

Na podlagi 112. člena in druge alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2) in __. člena Statuta Občine Dornava je Občinski svet Občine Dornava na _____ seji, dne _____, sprejel

O D L O K
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora ME14 – poselitveno območje Mezgovci

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Dornava ((Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2013, 5/2015 – obvezna razlaga, 30/2020, v nadaljevanju: OPN), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora ME14 – poselitveno območje Mezgovci (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje UMARH d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, s številko projekta 21-OPPN-05, datum_____.

(2) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2829.

2. člen

(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

A) BESEDILO

1. Obrazložitev odloka
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

B) KARTOGRAFSKI DEL

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

C) PRILOGE

Priloge OPPN so:

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

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

(območje podrobnega načrta)

- (1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami 62/1-del, 62/2-del, 62/3-del, 63/3-del, 65/5, 65/6, 65/7, vse k.o. 383 Mezgovci.
- (3) Oznaka enote urejanja prostora je ME14, OPPN je izdelan za del enote urejanja prostora.
- (4) Po podatkih GURS je velikost sklenjenega območja OPPN 0,46 ha.
- (5) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen

(namenska raba območja)

Podrobnejša namenska raba območja EUP ME14 je SK – površine podeželskega naselja, ki so namenjene ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju.

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE

5. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

V območju OPPN se predvidi izgradnja eno ali dvostanovanjskih prostostoječih stavb, enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z namensko rabo ter ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo dovoznih cest.

7. člen

(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se bruto višina etaže.
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro.
- **FZ** – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.
- **FIZ** – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.

IV. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

8. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 32. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 3. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč in izvajanje dopustnih posegov v skladu s 122. členom OPN (splošni pogoji v območjih, ki se urejajo z OPPN).
- (2) Dejavnosti in namembnost objektov se v območju OPPN umeščajo skladno s podrobnejšo namensko rabo SK – površne podeželskega naselja. Dopustno je bivanje in z bivanjem združljive dejavnosti v skladu z namensko rabo.

V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Na območju OPPN je dopustna gradnja prostostojećih eno in dvostanovanjskih stavb, stanovanjsko poslovnih in poslovno stanovanjskih stavb ter pomožnih stavb (garaže, nadstreški..) na petih stavbnih enotah, v skladu z namensko rabo območja.
- (2) Lega:

Lega objekta na zemljišču je določena z gradbenimi linijami ter gradbenimi mejami in je razvidna iz grafičnega dela OPPN – List 4 - Ureditveno količbena situacija
- (3) Gabariti:
 - tlorisni gabariti: razmerje tlorisnih stranic osnovnega kubusa mora biti najmanj 1:1,2, osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so lahko manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta.
 - višinski gabariti: od P+p do P+M, dopustna etažnost je razvidna iz grafičnega dela OPPN - – List 4 - Ureditveno količbena situacija.
- (4) Streha

Dopustna je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 30° in 45°. Dovoljena je tudi križna streha. Štirikapne in šotoraste strehe niso dopustne. Dopustna podzidava kolenčnega zidu je 1,4 m. Mansardna okna, strešna okna in strešni izzidki so dovoljeni. Dopustna je postavitve sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije.

Pomožni kubusi objektov praviloma povzemajo oblikovanje strehe osnovnega objekta. Streha pomožnega kubusa stavbe se lahko oblikuje kot ravna streha ali blaga enokapnica praviloma skrita za vencem in je nižja od slemena strehe osnovnega kubusa. Dopustna je izvedba terase nad pritličjem.

Strehe pomožnih objektov praviloma povzemajo oblikovanje strehe osnovnega objekta. Streha pomožnega objekta se lahko oblikuje tudi kot ravna streha ali blaga enokapnica praviloma skrita za vencem in je nižja od

slemena strehe osnovnega objekta. Podzidava kapne lege na pomožnih objektih ni dopustna.

(5) Fasada

Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek je na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Fasada je lahko kontaktne in prezračevane izvedbe. Dovolj se tudi lesene objekte oziroma fasade, pri čemer ni dopustna uporaba polkrožnih brun.

