



INVESTITOR- POBUDNIK: **Lastniki zemljišč v območju OPPN
v naselju Njiverce v Občini Kidričevo**

VRSTA DOKUMENTACIJE: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA P16 - S4 NJIVERCE I (SEVER)
v občini Kidričevo**

ID ŠTEVILKA PROST. AKTA V
ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV **1166**

FAZA: **PREDLOG**

IZDELOVALEC : **ARHITEKT ŠMID,
arhitektura, urbanizem, inženiring d.o.o.
Ulica heroja Bračiča 18
2000 Maribor**

ODGOVORNA OSEBA: **dr. Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh.
direktor**

Datum: **06.2020**

Žig in podpis: 

ODGOVORNI PROSTORSKI
NAČRTOVALEC: **dr. Andrej ŠMID, univ.dipl.inž.arh.
Pooblaščeni arhitekt ZAPS 0977 A**

Datum: **06.2020**

Žig in podpis: 

ŠTEVILKA DOKUMENTA: **7-011518**

DATUM IZDELAVE: **JUNIJ 2020**



VSEBINA

A. ODLOK O OPPN

B. GRAFIČNI DEL

- list 1** IZSEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA PLANSKEGA AKTA OBČINE
M 1:2000
- list 2** PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE
M 1:2000
*PRIKAZ UREDITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV
PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI:*
- list 3** UREDITVENA SITUACIJA
M 1:1000
- list 4** UREDITVENA SITUACIJA KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
M 1:1000

C. PRILOGE

- 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
- 2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA
- 3. IZHODIŠČA



A. ODLOK O OPPN



B. GRAFIČNI DEL

B. GRAFIČNI DEL

- list 1** IZSEK IZ VELJAVNEGA PROSTORSKEGA PLANSKEGA AKTA OBČINE
M 1:2000
- list 2** PRIKAZ OBMOČJA OBDELAVE
M 1:2000
*PRIKAZ UREDITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV
PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI:*
- list 3** UREDITVENA SITUACIJA
M 1:1000
- list 4** UREDITVENA SITUACIJA KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE
M 1:1000



C. PRILOGE

1. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA



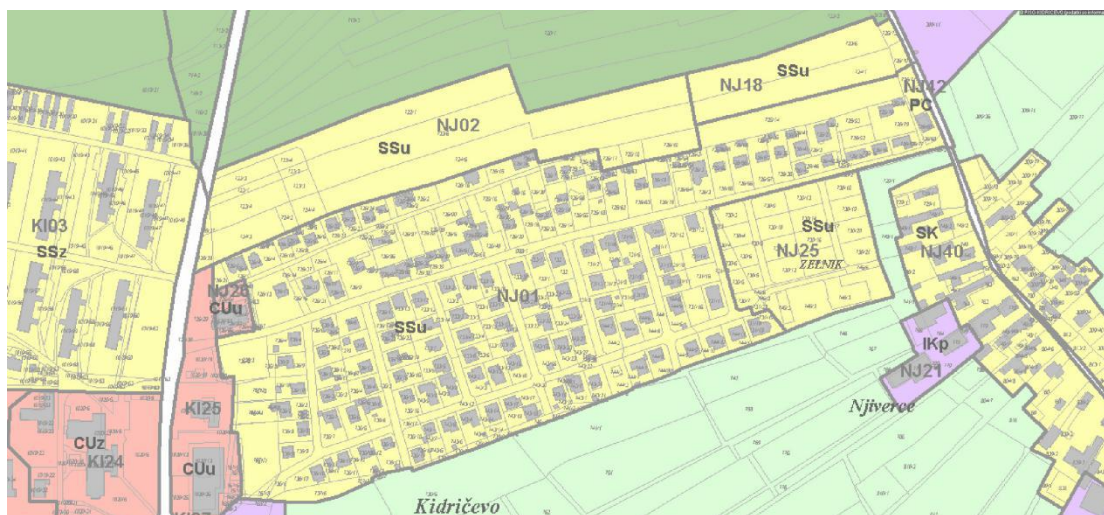
2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

