



2026-01-1990

Na podlagi 129. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 6. člena Statuta Občine Razkrižje (Uradni list RS, št. 42/21 – uradno prečiščeno besedilo, 47/25) je Občinski svet Občine Razkrižje na 21. redni seji dne 12. 5. 2026 sprejel

**Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev stanovanjske soseske
v EUP ŠA 15**

**I. POGLAVJE
SPLOŠNA DOLOČILA**

**1. člen
(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev stanovanjske soseske v EUP ŠA 15 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobote, pod številko OPPN-7/21. Ta odlok se v zbirki prostorskih aktov vodi pod identifikacijsko številko 3611.

**2. člen
(vsebina odloka)**

Ta odlok določa območje OPPN, 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 rešite, usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta, ter druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:
 - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
 - območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 10000,

- ureditvena situacija 1 : 1000,
- zazidalna situacija 1 : 1000
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo v merilu 1 : 1000,
- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
- načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

4. člen

(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)

OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo:

- elaborat ekonomike,
- smernice mnenja NUP,
- obrazložitev in utemeljitev,
- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- povzetek za javnost,
- podatke iz prikaza stanja prostora,
- strokovne podlage,
- ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

II. POGLAVJE

OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v na jugovzhodnem delu naselja Šafarsko, v Občini Razkrižje.

(2) Ureditveno območje obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi števkami 601/1, 602, 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613/1, 613/2, 614/1, 614/2, 615/1, 615/2, 626, 627, 628, 629, 630, 631/2 in 700 vse v k.o. Šafarsko. Velikost območja znaša 17415 m² (1,74ha).

(3) Območje OPPN se nahaja v območju enote urejanja prostora ŠA 15 in je po namenski rabi Občinskega prostorskega načrta občine Razkrižje (Uradni list RS, št. 51/15 in 47/25) (v nadaljnjem besedilu: OPN) opredeljeno kot stanovanjske površine s podrobnejšo namensko rabo SS. Po dejanski rabi gre za kmetijska zemljišča (67 %), in sicer njive ter ostala kmetijska zemljišča.

(4) Območje je dostopno preko obstoječih javnih cest. Na vzhodni meji območja poteka javna pot, ki je v lasti Občine Razkrižje, s severne strani pa poteka regionalna cesta R1-231 Gibina-Razkrižje-Ljutomer.

(5) Posegi izven območja OPPN so dovoljeni za izgradnjo, predstavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja OPPN v kolikor se to izkaže za potrebno pri pripravi projektne dokumentacije.

(6) Območje OPPN se nahaja glede na opozorilno karto erozije na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitni ukrepi, vendar je sama lokacija glede na geološke raziskave erozijsko neogrožena, ravninska in zatravljena.

III. POGLAVJE
PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

6. člen
(načrtovana prostorska ureditev)

Z OPPN se načrtuje:

- gradnja individualnih stanovanjskih objektov,
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- gradnja gradbeno inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura),
- drugi gradbeni posegi.

IV. POGLAVJE
UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1. oddelek
VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in lahko vključuje ureditve izven območja, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(2) Predvidena gradnja v območju urejanja, ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev, ne bo imela negativnih vplivov na obstoječo rabo prostora v okolici, bo pa predstavljala dodatne obremenitve na prometno infrastrukturo, zato je predvidena širitev obstoječe lokalne ceste. Obstoječa cesta, ki poteka po parceli št. 592 k.o. Gibina se razširi proti zahodu. Ob cesti se izvede zeleni pas ter nova kolesarska pot. S širitvijo prometnih površin bo izboljšana pretočnost motornega prometa in prometna varnost kolesarjev ter pešcev. Novih prometnih povezav na območju OPPN občina ne načrtuje.

(3) Dostopnost do družbenih dejavnosti in bližnja postajališča JPP so prikazana v grafičnih prilogah na Prikazu vplivov in povezav s sosednjimi območju.

(4) Priključevanje na komunalno ter energetska infrastrukturo je predvideno iz razpoložljivih kapacitet v neposredni bližini. Komunalna in energetska infrastruktura poteka vzdolž javne poti na vzhodni meji območja.

(5) Ker obstoječi javni vodovod ob vzhodni strani ceste poteka čez lastniške parcele v zasebni lasti, se z namenom preprečevanja posegov na dvorišča v zasebni lasti in urejanj služnostnih pravic, potrebnih za izvedbo priključkov, zgradi novi sekundarni vodovod DN 110. Novi vod bo potekal po zahodni strani javne ceste.

