

IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

(1) Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Etnovas v Motvarjevcih (v nadaljnjem besedilu: OPPN) glede na Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017) (v nadaljnjem besedilu: OPN) obsega enoto urejanja prostora MO 5 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja).

(2) OPN v strateškem delu glede na analizo stanja navaja, da je v občini poudarek na razvoju zdraviliškega turizma in na dejavnostih, ki so povezana s turizmom. Glede možnosti prostorskega razvoja občine v tretjem odstavku 3. člena navaja naslednje:

3. člen

(analiza stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja občine)

(3) *Razvojne možnosti občine so še naprej v razvoju zdraviliškega turizma, ki se z ureditvijo dodatnih površin razširi na športno-rekreacijski turizem. Zaloge geotermalne vode nudijo možnosti nadaljnje uporabe v turizmu in kmetijstvu. Možnosti v kmetijstvu so zaradi raznolikosti območja neomejene: v nižinskem delu se kmetijska proizvodnja intenzivira z ogrevanjem in namakanjem pod rastlinjaki, v gričevnatem delu so možnosti za razvoj vinogradništva, sadjarstva in živinoreje ter dopolnilnih kmetijskih dejavnosti kot podpora turizmu. Razvoj turizma na podeželju je zaradi zavarovanega KP Goričko ena od možnih razvojnih alternativ, usmerja se predvsem v razvoj nastanitvenih kapacitet kot počitniških objektov, ki so navezana na zdravilišče Moravske Toplice.*

(3) OPN opredeljuje v 6. členu cilje prostorskega razvoja občine glede na zastavljena izhodišča. Med drugimi so cilji prostorskega razvoja občine tudi izkoriščanje lege v KP Goričko z razvojem sekundarnih počitniških območij, izkoriščanje kakovosti okolja v območju KP Goričko in v drugih območjih varstva narave, razvoj turistično dejavnost v občinskem središču, ki ga podpirajo počitniška območja v KP Goričko ter utrditev vloge vodilne turistične občine v območju regije. Celotno besedilo 6. člena se glasi:

6. člen

(izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine)

- (1) *Prostorski razvoj občine temelji na stanju prostora, težnjah in možnostih, katerih osnovna izhodišča so:*
- zdraviliški turizem, ki temelji na izkoriščanju geotermalne vode,*
 - najboljša kmetijska zemljišča kot osnova za:*
 - intenzivno kmetijsko pridelavo,*
 - proizvodnjo z namakanjem in ogrevanjem pod rastlinjaki ter*
 - razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti,*
 - možnosti za širjenje večjih kmetij, kmetijske proizvodnje ali selitev kmetijskih objektov, kmetijske proizvodnje ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov,*
 - vinogradniška območja z razvito pridelavo kakovostnih geografskih vin ter območja sadjarstva v gričevnatem delu občine,*
 - izboljšanje izobrazbene strukture v občini,*
 - demografska ogroženost, predvsem na Goričkem,*
 - lega občine ob pomembnih prometnih povezavah s sosednjimi občinami in Evropo,*
 - lega v zavarovanem KP Goričko, kjer so izključene agresivnejše gospodarske dejavnosti,*
 - naselje Moravske Toplice je lokalno središče in pomembno turistično naselje,*
 - izkoriščanje mineralnih surovin,*
 - lega občine ob priključku na avtocesto kot potencial za razvoj gospodarskih dejavnosti,*
 - možnost razvoja drobne obrti v vseh naseljih občine.*
- (2) *Med cilje prostorskega razvoja občina uvršča predvsem naslednje:*
- zagotoviti dodatna delovna mesta v občini, predvsem v turizmu in kmetijstvu;*
 - razviti gospodarske dejavnosti v večjih naseljih v občini, za katere se zagotovi stavbna zemljišča za obrtne, servisne, trgovske in druge dejavnosti;*

