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 PR 15 CU – 1. faza** |

**(usklajen 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 15 CU – 1. Faza - v nadaljevanju OPPN.
2. OPPN je izdelal Biro Godec, Sanja Godec, s.p., Ravne na Koroškem, pod št. projekta 01/17-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 poslovnih objektov za potrebe centralnih dejavnosti.
2. Urbanistična zasnova je določena ob upoštevanju konfiguracije terena, velikosti gradbenih parcel, poteka obstoječe javne infrastrukture vključno z varovalnimi koridorji ter zagotavljanja dostopa do zemljiških parcel.
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 na območju naselja Prevalje in je razdeljeno na dve fazi.
2. Celotno območje OPPN obsega zemljišča parc. št. 141/1, 141/14, 141/16, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21, 141/22, 141/23, 141/32, 141/33, 141/37, 141/41, 141/42, 141/43, 141/44, 141/45, 141/46, 141/48, 141/49, 141/50, 141/51, 141/54, 141/55, 141/57, 141/61, 141/62, 141/63, 141/64, 141/65, 141/66, 141/67, 141/68, 141/69, 141/70, 141/72, 141/73, 141/74, 141/75, 141/77, 141/78, 141/79, 543/10, 543/11, 588/30, 588/31, 588/32, 588/33, 588/47, 588/71, vse k.o. 884 Farna vas, v skupni izmeri ok. 2,90 ha.
3. I faza izdelave OPPN, ki je predmet tega OPPN, obsega zemljišča parc. št. 141/1, 141/14, 141/16, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21, 141/22, 141/23, 141/32, 141/33, 141/37, 141/41, 141/42, 141/43, 141/44, 141/45, 141/46, 141/48, 141/49, 141/50, 141/51, 141/54, 141/55, 141/57, 141/61, 141/62, 141/63, 141/64, 141/65, 141/66, 141/67, 141/68, 141/69, 141/70, 141/72, 141/73, 141/74, 141/75, 141/77, 141/78, 141/79, 543/10, 543/11, vse k.o. 884 Farna vas, v skupni izmeri ok. 2,24 ha.
4. Izven območja urejanja so predvideni posegi v zvezi s priključevanjem območja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.
5. Meja območja obdelave je razvidna iz grafičnih prilog (grafična priloga št. 4 v M. 1 : 1000).
6. **UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**
7. **člen**

(zasnova prostorske ureditve)

1. Glede na dejstvo, da investitorji še niso znani, urbanistična zasnova območja predvideva koridorje cestne in komunalne infrastrukture kot zemljišča izključno namenjena javni rabi ter območja stavbnih zemljišč, na katerimi je dovoljena gradnja objektov. Prostorski načrt podaja robne pogoje glede postavitve in oblikovanja objektov, ki še vedno zagotavljajo celovito urbanistično obravnavo območja.
2. Vse gradbene parcele morajo imeti zagotovljen dostop do javne ceste in možnost priključitve na komunalno infrastrukturo. Gradbene linije objektov oz. glavne smeri fasad so praviloma vzdolž dovoznih cest ob upoštevanju minimalnih odmikov od javnih cest in infrastrukture, v notranjosti parcel pa se objekti glede na potrebe poljubno širijo oz. zožijo glede na svojo funkcijo. Prav tako je možno združevati objekte ali gradbene parcele, kot so prikazane v grafičnih prilogah OPPN, v primerih, ko investitor potrebuje prostor za večje prostorske posege.
3. V grafičnih prilogah so določena območja grajenega javnega dobra ter maksimalna meja zazidljivosti stavbnih zemljišč glede na minimalne odmike od cestne in komunalne infrastrukture. Prikazane meje med posameznimi gradbenimi parcelami so določene le informativno.
4. Stavbam se določijo najvišja in najnižja dopustna višina ter kota pritličja objektov z usmeritvami za zunanjo ureditev parcel.
5. **člen**

(vrste dopustnih dejavnosti)

1. Na območju so dopustne dejavnosti, ki se nanašajo na trgovino ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, športne, kulturne in razvedrilne dejavnosti.
2. Dovoljeno je odstopanje namembnosti posameznega obstoječega objekta od predpisanih namembnosti, če ima obstoječi objekt tako namembnost določeno z veljavnim gradbenim dovoljenjem oz. če je objekt zgrajen pred letom 1967 in se njegova namembnost do danes ni spremenila. Obstoječe dejavnosti se lahko izjemoma širijo, vendar samo, kadar ne povzročajo negativnih vplivov na okolje.
3. Stanovanjska namembnost je dopustna le na območju obstoječega večstanovanjskega objekta z oznako OS1.
4. **člen**

(vrste dopustnih gradenj)

1. Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

* priprava stavbnega zemljišča,
* rekonstrukcije, prizidave in odstranitve obstoječih naprav in objektov,
* gradnja novih objektov,
* spremembe namembnosti objektov, če so skladne z dopustnimi dejavnostmi,
* gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
* urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
* vzdrževanje objektov,
* 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

* 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
* 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
* 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev;
* 12201 Stavbe javne uprave;
* 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
* 12203 Druge poslovne stavbe;
* 12301 Trgovske stavbe;
* 12302 Sejemske dvorane, razstavišča;
* 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
* 12420 Garažne stavbe;
* 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
* 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
* 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo;
* 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo;
* 12650 Stavbe za šport;

Gradbeni inženirski objekti:

* 21 Objekti prometne infrastrukture;
* 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
* 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

1. **člen**

(lega in oblikovna zasnova objektov)

1. Tlorisna velikost poslovnih objektov je pogojena z funkcionalno zasnovo objekta in velikostjo gradbene parcele, min. širina objektov znaša 10 m.
2. Dovoljeno je povezovanje posameznih stavb v obliki vrstne gradnje oz. združevanje gradbenih parcel ob upoštevanju dopustnih faktorjev izrabe.
3. Tlorisna velikost poslovnih objektov se mora prilagoditi velikosti gradbenih parcel ob upoštevanju odmikov od javnega grajenega dobra in sosednjih parcel.
4. Podkletitev objektov je dovoljena, če to dopuščajo prostorske in geomehanske razmere na lokaciji posega.
5. **člen**

(višinske kote)

1. Maksimalna dopustna višina poslovnih objektov: do največ (2)K+P+4, oz. do največ 18,0 m nad niveleto tal pritličja.
2. Najnižja dopustna višina poslovnih objektov je določena z višino 4,0 m do kapi nad nivojem zunanjega terena.
3. Nivelete tal pritličja posameznih objektov so pogojene z višino dovoznih cest do le teh ter z niveleto zunanjega terena.
4. **člen**

(regulacijske črte, odmiki)

1. Gradbene linije objektov so razvidne iz grafičnih prilog.
2. Gradbene linije objektov so praviloma vzporedne z dovozno cesto oz. plastnicami terena.
3. Odmiki novih objektov od interne dovozne ceste morajo znašati min. 3,0 m, od lokalne ceste pa min. 5,0 m.
4. Odmiki novih objektov od sosednjih zemljiških parcel morajo znašati najmanj 4,0 m.
5. Odmiki obstoječih objektov od lokalnih cest in sosednjih zemljiških parcel so lahko tudi manjši glede na dejansko stanje na terenu. V primeru dozidav obstoječih objektov se upoštevajo odmiki, kot veljajo za novogradnje.
6. **člen**

(pogoji za oblikovanje objektov)

1. Skupni pogoji za oblikovanje in konstrukcijo objektov:

* arhitekturni izraz objektov naj sledi čistim in jasnim linijam z racionalistično razporeditvijo odprtin;
* fasade objektov so dovoljene v klasični izvedbi (zidane ali ometane) oz. iz prefabriciranih betonskih ali kakšnih drugih elementov;
* uporabljajo se lahko elementi tradicionalne arhitekture (kamen, les, omet) kot tudi sodobni materiali (jeklo, polimerne fasadne plošče, steklo, pločevine visokega kovinskega sijaja);
* odstopanje fasade iz gradbene linije objekta je dovoljeno v smislu zaokroževanj ali v obliki vertikalnih in horizontalnih izklonov;
* okenske in vratne odprtine morajo biti razporejene v skladu z kompozicijsko zasnovo objekta ali osno;
* objekti so lahko grajeni z klasičnimi oz. sodobnimi gradbenimi materiali v masivni konstrukciji oz. v montažni izvedbi;

1. Oblika streh novih objektov: dvokapnice, enokapnice oz. ravne strehe, strešno konstrukcijo je dovoljeno tudi rahlo ukrivljati.
2. **člen**

(faktor izrabe in zazidanosti parcel)

1. Faktor zazidanosti gradbene parcele, kot razmerje med zazidano površino objekta in celotno površino parcele, je dovoljen v razmerju od 0,15 - 0,70.
2. Faktor zazidanosti gradbene parcele, kot razmerje med zazidano površino objekta vključno z zunanjimi utrjenimi površinami in celotno površino parcele, je dovoljen do največ 0,90.
3. **člen**

(pogoji za ureditev okolice objektov)

1. Glavni dovozi do parcel in glavni vhodi v poslovne objekte so predvideni v pritlični etaži v nivoju terena preko notranjih internih cest.
2. Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svojo dejavnost (za stranke in zaposlene) v okviru svoje gradbene parcele.
3. Zunanje površine poslovnih objektov morajo biti urejene predvsem kot povozne oz. manipulativne površine – servisno dvorišče, ostale površine bodo humusirane.
4. Parcele poslovnih objektov je dovoljeno ograditi z ograjo maksimalne višine 2,0 m, ki mora biti odmaknjena od roba ceste min 1,0 m in postavljena tako, da ne ovira preglednosti.
5. Po končanih delih je potrebno vse odkopne in nasipne brežine humusirati in zatraviti oz. hortikulturno urediti.
6. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni;
7. **člen**

(pogoji za gradnjo v varovalnem pasu železniške proge)

1. Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške proge Maribor – Prevalje, ki znaša 106 m od osi skrajnega tira, morajo investitorji pridobiti pozitivno mnenje h projektni dokumentaciji, ki ga izda upravljalec javne železniške infrastrukture.
2. Minimalni odmik od osi skrajnega tira do meje OPPN znaša okoli 18 m.
3. V varovalnem progovnem pasu se smejo na podlagi predhodnega mnenja upravljavca graditi objekti ter postavljati napeljave in naprave ali saditi drevje le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od proge, odvisno od njihove vrste in namena, ob ukrepih, ki zagotavljajo varnost ljudi in prometa.
4. Za objekte, ki bodo višji kot 15 m (h) je potrebno zagotoviti minimalni odmik (L) od osi skrajnih tirov po naslednji formuli:

L=12 m +0,5 m x (h -15 m)

1. **člen**

(posegi na obstoječih objektih)

# Na obstoječih infrastrukturnih vodih in napravah je dovoljeno izvajati vzdrževalna dela oz. druga dela v skladu s pogoji, ki veljajo za gradnjo nove komunalne opreme. Obstoječa komunalna oprema se mora prilagoditi novi zasnovi urejanja prostora (prestavitve in rekonstrukcije cestnega, vodovodnega, kanalizacijskega, elektro, plinovodnega, telekomunikacijskega in KTV omrežja ).

# Na obstoječih poslovnih objektih je dovoljeno izvajati vzdrževalna dela ter rekonstrukcije. Prizidave objektov so dopustne ob upoštevanju pogojev, ki veljajo za novogradnje. Obstoječim objektom je dovoljeno spremeniti namembnost glede na dovoljene vrste objektov po namenu in možnosti spremembe namembnosti.

1. Dovoljeno je odstopanje namembnosti posameznega obstoječega poslovnega objekta od predpisanih namembnosti, če ima obstoječi objekt tako namembnost določeno z veljavnim gradbenim dovoljenjem oz. če je objekt zgrajen pred letom 1967 in se njegova namembnost do danes ni spremenila. Obstoječe dejavnosti se lahko izjemoma širijo, vendar samo, kadar ne povzročajo negativnih vplivov na okolje.

# Na obstoječem stanovanjskem objektu z oznako OS1 je dovoljeno izvajati vzdrževala dela ter rekonstrukcije. Obstoječi stanovanjski objekt je dovoljeno spremeniti v poslovni objekt v skladu s pogoji, ki veljajo za novogradnje.

1. **člen**

(odstranitve objektov)

# Na območju OPPN so dovoljene odstranitev obstoječih objektov oz. delov obstoječih objektov.

# Odstranitev objektov je potrebno izvesti pred pričetkom gradnje novih objektov v skladu z določili OPPN.

1. **člen**

(pogoji in merila za parcelacijo)

1. Parcele grajenega javnega dobra so razvidne iz grafičnih prilog.
2. Dovoljeno je združevanje ali delitev gradbenih parcel prikazanih v grafičnih prilogah ob zagotavljanju nemotenega dostopa do javnega grajenega dobra ter priključevanja le teh na javno gospodarsko infrastrukturo. Gradbene parcele morajo imeti pravilno obliko, minimalna velikost le teh je 600 m2.
3. Drugačna delitev gradbenih parcel, kot je prikazana v grafični prilogi OPPN, je dopustna pod pogojem, da se nove parcele oblikujejo na podlagi določil tega OPPN in da imajo vse parcele zagotovljen dovoz in dostop do javne ceste.
4. Gradbene parcele posameznih objektov bodo dokončno določene v projektnih dokumentacijah za pridobitev gradbenega na podlagi investicijskih programov investitorjev.
5. **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. Na gradbeni parceli objekta je dovoljeno graditi nezahtevne in enostavne objekte 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, plinovodno omrežje in toplovodno 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. Vse načrtovane gradnje gospodarske javne infrastrukture, ki so predvidene v varovalnem pasu in cestnem telesu javne ceste, se morajo tehnično in terminsko uskladiti s projektom rekonstrukcije dovozne ceste do območja urejanja (projekt PZI Poslovna cona – Lesna Prevalje, ki ga je izdelalo podjetje Lesoteka projektiva, d.o.o.)
4. **člen**

(prometna infrastruktura)

1. Za dostop do območja je predvidena rekonstrukcija obstoječe dovozne ceste, ki se na južni strani priključuje na zbirno krajevno cesto LZ 350411.

# Tehnični elementi za izvedbo prometne infrastrukture:

* + Obstoječa dovozna cesta in nove dovoze ceste: širina cestišča 5,0 – 5,5 m, skupna širina cestnega telesa cca 7,0 m;
  + Peš hodnik v širini cca 1,2 m se mora izvesti ob obstoječi dovozni cesti ter ob zbirni krajevni cesti LZ 350411, na ostalih cestah se izvede, če za to obstajajo prostorske možnosti in dejanska potreba.

# Parkirni prostori za osebna vozila uporabnikov poslovnih objektov se morajo urediti znotraj gradbenih parcel le teh oz. v kletnih etažah stavb. Obiskovalci objektov terciarnih dejavnostih lahko uporabljajo javne parkirne prostore na območju urejanja.

# Na jugozahodni strani območja je predvidena ureditev javnih parkirnih prostorov za osebna vozila za potrebe območja OPPN in sosednjih območij, na severovzhodni strani pa ureditev zasebnega parkirišča za osebne avtomobile za potrebe območja PR24 CU OPPN.

# Na zbirni krajevni cesti LZ 350411 se predvidi izvedba avtobusnega postajališča.

# 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 |
| * športne dvorane s prostori za obiskovalce | ≥1 PM/ 50 m² NTP dvorane |
| * 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, industrija | ≥ 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 % javnih 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 z navezavo na javno vodovodno omrežje PE110 preko obstoječega vodovodnega jaška ob zbirni krajevni cesti LZ 350411.
2. Vodovodno omrežje bo speljano vzdolž obstoječe in predvidenih cest na območju OPPN.
3. Predvideno vodovodno omrežje mora zagotoviti ustrezno količino pitne in požarne vode za potrebe predvidenih in obstoječih objektov.
4. Števci porabe pitne vode morajo biti vgrajeni v toplotne termične jaške izven voznih površin na lokacijah, ki so dostopna upravljavcu vodovoda.
5. Na območju urejanja se izvedejo nadzemni hidranti na oddaljenosti 60 – 80 m, ki morajo pokrivati celotno ureditveno območje. Minimalni premer cevovoda do nadzemnega hidranta mora biti DN 80.
6. Horizontalni vzporedni odmik med vodovodom in drugimi 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.
7. **člen**

(odvajanje odpadnih voda)

1. Na območju OPPN se mora izvesti ločen sistem odvajanja odpadnih voda.
2. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno.
3. 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 gradbeni parceli objekta. Presežene količine čiste padavinske vode s strešnih površin objekta ter gradbene 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.
4. 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.
5. V primeru, da načrtovane ponikalnice ne morejo zagotoviti odvajanje vseh padavinskih voda, se višek le teh mora speljati v obstoječo padavinsko kanalizacijo, ki poteka vzdolž zbirne krajevne ceste LZ 350411.
6. Komunalne odpadne vode se morajo speljati po ločenem sistemu vodotesne fekalne kanalizacije v javno komunalno kanalizacijo odpadnih voda - priključek na vzhodni strani območja PR24 CU OPPN.
7. **člen**

(elektroenergetsko omrežje)

# Območje OPPN bo priključeno na elektro omrežje preko povezovalnega napajalnega SN kablovoda, ki se priključi na obstoječe elektro omrežje naselja Prevalje. Na območju bo zgrajeno novo elektro omrežje, ki bo potekalo vzdolž dovoznih cest v koridorju komunalnih vodov, nizkonapetostni razvod bo izveden z zemeljskimi kabli.

# Novo elektro omrežje bo napajano iz predvidene transformatorske postaje, ki bo locirana v centralnem delu območja OPPN in bo priključena na obstoječi 20 kV kablovod, ki poteka vzdolž zbirne krajevne ceste LZ350411. Priključna moč transformatorske postaje se prilagodi novi zasnovi prostora ob upoštevanju priključne moči posameznih objektov.

# Tlorisna velikost transformatorske postaje: maksimalno 6,50 x 4,50 m.

# Oblikovanje transformatorske postaje: enoetažni montažni objekt, streha ravna v minimalnem naklonu, max. višina venca strehe 3,50 m.

# Poslovni objekti se morajo priključiti na elektro omrežje v skladu s pogoji upravljavca;

# Obstoječi NN elektro vodi, ki prečkajo območje urejanja se prilagodijo novi zasnovi prostora in prestavijo ter kablirajo.

# Izvedba NN električnih priključkov mora biti obdelana v projektni dokumentaciji.

1. **člen**

(javna razsvetljava)

1. Ureditveno območje bo opremljeno z javno razsvetljavo, ki bo speljana ob dovoznih cestah, svetilke se morajo postaviti izven pločnika tik ob zaključku asfalta oz. morajo biti min. 1,0 m oddaljene od voznih površin, kjer niso urejeni pločniki.
2. Medsebojna oddaljenost svetilk naj ne bo več kot 40 m.
3. Svetila javne razsvetljave ne smejo sevati UV svetlobe in morajo biti oblikovana tako, da ne osvetljujejo neba.
4. **člen**

(plinovodno omrežje)

1. Oskrba območja OPPN z zemeljskim plinom je možna s priključkom na obstoječe plinovodno omrežje 100 mbar, ki poteka vzdolž zbirne krajevna ceste LZ 350411.
2. Plinovodno omrežje naj bi potekalo vzdolž dovoznih cest v koridorju komunalnih vodov.
3. Objekti se morajo priključiti na omrežje v skladu s pogoji upravljavca.
4. **člen**

(ogrevanje objektov)

1. V objektih je dovoljeno izvesti lastne kurilnice na zemeljski plin, izvesti priključitev objektov na predvideno toplovodno omrežje območja Lesna oz. za ogrevanje le teh uporabljati obnovljive energetske vire (sončna energija, toplotna črpalka, dr).
2. **člen**

(telekomunikacijsko omrežje)

1. Območje OPPN bo navezana na TK omrežje naselja Prevalje.
2. Znotraj območja urejanja bo izveden nov zemeljski TK razvod v kabelski kanalizaciji, ki bo potekal vzdolž dovoznih ceste v koridorju komunalnih vodov.
3. Predvideni objekti bo navezani na TK omrežje, ki bo zgrajeno na območju urejanja.
4. Za potrebe izvedbe telekomunikacijskega omrežja se na območju urejanja vgradijo kanalizacijske cevi za telekomunikacijske vode (2 x PEHD fi 50 mm od priključitve do razdelilnih kabelskih jaškov (jašek BC fi 100 cm) v robu dovoznih cest in PE cevi fi 32 mm od razdelilnih kabelskih jaškov do predvidenih poslovnih objektov.
5. Obstoječe TK omrežje na območju urejanja je potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti.
6. **člen**

(obveznost priključitve na omrežja in objekte javne gospodarske infrastrukture)

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

(hortikulturna ureditev)

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

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.
3. **REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, naravnih virov in ohranjanja narave**
4. **člen**

(varstvo zraka)

1. V predvidenih objektih 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, 2/2015, 50/2016, 17/2018, 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 emisij 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. 43/2018, Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, Ur. list RS, št. 10/2012, 61/2017-GZ.
3. V skladu z navedeno uredbo je območje urejanja opredeljeno s III stopnjo varstva pred hrupom (centralne dejavnosti).
4. V primeru, da se na območju urejanja pojavi preseganje ravni hrupa kot posledice prometa na železniški progi št. 34 Maribor - Prevalje, morajo investitorji na severni strani območja (vzdolž železniške proge) zagotoviti ukrepe zaščite pred hrupom (postavitev protihrupne ograje, ki predstavlja sestavni del komunalne opreme območja).
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, 41/2004-ZVO-1).
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 mora 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. [3/2007](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-0102) – uradno prečiščeno besedilo, [9/2011](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-0323), [83/2012](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-3292), 61/2017-GZ, 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, 61/2017-GZ.
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.
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 robu potencialno plazljivega in erozijsko ogroženega območja, 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 poslovnih objektov, zunanjih ureditvah objektov in njihovih priključkov na infrastrukturna omrežja.
2. Poslovni objekti se lahko gradijo 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 izvedbo priključkov na GJI:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| GJI | k.o. | zemljišče parc. št. |
| padavinska kanalizacija: | Farna vas | 141/47, 141/46, 543/10, 141/49, 141/29, 141/1, 141/36, 140/1 |
| komunalna kanalizacija: | Farna vas | 141/47, 141/46, 141/29, 543/10, 141/49 |
| plinovod: | Farna vas | 156/9, 543/11, 543/10, 141/47, 141/49 |
| elektro SN priključek: | Farna vas | 141/47, 543/11, 543/10, 141/49 |
| telekomunikacije: | Farna vas | 136/53, 136/8, 543/11, 543/10 |
| prometno omrežje: | Farna vas | 543/10, 141/47, 141/49 |

1. **člen**

(obveznosti investitorja oz. pobudnika in izvajalcev)

1. Pobudniki oz. investitorji načrtovane prostorske ureditve morajo v celoti financirati in opremiti območje s potrebno komunalno infrastrukturo v skladu z določili podrobnega načrta.
2. Investitorji oz. izvajalci posega morajo zagotoviti organiziranje prometa med gradnjo tako, da bo zagotovljen dostop do vseh zemljišč in obstoječih objektov na območju urejanja.
3. Investitorji oz. izvajalci morajo v času izvajanja del zagotoviti nemoteno funkcioniranje obstoječega infrastrukturnega omrežja.
4. Pred pričetkom del morajo izvajalci del obvestiti upravljalce energetskih in komunalnih naprav zaradi zakoličbe in zaščite le teh v času gradnje.
5. Investitorji morajo pridobiti geotehnična poročila o pogojih izvedbe komunalne opreme in objektov ter zagotoviti geotehnični nadzor v času izvajanja del.
6. Pri načrtovanju, izvedbi in uporabi objektov morajo izvajalci in investitorji upoštevati vse pridobljene pogoje nosilcev urejanja prostora, ki so obvezna priloga OPPN (smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora).
7. **velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**
8. **člen**

(dovoljena odstopanja)

### Pri realizaciji OPPN so dopustna manjša odstopanja od horizontalnih gabaritov in zakoličbenih elementov predvidenih objektov (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 objektov so določene v 9., 10. in 11. členu tega odloka. Tlorisni in vertikalni gabarit objekta se lahko izvede tudi v manjših dimenzijah, če to narekuje tehnološka zasnova.

1. Odstopanja poteka trase javne komunalne infrastrukture so dovoljena na območju gradbene parcele posameznega objekta ob predhodnem soglasju pristojnih organov in organizacij.
2. **Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta**
3. **člen**

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN)

### Po prenehanju veljavnosti OPPN se bo območje urejalo na podlagi občinskega prostorskega načrta Občine Prevalje 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 |