(6) Za območje OPPN veljajo sledeči urbanistični parametri:

- Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,4;
- Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 0,8;
- Potrebno je zagotoviti minimalno 20 % zelenih površin na raščnem terenu.

10. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi in v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m in se lahko postavljajo izven v grafičnem delu OPPN zarisanih gradbenih mej. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Parkirne površine na enotah 1, 2 in 3 je možno pokriti z nadstrešnicami, ki morajo biti od parcele nove dostopne ceste znotraj območja OPPN odmaknjene najmanj 0,5 m in morajo biti odprtega tipa.
- (3) Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov praviloma povzemajo oblikovanje strehe osnovnega objekta. Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko oblikujejo tudi kot ravne strehe ali blage enokapnice praviloma skrite za vencem.
- (4) Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (5) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
 - rekonstrukcije objektov in naprav,
 - sprememba namembnosti.
- (6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

VI. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

11. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zasebne zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zasebnih zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.

VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

12. člen

(prometno urejanje)

- (1) Predvidena je izvedba nove dostopne ceste z navezavo na lokalno cesto LC 076101 in izvedba dveh individualnih priključkov na lokalno cesto LC 076101.

- (2) Skupna interna dostopna cesta za stanovanjske enote 1-3 se uredi kot dvosmerna cesta za motorni promet v širini najmanj 5,5 m (širina vozišča 4 m, bankina 0,75 m).
- (3) Vse prometne površine morajo biti urejene ustrezno za dostop z intervencijskimi vozili.

13. člen
(parkiranje)

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.
- (2) Za posamezne enote sta predvideni po dve parkirni mesti za osebna vozila / stanovanjsko enoto. Število parkirnih mest za druge dopustne dejavnosti se določi v skladu s pogoji določenimi v OPN za posamezno dejavnost.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

14. člen
(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami in strokovnimi podlagami, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

15. člen
(vodovod)

- (1) Predvidena je priključitev objektov na vodovodno omrežje.
- (2) Območje OPPN je treba na novo opremiti z javnim vodovodnim omrežjem. Novo javno vodovodno omrežje se poveže z obstoječim v točki na križišču med parcelama št. 813/55 in 813/2 k.o. 384 Dornava.
- (3) Za izvedbo vodovoda je treba izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, v kateri vsi detajli izvedbe obdelani in predhodno usklajeni s pogoji upravljalca vodovodnega omrežja.
- (4) Po izgradnji novega vodovodnega cevovoda je treba izvesti prevezave vseh obstoječih vodovodnih priključkov.
- (5) V sklopu projektiranja in izvedbe novega vodovodnega omrežja se predvidi izgradnja javnega hidrantnega omrežja.
- (6) Potrebno je upoštevati minimalne odmike od obstoječih vodovodnih cevovodov. Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (7) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

16. člen
(kanalizacija odpadnih vod)

- (1) Predvidena je priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod.

- (2) Znotraj meje OPPN je predvidena izvedba javnega kanalizacijskega omrežja za ločeno odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod. Ob upoštevanju vseh potrebnih področnih predpisov se izvede ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih odpadnih komunalnih vod, ki mora biti vodotesen.
- (3) Območje OPPN je treba na novo opremiti z javnim kanalizacijskim omrežjem in ga povezati z javnim kanalizacijskim omrežjem, ki poteka na JV strani območja OPPN v javni cesti Dornava Moškanjci.
- (4) Iz parcel, na katerih je predvidena gradnja, se bodo izvedli gravitacijski priključki do predvidenega novega sekundarnega vakuumskega voda oz. vakuumskega priključnega jaška na tem vodu. Tehnično rešitev izvedbe tega vakuumskega cevovoda z dimenzioniranjem premera cevi, mestom in načinom navezave na obstoječo vakuumsko omrežje in mestom vgradnje vakuumskega priključnega jaška se pred projektiranjem uskladi z Občino Dornava.
- (5) Za izvedbo kanalizacijskega omrežja je treba izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, v kateri vsi detajli izvedbe obdelani in predhodno usklajeni s pogoji upravljalca kanalizacijskega omrežja.