- **izkoristiti lego v KP Goričko z razvojem dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in vinogradništva ter razvojem območij sekundarnih počitniških območij;**
- izkoristiti razvojne potenciale občine, med katerimi je prioriteta geotermalna voda, ki se uporablja v turistične namene. Velik potencial so tudi najboljše kmetijska zemljišča, kjer se omogoči intenzivno pridelavo pod rastlinjaki z uporabo geotermalne vode za ogrevanje;
- **izkoristiti kakovosti okolja v območju KP Goričko in v drugih območjih varstva narave;**
- razvijati alternativne energetske vire, poleg geotermalne vode razvijati ostale obnovljive vire energije (biomasa, sončna energija);
- **razvijati turistično dejavnost v občinskem središču, ki ga podpirajo počitniška območja v KP Goričko ter dopolnilne kmetijske dejavnosti;**
- ustvariti kvalitetne pogoje bivanja z zagotovitvijo dodatnih bivalnih površin in dodatnih rekreacijskih površin;
- zagotoviti opremljenost vseh naselij z gospodarsko javno infrastrukturo, predvsem v gričevnatem delu občine;
- **utrditi vlogo vodilne turistične občine v območju regije;**
- ohraniti prostorsko identiteto naselij;
- celostno ohranjati in varovati objekte in območja kulturne dediščine;
- dopolniti funkcijo lokalnega središča naselja Moravske Toplice z nadaljnjim razvojem turističnih in dopolnjujočih dejavnosti, sanirati in vzpostaviti zeleni sistem v naselju, ohranjati kulturno dediščino in razvijati identiteto lokalnega središča;
- ohranjati dopolnilno gradnjo v območjih razpršene poselitve zaradi ohranjanja poselitve in kmetijstva v KP Goričko in v demografsko ogroženem območju Goričkega;
- varovati naravne vrednote in ohranjati biotsko pestrost, ohranjati in vzdržno razvijati krajinska območja s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na regionalni in lokalni ravni – območje Goričkega;
- izboljšanje trajnostne mobilnosti in spodbujanje fizične integracije prometnih podsistemov.

[3] V občini so poleg območij namenske rabe še posebna območja: to so poplavna območja in območja varstva narave, ki predstavljajo oviro za prostorski razvoj in razmeščanje dejavnosti. Zato občina med cilje prostorskega razvoja uvršča tudi načela za usmerjanje prostorskega razvoja izven naravovarstvenih območij in izven območij, ki jih lahko ogrožajo naravne in druge nesreče. Dejavnosti se usmerja izven območij, ki so ali bodo ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč.

[4] OPN glede določitve okvirnih območij naselij v 12. členu razvršča naselje Motvarjevci oziroma območje OPPN med ostala samostojna strnjena naselja, ki vključujejo tudi izgrajena območja za graditev vinskih kleti.

[5] OPN glede usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo v 16. členu določa, da razvoj naselij vključuje notranji razvoj, prenovo in širitev naselij. V občini je glede na še nezazidana stavbna zemljišča v nekaterih naseljih razvoj vseh naselij prednostno usmerjen v notranji razvoj, to je zapolnitev nezazidanih stavbnih zemljišč v vrzelih in ostalih nezazidanih površinah. Zagotavlja se kvalitetne bivalne razmere v skladu z merili in pogoji za določitev velikosti parcel in objektov. V naseljih se zagotavlja tudi zadostne javne površine, vzpostavlja se uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja in razvija kvalitetne urbanistične zasnove in vzorce.

[6] OPN glede usmeritve za razvoj dejavnosti v tretjem in četrtem odstavku 17. člena predlaga na podežlju razvoj turizma oziroma razvoj nastanitvenih kapacitet kot počitniških objektov, ki so navezana na zdravilišče Moravske Toplice zaradi zavarovanega KP Goričko. Besedilo, ki se navezuje na območje OPPN se glasi:

17. člen
(usmeritve za razvoj dejavnosti)

[3] Razvoj dejavnosti v ostalih naseljih je omejen na razvoj kmetijstva, dopolnilnih kmetijskih dejavnosti ter servisnih, obrtnih in manjših proizvodnih dejavnosti. Razvoj turizma na podežlju je zaradi zavarovanega KP Goričko ena od možnih razvojnih alternativ, usmerja se predvsem v razvoj nastanitvenih kapacitet kot počitniških objektov, ki so navezana na zdravilišče Moravske Toplice. Možnosti v kmetijstvu so zaradi raznolikosti območja neomejene.