(6) Za potrebe priključevanja na elektro omrežje se izvede nova transformatorska postaja TP 20/0,4 kV GIBINA 3 in na parcelah k.o.Šafarsko in k.o. Gibina ukine obstoječi DV 20 kV. Obstoječi DV se zamenja z novim SN 20 kV kablovodom z varovalnim pasom 5 m od osi voda.

(7) Z izvedenimi geološkimi preiskavami je bilo ugotovljeno, da je območje zgrajeno iz nepropustnih glin. Ker ponikanje meteorne vode ne bo zadostno, se vzdolž zelenega pasu predvidi drenažna cev, ki bo zbiralala meteorno vodo z utrjenih površin. Po čiščenju se bo voda odvajala v melioracijski jarek, ki poteka vzdolž vzhodnih parcelnih mej parcel št. 340, 339/1, 338/1 in drugih na območju k.o. Gibina. Odvajanje meteorne vode v površinski odvodnik mora biti načrtovano tako, da ne pride do poslabšanja poplavne varnosti na vplivnem območju.

(8) Vplivi novogradnje z vidika varstva pred požarom, zdravstvenega vidika, z vidika varnosti pri uporabi, bodo v mejah normale.

(9) Vplivi so prikazani v grafičnih prilogah na Prikazu vplivov in povezav s sosednjimi območji ter na Prikazu ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

2. oddelek REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen **(rešitve načrtovanih objektov in površin)**

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo OPPN, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in preiščljeno umeščanje v prostor.

3. oddelek POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen **(vrste dejavnosti)**

Območje, ki ga obravnava OPPN je namenjeno gradnji stanovanjskih objektov. Del stanovanjskega objekta je možno nameniti mirni obrtni in servisni dejavnosti, ki ne povzroča prekomernega hrupa, ne pušča škodljivih emisij v zrak ter odplak v zemljo oziroma v kanalizacijsko omrežje, ne generira večjega tovornega ali osebnega prometa, je neposredno navezana na javno prometno infrastrukturo ter požarno ne ogroža okolice. Druge dopustne dejavnosti ne smejo presegati deleža stanovanjske namembnosti stavbe.

10. člen **(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)**

(1) Na območju OPPN so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja (novozgrajeni objekti ali prizidava),
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija,
- sprememba namembnosti,
- odstranitev objekta ali dela objekta,
- vzdrževanje objekta in vzdrževalna dela v javno korist.

(2) Pri projektiranju in izvedbi del je potrebno upoštevati določila iz izdelanega Geomehanskega poročila (št. 283-9/2024, Geomet d.o.o., september 2024), ki je del spremljajočega gradiva predmetnega odloka.

11. člen

(vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju OPPN je dovoljena gradnja naslednjih objektov glede na pretežno namembnost:

- stanovanjske stavbe:
- enostanovanjske stavbe v obliki samostojnih hiš;
- nestanovanjske stavbe:
- garažne stavbe za potrebe stanovanjskih stavb na območju urejanja,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo pokrite skladiščne površine, rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, rezervoarji za nafto in plin),
- stavbe za rastlinsko pridelavo,
- stavbe za skladiščenje pridelka (samo skladišča pridelkov),
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije),
- stavbe za funkcionalno dopolnitev (samo ute, pokrite letne kuhinje, nadstrešnice),
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (odprti grajeni prostori na drevesu in bazeni za kopanje prostornine do 100 m³),
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev;
- objekti prometne infrastrukture:
- ceste,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (razen bazne postaje in telekomunikacijski stolpi).

(2) Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov iz Priloge 1a, ki je del Občinskega prostorskega načrta Občine Razkrižje (Uradni list RS, št. 51/2015).

12. člen

(lega objekta)

(1) Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- ulična gradbena linija glavnih objektov,
- površina za razvoj nestanovanjske stavbe.

