

**6. TOČKA DNEVNEGA REDA:**

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ŠIRITEV  
POSLOVNE CONE ZA OBMOČJE EUP LJ 37**

**OBČINSKI SVET  
OBČINE LJUTOMER**

Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 18. člena Statuta Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 11/2009, 7/2011, 2/2013 in 1/2016) je Občinski svet Občine Ljutomer na \_\_. redni seji, dne \_\_. \_\_. 2019 sprejel

**SKLEP št.**

1. Občinski svet Občine Ljutomer sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37.
2. Odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 354/2019-10-211

Datum: \_\_. \_\_. 2019

mag. Olga KARBA,  
**ŽUPANJA**

## **I. UVOD**

### **1. NASLOV ODLOKA**

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37

### **2. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ODLOKA**

Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) se je izdelal na podlagi Sklepa o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev poslovne cone za območje EUP LJ37, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2018), dne 26. 4. 2018.

OPPN se pripravlja na pobudo Občine Ljutomer in je namenjen izgradnji objektov za proizvodno dejavnost s primerno gospodarsko javno infrastrukturo. Projekt širitev poslovne cone je bil prepoznaven in potrjen v okviru Dogovora za razvoj regij (DRR). Gre za regijski projekt, v okviru katerega bo zgrajeno cestno omrežje, vodovod, kanalizacija, električno omrežje in javna razsvetljava. Projekt je skladen s programskimi dokumenti s področja regionalnega razvoja in z evropsko kohezijsko politiko do leta 2020.

### **3. CILJI IN NAČELA ODLOKA**

Temeljni namen priprave OPPN je širitev obstoječe poslovne cone z izgradnjo manjkajoče gospodarske javne infrastrukture (prometne, energetske, komunalne infrastrukture in javne razsvetljave) in izdelati pregleden, strokoven in uporaben prostorski akt, ter tako zagotoviti izpolnjevanje pogojev za nove posege v prostor.

### **4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

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

### **5. PRAVNE PODLAGE**

Postopek priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta je določen z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO – 1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011 – ZKZ-C 57/2012, 57/2012 – ZUPUDPP – A in 109/2012), Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/2007) in Pravilnikom o prikazu stanja (Uradni list RS, št. 50/2008). Upoštevati je potrebno tudi usmeritve in določitve veljavnih državnih prostorskih aktov.

## II. BESEDILO ODLOKA

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 16. člena Statuta Občine Ljutomer (Uradno glasilo Občine Ljutomer, št. 11/09, 7/11, 2/13 in 1/16) je Občinski svet Občine Ljutomer na \_\_. seji dne \_\_. \_\_. 2019 sprejel

### ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37**

#### 1 UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

##### 2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki je načrtovana z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovu projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

##### 3. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
  - izsek grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
  - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
  - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
  - zazidalna oziroma ureditvena situacija s prikazom ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo v merilu 1 : 1000,
  - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
  - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

**4. člen**  
**(priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt ima naslednje priloge:

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

**2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

**5. člen**  
**(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v severozahodnem delu naselja Ljutomer, na robu industrijskega kompleksa, na levem bregu reke Ščavnice in obsega parcele št. 3024, 3025/1, 3025/2, 3026, 3027 in 3028 vse v k.o. Ljutomer. Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta znaša 24.789,9 m<sup>2</sup> oziroma 2,5 ha.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidano stavbno zemljišče, ki v naravi predstavlja njive.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju izvedenih hidromelioracij (osuševanja). Območij varstva narave, območij varovanja kulturne dediščine, poplavno ogroženih območij ali drugih varstvenih območij ni zaslediti na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta še ni komunalno opremljeno in nima neposrednega dostopa do cestnega omrežja. Ob območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahajajo parcele, ki so bodisi javno dobro oziroma v občinski lasti in na katerih je možno izvesti dostop do državne ceste (regionalna cesta 1. reda Križevci- Ljutomer, št. odseka 1309) oziroma do javne poti ( javna pot Ljutomer- Babinci, št. odseka 725041). V bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja naslednja gospodarska infrastruktura:

- elektroenergetska infrastruktura, transformatorska postaja na parceli št. 1404/7 k.o. Ljutomer, do katere je speljan 20 kV kablovod,
- plinovodno omrežje je oddaljeno cca 200 metrov,
- ob državni cesti poteka cevovod za komunalno odpadno vodo,
- vodovodno omrežje je oddaljeno cca 100 m,
- telekomunikacijsko omrežje, ki je razvejano med bližnjimi objekti.

