

OBČINA MORAVSKE TOPLICE
KRANJČEVA ULICA 3
9226 MORAVSKE TOPLICE

Številka: 350-0002/2024-21

Datum: 2. 02. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE MORAVSKE TOPLICE

Zadeva: Predlog Odloka občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja MA 8/5

1. ZAKONSKA PODLAGA

- 129. člen, v povezavi s 119. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25),
- 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL),
- 19. člen Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 1/25, 30/25),
- 91. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 52/17, 97/20, 41/25).

2. RAZLOGI ZA SPREJEM

Investitor je 14.05.2024 podal pobudo za začetek postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN). Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24) (v nadaljnjem besedilu: OPN) del podenote urejanja prostora MA 8/5 z oznakama podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine) in PC (površine cest). Za podenoto urejanja prostora MA 8/5 je z OPN predvidena izdelava OPPN za stanovanjsko gradnjo. Območje OPPN se nahaja na južnem delu Martjanec. Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1131/1, 1133, 1134, 1136/1, 1138/6, 1138/7 in 1143/1 vse k.o. Martjanci. Površina območja OPPN meri 19.850,0 m².

Z vidika usmerjanja prostorskega razvoja, območje OPPN, ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24). Pri OPPN so upoštevana pravila urejanja prostora iz Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Z OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb; gradnja gradbenih inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura); gradnja pomožnih objektov; ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine); drugi gradbeni posegi. Z OPPN so določeni pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo.

Osnutek OPPN je bil javno razgrnjen od 9.11.2025 do 19.12.2025 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice in na spletni strani Občine Moravske Toplice. Javna obravnava osnutka OPPN je bila izvedena 4.12.2025. V času javne razgrnitve je lahko zainteresirana javnost pripombe poslala po pošti ali na elektronski naslov oz. jih podala ustno na javni obravnavi. Na osnutek OPPN s strani javnosti ni bilo podanih pripomb.

OPPN je namenjen oblikovanju celostne urbanistične in arhitekturne rešitve. OPPN bo tako podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Prav tako bodo s predlaganim aktom dodeljeni pogoji za izvedbo drugih posegov v prostor.

Sprejem odloka poteka po skrajšanem postopku, ki se je pričel z objavo sklepa o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja MA 8/5, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 70/24 z dne 23.08.2024.

Na podlagi 91. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Moravske Toplice, ki določa, da prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami tega poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka, predlagamo, da se odlok sprejme v eni obravnavi.

3. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet Občine Moravske Toplice sprejme po skrajšanem postopku predlagan Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja MA 8/5, ki ga je pripravil GRAH ARHITEKTI, Daniel Grah s.p..

Pripravila: občinska uprava



Župan: Alojz Glavač, l.r.

Priloge:

- predlog Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja MA 8/5, ki ga je pripravil GRAH ARHITEKTI, Daniel Grah s.p., januar 2026 - tekstualni in grafični del s spremljajočimi gradivi

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 19. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 1/25 in 30/25) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na.....seji dne 2026 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja MA 8/5

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja MA 8/5 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
Identifikacijska številka OPPN v zbirki prostorskih aktov je 4499.

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- prostorsko ureditev, ki se načrtuje z OPPN,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave in varovanje zdravja ljudi,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

3. člen (vsebina OPPN)

OPPN vsebuje tekstualni del in grafični del. Tekstualni del OPPN vsebuje besedilo odloka. Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
- območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem,
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- zazidalna oziroma ureditvena situacija,
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije.

4. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve OPPN,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN,
- podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje,
- elaborat ekonomike,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OPPN

5. člen (območje OPPN)

Območje OPPN se nahaja na južnem delu naselja Martjanci.

Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi števkami 1131/1, 1133, 1134, 1136/1, 1138/6, 1138/7 in 1143/1 vse k.o. Martjanci.

Površina območja OPPN meri 19.850,0 m².

Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21 in 34/24) (v nadaljnjem besedilu: OPN) del podenote urejanja prostora MA 8/5 z oznakama podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine) in PC (površine cest). Za podenoto urejanja prostora MA 8/5 je z OPN predvidena izdelava OPPN za stanovanjsko gradnjo.

