



**OBČINA MARKOVCI**  
**ŽUPAN**

---

Številka: 3505-0001/2019  
Datum: 27. 8. 2019

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE MARKOVCI**

**ZADEVA: Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora EUP MA11 Markovci – območje južno od šole (Center medgeneracijskega druženja)**

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/17) in v skladu z 72. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/17) predlagam Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora EUP MA11 Markovci – območje južno od šole (Center medgeneracijskega druženja).

Milan GABROVEC, prof.  
župan

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo
  - grafične priloge
-

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2) in 16. člena Statuta Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/17) je Občinski svet Občine Markovci na \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora EUP MA11 Markovci – območje južno od šole (Center medgeneracijskega druženja)**

**~ d o p o l n j e n o s n u t e k ~**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (splošno)**

- (1) S tem odlokom se v skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 29/17 in 41/17 – obv. razl.; v nadaljevanju: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora (EUP) MA11 Markovci – območje južno od šole (Center medgeneracijskega druženja) - v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelala družba Abiro d.o.o., Gregorčičeva 39, Maribor, številka proj. 01.90.19, v februarju 2019.
- (2) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 1131.

##### **2. člen (sestavni deli OPPN)**

- (1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.
- (2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

#### **A BESEDILO**

1. Obrazložitev odloka
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
3. Smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu

#### **B KARTOGRAFSKI DEL**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine Markovci | M 1: 2000 |
| 2. Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem    | M 1: 500  |
| 3. Ureditveno količbena situacija                          | M 1: 500  |
| 4. Karakteristični prerezi                                 | M 1: 500  |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture        | M 1: 500  |
| 6. Situacija prometne ureditve                             | M 1: 500  |
| 7. Načrt parcelacije                                       | M 1: 500  |
-

## C PRILOGE

- smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu
- izhodišča za pripravo OPPN
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- povzetek za javnost
- spis postopka

## II. OPIS MEJE OBMOČJA

### 3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje urejanja OPPN se nahaja južno od šole in zahodno od pokopališča.
- (2) Po podatkih GURS je velikost sklenjenega območja cca. 1,36 ha.
- (3) Območje načrtovanja je z Občinskim prostorskim načrtom Občine Markovci zajeto v enoto urejanja prostora (EUP) z oznako MA11 Markovci – območje južno od šole.
- (4) OPPN obsega zemljišče s parc. št. 505/2-del, 506/1-del, 506/2-del, 506/5, 506/6, 507/1, 507/2-del in 823/3-del, vse k.o. Markovci.
- (5) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz karte »Načrt parcelacije«.
- (6) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

### 4. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za CU (osrednja območja centralnih dejavnosti kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja).

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen (opis prostorske ureditve)

Na delu parcele št. 506/1, k.o. Markovci, je v enoti urejanja prostora EUP 11 MA načrtovan Center za medgeneracijsko druženje – Dom starejših občanov Markovci.

### 6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno **namenjene centralnim dejavnostim in bivanju** ter spremljajočim dejavnostim, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.
  - (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
    - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
    - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
    - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
    - rekonstrukcija objektov in naprav,
    - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
-

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov** – nastanitveni in enostavni objekti v skladu z 8. členom tega odloka.

#### 7.člen (urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,00 m;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro,
- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja in se določi za vsako posamezno parcelo,
- **FIZ** – faktor izrabe zemljišča, je razmerje med površino vseh etaž in velikostjo območja in se določi za vsako posamezno parcelo.

#### 8.člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Horizontalni gabariti, lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na karti »Ureditveno količbena situacija«, vertikalni gabariti pa iz karte »Karakteristični prerezi«.
- (2) Center za medgeneracijsko druženje – Dom starejših občanov Markovci:
  - čisti volumen prilagojen parceli z ravno ozelenjeno streho,
  - lesena fasadna obloga,
  - osrednji zastekleni, večnamenski multifunkcijski višinsko poudarjen objekt,
  - oblikovanje zasnovano kot preplet hišic v nizu etažnosti P, P+1, P+2, ki so neposredno vezane na osrednji servisni objekt etažnosti P+2, maksimalna višina je 10 m,
  - vsi objekti so lahko podkleteni.
- (3) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:
  - manjše stavbe kot enostavni in nezahtevni objekti ter ograje,
  - pomožni objekti v javni rabi (grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, grajena igrala na otroškem igrišču, vadbena oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip),
  - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
  - pomožni komunalni objekt in
  - vzdrževalna dela v javno korist.

