

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 14/15 – ZUJJF0 in 61/17 – ZUreP-2) (v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in 15. člena Statuta Občine Sveti Jurij ob Ščavnici (Uradni list RS, št. 45/14) je Občinski svet Občine Sveti Jurij ob Ščavnici na ___ seji dne __. ____ 2018 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Poslovno obrtno cono Grabonoš

1 UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Poslovno obrtno cono Grabonoš (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki je načrtovana 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 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 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
 - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
 - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

4. člen **(priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Občinski podrobni prostorski načrt ima naslednje priloge:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo.

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen **(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži na območju občine Sveti Jurij ob Ščavnici, na vzhodnem obrobju naselja Grabonoš.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta omejuje na severu poljska pot oziroma kmetijske površine, na vzhodu kmetijske površine, na jugu vodotok oziroma območje državnega prostorskega načrta za smer avtoceste Maribor-slovensko-madžarska meja na odseku Cogetinci-Vučja vas, na zahodu pa regionalna cesta III. reda na odseku 1293, Sveti Jurij ob Ščavnici-Grabonoš oziroma naselje Grabonoš.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1293/3, 1300/2, 1301, 1302, 1303, 1304/2, 1305 in 1310/15 vse v k.o. Grabonoš. Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 75.384,91 m².

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidano in v naravi predstavlja njive.

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je možen z državne ceste na poljsko pot, ki poteka ob severni meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Elektroenergetsko, vodovodno in komunikacijsko omrežje se nahaja v naselju Grabonoš, zahodno od državne ceste oziroma območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(6) Pretežni del območja občinskega podrobnega načrta predstavlja erozijsko območje z običajnimi ukrepi. Na delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so bile izvedene hidromelioracije, vendar ni vidnih izvedenih drenažnih sistemov in jarkov, ki bi jih bilo potrebno vključiti v prostorsko ureditev.

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI JE NAČRTOVANA Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen **(načrtovana prostorska ureditev)**

(1) Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih obrtnim, proizvodnim, servisnim, storitvenim, skladiščnim,

trgovskim ali poslovnim dejavnostim,

- gradnja cestnega priključka na državno cesto,
- gradnja dostopne ceste,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

(2) Poleg tega se z občinskim podrobnim prostorskim načrtom načrtuje še gradnja ostale gospodarske javne infrastrukture, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter dela v zvezi z zunanjimi ureditvami.

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)

(1) Zaradi vizualne izpostavljenosti območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se bo z izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev spremenila podoba krajine, kar pa bo v večji meri omiljeno z izvedbo načrtovanih zelenic in zasaditev visoke drevesne vegetacije ob robu poslovne cone. Zaradi izpostavljenim pogledom iz okolice mora biti kvalitetno oblikovana in jasno razpoznavna kot urejena celota.

(2) 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)

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

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

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:

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti,

- vzdrževanje objekta.

10. člen (vrste objektov glede na namen in zahtevnost gradnje)

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

- druge poslovne stavbe,
- trgovske stavbe,
- stavbe za storitvene dejavnosti,
- industrijske stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladišča,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi, vodnjaki in hidranti,
- cevovodi za odpadno vodo,
- čistilne naprave,
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

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

- majhna stavba,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- vodnjak, vodomet,
- samostojno parkirišče,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- objekt za oglaševanje.

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

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograja,
- podporni zid,
- rezervoar,
- vodnjak, vodomet,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
- objekt za oglaševanje,
- pomožni komunalni objekt,
- pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter

pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

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

(1) Stavbe:

– lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

– tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

– višinski gabarit: največ 13,00 m, merjeno od najnižje višinske kote urejenega terena ob stavbi do najvišje višinske kote strešnega venca, nad katero je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd. Višina silosov je lahko največ 17,00 m;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;

– streha: ravna ali pod blagim naklonom;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo 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. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti:

– lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

– velikost: upošteva se določila predpisa o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje;

– oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(4) Druge zunanje ureditve:

– neutrjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi.

(5) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture so dopustni le pod pogoji in s soglasjem pristojnega 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,

– zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,

- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi vsaj 20 % prostih zelenih površin, ki morajo biti ustrezno zasajene (trata ali zasaditev), ostali nepozidani del stavbnega zemljišča se uredi kot utrjene manipulativne površine,
- ob zahodni in južni meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je obvezna ureditev zelenic, ki se v čim večji meri zasadijo z visoko drevesno vegetacijo,
- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi potrebna parkirna mesta (na štiri parkirna mesta naj se zasadi vsaj eno veliko drevo ali na tri parkirna mesta eno srednje veliko drevo),
- ob dostopni cesti se med hodnikom za pešce in kolesarje ter mejo stavbnih zemljišč uredi zelenica, ki se zasadi z obojestranskim drevoredom,
- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo na podlagi krajinskega načrta tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

13. člen **(merila za parcelacijo)**

Zemljiške parcele, ki so namenjene gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti.

5 ZASNOVA PROJEKTHNIH 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 projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja 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 **(prometno urejanje)**

- (1) Za prometni dostop se zgradi dostopna cesta in cestni priključek na regionalno cesto III. reda na odseku 1293, Sveti Jurij ob Ščavnici-Grabonoš.
- (2) Cestni priključek se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.
- (3) Vozišče dostopne ceste se izvede v širini najmanj 6,00 m. Ob vozišču dostopne ceste se uredi vsaj enostranski hodnik za pešce in kolesarje v širini najmanj 2,00 m.
- (4) Dovožne priključke do manipulativnih površin posameznih stavb se uredi z dostopne ceste.
- (5) Poljska pot na severni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se ohrani.

16. člen **(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)**

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih, komunalnih in industrijskih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.

(2) Komunalne odpadne vode iz stavb se odvaja individualno v male komunalne čistilne naprave, lahko pa tudi v skupno čistilno napravo, ki se jo umesti v prostor na južni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob vodotoku.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja posredno v podzemne vode preko ponikovalnic. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, se padavinske odpadne vode spelje v bližnji površinski odvodnik, ki se nahaja ob južni strani območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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

17. člen (oskrba z vodo)

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi krožni cevovod s hidrantnim omrežjem, ki se ga naveže na javno vodovodno omrežje ob državni cesti.

(2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.

(3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

18. člen (oskrba z električno energijo)

(1) V skladu s strokovno podlago Elektra Maribor d.d., ki se jo zagotovi v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, se za napajanje območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z električno energijo izvede:

- zgradi se nova transformatorska postaja 20/0,4 kV,
- zgradi se nov srednjenapetostni 20 kV kablovod od nove transformatorske postaje do obstoječe transformatorske postaje v naselju Grabonoš,
- zgradi se nov niskonapetostni 0,4 kV razvod iz nove transformatorske postaje.

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

19. člen (zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:

- v dostopni cesti vsaj dve cevi fi 110 mm s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,20 x 1,20 x 1,20 m,
- do posamezne stavbe ena cev fi 110 mm ter prehodni jašek pri sami stavbi.

(2) Prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

(3) Priključna točka je ob državni cesti v naselju Grabonoš.

(4) Investitor objekta, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne

omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrežno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

20. člen (javna razsvetljava)

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

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen (varstvo kulturne dediščine)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

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. Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali v ustrezne ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirani izven vpliva vseh povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok ali površinski odvodnik (jarek).

(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. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

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

(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 vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija Republike Slovenije za okolje.

23. člen (varstvo tal)

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ter nato uporabi pri končni ureditvi območja.

(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, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

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

24. člen (ohranjanje narave)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

25. člen (varstvo zraka)

(1) Objekti ne smejo povzročati povečanja emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo 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) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v IV. območje varstva pred hrupom. Dovoljena je mejna raven hrupa 65 dBA ponoči in 75 dBA podnevi, ter kritična raven hrupa 80 dBA ponoči in 80 dBA podnevi.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. območje varstva pred hrupom in so oddaljena od območja občinskega podrobnega prostorskega načrta manj kot 1.000 m. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. območje varstva pred hrupom in so oddaljena od območja občinskega podrobnega prostorskega načrta manj kot 1.000 m, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

(3) Na zahodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta naj se umešča manj hrupne dejavnosti.

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 rastlinjaka ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil.

(3) Rastlinjak ne sme biti opremljen z UV svetilkami, ki bi delovale tudi v nočnem času oziroma morajo biti steklene površine rastlinjaka zaščitene na tak način, da UV svetloba ne seva v zunanost rastlinjaka.

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 **(varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)**

Načrtovana transformatorska postaja predstavlja nizkofrekvenčni vir sevanja, zato ne sme povzročati čezmerne obremenitve okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

30. 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 obnavljajo, 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.

(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.

31. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Zbirno-prevzemna mesta odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča.

(2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim 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

32. člen (obramba)

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

33. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Nevarnosti poplav in visoke podtalnice ni.

(2) Pretežni del območja občinskega podrobnega načrta predstavlja erozijsko območje z običajnimi ukrepi, zato se upošteva varstvene ukrepe oziroma se ne izvaja ureditev, ki lahko povzročijo ali pospešijo

erozijo in plazenje. Pri poseganju na erozijska območja je potrebno predhodno zagotoviti ustrezne protierozijske ukrepe oziroma upoštevati predpise v skladu z izdanimi smernicami in mnenjem Direkcije za vode k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

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

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

34. člen **(varstvo pred požarom)**

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

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

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. 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

36. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) 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 projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata

lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(5) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel in zemljišč pod stavbami zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. 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

38. 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

39. člen

(hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Sveti Jurij ob Ščavnici .

40. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. _____
Sveti Jurij ob Ščavnici, dne __. _____ 2018

Župan
Občine Sveti Jurij ob Ščavnici
Miroslav Petrovič l.r.