

Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja  
prostora KA 3

Številka: OPPN-12/24

Identifikacijska številka prostorskega akta: 5799

Investitor: Elena d.o.o.  
Kančevci 40  
9206 Križevci

Pripravljaivec: Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe: Alenka Šumak, direktorica


Odgovorni vodja izdelave: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

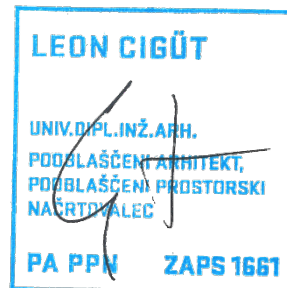
Identifikacijska številka in podpis: PA PPN ZAPS 1661

Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž.  
Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog.  
Nejc Marič, dipl. inž. grad.

Sprejel: Občinski svet Občine Moravske Toplice

Žig organa in podpis odgovorne osebe: Alojz Glavač, župan

 ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



Datum sprejema: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Objava: Uradni list RS, št. \_\_/\_\_ z dne \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Izvod: 1 2 3 4 A CD

## KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

- 1 Uvodne določbe
- 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 3 Prostorska ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom
- 4 Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- 5 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
  - 6 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
  - 7 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave
  - 8 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- 9 Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- 10 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- 11 Drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 12 Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 13 Končni določbi

## KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000
- 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 500
- 3 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 500
- 4 Zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 500
- 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 500
- 6 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave v merilu 1 : 500
- 7 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 500
- 8 Načrt parcelacije v merilu 1 : 500

## KAZALO VSEBINE SPREMLJAJOČEGA GRADIVA

- 1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- 2 Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 4 Mnenja nosilcev urejanja prostora
- 5 Mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja
- 6 Elaborat ekonomike
- 7 Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 8 Povzetek za javnost

PREDLOG

## IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) izjavljam, da je Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3 izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Osebni žig in podpis:



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), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (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) ter 16. člena Statuta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 1/25 in 30/25) je Občinski svet Občine Moravske Toplice na \_\_. seji dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora KA 3**

#### **1 UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

(2) Identifikacijska številka občinskega podrobnega prostorskega načrta v zbirki prostorskih aktov je 5799.

##### **2. člen (vsebina odloka)**

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, 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, 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 občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

##### **3. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
  - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
  - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 500,
  - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 500,
  - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 500,
  - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 500,
  - prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave v merilu 1 : 500,
  - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno

z varstvom pred požarom v merilu 1 : 500,

- načrt parcelacije v merilu 1 : 500.

#### **4. člen**

##### **(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- elaborat ekonomike,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost.

## **2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

#### **5. člen**

##### **(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 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) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je delno pozidano. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidan in je v naravi travnik.

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočen z javne poti (765401, Kančevci–Sobjakov breg), ki kot vodovodno in komunikacijsko omrežje obkroža večji del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Elektroenergetsko omrežje se nahaja na zahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(6) Z vidika varstvenih režimov se celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913), ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300) in erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

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

#### **6. člen**

##### **(načrtovana prostorska ureditev)**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

#### **4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

##### **4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI**

###### **7. člen**

###### **(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)**

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

##### **4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**

###### **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 občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

##### **4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

###### **9. člen**

###### **(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

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

###### **10. člen**

###### **(vrste objektov glede na namen)**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu,

- 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,
  - 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, bazen za kopanje),
  - objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
  - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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** **(lega, velikosti in oblikovanje objektov)**

- (1) Stavbe:
- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo preseirati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;
  - tlorisni gabarit: podolgovat ali na osnovi podolgovatega sestavljen. Omejen je 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;
  - 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, zatrepov, napuščev, frčad ipd. Dopustne so tudi travnate in slamnate strehe.
- (2) Gradbeni inženirski objekti:
- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;
  - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
  - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

- (3) 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.
- (4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, območju Natura 2000, zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko), ekološko pomembnem območju (EPO) in erozijskem območju so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

#### **12. člen (ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

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;
- v okviru posamezne gradbene parcele se zagotovi zadostna parkirna mesta za osebna vozila in pokrita parkirna mesta za kolesa;
- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

#### **13. člen (merila za parcelacijo)**

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

### **5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **14. člen (splošni pogoji)**

- (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.

#### **15. člen (prometni dostop)**

- (1) Prometni dostop se zagotovi preko novih cestnih priključkov na javno pot (765401, Kančevci–Sobjakov breg).
- (2) Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.

#### **16. člen (oskrba z vodo)**

- (1) Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje.
- (2) Podrobnejša merila (velikost cevododa, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.
- (3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.
- (4) V skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo se zagotovi oskrba z zdravstveno ustrezno pitno vodo.

#### **17. člen (odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

- (1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvaja v male komunalne čistilne naprave.
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se odvaja v ponikovalnice ali površinske odvodnike.
- (4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

#### **18. člen (oskrba z električno energijo)**

- (1) Oskrba z električno energijo se zagotovi preko zemeljskih priključkov na elektroenergetsko omrežje.
- (2) Točka priključitve na elektroenergetsko omrežje je obstoječe merilno mesto št. 4-905555 s priključno močjo 1 x 14 kW, ki se ne spreminja.
- (3) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- (4) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

#### **19. člen (zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)**

- (1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se izvede nove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje:
  - do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi.
- (2) Priključna točka na obstoječo elektronsko komunikacijsko omrežje Telekom Slovenije, d.d. je pri hišni številki Kančevci 42.
- (3) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, predstaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe komunikacijskega 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 predstavitvami tangiranih kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede upravljavalec omrežja.
- (4) 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 ustrezno 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.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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.

#### **20. člen (javna razsvetljava)**

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

### **6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

#### **21. člen (varstvo kulturne dediščine)**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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.

### **7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

#### **22. člen (varstvo voda)**

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.

(2) Odvajanje padavinskih voda je treba načrtovati na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(3) Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano, zato je treba padavinske vode, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana na način, da se stanje na terenu ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. V primeru odvodnje po nestabilnih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah. Izvedeni morajo biti vsi zaščitni

ukrepi, da se ne bo povečevala plazljiva ogroženost območja.

(4) 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.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj.

(6) 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.

(7) 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).

(8) 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.

(9) 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.

### **23. člen (varstvo tal)**

(1) 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.

(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, ki se morajo tudi upoštevati pri izvedbi del in posegih v ali na tla.

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

(5) Vsi posegi na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Tla se v čim manjši meri prekriva z nepropustnimi materiali in posega na ali v tla le v obsegu in do globine tal, ki sta nujno potrebna. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri vseh posegih v prostor je potrebno zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi na območju posega.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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 pooblaščen osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije.

#### **24. člen (ohranjanje narave)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913) in ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300). Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahajajo tudi ekstenzivni sadovnjaki.

(2) V največji možni meri se ohrani območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. S posegi v ekstenzivne sadovnjake je potrebno prizadeta drevesa nadomestiti z zasaditvijo visokodebelnega sadnega drevja v istem številu oziroma zasaditi stare sorte sadnega drevja. Na starejša drevesa primernih dimenzij se mora namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

(3) Na južnem delu parcele št. 1977 v k.o. 82 – Kančevci se na površini 500 m<sup>2</sup> trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja zasipavanj, posegov, ureditev in ne postavlja objekte.

(4) Na vzhodnem delu parcel št. 1980/2 in 1980/3 obe v k.o. 82 – Kančevci se na površini 250 m<sup>2</sup> trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja ureditev in ne postavlja objekte.

#### **25. člen (varstvo zraka)**

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presežati 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.

(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.

## **26. člen (varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) določena III. stopnja varstva pred hrupom, za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznakama podrobnejše namenske rabe PC (površine cest) in G (gozdna zemljišča) pa IV. stopnja varstva pred hrupom.

(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) 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.

## **27. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

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

(2) 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.

(3) 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.

## **28. člen (varovanje naravnih virov)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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).

## **29. člen (učinkovita raba energije)**

(1) 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 obnovljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) 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, katere uporaba se dopušča zgolj v sodobnih kurilnih napravah v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi v zrak iz malih kurilnih naprav.

(3) 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.

(4) 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.

### **30. člen (ravnanje z odpadki)**

- (1) Prevzemno mesto komunalnih odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z državnim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

## **8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **31. člen (obramba)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

### **32. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje občinskega podrobnega načrta se nahaja na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, zato se upošteva varstvene ukrepe oziroma se ne izvajajo ureditev, ki lahko povzročijo ali pospešijo erozijo in plazenje. Pri poseganju na erozijsko ogrožena območja je potrebno v sklopu projektne dokumentacije izdelati geomehansko poročilo in zagotoviti ustrezne protierozijske ukrepe določene v geomehanskem poročilu.

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

(3) 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 ipd.).

### **33. člen (varstvo pred požarom)**

- (1) 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.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture 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.

## **9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **34. člen (etapnost izvedbe)**

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

(2) 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.

## **10 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **35. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

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

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

(3) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

(4) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je gradbene parcele dopustno združevati in širiti ali deliti in ožiti. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(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.

## **11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **36. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(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.

## **12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI**

**OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA****37. člen**

**(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

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

**13 KONČNI DOLOČBI****38. člen**

**(hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Moravske Toplice.

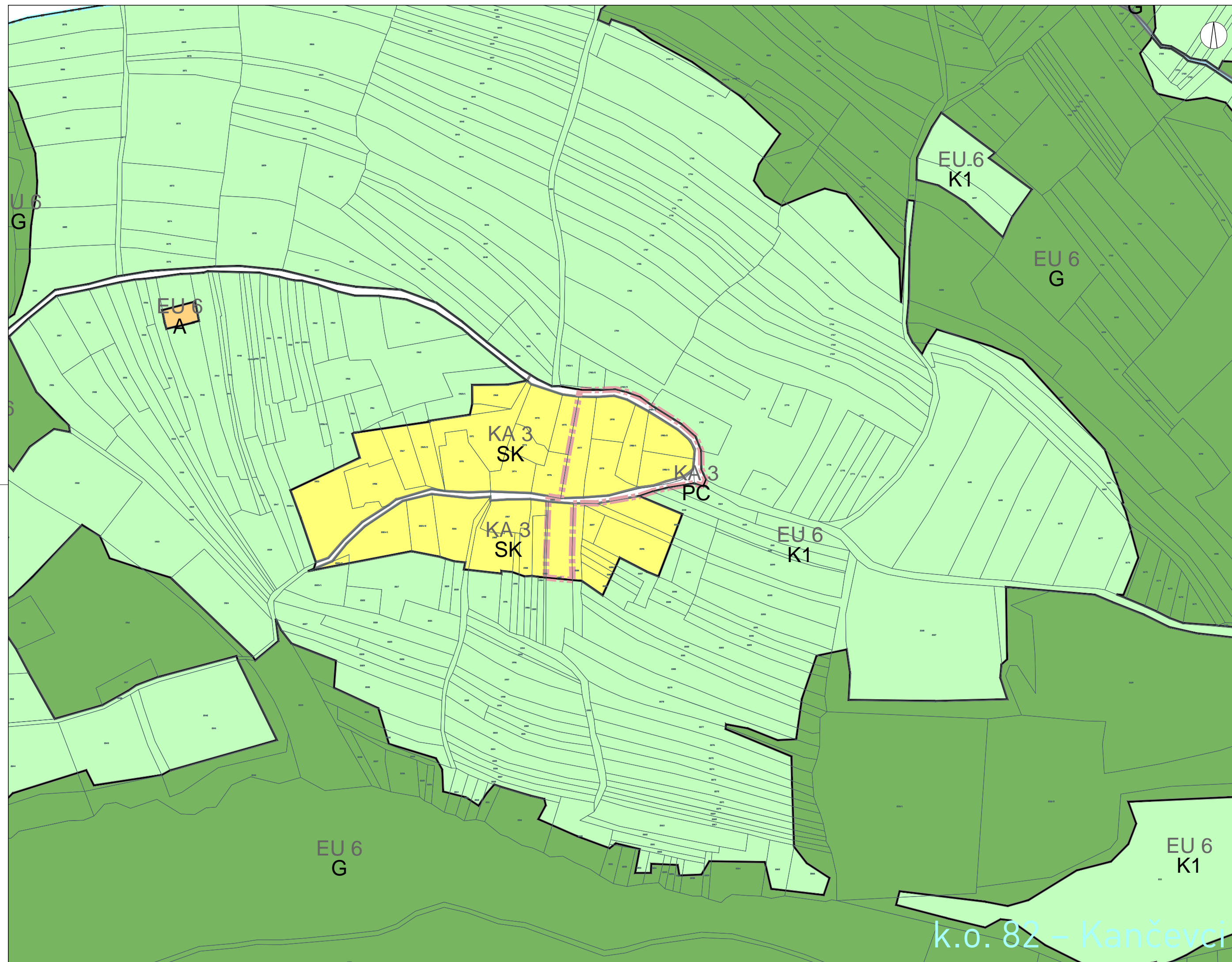
**39. člen**

**(začetek veljavnosti)**

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

Št. \_\_\_\_\_  
Moravske Toplice, dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Župan  
Občina Moravske Toplice  
Alojz Glavač, l. r.



LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja območja enote urejanja prostora
- SK površine podeželskega naselja
- A površine razpršene poselitve
- PC površine cest
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- VC celinske vode

PREDLOG



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 2000
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 1

k.o. 82 – Kančevci



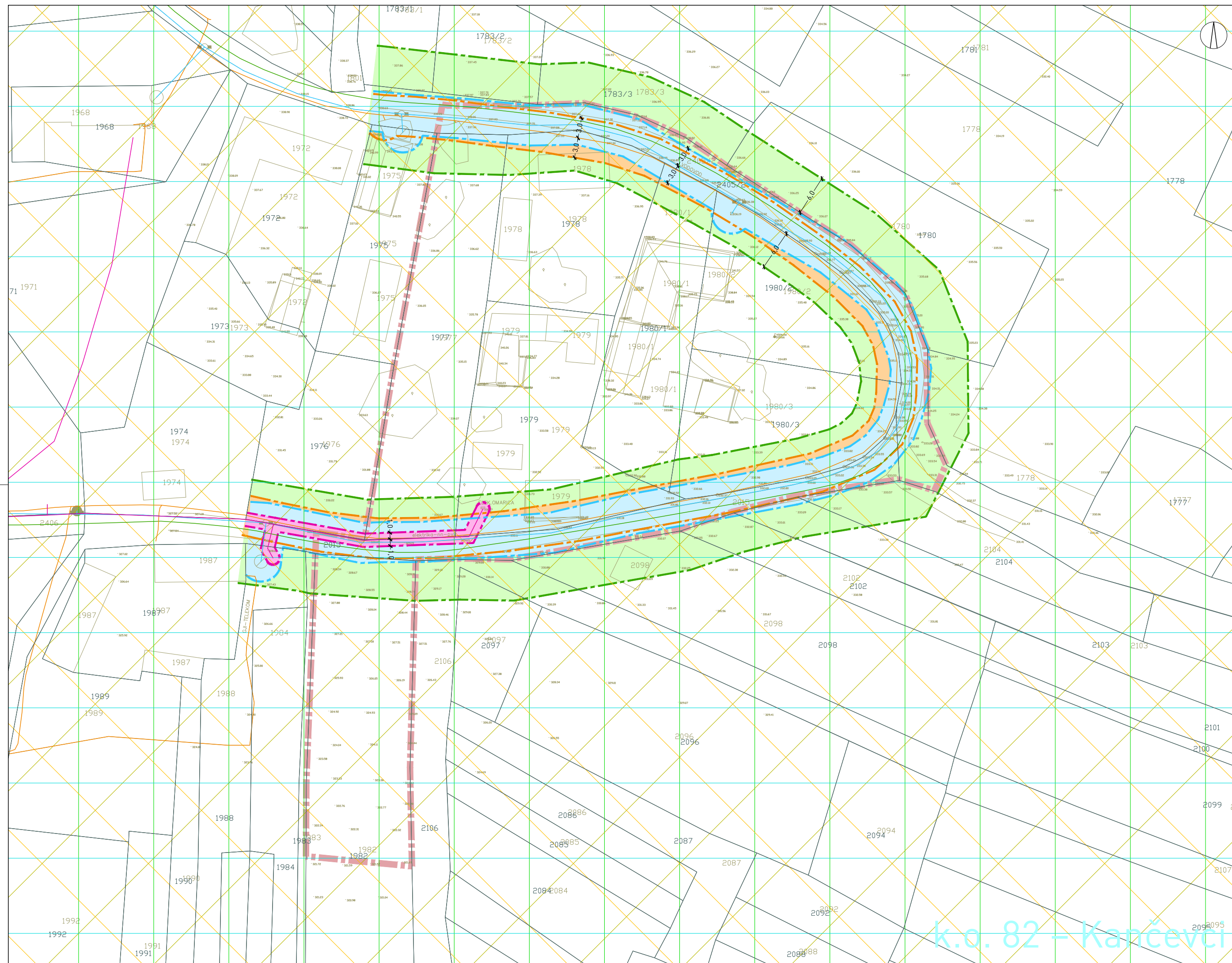
LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta














**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: <b>Elena d.o.o.</b> Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: <b>Leon Cigüt</b> , univ. dipl. inž. arh. <b>ZAPS 1661</b>	
Pripravljenec: <b>Občina Moravske Toplice</b> Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: <b>Stanislav Hozjan</b> , mag. gosp. inž. <b>Barbara Babič Fekonja</b> , univ. dipl. geog. <b>Nejc Marič</b> , dipl. inž. grad.	
Naziv: <b>Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3</b>		Grafični načrt: <b>Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem</b>	
Številka: <b>OPPN-12/24</b>	Identifikacijska številka: <b>5799</b>	Datum: <b>januar 2026</b>	Merilo: <b>1 : 500</b>
		Datum geodet. načrta: <b>junij 2022</b>	Številka lista: <b>2</b>



LEGENDA

-  katastrski načrt
-  geodetski načrt
-  meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
-  Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009)
-  ekološko pomembno območje (Goričko, 41300)
-  zavarovano območje narave (Krajinski park Goričko, 3913)
-  erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi)
-  javna pot (765401, Kančevci-Čobjakov breg)
-  varovalni pas občinske ceste
-  vodovod
-  varovalni pas vodovoda
-  elektroenergetski niskonapetostni kablovod
-  varovalni pas elektroenergetskega voda
-  komunikacijski vod
-  varovalni pas komunikacijskega voda



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 500
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 3

k.o. 82 - Kančevci



LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- dostop do parcele\*
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- stavba, pomožni objekt\*
- pohodna tlakovana površina\*
- pohodna gramozirana površina\*
- povozna asfaltirana površina\*
- povozna gramozirana površina\*
- zelena površina\*
- vodna površina\*
- drevesna vegetacija\*

PREDLOG

\* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 500
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 4

k.o. 82 – Kančevci



LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- dostop do parcele\*
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- stavba, pomožni objekt\*
- pohodna tlakovana površina\*
- pohodna gramozirana površina\*
- povozna asfaltirana površina\*
- povozna gramozirana površina\*
- zelena površina\*
- vodna površina\*
- drevesna vegetacija\*
- vodovod
- elektroenergetski nizkonapetostni kablovod
- komunikacijski vod

\* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 500
		Datum geod. načrta: junij 2022	Številka lista: 5

k.o. 82 – Kančevci



**LEGENDA**

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- dostop do parcele\*
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- stavba, pomožni objekt\*
- pohodna tlakovana površina\*
- pohodna gramozirana površina\*
- povozna asfaltirana površina\*
- povozna gramozirana površina\*
- zelena površina\*
- vodna površina\*
- drevesna vegetacija\*
- trajno varovanje ekstenzivnih travnišč
- Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009)
- ekološko pomembno območje (Goričko, 41300)
- zavarovano območje narave (Krajinski park Goričko, 3913)

\* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: <b>Elena d.o.o.</b> Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: <b>Leon Cigüt</b> , univ. dipl. inž. arh. <span style="float: right;">ZAPS 1661</span>	
Pripravitelj: <b>Občina Moravske Toplice</b> Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: <b>Stanislav Hozjan</b> , mag. gosp. inž. <b>Barbara Babič Fekonja</b> , univ. dipl. geog. <b>Nejc Marič</b> , dipl. inž. grad.	
Naziv: <b>Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3</b>		Grafični načrt: <b>Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave</b>	
Številka: <b>OPPN-12/24</b>	Identifikacijska številka: <b>5799</b>	Datum: <b>januar 2026</b>	Merilo: <b>1 : 500</b>
		Datum geod. načrta: <b>junij 2022</b>	Številka lista: <b>6</b>

k.o. 82 - Kančevci



LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja parcele
- dostop do parcele\*
- površina za razvoj stavb
- gradbena meja
- stavba, pomožni objekt\*
- pohodna tlakovana površina\*
- pohodna gramozirana površina\*
- povozna asfaltirana površina\*
- povozna gramozirana površina\*
- zelena površina\*
- vodna površina\*
- drevesna vegetacija\*
- vodovod
- elektroenergetski nizkonapetostni kablovod
- dovozna pot za gasilska vozila
- postavitvena površina za gasilske lestve ali druga gasilska vozila
- erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi)

\* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.








**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 500
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 7

k.o. 82 – Kančevci



LEGENDA

-  katastrski načrt
-  geodetski načrt
-  meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
-  meja parcele
-  točka meje parcele določena v koordinatnem sistemu D96/TM

	X	Y
T1	594591.97	180280.17
T2	594607.84	180278.68

PREDLOG



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Načrt parcelacije	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: januar 2026	Merilo: 1 : 500
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 8

## POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

(1) Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 je bil javno razgrnjen od 3. 12. 2025 do 1. 1. 2026 v sprejemni pisarni Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice in na spletni strani <https://www.moravske-toplice.si>. Javna obravnava osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 je bila izvedena v ponedeljek, 22. 12. 2025 ob 16. uri, v sejni sobi Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.

(2) V času javne razgrnitve je lahko zainteresirana javnost pripombe poslala po pošti na naslov Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice ali na elektronski naslov [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si) oziroma jih podala ustno na javni obravnavi.

(3) Na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 s strani javnosti ni bilo podanih pripomb.

## SEZNAM PROSTORSKIH PODATKOV IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

Pri izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 so bili upoštevani naslednji prostorski podatki iz prikaza stanja prostora:

Opis	Datoteka
Namenska raba prostora iz Občinskega prostorskega načrta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24)	eup_nrp_pos_mig.shp
Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč (MKGP, 31. 8. 2025)	dr_mkgp.shp
Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (GURS, 30. 8. 2025)	gji_linije.shp
Avtobusna postajališča, Enotni daljinar (MZI, marec 2017)	gji_tocke.shp
Območja in objekti kulturne dediščine, Pravni režimi varstva KD (eVRD), Register nepremične KD (RKd), Ministrstvo za kulturo (2. 9. 2025)	kd.shp
Zavarovana območja narave (ZRSVN, junij 2025)	zon.shp
Natura 2000 (ZRSVN, junij 2025)	natura2000.shp
Ekološko pomembna območja (Uradni list RS, št. 47/18)	epo.shp
Register naravnih vrednot (območja), (Uradni list RS, št. 53/23)	nv_obm.shp
Register naravnih vrednot (točke), (Uradni list RS, št. 53/23)	nv_tocke.shp
Vodovarstvena območja – zajetja (ARSO, januar 2015)	vvo_zaj.shp
Vodovarstvena območja določena na podlagi občinskih odlokov (DRSV, eVode, april 2024)	vvo_obc_nivo.shp
Državni prostorski načrti (MNVP, PIS, eProstor, januar 2023)	dpn.shp
Karte razredov poplavne nevarnosti, DRSV, eVode (2. 7. 2025)	krpn_onm_izr.shp krpn_popl.shp
Opozorilna karta poplav, DRSV, eVode (november 2023)	opk_zr.shp
Območja poplavljanj na porečju reke Mure (generalizacija fluvialnih in pluvialnih poplav), DRSV, eVode (december 2023)	mopkp_f.shp
Opozorilna karta erozije, DRSV, eVode (april 2019)	opk_eroz.shp
Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 191/20)	gozd_rezer.shp
Uredba o potrditvi območij osuševalnih in namakalnih sistemov (Uradni list RS, št. 63/19)	hmo_os.shp hmo_ns.shp

## STROKOVNE PODLAGE

1 Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3, št. OPPN-12/24, ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., februar 2025

PREDLOG

Naziv: Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3

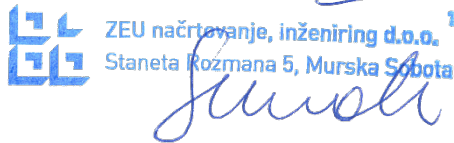
Številka: OPPN-12/24

Investitor: Elena d.o.o.  
Kančevci 40  
9206 Križevci

Pripravljaavec: Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe: Alenka Šumak, direktorica



Odgovorni vodja izdelave: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka in podpis: PA PPN ZAPS 1661



Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž.  
Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog.  
Nejc Marič, dipl. inž. grad.  
Urška Kociper

Datum: februar 2025

## KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA

- 1 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 2 Namen in potreba po pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta ter ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve
- 3 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo
- 4 Okvirni roki za izvedbo priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

## KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve v merilu 1 : 2000
- 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000
- 3 Prikaz varstvenih režimov v merilu 1 : 1000
- 4 Prikaz gospodarske javne infrastrukture v merilu 1 : 1000
- 5 Zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 500



## TEKSTUALNI DEL

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

(1) Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha.