Tako se v nižinskem delu kmetijska proizvodnja intenzivira z ogrevanjem in namakanjem pod rastlinjaki, v gričevnatem delu so možnosti za razvoj vinogradništva, sadjarstva in živinoreje ter dopolnilnih kmetijskih dejavnosti kot podpora turizmu.

(4) V vseh naseljih občine se omogoči razvoj turizma na deželi, tudi kot nova turistična nastanitvena območja.

(7) OPN glede usmeritve za urbanistično oblikovanje v 18. člen določa, da se v strnjenih delih naselij v območjih razpršene poselitve upošteva racionalna izraba površin z zagotovitvijo ustreznih javnih površin. Predvsem se zagotovi ustrezne širine dovoznih cest in ulic ter površine za javne zelenice ob objektih družbene infrastrukture (pretežno so to vaški domovi).

(8) Besedilo 24. člena (enote in podenote urejanja prostora) OPN, ki določa pregled enot oz. podenot in se nanaša na enoto urejanja prostora MO 5, se glasi:

Ime katastrske občine	Opis enote / podenote urejanja prostora	Oznaka enote / podenote urejanja prostora	Šifra in opis podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi in omejitve	Faktor zazidavnosti	Način urejanja	Podr. PIP v členu
MOTVARJEVCI	Spodnji del naselja	MO 5	SK -površine podeželskega naselja CD -druga območja centralnih dejavnosti PC -površine cest VC -celinske vode	KP, EPO, NATURA 2000, KD (22247), EROZIJA (obič.zašč. ukr.)	0,4-SK 0,6-CD		5.-SK, CD 55.-PC 59.-VC

(9) V 35. členu (osrednja ali večja naselja v gričevnatem delu občine – SK) izvedbenega dela OPN so določeni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora MO 5. Besedilo, ki se nanaša na enoto urejanja prostora MO 5 se glasi:

35. člen

(osrednja ali večja naselja v gričevnatem delu občine – SK)

b) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V EUP AD 7, BE 1, BU 1, ČI 2, FO 2, IN 5, IV 3, KA 5, KR 1, LO 2, MO 2, **MO 5**, MT 29, PO 1, PR 4, PR 7, RA 2, SB 5, SE 11, SR 3, SV 1 in VG 3 so na območjih stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi, **z oznako PNRP SK**, dopustni posegi za objekte:

- **stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:**
 - eno- in dvostanovanjske stavbe (stanovanjske hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, podobne enostanovanjske stavbe in dvojčki, počitniške hišice so dovoljene le v EUP SV 1),
 - stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:
 - večstanovanjski objekt le v EUP PR 4 (med osnovno šolo in obstoječo gospodarsko cono),
 - župnišče s spremljajočimi objekti,
- **nestanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:**
 - **gostinske stavbe – penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev**, kmetije z nastanitvijo, turistične kmetije, z ali brez restavracij (kampi, šotorišča, kot del dejavnosti in v skladu z predpisi), **gostilne, restavracije in točilnice**, mladinska prenočišča, počitniški domovi in **druge gostinske stavbe, ki niso razvrščene drugje**,
 - **trgovske stavbe, do velikosti objekta 200 m² prodajne površine** in druge stavbe za storitvene dejavnosti, vključno z avtomehaničnimi, proizvodnimi, obrtnimi delavnicami skladišči, hladilnicami in drugimi proizvodnimi delavnicami iz skupine industrijskih stavb (razen tovarn), pod pogojem, da ne presegajo mejne ravni hrupa predpisano za to območje,
 - poslovne in upravne stavbe,

- stavbe splošnega družbenega pomena – dvorane za družabne prireditve, muzeji in knjižnice, stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, stavbe za zdravstveno oskrbo – in sicer samo zasebne ambulante in veterinarske ambulante,
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, ki so skladne z namembnostjo na območju ali služijo javni rabi,
- **druge nestanovanjske stavbe.** Vinske kleti in zidanice ob pogoju, da ima investitor v lasti ali izkazanem najemu vinograd ali sadovnjak v velikosti 3000 m².
- **gradbeni inženirski objekti:**
 - objekti prometne infrastrukture,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi ter spremljajoči objekti,
 - drugi gradbeni inženirski objekti, razen pokopališč in odlagališč odpadkov,
 - energetski objekti (kotlovnice in sončne elektrarne na strehah objektov s pripadajočo opremo in inštalacijami),
 - ostalo: objekti iz Priloge 2.