(2) Stanovanjske stavbe:

- Obvezni odmiki so prikazani v grafičnem delu OPPN na listu št. 5 »Zazidalna situacija«. Vsi glavni objekti (stanovanjske stavbe) morajo biti od severnih parcelnih mej odmaknjeni najmanj 2,0 m, od južnih parcelnih mej pa najmanj 5,0 m in umeščeni znotraj površine za razvoj stavbe.
- Površina za razvoj stanovanjske stavbe je določena s predpisanimi odmiki iz prejšnje alineje in maksimalno tlorisno dolžino glavnega objekta, ki znaša 18m.
- Odmiki stanovanjskih stavb od javnega dobra so določeni z ulično gradbeno linijo, ki je vzporedna z robom cestišča oz. pločnika in je od njega odmaknjena 6,0 m.
- Odmiki med sosednjimi stanovanjskimi stavbami morajo biti minimalno 7,0 m.

(3) Pomožne objekte se umešča poljubno v notranjost parcel, pri čemer morajo biti od sosednje parcelne meje odmaknjeni minimalno 2,0 m. Na prednji fasadi (pred gradbeno linijo) so lahko le nadstreški nad vhodom, nadstreški za avto ter lope, ki so v sklopu nadstreška za avto.

(4) Gradbene inženirske objekte se ne glede na zahtevnost gradnje umesti v prostor poljubno.

(5) Ograje se lahko ob pisnem soglasju lastnikov sosednji zemljišč postavi na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika s tem ne strinjata, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,1 m. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od roba cestišča 3,0 m, razen če upravljalec ceste pisno soglaša z manjšim odmikom.

13. člen **(velikost objekta)**

(1) Etažnost glavnega objekta je največ dve etaži nad obstoječim terenom ali polovico kleti ter eno etažo in pol nad obstoječim terenom (K+P, P, K+P+M, P+M ali P+1).

(2) Tlorisna velikost glavnih objektov je omejena s površino za razvoj stavbe in faktorjem zazidanosti, ki za lastniške parcele, na katerih so prostostoječe stanovanjske stavbe znaša največ 0,4.

(3) Pri gradnji pripadajočih objektov se upošteva pravilo, da pripadajoči objekti po gabaritih ne smejo presegati gabaritov objektov, ki jim pripadajo.

(4) Velikost gradbeno inženirskih objektov se prilagodi kapacitetnim zahtevam in namenu.

14. člen **(oblikovanje objektov)**

(1) Tlorisni gabarit stanovanjskih stavb mora biti pravokoten ali oblikovan na ključ (tlorisna oblika črke L). Pri oblikovanju na ključ je krak ob cesti krajši od kraka, ki je pravokoten na cesto.

(2) Streha nad stanovanjskimi stavbami mora biti simetrična dvokapnica s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico stavbe in pravokotna na gradbeno linijo, v naklonih strešin 35° - 45° ali ravna streha. Dopustna je kombinacija dvokapne in ravne strehe strehe. V primeru mansard se lahko izvedejo strešne frčade.

(3) Strešna kritina v naklonu mora biti v opečnih ali v nevpadljivih temnejših odtenkih kritine. Svetlejši in odbojni odtenki ter materiali niso dopustni. Dovoljeno je namestiti sončne panele.

(4) Na fasadah stanovanjskih stavb so prepovedani neznačilni arhitekturni elementi in detajli kot so arkade, večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna in preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij.

(5) Balkoni na uličnih fasadah niso dovoljeni.

(6) Fasade morajo biti ometane v beli barvi ali v svetlih pastelnih tonih. Na delu fasade je dopustna uporaba lesa ali sodobnih materialov na način, da se doseže oblikovno kvalitetna arhitektura. Fasade obarvane v neustrezne odtenke ali močne barve, kamnite fasadne obloge ter fasade iz brun so prepovedane.

(7) Pomožne objekte se oblikuje tako, da so skladni z glavnim objektom (barva, material,...) in ne kvarijo splošnega videza prostora.

(8) Višina ograje ob cesti je lahko največ 1,2 m, ob notranjih parcelnih mejah pa do 1,6 m.

(9) Škarpe in uporni zidovi morajo biti zasnovani tako, da ne predstavljajo dominante v prostoru. Izdelani morajo biti iz naravnih materialov ali ozelenjeni.

15. člen **(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Manipulativne površine okoli objektov morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest.

(2) Na zahodni strani ceste se izvede zeleni pas. Zeleni pas je namenjen ponikanju meteorne vode, zato se v prerezu izvede kot naravni ponikovalnik s prodniki ustreznih debelin ali vgrajenimi ponikovalnimi polji. Zeleni pas se zasadi s pokrovno zasaditvijo ali travno rušo in visokimi drevesi.

(3) Za zunanje ureditve se prednostno uporablja avtohtoni gradbeni material (npr.: les, kamen, pesek).

(4) Vsi nepozidani deli parcele se v največji možni meri ozelenijo. Površine raščenege terena se zasadi z uporabo avtohtonih sadnih ali drugih avtohtonih drevesnih vrst in grmovnic.

(5) Žive meje so dopustne ob pogoju, da se uporabljajo avtohtone grmovnice (gaber, rdeči dren, pušpan, leska, kalina, črni bezeg, črni trn, češmin, trdoleska, dobrovita, brogovita, krhlika in podobno) in da niso višje od predpisane višine, ki velja za ograje.

16. člen

(pogoji in merila glede parcelacije)

(1) Parcelacija sledi okoliškemu vzorcu parcelnih oblik. Parcele so ozke in razvite v globino. Usmerjene so tako, da je krajša stranica vzporedna s cesto in daljša stranica pravokotna na cesto.

(2) Velikost posamezne parcele znaša od 7 do 10 arov. Velikost in oblika novih zemljiških parcel je razvidna iz grafičnega prikaza na listu št. 8 »Prikaz parcelacije«.

(3) Dovoljeno je odstopanje novih parcelnih mej za največ skupno 1 m, pod pogojem, da se s tem strinja lastnik sosednje parcele. Širina parcela mora biti minimalno 16 m. Izjema je parcela z oznako 11. Regulacijski elementi (lega, odmiki...) se prilagodijo novi parcelni meji.

(4) Delitev in združevanje dveh zemljiških parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustno, kadar se lahko s parcelacijo oblikuje več takih gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop. Minimalna velikost nove gradbene parcele mora znašati 7 arov. Pri združevanju dveh zemljiških parcel morajo razmerja in tlorisni gabariti objektov ostati v skladu z določili o oblikovanju.

V. POGLAVJE

POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen

(splošni pogoji za urejanje prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture)

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

(2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji.

(3) Na obravnavanem območju mora vsaka gradbena parcela biti minimalno komunalno opremljena s priključki na sledečo komunalno opremo: javno vodovodno, kanalizacijsko in elektro omrežje ter z dovoznim priključkom na javno cesto.

18. člen

(prometno urejanje)

(1) Ob vzhodnem robu območja poteka obstoječa asfaltirana občinska cesta - javna pot JP 724781, ki je v lasti Občine Razkrižje.

(2) Obstoječa občinska cesta se razširi proti zahodu. Tik ob asfaltirani površini se na zahodni strani izvede zeleni pas. Za zelenim pasom se na skrajnem zahodnem robu javne prometne površine izvedejo površine za kolesarje in pešce.

(3) Vsaka stanovanjska stavba mora imeti zagotovljen dostop in dovoz za motorna vozila na javno cesto. Pri gradnji dovozov in priključkov posameznih objektov se upoštevajo širine, določene s področnimi predpisi. Minimalna širina dovoza je 3 m.

(4) Na posamezni parceli se zagotovita najmanj dve parkirni mesti na eno stanovanjsko enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je potrebno zagotoviti dodatna parkirna mesta.

19. člen

(oskrba z vodo)

(1) Za širitev stanovanjske soseske se zgradi novi sekundarni vod DN 110, ki se priključi na obstoječi sekundarni vod DN 110 na severni strani območja.

(2) Novi sekundarni vod poteka po zahodnem robu javne ceste, vzdolž parcele ki je v lasti občine.

(3) Z novim sekundarnim vodom se zagotavlja oskrba s pitno vodo in varstvo pred požarom.

(4) Vsaka predvidena nova stanovanjska stavba mora biti priključena na novi vod javnega vodovodnega omrežja.

(5) Vsaka stanovanjska stavba mora imeti svoj priključek, ki je zaključen z vodomernim jaškom. Ta mora biti lociran največ 1,0 m v notranjost lastniške parcele merjeno od parcelne meje z javnim dobrim.

(6) Za zagotavljanje varstva pred požarom se na novem vodu vodovodnega omrežja namestijo nadzemni ali podzemni hidranti. Hidranti morajo biti praviloma umeščeni v prostor na zelenih površinah, v oddaljenosti 1,0 m od utrjenih površin.