(3) Območje OPPN 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: OPN) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest). Za območje enote urejanja prostora KA 3 je z OPN predvidena izdelava OPPN.

(4) Območje OPPN je delno pozidano. Na območju OPPN stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja OPPN je nepozidan in je v naravi travnik.

(5) Prometni dostop do območja OPPN je omogočen z javne poti (765401, Kančevci–Sobjakov breg), ki kot vodovodno omrežje obkroža večji del območja OPPN. V neposredni bližini oziroma ob zahodnem delu območja OPPN se nahajata elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje.

(6) Z vidika varstvenih režimov se celotno območje OPPN nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913), ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300) in erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

## **2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

(1) Z OPPN se določi pogoje in usmeritve za projektiranje ter gradnjo nestanovanjskih stavb namenjenih turizmu, gradbenih inženirskih objektov in pomožnih objektov ter pogoje za ureditev zunanjih površin.

(2) OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(3) Potrebo po pripravi OPPN je izkazala Elena d.o.o., Kančevci 40, 9206 Križevci.

## **3 KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE**

(1) Z OPPN se načrtuje:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

(2) V največji možni meri se ohrani območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. S posegi v ekstenzivne sadovnjake je potrebno prizadeta drevesa nadomestiti novimi drevesi oziroma zasaditi stare sorte sadnega drevja. Na starejša drevesa primernih dimenzij se mora namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

#### **4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

(1) Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja komunalnih odpadnih voda,
- ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje.

(2) Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma niso potrebne.

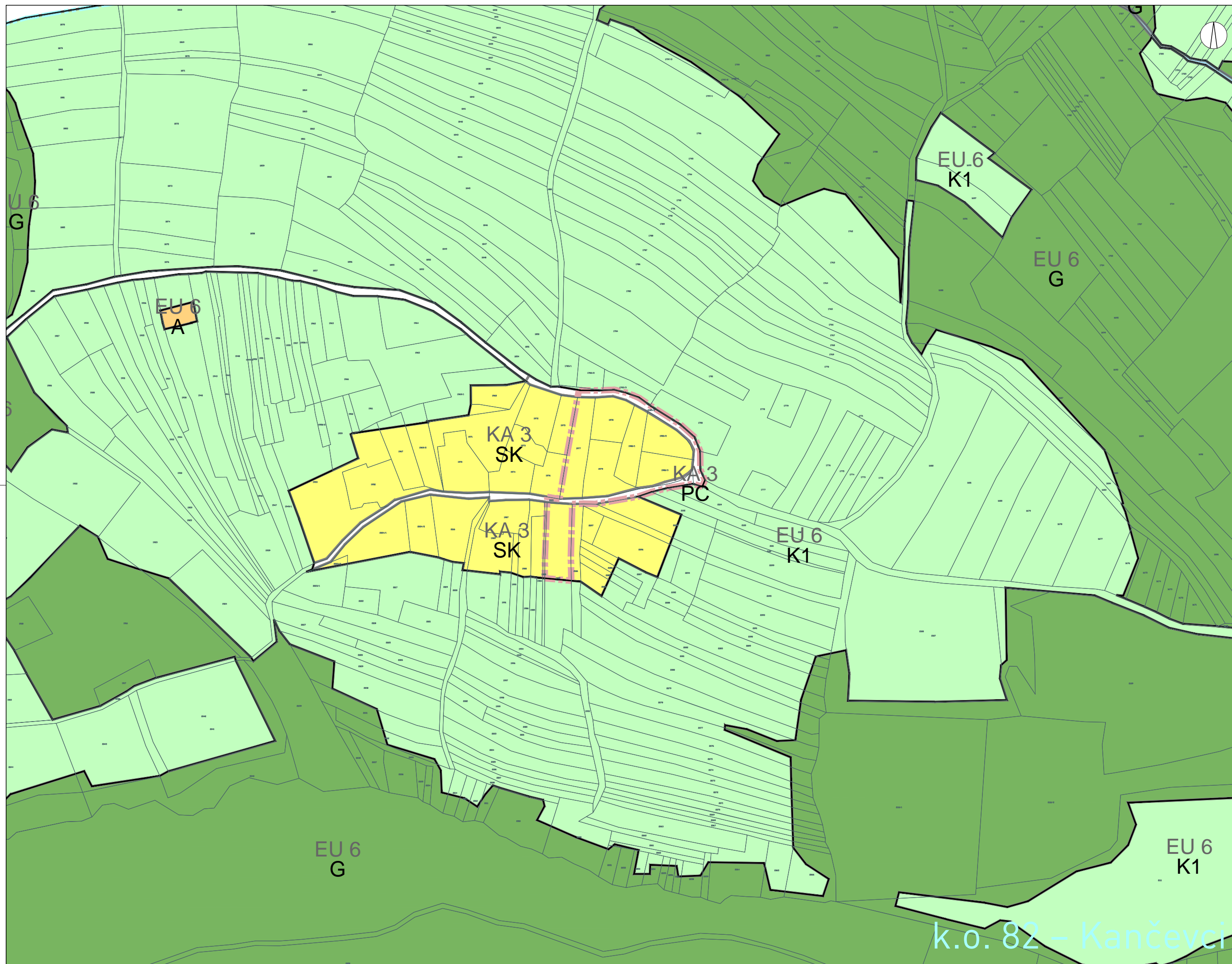
#### **5 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Roki za izvedbo priprave OPPN so naslednji:

- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja v roku 30 dni od izdelave ocene stanja v prostoru za pripravo OPPN,
- priprava sklepa o pripravi OPPN v roku 7 dni od pridobitve mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta (ID) v roku 7 dni od začetka veljave sklepa o pripravi OPPN,
- pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora v roku 30 dni od pridobitve identifikacijske številke prostorskega akta (ID),
- izdelava osnutka OPPN v roku 30 dni od pridobitve podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora,
- pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek OPPN v roku 30 dni od izdelave osnutka OPPN,
- izdelava dopolnjenega osnutka OPPN v roku 14 dni od pridobitve mnenj na osnutek OPPN,
- priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti podanih v okviru javne razgrnitve in javne obravnave v roku 7 dni od njihove pridobitve,
- izdelava predloga OPPN v roku 14 dni od potrditve strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti na seji občinskega sveta,
- morebitna pridobitev dopolnitve mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog OPPN v roku 30 dni od izdelave predloga OPPN,
- predaja predloga OPPN za sprejem na občinskem svetu v roku 7 dni od pridobitve mnenj na predlog OPPN,
- predaja kompletiranih izvodov OPPN v roku 14 dni od objave odloka o OPPN v uradnem glasilu.



## GRAFIČNI DEL



LEGENDA

- katastrski načrt
- meja katastrske občine
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- meja območja enote urejanja prostora
- SK površine podeželskega naselja
- A površine razpršene poselitve
- PC površine cest
- K1 najboljša kmetijska zemljišča
- G gozdna zemljišča
- VC celinske vode

k.o. 82 – Kančevci






ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: /	Datum: februar 2025	Merilo: 1 : 2000
		Datum geodet. načrta: junij 2022	Številka lista: 1



LEGENDA

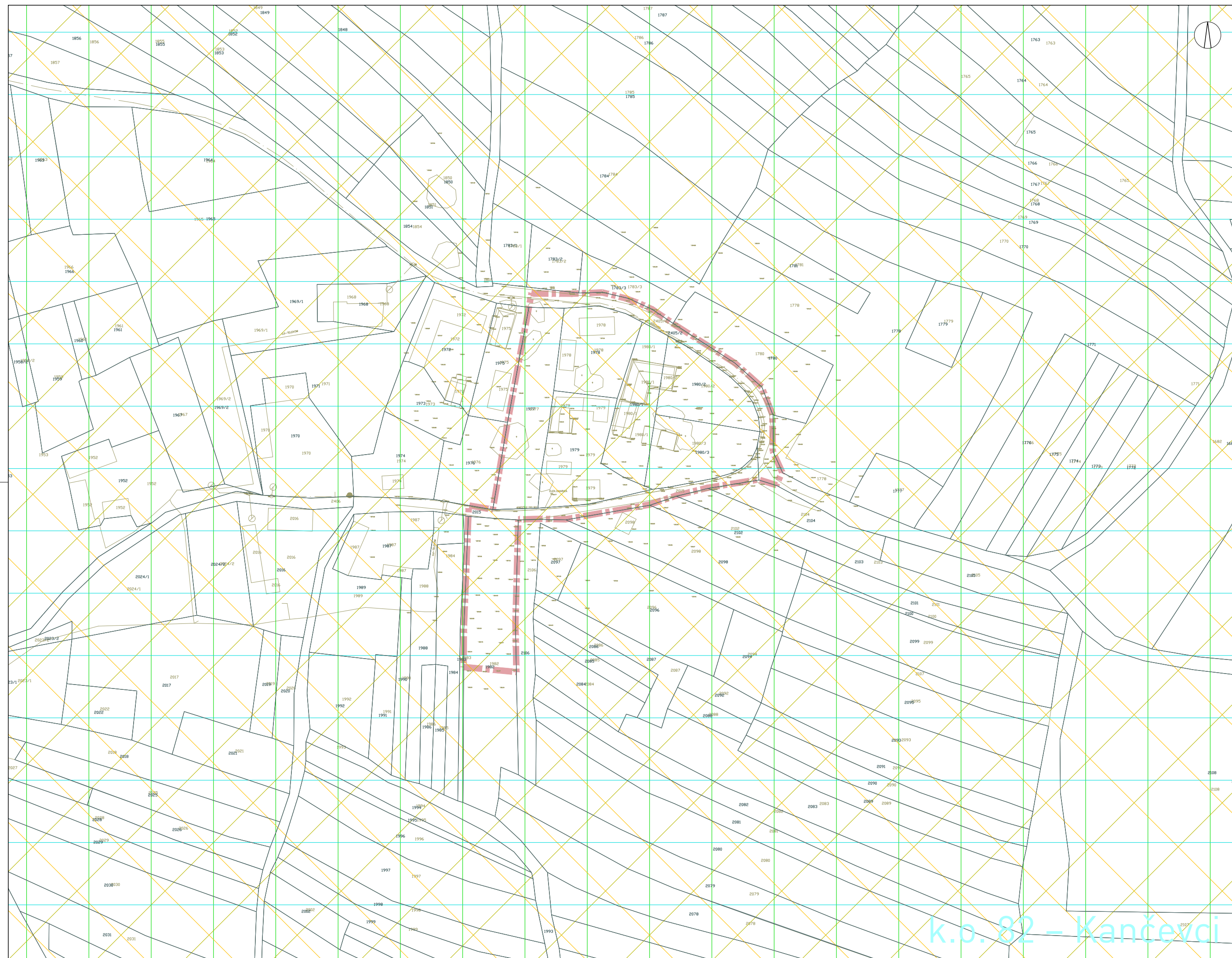
-  katastrski načrt
-  geodetski načrt
-  meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta










**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: /	Datum: februar 2025	Merilo: 1 : 1000
		Datum geod. načrta: junij 2022	Številka lista: 2

k.o. 82 – Kančevci



LEGENDA

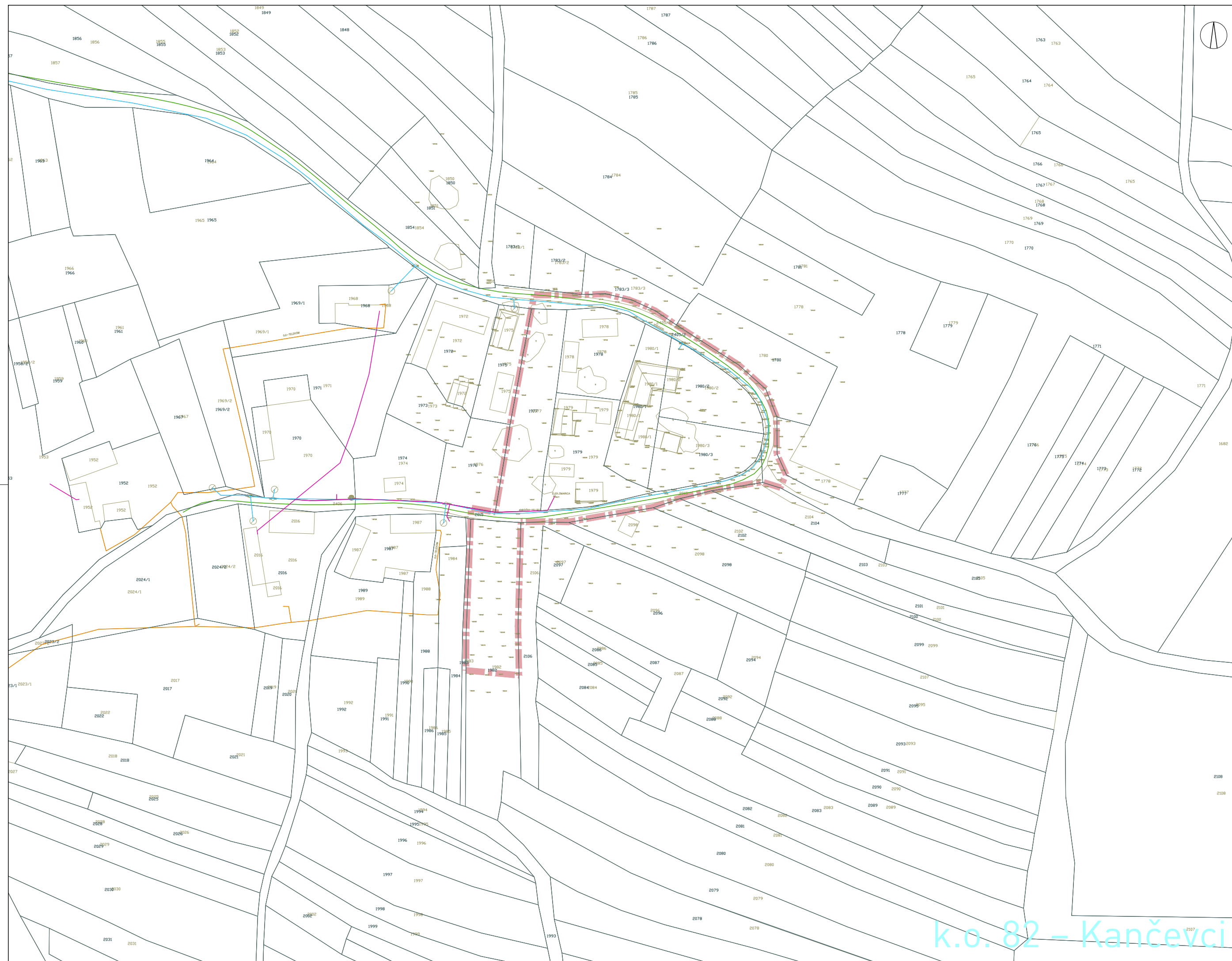
-  katastrski načrt
-  geodetski načrt
-  meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
-  Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009)
-  ekološko pomembno območje (Goričko, 41300)
-  zavarovano območje narave (Krajinski park Goričko, 3913)
-  erozijsko območje (zahtevni zaščitni ukrepi)



**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341084, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: <b>Elena d.o.o.</b> Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: <b>Leon Cigüt</b> , univ. dipl. inž. arh. <b>ZAPS 1661</b>	
Pripravljenec: <b>Občina Moravske Toplice</b> Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: <b>Alenka Šumak</b> , univ. dipl. inž. kraj. arh. <b>Barbara Babič Fekonja</b> , univ. dipl. geog. <b>Urška Kociper</b>	
Naziv: <b>Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3</b>		Grafični načrt: <b>Prikaz varstvenih režimov</b>	
Številka: <b>OPPN-12/24</b>	Identifikacijska številka: /	Datum: <b>februar 2025</b>	Merilo: <b>1 : 1000</b>
		Datum geod. načrta: <b>junij 2022</b>	Številka lista: <b>3</b>

k.o. 82 – Kančevci



LEGENDA

- katastrski načrt
- geodetski načrt
- meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
- javna pot (765401, Kančevci-Čobjakov breg)
- vodovod
- elektroenergetski vod (0,4 kV, kablovod)
- komunikacijski vod


















**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: <b>Elena d.o.o.</b> Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: <b>Leon Cigüt</b> , univ. dipl. inž. arh. <b>ZAPS 1661</b>	
Pripravljalavec: <b>Občina Moravske Toplice</b> Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: <b>Alenka Šumak</b> , univ. dipl. inž. kraj. arh. <b>Barbara Babič Fekonja</b> , univ. dipl. geog. <b>Urška Kociper</b>	
Naziv: <b>Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3</b>		Grafični načrt: <b>Prikaz gospodarske javne infrastrukture</b>	
Številka: <b>OPPN-12/24</b>	Identifikacijska številka: /	Datum: <b>februar 2025</b>	Merilo: <b>1 : 1000</b>
		Datum geodet. načrta: <b>junij 2022</b>	Številka lista: <b>4</b>

k.o. 82 – Kančevci



LEGENDA

-  katastrski načrt
-  geodetski načrt
-  meja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta
-  meja parcele
-  dostop do parcele\*
-  površina za razvoj stavb
-  gradbena meja
-  stavba, pomožni objekt\*
-  pohodna tlakovana površina\*
-  pohodna gramozirana površina\*
-  povozna asfaltirana površina\*
-  povozna gramozirana površina\*
-  zelena površina\*
-  vodna površina\*
-  drevesna vegetacija\*

\* Opomba: grafični prikaz je zgolj usmeritvene narave in ni mišljen kot pogoj za projektiranje in gradnjo.



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25341310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravitelj: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Alenka Šumak, univ. dipl. inž. kraj. arh. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Urška Kociper	
Naziv: Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Zazidalna oziroma ureditvena situacija	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: /	Datum: februar 2025	Merilo: 1 : 500
		Datum geod. načrta: junij 2022	Številka lista: 5

k.o. 82 – Kančevci

## MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (gp.mnvp@gov.si)

2 Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Urad za vzdrževanje voda, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota (anton.kustec@gov.si)

3 Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (gp.mope@gov.si)

4 Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (urszr@urszr.si)

5 Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (gp.mz@gov.si)

6 Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (gp.mdp@gov.si)

7 Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (obcina@moravske-toplice.si)

8 Vodovod sistema B d.o.o., Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota (vloge@vodovod-b.si)

9 Čista narava d.o.o., Javno komunalno podjetje, Tešanovci 20, 9226 Moravske Toplice (cista.narava@siol.net)

10 Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (info@elektro-maribor.si)

11 Telekom Slovenije, d.d., TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor (spletna vloga)

12 United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana (info@unitedfiber.si)



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Moravske Toplice**  
**Kranjčeva ulica 3**  
**9226 Moravske Toplice**  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35629-165/2025-2560-4  
Datum: 18. 8. 2025

**Zadeva: Izdaja mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del  
enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799)**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenega mnenja.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

mag. Miran Gajšek  
državni sekretar

Priloga:  
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0065/2025-10 z dne 14. 8. 2025

Vročiti:  
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si))  
- ZEU, Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota (po elektronski pošti: [vloge@zeu.si](mailto:vloge@zeu.si))

V vednost po elektronski pošti:

- Zavod RS za varstvo narave ([info.oe@zrsvn.si](mailto:info.oe@zrsvn.si), [info.mb@zrsvn.si](mailto:info.mb@zrsvn.si)).



Številka: 3563-0065/2025-10  
Datum: 14. 8. 2025

**Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave  
DUNAJSKA CESTA 48  
1000 Ljubljana**

**ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v Občini Moravske Toplice**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-165/2025-2560-2 z dne 07. 07. 2025, prejete istega dne po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 121. in 129. 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 in 25/25 – odl. US) gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v Občini Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja smo upoštevali priloženo digitalno gradivo »Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3«, št. projekta OPPN-12/24, ki ga je julija 2025 izdelal ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota. Gradivo je vsebovalo tekstualni in grafični sestavljen iz: osnutka odloka, izseka, območje vpliva, situacije, območja varovanja, infrastrukture, mnenje CPVO, ter strokovne podlage

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta: [https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora .pdf](https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf).

Z območjem OPPN in predvidenimi ureditvami se posega na območje obstoječih poslopij, evidentirana območja ekstenzivnih travnikov in visokodebelnih sadovnjakov, dvorišča in ruderalne površine. Mejice, vmesna travišča, sadovnjaki in posamezna drevesa na delu predmetnega območja predstavljajo bistvene dele habitatov netopirjev in ptic kulturne krajine. Za ohranitev habitatov varovanih vrst so za območje predmetnega OPPN zapisane usmeritve (omilitveni ukrepi), ki določajo ohranitev območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. Predvidena je tudi postavitev gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro) na starejša in v bližini stoječa drevesa. Prizadeta in podrta drevesa se bo nadomestilo z zasaditvijo starih sort sadnega drevja.

V osnutku odloka je zapisano, da se v največji možni meri ohranja travniške površine oziroma travniške sadovnjake. Za točno določitev območij in skupne površine ohranjanja ekstenzivnih travniških površin zato v nadaljevanju podajamo usmeritve.

Ugotavljamo, da osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 v Občini Moravske Toplice le deloma upošteva splošne smernice in določila OPN Moravske Toplice, zato je za zagotavljanje ohranjanja lastnosti, zaradi katerih imajo določena območja z vidika varstva narave poseben pomen, potrebno upoštevati še naslednje konkretne varstvene usmeritve:

- V 24. člen odloka se naj doda sledeče besedilo, ki bo določalo območje in površine ekstenzivnih travišč na območju OPPN: »Na južnem delu parcele 1977, k.o. Kančevci v dolžini 40 m, celotni širini parcele (cca 12 m) in površini 500 m<sup>2</sup> se trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja zasipavanja, posegov, ureditev in ne postavlja objekte.«
- V 24. člen odloka se naj doda sledeče besedilo, ki bo določalo območje in površine ekstenzivnih travišč na območju OPPN: »Na vzhodnem delu parcel 1980/2 in 1980/3, obe k.o. Kančevci se v površini 250 m<sup>2</sup> trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja ureditev in ne postavlja objekte.«
- Obe območji trajnega varovanja ekstenzivnih travišč se naj zarišeta, označita in določita tudi v grafičnem delu OPPN.
- V (2) točki 24. člena odloka se naj besedna zveza »novimi drevesi« zamenja z »z zasaditvijo visokodebelnega sadnega drevja v istem številu«.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.  
naravovarstveni svetnik



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Poslati:

- Naslovníku
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

**Občina Moravske Toplice**  
**Kranjčeva ulica 3**  
**9226 Moravske Toplice**  
[obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)

Številka: 35629-165/2025-2560-8  
Datum: 17. 9. 2025

**Zadeva: Dopolnitev mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del  
enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799)**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo v naslovu navedenega mnenja.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

mag. Miran Gajšek  
državni sekretar

Priloga:  
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0065/2025-15 z dne 9. 9. 2025

Vročiti:  
- Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (po elektronski pošti: [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si))  
- ZEU, Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota (po elektronski pošti: [vloge@zeu.si](mailto:vloge@zeu.si))

V vednost po elektronski pošti:  
- Zavod RS za varstvo narave ([info.oe@zrsvn.si](mailto:info.oe@zrsvn.si), [info.mb@zrsvn.si](mailto:info.mb@zrsvn.si)).