**3 PROSTORSKA UREDITEV, KI JE NAČRTOVANA Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

**6. člen**  
**(načrtovana prostorska ureditev)**

(5) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih obrtnim, proizvodnim, servisnim, storitvenim, skladiščnim, trgovskim ali poslovnim dejavnostim,
- gradnja cestnih priključkov na državno in občinsko cesto,

- gradnja dostopnih cest,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

(6) Poleg tega se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtuje še gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture, gradnja pomožnih objektov ter dela v zvezi z zunanjimi ureditvami.

#### **4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

##### **4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

###### **7. člen**

###### **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

##### **4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

###### **8. člen**

###### **(rešitve načrtovanih objektov in površin)**

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

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

##### **4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

###### **9. člen**

###### **(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objekta.

###### **10. člen**

###### **(vrste objektov glede na namen in zahtevnost gradnje)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- industrijske stavbe,

- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- mostovi in viadukti,
- podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi, vodnjaki in hidranti,
- cevovodi za odpadno vodo,
- čistilne naprave,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- vsi nezahtevni in enostavni objekti razen pomolov, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, pomožnih letaliških, pristaniških objektov in pomožnih objektov na smučišču.

## 11. člen

### (lega, velikosti in oblikovanje objektov)

#### (1) Stavbe:

– lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

– tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

– višinski gabarit: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

– streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

#### (2) Gradbeni inženirski objekti:

– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

#### (3) Nezahtevni in enostavni objekti:

– lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

– velikost: upošteva se določila predpisa o razvrščanju objektov;

– oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture so dopustni le pod pogoji in s soglasjem pristojnega upravljavca.

**12. člen**  
**(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi potrebna parkirna mesta,
- neutrije zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi,
- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

**13. člen**  
**(merila za parcelacijo)**

Zemljiške parcele, ki so namenjene gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti.

**5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA  
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO  
DOBRO**

**14. člen**  
**(splošni pogoji)**

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

(2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

**15. člen**  
**(prometno urejanje)**

(1) Za prometni dostop se zgradita med sabo povezani dostopni cesti in cestna priključka na regionalno cesto I. reda na odseku 1309, Križevci–Ljutomer ter na javno pot na odseku 725041, Ljutomer–Babinci.

(2) Cestna priključka se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.

(3) Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 6,00 m. Ob vozišču dostopne ceste se po potrebi uredi enostranski hodnik za pešce in kolesarje.

(4) Dovozne priključke do manipulativnih površin posameznih stavb se uredi z dostopnih cest.

**16. člen**  
**(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih, komunalnih in tehnoloških odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.

(2) Komunalne odpadne vode in predhodno ustrezno očiščene tehnološke odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje, ki se ga dogradi in se zaključi s komunalno čistilno napravo KČN Ljutomer.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se do izgradnje javne meteorne kanalizacije predhodno očiščene prioriteto ponika in zadržuje v zadrževalnikih pred izpustom v vode.

(4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

**17. člen**  
**(oskrba z vodo)**

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se dogradi obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.

(3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

**18. člen**  
**(oskrba z električno energijo)**

(1) Za oskrbo z električno energijo se zgradi nizkonapetostni kabelski razvod od obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV t-592 Obrtna cona 1 do priključno merilne omarice (PMO) posameznega odjemalca.

(2) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(3) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

**19. člen**  
**(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se dogradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija od priključne točke, obstoječega kabelskega jaška KJ113.