2.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

2.1.1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH PLANSKIH IN STRATEŠKIH AKTOV

Območje obdelave predmetnih sprememb in dopolnitev OPPN (osnutek) urejajo naslednji prostorski akti:

. **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kidričevo** (Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/2013)



Grafična priloga št.1: izsek iz kartografskega dela OPN, namenska raba z oznakami območij

Za območje je potrebno pri izdelavi detajlnih prostorskih aktov upoštevati določila OPN Občine Kidričevo, ta v svojih kartah določa namensko rabo, oznake območij in elemente komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

Spoštujejo se vsa glavna določila veljavnega OPN za naselje Kidričevo oz. Njiverce, predvsem urbanistično oblikovanje, določeno v 43. členu, koncept prostorskega razvoja, določen v 50. členu in namenska raba površin iz 71. člena, gostota pozidave, velikost načrtovanih objektov, faktorji pozidanosti in izkoriščenosti, iz 83., 84 in 85. člena.



Grafična priloga št. 2: izsek iz kartografskega dela OPPN, infrastruktura na na katastru in osnovni rabi

Območje že ureja naslednji prostorski izvedbeni akt, ki je predmet te spremembe:

Odlok o OPPN za del območja P16 - S4 Njiverce I (sever) (Uradno glasilo slovenskih občin št. 22/2010),
Izdelaovalec OPPN je bila družba Komunaprojekt d.d., Partizanska c. 3-5, Maribor.



Grafična priloga št.3: veljavni OPPN za del območja P16-S4 Njiverce 1 (sever), karta Ureditvena situacija (Vir: Komunaprojekt d.d.)

Za spremembo citiranega prostorskega akta so bila na pobudo naročnika spremembe izdelana Izhodišča za spremembe in dopolnitve OPPN v januarju 2019, s katerimi je Občina Kidričevo pričela postopek sprememb in dopolnitev citiranega prostorskega izvedbenega akta.



2.1.2. PRIKAZ STANJA PROSTORA IN OPIS LOKACIJE



Grafična priloga št. 3: Pogled na širše območje naselja Kidričevo / Njiverce (ortofoto, Vir: CNES/Airbus)

Kratek opis sprememb in dopolnitev akta

Spremembe in dopolnitve OPPN bodo uveljavljene v grafičnem delu OPPN in odloku in so naslednje

- a. sprememba krožišča na državni cesti na zahodu območja glede na izdelano projektno dokumentacijo za izgradnjo krožišča (to je malo večje od načrtovanega)
 - . krožišče bo povzeto v spremenjenem odloku in grafičnem delu glede na sprojektirano rešitev
- b. sprememba pozidave na zahodnem delu območja
 - . na zahodnem delu območja bo namesto dveh vzdolžno postavljenih objektov možno graditi dva prečno postavljena večstanovanjska objekta s podzemnimi garažami - sprememba v odloku in grafičnem delu
 - . na osrednjem delu območja bodo določila odloka in grafičnega dela spremenjena tako, da bo možno graditi objekte podobno kot po veljavnem OPPN - vendar bodo objekte dvojčke možno razmakniti za 2x 1m, ob tem pa spremeniti tudi oblikovanje objektov (možnost ravne strehe, možnost nadstrešnic kot objektov z ravno streho ali pripetih k osnovnim objektom), določena bodo tudi ohlapnejša določila glede lociranja objektov (ohranjena bo obcestna gradbena linija, v notranjosti parcel pa dovoljena maksimalna širina z gradbenimi mejami ali faktorji pozidanosti in izkoriščenosti).
 - . v določila glede gradnje enostavnih objektov (vrtnih lop) bodo dodana primerna določila glede



njihove gradnje, ki doslej ni bila predvidena.