Številka: 3563-0065/2025-15  
Datum: 9. 9. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave  
DUNAJSKA CESTA 48

1000 Ljubljana

**ZADEVA: Gradivo za izdajo mnenja k dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v Občini Moravske Toplice**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-165/2025-2560-6 z dne 22. 08. 2025, prejete istega dne po elektronski pošti, podajamo na podlagi 117. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) ter v povezavi s 121. in 129. 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 in 25/25 – odl. US) gradivo za izdajo mnenja k dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v Občini Moravske Toplice.

Pri pripravi gradiva za izdajo mnenja smo upoštevali priloženo digitalno gradivo »Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3«, št. projekta OPPN-12/24, ki ga je avgusta 2025 izdelal ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota. Gradivo je vsebovalo tekstualni in grafični sestavljen iz: dopolnjenega osnutka odloka in prikaza ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave.

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta: [https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora .pdf](https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf), ter dne 14. 08. 2025 gradivo za izdajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v Občini Moravske Toplice.

Z območjem OPPN in predvidenimi ureditvami se posega na območje obstoječih poslopij, evidentirana območja ekstenzivnih travnikov in visokodebelnih sadovnjakov, dvorišča in ruderalne površine. Mejice, vmesna travišča, sadovnjaki in posamezna drevesa na delu predmetnega območja predstavljajo bistvene dele habitatov netopirjev in ptic kulturne krajine. Za ohranitev habitatov varovanih vrst so za območje predmetnega OPPN zapisane usmeritve (omilitveni ukrepi), ki določajo ohranitev območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. Predvidena je tudi postavitev gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro) na starejša in v bližini stoječa drevesa. Prizadeta in podrt drevesa se bo nadomestilo z zasaditvijo starih sort sadnega drevja. Zapisane so omilitveni ukrepi pri razsvetljavi. Hkrati sta določeni dve območji v skupni površini 750 m<sup>2</sup>, kjer se trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik.

V dopolnjenem osnutku odloka je zapisano, da se v največji možni meri ohranja travniške površine oziroma travniške sadovnjake. Predlagamo, da se v izogib napačnemu razumevanju v (2) točki 24. člena izbriše besedno zvezo »V največji možni meri se ohrani«, ter se jo nadomesti z »Ohranja se«.

Ugotavljamo, da dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta upošteva splošne smernice in mnenje na osnutek odloka.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.  
naravovarstveni svetnik



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Poslano:

- Naslovníku
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje



Številka: 35024-219/2025-2  
Datum: 1.12.2025

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi z drugim odstavkom 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1) naslednje

**M N E N J E**  
**s področja upravljanja z vodami**  
**k Osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja**  
**prostora KA 3 na območju Občine Moravske Toplice(id.št. 5799)**

Pri pripravi Osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora na območju Občine Moravske Toplice(v nadaljevanju: Osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, pod št. OPPN-12/24, v februarju 2025 so bile v celoti upoštewane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami zato na predmetni Predlog OPPN izdajamo **pozitivno mnenje**.

**O b r a z l o ž i t e v :**

Občina Moravske Toplice je javno objavila Osnutek OPPN in naslovni organ z dopisom št. 105474/3 z dne 4.7.2025 pozvala, da v skladu z 122. člena ZUreP-3, poda mnenje s področja upravljanja z vodami k Osnutku OPPN.

Javno objavljeno gradivo vsebuje:

- poziv za podajo mnenja k Osnutku OPPN
- pooblastilo
- naslovnica OPPN
- predlog Osnutka o OPPN
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage
- izsek
- izvleček.

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštewane.

Predmet osnutek OPPN obravnava gradnjo ne stanovanjskih stavb namenjeni turizmu, gradbeno inženirskih objektov in pomožnih objektov, ter pogoje za ureditev zunanjih površin na območju Občine Moravske Toplice. Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci. Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2


vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha. Območje OPPN 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: OPN) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest). Za območje enote urejanja prostora KA 3 je z OPN predvidena izdelava OPPN. Območje OPPN je delno pozidano. Na območju OPPN stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja OPPN je nepozidan in je v naravi travnik. Prometni dostop do območja OPPN je omogočen z javne poti (765401, Kančevci–Sobjakov breg), ki kot vodovodno omrežje obkroža večji del območja OPPN. V neposredni bližini oziroma ob zahodnem delu območja OPPN se nahajata elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje.

Obravnavano območje se ne nahaja na območju vodnih in priobalnih zemljišč. Prav tako se ne nahaja na poplavno ogroženem območju. Nahaja pa se na zavarovanem območju in sicer na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. S predvidenim posegom v prostor se ne bo trajno ali začasno vplivalo na vodni režim.

Objekti in območje urejanja prostora so izven vodnih in priobalnih zemljišč, ter zavarovanih območjih po ZV-1, razen erozijskega območja.

**Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.**

Anton Kustec  
vodja SO Mora



Vročiti:

- ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, (osebno);
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje (po e-pošti),



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO

Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mope.gov.si

**ZEU d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

**vloge@zeu.si**

Številka: 350-120/2025/6

Datum: 1.8.2025

Dokument je elektronsko podpisan

**Zadeva: Mnenje na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3**

Zveza: Vloga št. 105474/3 z dne 4.7.2025

Spoštovani,

na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vašo vlogo za mnenje na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3. V zvezi z vašim zaprosilom vam v nadaljevanju posredujemo mnenja iz pristojnosti ministrstva, kot sledijo v nadaljevanju:

**I. PODROČJE ENERGETIKE:**

Obveščamo vas, da smo gradivo pregledali in nanj nimamo pripomb oz. podrobnejših usmeritev s področja energetike.

**II. PODROČJE OKOLJA:**

Direktorat za okolje v okviru svoje pristojnosti podaja mnenje kot sledi:

**TLA**

Predlagamo, da se peti odstavek 23. člena popravi in dopolni na sledeč način (označeno s krepkim tiskom):

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

**Tla se v čim manjši meri prekriva z nepropustnimi materiali in posega na ali v tla le v obsegu in do globine tal, ki sta nujno potrebna.** Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal. Pri vseh posegih v prostor je potrebno zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi na območju posega.

**ODPADKI**

Z vidika zahtev za odpadke nimamo pripomb.

Pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov s področja okolja (hrup, tla, odpadki, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, kakovost zraka) upoštevajte tudi usmeritve iz strateških dokumentov in zakonodajo s tega področja.

### **III. PODROČJE PROMETNE POLITIKE:**

Mnenje s področja prometne politike oziroma trajnostne mobilnosti vsebuje ugotovitve predvsem glede:

1. zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja;
2. razvoja učinkovitega sistema javnega potniškega prometa (v nadaljevanju JPP);
3. zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa;
4. potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Občina Moravske Toplice je na podlagi podatkov o stanju prostora, splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora in izkazanih potreb pripravila osnutek OPPN za del enote urejanja prostora KA 3, v Občini Moravske Toplice. Pri tem je bila dolžna upoštevati usmeritve in določitve veljavnih državnih prostorskih aktov, državne razvojne dokumente ter vse relevantne področne predpise.

Ministrstvo za okolje podnebje in energijo, Direktorat za prometno politiko predlaga, da se pri OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 v Občini Moravske Toplice upošteva naslednje:

Predlagamo, da na gradbeni parceli (na območju parkirnih površin), zagotovite zadostno število parkirnih mest za kolesa za zaposlene in obiskovalce. Ta parkirna mesta naj bodo v obliki pokritih nadstrešnic ali podzemnih parkirnih prostorov in nameščena v bližini vhodov oziroma izhodov v objekte. Pri načrtovanju priporočamo upoštevanje Smernic za umeščanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih, kjer je med drugim določeno: Najbližji prostor vhodu je namenjen za neoviran dostop gibalno oviranim osebam in pešcem, šele nato parkiriščem, pri čemer so kolesarjih obravnavani prednostno pred avtomobili.

Vsa predlagana gradiva, ki se nahajajo v dopisu/mnenju, so dostopna na spletni strani <https://www.sptm.si/>.

Pri pripravi OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 naj se upošteva podano mnenje.

S spoštovanjem,

mag. Bojan Kumer  
MINISTER

Zbrala in pripravila:  
Tanja Đurić,  
višja svetovalka



**ZEU d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

**vloge@zeu.si**

Številka: 350-120/2025/11

Datum: 29.8.2025

Dokument je elektronsko podpisan

**Zadeva: Dopolnitev mnenja na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3**

Zveza: Vloga št. 105474/4 z dne 5.8.2025

Spoštovani,

na Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo smo prejeli vašo vlogo za dopolnitev mnenja na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 ter dopolnjeno gradivo.

V zvezi z vašim zaprosilom vam v nadaljevanju podajamo dopolnjeno mnenje za področje okolje in področje prometne politike.

## **I. PODROČJE OKOLJA:**

Predlogi za področje TLA so upoštevani in nimamo več pripomb, zato izdajamo pozitivno mnenje.

Pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov s področja okolja (hrup, tla, odpadki, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, kakovost zraka) upoštevajte tudi usmeritve iz strateških dokumentov in zakonodajo s tega področja.

## **II. PODROČJE PROMETNE POLITIKE:**

Mnenje s področja prometne politike oziroma trajnostne mobilnosti vsebuje ugotovitve predvsem glede:

1. zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja;
2. razvoja učinkovitega sistema javnega potniškega prometa (v nadaljevanju JPP);
3. zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa;
4. potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Občina Moravske Toplice je na podlagi podatkov o stanju prostora, splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora in izkazanih potreb pripravila dopolnjen osnutek OPPN KA 3 (ID 5799), v Občini Moravske Toplice. Pri tem je bila dolžna upoštevati usmeritve in določitve veljavnih državnih prostorskih aktov, državne razvojne dokumente ter vse relevantne področne predpise.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za prometno politiko podaja pozitivno mnenje k osnutku OPPN KA 3 (ID 5799), v Občini Moravske Toplice.

S spoštovanjem,

mag. Bojan Kumer  
MINISTER

Zbrala in pripravila:  
Tanja Đurić,  
višja svetovalka



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OBRAMBO**

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-108/2025-2 - DGZR

Datum: 21. 07. 2025

Na podlagi vloge Občine Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, Moravske Toplice, ki jo po pooblastilu zastopa ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, Murska Sobota (v nadaljevanju vlagatelj), št. 105474/3 z dne 4. 7. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg in 117/22) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

#### **MNENJE**

#### **k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del enote urejanja prostora KA 3**

Vlagatelj je z vlogo, št. 105474/3 z dne 4. 7. 2025, ki smo jo prejeli 4. 7. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del enote urejanja prostora KA 3. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2, 199/21-ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del enote urejanja prostora KA 3 izdaja **pozitivno mnenje**.

Pridobivanje mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) ni potrebno, saj v navedenem postopku ni mnenjedajalec.

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka I

Leon Behin  
sekretar  
generalni direktor

Poslano:  
- ZEU, d. o. o., Ulica Staneta Rozmana 5, Murska Sobota (vloge@zeu.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: gp.mz@gov.si

www.mz.gov.si

ZEU d.o.o.  
Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

E-pošta: zeu@zeu.si

Številka: 350-72/2025-2711-4

Datum: 17. 7.2025

**Zadeva: Mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za del EUP KA 3 v občini Moravske Toplice**

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje za osnutek OPPN za del EUP KA 3 v občini Moravske Toplice, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Breda Kralj  
višja svetovalka I

po pooblastilu ministra:  
dr. Marjeta Recek, sekretarka  
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 2940-09/1649-25 / NP – 5696930 z dne 17. 7. 2025.



Republika Slovenija  
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE  
ga. Breda Kralj  
Štefanova ul. 5  
1000 LJUBLJANA

Evidenčna oznaka: 2940-09/1649-25 / NP – 5696930

Povezava: 350-72/2025-2711-2

DAT: S\COZI\...IOZHPVOA\IDZ25MZ\\_OPPN za del EUP KA 3 Moravske Toplice\\_OSNUTEK\_5696930

Maribor, 17. 07. 2025

**ZADEVA: Strokovno mnenje na osnutek OPPN za del EUP KA 3 v občini Moravske Toplice**

Z dopisom št. 350-72/2025-2711-2 ste nas 09. 07. 2025 na podlagi 129. v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US (ZUreP-3) zaprosili za mnenje na osnutek za OPPN za del EUP KA 3 v občini Moravske Toplice s stališča naše pristojnosti, varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo prejeto preko elektronske pošte:

- OPPN za del EUP KA 3, št. OPPN – 12/24, Zeu d.o.o., Murska Sobota 2025 (OPPN).

***Sprejemljivost vplivov plana na okolje***

Po pregledu zgoraj navedene dokumentacije ugotavljamo, da je osnutek OPPN za del EUP KA 3 v občini Moravske Toplice, s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja, sprejemljiv.

V naslov 7. **REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE** se naj doda še »**IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI**«.

Mnenje sestavila:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

Matjaž Mlinarič, mag. etn. in kult. antrop.

ENOTA ZA PVO

Vodja:

dr. Nataša Belšak Šel, univ. dipl. inž. kem. tehnol.

## Leon CIGÜT

---

**From:** Nataša Belšak Šel <natasa.belsak.sel@nlzoh.si>  
**Sent:** Monday, 21 July 2025 10:40  
**To:** Leon CIGÜT  
**Subject:** Re: mnenje k osnutku OPPN KA 3

Pozdravljeni.

Sprememba naslova ni nujna, je pa dobrodošla, glede na to, da vsebuje člene, ki se dotikajo varovanja zdravja ljudi (kakovost zunanega zraka, varstvo pred hrupom,...)

Prijazen pozdrav,  
Nataša Belšak Šel

**dr. Nataša Belšak Šel, univ.dipl.inž.kem.tehnol.**

Enota za presoje vplivov na okolje / Unit for Environmental Impact Assessment

Oddelek za zrak, hrup, PVO in aerobiologijo / Department for Air, Noise, Environment Impact Assessment and Aerobiology

Center za okolje in zdravje / Centre for Health and the Environment

Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano / National Laboratory of Health, Environment and Food

Prvomajska ulica 1, SI-2000 Maribor

T: +386 2 4500 238

M: +386 41 830 701

e-mail: [natasa.belsak.sel@nlzoh.si](mailto:natasa.belsak.sel@nlzoh.si)

<https://www.nlzoh.si/>

---

**Od:** "leon cigut" <leon.cigut@zeu.si>  
**Za:** "Nataša Belšak Šel" <natasa.belsak.sel@nlzoh.si>  
**Poslano:** Petek, 18. Julij 2025 14:39:10  
**Zadeva:** mnenje k osnutku OPPN KA 3

Spoštovani.

S strani MZ smo dobili vaše mnenje k osnutku OPPN KA 3.

V mnenju je zapisano, naj se spremeni naslov poglavja »Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave« tako, da se mu na koncu doda »in varovanje zdravja ljudi«.

Tekstualni del OPPN oziroma odlok o OPPN imamo izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ki točno določa naslove poglavij, in sicer:

»17. člen  
(tekstualni del podrobnega načrta)

Tekstualni del podrobnega načrta je urejen v naslednjih poglavjih:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom;
2. umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
  - vplive in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
  - rešitve načrtovanih objektov in površin,
  - pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
3. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
4. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
5. **rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;**
6. način, vrsta in namen prenove naselja

7. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
9. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
10. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.«.

Zanima nas ali je sprememba naslova poglavja nujnega pomena oziroma lahko naslov pustimo zapisan v skladu s pravilnikom o OPPN?

Hvala in lep pozdrav

**Leon Cigüt**

univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1661

Tel. +386 25361329  
Mobilni telefon +386 41751857

[leon.cigut@zeu.si](mailto:leon.cigut@zeu.si)

**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**

Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota

Tel. +386 25361310

[zeu@zeu.si](mailto:zeu@zeu.si)



**Občina Moravske Toplice**

Kranjčeva ulica 3

9226 Moravske Toplice

Številka: 350-113/2025-3150-2

Datum: 29. 7. 2025

Zadeva: **Poziv za podajo mnenja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799)**

Zveza: Po pooblastilu občine vloga družbe Z E U načrtovanje, inženiring d.o.o. št. 105474/3 z dne 4. 7. 2025

Spoštovani,

prejeli smo vašo vlogo, da kot nosilec urejanja prostora podamo mnenje na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za enoto urejanja prostora KA 3 (ID 5799) v občini Moravske Toplice.

Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22, 18/23 – ZDU-10 in 40/25 – ZInfV-1, v nadaljevanju: ZEKom-2) v 10. členu določa, da je Ministrstvo za digitalno preobrazbo državni nosilec urejanja prostora za področje načrtovanja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture. V skladu s prvim odstavkom 16. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, v nadaljevanju ZUreP-3) nosilci urejanja prostora sprejmejo smernice, v katerih konkretizirajo zahteve predpisov in usmeritve razvojnih dokumentov s svojega delovnega področja tako, da je te zahteve in usmeritve mogoče upoštevati pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov.

Smernice za področje načrtovanja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture so še v pripravi. V smernice bomo vključili relevantne določbe ZEKom-2, ki se nanašajo na gradnjo omrežij in pripadajoče infrastrukture oziroma lahko vplivajo na elektronska komunikacijska omrežja. Relevantne določbe ZEKom-2, ki bodo vključene v smernice in pomenijo naše projektne pogoje, so naslednje:

- določbe v členih 10 do 18, ki se nanašajo na gradnjo omrežij in pripadajoče infrastrukture ter spodbujanje povezanosti in obravnavajo: prostorsko načrtovanje, gradnjo in vzdrževanje, preglednost v zvezi z načrtovanimi gradbenimi deli, skupno gradnjo, predstavitev ali spremembo drugih napeljav in poznejša gradnja drugih napeljav, predstavitev in zaščita

obstoječih komunikacijskih omrežij, vpis v evidenco, dostop operaterja omrežja do podatkov o obstoječi fizični infrastrukturi, varovalni pas sistemov elektronskih komunikacij, pregled in napoved postavitve omrežij;

- določbe v členih 136 do 141, ki se nanašajo na skupno uporabo, skupno uporabo stavbne fizične infrastrukture, skupno uporabo napeljav, kablov in pripadajočih zmogljivosti v stavbah, dostop do obstoječe fizične infrastrukture, dostop do neuporabljenih optičnih vlaken in izvajanje skupne uporabe;
- poleg navedenega je potrebno na Agencijo za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije (<https://investicije.akos-rs.si>) javiti namero o vsaki načrtovani gradnji in svoj poziv zainteresiranim investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo, da izrazijo interes za vključitev elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture v načrtovanje oziroma za skupno gradnjo, v skladu z 11. členom ZEKom-2;
- če gre za gospodarsko javno infrastrukturo, ki se financira iz javnih sredstev iz državnega in občinskih proračunov, če glede na evidence na predvidenem območju gradnje še ni take kableske kanalizacije in če se za njeno gradnjo ne pridobi soinvestitorja, se mora pri gradnji infrastrukture položiti dovolj zmogljivo prazno kabelsko kanalizacijo. Tako zgrajena kabelska kanalizacija je pod enakimi pogoji na voljo vsem, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo, kot to določa osmi odstavek 12. člena ZEKom-2.

Hkrati vas obveščamo, da se v skladu s 15. členom ZEKom-2 podatki o infrastrukturi javnih elektronskih komunikacijskih omrežij (točkovni, linijski in ploskovni objekti ter omrežne priključne točke javnega komunikacijskega omrežja) nahajajo v Zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture in so v celoti javno dostopni v javnih geodetskih podatkih na Portalu Prostor. Pri prostorskem načrtovanju so le ti lahko v veliko pomoč pri iskanju rešitev za izogibanje omrežjem elektronskih komunikacij, oziroma načrtovanju njihove zaščite ter morebitnih potrebnih predstavitev pri izvajanju gradbenih del. Poleg tega so na voljo tudi v grafični obliki preko aplikacije na Geoportalu AKOS (<https://gis.akos-rs.si/>).

Za dodatna pojasnila smo na voljo.

Lep pozdrav,

Pripravil:  
Janko Dolgan  
Podsekretar

dr. Aida Kamišalić Latifić  
DRŽAVNA SEKRETARKA

Poslati:

naslovniku na elektronski naslov: [obcina@moravske-toplice.si](mailto:obcina@moravske-toplice.si)  
v vednost: [leon.cigut@zeu.si](mailto:leon.cigut@zeu.si), [vloge@zeu.si](mailto:vloge@zeu.si)

**OBČINA MORAVSKE TOPLICE  
KRANJČEVA 3, MORAVSKE TOPLICE  
9226 MORAVSKE TOPLICE**

Številka: 350-0009/2024-7

Datum: 5. 09. 2025

**ZEU družba na načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota**

Na osnovi vašega poziva št. 105474/3 z dne 4.7.2025 in v skladu s 6. členom Sklepa o pripravi Občinskega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (Uradni list RS, št. 36/2025 z dne 16.5.2025), Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice, izdaja naslednje

**MNENJE**

k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799).

**Obrazložitev**

Vlagatelj je na Občino Moravske Toplice naslovil poziv za izdajo mnenja k osnutku OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 (ID 5799).

Sestavni del poziva so bile naslednje priponke:

- poziv
- pooblastilo
- osnutek OPPN.

Na podlagi pregleda priloženega gradiva (»Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3«, št. projekta OPPN-12/24, ki ga je julija 2025 izdelal ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota) je bilo ugotovljeno, da se bodo z obravnavanim OPPN na zemljišču oz. Delu zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 - Knčevci, na novo določili **prostorski izvedbeni pogoji**, ki omogočajo:

- gradnjo drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnjo priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnjo pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenih površin,
- izvedbo drugih gradbenih posegov.

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) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest). Prometni dostop do območja OPPN bo omogočen z javne poti (765401, Kančevci-Čobjakov breg). Območje obkroža vodovodno in komunikacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje se nahaja na zahodnem delu. Na območju javno kanalizacijsko omrežje ni izgrajeno, zato je v osnutku zapisano, da se komunalne odpadne vode odvajajo v male komunalne čistilne naprave. Območje ima tako v neposredni bližini vso

potrebno gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro na katero se lahko priključi v skladu s pozitivnimi mnenji pristojnih mnenjedajalcev in projektnimi pogoji k temu OPPN.

Ugotavljamo, da osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 v Občini Moravske Toplice upošteva splošne smernice in določila OPN Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24).

Občina Moravske Toplice **izdaja pozitivno mnenje** k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3.

Lep pozdrav!

Pripravila:  
Anja Cigut, dipl.inž.arh.(UN), l.r.



Direktorica občinske uprave  
Sabina Gutalj, univ. dipl. prav.



Vročiti:  
- naslovniku po elektronski pošti: [vloga@zeu.si](mailto:vloga@zeu.si)



Številka: VSB25\_PV230/1

Datum: 18.8.2025

**NAROČNIK: ZEJU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA**

**INVESTITOR: OBČINA MORAVSKE TOPLICE, KRANJČEVA ULICA 3, 9226 MORAVSKE TOPLICE**

Na vlogo, ki smo jo prejeli dne 7.7.2025 kot upravljavec vodovoda izdajamo

## 1. MNENJE NA OSNUTEK

na **Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3**, na parc. št. **1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2** k.o. **KANČEVCI**, št. načrta OPPN-12/24, z dne **JULIJ 2025**, ki ga je izdelal **ZEJU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA**.

### A. Splošno:

- Z OPPN se načrtuje:
  - gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe v enostanovanjske stavbe,
  - gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
  - gradnja pomožnih objektov,
  - ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
  - drugi gradbeni posegi.
- Pred rušitvijo objektov je potrebno obstoječi vodovodni cevovod PE Ø63 zaščititi.
- Predvideno turistično naselje je potrebno priključiti na javno vodovodno omrežje, s samostojnimi priključki. Predvideni kompleks bo v celoti v lasti enega lastnika.
- Na parcelo investitorja je že izveden vodovodni priključek z vodomernim jaškom.
- V primeru, da bo obstoječi priključek za potrebe gradnje ustrezen, se lahko ohrani.
- Na priključkih se izvedejo vodomerni jaški v skladu s situacijo vodovoda v prilogi, ki se locirajo izven povozne površine v zelenico.
- Predvidijo se trije vodomerni jaški 2/2 v skladu s situacijo vodovoda v prilogi.
- Hišni ventili se locirajo v parcelo ceste št. 2015, k.o. Kančevci.
- V kolikor bodo posamezni deli predvidenega turističnega naselja v prihodnje namenjeni prodaji, se mora posamezna enota ob spremembi lastništva priključiti na javno vodovodno omrežje s samostojnim priključkom in vodomernim jaškom na parceli.
- Temelji predvidenih objektov morajo biti od obstoječega vodovoda odmaknjeni vsaj 3 m, od obstoječega vodovodnega priključka in vodomernega jaška pa vsaj 1 m. Odmiki morajo biti prikazani v priloženi grafiki.
- Horizontalni svetli odmik od obstoječega vodovoda, predvidenega vodovodnega priključka in vodomernega jaška do predvidenega lovilca olj, greznice ali male čistilne naprave mora znašati najmanj 10,0 m. Odmiki morajo biti prikazani v priloženi grafiki.
- V projektni dokumentaciji je potrebno navesti ali se bo deževnica uporabljala kot zelena voda za zalivanje in čiščenje zunanjih površin ali bo uporabljena v objektu.
- V kolikor je za objekt predvideno napajanje z deževnico je v projektni dokumentaciji potrebno pripraviti situacijo in popis interne vodovodne opreme z vsemi inštalacijami, projektna dokumentacija mora biti skladna s standardom SIST EN 806-2:2005
- Oskrba objektov s pitno vodo se lahko zagotavlja zgolj iz javnega vodovodnega omrežja. Dvojna vodooskrba objektov ni dovoljena.
- Pri gradbenih delih je potrebno obstoječi priključek in vodomerni jašek ustrezno zaščititi. V primeru, da to ne bi bilo možno, je potrebno jašek začasno odstraniti. Začasno odstranitev jaška lahko izvede samo upravljavec vodovoda oziroma njegov pogodbeni podizvajalec.



## VODOVOD SISTEMA B d.o.o.

Trg zmage 5, 9000 Murska Sobota  
www.vodovod-b.si, +386(0)8 201-83-41

16. Vse stroške v zvezi z zaščito in predelavo obstoječega priključka nosi investitor.
17. Investitor je dolžan pred pričetkom del pisno obvestiti upravljavca vodovoda o pričetku del, nadzorom nad izvajanjem del v območju gradnje in naročiti zakoličbo vodovoda.
18. Dela v območju vodovoda je potrebno izvajati pazljivo in pod nadzorom upravljavca vodovoda, da ne pride do poškodb vodovodnih cevi in armature.
19. Vse stroške v zvezi z zaščito, zavarovanjem pred poškodbami ali morebitna popravila vodovoda prevzema investitor.

### B. Pri izdelavi dokumentacije in izvedbi je potrebno upoštevati:

1. Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).
2. Interna vodovodna napeljava v objektu mora zagotavljati obratovalni tlak v skladu s standardom SIST EN 806.
3. Pred izvedbo gradbenih del je potrebno točnost podatkov vodovoda preveriti z ročno sondažo.

### C. Izvedba vodovodnih priključkov:

1. Pred izvedbo priključka mora investitor izpolniti VLOGO ZA IZVEDBO VODOVODNEGA PRIKLJUČKA in skleniti z upravljavcem POGODBO O DOBAVI VODE.
2. K vlogi za SKLENITEV POGODBE O DOBAVI VODE je potrebno priložiti:
  - pozitivno mnenje za priključitev;
  - pravnomočno gradbeno dovoljenje;
  - dokazilo o plačilu obveznosti v skladu z občinskimi predpisi (komunalni prispevek...), iz katerega mora biti razvidno, kdo je investitor (plačnik) gradbenih in montažnih del, ter v kakšnem obsegu;
  - dokazilo o služnostni pravici (v korist investitorja) za izgradnjo in vzdrževanje vodovodnega priključka na vseh zemljiščih, ki niso last investitorja v koridorju 3,00 m;
  - dovoljenje za poseg v javno površino.
3. Vsa montažna dela pri izvedbi priključka, vodomernega jaška, zakoličbo in vnos izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvede samo upravljavec vodovoda.

Veljavnost mnenja je 2 leti.

Pripravila:  
Referentka soglasij  
Vesna Korošec



Po pooblastilu:  
Vodja referata za soglasja  
Jelko Gomboc

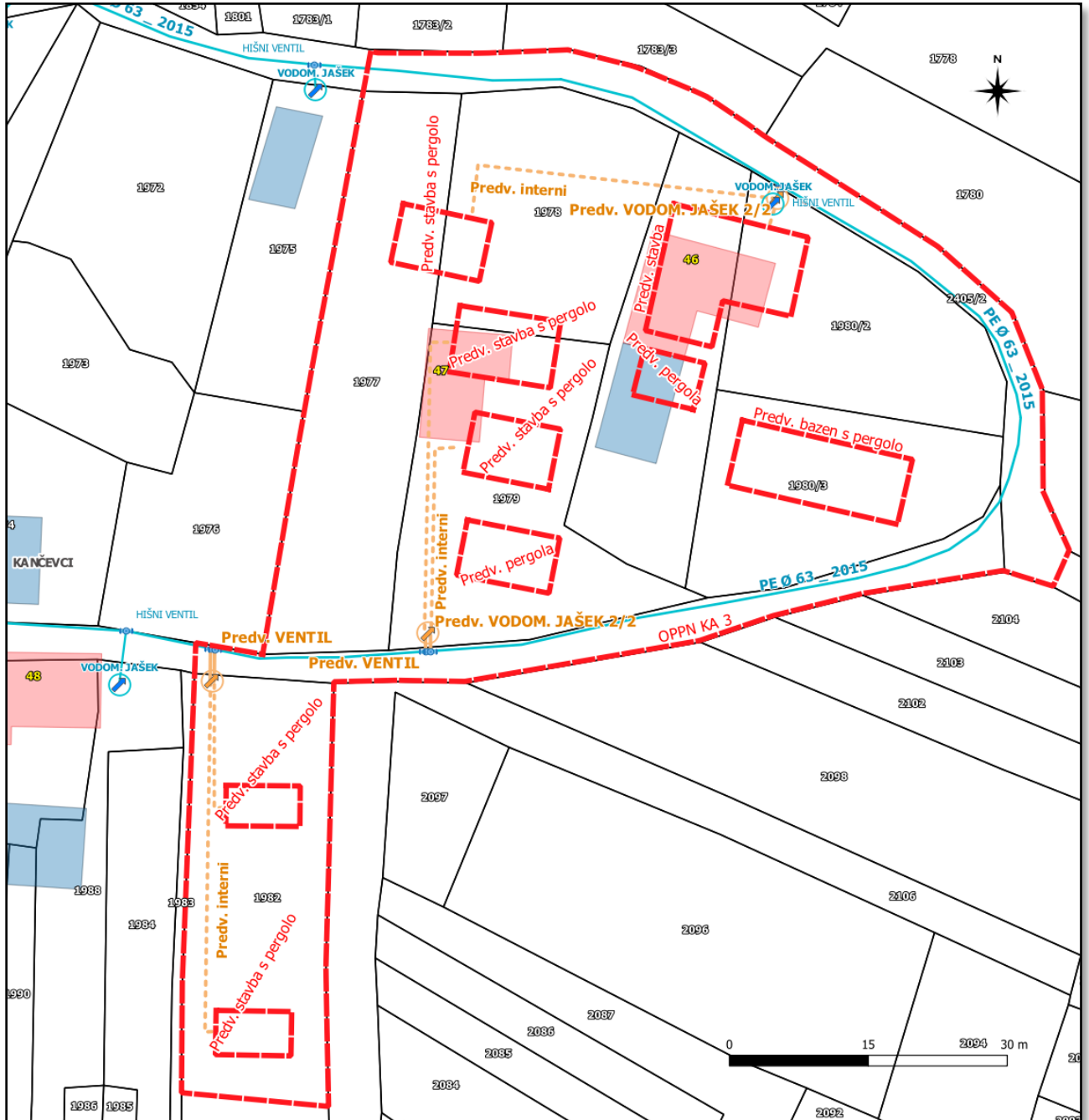
Poslano:

- ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA



Priloga:

- Situacija vodovoda



**ČISTA NARAVA D.O.O.**  
**Tešanovci 20**  
**9226 MORAVSKE TOPLICE**

Številka: 351-03/25-002  
Datum: 22.07.2025

**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

**ZADEVA: Mnenje za oblikovanje izhodišč za OPPN za del enote urejanje prostora KA3 (ID 5799)**

Na osnovi vaše vloge, prejete dne 04.07.2025 in v skladu s 122. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21,18/23-ZDU-10, 78/23) izdaja Čista narava d.o.o. za načrtovanje predvidenih prostorskih ureditev sledeče

#### **SMERNICE – prvo mnenje k predlogu OPPN**


Naslovnik je na JKP Čista narava d.o.o., kot upravljavcu javne kanalizacije, naslovil vlogo za izdajo mnenja k oblikovanju izhodišč za OPPN za del območja **Kančevci** identifikacijska številka prostorskega akta v zbiru prostorskih aktov: **KA3 (ID5799)**.

- 1. Upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:**
  - **Odlok o sprem. in dopol. Prostorskega plana Občine M. Toplice.**
  - **Odlok o občinskih cestah Občine M. Toplice.**
  - **Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda Občine M. Toplice.**
  - **Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja vodovoda, odvajanja in čiščenja odpadnih komunalnih voda.**
- 2. Trase komunalnih vodov morajo biti odmaknjene od občinskih cest vsaj 1,20 m. Kjer odmik ni možen je dovoljena preselitev kanalizacijskih vodov v območje nepozidanih površin.**
- 3. Objekti se priključijo na malo komunalno čistilno napravo ustrezne dimenzije, mulj se čisti na Čistilni napravi Lukačevci – ID 126, meteorne vode se odvajajo v ponikanje ali se razlivajo po zelenih površinah pri tem pa mora ureditev odvajanja biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.**

Direktor:  
Damjan HORVAT, oec.

Vročiti:

- ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota  
- arhiv, tu

  
**ČISTA NARAVA<sup>2</sup>**  
Javno komunalno podjetje d.o.o.



110848



Elektro Maribor



Elektro Maribor d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 110. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A) in 16. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge V01702776 izdaja

**Vložniku:**

**ZEU-DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING, D.O.O.  
ULICA STANETA ROZMANA 5**

**9000 MURSKA SOBOTA**

### **1. mnenje št.: 3973 (3901-60/2025-2)**

#### **I. UVODNE UGOTOVITVE**

1. mnenje se izda: Na podlagi vloge št V01702776 z dne 22. 10. 2025 vložnika ZEU-DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN INŽENIRING, D.O.O., ULICA STANETA ROZMANA 5, 9000 MURSKA SOBOTA s priloženo dokumentacijo: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3.

K dokumentaciji: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3

Naročnik: Elena d.o.o., Kančevci 40, 9206 Križevci

Pripravljaivec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

Kraj posega v prostor: 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha.

Predvidena je gradnja:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

#### **II. POTEK OBSTOJEČEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA**

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje oz. v njegovi neposredni bližini so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- niskonapetostno omrežje 0,4 kV transformatorske postaje TP T-425 IVANOVCI BEDENIK,

Lokacije tras elektroenergetskih vodov in objektov si je potrebno pridobiti v oddelku tehnične dokumentacije OE Murska Sobota.

#### **III. TEHNIČNI POGOJI**

Priključna moč podana s strani pripravljavca po projektu št.: OPPN-12/24, 2025 (ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota): predvideni objekti se bodo napajali iz obstoječega merilnega mesta uporabnika št. 4-90555, kjer je po podatku uporabnika razpoložljive dovolj zakupljene priključne moči.



Objekte, ki so predvideni pod oz. nad elektroenergetskimi vodi je potrebno prestaviti na novo lokacijo za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov in objektov in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.

1. Za izvedbo napajanja obravnavanega območja z električno energijo bo potrebno:
  - predvideni objekti se priključijo na interno inštalacijo za obstoječim merilnim mestom uporabnika št. 4-90555
2. Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na OE Murska Sobota.
3. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri OE Murska Sobota.
4. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
  - Energetski zakon EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24),
  - Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23),
  - Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (101/10, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2),
  - Sistemskih obratovalnih navodil za distribucijski sistem električne energije s prilogami (Ur.l. RS, št. 77/24),
  - Pravilnik o elektroenergetskih postrojih izmenične napetosti nad 1 kV (Ur. list št. 63/16 in 38/24 – EZ-2) za postroje nazivne napetosti do 123 kV,
  - Tehnični podatki distribucijskega elektroenergetskega omrežja (GIZ TS-6, junij 2014),
  - Pojmovnik s področja obratovanja in vzdrževanja DEES Slovenije (GIZ TS-9, november 2014),
  - Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV (GIZ TS-11, december 2014),
  - Elektro kabelska kanalizacija (GIZ TS-13, september 2017),
  - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
  - NN energetski kabli 1 kV (ELES T-7, april 2024),
  - Kabelski čevlji in tulci (GIZ TS-5, april 2014),
  - Enožilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-3, april 2024),
  - Trižilni energetski kabli 12/20/24 kV (ELES T-4, april 2024),
  - Pribor za kable 12/20/24 kV (GIZ TS-4, januar 2014),
  - Tipizacija omrežnih priključkov in NN priključnih omaric (SONDSEE Priloga 4),
  - Tipizacija merilnih mest (SONDSEE Priloga 2),
  - ELES T-6 Načrtovanje in gradnja NN podzemnega elektroenergetskega omrežja, april 2024,
  - Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje elektroenergetskih nizkonapetostnih vodov (Uradni list RS, št. 21/20 in 38/24 – EZ-2).

#### IV. OSTALI POGOJI

1. Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetij, veljavne tehnične predpise in standarde, ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih

3. Nove transformatorske postaje bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.
4. Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.
5. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
6. Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh smernic in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.
7. Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je potrebno na osnovi 139. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur.l. RS, št. 172/21 in 47/25), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.
8. Investitor si mora k OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 pridobiti naše mnenje.
9. Z izdajo tega 1. mnenja se prekliče 1. mnenje št. 4329 (3901-51/2025-2).

Maribor, 07. 11. 2025

**Pripravil:**

Matej CERKVENIK, dipl. inž. el.

**Tehnični direktor:**

Damjan BERGHAUS MAJNIK, univ. dipl. inž. el.

STROKOVNJAK NA PODROČJU IZDAJE SOGLASIJ  
Podpisnik: MATEJ CERKVENIK  
Čas podpisa: 07.11.2025 09:39  
Izdajatelj: SIGEN-CA G2  
Veljaven do: 25.07.2027 10:55  
ID: 28F37416900099005728133B  
Sl. Dokumenta: 3901-60/2025-2

DIREKTOR SEKTORJA,  
Podpisnik: Arpad Gabš  
Čas podpisa: 10.11.2025 06:19  
Izdajatelj: SIGEN-CA G2  
Veljaven do: 11.01.2026 08:33  
ID: 06FA8AG77F0300000605725931A  
Sl. Dokumenta: 3901-60/2025-2

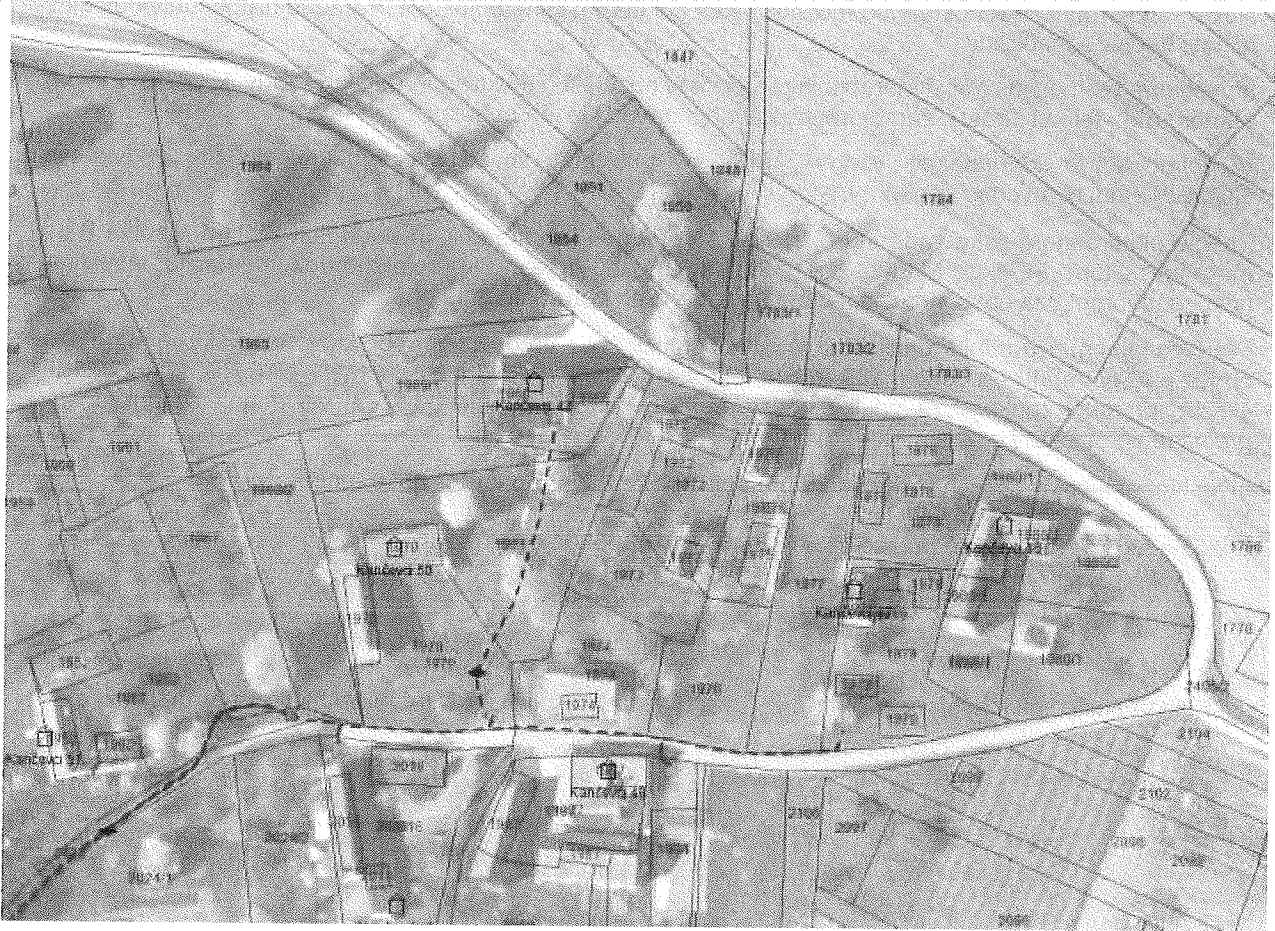
**Poslati:**

- ZEU, d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota s povratnico
- Kp EPP: OE Murska Sobota
- Kp EPP: arhiv, služba za razvoj distribucijskega omrežja

**Priloge:**

- 1x situacija







**Elektro Maribor**

Vetrnjska ulica 2  
2000 Maribor, Slovenija

> T: +386 (0)2 22 00 000 (tr.c.)  
> F: +386 (0)2 22 00 241  
> P.P.: 1244  
> E: info@elektro-maribor.si  
> www.elektro-maribor.si  
> TRNIBAN: 045150000670005  
> SWIFT KODA: K0M1692X

ZEU-DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN  
INŽENIRING, D.O.O.  
ULICA STANETA ROZMANA 5

9000 MURSKA SOBOTA

KC3-1/2



Vaš znak: \_\_\_\_\_ Naš znak: 4378  
(3902-79/2025-2) Maribor, dne: 19. 11. 2025

**ELEKTRO MARIBOR d.d.** za distribucijskega operaterja na osnovi 110. in 111. člena Energetskega zakona EZ-2 (Ur.l. RS, št. 38/24 in 47/25 – ZOEE-A) in 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur.l. RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ter na podlagi vloge št. **V01708279** z dne **14. 11. 2025** izdaja

**POZITIVNO MNENJE št. 4378 (3902-79/2025-2)**

K dokumentaciji: osnutku OPPN za del enote urejanja prostora KA 3  
Naročnik: ELENA, d.o.o., KANČEVCI 40, 9206 KRIŽEVCI  
Pripravljavec: Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice.  
Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota

Kraj in občina posega v prostor: Kančevci

Katastrska občina	Parcelne številke
82 - KANČEVCI	1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015, 2405/2

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

Vložnik je dne **14. 11. 2025** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji osnutku OPPN za del enote urejanja prostora KA 3, za katero so bile dne izdane smernice št. **3973**. V priloženi dokumentaciji osnutku OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 so smernice v celoti upoštevane.

Na podlagi predložene dokumentacije osnutek OPPN za del enote urejanja prostora KA 3, izdajamo **pozitivno mnenje**.





09292025071700342



108912

**ZEU DRUŽBA ZA NAČRTOVANJE IN  
INŽENIRING D.O.O.  
ULICA STANETA ROZMANA 5**

Številka: 146774 - MB/11915-IV

Datum: 17.7.2025

**9000 MURSKA SOBOTA**

## **Zadeva: Mnenje k OPPN za del enote urejanja prostora KA 3**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota), naslednje:

### **POZITIVNO mnenje k OPPN za del enote urejanja prostora KA 3**

Telekom Slovenije, na podlagi Vloge za OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 in na podlagi proučitve osnutka tega prostorskega akta ugotavlja, da je graditev omrežij elektronskih komunikacij obravnavana ustrezno.

Dodatnih usmeritev nimamo.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Branko Gjorek, tel.: 02 530 2942, e-pošta: branko.gjorek@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Igor Vincetič



Žig: Vodja TKO vzhodna  
Slovenija:  
Danijel Štumberger



V vednost: naslov, arhiv



Telekom Slovenije  
d.d.

**ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

Naš znak: 696/01-DM

Datum: 09.07.2025

Objekt: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3  
Pripravljaev : Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice  
Investitor: Elena d.o.o., Kančevci 40, 9206 Križevci  
Kraj posega: k.o.82-KANČEVCI  
Načrtovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota  
Datum vloge: 4. 7. 2025  
Priloge: Osnutek OPPN-12/24

Na podlagi: 30., 31., 40., 41., 42., 43., 45., 49., 52. in 114. člena Gradbenega zakona – GZ (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.); 9., 10., 12., 13., in 16. člena Zakon o elektronskih komunikacijah – ZEKom-1 (Uradni list RS, št. 109/12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US, 81/15 in 40/17) izdajamo:

### **MNENJE K PROJEKTNIM REŠITVAM**

Na osnovi vloge vlagatelja ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, osnutek OPPN št. 105474/3 z dne 4. 7. 2025 za izdajo mnenja k osnutku OPPN za del enote urejanja prostora KA 3, ki ga je izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota in pregleda dokumentacije ugotavljamo, da so REŠITVE USTREZNE.

Za morebitna dodatna vprašanja ali pojasnila v zvezi s podanimi projektnimi pogoji in mnenjem je kontaktna oseba Dejan Maučec (031 337 596).

Lep pozdrav!

Projektiva:  
Projektant fiksni omrežij  
Dejan Maučec

  
7

## **MNENJE O OBVEZNOSTI IZVEDBE CELOVITE PRESOJE VPLIVOV NA OKOLJE OZIROMA PRESOJE SPREJEMLJIVOSTI NA VAROVANA OBMOČJA**

1 Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

PREDLOG



Številka: 3563-0065/2025-6  
Datum: 1. 4. 2025

**Z E U družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.**  
**Ulica Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

**ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3**

**Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**

Z vlogo prejeto dne 12.02.2025 in dopolnitvi vloge z dne 17. 03. 2025 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN za del KA 3) za del enote urejanja prostora KA 3. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlogi investitorja Občina Moravske Toplice, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice ste priložili:

- Pooblastilo investitorja št. dokumenta 350-0009/2024-2 z dne 29. 11. 2024;
- Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del enote urejanja prostora KA 3 št. OPPN-12/24, ki jo je februarja (dopolnjeno marca) 2025 izdelal ZEU d.o.o..

Območje predmetnega OPPN KA 3 se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci. Območje OPPN obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha. Območje OPPN zajema glede na Občinski prostorski načrt občine Moravske Toplice vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest). Območje OPPN je delno pozidano. Na območju OPPN stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja OPPN je nepozidan in je v naravi travnik. Prometni dostop do območja OPPN je omogočen z javne poti (765401, Kančevci-Sobjakov breg), ki kot vodovodno omrežje obkroža večji del območja OPPN. V neposredni bližini oziroma ob zahodnem delu območja OPPN se nahajata elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. Z OPPN se določi pogoje in usmeritve za projektiranje ter gradnjo nestanovanjskih stavb namenjenih turizmu, gradbenih inženirskih objektov in pomožnih objektov ter pogoje za ureditev zunanjih površin. OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor. Z OPPN se načrtuje: gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe; gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, gradnja pomožnih objektov, ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin; drugi gradbeni posegi. Na delu predmetnega območja so evidentirani ekstenzivni travniki, na delu tudi visokodebelni sadovnjaki in del tudi posamezna drevesa.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje OPPN za del enote urejanja prostora KA 3 v občini Moravske Toplice sega v naslednja varovana območja:

**Posebna varstvena območja (Območja Natura 2000):**

Identifikacijska številka	Ime območja	Status	Uradna objava
SI3000221	Goričko	POO	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Ur. list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
SI5000009	Goričko	POV	

**Zavarovana območja**

Koda	Ime zavarovanega območja	Status	Uradna objava
3913	Krajinski park Goričko	KP	Uredba o Krajinskem parku Goričko (Ur. list RS, št. 101/03 in 46/14 – ZON-C)

Posebni varstveni območji Goričko (POO in POV) sta opredeljeni za ohranjanje ugodnega stanja 14 vrst ptic, varovanih z Direktivo o pticah ter 26 vrst in 7 habitatnih tipov, varovanih z Direktivo o habitatih. KP Goričko je ustanovljen z namenom ohranjanja biotske in krajinske pestrosti. Varovane vrste zaradi katerih so bila varovana območja določena naseljujejo hribovito območje kulturne krajine severovzhodne Slovenije, za katero so značilne ekstenzivne površine z drobno parcelacijo.

Deli predmetnega območja z obstoječimi poslopji, evidentirana območja ekstenzivnih travnikov in visokodebelni sadovnjaki, dvorišča in ruderalne površine predstavljajo bistvene dele habitatov kvalifikacijskih in zavarovanih vrst. Mejice, vmesna travišča, sadovnjaki in posamezna drevesa na delu predmetnega območja predstavljajo bistvene dele habitatov netopirjev in ptic kulturne krajine. Ureditve na območju predmetnega OPPN in predvidena namenska raba je bila že presojana v okviru celovite presoje vplivov na okolje v postopku sprejetja OPN Moravske Toplice. Za ohranitev habitatov varovanih vrst so za območje predmetnega OPPN zapisane usmeritve (omilitveni ukrepi), ki določajo ohranitev območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. Predvidena je tudi postavitve gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro) na starejša in v bližini stoječa drevesa. Prizadeta in podrt drevesa se bo nadomestilo z zasaditvijo starih sort sadnega drevja.

Menimo, da predvidene ureditve in posegi ob upoštevanju v OPN določenih omilitvenih ukrepov za območje OPPN in dela EUP KA 3 v občini Moravske Toplice ne bodo bistveno negativno vplivale na stanje habitatov in stanje varovanih vrst in habitatnih tipov, ter niso v nasprotju s cilji varovanih območij.

Ocenjujemo, da Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3 v Občini Moravske Toplice **verjetno ne bo pomembno vplival** na varovana območja, zato menimo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Jožef Sedonja, univ. dipl. prof. biol. in teh vzg.  
naravovarstveni svetnik



Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Maribor



Poslano:

- Naslovníku
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje

Naziv: Elaborat ekonomike k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za del enote urejanja prostora KA 3

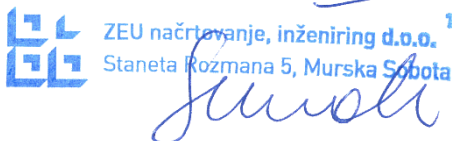
Številka: OPPN-12/24

Investitor: Elena d.o.o.  
Kančevci 40  
9206 Križevci

Pripravljaivec: Občina Moravske Toplice  
Kranjčeva ulica 3  
9226 Moravske Toplice

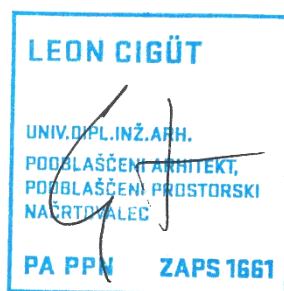
Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe: Alenka Šumak, direktorica



Odgovorni vodja izdelave: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka in podpis: PA PPN ZAPS 1661



Izdelal: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž.

Sodelavec: Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog.  
Nejc Marič, dipl. inž. grad.  
Urška Kociper

Datum: januar 2025

**KAZALO VSEBINE**

POVZETEK .....	4
1. NAMEN IN CILJ NALOGE .....	5
2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	6
2.1. Pravne podlage .....	6
2.2. Vsebinske podlage .....	6
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	7
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKUTRA .....	9
4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura ...	9
4.1.1. Prometna infrastruktura .....	10
4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija .....	11
4.1.3. Elektroenergetsko omrežje .....	13
4.1.4. Telekomunikacijsko omrežje .....	15
4.1.5. Ravnanje s komunalnimi odpadki .....	16
4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo .....	16
4.3. Opredelitve etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture .....	17
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....	18
PRILOGE .....	19

## Seznam slik

Slika 1: Prikaz območja OPPN za del EUP KA 3 .....	7
Slika 2: Izsek iz OPN občine Moravske Toplice v širšem območju načrtovane prostorske ureditve .....	8
Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: ZK GJI (GURS), december 2025 .....	10
Slika 4: obstoječe vodovodno omrežje, vir: občina Moravske Toplice, december 2025 .....	11
Slika 6: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: ZK GJI (GURS), december 2025 .....	14
Slika 7: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: ZK GJI (GURS), december 2025 .....	15

## POVZETEK

Temeljni namen elaborata ekonomike je seznanitev udeležencev pri urejanju prostora o racionalnosti in smiselnosti izvedbe prostorskega akta, skozi vse faze priprave prostorskega akta. Predmetni elaborat ekonomike je izdelan kot del gradiva k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja prostora KA 3 (v nadaljevanju tudi: OPPN za EUP KA 3).

Območje OPPN za del EUP KA 3 se nahaja v severozahodnem delu občine Moravske Toplice, na Sobjakovem bregu, v jugozahodnem predelu ruralnega naselja Kančevci. Gre za prostorsko zaokroženo območje v velikosti 5.041,0 m<sup>2</sup> (približno 0,5 ha), ki zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2, vse v k. o. 82 – Kančevci.

Območje OPPN je delno pozidano in zaznamovano z obstoječo, pretežno dotrajano stavbno strukturo. Na območju se nahajajo kmečka hiša z gospodarskim poslopjem v slabem stanju, manjša stanovanjska hiša ter delno ohranjeno gospodarsko poslopje. Južni del območja OPPN je nepozidan in v naravi predstavlja travnik. Obstoječa raba in stanje objektov nakazujeta na omejeno funkcionalno in ekonomsko izkoriščenost prostora, hkrati pa ponujata razvojni potencial za celovito prostorsko in funkcionalno prestrukturiranje območja.

S predmetnim OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb namenjenih turizmu oz. drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe. Ob navedenem se na območju OPPN načrtuje še gradnja gradbenih inženirskih objektov in pomožnih objektov, potrebnih priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin ter drugi gradbeni posegi.

OPPN bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

V okviru OPPN je predvidena ureditev interne prometne in komunalne infrastrukture v obsegu, ki bo prilagojen končni načrtovani rabi in zmogljivosti območja OPPN. Trase posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture se bodo načrtovale znotraj območja OPPN, praviloma v koridorjih prometnih in drugih javnih površin, ter bodo dimenzionirane glede na predvidene potrebe območja ob polni izrabi prostorskih kapacitet. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem.

Vsa potrebna infrastruktura znotraj območja OPPN bo zgrajena kot priključna infrastruktura v zasebni lasti investitorja in bo namenjena izključno oskrbi načrtovanih objektov. Gradnjo, financiranje, vzdrževanje in morebitne prilagoditve teh priključkov bo v celoti zagotovil investitor na zemljiščih v svoji lasti, zato podajanje finančnih ocen investicij v javno komunalno opremo v okviru tega elaborata ekonomike ni potrebno. Posledično ni potrebna finančna ocena investicij. Investitor bo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja poravnal komunalni prispevek.

Ker se OPPN nanaša na prostorsko in funkcionalno zapolnjevanje že opredeljenega stavbnega zemljišča ter na rabo, ki je po svoji naravi začasna, se ocenjuje, da predlagane ureditve nimajo pomembnega vpliva na obstoječo ali načrtovano družbeno infrastrukturo v širšem prostoru. Posledično v okviru tega elaborata ekonomike ni potrebna posebna analiza obstoječega stanja družbene infrastrukture niti napoved novih potreb po dodatnih investicijah na tem področju.

## 1. NAMEN IN CILJ NALOGE

Za celovit pristop k prostorskemu načrtovanju ter celostno obravnavo vseh interesov v prostoru, z namenom uresničevanja načel trajnostnega razvoja je potrebno vsako načrtovano prostorsko ureditev obravnavati s poznavanjem in predvsem z upoštevanjem posledic, ki so bodisi posredno ali neposredno vezane za implementacijo tovrstnih projektov. Cilj izboljšanja kvalitete prostorskega načrtovanja, ki zajema tako celovito kot kompleksno planiranje, prostorski načrtovalci v slovenski praksi dosegajo z uporabo različnih instrumentov, uporaba katerih je določena z veljavnim Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3; 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).

V skladu z navedenim, 68. člen ZUreP-3 skupaj s pripravo Občinskega prostorskega načrta (OPN) in Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), predvideva pripravo elaborata ekonomike, ki za načrtovano in nameravano prostorsko ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo<sup>1</sup> ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo<sup>2</sup> (GJI), ki jo je potrebno dograditi oz. zgraditi za namen ureditve
- družbeno infrastrukturo<sup>3</sup>, ki jo prav tako potrebno dograditi ali zgraditi za namene prostorske ureditve
- oceno investicij in določitev vira finančnih sredstev za izvedbo predvidene ureditve
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo GJI, ter družbeno infrastrukturo.

Glavni namen priprave elaborata ekonomike je preverjanje racionalnosti izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev in da se pridobijo informacije o tem kakšne ekonomske posledice je moč pričakovati na podlagi odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze v breme lokalne skupnosti oz. investitorja, če se prostorska ureditev implementira na način, ki je opredeljen z obravnavanim prostorskim aktom. Pomembno je, da je investitor oz. občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah seznanjen in da se zaveda posledic sprejetih odločitev, saj se s sprejetjem prostorskega akta sprejmejo tudi določene obveze v breme investitorja oz. lokalnega okolja.

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu. Z njegovo pripravo se tako javnost kot tudi odločevalci v celoti informirajo s finančnimi posledicami, obenem pa dovolj zgodaj – še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – seznanijo s pričakovanimi stroški, kar pomeni, da je na voljo še dovolj manevrskega prostora za dodatno preveritev načrtovane prostorske ureditve,

<sup>1</sup> komunalna oprema so po 158. členu ZUreP-3:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
- javne površine v lasti občine;

<sup>2</sup> gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena; druga gospodarska javna infrastruktura pa je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;

<sup>3</sup> družbena infrastruktura so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti (ZUreP-3).

oz. za njeno dopolnitev, spremembo, določitve ustrezne etapnosti njene izvedbe ali v skrajnem primeru, da se jo celo opusti.

Elaborat ekonomike kot tak torej, ne določa konkretnih prostorskih ali infrastrukturnih rešitev, temveč le povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko. Tako je elaborat ekonomike v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativne narave.

## **2. PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE**

Priprava elaborata ekonomike temelji na pravnih in vsebinskih podlagah.

### **2.1. Pravne podlage**

Za pripravo elaborata ekonomike sta najpomembnejši dve pravni podlagi, in sicer:

- Zakon o urejanju prostora ZureP-3 (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),
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

Iz ZUreP-3 izhajajo predvsem opredelitve o komunalni opreми in drugi GJI ter o družbeni infrastrukturi. Na podlagi 65. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) pa je julija leta 2016 pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike – v skladu s prvim odstavkom 68. člena ZUreP-3 je s pripravo OPN in OPPN predvidena tudi priprava elaborata ekonomike.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike, opredeljuje njegov namen in podlage, ki so potrebne za njegovo izdelavo. Zajema pa tudi jasne vsebinske napotke za ustrezno pripravo elaborata ekonomike glede komunalne opreme oz. druge GJI ter glede družbene infrastrukture.

### **2.2. Vsebinske podlage**

Za čim bolj natančno oceno posledic sprejetja prostorskega akta na razvoj prostora, predvsem pa na njegovo komunalno opremo in pripadajočo ostalo GJI ter družbeno infrastrukturo, so pomembne vsebinske podlage, ki zajemajo prostorski akt v vseh svojih sestavinah, obstoječe strokovne podlage, izvedene študije in različne vrste projektne dokumentacije, vezane za dotično prostorsko ureditev.

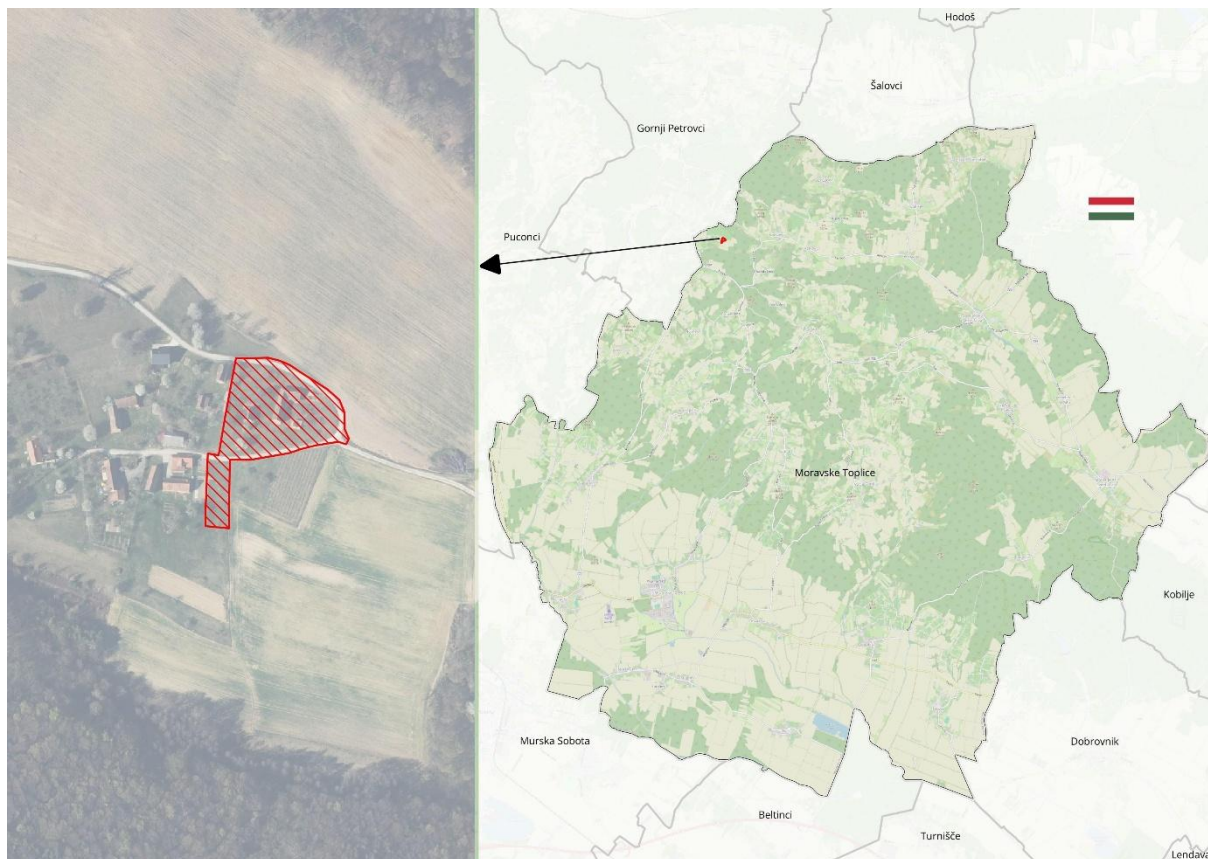
Vsebinske podlage za izdelavo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora KA 3, ki ga je izdelalo podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. (št. akta: OPPN-12/24, identifikacijska št.: 5799),
- usmeritve in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN,
- Ocena stanja v prostoru za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora KA 3, št. OPPN-12/24, ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., februar 2025,

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve določene z OPPN za EUP KA 3, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje GJI in priključevanja objektov nanjo. Podatki o načrtovanih ureditvah so povzeti po gradivu predmetnega prostorskega akta.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN za del EUP KA 3 se nahaja v severozahodnem delu občine Moravske Toplice, na Sobjakovem bregu, v jugozahodnem predelu ruralnega naselja Kančevci.

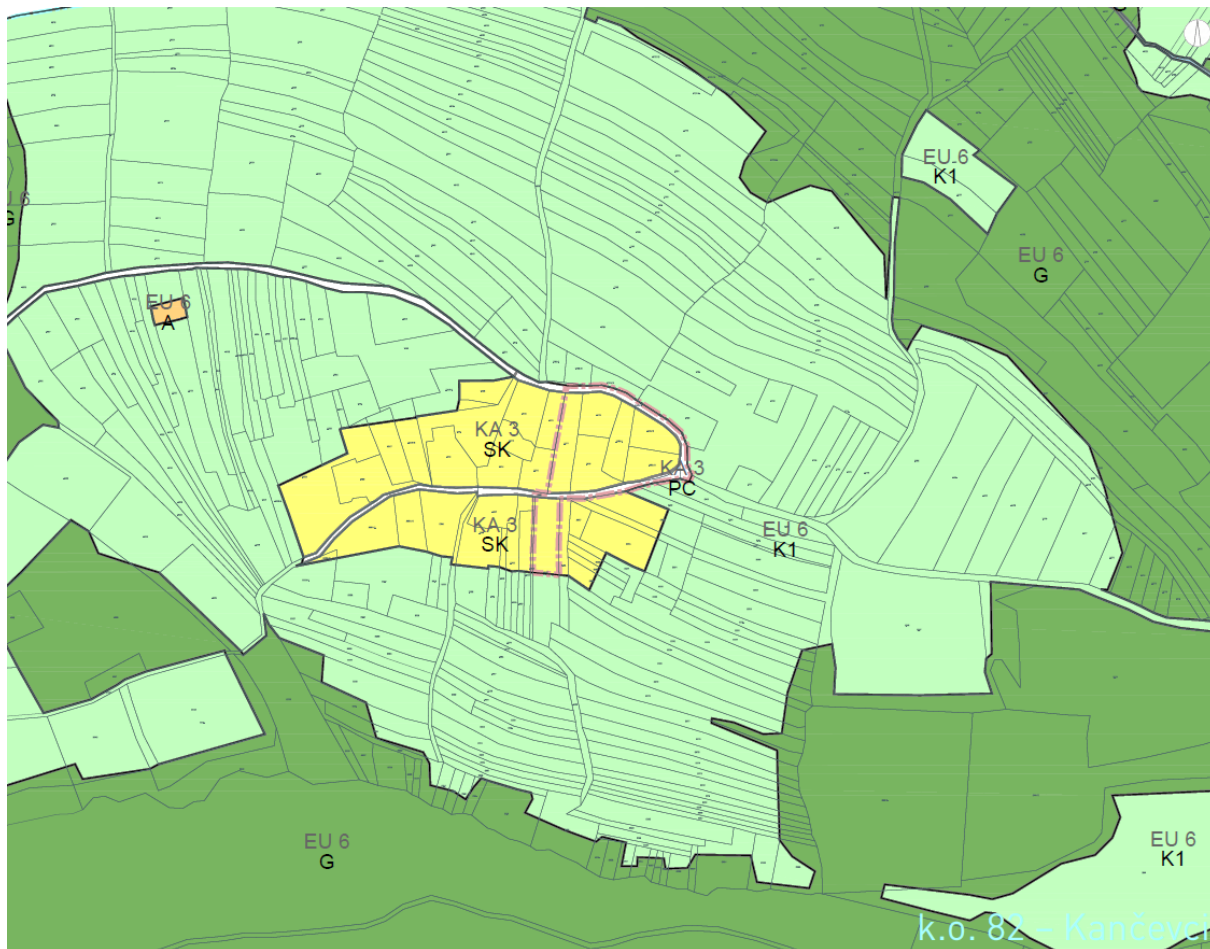


Slika 1: Prikaz območja OPPN za del EUP KA 3

Gre za prostorsko zaokroženo območje v velikosti 5.041,0 m<sup>2</sup> (približno 0,5 ha), ki zajema zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št. 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2, vse v k. o. 82 – Kančevci.

Območje OPPN je delno pozidano in zaznamovano z obstoječo, pretežno dotrajano stavbno strukturo. Na območju se nahajajo kmečka hiša z gospodarskim poslopjem v slabem stanju, manjša stanovanjska hiša ter delno ohranjeno gospodarsko poslopje. Južni del območja OPPN je nepozidan in v naravi predstavlja travnik. Obstoječa raba in stanje objektov nakazujeta na omejeno funkcionalno in ekonomsko izkoriščenost prostora, hkrati pa ponujata razvojni potencial za celovito prostorsko in funkcionalno prestrukturiranje območja.

V skladu z veljavnim Občinskim prostorskim načrtom Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21 in 184/21) se območje OPPN nahaja v vzhodnem delu enote urejanja prostora KA 3, kjer sta opredeljeni podrobnejši namenski rabi SK – površine podeželskega naselja ter PC – površine cest.



Slika 2: Izsek iz OPN občine Moravske Toplice v širšem območju načrtovane prostorske ureditve

S predmetnim OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb namenjenih turizmu oz. drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe. Ob navedenem se na območju OPPN načrtuje še gradnja gradbenih inženirskih objektov in pomožnih objektov, potrebnih priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin ter drugi gradbeni posegi.

OPP bo podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

Predmet načrtovanja z OPPN je celostna prostorska ureditev območja, ki bo omogočila racionalno rabo prostora, izboljšanje funkcionalne in ekonomske vrednosti zemljišč ter postopno prenavo oziroma nadomestitev dotrajane pozidave, ob hkratnem upoštevanju vseh varstvenih, prostorskih in infrastrukturnih omejitev.

Ostale podrobnosti in rešitve prostorske ureditve so opisane ter prikazane v tekstualnem in grafičnem delu OPPN za del EUP KA 3 (št. akta: OPPN 12/24, ID št. akta: 5799).

#### **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKUTRA**

##### **4.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema ter druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje OPPN je delno pozidano in delno komunalno opremljeno. Na območju se nahajajo obstoječi objekti, in sicer dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša ter deloma ohranjeno gospodarsko poslopje, medtem ko je jugozahodni del območja nepozidan in se v naravi uporablja kot travnik. Obstoječa pozidava in raba prostora nakazujeta na omejeno funkcionalnost obstoječe komunalne opremljenosti, kar utemeljuje potrebo po celoviti ureditvi komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture.

Prometni dostop do območja OPPN je zagotovljen z občinske javne poti JP 765401 (Kančevci–Sobjakov breg), ki poteka ob večjem delu območja in omogoča navezavo na lokalno prometno omrežje naselja. Ob navedeni javni poti poteka tudi obstoječe vodovodno omrežje, kar predstavlja pomembno izhodišče za priključitev načrtovanih objektov na javni sistem oskrbe s pitno vodo. V neposredni bližini oziroma ob zahodnem robu območja OPPN se nahajata obstoječe elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, kar omogoča relativno enostavno vzpostavitev ustreznih priključitev za novo predvidene objekte.

Minimalno potrebne investicije obsegajo zagotovitev ustreznega dostopa na javno cesto, priključitev objektov na javno vodovodno omrežje, ureditev odvajanja komunalnih odpadnih voda ter ločeno in ustrezno odvodnjavanje padavinskih voda s streh in utrjenih površin. Poleg tega je predvidena tudi priključitev območja na javno elektroenergetsko omrežje ter ureditev potrebne komunikacijske infrastrukture.

V okviru OPPN je predvidena ureditev interne prometne in komunalne infrastrukture v obsegu, ki bo prilagojen končni načrtovani rabi in zmogljivosti območja OPPN. Trase posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture se bodo načrtovale znotraj območja OPPN, praviloma v koridorjih prometnih in drugih javnih površin, ter bodo dimenzionirane glede na predvidene potrebe območja ob polni izrabi prostorskih kapacitet. Vsi detajlni pogoji za priključitev na načrtovano GJI se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem. Pri tem se seveda upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

Individualni priključki posameznih objektov na javno komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso del javne komunalne opreme in zato niso predmet podrobnejše obravnave v tem elaboratu ekonomike. Stroške njihove izgradnje nosi investitor oz. lastnik posameznega objekta, skladno z veljavno zakonodajo in predpisi s področja urejanja prostora ter graditve objektov.

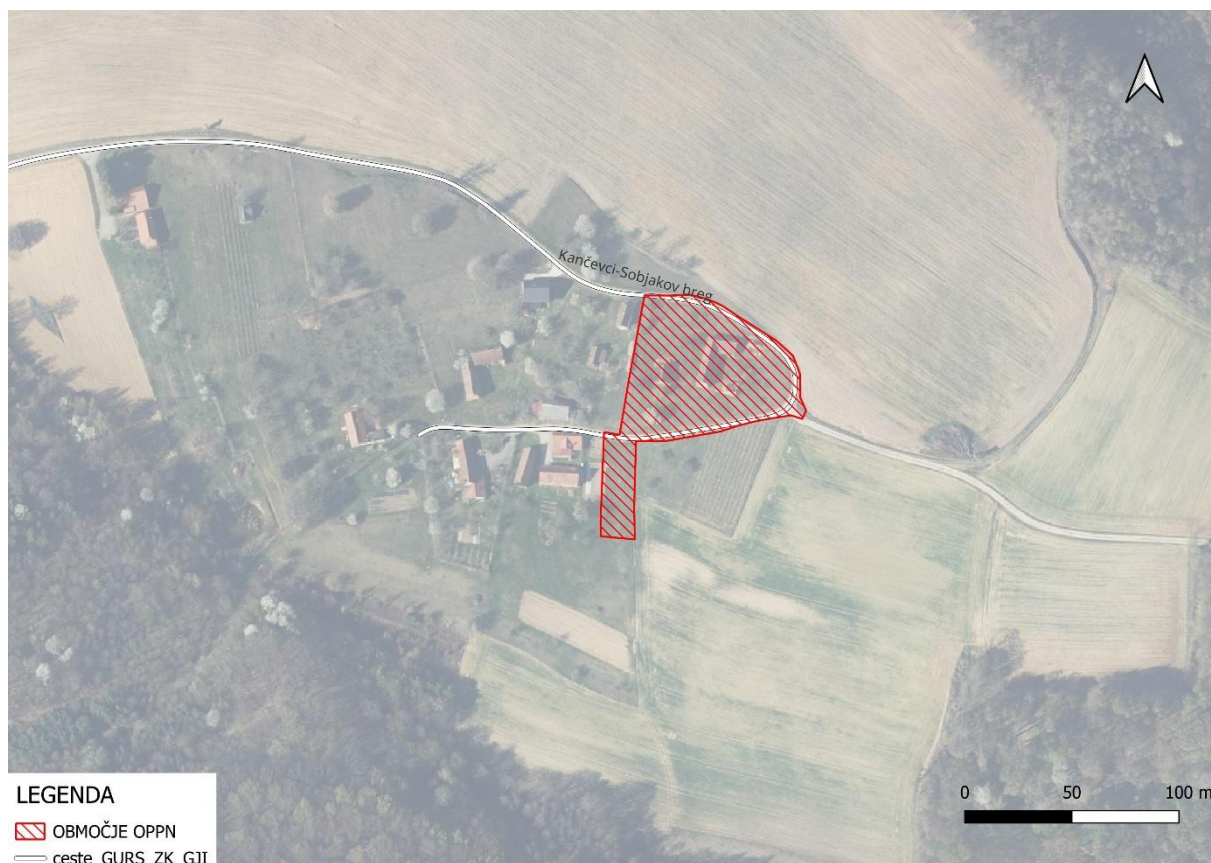
Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN.

Na tem mestu je potrebno še poudariti, da se načrtovane objekte in površine oblikuje oz. umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo območja OPPN, ki omogočajo fleksibilnost ter prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščeno umeščanje v prostor.

V nadaljevanju je predstavljena obstoječa ter predvidena komunalna oprema in druga javna infrastruktura.

#### 4.1.1. Prometna infrastruktura

Dostop do območja OPPN je zagotovljen preko občinske javne poti z oznako JP 765401 (Kančevci–Sobjakov breg), ob večjem delu območja OPPN in omogoča navezavo na obstoječe lokalno cestno omrežje naselja Kančevci.



Slika 3: obstoječa prometna infrastruktura, vir: ZK GJI (GURS), december 2025

V okviru OPPN je predvidena ureditev novih cestnih priključkov na javno pot 765401, s katerimi se bo zagotovil varen, pregleden in funkcionalen dostop do posameznih objektov in notranjih površin območja.

Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremljenimi z ustrezno vertikalno oz. horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z določbami Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09, 109/10 – ZCes-1 in 132/22 – ZCes-2) in Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremljenosti na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19, 150/21, 132/22 – ZCes-2 in 26/24).

Prometna ureditev območja je razvidna iz grafičnega dela predmetnega OPPN.

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja. Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom, ki ne sevajo nad vodoravnico.

#### 4.1.2. Vodovod in fekalna kanalizacija

Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca, tj. Vodovod sistema B d.o.o.



Slika 4: obstoječe vodovodno omrežje, vir: občina Moravske Toplice, december 2025

Na območju OPPN je že obstoječi vodovodni priključek z vodomernim jaškom. Pred pričetkom rušitvenih in gradbenih del je potrebno obstoječi vodovodni cevovod PE Ø63 ustrezno zaščititi. V primeru, da se v fazi projektiranja in gradnje izkaže, da je obstoječi priključek glede na potrebe predvidenega turističnega naselja tehnično in kapacitetno ustrezen, se ga lahko ohrani in vključi v novo ureditev. V nasprotnem primeru se izvedejo ustrezne prilagoditve ali novi priključki, skladno s pogoji upravljavca.

Predvidena ureditev bo priključena na javno vodovodno omrežje s samostojnimi vodovodnimi priključki. za potrebe obratovanja in nadzora porabe predvidi več vodomernih mest. Na območju se predvidijo trije vodomerni jaški tipa 2/2, locirani izven povoznih površin, praviloma v zelenicah, skladno s situacijo vodovoda. Hišni zaporni ventili se umestijo na zemljišče s parc. št. 2015, k. o. 82 - Kančevci.

V času izvajanja gradbenih del je potrebno obstoječi vodovodni priključek in vodomerni jašek ustrezno zavarovati pred poškodbami. Če zaščita ni mogoča, se lahko vodomerni jašek začasno odstrani, vendar izključno s strani upravljavca vodovoda oziroma njegovega pooblaščenega izvajalca. Vse stroške zaščite, morebitne predelave, nadzora in popravil vodovoda nosi investitor. Investitor je dolžan pred

začetkom del pisno obvestiti upravljavca vodovoda, naročiti zakoličbo vodovodnega omrežja ter omogočiti strokovni nadzor nad deli v varovalnem pasu vodovoda.

Izvedba vodovodnih priključkov je možna šele po vložitvi ustrezne vloge in sklenitvi pogodbe o dobavi vode z upravljavcem vodovoda. Vsa montažna dela, vključno z izvedbo priključkov, vodomernih jaškov, zakoličbo in vnosom izvedenega stanja v operativni kataster vodovoda, lahko izvaja izključno upravljavec vodovodnega sistema oziroma njegov pogodbeni izvajalec.

Podrobnejša merila pri projektiranju vodovodnega omrežja (velikost cevovoda, potek trase vodovoda, priključno mesto navezave, hidrantno omrežje) se določijo v posebni projektni dokumentaciji, pri čemer je potrebno upoštevati Uredbo o oskrbi s pitno vodo (Ur. l. RS, št. 88/12), Zakon o oskrbi s pitno vodo ter odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 21/25), Tehnični pravilnik na Vodovodu sistema B (Ur. List RS št. 14/2018).

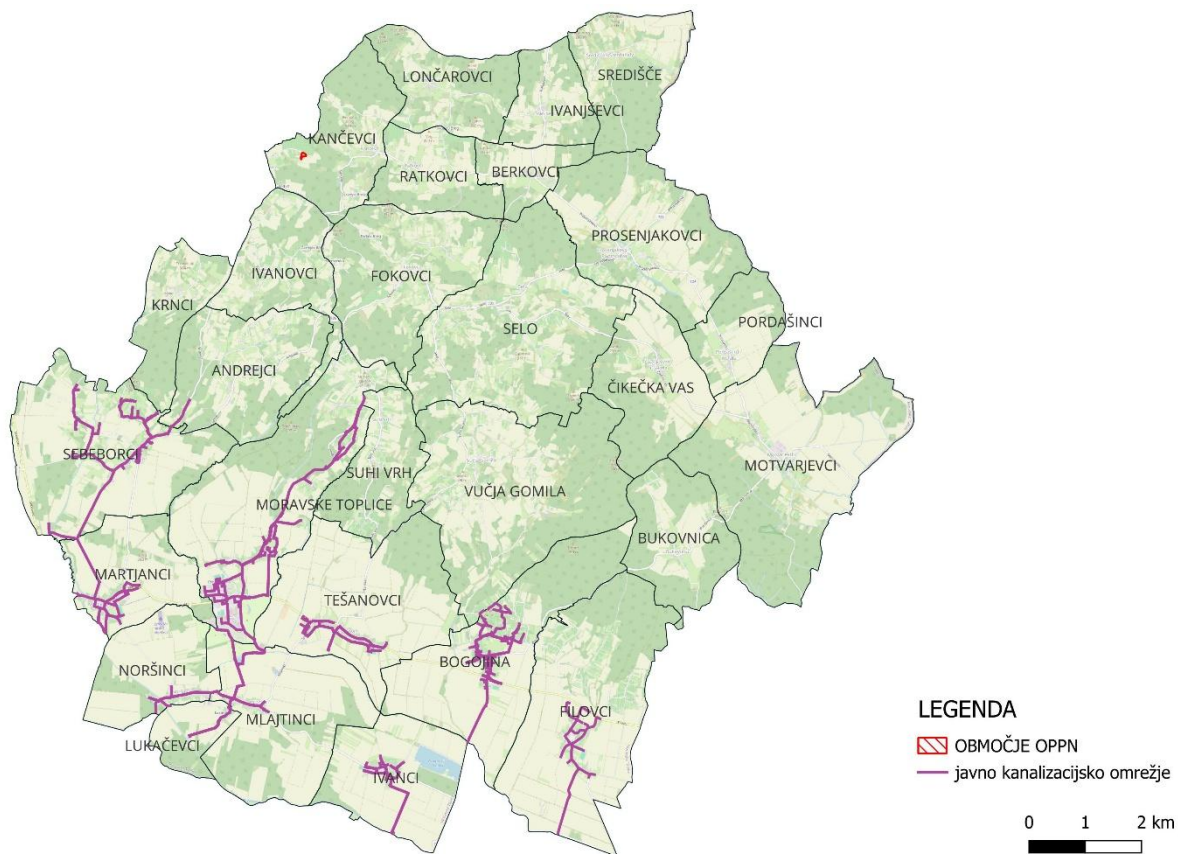
Podrobnosti glede urejanja vodovodnega omrežja izhajajo iz tekstualnega dela OPPN in smernic upravljavca vodovodnega omrežja.

Območje OPPN spada med območja Občine Moravske Toplice, kjer ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja, kar je razvidno iz evidence aglomeracij. V skladu z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Moravske Toplice ter veljavno državno uredbo je na takšnih območjih obvezna ureditev lastnih sistemov za čiščenje odpadnih voda.

Komunalne odpadne vode iz predvidenega turističnega naselja se bodo vodile v malo komunalno čistilno napravo ustrezne kapacitete. Na podlagi smernic upravljavca javne kanalizacije (št. 351-03/25-002 z dne 22. 7. 2025) je predvideno čiščenje odpadnih voda na mali komunalni čistilni napravi Lukačevci – ID 126. Izbira in dimenzioniranje čistilne naprave bo temeljilo na predvidenem številu populacijskih enot in bo natančneje opredeljeno v projektni dokumentaciji.

Za gradnjo greznice ali male komunalne čistilne naprave mora investitor pridobiti ustrezno upravno dovoljenje in soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe, tj. Javnega komunalnega podjetja Čista narava d.o.o. Uporabniki so dolžni zagotoviti redno obratovanje, vzdrževanje in praznjenje objektov za čiščenje odpadnih voda, pri čemer se praznjenje izvaja po potrebi, vendar najmanj enkrat letno, in izključno s strani pooblaščenega izvajalca javne službe.

Padavinske vode s streh in utrjenih površin se praviloma obravnavajo ločeno od komunalnih odpadnih voda, z zadrževanjem, ponikanjem ali kontroliranim odvajanjem v okolje, skladno z naravnimi danostmi območja in veljavnimi predpisi. Natančne tehnične rešitve za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.



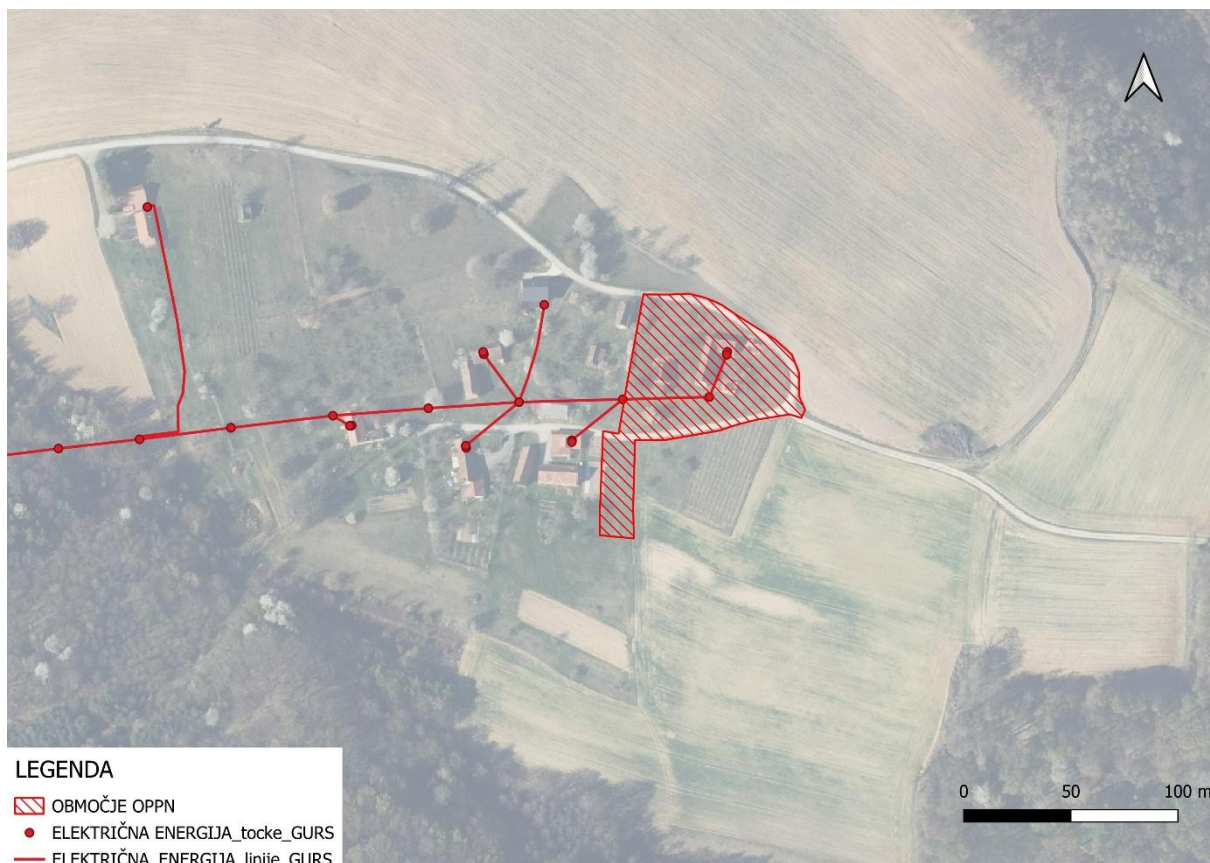
#### 4.1.3. Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju OPPN se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in objekti v lasti ter upravljanju elektrodistribucijskega operaterja Elektro Maribor d. d., in sicer:

- niskonapetostno omrežje 0,4 kV transformatorske postaje TP T-425 IVANOVCI BEDENIK.

Obstoječe omrežje predstavlja osnovo za nadaljnjo oskrbo načrtovanih ureditev z električno energijo in omogoča priključevanje novih oziroma prenovljenih objektov brez potrebe po gradnji novih transformatorskih zmogljivosti.

Oskrba območja z električno energijo bo zagotovljena preko zemeljskih elektroenergetskih priključkov, kar prispeva k večji zanesljivosti oskrbe, večji varnosti obratovanja ter zmanjšanju vizualnih vplivov v prostoru. Vsi posegi v elektroenergetsko omrežje, vključno z novimi priključki, morebitnimi prestavitvami ali zaščitami obstoječih vodov, se bodo izvajali izključno pod pogoji in s soglasjem upravljavca elektroenergetskega omrežja, tj. Elektro Maribor d. d.



Slika 5: obstoječe elektroenergetsko omrežje, vir: ZK GJI (GURS), december 2025

Točka priključitve na elektroenergetsko omrežje je obstoječe merilno mesto št. 4-905555, za katerega je določena priključna moč  $1 \times 14$  kW. Predvidena ureditev območja ne predvideva spremembe priključne moči, kar pomeni, da je obstoječa elektroenergetska kapaciteta ocenjena kot zadostna za načrtovano rabo prostora v okviru OPPN. Morebitne notranje razporeditve ali prilagoditve porabe električne energije se bodo reševale znotraj interne elektroinstalacije objektov, brez posegov v osnovne parametre priključitve na javno omrežje.

Projektiranje in izvedba elektroenergetske infrastrukture bosta potekala v skladu z veljavnimi tehničnimi pogoji upravljavca, tipizacijo elektroenergetskih naprav ter veljavnimi predpisi in standardi s področja elektroenergetike. Posebna pozornost bo namenjena varnostnim odmikom, zaščiti obstoječih vodov med gradnjo ter zagotavljanju nemotenega obratovanja elektroenergetskega sistema v času izvajanja del.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se bodo natančneje opredelile trase zemeljskih vodov, način priključevanja ter tehnične rešitve, ki bodo zagotavljale zanesljivo, varno in dolgoročno vzdržno oskrbo območja OPPN z električno energijo

#### 4.1.4. Telekomunikacijsko omrežje

V neposredni bližini in znotraj območja OPPN poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje dveh upravljalcev, in sicer Telekom Slovenije d.d. in United Fiber d.o.o. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati obstoječe trase omrežja ter jih po potrebi ustrezno zaščititi ali prestaviti, skladno s pogoji in navodili posameznega upravjalca.



Slika 6: obstoječe telekomunikacijsko omrežje, vir: ZK GJI (GURS), december 2025

Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev je predvidena ureditev novih priključkov na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključevanje posameznih stavb se izvede z ustrezno cevno infrastrukturo, in sicer s PEHD cevmi premera fi 50 mm oziroma fi 32 mm, z izvedbo prehodnega jaška v neposredni bližini posamezne stavbe.

Priključna točka na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, ki ga upravlja Telekom Slovenije, d. d., se nahaja pri hišni številki Kančevci 42.

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.

Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop.

#### 4.1.5. Ravnanje s komunalnimi odpadki

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.

Pri novih objektih se predvidi 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.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki, tj. Odlok o načinu izvajanja obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja določenih vrst komunalnih odpadkov na območju Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 55/2019).

Z odpadki se bo ravnalo v okviru obstoječega sistema ravnanja z odpadki na območju občine. Izvajalec obvezne gospodarske javne službe odvoza odpadkov na obravnavanem območju je Saubermacher Slovenija d. o. o., ki vrši organiziran reden odvoz mešanih komunalnih odpadkov iz vseh naselij občine, in sicer 1 x na mesec, v skladu z naprej določenim urnikom.

#### **4.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge GJI obsegajo postavke, povezane s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave različnih vrst in ravni tehnične dokumentacije za novo infrastrukturo,
- stroški predhodno izvedenih študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, dela, gradbene opreme idr.),
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med zgoraj naštetimi stroški nove infrastrukture pa ni mogoče vključiti:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker je na območju OPPN za del EUP KA 3 predvidena ureditev infrastrukture pretežno v obliki individualnih oz. internih priključkov v lasti investitorja, se v smislu definicije komunalne opreme po ZUreP-3 na tem območju ne predvideva gradnja nove javne komunalne opreme. Načrtovane ureditve ne vključujejo vzpostavitve novih javnih infrastrukturnih sistemov, temveč se navezujejo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo v neposredni okolici območja OPPN.

Vsa potrebna infrastruktura znotraj območja OPPN bo zgrajena kot priključna infrastruktura v zasebni lasti investitorja in bo namenjena izključno oskrbi načrtovanih objektov. Gradnjo, financiranje, vzdrževanje in morebitne prilagoditve teh priključkov bo v celoti zagotovil investitor na zemljiščih v svoji lasti, zato podajanje finančnih ocen investicij v javno komunalno opremo v okviru tega elaborata ekonomike ni potrebno.

Objekti, načrtovani v okviru OPPN, se bodo znotraj ureditvenega območja priključevali na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, predvsem na javno cesto ter obstoječe elektroenergetsko, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje, skladno s pogoji posameznih upravljavcev. Ker gre za priključevanje na obstoječo javno komunalno infrastrukturo, je investitor v skladu z veljavno zakonodajo zavezan k plačilu komunalnega prispevka. Obveznost bo poravnana pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, in sicer v višini ter na način, kot bo določeno na podlagi veljavnega odloka o komunalnem prispevku Občine Moravske Toplice.

#### **4.3. Opredelitve etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**

Časovna izvedba ureditve območja oz. gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisno od izkazanega interesa investitorja.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv implementiranih prostorskih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...)
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti)
- druga družbena infrastruktura (kultura, socialno varstvo, zaščita in reševanje, javna uprava...)

Družbena infrastruktura zajema širok spekter družbenih dejavnosti z različnimi nameni uporabe, a v grobem pa se s tem pojmujejo družbeni sistemi, objekti in ustanove, ki so nuja za nemoteno delovanje skupine ljudi na določenem prostoru ter jim zagotavljajo ustrezno življenjsko raven.

Predmetni OPPN za del EUP KA 3 določa prostorske izvedbene pogoje za ureditev območja, na katerem je predvidena gradnja enostanovanjskih stavb, namenjenih turistični rabi oziroma drugim gostinskim dejavnostim za kratkotrajno nastanitev.

Z vidika vplivov na družbeno infrastrukturo je bistveno, da načrtovana prostorska ureditev ne uvaja nove stalne stanovanjske pozidave, predvsem pa ne v obsegu, ki bi pomenil povečanje števila prebivalcev na območju naselja. Primarna raba objektov je turistična oz. začasna namestitvena, kar pomeni, da gre za kratkotrajno bivanje uporabnikov brez trajne vezanosti na lokalno okolje. Tudi v primeru morebitne spremembe namembnosti objektov v enostanovanjske stavbe gre za prostorsko in funkcionalno omejen obseg pozidave, ki ne presega razvojnih okvirjev, že določenih z veljavnim občinskim prostorskim aktom.

Načrtovana ureditev zato ne povzroča bistvenega povečanja potreb po uporabi obstoječe družbene infrastrukture, kot so vrtci, osnovne in srednje šole, zdravstvene ustanove, socialnovarstveni objekti, športni objekti ali druge javne ustanove. Prav tako OPPN ne predvideva novih dejavnosti, ki bi zahtevale gradnjo ali širitev objektov družbene infrastrukture znotraj ali izven obravnavanega območja.

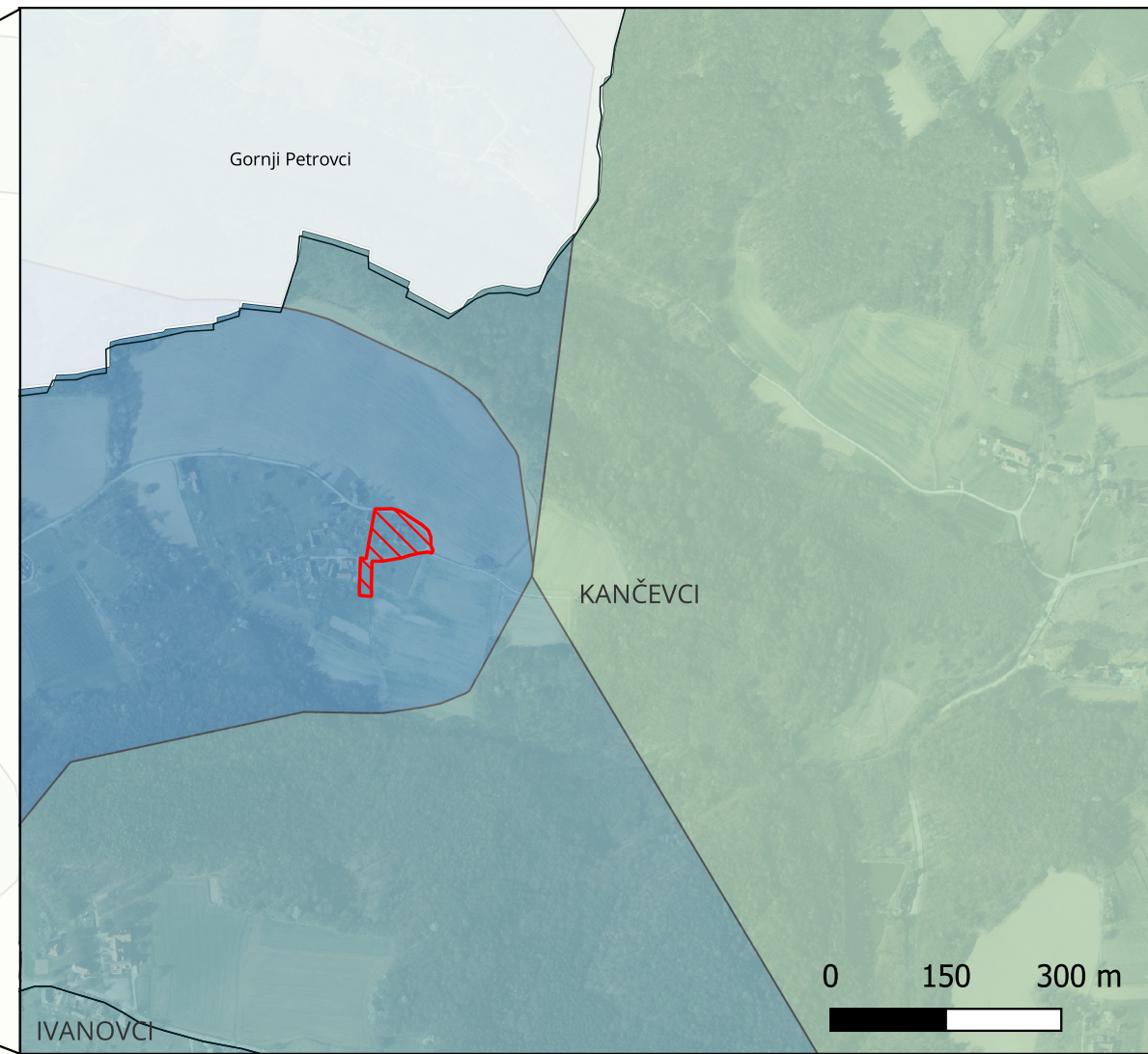
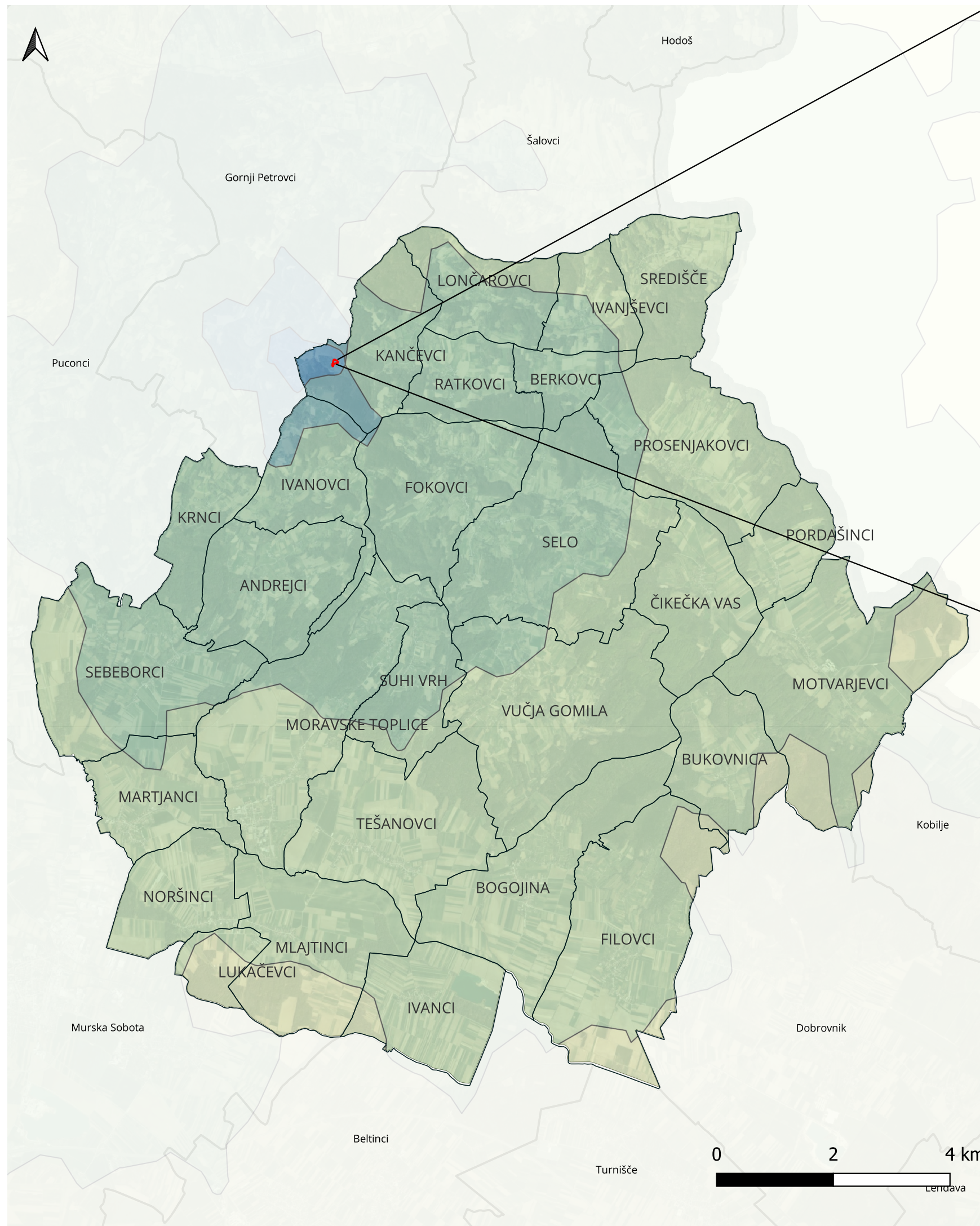
Ker se OPPN nanaša na prostorsko in funkcionalno zapolnjevanje že opredeljenega stavbnega zemljišča ter na rabo, ki je po svoji naravi začasna, se ocenjuje, da predlagane ureditve nimajo pomembnega vpliva na obstoječo ali načrtovano družbeno infrastrukturo v širšem prostoru. Posledično v okviru tega elaborata ekonomike ni potrebna posebna analiza obstoječega stanja družbene infrastrukture niti napoved novih potreb po dodatnih investicijah na tem področju.

OPPN bo služil kot strokovna in pravna podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, ter bo določal tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor. Ob tem ostajajo obstoječe zmogljivosti družbene infrastrukture v Občini Moravske Toplice zadostne za potrebe, ki izhajajo iz načrtovane rabe območja OPPN za del EUP KA 3.



## **PRILOGE**






Priloga 1: Prikaz širšega območja OPPN za EUP KA 3



### LEGENDA

 OBMOČJE OPPN

### Izohrone dostopnosti kolesarjenja

-  5 min
-  10 min
-  30 min
-  60 min
-  120 min



ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
 Ulica Staneta Rozmana 5, SI-9000 Murska Sobota, Slovenija  
 Tel. +386 25361310, Faks +386 25341086, E-naslov: zeu@zeu.si, Internet: http://www.zeu.si

Investitor: Elena d.o.o. Kančevci 40, 9206 Križevci		Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon Cigüt, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1661	
Pripravljalavec: Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice		Sodelavec: Stanislav Hozjan, mag. gosp. inž. Barbara Babič Fekonja, univ. dipl. geog. Nejc Marič, dipl. inž. grad.	
Naziv: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora KA 3		Grafični načrt: Prikaz širšega območja OPPN	
Številka: OPPN-12/24	Identifikacijska številka: 5799	Datum: december 2025	Merilo: /
		Datum geodet. načrta: /	Številka lista: /

## OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 1 NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora KA 3 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt) določa prostorske izvedbene pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe, priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje ter pomožnih objektov na zemljiščih oziroma delih zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

### 2 POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

25. 11. 2024	Pobuda za začetek postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta
12. 2. 2025	Poziv za podajo mnenja o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje
1. 4. 2025	Mnenje, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja (št. 3563-0065/2025-6)
16. 5. 2025	Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 36/25)
12. 6. 2025	Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (id. št. 5799)
4. 7. 2025	Poziv za podajo mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta
3. 12. 2025–1. 1. 2026 22. 12. 2025	Javna razgrnitev osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Javna obravnava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta
___ . ___ . ___	Obravnava predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji odbora za lokalno infrastrukturo
___ . ___ . ___	Obravnava predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji občinskega sveta
___ . ___ . ___	Objava odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v uradnem glasilu (Uradni list RS, št. ___ / ___)

### 3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S HIERARHIČNO VIŠJIM PROSTORSKIM AKTOM PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevane naslednje usmeritve iz Občinskega prostorskega načrta Občine Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 67/17, 66/20, 108/21, 184/21, 34/24 in 73/24) (v nadaljnjem besedilu: OPN):

Usmeritve iz OPN	Utemeljitev skladnosti
<b>63. člen</b> <b>(območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov)</b> (1) V EUP, kjer je predvidena izdelava OPPN, do izdelave le-teh niso dopustni nobeni posegi, razen posegov iz drugega in tretjega odstavka tega člena.	Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevani pogoji glede višinskih gabaritov stavb, kot pogoji glede varstva narave, kar potrjuje podano pozitivno mnenje MNVP oziroma ZRSVN.

[2] Če ni z usmeritvami za posamezni OPPN določeno drugače, so na območjih, kjer je predvidena izdelava OPPN, do njegove uveljavitve dopustni naslednji posegi:

- vzdrževanje, rekonstrukcija, nadzidave in dozidave ter odstranitev obstoječih objektov (za objekte, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje ZVKDS),
- pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječe objekte in naprave, zgrajene pred sprejetjem tega akta in so v skladu z predvideno namembnostjo OPPN-ja,
- gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ob obstoječih objektih iz Priloge 2 za namensko rabo, ki je predvidena za posamezno območje OPPN,
- sprememba namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov,
- gradnja infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,
- parkirne površine (začasna ureditev do sprejetja OPPN),
- dostopne ceste do obstoječih objektov ter objektov ob OPPN,
- vodnogospodarske ureditve,
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov).

[3] V posameznih območjih OPPN so do izdelave OPPN poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustni tudi začasni posegi za posamezno PNRP znotraj OPPN-ja, ki so navedeni v Prilogi 2. V posameznih OPPN-jih, ki so javnega značaja, območjem namenjenih centralnim, kompleksnejšim turističnim, kompleksnejšim rekreacijskim, posebnim in gospodarskim dejavnostim in kompleksnejšim zelenim površinam se izdela načrt krajinske arhitekture.

[4] Pri izdelavi OPPN se po posameznih EUP upoštevajo naslednji PIP glede namembnosti, urbanističnih pogojev, pogojev režimov ter začasnih ureditev:

- v EUP in pEUP AD 10, BG 1/1, FI 1, IN 3 - sanacija razpršene gradnje, KA 3, MT 28/1, MT 33, PR 8, SB 2 - sanacija razpršene gradnje, SV 3, VG 5, VG 6 na območju SK so zemljišča, namenjena za ureditev podeželskih naselij s spremljajočimi dejavnostmi ter vinske kleti, zidanice in počitniške hišice (vinske kleti, zidanice in počitniške hišice se ne umešča v EUP AD 10 in pEUP BG 1/1), s spremljajočimi dejavnostmi (turizem, kmečki turizem, vinotoč, ipd.). Na območju kmetijskih zemljišč znotraj EUP SB 2 so do sprejetja OPPN možni posegi iz 57.

člena tega odloka. V OPPN za EUP SB 2 se predpišejo PIP-i za kmetijska zemljišča po takrat veljavnih predpisih.

V EUP AD 12, FI 13, VG 14 in VG 17 na območju SKv so zemljišča namenjena za ureditev vinskih kleti in počitniških hišic s spremljajočimi dejavnostmi (turizem, kmečki turizem, vinotoč, ipd.). Na teh območjih je faktor zazidanosti 0,4.

Na območju EUP AD 10, AD 12 in PR 8 se na območjih poseganja v ekstenzivne sadovnjake uničena drevesa nadomesti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini se naj namesti gnezdilnice za kvalifikacijske

<p>in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). Ob gradnji novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja in nanje umesti po eno gnezdilnico za velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro. Ob gradnji novih objektov naj se na meji EUP s kmetijskim zemljiščem, vzpostavijo mejice. Vanje naj se umesti gnezdilnice za velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro. V EUP AD 12 in PR 8 se v največji možni meri ohranja travniške površine. V EUP in pEUP KA 3, MT 28/1, MT 33 in SV 3, kjer bo prišlo do posegov v ekstenzivne sadovnjake, je potrebno prizadeta drevesa nadomestiti. Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini pa naj se namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). V največji možni meri je potrebno ohranjati območja travniških površin. V primeru gradenj novih objektov naj se okolica (izven območja funkcionalnih zemljišč) zasadi s starimi sortami sadnega drevja. V EUP in pEUP KA 3, MT 28/1, MT 33 in PR 8 novi načrtovani objekti naj imajo takšne gabarite kot okoliški objekti in naj se ohranja vzorec pozidave (kombinacija objekta s pripadajočim travniškim sadovnjakom). V EUP KA 3 se na nepozidanih površinah predvidene širitve ohranjajo travišča, posamezna drevesa in mejice.</p>	
--	--

#### 4 POJASNITEV UPOŠTEVANJE PRAVIL ZA UREJANJE PROSTORA PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja temeljna pravila za urejanje 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) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3):

Temeljna pravila iz ZUreP-3	Pojasnitev upoštevanja
<p><b>21. člen</b> <b>(racionalna raba prostora)</b> (1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno. (2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost. (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture. (4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine. (5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:</p>	<p>Načrtovana prostorska ureditev zagotavlja racionalno rabo prostora, saj se izkorišča neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poseljenih območij. Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se omogoča spremembo iz nezazidanih stavbnih zemljišč v zazidana stavbna zemljišča.</p>

<p>- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;</p> <p>- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.</p> <p>(6) Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.</p>	
<p><b>22. člen</b> <b>(prepoznavnost naselij in krajine)</b></p> <p>(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- celovitost zasnove,</li> <li>- čitljivost meje naselja,</li> <li>- skladnost posegov z nasebinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),</li> <li>- celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),</li> <li>- hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,</li> <li>- izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,</li> <li>- simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.</li> </ul> <p>(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.</p> <p>(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;</li> <li>- povezanost ekosistemov;</li> <li>- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;</li> <li>- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;</li> <li>- usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;</li> <li>- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;</li> <li>- varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora;</li> <li>- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.</li> </ul>	<p>Načrtovana prostorska ureditev ustvarja funkcionalno razmestitev dejavnosti ob upoštevanju gradnikov prostorske in oblikovne identitete. Prepoznavnost naselja se ne bo spremenila oziroma se bo spremenila v smislu nove prepoznavnosti naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.</p>
<p><b>25. člen</b> <b>(razvoj poselitve)</b></p> <p>(1) Poselitve se načrtuje v poselitvenih območjih.</p> <p>(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovo, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoveženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.</p>	<p>Z načrtovano prostorsko ureditvijo se načrtuje dejavnosti za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primernejše, da se umeščajo ob robu poselitvenih območij.</p>

<p>(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij.</p> <p>(4) Obstoječa posamična poselitve se ohranja pod pogoji iz 32. člena tega zakona. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.</p>	
<p><b>34. člen</b> <b>(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)</b></p> <p>(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture ter določanje njene lokacije, naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.</p> <p>(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;</li> <li>- je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitve;</li> <li>- je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;</li> <li>- ne poslabšuje kakovost bivanja;</li> <li>- se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov;</li> <li>- so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;</li> <li>- se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;</li> <li>- se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;</li> <li>- tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.</li> </ul> <p>(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, pri katerih je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.</p> <p>(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prometni dostop zagotovi preko novih cestnih priključkov na javno pot (765401, Kančevci-Sobjakov breg;</li> <li>- oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje;</li> <li>- komunalne odpadne vode odvaja v male komunalne čistilne naprave;</li> <li>- padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh odvaja v ponikovalnice ali površinske odvodnike;</li> <li>- oskrba z električno energijo zagotovi preko zemeljskih priključkov na elektroenergetsko omrežje;</li> <li>- za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev izvede nove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje;</li> <li>- javna razsvetljava uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.</li> </ul>

(2) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja relevantna pravila za urejanje prostora iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljnjem besedilu: PRS):

Relevantna pravila iz PRS	Pojasnitev upoštevanja
<p><b>23. člen</b> <b>(pravila za načrtovanje poselitve)</b></p> <p>(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:</p> <p>1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in</li> </ul>	<p>Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtovana prostorska ureditev zagotavlja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kakovostno prostorsko strukturo, saj sledi oziroma nadaljuje vzorec sosednjih obstoječih grajenih struktur;</li> <li>- varčno in učinkovito rabo prostora, saj se izkorišča neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij;</li> <li>- učinkovito in enakovredno dostopnost.</li> </ul>

zasnovi obstoječe grajene strukture,

- razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
- upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;

2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:

- izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
- sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;

3. za zagotavljanje učinkovite in enakovredne dostopnosti:

- razvijati sklenjeno omrežje pešpoti, ki mora omogočati čimbolj učinkovito dostopnost zlasti do objektov družbene infrastrukture, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
- razvijati sklenjeno omrežje kolesarskih poti z upoštevanjem čim krajših povezav,
- z razvojem učinkovitega omrežja javnega potniškega prometa zmanjševati odvisnost od avtomobilskega prometa,
- zagotavljati petminutno peš dostopnost iz območij stanovanj, mešanih območij, posebnih območij ter območij družbene infrastrukture do postajališč javnega potniškega prometa,
- omogočati dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov;

4. za zagotavljanje pogojev za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo:

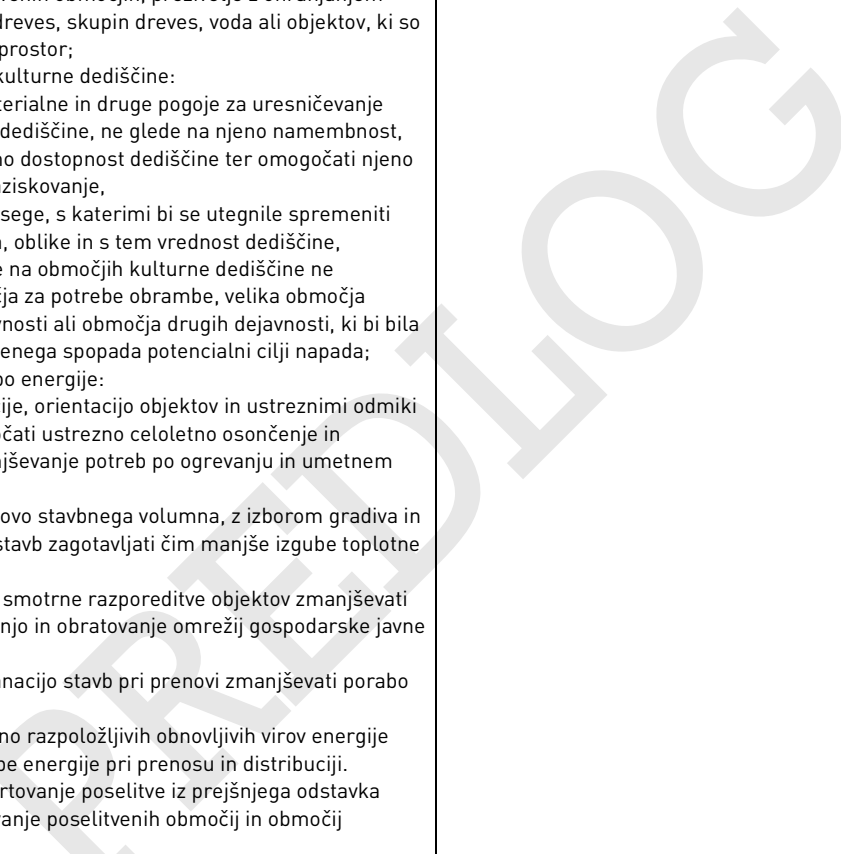
- omogočati ustrezno razporeditev, funkcionalno in strukturno raznolikost ter kakovostno oblikovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov ob upoštevanju velikosti poselitvenega območja ter njegovega pomena v širšem prostoru,
- s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;

5. za zagotavljanje konkurenčnosti naselij v širšem prostoru:

- razporeditev dejavnosti načrtovati tako, da so funkcionalne povezave med njimi čimbolj učinkovite,
- zagotavljati zadostno količino in ustrezno strukturo zemljišč za gradnjo;

6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:

- poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
- v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
- sanirati območja kulturne dediščine,
- zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
- zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
- za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,

<p>- za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;</p> <p>7. za ohranjanje biotske raznovrstnosti in varstvo naravnih vrednot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omogočati povezanost habitatov v poselitvenih območjih z naravo zunaj teh območij,</li> <li>- načrtovati prostorske ureditve tako, da niso past ali ovira za živali prostoživečih vrst, ki so prilagojena na življenje v poselitvenih območjih,</li> <li>- omogočati živalim prostoživečih vrst, ki so prilagojene na življenje v poselitvenih območjih, preživetje z ohranjanjem zelenih površin, dreves, skupin dreves, voda ali objektov, ki so njihov življenjski prostor;</li> </ul> <p>8. za ohranjanje kulturne dediščine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zagotavljati materialne in druge pogoje za uresničevanje kulturnih funkcij dediščine, ne glede na njeno namembnost,</li> <li>- zagotavljati javno dostopnost dediščine ter omogočati njeno preučevanje in raziskovanje,</li> <li>- preprečevati posege, s katerimi bi se utegnile spremeniti lastnosti, vsebina, oblike in s tem vrednost dediščine,</li> <li>- zagotoviti, da se na območjih kulturne dediščine ne načrtujejo območja za potrebe obrambe, velika območja proizvodnih dejavnosti ali območja drugih dejavnosti, ki bi bila v primeru oboroženega spopada potencialni cilji napada;</li> </ul> <p>9. za smotrno rabo energije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi omogočati ustrezno celoletno osončenje in zagotavljati zmanjševanje potreb po ogrevanju in umetnem hlajenju,</li> <li>- z ustrezno zasnovo stavbnega volumna, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,</li> <li>- z načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture,</li> <li>- z energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,</li> <li>- z uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji.</li> </ul> <p>(2) Pravila za načrtovanje poselitve iz prejšnjega odstavka veljajo za načrtovanje poselitvenih območij in območij namenske rabe.</p>	
<p><b>25. člen</b>  <b>(načrtovanje poselitvenih območij)</b></p> <p>(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti);</li> <li>2. prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi;</li> <li>3. razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);</li> <li>4. celovito prenavo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustrezno zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe</li> </ol>	<p>Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtovana prostorska ureditev zagotavlja gradnjo objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij.</p>

<p>prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in nasebinske dediščine;</p> <p>5. krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč;</p> <p>6. ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.</p> <p>(2) Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:</p> <p>1. upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;</p> <p>2. vzpodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;</p> <p>3. varstvo in prenavo stavbne dediščine in ostalih objektov;</p> <p>4. sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;</p> <p>5. možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;</p> <p>6. prenavo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;</p> <p>7. izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti;</p> <p>8. vsaj eno več funkcionalno javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.</p> <p>(3) Pri načrtovanju poselitvenega območja je treba za primer naravnih in drugih nesreč zagotoviti površine za pokop večjega števila ljudi in živali in površin za deponijo ruševin ter opredeliti graditev zaklonišč v naseljih.</p> <p>(4) V naseljih, kjer ni predvidena prostorska širitev, se dopuščajo:</p> <p>1. gradnja objektov na prostih zazidljivih zemljiščih znotraj naselij, nadomestne gradnje ali širjenje kmečkih gospodarstev;</p> <p>2. vzdrževanje in posodabljanje komunalne opreme;</p> <p>3. dopolnjevanje družbene in gospodarske infrastrukture glede na število prebivalcev in velikost naselja oziroma glede na ustrezen minimalni standard.</p>	
<p><b>32. člen</b> <b>(načrtovanje območij stanovanj)</b></p> <p>(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:</p> <p>1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne</p>	<p>Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so načrtovane druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe oziroma kvalitetna zasnova pozidave, ki zagotavlja primerno veliko gostoto zazidave. Dopustna je različna tipologija stavb, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture gostov oziroma stanovalcev.</p>

<p>površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podeželju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču;</p> <p>2. ob poseganju v obstoječo urbano strukturo usklajenost z obstoječo kvaliteto pozidavo, v katero naj se vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture;</p> <p>3. tipologijo stanovanj, ki mora biti različna po obliki in standardu in ima prilagodljivo zasnovo, kar vzpodbudno vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.</p> <p>(2) Območja stanovanj je treba načrtovati tako, da je zagotovljena dobra dostopnost do centra naselja, zaposlitvenih središč in zelenih površin.</p> <p>(3) Ob upoštevanju velikosti območja ter predvidenega števila in starostne strukture prebivalstva je treba znotraj območij stanovanj zagotoviti ustrezno razmestitev, količino in opremljenost javnih, odprtih, bivalnih, igralnih in rekreacijskih površin (zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov).</p> <p>(4) Pri načrtovanju novih in dopolnjevanju obstoječih območij stanovanj je treba upoštevati načelo vzpostavljanja stanovanjske soseske tako, da se skupaj z novimi stanovanjskimi objekti načrtujejo tudi objekti, ki omogočajo oziroma dopolnjujejo osnovno oskrbo za tamkajšnje prebivalce.</p> <p>(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;</li> <li>2. s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;</li> <li>3. se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet.</li> </ol> <p>(6) Pri načrtovanju stavb za bivanje starejših in funkcionalno oviranih je treba zagotavljati graditev tudi v območjih, ki so namenjena splošnim stanovanjskim, čistim stanovanjskim in mešanim površinam ter upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih in drugih odprtih površinah ter po druženju z drugimi socialnimi skupinami prebivalcev.</p> <p>(7) V območja stanovanj se umestijo dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in ki prispevajo k bolj racionalni izrabi površin.</p> <p>(8) Pri načrtovanju pozidave z gostoto večjo od 40 stanovanjskih enot na ha oziroma pri gradnji večstanovanjskih stavb (<math>\geq 1000</math> m<sup>2</sup> neto stanovanjske površine) se predvidi omrežje daljinskega ogrevanja oziroma hlajenja, prvenstveno z uporabo obnovljivih virov energije.</p>	
<p><b>38. člen</b> <b>(načrtovanje gospodarske infrastrukture)</b></p> <p>(1) Načrtovanje gospodarske infrastrukture je načrtovanje novih ter modernizacija in rekonstrukcija obstoječih infrastrukturnih sistemov, določanje njihovih potekov ter naprav in ukrepov v zvezi z njihovo gradnjo in obratovanjem.</p> <p>(2) Pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture je treba upoštevati tudi pri načrtovanju poselitve in načrtovanju v krajini.</p>	<p>Na podlagi usklajevanja z nosilci urejanja prostora so splošni pogoji za načrtovanje gospodarske infrastrukture določeni v 14. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p><b>42. člen</b> <b>(načrtovanje prometne infrastrukture)</b></p> <p>(1) Poteke nove prometne infrastrukture je treba načrtovati usklajeno z načrtovanjem razvoja poselitve, pri čemer je načrtovani razvoj poselitve osnova za prometne študije, na podlagi katerih se načrtuje nova prometna infrastruktura.</p> <p>(2) Med različnimi vrstami prometne infrastrukture in različnimi oblikami prometa je treba zagotavljati učinkovite povezave tako, da je v prometnih vozliščih med njimi omogočeno prehajanje ljudi in blaga v čim krajšem možnem času.</p> <p>(3) Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture je treba za zagotavljanje učinkovite povezanosti prostora omogočiti ohranitev obstoječih ali nadomestitev morebitnih prekinjenih prometnih povezav (lokalnih cest, pešpoti in drugih javnih poti).</p> <p>(4) Zagotoviti je treba ustrezno hierarhično strukturo prometne infrastrukture glede na hitrost prometnih povezav, pri čemer hitrejša in bolj zmožljive povezave služijo povezavi večjih enot poselitve, počasnejše in manj zmožljive pa povezavi manjših enot in neposredni dostopnosti osnovnih enot poselitve.</p> <p>(5) Pri načrtovanju prometne infrastrukture se spodbuja gospodarsko, socialno, okoljsko in prostorsko najbolj smotrne in učinkovite oblike prometa, zlasti pa vse oblike javnega potniškega prometa.</p> <p>(6) Načrtovanje prometne infrastrukture naj prispeva k uravnoteženi obremenjenosti vseh vrst prometne infrastrukture pri njihovi optimalni izkoriščenosti.</p> <p>(7) Ob načrtovanju prometne infrastrukture se v čim večji možni meri preprečuje promet skozi naselja, ki nima izvora ali cilja v naselju, skozi katero poteka. Obvezno oziroma razbremenilno prometno infrastrukturo se uredi, kadar obstoječe prometno omrežje ne zadošča predvideni količini prometa.</p> <p>(8) Pri načrtovanju prometnih terminalov naj se prednostno preuči možnost preureditve površin opuščene ali predimenzionirane prometne infrastrukture (mejni prehodi s članicami EU in podobno).</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilcem urejanja prostora (Občina Moravske Toplice) je prometna infrastruktura določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 15. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p><b>50. člen</b> <b>(načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij)</b></p> <p>(1) Kadar po tehničnih merilih ustrezajo namestitvi objektov in naprav infrastrukture elektronskih komunikacij je pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij treba izkoriščati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. obstoječe objekte in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij;</li> <li>2. druge objekte in naprave, primerne za umestitev infrastrukture elektronskih komunikacij naprav (dimniki, stolpi in podobno);</li> <li>3. trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (cestni svet, trase železnic in podobno).</li> </ol> <p>(2) Za zagotovitev minimalnih možnih vplivov na okoliški prostor je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. se v čim večji meri preprečuje vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav;</li> <li>2. se antenske objekti in naprave zlasti pri umeščanju na</li> </ol>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Telekom Slovenije, d.d., United Fiber, d.o.o.) so elektronske komunikacije določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 19. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>druge obstoječe objekte tako zakrivajo in prilagajajo, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto;</p> <p>3. antenske naprave na objektih nepremične kulturne dediščine ne spreminjajo ali razvrednotijo njihovega pomena in videza.</p> <p>(3) Vsak izmed operaterjev mora proti ustrezni odškodnini omogočiti drugim operaterjem uporabo obstoječih antenskih stolpov za namestitve potrebnih naprav mobilne telefonije.</p> <p>(4) Spodbujajo se povezovanje in združevanje obstoječe infrastrukture elektronskih komunikacij ter optimizacija uporabe le-te.</p>	
<p><b>51. člen</b> <b>(načrtovanje energetske infrastrukture)</b></p> <p>(1) Z namenom smotrne rabe prostora je treba nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije v čim večji meri načrtovati na lokacijah obstoječih sistemov in na degradiranih območjih proizvodnih dejavnosti, zlasti kot:</p> <p>1. naprave, ki povečujejo izkoristek obstoječih naprav;</p> <p>2. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki nadomestijo obstoječe sisteme;</p> <p>3. nove sisteme za proizvodnjo električne energije, ki se umeščajo ob obstoječih in v čim večji meri izkoriščajo objekte in naprave obstoječih sistemov.</p> <p>(2) Objekte in naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno načrtovati tudi v primerih, ko izkoriščajo obstoječe vodne pregrade za druge namene (mlini, žage) in so skladni z zahtevami glede ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.</p> <p>(3) Vodne akumulacije, namenjene proizvodnji električne energije, je treba načrtovati tako, da v čim večji meri služijo tudi drugim namenom, zlasti varstvu pred poplavami, namakanju kmetijskih zemljišč, turizmu in ribolovu.</p> <p>(4) Nove energetske sisteme za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije za lastno uporabo ali kot dopolnilno dejavnost na kmetiji je dovoljeno načrtovati tako, da:</p> <p>1. tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo;</p> <p>2. objekti in naprave energetskega sistema ne zasedajo površine, ki presega površino, zasedeno z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.</p> <p>(5) Poteki načrtovanih elektroenergetskih vodov za prenos in distribucijo se morajo poleg prilagajanja obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora praviloma izogibati vidno izpostavljenim reliefnim oblikam, zlasti grebenom in vrhovom. Poseke skozi gozd je treba omejiti na čim manjšo možno mero.</p> <p>(6) V poselitvenih območjih ter v območjih varstva kulturne dediščine se energetske sisteme za distribucijo praviloma načrtuje v podzemnih vodih.</p> <p>(7) Pri načrtovanju energetskega sistema se daje prednost sistemom, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije, zlasti toplotne in električne energije ter izrabo obnovljivih virov energije.</p> <p>(8) Nove objekte za skladiščenje obveznih rezerv naftnih derivatov, ki niso povezani s produktovodom, se zaradi zagotavljanja ustrezne dostopnosti načrtuje v navezavi na železniško infrastrukturo.</p>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilcem urejanja prostora (Elektro Maribor, d.d.) je energetska infrastruktura določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 18. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p><b>52. člen</b> <b>(načrtovanje infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode)</b></p> <p>(1) Z načrtovanjem sistemov oskrbe z vodo naj se zmanjšuje ranljivost sistemov ob naravnih in drugih nesrečah ter okrepi sposobnost oskrbe v izrednih razmerah, zlasti s pitno vodo in z vodo za gašenje.</p> <p>(2) Pri načrtovanju sistemov oskrbe z vodo se v čim večji možni meri kot vir tehnološke vode, vode za gašenje ali druge vode, ki ni namenjena pitju, uporabi manj kakovostne vodne vire.</p> <p>(3) Pri načrtovanju vodohranov naj se zagotovi ustrezno arhitekturno oblikovanje objektov oskrbe z vodo in ustrezno krajinsko oblikovanje njihove okolice.</p> <p>(4) Pri načrtovanju čistilnih naprav se upošteva naslednja merila:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. njihova lokacija naj bo praviloma odmaknjena od območij stanovanj, mešanih območij in območij družbene infrastrukture;</li> <li>2. njihova lokacija naj bo praviloma vezana na odvodnik, ki je sposoben prevzeti predvidene količine očiščene odpadne vode;</li> <li>3. njihova lokacija naj bo dobro dostopna, zlasti kadar se do čistilne naprave dovažajo vsebine greznic ali če se odpadno blato s čistilne naprave odvažata na drugo lokacijo.</li> <li>5. Padavinske vode s streh in teras objektov se prek ponikovalnih naprav, ponikovalnih jarkov ali ponikovalnega drenažnega cevovoda praviloma ponika v okviru gradbene parcele, v skladu s predpisi s področja varstva okolja.</li> </ol>	<p>Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora (Čista narava d.o.o., Vodovod sistema B d.o.o., DRSV) je infrastruktura oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadnih voda določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 16. ter 17. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p><b>87. člen</b> <b>(načrtovanje grajene strukture)</b></p> <p>(1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.</p> <p>(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tipologija zazidave;</li> <li>2. regulacijske črte;</li> <li>3. višine objektov – višinski gabariti;</li> <li>4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.</li> </ol> <p>(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. velikost in oblikovanje objektov;</li> <li>2. velikosti in oblike gradbenih parcel;</li> <li>3. namen, funkcionalna zasnova, zmožljivost, lega objektov in orientacija fasad.</li> </ol> <p>(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.</p> <p>(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitet ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.</p> <p>(6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom</p>	<p>V občinskem podrobnem prostorskem načrtu so prostorski izvedbeni pogoji določeni v skladu z ZUreP-3. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora in pripravljavcem prostorskega akta ter v sodelovanju z javnostjo je določena tipologija zazidave, regulacijske črte, maksimalni gabariti, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in ostale obvezne sestavine občinskega podrobnega prostorskega načrta.</p>

<p>občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.</p>	
<p><b>88. člen</b> <b>(tipologija zazidave)</b></p> <p>(1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.</p> <p>(2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije;</li> <li>2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno);</li> <li>3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno);</li> <li>4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenji);</li> <li>5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.</li> </ol>	<p>Tipologija zazidave je določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
<p><b>89. člen</b> <b>(regulacijske črte)</b></p> <p>(1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.</p> <p>(2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.</p> <p>(3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti;</li> <li>2. praviloma sovпада z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;</li> <li>3. praviloma sovпада z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom.</li> </ol> <p>(4) Gradbena meja (GM) 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.</p> <p>(5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.</p> <p>(6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.</p> <p>(8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.</p>	<p>Gradbene meje so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.</p>
<p><b>90. člen</b> <b>(višine objektov – višinski gabariti)</b></p>	<p>Višinski gabarit (največ (K)+P+1) je določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>(1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.</p> <p>(2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sleme objektov;</li> <li>2. strešni fasadni venec;</li> <li>3. kapi streh in podobno.</li> </ol> <p>(3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.</p> <p>(4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrežno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.</p>				
<p><b>91. člen</b> <b>(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)</b></p> <p>(1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);</li> <li>2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.</li> </ol> <p>(2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.</p> <p>(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.</p> <p>(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.</p> <p>(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).</p> <p>(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;</li> <li>2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;</li> <li>3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.</li> </ol> <p>(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:</p> <table border="1" data-bbox="236 1944 826 1991"> <tr> <td data-bbox="236 1944 555 1991">Namenska raba gradbene parcele</td> <td data-bbox="555 1944 715 1991">Faktor zazidanosti (z)</td> <td data-bbox="715 1944 826 1991">Faktor izrabe (i)</td> </tr> </table>	Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)	<p>Faktor zazidanosti parcele (0,4) je določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>
Namenska raba gradbene parcele	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)		

Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov družbene infrastrukture	0,6	1,6
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.

(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.

#### 92. člen

##### (velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.
- (2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.
- (3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.

Velikost in oblikovanje objektov je določeno v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

#### 93. člen

##### (velikosti in oblike gradbenih parcel)

- Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:
1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;
  2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;
  3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;
  4. naravne in ustvarjene sestavine prostora;
  5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;
  6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
  7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
  8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;
  9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;
  10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta, merila za parcelacijo pa v 13. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

#### 94. člen

##### (namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)

- (1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.
- (2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah

Vrste objektov glede na namen so določene v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega objektov pa v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

<p>vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.</p> <p>(3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.</p> <p>(4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;</li> <li>2. gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;</li> <li>3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;</li> <li>4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).</li> </ol> <p>(5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.</p>	
<p><b>97. člen</b> <b>(načrtovanje površin za mirujoči promet)</b></p> <p>(1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.</p> <p>(2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.</p> <p>(3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.</p> <p>(4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.</p> <p>(5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali</p>	<p>Zagotovitev zadostnih parkirnih mest v okviru posameznega stavbnega zemljišča je določena v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</p>

<p>pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.</p> <p>(6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.</p> <p>(7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m<sup>2</sup> in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).</p>	
<p><b>100. člen</b> <b>(opremljanje zemljišč za gradnjo)</b></p> <p>(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture;</li> <li>2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture;</li> <li>3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture;</li> <li>4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture;</li> <li>5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami;</li> <li>6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo.</li> </ol> <p>(2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.</p>	<p>Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. V sodelovanju z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta načrtovana oskrba preko obstoječih ali novih priključkov na posamezno vrsto komunalne infrastrukture.</p>

## 5 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 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) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je delno pozidano. Na območju

občinskega podrobnega prostorskega načrta stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopijem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidan in je v naravi travnik.

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočen z javne poti (765401, Kančevci–Sobjakov breg), ki kot vodovodno in komunikacijsko omrežje obkroža večji del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Elektroenergetsko omrežje se nahaja na zahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(6) Z vidika varstvenih režimov se celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913), ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300) in erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

## **7 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

(1) Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za gradnjo, prestavitve in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi načrtanih 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.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

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

(4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu,

- 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,
- 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, bazen za kopanje),
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(5) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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.

(6) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;

- tlorisni gabarit: podolgovat ali na osnovi podolgovatega sestavljen. Omejen je 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;

- 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 travnate in slamnate strehe.

(7) 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.
- (8) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov:
- 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 kvari splošnega videza prostora.
- (9) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, območju Natura 2000, zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko), ekološko pomembnem območju (EPO) in erozijskem območju so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.
- (10) 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;
  - v okviru posamezne gradbene parcele se zagotovi zadostna parkirna mesta za osebna vozila in pokrita parkirna mesta za kolesa;
  - na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.
- (11) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

## **8 ZASNOVA PROJEKTNIH 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. 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. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Prometni dostop se zagotovi preko novih cestnih priključkov na javno pot (765401, Kančevci-Sobjakov breg). Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremljuje z ustrezno prometno signalizacijo.

(3) Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje. 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. V skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo se zagotovi oskrba z zdravstveno ustrezno pitno vodo.

(4) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v male komunalne čistilne naprave. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se odvaja v ponikovalnice ali površinske odvodnike. Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

(5) Oskrba z električno energijo se zagotovi preko zemeljskih priključkov na elektroenergetsko omrežje. Točka priključitve na elektroenergetsko omrežje je obstoječe merilno mesto št. 4-905555 s priključno močjo 1 x 14 kW, ki se ne spreminja. Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdelava 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.

(6) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se izvede nove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje, in sicer do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi. Priključna točka na obstoječo elektronsko komunikacijsko omrežje Telekom Slovenije, d.d. je pri hišni številki Kančevci 42. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe komunikacijskega 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 upravljavec omrežja. 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 ustrezno 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 občinskega podrobnega prostorskega načrta je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

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

## **9 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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.

## **10 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE**

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Odvajanje padavinskih voda je treba načrtovati na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.). Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano, zato je treba padavinske vode, če ne obstaja možnost priključitve

na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana na način, da se stanje na terenu ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. V primeru odvodnje po nestabilnih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah. Izvedeni morajo biti vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečevala plazljiva ogroženost območja. 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. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. 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.

(2) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopyane 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 izkopyan. 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 ekosistemsko 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 ni 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. Za 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 pooblaščen osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913) in ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300). Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahajajo tudi ekstenzivni sadovnjaki. V največji možni meri se ohrani območja travniških površin oziroma travniških sadovnjakov. S posegi v ekstenzivne sadovnjake je potrebno prizadeta drevesa nadomestiti z zasaditvijo visokodebelnega sadnega drevja v istem številu oziroma zasaditi stare sorte sadnega drevja. Na starejša drevesa primernih dimenzij se mora namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro). Na južnem delu parcele št. 1977 v k.o. 82 – Kančevci se na površini 500 m<sup>2</sup> trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja zasipavanje, posegov, ureditev in ne postavlja objekte. Na vzhodnem delu parcel št. 1980/2 in 1980/3 obe v k.o. 82 – Kančevci se na površini 250 m<sup>2</sup> trajno ohranja in vzdržuje ekstenzivni travnik z maksimalno dvakratno košnjo letno. Na tem območju se ne izvaja ureditev in ne postavlja objekte.

(4) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka. Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov. 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.

(5) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) določena III. stopnja varstva pred hrupom, za del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznakama podrobnejše namenske rabe PC (površine cest) in G (gozdna zemljišča) pa IV. stopnja 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.

(6) 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.

(7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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).

(8) 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. 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, katere uporaba se dopušča zgolj v sodobnih kurilnih napravah v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi v zrak iz malih kurilnih naprav. 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.

(9) Prevzemno mesto komunalnih odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča. Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z državnim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

## **11 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

(2) Območje občinskega podrobnega načrta se nahaja na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, zato se upošteva varstvene ukrepe oziroma se ne izvaja ureditev, ki lahko povzročijo ali pospešijo erozijo in plazenje. Pri poseganju na erozijsko ogrožena območja je potrebno v

sklopu projektne dokumentacije izdelati geomehansko poročilo in zagotoviti ustrezne protierozijske ukrepe določene v geomehanskem poročilu. 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 odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom ipd.).

(3) 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.

(4) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski 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.

## **12 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

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

(2) 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.

## **13 VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

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

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

(3) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

(4) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je gradbene parcele dopustno združevati in širiti ali deliti in ožiti. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(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.

## **14 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(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.

#### **15 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Merila in pogoji odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

PREDLOG

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

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

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na Sobjakovem bregu na skrajnem severovzhodnem delu naselja Kančevci.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1977, 1978, 1979, 1980/1, 1980/2, 1980/3, 1982, 2015 in 2405/2 vse v k.o. 82 – Kančevci, skupne površine 5.041,0 m<sup>2</sup> oziroma 0,5 ha.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 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) vzhodni del območja enote urejanja prostora KA 3 z oznakama podrobnejše namenske rabe SK (površine podeželskega naselja) in PC (površine cest).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je delno pozidano. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta stojijo dotrajana kmečka hiša z gospodarskim poslopjem, manjša stanovanjska hiša in le še deloma ohranjeno gospodarsko poslopje. Jugozahodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidan in je v naravi travnik.

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je omogočen z javne poti (765401, Kančevci–Sobjakov breg), ki kot vodovodno in komunikacijsko omrežje obkroža večji del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Elektroenergetsko omrežje se nahaja na zahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(6) Z vidika varstvenih režimov se celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta nahaja na območju Natura 2000 (Goričko, SAC, SI3000221 in Goričko, SPA, SI5000009), zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko, 3913), ekološko pomembnem območju (Goričko, 41300) in erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja drugih gostinskih stavb za kratkotrajno nastanitev z možnostjo spremembe namembnosti v enostanovanjske stavbe,
- gradnja priključkov na cestno, vodovodno, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi

### **3 UMESTITEV 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 premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- enostanovanjske stavbe,

- dvostanovanjske stavbe,
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu,
- 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,
- 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.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 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.

(4) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado ali delom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti;

- tlorisni gabarit: podolgovat ali na osnovi podolgovatega sestavljen. Omejen je 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;

- 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 travnate in slamnate strehe.

- (5) 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.
- (6) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov:
- 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 kvari splošnega videza prostora.
- (7) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, območju Natura 2000, zavarovanem območju narave (Krajinski park Goričko), ekološko pomembnem območju (EPO) in erozijskem območju so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.
- (8) 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;
  - v okviru posamezne gradbene parcele se zagotovi zadostna parkirna mesta za osebna vozila in pokrita parkirna mesta za kolesa;
  - na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.
- (9) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

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

- (1) Prometni dostop se zagotovi preko novih cestnih priključkov na javno pot (765401, Kančevci-Sobjakov breg).
- (2) Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje.
- (3) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v male komunalne čistilne naprave. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se odvaja v ponikovalnice ali površinske odvodnike.
- (4) Oskrba z električno energijo se zagotovi preko zemeljskih priključkov na elektroenergetsko omrežje. Točka priključitve na elektroenergetsko omrežje je obstoječe merilno mesto št. 4-905555 s priključno močjo 1 x 14 kW, ki se ne spreminja.
- (5) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se izvede nove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje, in sicer do posamezne stavbe PEHD cev fi 50 mm ali 32 mm s prehodnim jaškom ob sami stavbi. Priključna točka na obstoječo elektronsko komunikacijsko omrežje Telekom Slovenije, d.d. je pri hišni številki Kančevci 42.

#### **5 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

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

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

(3) Dopustna so odstopanja od dostopov do gradbenih parcel.

(4) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je gradbene parcele dopustno združevati in širiti ali deliti in ožiti. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(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.

PREDLOG