

Na podlagi 119. člena v povezavi z 289. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 35/14, 21/15 in 25/17) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na __. seji dne __. _____ 2023 sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Etnovas v Motvarjevcih

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Etnovas v Motvarjevcih, identifikacijska številka 2724 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje ZEU, družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-15/21.

(2) Podlaga za izdelavo OPPN je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/2017, 66/20, 108/21 in 184/21) (v nadaljnjem besedilu: OPN).

2. člen

(vsebina Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del OPPN načrta vsebuje besedilo odloka in sicer:

- območje OPPN,
- prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- pogoji in merila za parcelacijo,
- priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN,
- končna določila.

- (3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične prikaze:
- Izsek iz grafičnega dela OPN s prikazom lege prostorske ureditve M 1 : 1000
 - Prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M 1 : 500
 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – širša situacija M 1 : 10000
 - Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – ožja situacija s prikazom prostorske ureditve M 1 : 500
 - Ureditvena situacija M 1 : 500
 - Prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture M 1 : 500
 - Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1 : 500
 - Prikaz nove parcelacije M 1 : 500
- (4) Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:
- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
 - prikaz stanja prostora,
 - strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 - mnenja,
 - obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
 - povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

3. člen

(območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Ureditveno območje zajema stavbna zemljišča, ki ležijo na jugovzhodnem delu naselja Motvarjevci. Območje OPPN zajema enoto urejanja prostora MO 5 glede na OPN, z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja).

(2) Območje OPPN obsega površino v izmeri 5.280 m² oziroma 0,53 ha in zajema zemljišča s parcelnimi številkami 3321 in 3322 ter del zemljišča s parcelno številko 3342, vse k. o. Motvarjevci. Po dejanski rabi je območje pretežno opredeljeno kot kmetijsko zemljišče (90,2 %) in sicer kot njive s šifro rabe 1100 (22,4 %) ter 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 %).

(3) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) v območju Goričko (identifikacijska številka 41300), v območju Nature 2000 znotraj območja 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.

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

III. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

4. člen (načrtovana prostorska ureditev)

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.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

IV.1. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

5. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Območju OPPN zajema stavbna zemljišča, ki ležijo na jugovzhodnem delu naselja Motvarjevci. Na severozahodu območje meji na Kobiljski potok, na severovzhodu pa na JP 765742 (Motvarjevci do meje občine). Jugovzhodni in jugozahodni del omejujejo kmetijska zemljišča.

(2) 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. V bližini območja OPPN se nahajajo tudi območja ekstenzivnih sadovnjakov.

(3) Posegi izven območja OPPN so predvideni za gradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

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

IV.2. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

6. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

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

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

IV.3. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

(vrste dejavnosti)

(1) Na območju OPPN je dovoljena turistična oziroma gostinska dejavnost. Dopustna je tudi trgovska dejavnost.

(2) Območje OPPN se razdeli na štiri sklope:

- a. Osrednji skupni del namenjen gradnji gostinske stavbe in ureditve skupnega parkirišča ter zelenih površin.
- b. Nastanitveni del, ki je razdeljen na 12 novih zemljiških parcel namenjenih gradnji drugih gostinskih objektov za kratkotrajno nastanitev. Na eno parcelo je dopustna umestitev trgovskega objekta.
- c. Rekreativski del namenjen gradnji naravnega bazena za kopanje, okrasnega bazena ali ureditev drugih odprtih zelenih površin (npr. otroško igrišče).
- d. Površine namenjene gradnji prometne in ostale gospodarske infrastrukture ter komunalnih priključkov.

(3) Trgovski objekti se umestijo čim bliže obstoječi glavni cesti na severovzhodnem delu območja OPPN.

8. člen

(vrste gradenj)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje izvedbe gradbenih in drugih del na vseh vrstah objektov:

- gradnja novih objektov (novi objekti, dozidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov (rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije),
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v okviru opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- nadomestna gradnja,
- legalizacija objekta,
- vzdrževalna dela na objektih in vzdrževalna dela v javno korist.

