 in 10B.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje).

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12 in 44/22 – ZVO-2) in Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 86/21) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

2.3.2.2. ODVAJANJE ONESNAŽENIH VODA

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda, ki morata biti vodotesna.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 44/22 - ZVO-2) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19).

Kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi fekalni vod komunalne kanalizacije, ki poteka vzhodno od območja.

Kanalizacija za odvajanje padavinskih vod

Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan 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. Po potrebi se uredi zadrževanje padavinskih vod.

Odvodnjo padavinskih vod s prometnih površin se uredi razpršeno po terenu.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in 44/22 - ZVO-2).

2.3.2.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Severno in po severovzhodnem delu območja poteka obstoječi srednje napetostni prostozračni daljnovod, ki se med stebroma skladno s pogoji upravljavca ustrezno kablira in skupaj z obstoječim nizkonapetostnim omrežjem na severovzhodnem delu območja prilagodi načrtovanim prostorskim ureditvam.

Za napajanje območja z električno energijo se na prestavljen in kabliran srednje napetostni vod ustrezno vzanka nova transformatorska postaja (TP), ki se locira ob stavbi v severovzhodnem delu območja obravnave. Iz nje se ob novih dostopnih cestah zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod do predvidenih novih stavb.

Za osvetlitev območja se zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz navedene transformatorske postaje.

2.3.2.4. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

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

2.3.2.5. 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.

2.4. Merila in pogoji za parcelacijo

Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«, na katerem so s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo, določene tudi lomne točke meje območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2.5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Območje predvidnega OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij 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.

2.6. Rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave ter trajnostno rabo naravnih dobrin

2.6.1. Varstvo naravne dediščine

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za ohranjanje narave, je izdal naravovarstvene smernice dne 9. 11. 2022, št. 35600-311/2022-2550-8, s katerimi je posredoval gradivo za pripravo naravovarstvenim smernic za Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 v občini Moravske Toplice, št. 3563-0269/2022-2 z dne 3. 11. 2022, ki ga je pripravil Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor. V gradivu je Zavod ugotovil, da je območje ureditev predmetnega OPPN izven območij z naravovarstvenim statusom, podaja pa varstvene usmeritve za varstvo naravne vrednote evidentirane v bližini predmetnega OPPN BG9 in priporočila za varstvo zavarovanih živalskih vrst.

V bližini predmetnega OPPN BG9 je evidentirana drevesna naravna vrednota Bogojina – lipa (Ident. št. 7092), ki je naravna vrednota lokalnega pomena. Naravna vrednota je evidentirana približno 50 m jugovzhodno od predmetnega območja.

Za varstvo naravne vrednote in ohranitve lastnosti, zaradi katerih je bila le ta opredeljena, je potrebno ob posegih in ureditvah upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- vsa odvečna zemljina in gradbeni materiali se deponira izven območja lipe in njenega rastnega prostora (cca. 10 m vstran od lipe);
- na območju lipe in njenega rastnega prostora (cca. 10 m vstran 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 rastnega prostora (cca. 10 m vstran od lipe).

Na območju OPPN 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 Uredbo o zavarovanih prostoživečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19).

Za varstvo teh vrst se pri pripravi OPPN upoštevata tudi naslednji usmeritvi, ki se povzameta v zasnovi ureditve odprtih površin:

- vsa podrta drevesa in grmovje se nadomesti s saditvijo avtohtonih krajevno značilnih avtohtonih (lahko tudi visokodebelnih sadnih) vrst na zemljiščih znotraj območja OPPN BG9 in na območju parkirišča (prometne ureditve), kjer se to grmovje in drevje ohranja in vzdržuje;
- ob robu parkirišča in na parkirišču se minimalno na vsaka tri parkirna mesta zasadi avtohtono in krajevno značilno drevo ali grmovje.

2.6.2. Varovanje kakovosti zunanega zraka

Glavni vir emisij snovi v zrak bodo izpušni plini motornih vozil in ogrevanje.

V izogib onesnaženju zraka je treba stavbe ogrevati na okoljsko neoporečne energente in spodbujati razvoj trajnostnih oblik mobilnosti.

Gradnja na območju lahko predstavlja vir onesnaženja zraka, zato je med njo potrebno upoštevati omilitvene ukrepe. Ti so predvsem uporaba gradbene mehanizacije in naprav, ki ustrezajo normam kakovosti, ustrezno nalaganje in čiščenje prevoznih sredstev, ko zapuščajo gradbišče in se vključujejo v promet, čiščenje javnih prometnih površin, prekrivanje deponij, prekrivanje transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

Vsi izpusti iz stavbe (klimatski, ostali zračniki) naj se postavljajo čim bolj stran od najbližjih stanovanjskih stavb.