. v določila glede gradnje bodo dodane opcije da se lahko objekti združujejo ali gradnja opušča (da se lahko gradi objekt "dvojne velikosti" oz. da je možno na dveh parcelah namesto dveh objektov graditi tudi samo enega.)

c. glede na stanje na terenu bo v skladu s smernicami soglasodajalcev možno eventuelno

. spremeniti točke priključevanja na omrežje fekalne kanalizacije

. za napajanje celotne pozidave predvideti gradnjo nove TP in SN dovoda oz. urediti priključevanje v skladu s pogoji distributerja električne energije .

. cestno telo z obojestranskim pločnikom nadomestiti s skupno prometno površino širine 5,5 m.

Kratek opis urbanističnega koncepta urejanja območja sprememb

V urbanističnem smislu gre za manjše spremembe. V spremembah in dopolnitvah OPPN bodo korigirane in osvežene lastnosti glede navezave območja na omrežja prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture ter spremenjeni načini pozidave, ne pa tudi njena kapaciteta. V spremembah in dopolnitvah bo spremenjeni akt povzel obveze iz novejših predpisov in kasneje sprejetega OPN za območje naselja.

Območje sprememb

Območje spremembe OPPN je celotno območje, ki ga ureja OPPN: med izdelavo izvirnega OPPN in današnjim stanjem se spreminjajo številke parcel, saj je bila na podlagi veljavnega OPPN izvedena parcelacija. Ta ne vpliva na spremembo OPPN.

Območje izvirnega akta je določeno v 3.členu Odloka o OPPN:

(1) Ureditveno območje OPPN se nahaja ob severnem robu strnjene naselja Njiverce. Obstoječa pozidava na južnem robu območja je pretežno stanovanjska, na zahodni strani je območje omejeno z regionalno cesto R2-432 Kidričevo – Majšperk. Na severni in vzhodni strani se zemljišče dotika gozda.

(2) V ureditveno območje OPPN so v celoti oz. delno vključene parcele št. 722/1, 722/4, 723/1, 723/2, 723/3, 723/4, 723/5, 724/2, 724/3, 724/4, 724/5, 725/14, 725/17, 725/18, 725/19, 725/20, 725/26 - del, vse v k.o. Gerečja vas.

(3) Meja obodne parcelacije območja P16 – S4 Njiverce I (sever):

Izhodišče je v severovzhodnem vogalu parcele št. 722/1, pri stiku s parcelama 721/1 in 722/1. Od izhodišča poteka meja v smeri proti jugovzhodu, po severovzhodnih mejah parcel 722/1, 723/5, vse do skupnega stičišča parcele 722/2 in 723/5. Od tukaj dalje poteka meja po v smeri proti vzhodu po meji parcele št. 723/5, do skupnega stičišča parcel 722/2, 723/5 in 723/6. Nato se meja obrne proti jugovzhodu in poteka po severovzhodnih mejah parcel 723/5, 724/5 in 725/19 do skupnega stičišča parcel 725/19 in 726/3. V tej točki se obrne proti zahodu in poteka po južnem robu parcele 725/19 do skupnega stičišča parcel 725/19, 726/19, 725/18. Od tukaj dalje poteka meja v smeri proti severu po vzhodnem robu parcele 725/18 do stičišča s parcelo 725/4. V tej točki se obrne proti zahodu in poteka po severnem robu parcel 725/18 in 725/17 do skupnega stičišča parcel 725/17 in 725/29. V tej točki se obrne proti jugu in poteka do skupnega stičišča parcel 725/17, 725/12 in 725/20. V tej točki se meja obrne proti jugozahodu in poteka po jugozahodnem robu parcele 725/20 do skupnega stičišča parcel 725/7, 725/20 in 725/16. V tej točki se obrne proti severovzhodu in poteka ob severovzhodnem robu parcele št. 725/16 do skupnega stičišča parcel 724/5 in 725/16. V tej točki se obrne proti jugozahodu



in poteka po jugozahodnem robu parcel 724/5, 724/4, 724/2, 724/3 in preko parcele 725/26 do skupnega stičišča parcel 725/26 in 1172/2 (približno na polovici skupne meje). Od te točke naprej se obrne proti severu in poteka po meji parcele št. 725/26, 723/1, 722/3 in 722/1 do skupnega stičišča parcel 722/1, 721/1 in 1172/2; tukaj se obrne in poteka proti severovzhodu po severovzhodni meji parcele št. 722/1 do izhodišča, kjer se meja OPPN tudi zaključi. Vse naštete parcele se nahajajo v k.o. Gerečja vas.

(4) Velikost ureditvenega območja znotraj opisane meje je cca. 3,81 ha.

Ocena stanja:

Obravnavano območje je del veljavnega prostorskega akta, ki še ni realiziran zaradi splošnih ekonomskih razmer. Po spremembi lastništva želijo novi lastniki območje aktivirati z gradnjo objektov, za katere so predlagane le drobne spremembe.

V naravi je predmetno območje skoraj v celoti nepozidano.

Razlogi za izdelavo sprememb

Lastniki zemljišča predlagajo drobne spremembe načina pozidave in gradnje ter drobne spremembe veljavnega akta, ki bi omogočile izvedbo investicijske namere. Značaj območja se ne spreminja.

Predmet sprememb OPPN

Predmet spremembe je grafični del, kot prej opisano in temu ustrezno tudi tekstualni del odloka.

Nosilci urejanja prostora

“Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P16 - S4 Njiverce I (Sever)” št. 3500-12/2018-6, ki ga je dne 18.3.2019 sprejel župan Občine Kidričevo je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 14/2019 dne 22.3.2019.

Nosilci urejanja prostora (NUP), ki morajo osnutku sprememb in dopolnitev OPPN podati smernice za njegovo pripravo, k predlogu OPPN pa mnenja, so:

Državni NUP za predhodna mnenja, za potrebe odločbe CPVO:

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

Zavod za gozdove Slovenije, OE Maribor, Tyrševa ul. 15, 2000 Maribor

Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška c. 10, 2000 Maribor

Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode RS, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor



NUP, KI BODO SODELOVALI PRI PRIPRAVI AKTA IN PODALI MNENJA:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
 2. Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
 3. Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Maribor, Slomškov trg 8, 2000 Maribor
 4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija za vode RS, Sektor območja Drave, Krekova ul. 17, 2000 Maribor
 5. Ministrstvo RS za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, 1000 Ljubljana
 6. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Langusova ul. 4, 1000 Ljubljana
 7. Zavod za gozdove, OE Maribor, Tyrševa ul. 15, 2000 Maribor
 8. Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška c. 10, 2000 Maribor
 9. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor;
 10. Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo;
 11. Komunalno podjetje Ptuj d.o.o., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj
 12. Telekom d.d., Titova c. 38, 2000 Maribor
 13. Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana Črnuče
- in drugi organi in organizacije, v kolikor bi se v postopku priprave SD OPPN izkazalo, da sotangirani.

Ustrezna gradiva nosilcem urejanja prostora in drugim udeležencem posreduje pripravljavec oziroma načrtovalec po pooblastilu pripravljavca. Odločbo, ali je za spremembo OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje (v nadaljevanju: CPVO), na vlogo pripravljavca akta izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje.

2.1.3. OBMOČJE OBDELAVE S PODATKI O ZEMLJIŠKIH PARCELAH

Območje spremembe OPPN je celotno območje, ki ga ureja izvorni OPPN: parcele št. Območje spremembe OPPN je skoraj enako veliko kot je določeno v izvornem aktu, obsega pa naslednje aktualne parcele (stanje 19.6.2020):

št. 722/5, 722/6, 723/7, 723/8, 723/10, 723/11, 724/2, 724/4, 724/6, 724/7, 724/8, 724/9, 724/10, 724/11, 724/12, 724/13, 724/14, 724/15, 724/16, 724/17, 724/18, 724/19, 724/20, 724/21, 724/22, 724/23, 724/24, 724/25, 724/26, 724/27, 724/28, 724/29, 724/30, 724/31, 724/32, 724/33, 724/34, 724/35, 724/36, 724/37, 724/39, 724/40, 724/41, 724/42, 724/43, 724/44, 724/45, 724/46, 724/47, 724/48, 724/49, 724/50, 724/51, 724/52, 724/53, 724/55, 724/58, 724/59 in 725/19, vse k.o. Gerečja vas.