9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) V skladu s predpisom o razvrščanju objektov je na območju OPPN dovoljena gradnja objektov s pripadajočimi in pomožnimi objekti glede na namen:

- 12 Nestanovanjske stavbe:
 - 121 gostinske stavbe:
 - 1211 hotelske in podobne gostinske stavbe:
 - 12111 hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (razen hoteli in moteli),
 - 12112 gostilne, restavracije in točilnice;
 - 1212 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev:
 - 12121 druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
 - 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 1230 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti:
 - 12301 trgovske stavbe – in sicer samo samostojne prodajalne in butiki, prodajne galerije;
 - 12304 stavbe za storitvene dejavnosti – le stavbe za pripravo hrane (catering)
 - 124 stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij:
 - 12420 garažne stavbe;
 - 127 druge nestanovanjske stavbe:
 - 1271 nestanovanjske kmetijske stavbe, le za namene turistične dejavnosti
 - 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje :
 - 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - 12746 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
 - 21 Objekti prometne infrastrukture:
 - 211 ceste:
 - 2112 lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi);
 - 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 2411 športna igrišča:
 - 24110 športna igrišča;
 - 2412 drugi objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:
 - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;
 - 2420 drugi gradbeni inženirski objekti:
 - 24205 drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje – le ograje;

10. člen (lega, velikosti in oblikovanje objektov)

- (1) 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 presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo. 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 sestavljeni na osnovi pravokotnega tlorisa.
 - višinski gabariti: P + 1 ali P + M.
 - streha: dvokapne v naklonu od 35° 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. 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.
- (2) 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 presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo. 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 sestavljeni na osnovi pravokotnega tlorisa.
 - višinski gabariti: P + 1 ali P + M.
 - streha: dvokapne v naklonu od 35° 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.
- (3) Pri obstoječih objektih je možna rekonstrukcija in nadzidava v obstoječih tlorisnih gabaritih. Prizidava ali novogradnja mora upoštevati površine za razvoj stavbe. Glede oblikovanja se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz drugega odstavka tega člena.
- (4) Gradbeni 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.
- (5) 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 midsoseskkih parcelnih mejah pa do 1,60 m.
 - streha: vsi tipi streh.
 - oblikovanje: poljubno.

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

(1) 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.

(2) V okviru območja OPPN se glede na dejavnost na skupnem parkirišču zagotovi zadostno število parkirnih mest.

(3) Med objekti ni dovoljena postavitvev ograj. Ograjo je dovoljeno postaviti le na zunanjih robovih območja OPPN.

(4) 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.

(5) Zunanje ureditve se izvede na način, ki omogočajo neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam.

(6) 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.

V. POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

12. člen **(parcelacija)**

(1) Predvidene parcele objektov so določene glede na potrebe in lastnosti prostora, smiselno upoštevajoč obstoječo strukturo naselja in dostopnost.

(2) Velikost in oblika novih zemljiških parcel, na katerih so stavbe ali se bo na njih izvajala gradnja, je razvidna iz grafičnega prikaza.

(3) Zemljišča parcele, ki so namenjena gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti. Regulacijski elementi (lega, odmiki...) se prilagodijo novi parcelni meji.

(4) Glede na dopustna odstopanja določena v drugem odstavku 40. člena so dopustna odstopanja širine poti območja 15 od prikaza nove parcelacije.

(5) Parcelacija je vzporedna na nove dovozne poti. Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste ali z individualnega zasebnega priključka. Priključki na javno cesto morajo biti varni in urejeni v skladu s predpisi o javnih cestah.