c) Pogoji glede lege objektov

- (1) Pri umeščanju novih objektov se upošteva tipologija, upošteva se vzorec pozidave (lega objektov, usmerjenost objektov, smer slemena, zaporednost odnikov ipd.), morfologija zazidave in regulacijske črte. Stanovanjske in javne objekte se locira vzdolž cestne gradbene linije, v gradbeno linijo obstoječih objektov, z daljšo stranico vzporedno s cesto oziroma v skladu z vzorcem pozidave. Kmetijski objekti so lahko pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele. Nezahtevne in enostavne objekte se prednostno locira v notranjosti parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni. Objekte za kmetijsko proizvodnjo in pomožne objekte se gradi v notranjosti parcele, razen na območjih, kjer je tradicionalna zasnova razporeditve objektov drugačna, kar mora biti prav tako prikazano in utemeljeno v projektni dokumentaciji.
- (2) Najmanjši odmik novih stavb od sosednje parcelne meje je 1,0 m, s soglasjem sosedu tudi manj. Za vse objekte na eni parceli velja zaporedni odmik od parcelne meje, kar pomeni, da se bližnji odniki ponavljajo le na eni strani parcele oziroma se upošteva obstoječi vzorec pozidave. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave. Odstopanja so možna, če objekta zaradi drugih omejitev (potek infrastrukturnega voda, poplavno območje, bližina vodotoka ipd.) ni možno umestiti drugače. Daljši odniki med objekti so praviloma tolikšni, kolikor znaša višina najvišjega sosednjega objekta oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost bivalnih prostorov ter druge tehnične pogoje pri vseh sosednjih objektih. Odmiki od meja in sosednjih objektov morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov GJI na predmetnem zemljišču. Odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0, lahko je manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenih odnikov in če s tem soglaša upravljavec ceste. Odmik katerega koli objekta od vodnih in priobalnih zemljišč je ob vodotokih drugega reda najmanj 5,0 m ter ob vodotokih prvega reda v naseljih 15 m. Odmik od gozdnega roba je za eno drevesno višino.
- (3) Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedu. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti.
- (4) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.
- (5) Za nezahtevne, enostavne inčasne objekte, ki se gradijo na kmetijskih zemljiščih na robovih stavbnih zemljišč veljajo PIP-i za EUP v kateri se nahaja kmetija/domačija.

d) Pogoji glede velikosti

- (1) Velikost novih objektov in povečanje obstoječih objektov se določa ob upoštevanju faktorja zazidanosti stavbne parcele, ki znaša na SK 0,4, na CD, CU in BC 0,6, na IK pa 0,8.
- (2) Višina objektov na SK sta dve etaži (do K+P+1 ali do K+P+M) nad urejenim terenom. Objekti so lahko podkleteni, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode. V primeru gradnje K+P+M ali objekti z mansardo, so poleg strešnih oken možne strešne frčade in pultna okna. Kleti so lahko grajene samostojno in prekrte z zemljo (ozelenjene).

