

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

### **1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

(1) Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za Etnovas v Motvarjevcih (v nadaljnjem besedilu OPPN) zajema delno pozidana stavbna zemljišča, ki ležijo na jugovzhodnem delu naselja Motvarjevci. Območje OPPN zajema glede na Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17) (v nadaljnjem besedilu: OPN) del enoto urejanja prostora MO 5 z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja).

(2) Območje OPPN obsega površino v izmeri 5.280 m<sup>2</sup> oziroma 0,53 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 3321 in 3322 ter del zemljišča s parcelno številko 3342, vse k. o. Motvarjevci.

(3) Glede na dejansko rabo kmetijskih in gozdnih zemljišč je območje OPPN pretežno opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (90,2 %) in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (22,4 %) in trajni travniki s šifro rabe 1300 (67,8 %). Zanimarljiv delež predstavljajo še drevesa in grmičevja s šifro rabe 1500 (0,03 %). Na območju OPPN so še evidentirana pozidana in sorodna zemljišča s šifro rabe 3000 (9,8 %).

(4) Območju OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913) ter v erozijsko ogroženem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov.

(5) Območje OPPN meji na severozahodu na Kobiljski potok, na severovzhodu pa na kategorizirano občinsko cesto JP 765742 (Motvarjevci do meje občine). Jugovzhodni in jugozahodni del omejujejo kmetijska zemljišča

(6) Do območja OPPN je speljan vodovod. Na severni strani poteka prostožračni nizkonapetostni distribucijski daljnovod, oddaljen 11 m od območja OPPN, na južni strani pa prostožračni srednjenapetostni distribucijski daljnovod, oddaljen 28 m od območja OPPN. Na severozahodni strani znotraj naselja poteka telekomunikacijski vod, oddaljen 90 m od območja OPPN.

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

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi in pripadajočimi objekti,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov s spremljajočimi objekti in napravami (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine...),
- drugi gradbeni posegi.

### **3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

(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 premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- Stavbe na parcelah označenih s številko 1–12:
  - lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbene meje so definirani v grafičnem delu OPPN. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presežati, 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. Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.
  - odmiki: minimalni odmiki so prikazani v grafičnem delu OPPN. Minimalni odmiki morajo tudi biti usklajeni z režimi nosilcev urejanja prostora.
  - tlorisni gabarit: pravokotni ali na osnovi pravokotnega tlorisa sestavljeni.
  - višinski gabariti: P+1 ali P+M.
  - streha: dvokapne v naklonu od 30° do 45°. Nad deli stavb, ki so vcepljeni ali dodani k osnovnem pravokotnem tlorisu je dopustna tudi ravna ali enokapna streha. Kritina je poljubna, vendar ne sme biti trajno bleščeča.
  - fasada: neizstopajoče, svetle barve fasade. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone ni dopustna. Možna je tudi delna obdelava fasade z lesom ali s kamnom.
- Stavbe na parceli s številko 13:
  - lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presežati, 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. Faktor zazidanosti parcele mora biti do 0,4.
  - odmiki: odmiki so definirani v grafičnem delu OPPN. Minimalni odmiki morajo tudi biti usklajeni z režimi nosilcev urejanja prostora. Minimalni odmiki od ceste morajo biti usklajeni z Odlokom o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Moravske Toplice (Uradni čist RS, št. 83/2013, 49, 2015, 6/2022) in z odmiki od javnih občinskih cest ali poti določeni v OPN.
  - tlorisni gabarit: pravokotni ali na osnovi pravokotnega tlorisa sestavljeni.
  - višinski gabariti: P+1 ali P+M.
  - streha: dvokapne v naklonu od 30° do 45°. Nad deli stavb, ki so vcepljeni ali dodani k osnovnem pravokotnem tlorisu je dopustna tudi ravna ali enokapna streha. Kritina je poljubna, vendar ne sme biti trajno bleščeča.
  - fasada: neizstopajoče, svetle barve fasade. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone ni dopustna. Možna je tudi delna obdelava fasade z lesom ali s kamnom.

Gradbeno inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN,
- 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.

Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega in odmiki: minimalni odmik je 2,0 m (najbolj izpostavljeni del objekta) od parcelne meje sosednjega zemljišča. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča lahko tudi manj, razen na mejo, ki meji na dostopno cesto. Minimalni odmiki morajo biti usklajeni z režimi nosilcev

urejanja prostora.

- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov morajo izpolnjevati merila za nezahteven ali enostaven objekt. Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,20 m, ob notranjih in medsoseskih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
- streha: vsi tipi streh.
- oblikovanje: poljubno.

(3) Ureditev in oblikovanje zunanjih površin:

- Okolico 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. Gradbeno inženirske objekte (cegovode, komunikacijska omrežja in elektroenergetske vode) se izvede podzemno.
- V okviru območja OPPN se glede na dejavnost na skupnem parkirišču zagotovi zadostno število parkirnih mest.
- Na tri parkirna mesta se zasadi vsaj eno drevo. Če zasaditev dreves med parkirnimi mesti zaradi velikosti parkirišča ali projektne rešitve ni izvedljiva se vzdolžno ob parkirišču ob občinski cesti obvezno zasaditi drevored. Vzdolžno od parkirišču med parkiriščem in nastanitvenim delom je zasaditev drevoreda priporočena.
- Med počitniški objekti ni dovoljena postavitvev ograj. Ograjo je dovoljeno postaviti le na zunanjih robovih območja OPPN.
- Dovoljene so hortikulturene ureditve (ureditev zelenih površin zasaditev dreves in grmovnic) in parterne ureditve (ureditev pešpoti, zunanje terase). Uporabijo se avtohtone in krajevno značilne vrste grmovja in dreves.
- Zunanje ureditve se izvede na način, ki omogočajo neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam.

#### **4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

(1) Na severovzhodnem delu območja poteka asfaltirana kategorizirana občinska cesta Motvarjevci-Kobilje - 765742, ki zagotavlja dostop do območja urejanja. Na obravnavanem območju se uredi novo skupno parkirišče ter dovoz do njega. V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.

(2) V območju OPPN so predvidene pohodne površine za pešce. Pohodne površine so širine 1,5 m. Pohodne površine za pešce se predvidijo na parceli označeni s številko 15. Za kolesarski promet niso predvidene ločene prometne površine.

(3) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca. Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena zamenjava in dograditev obstoječe vodovodne cevi do območja OPPN. Obstoječi vodovod, ki poteka po parcelah s parc. št. 3189, 3219, 3230, 3231, 3232, 3237, 3782/4, 3320, 3318,3774/4, vse k. o. Motvarjevci se ukine. Previdi se nov sekundarni cevovod po parcelah s parc. št. 3189, 3782/4, 377/4, vse k. o. Motvarjevci. Hišni ventili se locirajo v parcelo ceste s parc. št. 3774/4, k. o. Motvarjevci. Objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnimi priključki. Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški. Novo javno hidratno omrežje v neposredni bližini obravnavanega območja OPPN ni mogoče izvesti.

(4) Komunalne odpadne vode se bodo vodile v malo komunalno čistilno napravo. Odpadne vode se čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126. Na območju OPPN ni izgrajeno kanalizacijsko omrežje.

(5) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) odvaja razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici. Odvajanje padavinske vode z utrjenih površin se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja, se meteorne vode odvede preko lovilcev olj v meteorno kanalizacijo.

(6) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Elektra Maribor d.d. Predvidena je izvedba nizkonapetostnega razvoda NN KB 0,4 kV iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV MOTVARJEVCI GMAJNA (t-672). Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, v ta namen je na strehah objektov možna namestitev zbiralnikov sončne energije. Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju.

(7) Zunaj območja OPPN poteka telekomunikacijsko omrežje (v nadaljevanju: TK). Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d. d. k projektnim rešitvam. Za priključitev objektov na TK omrežje je potrebna izgradnja TK kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Priključna točka za predvideno zazidavo je na parceli s parc. št. 3174, k. o. 97- Motvarjevci. Do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti investitorja se zgradi TK kabelska kanalizacija. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov. Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta

(8) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.

## **5 CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

(9) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

(10) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 v območju Goričko (posebno ohranitveno območje (POO) - številka območja SI3000221 in posebno območje varstva (POV) - številka območja SI5000009), v območju zavarovane narave znotraj območja Krajinski park Goričko (številka območja 3913) ter v erozijsko ogroženem območju znotraj območja običajnih zaščitnih ukrepov.

(11) Predvidena prostorska ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zaščite okolja in drugega varstva.

## **6 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

(1) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna. Odstopanja v namembnosti so možna le s spremembo OPPN ali OPN.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov 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.

(3) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti in površin v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem.



*Izsek iz ureditvene situacije*