(2) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

(3) Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.



**20. člen**  
**(javna razsvetljava)**

(1) Javna razsvetljava se uredi ob dostopnih cestah v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

**6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

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

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

**7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

**22. člen**  
**(varstvo voda)**

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

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

(3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(4) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

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

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

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

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

(9) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

### **23. člen** **(varstvo tal)**

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

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

### **24. člen** **(ohranjanje narave)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### **25. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Objekti ne smejo povzročati povečanja emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

(2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(3) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(4) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

### **26. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v IV. območje varstva pred hrupom. Dovoljena je mejna raven hrupa 65 dBA ponoči in 75 dBA podnevi, ter kritična raven hrupa 80 dBA ponoči in 80 dBA podnevi.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. območje varstva pred hrupom in so oddaljena od območja občinskega podrobnega prostorskega načrta manj kot 1.000 m. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. območje varstva pred hrupom in so oddaljena od območja občinskega podrobnega prostorskega načrta manj kot 1.000 m, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v

okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

**27. člen**  
**(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil.

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

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

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

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
- toplotne črpalke.

(4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

**30. člen**  
**(ravnanje z odpadki)**

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

## **8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **31. člen (obramba)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

### **32. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Zaradi možnosti nastope visoke podtalnice stavbe ne smejo biti podkletene oziroma morajo biti kletni prostori ustrezno zgrajeni za pogoje visoke talne vode (bazenska izvedba).

(2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

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

### **33. člen (varstvo pred požarom)**

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

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

## **9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **34. člen (etapnost izvedbe)**

(1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

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

## **10 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **35. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske,

hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(5) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel in zemljišč pod stavbami zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

## **11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **36. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

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

## **12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **37. člen**

(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

## **13 KONČNI DOLOČBI**

### **38. člen**

**(hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Ljutomer.

### **39. člen**

**(začetek veljavnosti)**

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

Št. \_\_\_\_\_  
Ljutomer, dne \_\_. \_\_. 2019

mag. Olga KARBA,  
**ŽUPANJA**

**O b r a z l o ž i t e v :**

Občinskemu svetu Občine Ljutomer se daje v obravnavo usklajeni predlog odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37 (v nadaljevanju odlok). S sprejetjem odloka se določa območje ureditve, umestitev načrtovanih ureditev v prostor, zasnovno projektne rešitve in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanja okolja, naravnih virov, etapnost izvedbe in druge pogoje ter zahteve za izvajanje OPPN

Odlok se je izdelal na podlagi Sklepa o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev poslovne cone za območje EUP LJ37, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2018).

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPPN je potekal skladno z določbami in roki, ki jih predpisuje prostorska zakonodaja.

Izdellovalec prostorskega akta je ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

Občina Ljutomer je kot pripravljalec prostorskega akta dne 18. 7. 2019 z javnim naznanilom obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev poslovne cone za območje EUP LJ 37 v Ljutomeru in organizirala javno obravnavo dne 1. 8. 2019. Javna razgrnitev je potekala od 26. julija 2019 do vključno 24. avgusta 2019 v prostorih občine Ljutomer.

Po končani javni razgrnitvi je izdelovalec prostorskega akta začel s pridobivanjem mnenj nosilcev urejanja prostora in s pripravo usklajenega predloga prostorskega akta z odlokom za obravnavo na seji občinskega sveta.

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

Občinskemu svetu Občine Ljutomer predlagamo, da predlog odloka obravnava in sprejme v predloženi vsebini.

V skladu s 24. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Ljutomer bosta poročevalca pri tej točki dnevnega reda Jerneja Rajner in Leon Cigüt, odgovorni vodja izdelave prostorskega akta pri ZEU d.o.o. iz Murske Sobote.

Pripravila  
Jerneja Rajner

mag. Olga KARBA,  
**ŽUPANJA**

Prilogi:

- območje OPPN
- ureditvena situacija območja