- (3) V primeru gradnje objekta višine do K+P+1 je prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je največ 50 cm, strešne frčade ali pultna okna na teh objektih niso dovoljene.
- (4) Višina objektov namenjenih javnim/družbenim funkcijam, večstanovanjski objekti, stavbe za posebne namene se prilagaja obstoječim objektom znotraj območja centralnih dejavnosti in so lahko do tri etaže (do K+P+1+M) nad urejenim terenom. Višina sakralnih stavb, objektov za šport, gasilskih domov (stolpov) in drugih javnih objektov, ki zahtevajo zaradi svoje funkcije višje gabarite, se prilagodi namenu. Sprememba višine objekta mora biti utemeljena v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja s prikazom višin sosednjih objektov in strokovno utemeljitvijo.
- (5) Višina kmetijskih objektov se prilagaja namenu, vendar ne smejo biti vidno izpostavljeni v širšem prostoru oziroma predstavljati nove dominante v prostoru. Višji objekti morajo biti vkomponirani v silhueto naselja in prikazani v projektni dokumentaciji. Silosi so lahko visoki do 13,0 m. Stolpni silosi ne smejo biti umeščeni na vhodu v naselje, kjer bi bili vidno izpostavljeni. Prednostno se umeščajo v ozadju domačije ter se jih izdatno obsadi.
- (6) Velikost in kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo in lego parcele, na kateri se gradijo in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvaža gnoj in gnojevka. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla je pri gnojenju z živinskimi gnojili za letni vnos za 1GVŽ* treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč. *1 GVŽ je 500 kg žive teže živali

e) Pogoji glede oblikovanja

- (1) Tlorisna oblika stanovanjskih stavb je lahko kvadratna ali podolžna, lahko je lomljena v L ali U, lahko združena z gospodarskimi kmetijskimi objekti v enoten objekt.
- (2) Tlorisna oblika javnih objektov (družbeni, trgovski, gostinski in drugi javni objekti) ter kmetijskih objektov se lahko prilagaja namenu, vendar mora v osnovi biti prav tako podolžna, ki je lahko lomljena ali sestavljena. Izjeme so deli stavb in objekti, ki morajo biti zaradi funkcionalnih zahtev drugih oblik (silosi ipd.).
- (3) Strehe morajo biti simetrične dvokapnice z nakloni od 35 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši stranici objekta, z opečno, sivo ali rjavo barvo kritine ter na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno opečne. Štirikapne strehe so dopustne, če gre za zapolnitev vrzeli med štirikapnimi objekti ali če so za območje značilne. Manjši nakloni strešin so dopustni pri kmetijskih in nestanovanjskih objektih ter pri pomožnih, enostavnih in nezahtevnih objektih. Na strehe se lahko namestijo tudi sončni sprejemniki. Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno tako, da je ca. 2/3 objekta dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter max. 1/3 objekta ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del strehe je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta, ki ni višji od dvokapnega dela objekta. Kot dvokapna streha se šteje tudi vertikalno zamaknjena dvokapnica.
- (4) Na novogradnjah so dopustni odprte in zaprte lože. Dovolj se svetle, pastelne barve fasad. 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. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohištva. Dovolj se tudi fasade z leseno oblogo, oblogo iz kamna, ki je v manjšem deležu. Gradbeni inženirski objekti se oblikovno prilagodijo namenu.
- (5) Oblikovanje vseh nestanovanjskih objektov naj bo čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani tipologiji prostora. Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit zaselka ali domačije, tako da novi objekti na izstopajo iz celotne podobe naselja, zaselka ali domačije razen, kadar gre za dominantne objekte v prostoru tako po funkciji, kot po oblikovanju (kapele, cerkve ...).
- (6) Okolica objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. V EUP se v ozadju domačij zasadijo stare vrste sadnega drevja.
- (7) Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, višja je lahko v notranjosti parcele (do 1,60 m). Ograje ob zunanjih mejah enot urejanja (to je ob dovoznih cestah) morajo biti enake višine in oblikovane enotno. Ograje so lahko lesene, kovinske, žične, betonske in zasajene. Pri zasaditvi se uporabi rastline, ki jih je možno oblikovati in vzdrževati s striženjem.
- (8) Ograje ob parcelni meji so višine do 1,8 m. Dovoljene so transparentne kovinske ali žične ograje, ki se lahko kombinirajo z listnato živo mejo. Masivne, zidane, okrasne betonske in plastične ograje na teh območjih niso dovoljene. Ob igrišču ali na robu rekreacijske površine se lahko postavi zaščitna mreža. Zaščitna mreža ob rekreacijskih površinah se višinsko prilagodi namenu.