(7) V fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni stanovanjski objekt oz. za druge posege v prostor, s katerimi se predvideva priključitev na javno vodovodno omrežje, je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljalca za priključitev.

20. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Vsaka stanovanjska stavba mora biti priključena na javno omrežje komunalne kanalizacije, ki poteka vzdolž javne poti ob vzhodnem robu območja.

(2) Komunalna kanalizacija je strogo ločenega tipa, kar pomeni, da se v obstoječo javno komunalno kanalizacijo smejo odvajati le fekalne vode iz stanovanjskih objektov.

(3) Priključek na javno fekalno kanalizacijsko omrežje mora biti izveden skladno s pogoji upravljalca in veljavnimi tehničnimi predpisi o javni kanalizaciji. Kanalizacijski priključek mora imeti

revizijski jašek lociran neposredno ob meji med zasebnim in javnim zemljiščem oz. do 1,5 m od parcelne meje na zasebno zemljišče. Izvajalcu mora biti omogočen dostop do revizijskega jaška.

(4) Kanalizacijski priključek mora biti izveden tako, da prepreči nastanek škode ali druge negativne vplive iz javne kanalizacije na priključeno stavbo. Stavba ali del stavbe, iz katere/-ga zaradi neugodne lege (pod koto dna odvodnega kanala) ne more biti zagotovljeno gravitacijsko odvajanje odpadnih voda, se na javno kanalizacijo priključi preko hišnega črpališča. Hišno črpališče je dolžan zgraditi in vzdrževati lastnik stavbe.

(5) Kanalizacijski priključek je del interne kanalizacije in je last vsakokratnega lastnika stavbe. Vsaka stavba se praviloma priključuje na javno omrežje z lastnim priključkom. V primerih, ko se pri izdelavi projekta kanalizacijskega priključka ugotovi, da samostojen kanalizacijski priključek ni možen ali ni racionalen, je dovoljeno priključevanje večih objektov preko enega skupnega kanalizacijskega priključka. S tako rešitvijo morajo pisno soglašati vsi lastniki stavb.

(6) Padavinske vode s streh in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se zbira ločeno od komunalne odpadne vode.

(7) Tla na lokaciji so zelo slabo prepustna do neprepustna, zato izvedba ponikovalnic ni dopustna.

(8) Vsaka stanovanjska stavba mora imeti na svoji parceli vkopan zadrževalnik padavinske vode. Padavinske vode s streh objektov se zbira v vodotesni interni meteorni kanalizaciji znotraj parcele, od koder se iztekajo v zadrževalnik vode s prelivom. Viški vode iz zadrževalnika se prelivajo v razpršeno ponikanje po zatravnjenih površinah na zahodnem delu parcel. Voda iz zbiralnika se lahko uporablja za zalivanje.

(9) Padavinska voda z drugih utrjenih površin in s ceste se zbira v novi meteorni kanalizaciji, ki poteka vzdolž zelenega pasu ob cesti. Po ustreznem čiščenju (v peskolovih in lovilcih olj) se jo odvaja v bližnji površinski odvodnik-melioracijski jarek, ki poteka vzdolž vzhodnih parcelnih mej parcel št. 340, 339/1, 338/1 in drugih na območju k.o. Gibina.

(10) Ureditev odvodnje mora biti načrtovana tako, da se stanje na terenu ne poslabša in, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča.

21. člen

(oskrba z električno energijo)

(1) Za napajanje predvidenih odjemalcev dela območja EUP ŠA 15 z električno energijo se zgradi novo transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV GIBINA 3, ki se vključi v srednjenapetostno (SN) 20 kV omrežje in niskonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje. TP GIBINA 3 bo postavljena na del parcele št. 339/3 k.o. Gibina.

(2) Obstoječi DV 20 kV Gibina (d-059) se kablira od oporišča št. 13 do oporišča št. 27.

(3) Vzdolž občinske ceste se kot razvod iz nove TP izvede nove trasa niskonapetostnega podzemnega voda 0,4 kV.

(4) Vsaka nova stanovanjska stavba mora biti priključena na elektro omrežje. Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

(5) Pri oskrbi objektov z energijo se upošteva tudi vse možnosti rabe obnovljivih virov energije. V ta namen je na strehi možna namestitev sončnih kolektorjev.

(6) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.

(7) Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na elektroenergetsko omrežje je potrebno pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.

22. člen

(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Z vzhodne strani javne poti poteka javno širokopasovno optično telekomunikacijsko omrežje upravljalca United Fiber d.o.o. (v nadaljevanju: TK).

(2) Za potrebe priključevanja stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje je potrebno upoštevati pogoje upravljalca. Izhodišče točke dograditve TK voda je prikazano v grafičnem delu na listu številka 6-Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

VI. POGLAVJE

REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline 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. POGLAVJE

REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

24. člen

(varstvo voda)

(1) Načrtovan poseg se nahaja na erozijsko ogroženem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, zato je na celotnem območju OPPN prepovedano poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo.

(2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja vseh vrst odpadnih voda morajo biti usklajene s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

(3) Kanalizacijski sistem vseh vrst odpadnih voda mora biti zgrajen vodotesno ter v ločeni izvedbi.

(4) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje...) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(5) 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 pristojno za upravljanje z vodami.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije se zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo voda.

25. člen **(varstvo tal)**

(1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi na območju posega.

(2) Neonesnažen del tal in drug naravno prisoten material, ki sta izkopana med gradbenimi deli, je treba prioriteto v svojem prvotnem stanju uporabiti za gradnjo na kraju, kjer sta bila izkopana. Z zemeljskimi izkopi, ki se ne uporabijo v skladu s prejšnjim stavkom, pa je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo odpadke.

(3) Rodovitno zemljo, ki nima nevarnih lastnosti se v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, varuje pred trajno izgubo, zato se jo zbira ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in ločeno oddaja, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen.

(4) Vse viške rodovitnega dela tal z območja posega je potrebno nameniti rekultivaciji drugih kmetijskih zemljišč oz. morebitnemu vzpostavljanju novih kmetijskih površin ali tal, z namenom izboljšanja ekološkega stanja tal.

(5) Vsi posegi na zemljišča in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba ali degradacija tal čim manjša. Potrebno je izboljšati, ohraniti ali obnoviti kakovost tal.

(6) Pri načrtovanju oziroma izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Posebno pozornost je potrebno posvetiti območjem, kjer so se v preteklosti odlagali odpadki, še posebej če gre za prisotnost azbestnih in drugih gradbenih odpadkov. Pred vsakim posegom v okolje je zato potrebno izvesti predhodne preiskave tal.

(7) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato morajo biti vsi transportni in gradbeni stroji, uporabljeni pri izvajanju in gradnji tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Med izvajanjem in gradnjo mora biti preprečeno izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla. Točenje goriva in olja iz sodov na območju gradbišča ni dovoljeno.

(8) Gradbeni posegi s težkimi stroji se opravljajo le v suhem vremenu. S tem se omili degradiranost tal zaradi poslabšanja teksture tal zaradi zbijanja.

(9) Onesnaževanje tal je potrebno v čim večji možni meri preprečiti, na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla.

(10) Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal na način, da se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

(11) Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla, se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

26. člen **(ohranjanje narave)**

(1) Območje OPPN leži izven območja varstvenih in pravnih režimov ohranjanja narave.

(2) Za obravnavano območje velja splošno določilo o ohranjanju naravnih kakovosti, ki se mora skladno z OPN zagotavljati na celotnem območju Občine Razkrižje.

27. člen **(kakovost zunanjega zraka)**

(1) Za oskrbo območja z energijo se prednostno uporabljajo obnovljivi viri energije, pri čemer uporaba lesne biomase v individualnih kuriščih ni primerna za ohranjanje kakovosti zunanjega zraka.

(2) Če se v stavbo izjemoma vgradi kurišče, morajo emisije v zrak iz kurilnih naprav biti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo zraka in ne smejo prekomerno obremenjevati zunanjega zraka. Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča.

(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.

28. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) V skladu z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je območje OPPN razvrščeno v II. stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Pri načrtovanju vgradnje in obratovanju inštalacijskih naprav (npr. za hlajenje, ogrevanje, prezračevanje) je potrebno upoštevati ukrepe, da mejne vrednosti kazalcev hrupa pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo prekoračene.

(3) Za zagotavljanje varstva pred hrupom med gradnjo, je potrebno predvideti ukrepe, ki bodo ravni hrupa znižali na predpisane mejne vrednosti. Pri tem imajo ukrepi za preprečevanje zmanjšanje emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

29. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil.

(3) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Vse svetilke morajo biti takšnih oblik, da ne sevajo nad vodoravnico, prav tako morajo biti pravilno nameščene (da ni sevanja nad vodoravnico).

30. člen **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

(1) Območje glede na podrobno namensko rabo spada pod območje I. stopnje varstva pred sevanjem.

(2) Na obravnavanem območju je predvidena prestavitev obstoječega SN daljnovoda 20 kV in izvedba novega SN kablovoda nazivne napetosti 20 kV z varovalnim pasom 5 m od osi voda.

(3) Območje OPPN se ne nahaja znotraj vplivnega pasu elektromagnetnega sevanja.

(4) Nov poseg v okolje ter rekonstrukcija objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmerne obremenitve, pri čemer je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

31. člen **(varovanje naravnih virov)**

Na območju OPPN se zagotovi:

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

32. člen **(učinkovita raba energije)**

(1) Vse novogradnje morajo upoštevati opredeljeni energetske standard, s čimer se zmanjša raba energije in onesnaženost zraka v občini. Za ogrevanje in hlajenje objektov se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika.

(2) Za izkoriščanje sončne energije se vgrajujejo sistemi, kot so: toplotne črpalke, fotonapetostni sistemi in solarni sistemi za pripravo tople vode in ogrevanje stavb.

33. člen **(minimalna osončenost bivalnih prostorov)**

Vse novograjene stanovanjske stavbe morajo upoštevati predpise o minimalni osvetljenosti bivalnih prostorov z naravno svetlobo v skladu s 105. členom veljavnega OPN Razkrižje.

34. člen **(ravljanje z odpadki)**

(1) Komunalne odpadke je potrebno zbirati v zabojnikih za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov.

(2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

(3) Za vse ostale odpadke, ki se ne obravnavajo kot komunalni odpadki velja, da se ločeno zbirajo in predajajo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

(4) Z gradbenimi odpadki, ki nastanejo pri gradnji, je potrebno ravnati v skladu z veljavno zakonodajo s področja odpadkov.

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

35. člen
(obramba)

Na območju OPPN ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

36. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri načrtovanju objektov se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0.100 [g]. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

(2) Območje OPPN spada v erozijsko ogroženo območje, kjer je potrebno izvajati zahtevne zaščitne ukrepe. K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) si je potrebno pridobiti geotehnično mnenje o ustreznosti temeljenja stavb in ponikanja padavinskih voda.

(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.).

37. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Za zagotavljanje požarne varnosti se na vodovodnem omrežju namestijo nadzemni ali podzemni hidranti.

(3) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o elektroenergetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. POGLAVJE
ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen
(etapnost izvedbe)

(1) V prvi fazi se pred začetkom gradenj na območju OPPN izvede parcelacija fazno ali v celoti.

(2) V drugi fazi se uredi grajeno javno dobro – zgradi se novi sekundarni vodovodni vod s hidrantnim omrežjem, novi elektro vod ter uredijo javne prometne površine, vključno z zelenim pasom za ponikanje meteornih vod, novo kolesarsko potjo in dostopi do parcel.

(3) Po izvedeni prvi in drugi fazi, ki morata predstavljati zaključeno funkcionalno celoto, se lahko izvajajo ostale dopustne gradnje.

(4) Časovna izvedba parcelacije in gradnje je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

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

39. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov 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, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(2) Dopustno je povečati gradbeno parcelo proti cestni strani v primeru, da se spremeni prometna situacija (zmanjšanje cestnega sveta).

(3) Odmiki med sosednjimi stanovanjskimi objekti se lahko zmanjšajo na 5,0 m, ob pogoju, da je maksimalna višina posameznega objekta nižja od 5,0 m in ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

(4) Pomožne nezahtevne in enostavne objekte je ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča dopustno graditi v odmiku 1,0 m od parcelne meje.

XI. POGLAVJE USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

40. člen **(usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

XII. POGLAVJE DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

41. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri izvajanju OPPN 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 okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

XIII. POGLAVJE KONČNI DOLOČBI

42. člen **(hramba in vpogled)**

OPPN se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu občinske uprave občine Razkrižje.

43. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu.

Št. 430-68/2020-127

Šafarsko, dne 13. maja 2026

EDA 2026-1332163000-0001

Župan
Občine Razkrižje
Stanko Ivanušič