VI. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen (splošni pogoji)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se načrtuje v območju in izven območja OPPN.
- (2) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture in komunalne opreme se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.
- (3) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo in komunalno opremo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu z mnenji k OPPN ter pridobljenega pozitivnega mnenja na projekt.
- (4) Točen potek tras se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.
- (5) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

14. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Na severovzhodnem delu območja poteka asfaltirana kategorizirana občinska cesta JP 765742 (Motvarjevci do meje občine), ki zagotavlja dostop do območja urejanja za lastnike in obiskovalce.
- (2) Na obravnavanem območju se uredi novo skupno parkirišče ter dovoz do njega. Dopustna so odstopanja od širine dovoza ter velikosti parkirišča prikazanega v grafičnem delu OPPN ob upoštevanju veljavnih predpisov s tega področja in ob upoštevanju 16. člena tega odloka.
- (3) V preostalem delu območja OPPN ni predvidenega motoriziranega prometa.
- (4) Pri predvidenih prometnih površinah je potrebno upoštevati:
 - vso veljavno zakonodajo,
 - zagotovljeno mora biti varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
 - upoštevati obstoječe in načrtovane komunalne vode,
 - preprečiti je potrebno odtekanje površinskih padavinskih voda z utrjenih površin na javne ceste.

15. člen (mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet se znotraj OPPN ureja na skupnem parkirišču ob obstoječi cesti na severovzhodnem delu območja.
- (2) Parkirišča se utrdijo.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet
12111 – hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	Eno (1) PM na enoto oziroma 1 PM na 2–4 postelj.
12112 – gostilne, restavracije in točilnice	Eno (1) PM za 30 m ² koristne površine ali 1 PM na 10 sedežev od tega najmanj 75% PM za obiskovalce.
12120 – druge gostinske stavbe za kratkoročno nastanitev	Eno (1) PM na 10 postelj.
12301 – trgovske stavbe (lokalna trgovina so 200,00 m ² BTP)	Eno (1) PM na 50 m ² koristne prodajne površine od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce.

(4) Zagotovljeno mora biti najmanj 1 PM oziroma 5% vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti za namene parkiranja vozil invalidnih oseb.

16. člen (peš in kolesarski promet)

(1) V območju OPPN so predvidene pohodne površine za pešce. Pohodne površine za pešce se predvidijo na parceli označeni s številko 15.

(2) Za kolesarski promet niso predvidene ločene prometne površine.

17. člen (oskrba z vodo)

(1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno ali sanitarno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljalca.

(2) Za oskrbo objektov na območju OPPN s pitno in sanitarno vodo je predvidena zamenjava in dograditev obstoječe vodovodne cevi do območja OPPN. Obstoječi vodovod PE Φ 50, 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 PE Φ 63 po parcelah s parc. št. 3189, 3782/4, 377/4, vse k. o. Motvarjevci.

(3) Hišni ventili se locirajo v parcelo ceste s parc. št. 3774/4, k. o. Motvarjevci.

(4) Objekte je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnimi priključki. Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški. Predvidijo se trije vodomerni jaški 3/3 in dva vodomerna jaška 2/2, skupaj 13 vodomernov.

(5) Vodovodni priključek za objekt Motvarjevci 94 se preveže na previden vodovod PE Φ 63.

(6) Novo javno hidratno omrežje v neposredni bližini obravnavanega območja OPPN ni mogoče izvesti.

18. člen

(odvod padavinskih voda)

(1) Padavinske vode s streh se po mehanskem čiščenju (peskolovi) odvaja razpršeno po zeleni površini ali s ponikovanjem v ponikovalnici.

(2) 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.

19. člen

(odvod fekalnih voda)

(1) Na območju OPPN ni izgrajeno kanalizacijsko omrežje.

(2) Trase komunalnih voda morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer poseg ni možen je dovoljen poseg v rob ceste ali pločnika.

(3) Komunalne odpadne vode se bodo vodile v malo komunalno čistilno napravo zadostne velikosti. Odpadne vode se čisti na čistilni napravi Lukačevci – ID 126.

20. člen

(oskrba z električno energijo)

(1) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Elektra Maribor d. d..

(2) Za napajanje objektov na območju OPPN je predvidena izvedba nizkonapetostnega razvoda NN KB 0,4 kV iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV MOTVARJEVCI GMAJNA (t-672).

(3) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Pridobiti je treba gradbeno dovoljenje.

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

(5) 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.

21. člen

(telekomunikacije)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Za območje OPPN je potrebno za dopolnitev komunalne opreme pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljiščih, ki so v lasti

investitorja zgradi TK kabelska kanalizacija. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti upravljalcu možnost priklopa vseh objektov.

(4) Obstoječe TK omrežje se glede na pozidavi ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve.

(5) Pri načrtovanju objektov investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop.

22. člen **(samooskrba objektov)**

(1) Vsi stanovanjski objekti morajo imeti urejeno oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste ali poti, minimalna komunalna oskrba drugih novo zgrajenih objektov se določi glede na namen objekta.

(2) Oskrba z energijo in odvajanje odpadnih voda se lahko zagotovijo tudi s samooskrbo objekta ali z alternativni ter s sodobnimi tehnični načini.

(3) Samooskrba objektov na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode je dopustna le za objekte v območjih, kjer ni predvidena oskrba prek javnih omrežij oziroma le do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z kanalizacijskim omrežjem.

23. člen **(ravljanje s komunalnimi odpadki)**

(1) 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.

(2) Pri novih objektih se lahko predvidijo zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

(3) Ob priključku dovoza do parkirišča na parceli s številko 1 se uredi ekološki otok, kjer se ločeno zbirajo odpadki (steklo, plastika, kovine ...) s celotnega območja OPPN.

24. člen **(javna razsvetljava)**

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

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo. Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline 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.

(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.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

26. člen (ohranjanje narave)

(1) 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.

(2) Zagotavlja se ohranjanje in vzpostavljanje krajinskih struktur, ki so pomembne za ohranjanje biotske raznovrstnosti, ugodno stanje habitatnih tipov ter habitatov ogroženih vrst. Na območju krajinskega parka se ne izvajajo posegi in opravljajo dejavnosti, ki bi škodljivo vplivale na naravne vrednote v taki meri, da bi se bistveno spremenile tiste lastnosti, ki so pomembne za njihovo ohranitev, biotsko raznovrstnost in krajinsko pestrost v parku ter pomembneje ogrožale njegovo ekološko, biotsko ali krajinsko vrednost.

(3) Na območju OPPN je evidentiran habitatni tip »vasi, robni deli predmestij in posamezne stavbe« in »njive«.

(4) V okolici območja OPPN je bila evidentirana prisotnost kolonije navadnega netopirja. Na ostrejših obstoječih objektov se predpostavlja prisotnost dveh zavarovanih vrst netopirjev – navadni netopir (*Myotis myotis*) in dolgokrili netopir (*Miniopterus schreibersii*), navadni netopir (*Myotis myotis*), zato se za varstvo teh vrst morajo upoštevati naslednje usmeritve:

- v kolikor se bodo dela na ostrejšu objektov izvajala med 15. aprilom in 15. avgustom se pred deli preveri prisotnost netopirjev na ostrejšu. Investitor lahko obvesti KP Goričko ali pristojni zavod RS za varstvo narave. V primeru prisotnosti netopirjev se dela na ostrejšu lahko izvajajo med 15. avgustom in 15. aprilom, izven obdobja kotitve in vzreje mladičev;
- v kolikor se bodo dela na ostrejšu objektov izvajala med 15. avgustom in 15. aprilom ni nobenih omejitev glede izvedbe dela.

(5) Okolica novih objektov (izven območja funkcionalnih zemljišč) se naj zasadi s starimi sortami sadnega drevja. V čim večji meri se ohranjajo visokodebelna sadna drevesa. V primeru uničenja se nadomestijo v neposredni bližini. Na starejša sadna drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini se naj namestijo gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

(6) Ob Kobiljskem potoku se ohranja in vzdržuje sklenjena lesena obrežna zarast v katero se ne posega z objekti in ureditvami.