2.1.4 OPIS LASTNIŠKE STRUKTURE

Lastniška struktura parcel znotraj območja OPPN je raznolika. Lastniki parcel so zasebniki in gospodarske družbe, ki so se poenotili za spremembo, ki jih predlagajo. Območje urejanja kljub lastniški raznolikosti tvori zaključeno prostorsko celoto.



2.1.5. STROKOVNE PODLAGE

Za obravnavo pobude za spremembo akta so bila pripravljena Izhodišča za spremembe in dopolnitve, ki so priloga pobude za spremembo akta.

2.1.6. SKLEP O PRIPRAVI AKTA

SKLEP O PRIPRAVI AKTA: (GLEJ PRILOGO)

“Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P16 - S4 Njiverce I (Sever)” št. 3500-12/2018-6, ki ga je dne 18.3.2019 sprejel župan Občine Kidričevo, je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 14/2019 dne 22.3.2019.



2.2. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

Uvodne ugotovitve

Pobudnik želi v razmeroma majhnem delu veljavnega prostorskega akta uveljaviti naslednje spremembe določil prostorskega akta:

A. sprememba krožišča na državni cesti na zahodu območja glede na izdelano projektno dokumentacijo za izgradnjo krožišča
. krožišče bo povzeto v spremenjenem odloku in grafičnem delu glede na sprojektirano rešitev

B. sprememba pozidave na zahodnem delu območja
. na zahodnem delu območja bo namesto dveh vzdolžno postavljenih objektov možno graditi dva prečno postavljena večstanovanjska objekta s podzemnimi garažami - sprememba v odloku in grafičnem delu
. na osrednjem delu območja bodo določila odloka in grafičnega dela spremenjena tako, da bo možno graditi objekte podobno kot po veljavnem OPPN - vendar bodo objekte dvojčke možno razmakniti za 2x 1m, ob tem pa spremeniti tudi oblikovanje objektov (možnost ravne strehe, možnost nadstrešnic kot objektov z ravno streho ali pripetih k osnovnim objektom), določena bodo tudi ohlapnejša določila glede lociranja objektov (ohranjena bo obcestna gradbena linija, v notranjosti parcel pa dovoljena maksimalna širina z gradbenimi mejami ali faktorji pozidanosti in izkoriščenosti).
. v določila glede gradnje enostavnih objektov (vrtnih lop) bodo dodana primerna določila glede njihove gradnje, ki doslej ni bila predvidena.
. v določila glede gradnje bodo dodane opcije da se lahko objekti združujejo ali gradnja opušča (da se lahko gradi objekt "dvojne velikosti" oz. da je možno na dveh parcelah namesto dveh objektov graditi tudi samo enega.)

C. glede na stanje na terenu bo v skladu s smernicami soglasodajalcev možno eventuelno
. spremeniti točke priključevanja na omrežje fekalne kanalizacije
. za napajanje celotne pozidave predvideti gradnjo nove TP in SN dovoda oz. urediti priključevanje v skladu s pogoji distributerja električne energije .
. cestno telo z obojestranskim pločnikom nadomestiti s skupno prometno površino širine 5,5 m.

Razlogi za pobudo o pripravi akta

Lastnik zemljišča je po eni strani zaradi konkretnih investicijskih namer in drobitve lastništva na več akterjev predlagal zgoraj navedene spremembe akta, po drugi strani pa zaradi ažuriranja investicijskih aktivnosti javnih akterjev pri gradnji in upravljanju omrežij povzema že določena nova izhodišča za gradnjo javnih infrastruktur.