- (9) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitvev neprometne obvestilne signalizacije se ureja v skladu z veljavnimi predpisi.
- (10) Urbana oprema v eni EUP mora biti oblikovana enotno, uporabi se enake materiale.
- f) Pogoji in merila za parcelacijo**
- (1) Velikost in oblika novih gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Pri določanju velikosti se upošteva tudi faktor zazidanosti. Parcele v občestnem nizu so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti manjša od 16 m, razen če gre za strnjeno zazidavo.
- (2) Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Priključek na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s predpisi o javnih cestah. Velikost parcel mora zagotavljati tudi možnost priključka na GJI na predmetni parceli. Pri novogradnjah mora biti, vsaj z ene strani, omogočen dostop v notranjost parcele.
- (3) Zagotovljeno mora biti predpisano število parkirnih mest in pod pogoji iz splošnih in skupnih PIP.
- g) Pogoji glede priključevanja na GJI in grajeno javno dobro**
- (1) EUP se priključijo na krajevno omrežje GJI. Komunalne odpadne vode se do izgradnje krajevne kanalizacije in skupne čistilne naprave odvajajo v individualne male čistilne naprave ali v greznice. Vsebinska greznic se odvaža na čistilno napravo.
- (2) Na območju varovalnih pasov infrastrukturnih objektov so dopustni posegi, če niso v nasprotju z veljavnimi predpisi za posamezen objekt oziroma če s posegom soglašajo upravljavec tega objekta.
- (3) Za vse EUP veljajo splošni in skupni pogoji iz 7. poglavja tega odloka, ki se nanašajo na pogoje glede priključevanja na GJI in grajeno javno dobro.
- h) Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb**
- (1) EUP AD 7, AD 8, BE 1, BU 1, ČI 2, FO 2, IN 5, IV 3, KA 5, KR 1, LO 2, MO 2, **MO 5**, MT 29, PO 1, PR 4, PR 7, RA 2, SE 11, SR 3, SV 1 in VG 3, ki so v EPO, v območju Natura 2000 in v območju krajinskega parka Goričko, EUP BE 1, LO 2, MO 2, PR 4 in RA 2 v naravni vrednoti ter EUP SB 5 v EPO se pri načrtovanju posegov v prostor upošteva pogoje iz 75. člena tega odloka.
- (2) V EUP AD 7, BE 1, ČI 2, FO 2, IN 5, IV 3, KA 5, LO 2, MO 2, **MO 5**, MT 29, PO 1, PR 4, PR 7, RA 2, SB 5, SR 3, SV 1 in VG 3, kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno poškodovana drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namestiti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati travniške površine. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja razen v EUP SR 3. V EUP AD 7, BE 1, IV 3 in MO 5 se na stare sorte sadnega drevja umesti v neposredni bližini po eno gnezdilnico za velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro. Na območju EUP BE 1, BU 1, ČI 2, FO 2, IN 5, KA 5, KR 1, MO 2, **MO 5**, MT 29, PO 1, PR 4 in PR 7 naj imajo novi načrtovani objekti takšne gabarite kot okoliški objekti ter naj se ohranja vzorec pozidave (kombinacija objekta s pripadajočim travniškim sadovnjakom).
- (5) Na delu EUP AD 7, AD 8, BE 1, BU 1, FO 2, IN 5, IV 3, KA 5, KR 1, LO 2, MO 5, MT 29, PR 4, PR 7, RA 2, SB 5, SE 11, SR 3, SV 1 in VG 3, ki so v erozijsko ogroženem območju, se upošteva pogoje iz 82. člena tega odloka.
- (7) Poleg navedenih pogojev veljajo še splošni in skupni pogoji iz 8. poglavja tega odloka, ki se nanašajo na celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb.
- i) Pogoji glede varovanja zdravja ljudi**
- (1) Za vse EUP iz tega člena veljajo še splošni in skupni pogoji 9. poglavja tega odloka, ki se nanašajo na pogoje glede varovanja zdravja ljudi.

(10) OPN v petem odstavku 63. členu (območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov) določa, da lahko občina na podlagi takrat veljavnega 55. člena ZPNačrta-a oziroma na podlagi zdaj veljavnega 116. člena Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) tudi na drugih območjih, kjer ni predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, podrobneje načrtuje prostorske ureditve, če se za to izkaže potreba po tem, ko je bil sprejet OPN.