Na območju OPPN so pretežno nezazidana stavbna zemljišča, razen na jugovzhodnem delu območja OPPN, kjer poteka lokalna cesta LC 265011 Noršinci–Martjanci.

V neposredni bližini oziroma ob/na vzhodnem delu območja OPPN je poleg lokalne ceste zgrajeno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. Vodovodno omrežje poteka tudi ob južnem delu območja OPPN.

Manjši jugozahodni del območja OPPN se nahaja na poplavnem območju (razred preostale poplavne nevarnosti).

III. PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, predstavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

8. člen (rešitve načrtovanih objektov in površin)

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 preiščeno umeščanje v prostor.

9. člen (vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

Na območju OPPN so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

10. člen (vrste objektov glede na namen)

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, rezervoarji za nafto in plin),
- stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- parkirišča izven vozišča,
- 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),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, bazeni za kopanje),
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Na območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- zbiralnica (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.

11. člen (vrste dejavnosti)

Na območju OPPN je poleg bivanja dopustno opravljanje naslednjih vrst spremljajočih dejavnosti:

- trgovina na drobno, razen motornih vozil,
- selitvena dejavnost,
- skladiščenje in spremljajoče prometne dejavnosti,
- založništvo,
- radijska in televizijska dejavnost,

- telekomunikacijske dejavnosti,
- druge 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 dejavnosti,
- druge dejavnosti za zdravje,
- socialno varstvo brez nastanitve,
- popravila računalnikov in izdelkov za široko rabo,
- druge storitvene dejavnosti (vse razen pogrebne dejavnosti, dejavnosti pralnic in kemičnih čistilnic).

12. člen **(lega, velikosti in oblikovanje objektov)**

Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je omejena z gradbenimi mejami;
- tlorisni gabarit: faktor zazidanosti parcele je do 0,4;
- višinski gabarit: do P+1;
- fasada: barva fasade se naj zgleduje po tradicionalnih primerih, prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki;
- streha: dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča.

Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju OPPN;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

Pomožni objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;
- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;
- oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, priobalnega zemljišča celinskih voda in na poplavnem območju so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

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

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;
- 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;

- neurtjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja OPPN in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi;
- na celotnem območju OPPN se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

14. člen
(merila za parcelacijo)

Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu OPPN.

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

15. člen
(splošni pogoji)

Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

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 OPPN.

Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja OPPN.

16. člen
(prometno urejanje)

Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopne ceste s cestnimi priključki in križišči. Dostopne ceste s cestnimi priključki in križišči se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

17. člen
(oskrba z vodo)

Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s priključki. Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji. Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

18. člen
(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.

Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje.

Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike.

Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

19. člen
(oskrba z električno energijo)

Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Idejna zasnova projekta elektrotehnike Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja MA 8/5, št. M-13-25, MAT.EL d.o.o., marec 2025.

Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo,

veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

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

20. člen (zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi kabelska kanalizacija z ustreznim elektronskim komunikacijskim omrežjem:

- v dostopnih cestah PEHD cev 2x fi 50 mm s kabelskimi jaški iz betonskih cevi fi 80 cm,
- do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.

Priključna točka na obstoječo elektronsko komunikacijsko omrežje je pri hišni številki Martjanci 59s.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške oglada, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe telekomunikacijskega omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju.

Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije, d.d.

Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev. Investitor stavbe, kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo stavbe. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrežno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici ali komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezna nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

21. člen (javna razsvetljava)

Javna razsvetljava se uredi, kjer je to potrebno v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

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.

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

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

23. člen (varstvo voda)

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.

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.).

Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode 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.

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.

Projektne rešitve 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.

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.

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).

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.

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

24. člen (varstvo tal)

Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa ravnati tako, da jih je mogoče obdelati. Rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen. Z viški zemeljskih izkopov je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

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.

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal, ki se morajo tudi upoštevati pri izvedbi del in posegih v ali na tla.

Varovati in trajnostno upravljati je treba z vsemi tlemi, ne glede na rabo. Posebej se morajo varovati ekosistemske pomembna tla, torej tla z visokimi sposobnostmi izvajanja večine ekosistemskih storitev tal, v vseh vrstah rabe tal.

Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Potrebno

je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri vseh posegih v prostor je potrebno zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi na območju posega.

Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in fotodokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu.

Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal (npr. proti zbijanju tal, na enako kakovostnih tleh uredi cim krajše poti za prevoze do gradbišča). Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal.

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti nastajanje erozijskih žarišč. Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:

- zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
- preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov ni drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
- vzdrževalna dela na gradbenih strojih oziroma vozilih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;
- na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje ni druge škodljive snovi);
- za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal. V načrtu morajo biti tudi določene pooblaščenice osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije.

25. člen (ohranjanje narave)

Na severnem delu območja OPPN je evidentiran manjši sadovnjak, na južnem delu območja OPPN pa mejica. V sadovnjakih in mejicah netopirji in ptice kulturne krajine najdejo zatočišča, gnezdišča in se lahko tudi prehranjujejo. Sadovnjak in mejica sta bistveni strukturi zavarovanih vrst in kot taki potencialni življenjski in prehranjevalni habitat netopirjem in pticam kulturne krajine (navadni netopir (*Myotis myotis*), rjavi srakoper (*Lanius collurio*), pogorelec (*Phoenicurus phoenicurus*)), ki so evidentirane v širši okolici in so vse zavarovane na podlagi predpisa o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah. Habitate in bistvene strukture zavarovanih vrst je potrebno na podlagi predpisa o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah ohranjati in jih varovati, zato se:

- na južnem robu območja OPPN ohranja in vzdržuje sklenjeno mejico, široko minimalno 5 m in dolgo 100 m. Z ureditvami, posegi in objekti se ne posega na območje mejice. Objekte se umesti na tolikšno razdaljo od mejice, da ne bo potrebno zmanjševanje površine mejice zaradi vzdrževanja in varnosti objektov;
- za zasaditve (npr. živa meja) in urejanje okolice uporablja avtohtone in krajevno značilne vrste drevja in grmovja (bela vrba, hrast, brek, mali in veliki jesen, javor, gaber, rumeni dren, dobrovita, visokodebelna sadna drevesa ipd.).

26. člen (varstvo zraka)

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.

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.

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.

S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in zemeljski plin oziroma lesna biomasa, katere uporaba se dopušča zgolj v sodobnih kurilnih napravah v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi v zrak iz malih kurilnih naprav.

27. člen (varstvo pred hrupom)

V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju so za posamezna območja podrobnejše namenske rabe določene stopnje oziroma območja varstva pred hrupom.

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.

Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad stavb, ki ne mejijo na bivalne dele sosednjih stavb oziroma tako, da obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom ne bo imelo negativne vplive na okolje.

28. člen (osončenje bivalnih prostorov)

Objekti morajo biti zasnovani tako, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, zagotovljeno letoletno osončenje bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno.

29. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

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

Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem gibanja za vklop svetil z avtomatskim izklopom po največ 15 min.

Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (primerne so sijalke LED z največ 2200 K). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom, ki ne sevajo nad vodoravnico.

30. 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).

31. člen (učinkovita raba energije)

Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo 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.

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. 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.

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.

32. člen (ravnanje s komunalnimi odpadki)

Prevzemno mesto komunalnih odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča. Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki določajo način ravnanja s komunalnimi odpadki.

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

33. člen (obramba)

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

34. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Na poplavnem območju (razred preostale poplavne nevarnosti (Pp)) mora biti višinska kota pritličja stavb najmanj 0,5 m nad obstoječim terenom.

Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

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

35. člen (varstvo pred požarom)

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

36. člen (etapnost izvedbe)

Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni 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 stavbe.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

37. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna so odstopanja od lege stanovanjskih stavb (izven površine za razvoj stavb), v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

Dopustna so odstopanja od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

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.

Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

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.

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 organi oziroma upravljavci, ki jih ta odstopanja zadevajo.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

38. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

39. 39.člen (usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v OPN.

XIII. KONČNI DOLOČBI

40. člen (hramba in vpogled)

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

41. člen (začetek veljavnosti)

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

Št. 350-0002/2024-22
Moravske Toplice, dne __. __. 2026

Župan
Občine Moravske Toplice
Alojz Glavač l.r.