Podatki o komunalni opremi in varovalnih pasovih

V območju se na novo izgradijo omrežja prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture. Varovana območja ostajajo veljavna in nespremenjena, določila glede pozidave se



ažurirajo. Določila veljavnega OPPN glede komunalne opreme se ne spreminjajo bistveno, zaradi etapnosti gradnje bodo nekateri poteki eventuelno prilagojeni v skladu s smernicami soglasodajalcev.

OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH POSEGOV

V obravnavanem območju je predvidena sprememba naslednjih posegov in določil:

A. sprememba krožišča na državni cesti na zahodu območja glede na izdelano projektno dokumentacijo za izgradnjo krožišča: krožišče je v velikosti povzeto po že izdelani projektni dokumentaciji in je prikazano v Ureditveni situaciji. Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

B. sprememba pozidave na zahodnem delu območja

. na zahodnem delu območja so v Ureditveno situacijo vrisani objekti, ki so predmet spremembe. Ker so enaki, so označeni z oznako A1. Gre za stanovanjske objekte s podzemnimi garažami. Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

. na osrednjem delu območja bodo določila odloka in grafičnega dela spremenjena tako, da bo možno graditi objekte podobno kot po veljavnem OPPN - vendar bo objekte dvojčke možno razmakniti za 2x 1m, ob tem pa spremeniti tudi oblikovanje objektov (možnost ravne strehe, možnost nadstrešnic kot objektov z ravno streho ali pripetih k osnovnim objektom), določena bodo tudi ohlapnejša določila glede lociranja objektov (ohranjena bo obcestna gradbena linija, v notranjosti parcel pa dovoljena maksimalna širina z gradbenimi mejami ali faktorji pozidanosti in izkoriščenosti). V grafični prilogi Ureditvena situacija je vrisana meja med objekti dvojčki in so predvidene in vrisane maksimalne tolerance razširitve objektov za 2,00 m. Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

. v določila glede gradnje enostavnih objektov (vrtnih lop) bodo dodana primerna določila glede njihove gradnje, ki doslej ni bila predvidena. Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

. v določila glede gradnje bodo dodane opcije da se lahko objekti združujejo ali gradnja opušča (da se lahko gradi objekt "dvojne velikosti" oz. da je možno na dveh parcelah namesto dveh objektov graditi tudi samo enega.) Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

C. glede na stanje na terenu bo v skladu s smernicami soglasodajalcev možno eventuelno

. spremeniti točke priključevanja na omrežje fekalne kanalizacije

. za napajanje celotne pozidave predvideti gradnjo nove TP in SN dovoda oz. urediti priključevanje v skladu s pogoji distributerja električne energije .

. cestno telo z obojestranskim pločnikom nadomestiti s skupno prometno površino širine 5,5 m. Sprememba bo povzeta v Odloku, ki bo del dopolnjenega osnutka akta.

Predlagano stanje po spremembi akta OPPN je prikazano v grafični prilogi št. 3 Ureditvena situacija (osnutek).



V območju OPPN je dovoljena:

- novogradnja objektov v skladu z zgoraj navedenimi urbanističnimi omejitvami
- novogradnja cestnih povezav in priključkov
- novogradnje komunalnih, energetskih in tk vodov in priključkov

Pri načrtovanju bodo spoštovana določila dokumentov, aktov, predpisov, zakonskih in podzakonskih aktov, ki urejajo varovanje naravne, kulturne dediščine, voda in drugih varovalnih režimov, kakor bodo nosilci urejanja prostora izrazili v svojih smernicah, ki jih bodo podali k osnutku OPPN oz. so jih že podali k veljavnemu aktu.

V območju OPPN je od izvirnega odloka spremenjen način ogrevanja. Območje se ne bo priključevalo na omrežje daljinskega ogrevanja, ampak je predvideno individualno ogrevanje na obnovljive vire ali okolju prijazne energente.



3. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO AKTA