

## 340

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUD-PP (106/10 popr.), 43/11 - ZKZ-C in 57/12) in 15. člena Statuta Občine Sveta Ana (Uradni list RS, št. 39/10 in 107/10) je Občinski svet Občine Sveta Ana na 09. redni seji dne 26. septembra 2012 sprejel

**O D L O K**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu  
za stanovanjsko naselje Lokavec  
1 SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen****(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko naselje Lokavec (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

**2. člen****(vsebina odloka)**

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, opis prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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

Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje:

## A) TEKSTUALNI DEL

- Odlok

## B) GRAFIČNI DEL

- |   |            |
|---|------------|
| 1 Izsek iz kartografske dokumentacije k prostorskim sestavinam planskih aktov za območje Občine Sveta Ana                     | M 1 : 1000 |
| 2 Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem  | M 1 : 1000 |
| 3 Ureditvena situacija  | M 1 : 1000 |
| 4 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro | M 1 : 1000 |
| 5 Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave   | M 1 : 1000 |
| 6 Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom     | M 1 : 1000 |
| 7 Načrt parcelacije   | M 1 : 1000 |

## C) PRILOGE

- Prikaz stanja prostora

- Strokovne podlage
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev

## D) IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

**2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA**

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

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na skrajnem severnem delu občine Sveta Ana, blizu meje z občino Apače in občino Šentilj, nedaleč stran od slovensko-avstrijske meje, v istoimenskem naselju Lokavec, vzhodno od križišča lokalnih cest Zgornja Ščavnica - Lokavec in Lokavec - Rožengrunt - Dražen vrh.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 64/4, 72, 73, 78/2, 80/2, 81/2, 81/3, 430/3 in 436 vse v k.o. Lokavec. Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 30.153,54 m<sup>2</sup>.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidano in v naravi sadovnjak. Teren je razgiban in pada od zahoda proti vzhodu.

(4) Na jugovzhodu območje občinskega podrobnega prostorskega načrta omejuje javna pot, na severu sadovnjaki, na vzhodu travniki in na zahodu pozidano območje (podružnična osnovna šola z vrtcem, večstanovanjski objekt, trgovsko storitveni objekt in nogometno igrišče).

(5) Prometni dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je urejen preko gramozirane dovozne ceste z zahodne strani z lokalne ceste Zgornja Ščavnica - Lokavec. Preko območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka prostozačni telekomunikacijski vod in prostozačni nizkonapetostni električni vod. Vsa gospodarska javna infrastruktura (prometno, vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje) razen kanalizacijskega ter plinovodnega omrežja se nahaja v bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži izven območij varstva narave in varstva kulturne dediščine ter poplavnih območij, le skrajni severozahodni del (97,34 m<sup>2</sup>) sega v območje varstva vodnih virov - II. ožji varstveni pas s strogim režimom varovanja.

**3 OPIS PROSTORSKE UREDITVE****5. člen****(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom)**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- ureditev površinske odvodnje obstoječih objektov ob zahodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- gradnja globalnega drenažnega sistema (ukrep za stabilizacijo območja občinskega podrobnega prostorskega načrta),
- odstranitev drevesne vegetacije (sadovnjak),
- gradnja okoljske infrastrukture (vodovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija),
- gradnja energetske infrastrukture (transformatorska postaja 20/0,4 kV, sredjenapetostni 20 kV kablovod, nizkonape-

točni 0,4 kV razvod, javna razsvetljava, cevovod za toplo vodo) (demontaža dela obstoječega kablanskega nizkonapetostnega 0,4 kV omrežja),

- gradnja komunikacijske infrastrukture (telekomunikacijsko kablansko omrežje) (demontaža dela obstoječega prostozračnega telekomunikacijskega voda),
- gradnja prometne infrastrukture (dostopna cesta in dva cestna priključka),
- gradnja stanovanjskih stavb (26 samostojnih hiš),
- gradnja garažnih stavb (nadstreški za zaščito motornih vozil, če je njihova površina večja od 30,00 m<sup>2</sup>),
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (nadstreški, ograje, oporni zidovi ipd.), ki so dopustni glede na geotehnične pogoje,
- ureditev zunanjih površin (parterne in hortikulture ureditve) ob upoštevanju geotehničnih pogojev,
- nova parcelacija.

#### 4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

##### 4.1 Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

###### 6. člen

###### (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

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

(2) Za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev bo potrebno izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poleg izvedbe nekatere gospodarske javne infrastrukture urediti še površinsko odvodnjo obstoječih objektov zahodno ob območju občinskega podrobnega prostorskega načrta. Zaradi omilitve vpliva precejnih voda, ki skupaj z neugodno geološko zgradbo pobočja predstavljata potencialno labilen teren, morajo biti pred izvedbo kakršnega koli posega na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta izvedeni ukrepi za stabilizacijo terena (površinska in globinska odvodnja celotnega območja občinskega podrobnega prostorskega načrta).

(3) Načrtovane prostorske ureditve ob upoštevanju geotehničnih pogojev gradnje ne bodo imele negativnih vplivov na okolje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega varstva ter ostalega varstva in zaščite okolja.

(4) Zaradi bližine naravnega zaledje, dobra osončenost in prevetrenost, so na pobočju območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je v ambientalnem smislu izjemno kvalitetno, omogočene ugodne bivanjske razmere.

(5) Pri oblikovanju objektov se zaradi vizualna izpostavljenost območja občinskega podrobnega prostorskega načrta posebno pozorno nameni kvalitetnemu oblikovanju objektov, s sodobnim pristopom in ob upoštevanju tipologije ter morfologije podeželskega okolja.

#### 4.2 Rešitve načrtovanih objektov in površin

###### 7. člen

###### (rešitve načrtovanih objektov in površin)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se deli na 26 stavbnih zemljišč namenjenih gradnji samostojnih hiš z eno ali dvema stanovanjskima enotama in na grajeno javno dobro namenjeno gradnji prometne ter ostale gospodarske javne infrastrukture.

(2) Na stavbnih zemljiščih je poleg stanovanjskih stavb dovoljena tudi gradnja infrastrukturnih objektov, gradbeno inženirskih objektov, garažnih stavb (nadstrešek za zaščito motornih vozil, če je njegova površina večja od 30,00 m<sup>2</sup>), nezahtevnih in enostavnih objektov kot dopolnilnih k osnovnemu objektu in ureditev zunanjih površin v skladu z določili tega odloka.

(3) Nova dostopna cesta, ki poteka po sredini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta v smeri severozahod-jugovzhod in ga tako deli na zahodni in vzhodni del, se z novima cestnima priključkoma na severozahodu prometno navezuje na lokalno cesto Zgornja Ščavnica - Lokavec in na jugovzhodu na lokalno pot Lokavec - Pogled.

#### 4.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

##### 4.3.1 Pogoji glede namembnosti in vrste posegov

###### 8. člen

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

V skladu s predpisom o klasifikaciji vrst objektov (v nadaljnjem besedilu: CC-SI) so na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

1. 11 Stanovanjske stavbe:
  - 11100 Enostanovanjske stavbe,
  - 11210 Dvostanovanjske stavbe.
2. 12 Nestanovanjske stavbe:
  - 12420 Garažne stavbe.
3. 21 Objekti prometne infrastrukture:
  - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste.
4. 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
  - 22210 Lokalni plinovodi,
  - 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo,
  - 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
  - 22231 Cevovodi za odpadno vodo.
  - 22240 Lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.
5. 24 Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
  - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

###### 9. člen

###### (vrste objektov glede na zahtevnost)

- (1) V skladu s predpisom o vrstah objektov glede na zahtev-

nost so na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta dopustne naslednje vrste objektov glede na zahtevnost:

1. Zahtevni objekti.
2. Manj zahtevni objekti.
3. Nezahtevni objekti:
  - objekti za lastne potrebe (drvarnica, garaža, steklenjak, uta oziroma senčnica),
  - ograje,
  - škarpe in podporni zidovi,
  - pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, postajališče).
4. Enostavni objekti:
  - objekti za lastne potrebe (nadstrešek, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt, utrjena dvorišča),
  - pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni komunalni objekti),
  - urbana oprema.

(2) V skladu s predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta niso dopustne naslednje vrste nezahtevnih in enostavnih objektov:

- bazen, nepretočna greznica, pretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, vodni zbiralnik, betonsko korito, ribnik, zajetje, vrtina ali vodnjak (namenjena rabi vode), ponikalnica za padavinske odpadne vode.

#### 10. člen

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

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so ob upoštevanju geotehničnih pogojev dopustne naslednje izvedbe del:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta ali njegovega dela,
- redno vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin.

#### 11. člen

##### (vrste dejavnosti)

V skladu s predpisom o standardni klasifikaciji dejavnosti je na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta dopustno opravljanje naslednjih dejavnosti, zgolj v smislu samozaposlitve oziroma z največ še eno zaposleno osebo:

1. J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI:
  - 62 Računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti,
  - 63 Druge informacijske dejavnosti.
2. K FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI:
  - 64 Dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov,
  - 65 Dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
  - 66 Pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve.
3. L POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI:

- 68 Poslovanje z nepremičninami.
4. M STROKOVNE, ZNANSTVENE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI:
    - 69 Pravne in računovodske dejavnosti,
    - 71 Arhitekturno in tehnično projektiranje,
    - 73 Oglaševanje in raziskovanje trga,
    - 74 Druge strokovne in tehnične dejavnosti.
  5. N DRUGE RAZNOVRSTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI:
    - 82 Pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti.
  6. S DRUGE DEJAVNOSTI:
    - 95 Popravilo računalnikov in izdelkov za široko rabo,
    - 96 Druge storitvene dejavnosti.

#### 4.3.2 Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov in površin

#### 12. člen

##### (regulacijski in funkcijski elementi)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- grajeno javno dobro je zemljišče in na njem zgrajeni objekti, namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža, zelena površina in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče ipd.;
- stavbno zemljišče je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu;
- površina za razvoj objekta je površina na kateri je možna gradnja enega ali več samostojnih objektov znotraj stavbnega zemljišča pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Določena je z gradbeno mejo in gradbeno linijo ter odmaknjena najmanj 2,00 m od parcelne meje stavbnega zemljišča in najmanj 6,00 m od parcelne meje grajenega javnega dobra;
- gradbena meja je črta, ki jo novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo s fasado ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost površine za razvoj objekta. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, terase, balkoni, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča in manjši oblikovni poudarki posamezne fasade za največ 1,00 m izven površine za razvoj objekta;
- gradbena linija je črta, na katero morajo biti delno ali v celoti z enim robom - s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljen je zamik celotne fasade od gradbene linije za največ 1,00 m v notranjost površine za razvoj objekta;
- faktor zazidanosti stavbnega zemljišča se določi kot razmerje med zazidano površino, kjer se upoštevajo stavbe in objekti za lastne potrebe, in celotno površino stavbnega zemljišča.

#### 13. člen

##### (lege, velikosti in oblikovanja stavb)

- (1) Samostojna hiša z enim ali dvema stanovanjema:
  - tipologija: prostostoječi objekt. Vrstne hiše niso dopustne;
  - tlorisni gabarit: največ 12,00 m x 18,00 m. Oblika osnovnega

tlorisa je podolgovate oblike z razmerjem stranic od 1:1,2 do 1:1,5, dopustno pa je tudi dodajanje in odzemanje stavbnih volumnov na osnovi podolgovatega tlorisa (npr. v obliki črke L);

- višinski gabarit: največ K+P+M (višina kolenčnega zidu največ 1,20 m) in največ K+P+I v primeru ravne strehe ali enokapne strehe naklona do 15°. Pritličje je lahko delno vkopano v teren. Dopustna je medetažna zasnova;
- konstrukcija: klasično zidana, lesena ali montažna;
- streha: ravna, enokapna z naklonom do 15° ali dvokapna z naklonom od 35° do 45°. Smer slemena je poljubna in odvisna od zasnove stavbe oziroma vzporedna z daljšo stranico. V detajlih je dovoljena kombinirana streha in možnost frčad in čopov. Na strehah je dovoljeno namestiti zbiralnike sončne energije, vendar naj bodo nameščeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo naselja;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Dopustni so temnejši toni (temno rdeča, siva, rjava barva). Ravna streha je lahko ozelenjena;
- fasada: klasično ometana (obarvane v umirjene tone), lesena ali iz sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno kvalitetna arhitektura;
- lega: definirana je s površino za razvoj objekta, znotraj katere se objekt postavi pravokotno oziroma vzporedno z gradbenimi mejami in gradbenimi linijami tako, da se glede na dostopnost, nagib terena, orientacijo ter organizacijo nepozidanega prostora ohrani čim večji del uporabne zunanje površine;
- višinska kota pritličja oz. kleti objekta: kot je določeno v grafičnem delu (vkop temeljev vsaj 0,40 m v dobro nosilno hribinsko podlago, predvidoma 2,90 m - 4,20 m pod nivojem obstoječega terena, odvisno od lokacije objekta).

(2) Nadstrešek za zaščito motornih vozil, če je njegova površina večja od 30,00 m<sup>2</sup>:

- tipologija: prostostoječi objekt ali vpet v steno stanovanjskega objekta;
- tlorisni gabarit: površina največ 50,00 m<sup>2</sup>;
- višinski gabarit: višina najvišje točke največ 4,00 m, merjeno od najnižje točke objekta;
- konstrukcija: lesena, kovinska ali betonska;
- streha: ravna ali pod blagim naklonom ali ločna (polkrožna);
- strešna kritina: pločevinasta, steklena, polikarbonatna ali enaka kritini stanovanjskega objekta;
- lega: na stavbnem zemljišču pred stanovanjskim objektom, oddaljen od parcelne meje najmanj 1,00 m. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katero meji, ga je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo.

#### 14. člen

##### (lege, velikosti in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Lege nezahtevnih in enostavnih objektov:

- objekti za lastne potrebe (drvarnica, steklenjak, uta oziroma senčnica, rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto, zbiralnik za kapnico, enoetažni pritlični objekt): na stavbnem zemljišču, odmaknjeni najmanj 1,00 m od parcelne meje stavbnega zemljišča in najmanj 6,00 m od parcelne meje grajenega javnega dobra. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, jih je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo;
- objekti za lastne potrebe (garaža): na stavbnem zemljišču,

znotraj površine za razvoj objekta;

- objekti za lastne potrebe (nadstrešek): na stavbnem zemljišču, odmaknjen najmanj 1,00 m od parcelne meje. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katero meji, ga je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo;
  - objekti za lastne potrebe (utrjena dvorišča): na stavbnem zemljišču, odmaknjena najmanj 1,00 m od parcelne meje stavbnega zemljišča in do parcelne meje grajenega javnega dobra. S pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, jih je dopustno postaviti tudi bliže ali na parcelno mejo.
  - ograje, škarpe in podporni zidovi: na stavbnem zemljišču, do parcelne meje oziroma na parcelni meji stvabnih zemljišč (medsosedske ograje);
  - pomožni infrastrukturni objekti: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, vendar v skladu z določili tega odloka glede zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
  - urbana oprema: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta vendar tako, da ni ovirano odvijanje prometa ter vzdrževanja infrastrukturnih objektov in naprav.
- (2) Velikosti in oblikovanja nezahtevnih in enostavnih objektov:
- ulične ograje se izvede na klasičnem zidanem ali betonskem podstavku do višine 0,50 m, na katerega se namesti lesena ali kovinska ali žična ograja do skupne višine 1,20 m, merjeno od višinske kote hodnika za pešce ob ograji. Lahko pa se izvede samo nizek delilni zid do višine 0,50 m z zasaditvijo na stavbnem zemljišču investitorja;
  - za ostale nezahtevne in enostavne objekte se upoštevajo določila predpisa o vrstah objektov glede na zahtevnost;
- (3) Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati geotehnične pogoje gradnje, enako kot za manj zahtevne in zahtevne objekte.

#### 15. člen

##### (faktor zazidanosti stavbnega zemljišča)

Faktor zazidanosti stavbnega zemljišča je največ 0,4.

#### 16. člen

##### (lege, velikosti in oblikovanja zunanjih površin)

(1) Ureditev zunanjih zelenih in tlakovanih površin je poljubna, in sicer odvisna od potreb in razpoložljivega prostora na stavbnem zemljišču.

(2) Na bivalno enoto se na stavbnem zemljišču zagotovita najmanj dve parkirni mesti. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost.

(3) Višinske razlike se premosti z ozelenjenimi brežinami v naklonu, ki ga dopušča teren skladno z geotehničnimi pogoji gradnje. Kadar to ni možno, se jih premošča s podpornimi zidovi ali škarpami.

(4) Urejeno mora biti odvodnjavanje funkcionalnih površin okolice objektov v meteorno kanalizacijo, skladno z geotehničnimi pogoji.

#### 4.3.3 Geotehnični pogoji gradnje

#### 17. člen

##### (geotehnični pogoji gradnje)

(1) Stavbe se obvezno po celotnem tlorisu temelji v homoge-

na, stabilna in nosilna tla skladno z grafično prilogo (predvidoma 2,90 m - 4,20 m pod nivojem obstoječega terena, odvisno od lokacije). Temeljna tla morajo biti obvezno osušena - drenirana. Temelji se armirajo in izvedejo kot pasovni, ki se zaradi nagnjenega terena ponekod lahko izvedejo stopničasto. Po želji se lahko izvede temeljenje stavb tudi na temeljni plošči. Minimalni vkop temeljev v homogeno, nosilno hribino na spodnji strani objekta mora biti vsaj 0,40 m.

(2) Pri vkopanih zidovih se obvezno upošteva vpliv aktivnih zemeljskih pritiskov nanje. Vrednost  $E_a$  se korigira s faktorjem varnosti  $F = 1,50$ .

(3) Brežine začasnih izkopov za gradbeno jamo se v zemljinah izvedejo v naklonu 2:1, v hribinah v naklonu 4:1. Zemljiska dela se izvede kontinuirano, v najkrajšem možnem času in v sušnem obdobju. Po izkopu gradbene jame se takoj pristopi k izgradnji kletne etaže in izvedbi lokalnega dreniranja na kontaktu povrhnjica-hribina. Drenažne cevi se minimalno 0,80 m nad terenom zasipajo s filterskim materialom – prani gramoz 16-32 mm. Prostor med kletnimi zidovi in brežino izkopa se, po vgraditvi drenaže, takoj zapolni s kvalitetnim preperinskim materialom iz izkopa do kote zunanje ureditve terena. Zemljine naj se komprimirajo do vrednosti  $M_s = 40$  Mpa.

(4) Pri načrtovanju in gradnji objektov se zahteva strogo spoštovanje predpisanih geotehničnih pogojev gradnje iz Geološko - geotehničnega elaborata o pogojih zazidave na območju stanovanjskega naselja Lokavec, št. 28-VII/11, Geoinj d.o.o., julij 2011.

(5) Pred izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezne objekte morajo biti opravljene dodatne geološke raziskave in določeni geotehnični pogoji za vsak objekt posebej,

(6) Pri izvajanju zemeljskih del mora investitor zagotoviti geomehanski nadzor.

#### 4.3.4 Pogoji in merila za parcelacijo

##### 18. člen (parcelacija)

Parcelacija je prikazana v grafičnem delu. Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

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

##### 19. člen (splošni pogoji)

(1) Gospodarska javna infrastruktura je načrtovana na območju in izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Detajlni pogoji za priključitev na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnim mnenjem in vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

##### 20. člen (prometno urejanje)

(1) Po sredini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi dostopna cesta, ki poteka v smeri severozahod-jugovzhod. Z novima cestnima priključkoma se na severozahodu prometno naveže na lokalno cesto Zgornja Ščavnica - Lokavec in na jugovzhodu na lokalno pot Lokavec - Pogled. Južno od novega prometnega priključka na lokalno pot Lokavec - Pogled se lokalna pot razširi in ob njej se uredi enostranski izvennivojski hodnik za pešce kot nadaljevanje hodnika za pešce dostopne ceste.

(2) Tipiski prečni profil dostopne ceste v skupni širini 10,00 m sestavljajo:

- hodnik za pešce: 2,00 m,
- dvosmerno vozišče: 6,00 m,
- hodnik za pešce: 2,00 m.

(3) Prečni nagib vozišča je enostranski 2,5 %, v krivinah v smeri proti notranji strani krivine. Prečni nagib hodnikov za pešce je 2,0 % v smeri proti vozišču.

(4) Vozišče in hodnika za pešce se nivojsko loči z robniki dvignjenimi od roba vozišča za 12 cm. Uvozi do stavbnih zemljišč se uredijo preko pogreznjenih robnikov.

(5) Višinske kote dostopne ceste in smeri prečnih nagibov vozišča so določene v grafičnem delu.

(6) Dostopna cesta se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter se opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

(7) Dostopna cesta sočasno služi kot intervencijska pot.

(8) Pri projektiranju prometne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s področja prometa.

##### 21. člen (odvodnja in čiščenje odpadnih voda)

(1) Za odvodnjavanje odpadnih voda se v dostopni cesti zgradi ločeni kanalizacijski sistem, in sicer meteorni kanal za padavinske odpadne vode in fekalni kanal za komunalne odpadne vode. Del fekalnega kanala v južnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se zaradi konfiguracije terena položi izven dostopne ceste.

(2) Meteorna kanalizacija se glede na hidravlični izračun izvede s primarno cevjo  $\phi$  300 mm. Opremi se z revizijskimi jaški na katere se naveže sekundarna meteorna kanalizacija, ki jo sestavljajo vezne cevi in požiralniki, ki vsebujejo peskolov globine minimalno 0,50 m. Padavinske odpadne vode s streh in z utrjenih povoznih površin (ceste, parkirišča, manipulativne površine) se preko sekundarne kanalizacije odvodnjava v primarno kanalizacijo, ki se izlije preko iztočne glave v občestni jarek lokalne poti Lokavec - Pogled, kateri se pred erozijo zaščiti s kanaletami.

(3) Fekalna gravitacijska kanalizacija se zgradi iz PE cevi  $\phi$  250 mm in se opremi z revizijskimi jaški DN 800 do 1000 na medsebojni razdalji do 50,00 m. Na fekalni kanal se priključi hišne kanalizacije dimenzij  $\phi$  160 mm s tipskimi PE jaški DN 600 minimalne globine 1,20 m. Odvod komunalnih odpadnih voda iz stanovanjskih stavb se odvisno od konfiguracije terena zagotovi iz kleti ali pritličja. V primeru previsoke nivelete za direkten gravitacijski hišni priključek se zgradi hišno prečrpališče. Fekalna kanalizacija se naveže na že zgrajena fekalno kanalizacijo do

čistilne naprave.

(4) Kanalizacija se zgradi vodotesno, iz kvalitetnih materialov z življenjsko dobo vsaj 50 let, ki ustrezajo veljavnim predpisom in standardom za tovrstna dela.

(5) Točen potek tras kanalizacijskih vodov se določi na podlagi posebne projektne dokumentacije.

(6) Pri projektiranju in izvedbi projekta javne kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji ter predpisi, ki urejajo čiščenje in odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih vod v javno kanalizacijo.

## 22. člen

### (odvodnja površinskih in precdnih voda)

(1) Pred pričetkom načrtovanja in gradnje kateregakoli objekta na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se izvede površinsko in podzemno odvajanje precejnih voda z ustreznim globalnim drenažnim sistemom, ki bo iz območja povrhnjice in kontakta s hribinsko osnovo odvajal precejno vodo. Iztok se ustrezno kanalizira in spelje ločeno od meteorne kanalizacije. Za sistem podzemne in površinske odvodnje se predhodno izdelata ustrezen projekt na podlagi detajlnejše geološke analize.

(2) Okoli načrtovanih stanovanjskih objektov se izvede horizontalne drenaže (lokalni drenažni sistem), položene na koti temeljenja posamezne stavbe. Drenažne cevi se minimalno 0,80 m nad terenom zasiplje s filterskim materialom - prani gramoz 16-32 mm. Iztoke se ustrezno kanalizira in spelje ali v drenažno vejo globalnega drenažnega sistema (objekti ob zahodni strani dostopne ceste) ali razpršeno (zelenice, odvodni jarki) na površje (objekti ob vzhodni strani dostopne ceste).

(3) Površinska odvodnja obstoječih objektov, ki se nahajajo zahodno ob območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, se uredi z odvodnimi jarki ali novo meteorno kanalizacijo, ki se spelje zunaj območja nevarnosti plazenja tal. Odvodnja mora biti izvedene pred pričetkom načrtovanja in gradnje kateregakoli objekta na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta.

## 23. člen

### (oskrba z vodo)

(1) Za potrebe vodo oskrbe območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se v načrtovani dostopni cesti zgradi vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki se krožno naveže na obstoječi vodovod.

(2) Vso upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov in izvedbo financira investitor. Po končanju del se novozgrajeni vodovodni objekti in naprave brezplačno predajo v last Občine Sveta Ana in v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d..

(3) Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor si je potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

## 24. člen

### (elektronske komunikacije)

(1) Za vse posege v zvezi s komunikacijsko infrastrukturo je treba pri Telekomu Slovenije naročiti projekte za izvedbo, v katerih se predvidi izgradnja telekomunikacijske kableske kanalizacije in ustreznega telekomunikacijskega omrežja od priključne

točke v bližini hiše Lokavec 9 do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi telekomunikacijska kableska kanalizacija:

- v dostopni cesti vsaj dve cevi fi 110 mm s pripadajočimi kableskimi jaški dimenzije 1,20 x 1,20 x 1,20 m,
- do posameznih objektov ena cev fi 50 mm,
- prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorjev.

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

## 25. člen

### (oskrba z električno energijo)

(1) V skladu s strokovno podlago, Ureditev elektroenergetskega omrežja za stanovanjsko naselje Lokavec, št. 274/11-GR, Elektro Maribor d.d., julij 2011, se za napajanje območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z električno energijo izvede:

- zgradi se nova transformatorska postaja 20/0,4 kV Lokavec 3;
- za vključitev transformatorske postaje Lokavec 3 v obstoječe srednjenapetostno 20 kV omrežje se zgradi nov srednjenapetostni 20 kV kablovod do obstoječega srednjenapetostnega 20 kV daljnovoda d-137 odcep Lokavec. Vključitev na daljnovod d-137 se izvede na obstoječem oporišču 29;
- iz transformatorske postaje Lokavec 3 se zgradi ustrezen nizkonapetostni 0,4 kV razvod do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Del obstoječega kableskega nizkonapetostnega 0,4 kV omrežja na območju občinskega podrobnega prostorskega se demontira.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljalca.

## 26. člen

### (javna razsvetljava)

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se opremi z javno razsvetljavo v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

## 27. člen

### (ogrevanje)

(1) Ogrevanje se vrši iz lastnih kotlovnice na lesno biomaso ali z izkoriščanjem drugih alternativnih in obnovljivih virov energije (kogeneracije, toplotne črpalke, solarni kolektorji ipd.).

(2) V prihodnosti bo možno objekte na območju občinskega

podrobnega prostorskega načrta priključiti na sistem daljinskega ogrevanja, zato se v ta namen v dostopni cesti zgradi ustrezen cevovod za toplo vodo.

### 28. člen

#### (učinkovita raba energije in uporaba obnovljivih virov energije)

(1) Pri gradnji objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

### 29. člen

#### (ravnanje s komunalnimi odpadki)

(1) V okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi zbirno mesto za namestitev namenske embalaže za zbiranje odpadkov, katere vsak nov uporabnik storitev odvoza odpadkov prejme od izvajalca javnih služb zbiranja in prevoza mešanih komunalnih odpadkov. Prezemno mesto odpadkov za posameznega uporabnika ali skupino uporabnikov določi izvajalec javnih služb zbiranja in prevoza mešanih komunalnih odpadkov, najkasneje ob začetku uporabe storitev javnih služb, z vpisom uporabnika v register.

(2) Izvajalec javnih služb zbiranja in prevoza mešanih komunalnih odpadkov prevzema odpadke na prevzemnih mestih v dneh, ki so za vsako posamezno vrsto odpadka določeni z letnim koledarjem odvozov.

(3) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili veljavnega občinskega predpisa, ki določa zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov.

## 6 REŠITEV IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 30. člen

#### (varstvo kulturne dediščine)

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

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

### 31. člen

#### (varstvo voda)

(1) Gradnja cestnega priključka dostopne ceste na lokalni cesti Zgornja Ščavnica - Lokavec sega v območje varstva vodnih

virov - II. ožji varstveni pas s strogim režimom varovanja, zato je pri načrtovanju izvedbe del treba upoštevati omejitve in pogoje veljavnih predpisov, ki določajo vodovarstveni režim.

(2) Zbiranje in odvajanje odpadnih voda mora biti ločeno za padavinske, komunalne in industrijske vode v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi s tega področja.

(3) Komunalne odpadne vode se odvaja v fekalni kanal javne kanalizacije in čisti na skupni čistilni napravi.

(4) Padavinske vode, ki odtekajo s streh in z utrjenih površin (parkirišča, dovozne ceste, dvorišča), se po mehanskem čiščenju (peskolovi), odvajajo v meteorni kanal javne kanalizacije.

(5) Kanalizacijski sistem za komunalne in padavinske vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi.

(6) Ureditev odvodnih jarkov, meteornih kanalov ter gradnja novih in nadomestnih prepustov je treba izvesti s primernim pretočnim profilom, katerega se dimenzionira na podlagi hidraličnega izračuna za maksimalne pričakovane pretoke zalednih vod.

(7) V sklopu priprave projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje je treba izdelati hidrogeološko poročilo.

(8) Na erozijskih in plazljivih območjih so prepovedani posegi, ki pospešujejo erozijo in oblikovanje hudournikov, ali posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišč, dodatno obremenjevanje, ali razbremenjevanje zemljišč. Prepovedano je ogoljevanje in krčenje površin, zadrževanje vode, omejevanje pretoka hudourniških voda, zasipavanje izvirov in podobne dejavnosti, ki ogrožajo stabilnost erozijskih in plazljivih območij.

(9) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, sanitarna voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami Zakona o vodah.

(10) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje.

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

### 32. člen

#### (varstvo tal)

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

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, vendar takšen vir onesnaženja predstavlja vsako vozilo rednega prometa, tako da je verjetnost tovrstnega onesnaženja zanemarljiva.

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

### 33. člen

#### (ohranjanje narave)

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

### 34. člen (varstvo zraka)

(1) Objekti ne smejo povzročati povečanja emisij onesnaževanja ozračja. Obremenitev zraka ne sme presežati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

(2) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne sme presežati dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(3) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

### 35. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v III. območje varstva pred hrupom.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je dovoljena mejna raven hrupa 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi, ter kritična raven 59 dBA ponoči in 69 dBA podnevi.

(3) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene.

### 36. člen (varovanje naravnih virov)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

### 37. člen (varovanje pred elektromagnetnim sevanjem)

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

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

### 38. člen (obramba)

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

### 39. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je izpostavljen vplivu občasno agresivnejših precejnih vod, ki skupaj z neugodno geološko zgradbo pobočja predstavljajo po-

tencialno labilnost terena, zato je pri gradnji objektov potrebno strogo upoštevati predpisane pogoje iz Geološko - geotehničnega elaborata o pogojih zazidave na območju stanovanjskega naselja Lokavec, št. 28-VII/11, Georing d.o.o., julij 2011.

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

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

### 40. člen (varstvo pred požarom)

(1) Požarno varstvo vseh objektov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.

(2) V primeru požara mora biti omogočen dostop gasilskim vozilom neposredno do objektov. Delovne površine za intervencijska vozila se zagotovijo na prometnih površinah in manipulativnih površinah ob objektih.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zgradi hidrantno omrežje z nadzemnimi hidranti, ki mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

(4) Zaščita pred širjenjem požara med objekti, kjer ni možno zagotoviti požarnovarnostnega odmika oziroma med prostori različne namembnosti, se izvede s protipožarnimi zidovi (zidovi brez odprtín), v primeru eventualnih odprtín morajo biti le-te izdelane iz ognje odporne materiala.

(5) Investitorji objektov, za katere je pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja obvezna izdelava študije požarne varnosti, so dolžni pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

(6) Za objekte, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata zasnova požarne varnosti. V tem primeru soglasja Uprave RS za zaščito in reševanje ni treba pridobiti.

## 9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 41. člen (etapnost izvedbe)

(1) Prostorske ureditve se izvedejo v treh etapah:

1. Prva etapa:
  - ureditev površinske odvodnje obstoječih objektov ob zahodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta,
  - ukrepi za stabilizacijo območja občinskega podrobnega prostorskega načrta (gradnja globalnega drenažnega sistema).
2. Druga etapa:
  - odstranitev drevesne vegetacije (sadovnjaka),
  - gradnja okoljske infrastrukture (vodovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija),
  - gradnja energetske infrastrukture (transformatorska postaja 20/0,4 kV, srednjenaletostni 20 kV kablovod, nizkonapetostni 0,4 kV razvod, javna razsvetljava, cevovod za toplo vodo) (demontaža dela obstoječega kableskega nizkonape-



- tostnega 0,4 kV omrežja),
  - gradnja komunikacijske infrastrukture (telekomunikacijsko omrežje) (demontaža dela obstoječega prostozračnega telekomunikacijskega voda),
  - gradnja prometne infrastrukture (dostopna cesta in dva cestna priključka),
  - izvedba parcelacije.
3. Tretja etapa:
- gradnja stanovanjskih stavb (samostojna hiša),
  - gradnja garažnih stavb (nadstrešek za zaščito motornih vozil, če je njegova površina večja od 30,00 m<sup>2</sup>),
  - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov (nadstreški, ograje, oporni zidovi ipd.),
  - ureditev zunanjih površin.
- (2) Časovna izvedba, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape (razen prve etape), je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

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

#### **42. člen**

##### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna so odstopanja od poteka načrtovanih tras in objektov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko - geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(2) Dopustna so odstopanja od v grafičnem delu določenih višinskih kot pritličij oz. kleti stanovanjskih hiš, če se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izkaže, da bo gradnja bolj ekonomična ali bolj funkcionalna.

(3) Dopustna so manjša odstopanja od načrtovanih mejnih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji.

(4) Dopustna so odstopanja od vrste dejavnosti, v kolikor za to obstajajo prostorske možnosti in ob upoštevanju določil tega odloka, predvsem glede hrupa in ostalega varstva okolja ter ob soglasju mejnih sosedov.

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

#### **43. člen**

##### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju se upoštevajo vsa določila, navedena v posameznih poglavjih tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

### **12 KONČNE DOLOČBE**

#### **44. člen**

##### **(hramba in vpogled)**

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora Občine Sveta Ana.

#### **45. člen**

##### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Sveta Ana (Uradni list RS, št. 82/06), ki se nanašajo na območje občinskega podrobnega prostorskega načrta.

#### **46. člen**

##### **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 35000-04/2010  
Datum: 26. september 2012

Župan Občine Sveta Ana  
Silvo Slaček, s. r.