

## **6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **6.1 Uvod – splošni del**

Naročnik načrtuje celovito ureditev in vzpostavitev pogojev za postavitev večnamenskega prireditvenega prostora, ki bo namenjen različnim prireditvam na prostem, na parcelnih številkah: 4/6, 4/7 in \*106 v k.o. Jurovski Dol (529). Velikost zemljišča je 1995 m<sup>2</sup>.

Na območju se načrtuje večnamenski prireditveni prostor, ki bo namenjen različnim prireditvam na prostem, z možnostjo postavitve začasnih objektov, kot na primer šotora namenjenega prireditvi ali sezonski ponudbi, ki se postavlja samo za namen in čas prireditve ali med sezono, tržnici, sejamskim dejavnostim, parkirišču v času, ko prireditev ne bo, parkirišču avtomobov, z manjšim objektom za sanitarije in skladišče različnih pripomočkov za čas prireditev.

V območju se nahaja obstoječa transformatorska postaja, ki je predvidena za odstranitev, nova se bo postavila na jugovzhodno stran območja OPPN ob javno pot Jurovski Dol.

K ureditvi sodijo tudi prometna navezava na obstoječe prometno omrežje in izgradnja potrebne komunalne in energetske infrastrukture.

Območje OPPN se nahaja v centralnem delu naselja Jurovski Dol, ki predstavlja središče občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Kraj se nahaja v dolini potoka Globovnica. Območje leži južno od regionalne ceste Jurovski Dol, odseka 4109, vzhodno od obstoječih stanovanjskih stavb z gospodarskim poslopjem, zahodno od javne poti Jurovski Dol, severno od kmetijskih površin in travnatih površin. V neposredni bližini se nahaja cerkev svetega Jurija s pokopališčem. Na južni strani je trgovina s pošto.

Območje je v naravi nepozidano, na njem se nahajajo trajni travniki. Na vzhodnem delu je obstoječa transformatorska postaja.

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN Sveti Jurij v Slov. goricah) leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote JD-02 in s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti območja centralnih dejavnosti, ki so namenjene poslovnim, dejavnostim, javni upravi, izobraževanju, zdravstvu in socialnem varstvu, kulturnim, razvedrilnim in rekreacijskim dejavnostim, storitvam, trgovini, bivanju in gostinstvu.

Za prostorsko enoto urejanja prostora JD-02 je določena izdelava OPPNp za uresničitev predvidenega posega.

Dostop in dovoz osebnim avtomobilom na območje obdelave se načrtujejo preko javne poti Jurovski Dol na vzhodni strani, kjer je predviden uvoz na območje.

Na območju obdelave se bodo občasno izvajale večje prireditve ali drugi javni kulturni, zabavni dogodki.

Uredi se večnamenska utrjena površina v obliki parkirišča, ki bo občasno v uporabi za šport, rekreacijo, vzgojo, izobraževanje, sejamsko dejavnost, razstave/prezentacije, prireditve na prostem (veselice in pikniki) in druge sorodne dejavnosti na prostem.

Na vzhodno stran območja se umešča prostostoječi objekt s sanitarijami, ki je namenjen obiskovalcem prireditev ali postanku avtomobov, maksimalne etažnosti pritličje (P).

Morebitna klet bo delno vkopana. Izvedba le te je možna v kolikor geomehanske raziskave to dopuščajo.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

### 6.1.2 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3), se je začel s »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja JD 02 v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah – prireditveni prostor**« (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/11-2024, z dne 29.11.2024), ki ga je sprejel župan Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah.

### 6.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila strokovne podlage za pripravo OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave OPPN.

Občina je pri Zavodu RS za ohranjanje narave (ZRSVN) sprva pridobila mnenje o pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Na podlagi pridobljenega mnenja je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep o pripravi skupaj s strokovnimi podlagami za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu, skupaj z mnenjem narave. Ministrstvu je poslala vlogo za dodelitev identifikacijske številke o prostorskem aktu. Ministrstvo sklep o pripravi s pripadajočim gradivom evidentira, mu dodeli identifikacijsko številko in ga javno objavi.

Občina je nato pripravila osnutek OPPN, ga javno objavila in pozvala nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh podajo svoje mnenje.

Po prejemu mnenj nosilcev urejanja prostora je občina dopolnila osnutek in ga objavila na spletni strani. Za prostorski akt je določila termine javne razgrnitve. Občina je javnost obvestila o javni obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN in javni obravnavi.

### Elaborat ekonomike

Elaborat ekonomike vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN (ZUreP-3).

V pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) je v 2. členu (namen elaborata ekonomike) zapisano:

Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Na območju urejanja predmetnega OPPN in v njegovi neposredni bližini so izvedeni vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, dograditev le-teh ni potrebna. Načrtovane ureditve niso takšne narave, da bi bile potrebne investicije v družbeno infrastrukturo, zato se smatra, da izdelava elaborata ekonomike ni potrebna.

## 6.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

### Vplive in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

Območje se nahaja v centralnem delu naselja Jurovski Dol, ki predstavlja središče občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Kraj se nahaja v dolini potoka Globovnica. Območje leži južno od regionalne ceste Jurovski Dol, odseka 4109, vzhodno od obstoječih stanovanjskih stavb z gospodarskim poslopjem, zahodno od javne poti Jurovski Dol, severno od kmetijskih površin in travnatih površin. V neposredni bližini se nahaja cerkev svetega Jurija s pokopališčem. Na južni strani je trgovina s pošto.

Območje je dobro prometno dostopno in komunalno opremljeno. V neposredni bližini se nahajajo enostanovanjske stavbe in stavbe družbenega pomena.

### **6.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom**

#### **Opis načrtovanih prostorskih ureditev**

Z OPPN se načrtuje ureditev večnamenskega prireditvenega prostora, z možnostjo postavitve začasnih objektov, servisnega objekta s sanitarijami, parkirišča za avtomobile in avtodome k temu sodijo ureditve zunanjih površin z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnja prostostoječega servisnega objekta,
- ureditev parkirišča,
- prestavitev transformatorske postaje (v nadaljevanju TP),
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov,
- postavitve začasnih objektov (tribuna, šotor, oder...za posamezne prireditve),
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

#### Urbanistično arhitekturni pogoji

Na območju je načrtovano parkirišče za avtomobile, na katerem se lahko v času različnih prireditev (tržnica, vaški praznik, sejem, kulturni, športni dogodki...) postavi začasni objekt (šotor, tribuna, oder....).

Na vzhodni strani območja OPPN se načrtuje prostostoječi servisni objekt namenjen sanitarijam in prostoru za skladiščenje pripomočkov za občasne dejavnosti. Tlorisni gabarit objekta je prikazan v grafičnem delu odloka. Znotraj prikazanega tlorisa je možno objekt poljubno oblikovati.

Tlorisni gabarit servisnega objekta se lahko presega za 1,0 m. Natančni tlorisni gabarit servisnega objekta, kot tudi oblika, se določi v projektni dokumentaciji.

Etažnost objekta je pritlična (P). Izvedba kleti je možna v kolikor geomehanske raziskave to dopuščajo.

Streha je dvokapna, z naklonom nad 30°, opečno rdeče barve.

Pri fasadah je zaželen poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih, sivih in/ali pastelnih barv.

Dostopi, vhodi in dovozi do na parcelo in do objektov so zarisani načelno, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.

Na območju celotnega OPPN je dopustna izvedba objektov za preprečitev zdrsa in ograditev (ne glede na zahtevnost - enostavni, nezahtevni, manj zahtevni ali zahtevni objekti), ki se lahko postavijo do sosednje parcele prav tako to velja za parkirišče in manipulativne površine.

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve celotnega območja, izvedba temeljenja objekta in površin zunanje ureditve predvidenih za asfaltiranje, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila za

doseganje projektnih zahtev, kontroliral kakovost vgrajenih materialov ter izvajal meritve vgrajenih nasipnih plasti in planumov temeljnih tal za objekte.

V skrajnem jugovzhodnem delu območja je načrtovana nova transformatorska postaja, ki nadomesti obstoječo. Dovoz do nje je načrtovan z vzhodne strani, z javne poti Jurovski Dol.

Ob regionalni cesti Jurovski Dol-Lenart se načrtuje drevored ali druga vrsta zasaditev (žepni parki, žive meje, grmičevje), na preostalih površinah pa zazelenitev in zasaditev z grmovnicami in drevesi. V fazi projektne dokumentacije je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture.

#### Pogoji za ureditev zunanjih površin

Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge List 4.1 ureditvena situacija. Natančnejša ureditev zelenih površin, izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji, ko je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture.

Ob severnem robu območja OPPN ob regionalni cesti se zasadi zeleni pas v obliki drevoreda ali druga vrsta zasaditve (žepni park/živa meja). Transformatorska postaja naj bo s smeri cerkve zakrita pred pogledi z listopadnimi ali zimzelenimi grmovnicami.

#### Vrste dopustnih dejavnosti, dopustnih gradenj in dopustnih objektov:

Po občinskem prostorskem načrtu (Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah) leži območje OPPN na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote JD-02, s podrobnejšo namensko rabo območja centralnih dejavnosti (CU).

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z vrsto dejavnosti in veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, od tega samo: otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice, piknik površine in druge urejene zelene površine.

Vrste dopustnih dejavnosti so skladne z namensko rabo območja :

- kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, trgovske dejavnosti, gostinstvo.

Vrste spremljajočih dejavnosti dopustnih, ki se dopuščajo:

- malo gospodarstvo.

#### Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi in priložo 1 veljavnega OPN.

Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.



LEGENDA:

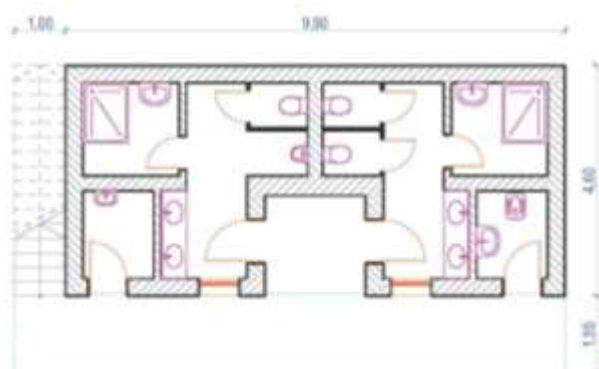
- MEJA OBMOČJA STROKOVNIH PODLAG
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- OBJEKT
- PROMETNE, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
- SMER VHODA V STAVBO
- (K+P) ETAŽNOST STAVBE
- ZELENICA
- DREVEŠA IN GRMIČEVJE
- TRAFOPOSTAJA

Slika 16: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

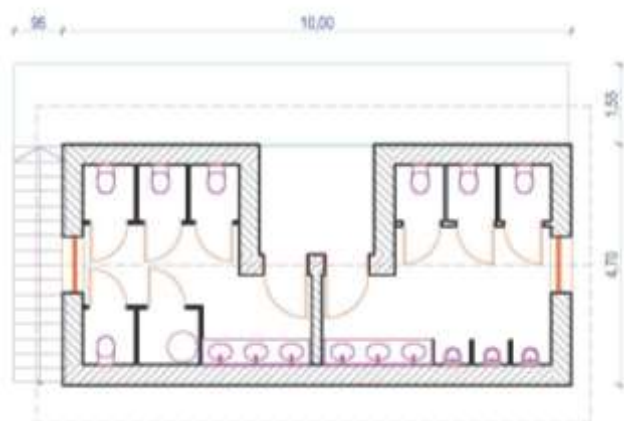


Idejni prikaz ureditve objekta za sanitarije - Arhitekturni biro LAMA:

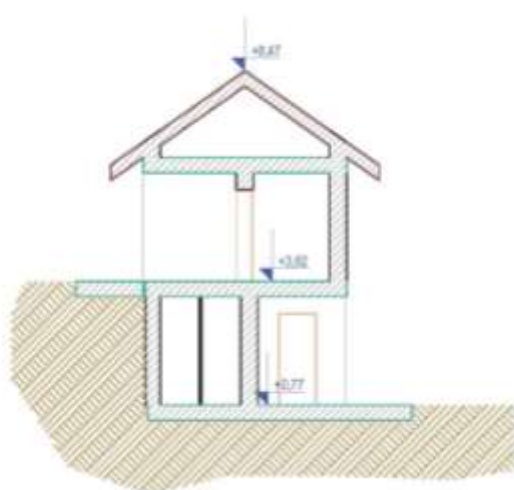
Tloris pritličja



Tloris nadstropja



Prerez



## **6.4 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

Vse rešitve glede prometnega urejanja so opredeljene na podlagi obstoječega stanja in usmeritev prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

### **6.4.1 Opis prometnih ureditev in parkiranje**

Območje leži južno od regionalne ceste Jurovski Dol, odseka 4109, vzhodno od obstoječih stanovanjskih stavb z gospodarskim poslopjem, zahodno od javne poti Jurovski Dol, severno od kmetijskih površin in travnatih površin. V neposredni bližini se nahaja cerkev svetega Jurija s pokopališčem. Na južni strani je trgovina s pošto.

Dostop in dovoz na parcele je omogočen z vzhoda, kjer se načrtuje nov prometni priključek iz javne poti Jurovski Dol, odseka 703321. Ta se navezuje na regionalno cesto Jurovski Dol – Lenart, odsek 4109. Cestni priključek je potrebno urediti skladno s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste v skladu s pogoji upravljavca.

Načrtovano je skupno parkirišče za osebna vozila in avtodome, le teh je 39 PM in so namenjena za obiskovalce različnih prireditev v občini. Na parkirišču je načrtovano tudi parkirišče za avtodome. Potrebno in zadostno število parkirnih mest za obe vrsti parkiranja se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Oblika in število parkirnih mest se lahko spremeni in prilagodi, glede na velikost in potrebe objekta ter dejavnost.

Potrebno je zagotoviti manipulacijo vozil na lastnem zemljišču. Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

### **6.4.3 Opis komunalnega in energetskega urejanja**

Predvideno pozidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev in javno dostopnih podatkov GJI.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev in izdelanih strokovnih podlag. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

#### **Vodovodno omrežje**

Obstoječe vodovodno omrežje v upravljanju Mariborskega vodovoda d.o.o. se nahaja severno in vzhodno od predvidene zazidave, v trasi regionalne ceste Jurovski Dol - Lenart.

Za zagotovitev vodooskrbe in požarne zaščite je potrebno zgraditi omrežje z navezavo na končni jašek v delu regionalne ceste Jurovski Dol - Lenart v skladu s pogoji upravljalca. Na predvidenem omrežju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

Celotno omrežje in vsi priključki se izvedejo v skladu s pogoji upravljalca in ob upoštevanju veljavnih tehničnih predpisov za to področje.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Na območju OPPN je zgrajeno obstoječe kanalizacijsko omrežje za odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih voda. Obstoječe kanalizacijsko omrežje je zgrajeno v zahodnem in vzhodnem delu območja ter v severni cesti.

V skladu s konceptom odvodnje naselja Jurovski Dol je na območju OPPN potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode. Fekalne odpadne vode se vodijo preko ločenega sistema z navezavo na obstoječe omrežje, ki se zaključi z čistilno napravo.

Meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin, cest in strešin je potrebno voditi ločeno z navezavo na obstoječe omrežje meteorne kanalizacije, ki ima urejen izpust v neimenovani vodotok, ki se izteka v Globovnico.

Pri izgradnji kanalizacije je potrebno preveriti propustnost obstoječih cevi ter po potrebi zgraditi ustrezne zadrževalnike ipd.

Celotno omrežje mora biti izvedeno vodotesno, v skladu s smernicami in normativi upravljavca ter v skladu s pogoji varstva voda in podtalnice.

### **Elektroenergetsko omrežje**

Na obravnavanem območju se nahaja obstoječi elektroenergetski daljnovod – 0.4 Kv in obstoječa TP 20/0.4 KV Jurovski Dol 1 (t-054), objekt v lasti Elektra Maribor d.d.

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu z izdelano projektno dokumentacijo (TP 20/0,4 Kv Jurovski Dol 1 (t-054), Montažna betonska TP, tip TPR-E1v, 2x1000 Kva, Izgradnja nadomestne TOP in vključite v SNO ter NNO, Elektro Maribor, štev. proj.89/24-GR, avgust 2024) in pogoji upravljavca. Prestavi se lokacija obstoječe in se zgradi nova montažna betonska TP ustrezne moči, lokacija je predvidena na jugovzhodni strani območja. Predvidena TP se naveže v SN in NN omrežje preko predvidenega kablovoda z navezavo v obstoječ daljnovod.

Do posameznih objektov se položi NN omrežje, v zaščitnih ceveh – kabelski kanalizaciji, v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.

Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca in izdelano tehnično dokumentacijo, upoštevajoč veljavno zakonodajo, tehnične predpise in normative s področja oskrbe z električno energijo.

### **Javna razsvetljava**

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja. Omrežje javne razsvetljave se priključi na obstoječo TP Jurovski Dol.

### **Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabske TV**

Severno in vzhodno na območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti ali prestavi.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kabska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

### **Ogrevanje in učinkovita raba energije**

Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje bo urejeno individualno.

Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.



V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, ki ga izda Direkcija za vode RS.

### **Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture**

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene soseske na GJL. Skladno s pogoji je potrebna izvedba novega priključka na vzhodu na obstoječe prometno omrežje.

## **6.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem in registriranem območju kulturne dediščine:

- naselbinska dediščina - Jurovski Dol - Vaško jedro,
- Sakralna stavbna dediščina - Jurovski Dol - Cerkev sv. Jurija.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

## **6.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave**

### **Varstvo pred onesnaženjem zraka**

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Zaradi zmanjšanja onesnaževanja zraka se za ogrevanje prednostno načrtuje priključevanje stavb na sisteme daljinskega ogrevanja. Prednost majo energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak (alternativni viri, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, kurilno olje).

### **Varstvo pred hrupom**

Na območju naj veljajo mejne vrednoti kazalcev hrupa vsaj za III. območje varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju; Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih, prezračevalnih ali drugih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### **Vodni režim in stanje voda**

Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

V skladu z izdelanim geološkim-geotehničnim poročilom, GEOING d.o.o., št. poročila: 53-VI/25, junij 2025, se lokacija nahaja na območju, kjer je »velika« verjetnosti plazenja tal. Iz opozorilne karte erozije pa, da se obravnavane parcele nahajajo na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Zaradi navedenega je pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju potrebno upoštevati:

- Glede na negativne pokazatelje stabilnostne presoje pri omočenem stanju pobočja zaključujemo, da je potrebno zazidalno območje ustrezno odvodnjavati. Izvesti je površinsko odvodnjo in dreniranje nagnjenega terena ter objektov. Iztoki naj se ustrezno kanalizirajo. Odvodnjavanje se mora izvesti tako, da ne bo prišlo do poškodb temeljnih tal; potrebna bo uskladitev s komunalno infrastrukturo.
- Objekte je obvezno temeljiti v enotna, homogena in stabilna temeljna tla. Iz temeljnih tal je obvezno odstraniti umetni nasip, morebitne organske in razmočene zemljine ter jih nadomestiti s podbetonom. Če je suho lahko tudi z uvaljanim lomljencem.
- Temelji objektov naj se armirajo in v celotnem tlorisu izvedejo v homogenih in stabilnih zemljinah. Min. vkop temelja v takšna tla na spodnji stani objekta naj znaša 0,30 m.
- Pri vkopanih zidovih objektov je obvezno upoštevati vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov.
- Brežine začasnih izkopov za gradbeno jamo, ki so nižje od 1,5 m naj se v zemljinah izvedejo v naklonu  $n = 1:1$ . Zemeljska dela se morajo izvesti kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju.
- Vkopne brežine višje od 1,5 m je potrebno ustrezno varovati pred zarušavanjem.
- Po izkopu gradbene jame je potrebno takoj pristopiti k izvedbi temeljev, izravnalne blazine ter obodne drenaže. Drenažna cev naj se min. 0,50 m nad temenom zasipa s filterskim materialom - prani gramoz premera 8-16 mm. Drenaža naj se pod ustreznim naklonom spelje v urejeno odvodnjo.

Okoli objekta mora biti na koti temeljenja izravnalne blazine pod temeljno ploščo izvedena ustrezna drenaža, ki bo preusmerjala precejne vode iz območja temeljenja objekta.

Odvod padavinskih vod iz območja objekta je potrebno načrtovati tako, da ne bo ogrožena stabilnost terena in s tem preprečena erozija terena na sosednje parcele ali objekte.

Zemeljski polprostor na območju predvidene gradnje je slabo prepusten (ocenjeni  $k = 10^{-7}$  m/s). Padavinske vode se lahko speljejo v zadrževalnike, viški vod pa v obstoječi odvodni jarek, ki se steka v potok Globovnico.

### **Ravnanje z odpadki**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

## **6.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

### **Varstvo pred naravnimi nesrečami**

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica. V skladu z izdelanim geološkim-geotehničnim poročilom, GEOING d.o.o., št. poročila: 53-VI/25, junij 2025, se lokacija nahaja na območju, kjer je »velika« verjetnosti plazenja tal. Iz opozorilne karte erozije pa, da se obravnavane parcele nahajajo na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov. Zaradi navedenega je pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju potrebno upoštevati pogoje iz poročila.

Obravnavano območje sodi po Karti potresne nevarnosti Slovenije s povratno dobo 475 let v širše področje SV dela Slovenije, kjer se upošteva računsko vrednost potresnega pospeška temeljnih tal  $a_{gR} = 0,100 \times g$ .

### **Varstvo pred požarom**

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

Stavba mora biti projektirana in grajena tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da ima zgradba ustrezno nosilno konstrukcijo in je načrtovana tako, da je onemogočeno širjenje požara po sosednjih stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

## **6.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta**

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## **6.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **Skupne določbe glede dopustnih odstopanj**

Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

### **Odstopanja glede prometne ureditve**

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

Mikrolokacijo dovoza in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

Natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji ob znani dejavnosti v objektu in normativih glede parkiranja za načrtovano dejavnost.

### **Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve**

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

## **6.10 Obveznost investitorjev, lastnikov in izvajalcev**

### **Pogoji za vzdrževalna in druga dela**

Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

### **Obveznost investitorja**

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

### **Obveznost v času gradnje**

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- po končani gradnji je potrebno vse za gradnjo postavljene provizorije inčasne deponije odstraniti. Na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.