17. člen

(padavinska kanalizacija)

- (1) Padavinske vode z obravnavanega območja je treba (ker ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo) prioriteto ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva podzemnih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podtalnice, ki je ocenjena na višino 215 m n.v. (podatek za merilno postajo Dornava (0730) – ekstrem za leti 2010 in 2011, oddaljenost merilne postaje od območja OPPN je cca 1 km), kar je okoli 1,5 m pod nivojem obstoječega terena in okoli 2 pod nivojem lokalne ceste. Zmožnost ponikanja mora biti v projektni dokumentaciji računsko dokazana. Ureditev odvodnje mora biti načrtovana in izvedena tako, da se stanje ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti.
- (2) Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko lovilcev olj s koalescenčnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST 858-2). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilcu olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodo nepropustne, zato je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.
- (3) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.
- (4) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom (zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki, zbiralnik deževnice...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

18. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Predvidena je priključitev objektov na elektroenergetsko omrežje. Za napajanje predvidenih stanovanjskih objektov v k.o. MEZGOVCI (383) bo treba zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV izvod iz TP 20/0,4 kV MEZGOVCI 1 (t-150). Za potrebe izvedbe napajanja objektov, predvidenih v OPPN je bila s strani Elektra Maribor izdelana Strokovna podlaga za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta: Ureditev EEO 0,4 kV na območju EUP ME14 poselitveno območje Mezgovci, št. projekta 7/23-PT, januar 2023.
- (2) Obstoječe NN omrežje je treba potrebi prestaviti in zaščititi.
- (3) Med projektiranjem predvidenega objekta 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 Elektro Maribor.

- (4) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (5) Električne inštalacije v novem objektu morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekt morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (6) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor.
- (7) 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.
- (8) Ob lokalni cesti LC 076101 Dornava Moškanjci je na južnem delu območja OPPN že izvedena javna razsvetljava. Nadgradnja javne razsvetljave znotraj območja OPPN ni predvidena, je pa dopustna.

19. člen

(elektronske komunikacije)

- (1) Predvidena je priključitev objektov na telekomunikacijsko omrežje.
- (2) Za vse predvidene objekte je predvidena možnost priključitve na telekomunikacijsko omrežje. Izvedba TK kabske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu univerzalne storitve možnosti priklopa vseh objektov v zavidavi. Priključna točka na omrežje Telekoma Slovenije je bi objektu Mezgovci 5b.
- (3) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti PGD/PZI projektno dokumentacijo.
- (4) Predvidena je izgradnja telekomunikacijskega omrežja:
 - izvedba kabske kanalizacije iz PEHD cevi 2xfi50 s pripadajočimi kabskimi jaški dimenzije 1,2 m x 1,2 m x 1,2 m ali BC fi 80 cm.
 - do posamezne hiše od kabskega jaška ena PEHD cev fi 32mm ter prehodni jašek pri sami stavbi,
 - prenosni medij bo določen kasneje.
- (5) Križanje in vzporedni potek komunalne infrastrukture od obstoječega TK omrežja je potrebno projektirati z naslednjimi odmiki: kot križanja ne sme biti manjši od 45 stopinj, vertikalni odmik 0,4 m do 0,5 m, horizontalni oziroma paralelni odmik od zemeljskega TK omrežja minimalno 0,5 m do 1 m.
- (6) Preko območja poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je treba glede na predvideno pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na podlagi projektne rešitve. Točen potek vrisanih tras in potek morebitnih manjkajočih zemeljskih tras se mora določiti z zakoličbo na terenu.
- (7) Na območju OPPN je dovoljeno graditi skladno s tehnično smernico TSG-V-006:2018 objekte lokalnega dostopnega komunikacijskega omrežja. Kabska kanalizacij iz zaščitnih cevi in kabskimi jaški znotraj območja OPPN se bo dogradila ločeno, za vsakega operaterja posebej (Telekom Slovenije/Telemach).
- (8) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.

20. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Ogrevanje objekta bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in mora upoštevati pogoje energetske varčne gradnje. Objekt mora biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije. Dopustni energenti, so obnovljivi viri energije ter ostali viri v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in prisilno.
- (2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo

moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

21. člen

(parcelacija)

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

X. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

22. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.
- (2) Ne glede na prejšnjo določbo velja ob vseh posegih v zemeljske plasti 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, kij jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.
- (3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

23. člen

(ohranjanje narave)

- (4) Območje OPPN se ne nahaja znotraj zavarovanih območij narave.
- (5) Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt/e na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.

XI. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

24. člen

(splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev erozivnosti in plazovitost terena. Dopustna je gradnja kleti.

- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

25. člen
(požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni ustrezni odmiki med stavbami posameznih sklopov. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, kar je treba prikazati in utemeljiti v projektni dokumentaciji.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, javnega cestnega omrežja in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

XII. VAROVANJE OKOLJA

26. člen
(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

27. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Vse dejavnosti na območju se bodo načrtovale v skladu z mejnimi vrednostmi hrupa glede na stopnjo varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in izvede ustrezna protihrupna zaščita in sanacija.
- (2) Na območje ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij hrupa v okolje.

28. člen

(varstvo zraka)

- (1) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (2) Na območje ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak.

29. člen

(varovanje voda)

- (1) Območje je v skladu z določbami Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 - v nadaljevanju: Uredba o vodovarstvenem območju) del vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Dravsko-Ptujskega polja. Območje spada v skladu s priložo 1 Uredbe o vodovarstvenem območju v širše vodovarstveno območje (VVO III). Objekti, načrtovani na območju OPPN, so skladni s 7. členom Uredbe o vodovarstvenem območju (priloga 3, Tabela 1.1).
- (2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteoroloških voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.
 - Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
 - Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
 - Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se odvajajo v ponikanje.
 - Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (3) Odvajanje in čiščenje odpadnih voda s povoznih, intervencijskih in manipulativnih površin ter parkirišč bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2). Vse te površine morajo biti utrjene, obrobene z robniki, stiki morajo biti nepropustni.
- (4) Prostori in mesta med gradnjo in obratovanjem, kjer se bodo pretakale, skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot lovina skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo ter dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi. V kolikor obstaja verjetnost onesnaženja požarnih voda z nevarnimi snovmi, mora biti zajem le-teh urejen na enak način.

30. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki. Predvideno je individualno zbiranje in ločevanje odpadkov. **Za prevzem odpadkov stanovanjskih enot 1-3 se skupno prevzemno mesto. Skupno prevzemno mesto za odpadke je ustrezno urejen prostor, ki ga določi izvajalec javne službe in je ob robu pločnika, magistralne, regionalne, lokalne in krajevne ceste. Prevzemno mesto ni oddaljeno več kot pet (5) metrov od roba prometne/transportne poti.**

31. člen

(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

XIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

32. člen

(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, na način, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to v kakšnem vrstnem redu se bodo objekti gradili.
- (2) Stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota

XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

33. člen

(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se v čim večji možni meri uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
- časne deponije (v času izvajanja posegov) morajo biti urejene na način, da je preprečeno onesnaževanje voda;
- načrtovana mora biti odstranitev vseh ostankov gradbenega materiala in kakršnih koli odpadkov na primerno deponijo.

34. člen

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

35. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
 - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
 - sprotno rekultivirati območja posegov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
- (4) Investitor je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč za gradnjo v skladu z dogovorom z Občino Dornava in upravljalci gospodarske javne infrastrukture. Za predvideno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo.
- (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XVI. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

36. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.
- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice, elektronski komunikacijski objekti...).
- (3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Dopustna so odstopanja od v OPPN predvidenih rešitev s področja zagotavljanja požarne varnosti, v kolikor so posledica natančnejšega projektiranja oz. uporabe drugih predpisov s področja požarne varnosti, kot so bili uporabljeni pri izdelavi OPPN.
- (5) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (7) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (8) Dopustna je etapna gradnja, vsaka etapa mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

XVII. KONČNE DOLOČBE

37. člen

(dostopnost podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Občini Dornava ter na spletnem naslovu Občine Dornava.

38. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

39. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Identifikacijska številka v PIS: 2829

Datum: