

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA OBMOČJE JD-06 STANOVANJSKO NASELJE V  
JUROVSKEM DOLU,  
V OBČINI SVETI JURIJ V SLOVENSKIH GORICAH**

- osnutek OPPN -

NAROČNIK in INVESTITOR:

**LASTNIKI PARCEL**

PRIPRAVLJAVEC:

**OBČINA SVETI JURIJ V SLOVENSKIH GORICAH  
Jurovski Dol 70b  
2223 Jurovski Dol**

IZDELOVALEC:

**URBIS d.o.o. Maribor**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,  
ZAPS 1502 A**

Podpis:

Na podlagi 119. člena v povezavi s 110. in 289. členom Zakona o urejanju prostora (ZURep-2, Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/18, 26/18 uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah na svoji .... redni seji, dne ..... sprejel

**ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE JD-06  
STANOVANJSKO NASELJE V JUROVSKEM DOLU, V OBČINI SVETI JURIJ V  
SLOVENSKIH GORICAH, ki je objavljen v MUV št. ...., z dne .....**

**ŽUPAN**

**Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah  
Peter Škrlec**

## **PODATKI O IZDELOVALCU**

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3**  
**2000 Maribor**

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**ZAPS 1502 A**

Podpis:

FAZA: **osnutek OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-039**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH  
AKTOV: 1581

DATUM: **MAJ 2020**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,**  
**Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**Zdenka LEŠNIK, geo. teh.**

## VSEBINA ELABORATA

### I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

### II. Tekstualni del:

- Osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

### III. Kartografski del:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

### IV. Priloge:

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep

## I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

**NATALIJA BABIČ**  
(ime in priimek)

**IZJAVLJAM,**

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu pridobljena vsa potrebna mnenja
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

**2019/OPPN-039**  
(številka projekta)

**Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1502 A**  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

**Maribor, MAJ 2020**  
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

---

## II. TEKSTUALNI DEL:

---

- Osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

Na podlagi 119. člena v povezavi s 110. in 289. členom Zakona o urejanju prostora (ZURep-2, Ur. l. RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, številki 26/18, 26/18 uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah na svoji .... redni seji, dne ..... sprejel

## ODLOK

### O

## OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE JD-06 STANOVANJSKO NASELJE V JUROVSKEM DOLU, V OBČINI SVETI JURIJ V SLOVENSKIH GORICAH

(osnutek)

### I. UVODNI DOLOČBI

#### 1. člen

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za JD-06 stanovanjsko naselje v Jurovskem Dolu, v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2019/OPPN-039.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1581.

#### 2. člen

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih 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 in ohranjanje 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 usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

### II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

#### 3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo stanovanjskih stavb na lastnih parcelah, s predvidenimi novimi dovozi do parcel in z vso potrebno komunalno in energetsko infrastrukturo.
- (2) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

### III. OBMOČJE OPPN

#### 4. člen (območje OPPN)

(1) Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, stanovanjsko naselje Polje, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

(2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. 529 Jurovski Dol: 14/3, 16/3. Meja območja poteka po obodu teh parcel.

(4) Velikost zemljišča je 19 538 m<sup>2</sup>.

### IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 5. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Predvidena je gradnja 21 stanovanjskih stavb, ob novo načrtovani dovozni cesti, ki se v vzhodnem in zahodnem delu območja OPPN priključuje na obstoječi občinski cesti. Vsaka stanovanjska stavba leži na lastni parceli, v okviru katere je predvidena tudi odstava avtomobila.

(2) Načrtovana pozidava nadaljuje gradnjo na območju stavbnih zemljišč, v nadaljevanju proti jugu ostajajo območja zelenih površin in kmetijska zemljišča.

#### 6. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Območje je po občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot območje, ki leži na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, stanovanjsko naselje Polje.

(2) Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah
- prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- Stanovanjske stavbe:
  - enostanovanjske stavbe,

- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
  - gostinske stavbe,
  - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

## 7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Predvidena je gradnja 21 enostanovanjskih stavb, na novih parcelah in dovozne ceste do posameznih parcel.

### ENOSTANOVANJSKE STAVBE

- Višina stavb je lahko P+M (pritličje in mansarda). Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.

- Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe. Barva kritine je črna, siva do grafitno sive, rjave, rdeče ali opečne barve in nerefleksivne.

- Parceli stavb 11 in 12 sta nekoliko manjši, zato je na njiju možna združitev območja pozidave in postavitve dvojčka.

(2) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stanovanjskih stavb ter območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %.

Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

(3) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih, sivih in/ali pastelnih barv.

(4) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

(5) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.

## 8. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(2) 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.

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

(4) Postavitve ograd v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.



## V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 9. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in 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.

### 10. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa občinska cesta odsek 703321 na vzhodni strani in odsek občinske ceste 703412 na severozahodni strani. Oba odseka omogočata priključitev nove dovozne ceste, ki se načrtuje na območja OPPN za nemoteno prometno funkcioniranje in dostopnost do novih stanovanjskih parcel.

(2) Nova in glavna povezovalna, dovozna cesta je načrtovana na severu območja OPPN in povezuje obstoječi občinski cesti. Na zahodni strani se priključuje na obstoječi priključek sicer neasfaltirane ceste. Na vzhodni strani pa je načrtovan nov priključek na obstoječo občinsko cesto. V severnem delu ob novem priključku na občinsko cesto je možno načrtovati tudi nov priključek na obstoječe parkirišče ob obstoječem trgovskem objektu. S severne dovozne ceste se proti jugu predvidevata dva priključka z dovozno cesto, ki se na jugu skleneta in tako omogočata dovoze in dostope do novih predvidenih parcel in stavb.

(3) Nove predvidene dovozne ceste se načrtujejo v gabaritu 6,60 m in 6,50 m.

(4) Parkiranje je zagotovljeno na lastnih parcelah in sicer 2 PM/stanovanjsko enoto, oziroma potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na potrebe.

(5) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(6) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

### 11. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

(2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

(3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

### 12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN se ne nahaja vodovodno omrežje. Najbližji obstoječi vodovodni cevovod se nahaja južno od meje OPPN, v bližini pokopališča in v skrajnem severozahodnem delu zunaj meje OPPN.

### **13. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) V občinski cesti na vzhodni strani in ob zahodni strani meje OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.
- (2) Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.
- (3) Meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin je potrebno voditi preko lovilca olj v meteorni kanal.

### **14. člen**

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Priklučevanje predvidenih objektov je možno na obstoječe omrežje.

### **15. člen**

(javna razsvetljava)

- (1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

### **16. člen**

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.
- (2) Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska kanalizacija in PVC cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

### **17. člen**

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) 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.
- (4) 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.

### **18. člen**

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na GJI.
- (2) Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove severne dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 19. člen (kulturna dediščina)

(1) Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

V širšem območju proti severu, meji na nepremično kulturno dediščino Jurovski dol-vaško jedro (EŠD 7088), tip naselbinska dediščina.

(2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni 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.

## VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

### 20. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

(1) 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.

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

(3) 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, nezaščitenih 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.

### 21. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### 22. člen (vodni režim in stanje voda)

(1) Območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.

(2) 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.

**23. člen**  
(ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje se nahaja v Ekološko pomembnem območju (EPO), Slovenske gorice-osrednji del.

**24. člen**  
(ravljanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.  
(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

**25. člen**  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

**26. člen**  
(varstvo pred požarom)

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

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene 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 imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

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

(4) Intervencija in dostava bosta zagotavljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. 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.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **27. člen**

(etapnost gradnje)

(1) 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 infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvi.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **28. člen**

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi 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.

(2) 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.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

### **29. člen**

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

(1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

(2) Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.

### **30. člen**

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) 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.

## XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

### 31. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) 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.

(2) 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.

### 32. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.

### 33. člen

(obveznost v času gradnje)

(1) 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,
- 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,
- 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.

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

## XII. KONČNE DOLOČBE

### **34. člen**

(vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

### **35. člen**

(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### **36. člen**

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: .....

Sveti Jurij v Jurovskem dolu, dne .....

**ŽUPAN**

**Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah**

**Peter Škrlec**



### III. KARTOGRAFSKI DEL:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

#### 3. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000



---

## IV. PRILOGE:

---

- Izvleček iz prostorskih sestavin planskih dokumentov
- Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep
















## 1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH DOKUMENTOV

### 1.1 IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (MUV, št. 29/2018, z dne 16.11.2018.)



#### OPN - Namenska raba (kartografski del)

	S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
	C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
	I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
	B - Posebna območja (BT, BD, BC)
	Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
	P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
	Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
	A - Površine razpršene poselitve
	Kmetijska zemljišča (K1, K2)
	Gozdna zemljišča
	Površinske vode (VC, VM)
	VI - Območja vodne infrastrukture
	L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
	f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
	Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Slika 1: Izsek in OPN z mejo območja OPPN v rdeči barvi in legendo,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, stanovanjsko naselje Polje, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

Območje je namenjeno izgradnji enostanovanjskih stavb etažnosti P+M (pritličje, mansarda), ob vzhodnem robu ima lahko programsko, gabaritno in oblikovne poudarke (večstanovanjske stavbe s spremljajočimi dejavnostmi, objekti etažnosti največ P+1+M.

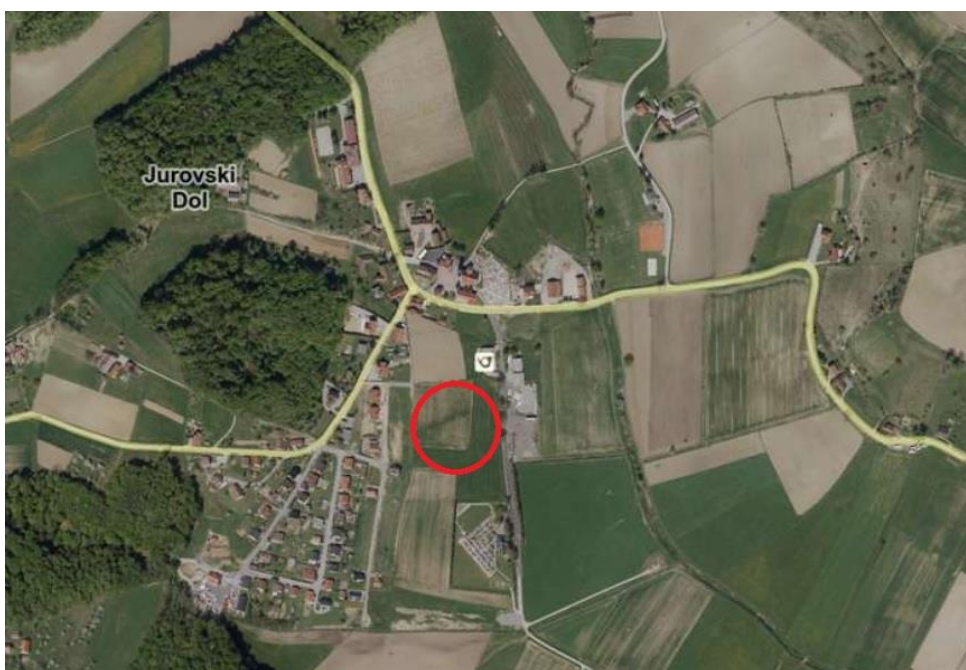
## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

### 2.1 Opis območja OPPN

#### 2.1.1 Širše območje

Območje se nahaja južno od osrednjega dela naselja Jurovski dol, ki sodi v občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Naselje Jurovski dol je v večini poseljeno in pozidano ob glavnih cestah, državnih cestih in občinskih cestah. Območje je predvsem stanovanjsko, z obstoječimi eno in dvostanovanjskimi objekti, ki ležijo ob obstoječi prometni in gospodarski infrastrukturi. V neposredni bližini se nahajajo pošta, trgovina, cerkev, pokopališče, osnovna šola, otroški vrtec, stavba občinske uprave, gasilski dom in drugo. Območje se navezuje preko občinskih cest na obstoječo državno regionalno cesto III. reda, Jurovski dol-Lenart, odsek 4109.

Območje OPPN meji na severni strani na nepozidano zemljišče v obliki njiv in travnika ter objekta v katerem je pošta in trgovina. Na vzhodni strani meji območje na prometne površine, na lokalno cesto, javna pot št. odseka 703321, ob kateri se v delu nahaja obstoječi drevored. Na jugu se v neposredni bližini nahaja pokopališče. Na zahodni strani pa se nahajajo delno pozidana stavbna zemljišča v obliki enostanovanjskih stavb.



Slika 2: Širše območje na DOF,  
vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)







Slika 4: Dejansko stanje zemljišča,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)



Slika 5: Pogled na obstoječe stanje proti vzhodu, dostop po obstoječi cesti

vir: Urbis d.o.o.



Slika 6: Pogled na obstoječe stanje, proti severozahodu, vidna trasa nove dovozne ceste

vir: Urbis d.o.o.





Slika 7: Pogled na obstoječe stanje, proti zahodu, trasa za novo dovozno cesto  
vir:Urbis d.o.o.

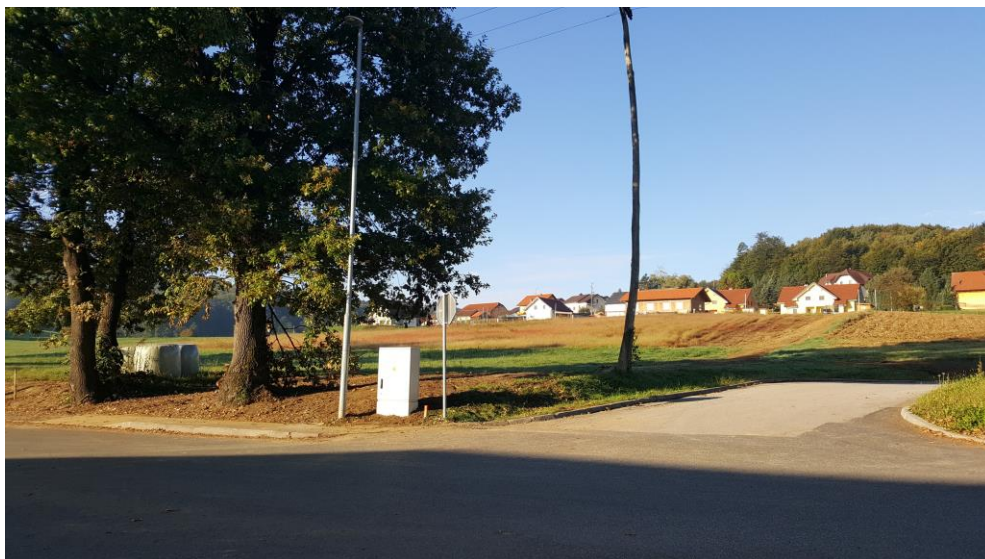


Slika 8: Pogled na obstoječe stanje, proti vzhodu  
vir:Urbis d.o.o.

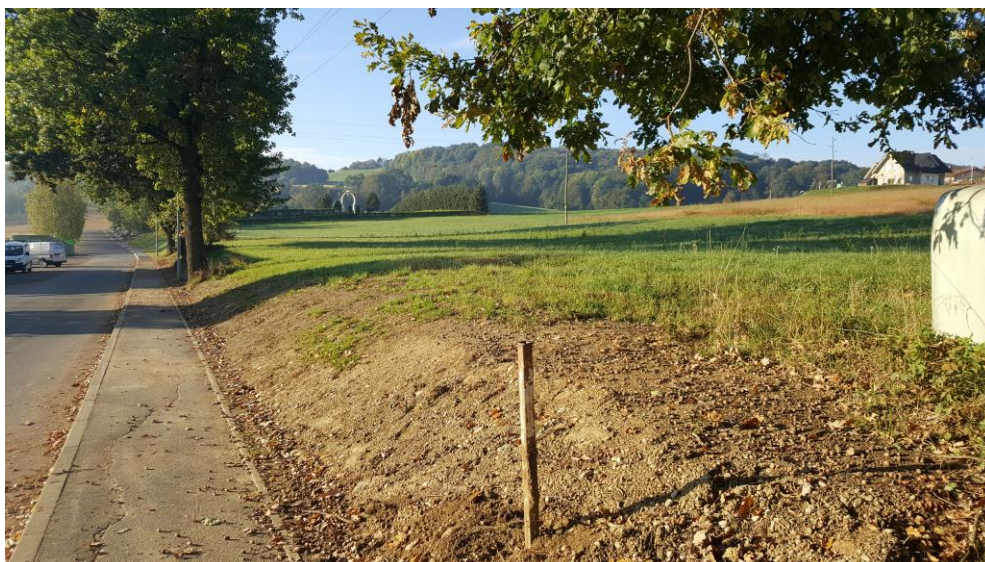


Slika 9: Pogled na obstoječe stanje, proti severu, gozdna površina  
vir:Urbis d.o.o.





Slika 10: Pogled na obstoječe stanje, pogled na teren in traso nove dovozne ceste  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 11: Pogled na obstoječe stanje, pogled na teren in traso nove dovozne ceste  
vir:Urbis d.o.o.

## 2.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja 21 stanovanjskih stavb z namensko rabo določeno po občinskem prostorskem načrtu, za katere je predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

## 2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

### 2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se nahaja v izven zavarovanega vodovarstvenega območja. Za predmetni OPPN veljajo zahtevni zaščitni ukrepi glede erozijskega območja.



Slika 12: Območje urejanja in varstvo vodnih virov ter območje erozije,  
vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)



## 2.4 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

### 2.4.1 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja v Ekološko pomembnem območju (EPO), Slovenske gorice-osrednji del.



Slika 13: Območje OPPN v rdeči barvi,

vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI JURIJ V SLOV GORICAH>

### 2.4.2 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.

V širšem območju proti severu, meji na nepremično kulturno dediščino Jurovski dol-vaško jedro (EŠD 7088), tip naselbinska dediščina.



Slika 14: Območje OPPN v rdeči barvi, vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI JURIJ V SLOV GORICAH>

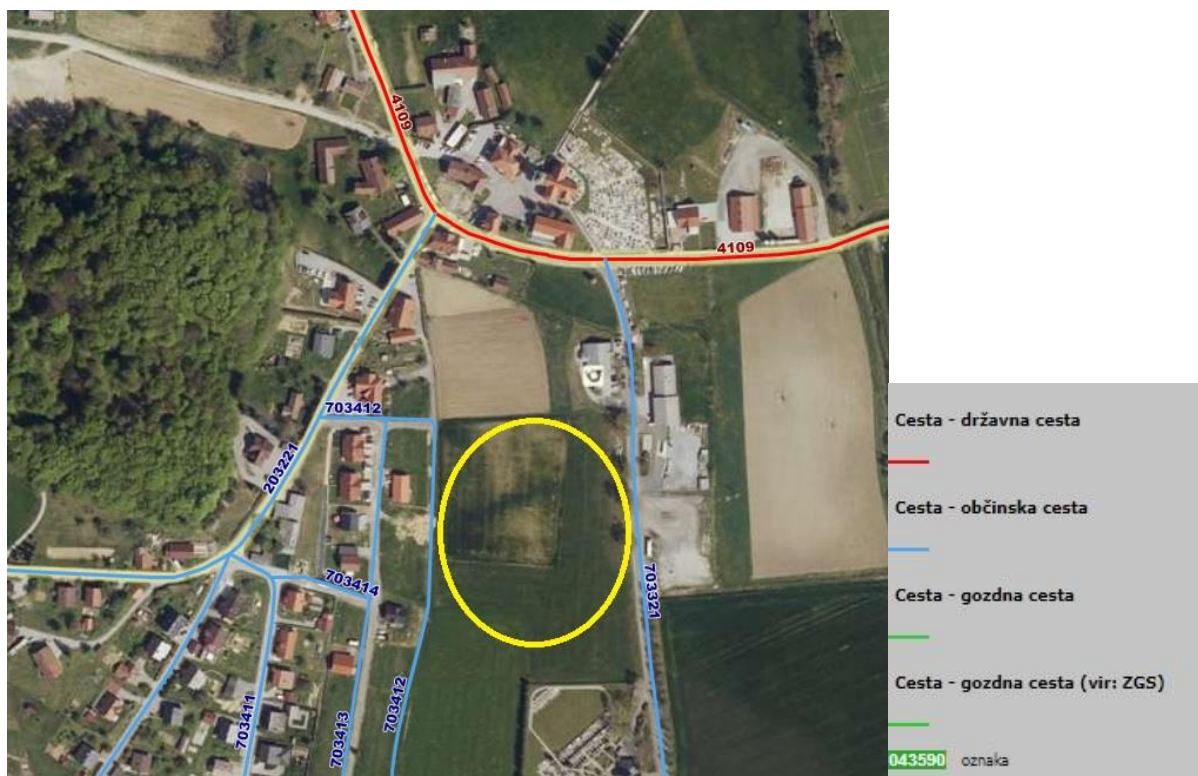
### 2.4.3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje se nahaja v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih objektov z obstoječimi cestami ter komunalno in energetske infrastrukturo.



Slika 15: Obstoječi komunalni vodi,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)



Slika 16: Območje OPPN z obstoječi prometnicami,

vir: [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI\\_JURIJ\\_V\\_SLOV\\_GORICAH](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SVETI_JURIJ_V_SLOV_GORICAH)



### 3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje JD-06 stanovanjsko naselje v Jurovskem dolu, v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah**« (MUV, št. 3/2020, z dne 22.2.2020), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

**Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj k načrtovanju:**

Vloga za izdajo **MNENJA K OSNUTKU**: Št. dok.:        z dne

Vloga za izdajo **MNENJA K PREDLOGU**: Št. dok.:        z dne

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, <b>Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave</b> , Krekova 17, 2000 Maribor				
2. RS, <b>Ministrstvo za obrambo</b> , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana				
3. RS, <b>Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino</b> , Maistrova 10, 1000 Ljubljana				
4. <b>Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, OE Maribor</b> , Slomškov trg 6, 2000 Maribor				
5. <b>Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor</b> , Ul. Gregorčičeva 19, 2000 Maribor				
6. <b>Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor</b> , Pobreška ulica 20, 2000 Maribor				
7. <b>Elektro Maribor</b> podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor				
8. <b>Telekom Slovenije d.d.</b> , PE Maribor, Titova c. 38, 2000 Maribor				
9. <b>Občina Sveti Jurij v Slovenskih goricah</b> , Jurovski dol 70 b, 2223 Jurovski dol				
10. <b>Mariborski vodovod d.d.</b> , Jadranska c. 24, 2000 Maribor				

**Izdaja odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje:**

**RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana**

Vloga za izdajo **ODLOČBE**: št. dok.: z dne

**Nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje:**

Vloga za izdajo **MNENJ**: št. dok.: 037978, z dne 26.2.2020

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. <b>RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska 22, 1000 Ljubljana</b>	27.2.2020	3503-4/2020/2
2. <b>RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana</b>		
3. <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor</b>		
4. <b>RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana</b>		
5. <b>Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor</b>	12.3.2020	4-III-300/2-O-20/JS
<b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</b>	ODLOČBA ŠT. z dne iz katere je razvidno, da	

## 4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 4.1 Uvod – splošni del

Naročnik in pobudnik občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), ki je obenem tudi lastnik zemljišč načrtuje na prostih stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, izgradnjo stanovanjskih stavb in potrebnih prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

Na stavbnem zemljišču, na neravnem terenu, z dvema različno velikima parcelama se po dejanski rabi nahaja travnik. Območje je veliko 19 538 m<sup>2</sup>. Predvidena je nova parcelacija glede na novo predvideno število stanovanjskih stavb. Prav tako je predvidena nova dovozna cesta do območja OPPN, z obstoječe občinske ceste. K ureditvi sodijo tudi prometna, komunalna in energetska infrastruktura z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin. Parkiranje za osebna vozila se bodo predvidela na lastnih parcelah.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
- gradnjo prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

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

#### 4.1.2 Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »**Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje JD-06 stanovanjsko naselje v Jurovskem dolu, v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah**« (MUV, št. 3/2020, z dne 22.2.2020), ki ga je sprejel župan Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah.

#### 4.1.3 Namen in način izdelave OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravila izhodišča 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.

Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.

Ministrstvo, pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odloči ali je za OPPN treba izvesti celovito presoj o vplivov na okolje in to v 21 dneh.

Na poziv občine državni nosilci podajo tudi konkretne smernice.

Osutek OPPN je izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

ter strokovnimi podlagami.

## 4.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje se nahaja južno od osrednjega dela naselja Jurovski dol, ki sodi v občino Sveti Jurij v Slovenskih goricah. Naselje Jurovski dol je v večini poseljeno in pozidano ob glavnih cestah, državnih cestah in občinskih cestah. Območje je predvsem stanovanjsko, z obstoječimi eno in dvostanovanjskimi objekti, ki ležijo ob obstoječi prometni in gospodarski infrastrukturi. V neposredni bližini se nahajajo objekti centralnih dejavnosti kot so pošta, trgovina, cerkev, pokopališče, osnovna šola, otroški vrtec, stavba občinske uprave, gasilski dom in drugo. Območje se navezuje preko občinskih cest na obstoječo državno regionalno cesto III. reda, Jurovski dol-Lenart, odsek 4109.

Do območja OPPN je možen dostop oziroma dovoz z vzhodne in zahodne strani, kjer se nahajajo obstoječe občinske ceste, na katere je možna navezava predmetnih parcel.

Na območju se trenutno nahaja travnik in njiva.

V bližini območja načrtovanega OPPN so obstoječi stanovanjski objekti na lastnih parcelah.

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

### Opis načrtovanih prostorskih ureditev

#### Pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Območje je po občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot območje, ki leži na stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, z oznako EUP JD-06, stanovanjsko naselje Polje.

Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje. Spremljajoče dejavnosti so trgovina, gostinstvo, storitve, poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne in rekreacijske dejavnosti.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah
- prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Stanovanjske stavbe:
  - enostanovanjske stavbe,
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
  - gostinske stavbe,
  - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.
- Objekti transportne infrastrukture.

- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

#### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Predvidena je gradnja 21 enostanovanjskih stavb, na novih parcelah in dovozne ceste do posameznih parcel.

#### ENOSTANOVANJSKE STAVBE

- Višina stavb je lahko P+M (pritličje in mansarda). Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.
- Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30,°dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe. Barva kritine je črna, siva do grafitno sive, rjave, rdeče ali opečne barve in nerefleksivne.
- Parceli stavb 11 in 12 sta nekoliko manjši, zato je na njiju možna združitev območja pozidave in postavitve dvojčka.

V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stanovanjskih stavb ter območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

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

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Glavni vhodi v objekte so orientirani h glavnim dovoznim, internim dovoznim cestam.

#### Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

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.

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

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

### **4.4.1 Opis prometnih ureditev**

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa občinska cesta odsek 703321 na vzhodni strani in odsek občinske ceste 703412 na severozahodni strani.

Oba odseka omogočata priključitev nove dovozne ceste, ki se načrtuje na območja OPPN za nemoteno prometno funkcioniranje in dostopnost do novih stanovanjskih parcel.

Nova in glavna povezovalna, dovozna cesta je načrtovana na severu območja OPPN in povezuje obstoječi občinski cesti. Na zahodni strani se priključuje na obstoječi priključek sicer neasfaltirane ceste. Na vzhodni strani pa je načrtovan nov priključek na obstoječo občinsko cesto. V severnem delu ob novem priključku na občinsko cesto je možno načrtovati tudi nov priključek na obstoječe parkirišče ob obstoječem trgovskem objektu. S severne dovozne ceste se proti jugu predvidevata dva priključka z dovozno cesto, ki se na jugu skleneta in tako omogočata dovoze in dostope do novih predvidenih parcel in stavb.

Novo predvidene dovozne ceste se načrtujejo v gabaritu 6,60 m in 6,50 m.

Parkiranje je zagotovljeno na lastnih parcelah in sicer 2 PM/stanovanjsko enoto, oziroma potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na potrebe.

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

#### **4.4.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja**

Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

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

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

##### **Vodovodno omrežje**

Na območju OPPN se ne nahaja vodovodno omrežje. Najbližji obstoječi vodovodni cevovod se nahaja južno od meje OPPN, v bližini pokopališča in v skrajnem severozahodnem delu zunaj meje OPPN.

##### **Kanalizacijsko omrežje**

V občinski cesti na vzhodni strani in ob zahodni strani meje OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Na območju OPPN je potrebno zgraditi ločeno kanalizacijsko omrežje za komunalne in padavinske odpadne vode.

Meteorne vode z manipulativnih utrjenih površin je potrebno voditi preko lovilca olj v meteorni kanal.

##### **Elektroenergetsko omrežje**

Priključevanje predvidenih objektov je možno na obstoječe omrežje.

##### **Javna razsvetljava**

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja.

##### **Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV**

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

Za potrebe navezave se izvede ustrezna kableska 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 hlajenje**

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.

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 pozidave na GJI.

Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove severne dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.

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

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.

V širšem območju proti severu, meji na nepremično kulturno dediščino Jurovski dol-vaško jedro (EŠD 7088), tip naselbinska dediščina.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni 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.

## **4.6 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 zunanem 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, nezaščitenih 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.

### **Varstvo pred hrupom**

Območje sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo. Pri načrtovanju morebitnih klimatskih 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.

### **Ohranjanje narave**

Obravnavano območje se nahaja v Ekološko pomembnem območju (EPO), Slovenske gorice-osrednji del.

### **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.

## **4.7 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 ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### **Varstvo pred požarom**

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

Stavbe morajo biti projektirane in grajene 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 imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,

- da se zagotovi potrebni 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. Upravljaec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. 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.

#### **4.8 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 zunanji ureditvami.

## **5. SKLEP**