

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, 66/20, 108/21 in 184/21) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) območje enote urejanja prostora SB 2.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na severnem delu naselja Sebeborci.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 495, 498/1, 498/2, 502/3, 502/4, 559/2, 559/3, 559/4, 582/1, 582/2, 582/3, 604/1, 604/2, 604/3, 604/5, 604/6, 605/1, 605/2, 605/3, 606/2, 607/1, 607/2, 607/3, 616/1, 616/2, 617/2, 617/3, 617/4, 617/5, 619/1, 619/2, 619/3, 620/2, 620/3, 620/4, 620/5, 620/6, 625, 626, 627, 628, 629/1, 629/2, 630/1, 630/2, 630/3, 631/1, 631/2, 631/3, 632/1, 632/2, 632/3, 633/1, 633/2, 633/3, 634/1, 634/2, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 636/1, 636/2, 636/3, 637/1, 637/2, 637/3, 638, 639/1, 639/2, 640/10, 640/3, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 640/9, 641/1, 641/2, 641/3, 642/1, 642/2, 642/3, 643/1, 643/2, 643/3, 644/1, 644/2, 644/3, 645/1, 645/2, 645/3, 646/1, 646/2, 646/3, 647, 648, 649/1, 649/2, 650/1, 650/2, 651/1, 651/2, 652, 653, 654, 655, 656/1, 656/2, 657/1, 657/2, 658/1, 658/2, 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 661, 662, 663, 664, 665, 677/1, 677/2, 677/3, 678, 679, 680/1, 680/3, 680/4, 681, 682, 683, 684, 685/1, 685/2, 685/3, 685/4, 685/5, 686/3, 686/4, 687/1, 687/2, 688/1, 688/3, 688/4, 689/1, 690, 691, 692, 693, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 695/1, 695/2, 695/5, 696/1, 696/2, 697/1, 697/5, 697/6, 697/7, 697/8, 698/1, 698/5, 698/6, 698/7, 698/8, 699/1, 699/2, 700/3, 700/4, 700/5, 700/6, 701/1, 701/2, 702, 703/1, 703/2, 704/1, 704/2, 704/3, 705/1, 705/2, 706/1, 706/2, 707/1, 707/2, 707/3, 708/1, 708/2, 709, 710, 711, 712, 713, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721/1, 721/2, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729/1, 729/2, 730, 731, 732, 736/1, 736/2, 736/3, 737/1, 737/2, 737/6, 737/7, 738/1, 738/2, 739/1, 739/2, 739/3, 740/1, 740/2, 740/4, 740/5, 741, 742, 743/1, 743/2, 743/3, 744/1, 744/2, 745, 746/1, 746/2, 747, 748, 749/1, 749/2, 750, 751/1, 752, 754/1, 754/2, 756/1, 756/2, 757, 817/1, 817/2, 817/3, 818, 819, 831/1, 831/2, 832/1, 832/4, 832/5, 832/6, 832/7, 832/8, 833, 834, 835, 836/1, 838, 840/2, 841, 842, 2251 in 2264 vse v k.o. 78 – Sebeborci, skupne površine 255.804,3 m² (25,6 ha).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kmetijsko zemljišče (90%), in sicer kot njive (šifra rabe 1100) (2%), vinogradi (šifra rabe 1211) (11%), intenzivni sadovnjak (šifra rabe 1211) (1%), ekstenzivni oziroma travniški sadovnjaki (šifra rabe 1222) (38%), trajni travniki (šifra rabe 1300) (35%), drevesa in grmičevja (šifra rabe 1500) in neobdelana kmetijska zemljišča (šifra rabe 1600) (1%). Zanemarljiv delež predstavljajo še ostali trajni nasadi (šifra rabe 1240) in kmetijska zemljišča v zaraščanju (šifra rabe 1410). Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so še območja gozdov (šifra rabe 2000) (2%), stavbna zemljišča in sicer pozidana in sorodna zemljišča (šifra rabe 3000) (8%) ter voda (šifra rabe 3000), ki predstavlja zanemarljiv delež.

(5) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno pretežno kot površine podeželskega naselja (SK), delno pa kot druga kmetijska zemljišča (K2), gozdna zemljišča (G) in površine cest (PC).

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) in erozijsko ogroženem območju. Manjši severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na Naturi 2000.

(7) Na pretežnem delu območju občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma v neposredni bližini poteka elektroenergetsko, kanalizacijsko, vodovodno in komunikacijsko omrežje.

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, stavb 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 UMETITEV 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 preiščljeno umeščanje v prostor.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so razen na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe K2 (druga kmetijska zemljišča) in G (gozdna zemljišča) dopustne naslednje vrste manj zahtevnih objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (samo penzioni in 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,
- mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- predori in podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- sistemi za namakanje in osuševanje, akvadukti,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- 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 razen na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe K2 (druga kmetijska zemljišča) in G (gozdna zemljišča) dopustne naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (samo penzioni in apartmaji),
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- druge poslovne stavbe,

- trgovske stavbe (samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal),
- 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,
- mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- predori in podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- sistemi za namakanje in osuševanje, akvadukti,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- 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 razen na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe K2 (druga kmetijska zemljišča) in G (gozdna zemljišča) dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- 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 so na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe K2 (druga kmetijska zemljišča) dopustni naslednji objekti in posegi:

- agrarne operacije, razen osuševanja;
- rekonstrukcije občinskih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarske površine in površine za pešce, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, cestni

silos, urbana oprema), ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je na območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste;

- začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s predpisom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

- dostop do objekta;

- raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;

- začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone: oder z nadstreškom sestavljen iz montažnih elementov, začasna tribuna za gledalce na prostem ter objekti za izvajanje zimskih športnih aktivnosti (npr. objekt na smučišču, ki se uporablja za obratovanje smučišča, prostor za nadzor obratovanja smučišč in priročno skladišče za vzdrževanje žičniških naprav, prostor za reševanje, razsvetljavo smučišča, naprave za zasneževanje smučišča, montažne vlečnice z nizko vodeno vrvjo);

- označevalne in usmeritvene table učnih poti, obrazložitvene table projektov, če se nanašajo na projekte, financirane iz javnih sredstev, usmeritvene table za potrebe kmetij in kmetijskih dogodkov;

- površine do vključno 150 m² za začasno skladiščenje kmetijskih pridelkov, če gre za površino za začasno skladiščenje kmetijskih pridelkov neposredno na tleh, za obdobje, ki ni daljše od dvanajst mesecev in pri njem ne nastajajo izcedne vode;

- površine do vključno 50 m² za predelavo rastlinskih odpadkov, ki nastajajo v kmetijstvu, če njihova predelava v kompost poteka na kraju njihovega nastanka in se iz njih nastali kompost uporabi na kmetijskih zemljiščih tega kmetijskega gospodarstva ter gre za eno površino na tem kmetijskem gospodarstvu;

- površine za predelavo rastlinskih odpadkov, ki nastajajo v kmetijstvu, če njihova predelava v kompost poteka na kraju njihovega nastanka in se iz njih nastali kompost uporabi na kmetijskih zemljiščih tega kmetijskega gospodarstva ter gre za površino, večjo od 50 m², vendar ne večjo od 150 m². Na kmetijskem gospodarstvu so lahko največ tri take površine, ki morajo biti utrjene in za tekočine neprepustne. Na kmetijah, ki imajo površino pod hmeljem večjo od 15 ha, pa se število površin za kompostiranje poveča sorazmerno glede na površino kmetije pod hmeljem. Zagotovljena morata biti zajem izcedne in padavinske vode iz teh površin ter njihova ponovna uporaba v procesu kompostiranja, kot je to določeno za tekoča organska gnojila v skladu s predpisom, ki ureja varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov;

- stavbe za rastlinsko pridelavo tlorisne površine do vključno 150 m²;

- stavbe za rejo živali, in sicer le čebeljak kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m², staja kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m², ter pastirski stan tlorisne površine do vključno 100 m²;

- stavbe za skladiščenje pridelka, razen kleti, vinske kleti in zidanice, tlorisne površine do vključno 150 m²;

- druge nestanovanjske kmetijske stavbe tlorisne površine do vključno 150 m²;

- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, in sicer le skladiščne stavbe za skladiščenje lesnih goriv tlorisne površine do vključno 150 m²;

- daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje;

- lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja s pripadajočimi objekti in priključki nanje, razen toplarne in kotlovnice;

- kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene, in sicer le spominska obeležja, skupaj s funkcionalnim zemljiščem, površine do vključno 10 m²;

- stavbe za opravljanje verskih obredov tlorisne površine do vključno 10 m²;
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti, in sicer le zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč ter vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode, namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in drugi kmetijski rabi;
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, in sicer le opazovalnica kot netemeljena lesena konstrukcija do 10 m² (npr. ptičja opazovalnica);
- drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, razen ribogojnice, in sicer koritasti silos, gnojišča, napajalna korita, krmišča in hlevski izpusti, zbiralnik gnojnice in gnojevke prostornine do vključno 1.000 m³, če so ti zgrajeni v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov, ter visoke preže kot opazovalnica kot netemeljena lesena konstrukcija do 10 m² (npr. lovska preža);
- elektrarne in drugi energetski objekti, in sicer le mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35 točk;
- merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja;
- objekti, namenjeni zagotavljanju navigacijskih služb zračnega prometa, površine do največ 40 m².

(6) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so na območjih z oznako podrobnejše namenske rabe G (gozdna zemljišča) dopustni naslednji objekti in posegi:

- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- predori in podhodi,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- sistemi za namakanje in osuševanje, akvadukti,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- 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 (le na robu gozdnega zemljišča),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- krčitve gozdov in izkoriščanje gozdov, ki ima posledico spremembo gozda v pašnik, porasel z gozdnim drevjem, ali v oboro za rejo divjadi,
- posegi za rekreacijske in turistične poti po obstoječih poteh,
- začasna delovišča za izvajanje raziskovalnih, študijskih, gradbenih in drugih del pod pogojem, da se območje po izvedbi posega primerno sanira in vzpostavi v prvotno stanje.

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

- pridelovanje cvetja in drugih enoletnih rastlin,
- vinogradništvo,
- gojenje pečkatnega 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,
- drugje nerazvrščeno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje,
- zobozdravstvena dejavnost,
- druge dejavnosti za zdravje,
- drugo socialno varstvo z nastanitvijo,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- druge storitvene dejavnosti.

(8) 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 presegati, 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;

(9) 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.

(10) 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;
- 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. PVC ograje niso dovoljene.

(11) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, na ekološko pomembnem območju (EPO), Naturi 2000, erozijskem območju ter kmetijskih in gozdnih zemljiščih so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

(12) 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.

(13) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

4 ZASNOVA PROJEKTHNIH 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 stavb, v kolikor z njimi soglašata 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 združevati ali deliti gradbene parcele pod pogojem, da novo nastale gradbene parcele niso manjše od 600 m². V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

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

(5) 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.

(6) 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.