(7) Za namene razsvetljave zunanosti objektov, okolice, parkirišč in dovoza se namesti senzorska svetila, ki se vklopijo le ob prisotnosti ljudi.

(8) Za zasaditve grmovja in drevja okrog objektov in v okviru ureditve okolice se uporabijo avtohtone in krajevno značilne vrste grmovja in dreves.

27. člen **(varstvo vode in podtalnice)**

(1) Območje OPPN se nahaja na območju vodnega telesa podzemnih voda Goričko (šifra vodnega telesa: SIVTPODV4018), ki zaradi razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v oddaljenih predelih.

(2) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.

(3) Na severozahodnem robu območja teče Kobiljski potok. Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri vodotokih 2. reda sega v naseljih 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno, razen za izjeme, ki jih določa predpis s področja upravljanja z vodami ter vodnimi in priobalnimi zemljišči.

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

(5) Padavinske vode se lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin. Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

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

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

(8) V skladu s 150. členom ZV-1 se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vode in vodni režim, izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

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

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

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

28. člen **(varstvo tal)**

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščiti pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

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

29. člen **(varstvo zraka)**

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(3) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(4) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

30. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu s uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju se območje OPPN z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

(2) Za posamezno območje varstva pred hrupom so predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa, ki ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.

(3) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.

(4) Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje. V projektu strojnih inštalacij se navedejo zvočne moči hrupnih naprav in preračun obremenitve najbližjih stavb z varovanimi prostori.

31. člen **(osončenost in varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

(1) Lega in velikost objektov mora zagotavljati, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

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

(3) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.

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

Na območju OPPN se zagotovi:

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

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

(1) Pri gradnji in prenovi objektov se pri razmestitvi objektov na posamezni parceli upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotrno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije.

(2) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se prednostno uporabljajo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija (zbiralniki sončne energije, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi).

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

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

(4) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer

se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

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

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

34. člen (ravnanje z odpadki)

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

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

35. člen (obramba)

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanja dejavnosti obrambe.

36. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN leži v erozijsko ogroženem območju. Glede na dopustne dejavnosti v območju OPPN ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(2) Na erozijskem območju je prepovedano:

- poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
- ogoljevanje površin,
- krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
- zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
- odvzemanje naplavin z dna ali brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
- vlačenje lesa.

(3) Pri načrtovanju objektov se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0.100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

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

37. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) Dovožne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi standardi in predpisi ali usklajeni z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardi in predpisi. Do vseh objektov mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom. Delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila in gasilce se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih v skladu z zahtevami standarda SIST DIM 14090 ali usklajeno z lokalno gasilsko enoto, kadar se zahtev na da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090.

(3) Na območju OPPN se zagotovi vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgradi se hidrantsko omrežje z ustreznim številom hidrantov za zagotavljanje zadostne količine požarne vode v skladu s veljavnimi standardi in predpisi.

(4) Zagotoviti je treba zadostne odmike od mej parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

38. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju OPPN in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k OPPN.

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

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

39. člen (etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj zahtevnih in manj zahtevnih objektov na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo fazno ali v celoti. V kolikor se projekt izvede v celoti se parcelacija lahko izvede sočasno z gradnjo objekta ali po izvedbi v skladu z načrtom parcelacije.

(2) Gradnja prometne in gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev oz. kapaciteta območja.

(3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko gradi pred začetkom stanovanjskih objektov in cestne ter komunalne infrastrukture ter nove parcelacije. Lega teh objektov mora upoštevati novo parcelacijo, v koliko le ta še ne bo izvedena.

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

(5) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

XII. ODPSTOPANJA

40. člen (odstopanja)

(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. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(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.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

41. člen (usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)

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

XIV. KONČNA DOLOČILA

42. člen (hramba in vpogled)

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Moravske Toplice.

43. člen (veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

ID številka v zbirki PA: 2724

Številka:

Moravske Toplice, dne _____.2023

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač