Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. [33/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-1761), [70/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-3026) – ZVO-1B, [108/09](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2009-01-4890), [80/10](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-4305) – ZUPUDPP, [43/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-2042) – ZKZ-C, [57/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-2413), [57/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-2414) – ZUPUDPP-A, [109/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-4323), [76/14](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2014-01-3190) – odl. US, [14/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-0505) – ZUUJFO in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2), 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915)) in 17. člena Statuta občine Prevalje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 18/2006,19/2006-popr., 34/2007, 15/2010, 12/2013, 12/2013), je Občinski svet Občine Prevalje na \_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_\_\_ sprejel

|  |
| --- |
| **ODLOK O obČinskem podrobnem prostorskem načrtu**  **za območje PR63 CU** |

**(PREDLOG)**

1. **SPLOŠNE DOLOČBE**
2. **člen**

(podlaga za sprejem)

1. S tem odlokom se, ob upoštevanju prostorskih sestavin občinskega prostorskega načrta Občine Prevalje (Ur. glasilo slovenskih občin št. 36/2015, 71/2015), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje PR 63 CU - v nadaljevanju OPPN.
2. OPPN je izdelal Biro Godec, Sanja Godec, s.p., Ravne na Koroškem, pod št. projekta 07/17-OPPN z datumom oktober 2018.
3. **člen**

(vsebina odloka)

1. Odlok o OPPN iz prejšnjega člena določa: ureditveno območje podrobnega načrta, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi območji, dopustnost odstopanja od načrtovanih rešitev in druge pogoje za izvajanje tega odloka.
2. Sestavine iz prejšnjega odstavka so razložene in grafično prikazane v OPPN, ki obsega tekstualni in grafični del. Grafični del vsebuje:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Pregledna situacija | M 1:50000 |
|  | Izvleček iz prostorskih sestavin OPN Občine Prevalje | M 1:5000 |
|  | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:5000 |
|  | Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | M 1:1000 |
|  | Zazidalna situacija | M 1:1000 |
|  | Prikaz omrežij in priključevanja objektov na infrastrukturo | M 1:1000 |
|  | Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom | M 1:1000 |
|  | Načrt parcelacije | M 1:1000 |

1. **opis prostorske ureditve**
2. **člen**

(opis prostorske ureditve)

1. Območje OPPN je namenjeno za gradnjo poslovno stanovanjskega objekta za centralne dejavnosti.
2. Urbanistična zasnova je določena ob upoštevanju konfiguracije terena, velikosti gradbene parcele, poteka obstoječe javne infrastrukture vključno z varovalnimi koridorji ter možnosti dostopa do zemljiške parcele.
3. Na območju je predvidena ureditev prometnih površin in druge gospodarske javne infrastrukture.
4. **območje prostorske ureditve**
5. **člen**

(območje OPPN)

1. Območje OPPN se nahaja znotraj naselja Prevalje in obsega zemljišča parc. št.: 132/3, 132/6, 132/7, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 134/33, 134/34, 134/59, vse k.o. 884 Farna vas, v skupni izmeri cca 0,55 ha.
2. Vplivno območje OPPN obsega vsa zemljišča znotraj območja OPPN in zemljišča na katerih je predvidena gradnja infrastrukture.
3. Izven območja urejanja so predvideni posegi v zvezi s priključevanjem območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro in se izvajajo na zemljiščih parc. št. 126/24, 126/25, 126/23 in 566/1, vse k.o. Farna vas;
4. Meja območja obdelave je razvidna iz grafičnih prilog (grafična priloga 4 v M. 1 : 1000).
5. **UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**
6. **člen**

(zasnova prostorske ureditve)

1. Na območju OPPN je predvidena gradnja poslovnega objekta za centralne in stanovanjske dejavnosti.
2. Dostop do objekta bo urejen preko cestnega priključka na JP 851772, ki poteka na severni strani območja urejanja.
3. Parkirni prostori za objekt bodo urejeni v kletni in pritlični etaži objekta ter na gradbeni parceli objekta.
4. Predvideni objekt bo priključen na infrastrukturne vode in naprave, ki so oz. bodo zgrajeni na tem območju.
5. **člen**

(vrste dopustnih dejavnosti)

V predvidenem objektu so dopustne dejavnosti, ki se nanašajo na trgovino ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in stanovanjske dejavnosti.

1. **člen**

(vrste dopustnih gradenj)

1. Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,

- odstranitve obstoječih naprav in objektov,

- gradnja novih objektov,

- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,

- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,

- vzdrževalna dela v javno korist oziroma rekonstrukcije javnih cest

1. **člen**

(vrste dopustnih objektov)

1. Na območju OPPN so dovoljene naslednje stavbe in gradbeni inženirski objekti:

Stavbe

* 11220 Tri in večstanovanjske stavbe;
* 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene;
* 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
* 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
* 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe;
* 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
* 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe;
* 12301 Trgovske stavbe;
* 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti;
* 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
* 12620 Muzeji in knjižnice;
* 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
* 12640 Stavbe za zdravstvo;
* 12420 Garažne stavbe;

1. Gradbeni inženirski objekti:

* 21, 22 Objekti in naprave za potrebe prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture.
* 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

1. **člen**

(lega in oblikovna zasnova objektov)

1. Tlorisna velikost poslovnega objekta: štirikotni tloris okvirnih zunanjih dim. 66,0 m x 14,6 m – 25,3 m +-3,0 m (1. faza) z možnim podaljšanjem objekta proti vzhodni strani do maksimalnega tlorisnega gabarita 102,0 m x 14,6 m – 34,0 m.
2. Etažnost objekta: do največ P+2, možna je izvedba tudi v obliki medetaž. Kletna etaža je dopustna, če to omogočajo geomehanske razmere.
3. **člen**

(višinske kote)

1. Višina objekta je dovoljena do max. 15,0 m nad niveleto tal pritličja.
2. Niveleta tal pritličja objekta je pogojena z višino dovozne ceste ter z niveleto zunanjega terena in bo znašala 409,50 m NMV +- 0,5 m.
3. **člen**

(regulacijske črte, odmiki)

1. Gradbene linije objekta so razvidne iz grafičnih prilog.
2. Odmik objekta od zemljiških parcel cest JP 851771, JP 851772 in G2 112 mora znašati najmanj 5,0 m.
3. Odmik objekta od zemljišča parc. št. 134/25 k.o. Farna vas mora znašati najmanj 3,0 m.
4. Odmiki objektov od obstoječih in predvidenih komunalnih vodov in naprav morajo biti usklajeni z veljavnimi tehničnimi predpisi.
5. **člen**

(pogoji za oblikovanje objektov)

1. Fasade morajo biti iz sodobnih materialov in izdelane skladno z okoljevarstvenimi in požarnimi zahtevami.
2. Streha je lahko ravna ali enokapna oz. kombinacije le teh, priporoča se izvedba v obliki zelene strehe.
3. **člen**

(faktor izrabe in zazidanosti parcel)

1. Na ureditvenem območju so dopustni naslednji faktorji izrabe:
2. Faktor izrabe parcele (razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino parcele namenjene gradnji) je dovoljen do največ 1,5.
3. Faktor zazidanosti parcele (razmerje med zazidano površino objekta, vključno s pomožnimi objekti, in celotno površino parcele namenjene gradnji) je dovoljen do največ 0,80.
4. **člen**

(pogoji za ureditev okolice objektov)

1. Glavni vhodi v objekt so predvideni v pritlični etaži v nivoju terena. Ureditev mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem, v skladu s predpisi.
2. Na prostih površinah ob stavbi in pod stavbo se uredijo površine za parkiranje in manipuliranje z osebnimi in tovornimi vozili, zelene in tlakovane površine.
3. Parkirne površine na terenu, ki so večje od 10 parkirnih mest, je treba ozeleniti.
4. Najmanj 10 % zemljiške parcele objekta mora biti ozelenjeno in hortikulturno urejeno.
5. Višinske razlike na terenu se premostijo z ozelenjenimi brežinami in le izjemoma z opornimi zidovi. Za premostitev višinske razlike med dvema sosednjima zemljiščema je dovoljena izvedba opornih zidov, višina vidnega dela opornega zidu ne sme presegati 1,5 m. Na oporni zid se lahko postavi ograja.
6. **člen**

(pogoji in merila za parcelacijo)

# Parcele grajenega javnega dobra so razvidne iz grafičnih prilog.

# Zemljiška parcela poslovno stanovanjskega objekta bo velikosti ok. 4468 m2.

# Dokonča velikost gradbene parcele bo določena na podlagi izvedene parcelacije zemljišča, ki predstavlja cestno telo rekonstruirane državne ceste.

# Velikost in oblika gradbene parcele je razvidna iz grafičnih prilog.

1. **člen**

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

1. Na celotnem območju OPPN je dovoljeno graditi nezahtevne in enostavne gradbeno inženirske objekte, ki so potrebni za zagotavljanje minimalne komunalne opreme na območju urejanja.
2. Nezahtevne in enostavne objekte, ki se štejejo za majhne stavbe, je dovoljeno graditi na zemljiški parceli objekta ob upoštevanju splošnih in podrobnih pogojev, ki v OPN Občine Prevalje, glede vrste in velikosti le teh, veljajo za območje namenske rabe CU.
3. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti smiselno locirani na parceli ob upoštevanju urbanistične zasnove osnovnega objekta.
4. Minimalni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od sosednjih zemljišč oz. gospodarske javne infrastrukture so določeni v OPN Občine Prevalje.
5. **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV in pogojev glede priključevanja objektov na javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno dobro**
6. **člen**

(komunalna oprema območja)

1. Območje urejanja bo opremljeno z minimalno gospodarsko javno infrastrukturo , ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Priključitev na telekomunikacijsko in plinovodno omrežje je možna v skladu s pogoji upravljavca.
2. Istočasno je predvidena prestavitev oz. zavarovanje obstoječih komunalni in infrastrukturnih vodov, ki potekajo preko območja urejanja.
3. Gradnja gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena v varovalnem pasu in cestnem telesu državne ceste, se mora tehnično in terminsko uskladiti s projektom rekonstrukcije državne ceste na tem odseku (projekt PZI Ureditev ceste Prevalje med km 4,400 in km 5,550 in odcep k železniški postaji, ki ga je izdelalo podjetje PNG, d.o.o.)
4. **člen**

(prometna infrastruktura)

# Za dostop do objekta je predvidena izdelava novega cestnega priključka na severni strani parcele s priključkom na JP 851772. Na cestnem priključku je potrebno zagotoviti preglednost pri vključevanju na občinsko cesto v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Ur. list RS, št. 86/2009, 109/2010 ZCes-1).

# Tehnični elementi za izvedbo prometne infrastrukture:

* + Obstoječa dovozna cesta JP 851772 se rekonstruira v širino cestišča 4,0 – 4,5 m in skupno širino cestnega telesa cca 5,5 m;
  + Parkirni prostori za osebna vozila uporabnikov poslovnega objekta se morajo urediti znotraj zemljiške parcele le tega oz. v kletni etaži stavbe;

# Pri izračunu potrebnega števila parkirnih mest se upoštevajo naslednji kriteriji:

|  |  |
| --- | --- |
| * večstanovanjske stavbe | ≥ 2 PM/ stanovanje |
| * domovi za ostarele | ≥ 1 PM/ 5 postelj, min. 3 PM |
| * zdravstveni domovi | ≥ 1 PM/ 2 zaposlena + 1 PM na 30 m² NTP |
| * prireditveni prostori | ≥ 1 PM/ 5 sedežev |
| * pisarniški in upravni prostori | ≥1 PM/ 50 m² NTP |
| * trgovine | ≥1 PM/ 50 m² NTP |
| * gostinske stavbe | ≥ 1 PM/ 10 sedežev oz. 5 sob |
| * obrt, storitve | ≥ 1 PM/50 m² NTP ali 1 PM/ 2 zaposlena |
| * poslovni prostori s strankami | ≥ 1 PM/ 50 m² NTP |
| * poslovni prostori brez strank | ≥ 1 PM/ 2 zaposlena |

# Najmanj 5 % parkirnih mest mora biti dimenzionirano za vozila oseb z invalidskimi vozički (širina 3,5 m).

1. **člen**

(oskrba s pitno in požarno vodo)

1. Oskrba območja OPPN s pitno vodo bo izvedena s priključkom na obstoječi javni vodovod PE 110, ki poteka po gradbeni parceli objekta. Del vodovoda, ki poteka v smeri sever- jug , bo prestavljen izven območja gradnje objekta in sicer vzdolž JP 851772 in JP 851771 (skupni koridor s plinovodom in telekomunikacijami). Predvidena povezava prestavljenega vodovoda z obstoječim omrežjem se izvede v okviru rekonstrukcije državne ceste (prečkanje državne ceste v zaščitni cevi na območju križišča z JP 851771).
2. Priključno mesto se nahaja na južni strani JP 851772 v zelenici ob predvidenem cestnem priključku do objekta. Števec porabe pitne vode mora biti vgrajen v toplotni termični jašek izven voznih površin na lokaciji, ki je dostopna upravljavcu vodovoda.
3. Predvideni vodovodni priključek mora zagotoviti ustrezno količino pitne in požarne vode za potrebe predvidenega objekta.
4. Na območju urejanja se izvedeta dva nadzemna hidranta na oddaljenosti 60 – 80 m, ki pokrivata celotno ureditveno območje. Minimalni premer cevovoda do nadzemnega hidranta mora biti DN 80.
5. Horizontalni vzporedni odmik med obstoječim vodovodom in predvidenimi vodi gospodarske javne infrastrukture mora znašati minimalno 0,5 m, vertikalni višinski odmik pa min. 0,3 m, če so le ti položeni v zaščitnih ceveh.
6. **člen**

(odvajanje odpadnih voda)

# Na območju OPPN se mora izvesti ločen sistem odvajanja odpadnih voda.

# Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.

# Čisto padavinsko vodo s strešnih površin se primarno zadržuje v namenskih zadrževalnikih vode, za ponovno uporabo za higiensko manj zahtevne potrebe (splakovanje stranišč) in zalivanje zelenic na zemljiški parceli objekta. Presežene količine čiste padavinske vode s strešnih površin objekta ter zemljiške parcele objekta in padavinske vode s prometnih površin se morajo kontrolirano speljati v predvideno padavinsko kanalizacijo. Padavinske vode naj bi se, ob upoštevanju geoloških pogojev, primarno ponikale v za ta namen urejenih ponikovalnicah, ki morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin.

# Padavinske odpadne vode z utrjenih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati in mineralnimi olji (parkirišča, zunanje manipulativne površine ) pa se morajo predhodno očistiti v ustrezno načrtovanih in dimenzioniranih koalescenčnih lovilcih olj po standardu EN 858-2 in speljati v sistem predvidene padavinske kanalizacije.

# V primeru, da načrtovane ponikalnice ne morejo zagotoviti odvajanje vseh padavinskih voda, se višek le teh mora speljati v predvideno padavinsko kanalizacijo DN 500, za katero se zagotovi varovalni koridor na vzhodni in jugovzhodni strani območja urejanja.

# Komunalne odpadne vode se morajo speljati po ločenem sistemu vodotesne fekalne kanalizacije v javno komunalno kanalizacijo odpadnih voda.

# Do izgradnje ločenega sistema padavinske in komunalne kanalizacije, se začasno vse odpadne vode odvajajo v obstoječo mešano kanalizacijo B fi 70, ki poteka vzdolž državne ceste.

# Obstoječe mešana kanalizacija UKC 30, ki prečka območje urejanja, se mora pred začetkom gradnje objekta obnoviti ter zaščititi z jekleno zaščitno cevjo, ki bo nameščena pod kletno etažo objekta.

1. **člen**

(elektroenergetsko omrežje)

# Območje OPPN bo priključeno na elektro omrežje v skladu s pogoji upravljalca.

# Napajanje objekta se bo izvedlo z novim NN priključnim kablovodom od TP Farna vas:056 do nove prosto stoječe PMO, ki bo locirana na južni strani območja urejanja.

# Prečkanje kablovoda preko državne ceste se mora izvesti v okviru rekonstrukcije državne ceste v koridorju obstoječih SN vodov.

1. **člen**

(javna razsvetljava)

1. Ureditveno območje bo opremljeno z javno razsvetljavo, ki bo postavljena ob državni cesti v okviru rekonstrukcije le te.
2. Svetila javne razsvetljave ne smejo sevati UV svetlobe in morajo biti oblikovana tako, da ne povzročajo svetlobnega onesnaževanja.
3. **člen**

(plinovodno omrežje)

1. Oskrba območja OPPN z zemeljskim plinom je možna s priključkom na obstoječi plinovod, ki poteka po gradbeni parceli objekta.
2. Del plinovoda, ki poteka v smeri sever- jug, bo prestavljen izven območja gradnje objekta in sicer vzdolž JP 851772 in JP 851771 v skupnem koridorju z vodovodom in telekomunikacijskimi vodi.
3. **člen**

(ogrevanje objektov)

1. V objektu je dovoljeno izvesti lastne kurilnice na zemeljski plin oz. za ogrevanje le tega uporabiti obnovljive energetske vire ( sončna energija, toplotna črpalka, dr).
2. Dovoljeno je tudi priključevanje objekta na toplovodno omrežje, v kolikor bo le to zgrajeno do območja urejanja.
3. **člen**

(telekomunikacijsko omrežje)

1. Predvideni objekt bo navezan na TK omrežje, ki poteka po gradbeni parceli objekta.
2. Znotraj območja urejanja bo izveden nov zemeljski TK razvod v kabelski kanalizaciji , ki bo potekal vzdolž dovozne ceste v koridorju komunalnih vodov.
3. Del telekomunikacijskega voda, ki poteka v smeri sever- jug , bo prestavljen izven območja gradnje objekta in sicer vzdolž JP 851772 in JP 851771 v skupnem koridorju z vodovodom in plinovodom.
4. Za potrebe izvedbe telekomunikacijskega omrežja se na območju urejanja vgradijo kanalizacijske cevi za telekomunikacijske vode (2 x PEHD fi 50 mm v cestišču in PE fi 50 mm od vozlišča (jašek BC fi 80 cm) do predvidenega objekta.
5. **člen**

(obveznost priključitve na omrežja in objekte javne gospodarske infrastrukture)

1. Predvideni objekt znotraj OPPN se mora obvezno priključiti na prometno omrežje, vodovodno omrežje, omrežje komunalnih in padavinskih voda, elektro in telekomunikacijsko omrežje.
2. Priključitev na plinovodno omrežje je obvezna v primeru, če investitor ne bo uporabljal obnovljive vire energije pri obratovanju objekta.
3. **člen**

(hortikulturna ureditev)

1. Vse neutrjene površine se morajo humusirati in zatraviti ter delno zasaditi z avtohtonimi grmovnicami in drevesnimi vrstami.

# Na območju parkirnih površin je predvidena linijska zasaditev drevoreda domačih drevesnih vrst.

1. **člen**

(nasipavanje in odkop zemljine)

# Na območju OPPN je dovoljeno zasipati in odkopavati zemljišča zaradi ureditve platojev za potrebe graditve objektov.

# Vse nastale brežine se morajo izvesti z naravnim naklonom in se navezovati na zunanje površine sosednjih parcel.

# V primeru, da višinska razlika ne omogoča naravnega naklona terena se višinska razlika izjemoma premosti z opornimi zidovi, ki morajo biti obdelani z naravnimi materiali in zazelenjeni.

1. **REŠITVE IN UKREPI ZA celostno OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**
2. **člen**

(varovanje kulturne dediščine)

1. Na območju OPPN ni evidentiranih območij oz. objektov, ki imajo status kulturne dediščine.
2. V primeru, da bi se arheološke ostaline odkrile ob samih posegih v prostor, bo potrebno izvesti arheološko raziskavo, v času gradnje pa zagotoviti arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli.

1. **REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, naravnih virov in ohranjanja narave**
2. **člen**

(varstvo zraka)

1. V predvidenem objektu je dovoljena izvedba kurišč na zemeljski plin oziroma uporaba obnovljivih virov energije ob upoštevanju veljavnih predpisov, ki določajo emisije snovi v zrak za male kurilne naprave in emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.
2. V času izdelave OPPN to so: Uredba o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav, Ur. list RS št. 24/2013, Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja, Ur. list RS, št. 31/2007, 70/2008, 61/2009, 50/2013.
3. **člen**

(varstvo podtalnice)

1. Prostor, ki je predmet OPPN, se nahaja izven območij, ki so v skladu s prostorskimi načrti Občine Prevalje in Odlokom o zaščiti zajetij vodnih virov v Občini Prevalje – Ur. l. RS št. 66/2000, UGSO št. 35/2012, določena kot vodozbirna območja vodnih virov.
2. Pri graditvi objektov in izvedbi zunanje ureditve je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito podtalnice in podzemnih voda.
3. Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj, maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.
4. Za vse posege na območju OPPN si mora investitor pred gradnjo le teh pridobiti vodno soglasje pristojnega organa.
5. **člen**

(varstvo voda)

1. Pri projektnih rešitvah odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda je potrebno upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda, področje emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo ter področje emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest. .
2. V času izdelave OPPN to so: Uredba o odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode, Ur. list RS, št. 98/2015, 76/2017, Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, Ur. list RS, št. 64/2012, 64/2015, 98/2015, Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest, Ur. list RS, št. 47/2005 in Odlok o javni kanalizaciji v Občini Prevalje, Uradni list Republike Slovenije, št. 28/2002; UGSO, št. 40/2014.
3. **člen**

(ravnanje z odpadki)

1. Komunalne odpadke je potrebno ločeno zbirati v skladu s veljavnim predpisom Občine Prevalje glede načina ravnanja z komunalnimi odpadki.
2. Pri projektiranju objektov je potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ki urejajo ravnanje z odpadki.
3. V času izdelave OPPN to so: Odlok o načinu opravljanja gospodarske javne službe  ravnanja s komunalnimi odpadki v koroški regiji, Uradni list št. 85/2011, Uredba o odpadkih, Ur. list 37/2015, 69/2015, Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. [34/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-1360)).
4. Posode za odpadke morajo biti nameščene na primernih lokacijah, kjer je možen dostop s smetarskim vozilom.
5. **člen**

(varstvo pred hrupom)

1. Objekti, zgrajeni na območju OPPN, morajo glede hrupa izpolnjevati določila veljavnih predpisov glede zvočne zaščite stavb in drugih predpisov iz področja varstva pred hrupom.
2. V času izdelave OPPN to so: Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, Ur. list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009, 62/2010, Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, Ur. list RS, št. 10/2012.
3. V skladu z navedeno uredbo je območje urejanja opredeljeno s III stopnjo varstva pred hrupom (centralne dejavnosti).
4. Območje urejanje se nahaja na območju, ki je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na državni cesti. Glede na ugotovljeno hrupno obremenitev okolja je investitor dolžan izvesti vse ukrepe varstva pred hrupom za zmanjšanje izpostavljenosti hrupu (lokacija in razporeditev prostorov občutljivih na hrup, konstrukcijski ukrepi in podobno).
5. **člen**

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

1. Pri gradnji elektro omrežja je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zaščite pred elektromagnetnim sevanjem.
2. V času izdelave OPPN to je: Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št. 70/1996).
3. **člen**

(raba obnovljivih virov energije)

1. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko tipa voda – voda, si bo moral investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno s 115. in 125. členom Zakona o vodah, pridobiti:
2. dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika- vrtine) , v kolikor bo vrtina globlja od 30 m ter na tej osnovi tudi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote;
3. samo vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, v kolikor bo vrtina izvedena do globine 30 m;

Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, kakor tudi dovoljenje za neposredno rabo vode (vodno dovoljenje), izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova 28 c, 1000 Ljubljana, na podlagi posebnih vlog. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mota biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja.

1. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko tipa zemlja – voda (geosonda), si bo moral investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja skladno s 115. In 125. Členom ZV-1, pridobiti:
2. dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova 28 c, 1000 Ljubljana, na podlagi posebne vloge.

1. **člen**

(ohranjanje narave)

1. Na območju OPPN ni evidentiranih varovanih območij na podlagi Zakona o ohranjanju narave.
2. **člen**

(varstvo plodne zemlje)

1. S površin, na katerih bodo izvajani načrtovani posegi, je potrebno odstraniti ter začasno deponirati prst tako, da se ohrani njena plodnost in količina ter jo uporabiti pri urejanju gradbene parcele objekta oz. nezazidljivih zemljišč na in izven območja urejanja.
2. **REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**
3. **člen**

(raba prostora za obrambo)

1. Na območju urejanja ni evidentiranih oz. predvidenih objektov in naprav za potrebe obrambe.
2. **člen**

(varstvo pred požarom)

1. Požarno varstvo posameznih objektov kot celotnega območja OPPN mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varnostnimi predpisi.
2. V času izdelave OPPN to so: Zakon o varstvu pred požarom, (Uradni list RS, št. [3/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-0102) – uradno prečiščeno besedilo, [9/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-0323) in [83/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-3292)), Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, Ur. list RS, št. 31/2004, [10/2005](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200510&stevilka=305), [83/2005](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200583&stevilka=3627), [14/2007](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200714&stevilka=611), 12/2013.
3. Za potrebe zagotavljanja požarne vode je potrebno znotraj območja urejanja zgraditi omrežje nadzemnih hidrantov, ki bodo locirani ob dovoznih cestah in bodo pokrivali celotno območje urejanja.
4. Dovozne ceste in utrjene površine ob objektih morajo zagotavljati zadostne prometne in delovne površine za intervencijska vozila.
5. Odmiki med objekti morajo zagotavljati zadostno oddaljenost, ki onemogoča preskok ognja (upošteva se veljavna tehnična smernica glede požarne varnosti v stavbah - TSG-1-001:2010).
6. Projektna dokumentacija za gradnjo objektov in komunalnih naprav mora biti izdelana v skladu z določili veljavnih predpisov, ki se nanašajo na varstvo pred požarom.
7. **člen**

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Na podlagi Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. list RS, št. 57/1996, 54/2015) na območju urejanja ni potrebno graditi zaklonišč osnovne zaščite.
2. Pri načrtovanju in gradnji novih objektov je potrebno upoštevati projektni pospešek tal 0,1 g za tla vrste A v skladu z Eurocode 8.
3. Območje OPPN se po podatkih iz Atlasa okolja nahaja na potencialno plazljivem in erozijsko ogroženem območju, druga ogrožena območja niso evidentirana.
4. Na območju OPPN niso dovoljeni posegi, pri katerih obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.
5. Pri gradnji komunalne opreme in objektov je potrebno upoštevati pogoje geološko geomehanskih analiz ter predvideti vse potrebne ukrepe, ki zagotavljajo stabilnost terena in načrtovanih objektov. V času gradnje mora biti zagotovljen geomehanski nadzor.
6. **etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji**
7. **člen**

(etapnost izvedbe, začasna namembnost zemljišč)

1. Prvo etapo izvedbe predstavlja izgradnja novega infrastrukturnega omrežja za potrebe zazidave, ki obsega tudi prestavitve in zavarovanje obstoječih komunalnih in energetskih vodov. Istočasno z izgradnjo komunalne opreme je možno izvajati posege v zvezi z gradnjo poslovnega objekta, zunanje ureditve objekta in njegovih priključkov na infrastrukturna omrežja.
2. Poslovni objekt se lahko gradi tudi v več fazah oz. po posameznih delih stavbe, ki predstavljajo funkcionalno celoto.
3. V obdobju do pričetka gradnje načrtovanega posega, se zemljišča lahko uporabljajo za enak namen, kot so se uporabljala pred sprejetjem OPPN.
4. **člen**

(posegi izven ureditvenega območja)

1. Posegi izven ureditvenega območja, ki so potrebni za realizacijo OPPN obsegajo:

* Izgradnja nn elektro priključka do TP na zemljiščih parc. št. 126/24, 126/25, 126/23 in 566/1, vse k.o. Farna vas;
* Izgradnja priključka na telekomunikacijsko omrežje preko zemljišča parc. št. 566/1 k.o. 884 Farna vas.

1. **člen**

(obveznosti investitorja oz. pobudnika in izvajalcev)

1. Pobudnik oz. investitor načrtovane prostorske ureditve mora v celoti financirati in opremiti območje s potrebno komunalno infrastrukturo v skladu z določili podrobnega načrta.
2. Pred pričetkom del morajo izvajalci del obvestiti upravljavce energetskih in komunalnih naprav zaradi zakoličbe in zaščite le teh v času gradnje.
3. Investitor mora pridobiti geotehnična poročila o pogojih izvedbe komunalne opreme in objekta ter zagotoviti geotehnični nadzor v času izvajanja del.
4. Pri načrtovanju, izvedbi in uporabi objekta morajo izvajalci in investitor upoštevati vse pridobljene pogoje nosilcev urejanja prostora, ki so obvezna priloga OPPN (smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora).
5. **velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**
6. **člen**

(dovoljena odstopanja)

### Pri realizaciji OPPN so dopustna manjša odstopanja od horizontalnih gabaritov in zakoličbenih elementov predvidenega objekta (v okviru parcel zajetih v tem odloku), ter načrtovanih tras komunalnih vodov če se na podlagi tehnoloških, okoljevarstvenih in drugih pogojev ugotovijo ekonomsko in tehnično utemeljene rešitve, ki ne vplivajo na osnovno mikrourbanistično zasnovo območja in ne spreminjajo s tem odlokom določenih pogojev za zagotovitev požarne varnosti in varstva okolja.

### Tolerance glede tlorisnih in vertikalnih gabaritov objekta so določene v 9., 10. in 11. členu tega odloka. Tlorisni in vertikalni gabarit objekta se lahko izvede tudi v manjših dimenzijah

### Gradbena parcela objekta se po končani rekonstrukciji državne ceste in priključka ceste JP 851771 lahko poveča za del zemljišča parc. št. 132/6 k.o. 884 Farna vas, ki ne bo uporabljen za gradnjo prometnih površin in gospodarske javne infrastrukture.

1. **Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta**
2. **člen**

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN)

### Po prenehanju veljavnosti OPPN se bo območje urejalo na podlagi občinskega prostorskega načrta ob upoštevanju splošnih in podrobnih meril in pogojev za območje CU oz. drugega veljavnega prostorskega akta ob obveznem upoštevanju določil opisanih v 4. in 5. poglavju tega odloka.

1. **KONČNE DOLOČBE**
2. **člen**

(vpogled)

OPPN se hrani in je dostopen javnosti v prostorih Občine Prevalje, Trg 2a, Prevalje.

1. **člen**

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

1. **člen**

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

|  |  |
| --- | --- |
| Številka: | Župan |
| Prevalje, dne: | Občine prevalje |
|  | dr. Matija Tasič |