

POVZETEK ZA JAVNOST

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) območje enote urejanja prostora SV 3.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na južnem delu naselja Suhi Vrh.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 967/1, 969/3, 971, 972, 973, 974, 976, 977, 979/1, 979/2, 980/3, 980/4, 981, 982/1, 983/1, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 995, 996, 997, 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1001, 1002, 1003, 1005, 1006, 1007, 1008/1, 1008/2, 1009/1, 1011/1, 1011/2, 1013, 1014/1, 1014/2, 1015, 1016, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024/1, 1024/2, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1032/1, 1032/2, 1032/3, 1033, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1052, 1053, 1054, 1055, 1057, 1058, 1063, 1064, 1065, 1066, 1068, 1070, 1071, 1072, 1074, 1075, 1078, 1081, 1082, 1083, 1084/1, 1085/1, 1086/1, 1086/2, 1087/1, 1087/2, 1091, 1093, 1094, 1097, 1098, 1099, 1103/1, 1106, 1107, 1113, 1115/1, 1116, 1117, 1118/1, 1118/2, 1119, 1120, 1121, 1127, 1128, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1333/1, 1333/2, 1333/4 in 1378 vse v k.o. Suhi Vrh, skupne površine 144.891,1 m² (14,5 ha).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi opredeljeno pretežno kot kmetijska zemljišča (67 %) in delno kot gozd (9%) ter ostala nekmetijska zemljišča (24%). Po podrobnejši namenski rabi pa je območje občinskega podrobnega prostorskega načrta opredeljeno pretežno kot površine podeželskega naselja, z oznako podrobnejše namenske rabe prostora SK in delno kot površine cest ter gozdna zemljišča, z oznakama podrobnejše namenske rabe PC in G.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO), Naturi 2000 in zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko). Delno oziroma severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na erozijskem območju. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zasledimo še ekstenzivne sadovnjake.

(6) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma v neposredni bližini poteka elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje ter vodovod.

2 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, stvab in objektom za turistično ponudbo in nastanitev, turističnih kmetij ter stavb namenjenih skladiščenju pridelkov,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.

3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(1) Načrtovana 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 premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste manj zahtevnih objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (samo apartmaji),
- gostilne, restavracije in točilnice (samo vinotoči),
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (samo stavbe v kampih, glampingih in počivališčih za avtodome),
- stavbe za skladiščenje pridelkov (samo kleti, vinske kleti in zidanice),
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (samo apartmaji),
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe (samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očaj),
- stavbe za storitvene dejavnosti (vse razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic),
- garažne stavbe,
- industrijske stavbe (samo tiskarne, pekarnice, mizarske in podobne delavnice),
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo skladiščne stavbe, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine),
- stavbe za zdravstveno oskrbo (samo ambulante in zdravstvene posvetovalnice),
- stavbe za rastlinsko pridelavo (samo rastlinjaki),
- stavbe za skladiščenje pridelka (samo kleti, vinske kleti, zidanice, skladišča pridelkov),
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- regionalne ceste,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki,
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),

- čistilne naprave,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- ekološki otok,
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je poleg bivanja dopustno opravljanje naslednjih vrst dejavnosti:

- pridelovanje cvetja in drugih enoletnih rastlin,
- vinogradništvo,
- gojenje pečkatga in koščičastega sadja,
- gojenje drugih sadnih dreves in grmovnic,
- gojenje rastlin za izdelavo napitkov,
- gojenje začimbnih, aromatskih in zdravilnih rastlin,
- gojenje drugih trajnih nasadov,
- razmnoževanje rastlin,
- storitve za rastlinsko pridelavo – spravilo pridelkov,
- druga predelava in konzerviranje sadja in zelenjave,
- druga proizvodnja električne energije,
- trgovina na drobno, razen motornih vozil,
- selitvena dejavnost,
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- gostinske nastanitvene dejavnosti,
- založništvo,
- radijska in televizijska dejavnost,
- telekomunikacijske dejavnosti,
- računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske storitve,
- dejavnost uprav podjetij, podjetniško in poslovno svetovanje,
- arhitekturno in tehnično projektiranje, tehnično preizkušanje in analiziranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- dajanje športne opreme in izdelkov za široko rabo v najem in zakup,
- zaposlovalne dejavnosti,
- varovanje in poizvedovalne dejavnosti,

- dejavnost oskrbe stavb in okolice,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
- druge nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- zobozdravstvena dejavnosti,
- druge dejavnosti za zdravje,
- drugo socialno varstvo z nastanitvijo,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- druge storitvene dejavnosti.

(6) Lega, velikosti in oblikovanje stavb, ki glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za manj zahteven objekt:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.;

- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: največ K+P+1. Nad zadnjo etažo oziroma na strehi je dopustna izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki. Pri oblikovanju fasade se upošteva veljavni predpis o urejenosti naselij in krajine občine Moravske Toplice;

- streha: simetrična dvokapnica z naklonom strešin od 30° do 45°. Dopustna je kombinacija z ostalimi oblikami streh in manjšimi nakloni strešin, vendar na največ 40% površine horizontalne projekcije celotne strehe. Strešna kritina strehe v naklonu mora biti opečna ali opeki podobna, vendar ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd. Dopustne so tudi zelene strehe;

(7) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

(8) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov, ki glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt:

- 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 do meje sosednjega zemljišča, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi na mejo. Stavbe so od roba vozišča regionalne cest odmaknjene najmanj 10,0 m;

- velikost: višina ograje je do 1,6 m, ob javni cesti in dovozu do 1,2 m;

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

(9) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, erozijskih in ekološko pomembnih območjih so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

(10) 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;

- na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na

dejavnost;

– neutrjene zunanje površine 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.

(11) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Mejne točke zemljiških parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

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

(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.

5 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(1) Dopustna so odstopanja od lege stavbe oziroma od gradbenih mej izven površine za razvoj stavbe, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

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

(3) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve pod pogojem, da novo nastala gradbena parcela ni manjša od 700 m².

(4) V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo

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

(6) 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 projektne dokumentacije 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.

(7) Dopustna so odstopanja od vrst dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti ter ob upoštevanju določb tega odloka, predvsem glede varstva pred hrupom in ostalega varstva okolja.