2.6.3. Varstvo tal

Med gradnjo je treba:

- posege v tla izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala iz izkopa za temeljenje ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- izkopani material se sproti odvaža in deponira na ustrezno pripravljenem odlagalnem mestu;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posvetiti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru je treba onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preiskati skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja mora biti določena tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporabljati le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa uporabljati tehnično brezhibne gradbene stroje in ostalo mehanizacijo;
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo gradbenih odpadkov neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščenno podjetje. V dogovoru z javnimi komunalnimi službami, ki so zadolžene za zajem in odvoz odpadkov na območju občine se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.

2.6.4. Ravnanje z odpadki

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.

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.

2.6.5. Varstvo voda

Odpadne vode, ki bodo nastale so:

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

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno fekalno kanalizacijo;
- padavinske vode s streh ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo do ponikovalnic;
- odvodnja padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj v padavinsko kanalizacijo, ki so dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovana količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodoneprepustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlivanja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- 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.

2.6.6. Varstvo pred hrupom

Hrup je vsak zvok, ki v naravnem in življenjskem okolju vzbuja nemir, moti človeka in škoduje njegovemu zdravju ali počutju ali škodljivo vpliva na okolje.

Viri hrupa so:

- osebni promet na območju in
- hrup delovnih strojev v času gradnje.

Ravni hrupa dejavnosti v okolici stavb ne smejo presegati vrednosti, kot jih za to območje predpisuje Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju IV. stopnje varstva pred hrupom.

V času gradnje je potrebno obratovanje delovnih strojev ter vsa gradbena in druga hrupna dela na gradbišču opravljati le v dnevnem času v nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti hrupa. Pri gradnji je treba uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo.

Pri načrtovanju vseh gradenj mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja železniškega in cestnega prometa.

2.6.7. 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.

Upoštevajo se tudi vsi ostali pogoji za varovanje zdravja ljudi: dopustne dejavnosti, pogoji za novogradnje ter ostale posege v prostor, oskrba z zdravstveno ustrezno pitno vodo, ustrezno odvajanje komunalnih odpadnih vod, varovanje kakovosti zunanjega zraka, varstvo pred hrupom, varstvo pred svetlobnim onesnaženjem, itd.

2.6.8. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati nočnemu osvetljevanju gradbišča.

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

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91, Uradni list RS, št. 1/95 – ZStA, 59/99 – ZTZPUS, 52/00 – ZGPro, 83/05 in 199/21 – GZ-1);
- SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah;
- Tehnično smernico TSG – 1 – 001: 2019 (izdaja 4.1) Požarna varnost v stavbah;
- Pravilnik o izdelavi ocen požarne ogroženosti (Uradni list RS, št. 180/20)
- Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom se izkazuje v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za tiste stavbe, ki so požarno zahtevni objekti, z elaboratom »študija požarne varnosti«, skladno s Pravilnikom o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1).

V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG – 1 – 001: 2019 (izdaja 4.1) Požarna varnost v stavbah.

Tabela 40: Zahtevana količina vode za gašenje stavb v naseljih

Klasifikacija celotne stavbe ali dela stavbe (CC-SI)	Količina vode v litrih na minuto, zahtevana za en požar v odvisnosti od površine (m ²) požarnega sektorja [1][2]					
	do 500	1.000	2.000	5.000	10.000	nad 10.000
111 – Enostanovanjske stavbe[3] 112 – Večstanovanjske stavbe[3] 113 – Stanovanjske stavbe za posebne namene 122 – Upravne in pisarniške stavbe 1241 – Postaje, terminali, stavbe za komunikacije in z njimi povezane stavbe 1264 – Stavbe za zdravstvo 1272 – Stavbe za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe 1274 – Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	600	800	1.200	1.600	2.400	izračun: 2.400 X (površina /10.000)
121 – Gostinske stavbe 1242 – Garažne stavbe 1261 – Stavbe za kulturo in razvedrilo 1262 – Muzeji in knjižnice 1263 – Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo 1265 – Športne dvorane 1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe	600	1.000	1.600	2.400	3.200	izračun: 3.200 X (površina /10.000)
125 – Industrijske stavbe in skladišča do 250 MJ/m ²	600	800	1.200	1.600	2.400	izračun: 2.400 X (površina /10.000)
123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti pod 1.000 MJ/m ² 125 – Industrijske stavbe in skladišča do 1.000 MJ/m ²	600	1.000	1.600	2.400	3.200	izračun: 3.200 X (površina /10.000)
123 – Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti nad 1.000 MJ/m ² 125 – Industrijske stavbe in skladišča nad 1.000 MJ/m ²	800	1.600	2.400 [4]	3.200 [4]	4.000 [4]	izračun: 4.000 X (površina /10.000) [4]
Visoke stavbe	1.600 (celična gradnja, požarni sektor < 400 m ²)	2.400	3.200	3.200	3.200	izračun: 3.200 X (površina /10.000)

[1] V izračunu površine požarnega sektorja se upošteva drugi odstavek točke 4.2.2.1.

[2] Vmesne stopnje se lahko interpolirajo.

[3] Za eno- in dvostanovanjske stavbe z BTP stavbe pod 500 m² se količina vode lahko zmanjša na 400 l/min.

[4] Predvideti za triurno zagotavljanje gasilne vode.

Primer:

Trgovski objekt s požarno obremenitvijo do 1.000 MJ/m² ima kvadraturu trgovine 1.200 m² in kvadraturu skladišča 500 m². Skladišče je požarno ločeno od trgovine s steno požarne odpornosti razreda EI 30. Za izračun upoštevamo seštevek obeh sektorjev. Za trgovski objekt velikosti 1.000 m² je zahtevano 1.000 l/min, za objekt 2000 m² pa je zahtevano 1.600 l/min. Z interpolacijo dobimo 1.420 l/min vode za dve uri.

Slika 15: Tabela 40: Zahtevana količina vode za gašenje stavb v naseljih (vir: [Tehnična smernica TSG-1-001:2019 \(izdaja 4.1\) Požarna varnost v stavbah](#))

Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG – 1 – 001: 2019 (izdaja 4.1) Požarna varnost v stavbah.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovodne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovodne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.

Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Objekte je treba graditi v skladu s VII. stopnjo potresne intenzitete EMS oziroma v skladu s predpisi. Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnege pospeška tal. Glede na to karto se območje nahaja znotraj cone potresne nevarnosti, ki jo karakterizira projektni pospešek tal vrednosti 0,1.

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

2.8. Etapnost, odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev

Prostorske ureditve se lahko izvedejo v več etapah.

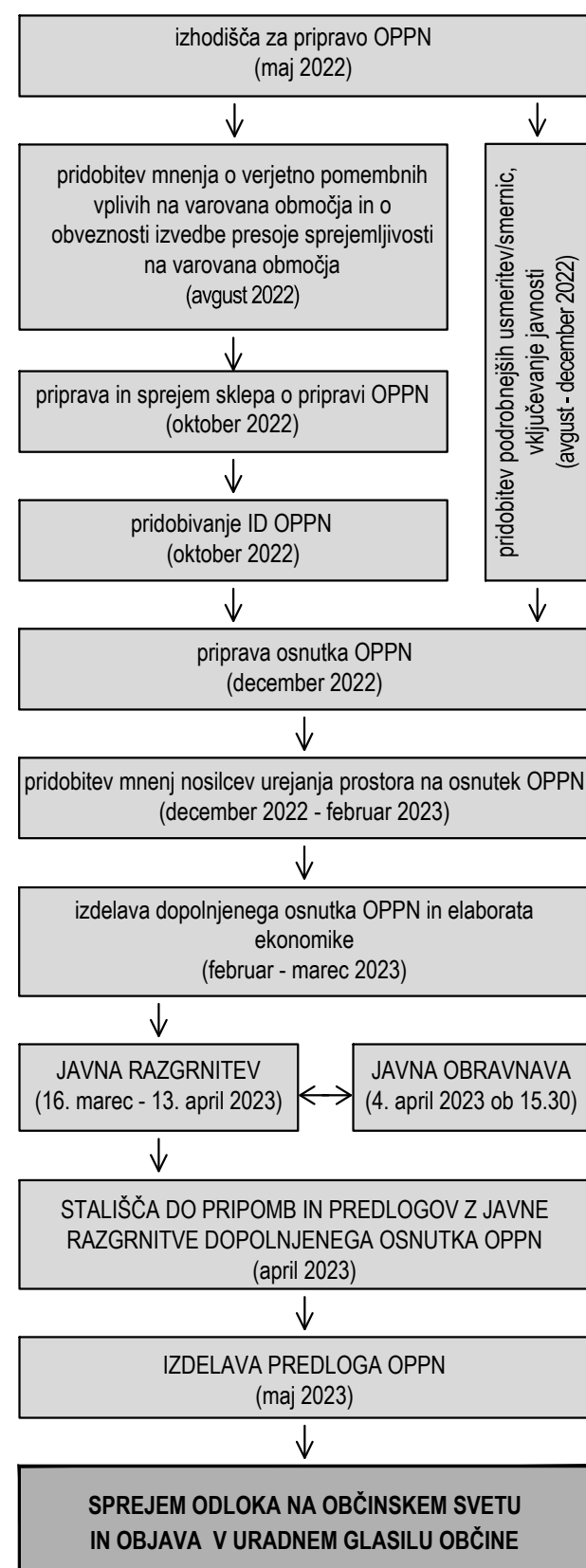
V odloku so določena možna odstopanja glede pogojev za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor in parcelacije ter določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobra. Odstopanja od določil za načrtovanje javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobra so možna brez določenih tehničnih omejitev, pri tem se ne smejo poslabšati vplivi na okolje in ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, dokazati pa se mora, da so takšna odstopanja primernejša z določenih vidikov (oblikovalski, prometno tehnični, tehnološki ali okoljevarstveni).

Prav tako so v odloku podrobneje določene obveznosti investitorjev in izvajalcev: organizacija gradbišča in delovišča ter druge dodatne obveznosti.

Priloga 6: POVZETEK ZA JAVNOST

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(v nadaljevanju: OPPN)



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Občina Moravske Toplice je s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona (Uradni list RS, št. 137/22), pričela postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN, s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na predmetnem območju.

Območje OPPN leži južno od naselja Bogojina, ob regionalni cesti III. reda R3-743 Bogojina - Gančani (AC priključek).

Skladno z določili Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 66/20, 108/2021, 184/2021 v nadaljevanju: OPN) se območje nahaja v enoti urejanja prostora BG 9, za katero je predvidena izdelava OPPN. Po podrobnejši namenski rabi prostora je območje opredeljeno kot »BD- površine drugih območij«.

Območje OPPN je velikosti približno 5,5 ha in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 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).

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

Dopustno je umeščati le tiste dejavnosti, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja v skladu z veljavno uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in v skladu z veljavno uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

Prostorska ureditev predvideva umestitev nestanovanjskih stavb primernih za različne dopustne dejavnosti. Predlagana ureditvena situacija dopušča fazno izgradnjo območja in fazno izgradnjo posamezne stavbe.

V grafičnem delu je velikost in lega načrtovanih stavb opredeljena informativno, za postavljanje stavb je potrebno upoštevati vse urbanistične pogoje, ki jih določa ta odlok: faktor zazidanosti, gradbeno mejo, minimalni delež zelenih površin, minimalno število parkirnih mest, dostavne in manipulativne površine itd.

V coni je, v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, dovoljena tudi postavitve pomožnih objektov.

Stavbe se postavljajo znotraj površine, ki jo omejuje gradbena meja.

Faktor zazidanosti (FZ) je 0,8, minimalni delež zelenih površin je 10 %.

Največja dopustna višina stavb je 10 m. Kleti so dovoljene.

Stavbe se priključi na komunalno in energetska infrastrukturo (vodovodno omrežje, omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in elektroenergetska omrežje).

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječi fekalni vod komunalne kanalizacije, ki poteka vzhodno od območja.

Čiste padavinske vode z utrjenih površin in strešin se prioriteto spelje v padavinsko kanalizacijo do ponikovalnic. Odvodnjo padavinskih voda s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, 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.

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezna nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV ob cesti A.

Stavbe se lahko priključi tudi na omrežje elektronskih komunikacij.

C. NAMEN PREDLOGA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od vključno 16. 3. 2023 do vključno 13. 4. 2023 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice ter na spletni strani Občine Moravske Toplice. Javna obravnava gradiva je bila organizirana v torek 4. 4. 2023, ob 15.30, v prostorih kmečkoga turizma Gutman - Zver v Bogojini.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb javnosti z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, je bil izdelan predlog OPPN. Ker je predlog OPPN enak osnutku OPPN, na katerega so bila že pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora, nosilcev ni bilo potrebno pozivati k dopolnitvi mnenj.

OPP bo z odlokom sprejel Občinski svet Občine Moravske Toplice.

OPP določa območje prostorske ureditve in prostorske izvedbene pogoje za umestitev prostorske ureditve v prostor. OPPN je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

PRIPRAVLJAVEC : Občina Moravske Toplice
NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
IZDELAL : ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona








POVZETEK ZA JAVNOST



Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja BG 9 - poslovna cona

Ureditvena situacija

Legenda:

-  meja območja
-  gradbena površina stavbe
-  transformatorska postaja
-  odstranitev objekta
-  zasaditev
-  prometna ureditev
-  parcelna meja

MERILO: 1 : 1.500
NAROČNIK : Občina Moravske Toplice
ŠTEVILKA D.N.: 19064
ID ŠTEVILKA: 3250
IZDELAL: **ZUM** URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZDELAVE: maj 2023
GEOD. NAČRT: 53-2020-MS (Geodetski biro inženirjev 42, d.o.o., 8. 4. 2020)