#### 9. člen (pogoji za urejanje odprtih površin)

- (1) Povsod tam, kjer ni načrtovanih stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih cestišč, peš poti ali ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.
  - (2) Lahko se uredi manjše otroško igrišče za igro manjših otrok od 3 do 6 let. Predvidena je ureditev peskovnika, gugalnice in klopi za starejše, ki spremljajo otroško igro.
  - (3) V pritličju stanovanjskih objektov se lahko uredijo tudi atriji.
  - (4) Med parkirnimi mesti se zasadi najmanj 1 drevo na 4 parkirna mesta.
-

#### IV. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

##### 10. člen (skupne določbe)

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastruktura ter infrastruktura omrežja elektronskih komunikacij se izdelata projektna dokumentacija. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih ko to ni mogoče, je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.
- (3) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«.
- (4) Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v grafični prilogi »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

##### 11. člen (prometna infrastruktura)

- (1) Območje OPPN je prometno dostopno preko podrejeno priključene ceste na severni strani južno od šole.
- (2) V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Preglednost je treba zagotoviti tudi v območju podrejenih priključkov skupnih prometnih površin, za kar je možno uporabiti tudi prometna ogledala.
- (3) Prečni profili predvidenih cest so določeni v odvisnosti od pomena teh cest v območju in prilagojeni predvideni zazidavi ob njih. Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila (troosno vozilo za odvoz smeti), kar ustreza osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom – površine za gasilce ob zgradbah.
- (4) Parkirne površine za potrebe stanovalcev, obiskovalcev in zaposlenih v Domu so predvidene na skupnih parkiriščih pred objektom, ki so dostopni z javne ceste, na parkiriščih v kletni etaži in na občinskem parkirišču na severni strani. Natančno število potrebnih parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v skladu s tabelo:

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
Domovi za ostarele	1 PM/ 8 postelj
Upravni in pisarniški prostori - splošno	1 PM/30 m <sup>2</sup> neto površine
Ambulante	1 PM/2 zaposlena + 1 PM/30 m <sup>2</sup> neto površine, najmanj 3 PM

Prav tako je potrebno urediti 5% parkirnih mest za osebe s posebnimi potrebami.

- (5) Kolesarji se po cestnem omrežju vozijo po vozišču. Promet se umirja s prometnim režimom in talnimi oznakami.
  - (6) Upoštevajo se zahteve, ki jih določajo predpisi, ki urejajo področje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.
-

12. člen  
(vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena zazidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po obodnih cestah.
- (2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, da se zagotovi tudi požarno varnost. Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

13. člen  
(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)

- (1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod, na javno kanalizacijo se predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov. Kanalizacija se izvede v vodotesni izvedbi, za katero se po končani izgradnji pridobi atest o vodotesnosti.
- (2) Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječo komunalno kanalizacijo. Priključek se izvede v obstoječ revizijski jašek. Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje. Odpadne vode iz kuhinje in restavracije je potrebno pred izpustom v interno kanalizacijo očistiti v ustrezno dimenzioniranem in prometno dostopnem lovilcu olj in maščob.
- (3) Potrebna je izdelava načrtov kanalskih priključkov od posameznih objektov. Izdelati je potrebno hidravlično presojo možnosti priklopa na dani sistem.
- (4) Vse objekte je treba zaščititi pred vdorom odpadne vode iz sistema GJI-kanalizacija.
- (5) Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin. Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene s škodljivimi snovmi, se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (6) Odvajanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2), iz katerih se nato vode speljejo v ponikovalnico. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode speljal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih vod iz javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

14. člen  
(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje Markovci 3 – gasilski dom (t-446). Predhodno je potrebna izdelava projektne rešitve napajanja objektov v območju OPPN.
- (2) Za osvetlitev območja se v okviru izgradnje ulic v območju OPPN zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljalca bodoče javne komunalne infrastrukture. Elementi in objekti javne razsvetljave se morajo izvesti v skladu z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

15. člen  
(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe omrežje. Pri izgradnji se predvidi položitev ustrezne cevne kanalizacije in priključkov do posameznih objektov.

---

16. člen  
(ogrevanje)

- (1) Objekt je zasnovan kot sodobna energijsko varčna hiša, zato je predvideno centralno ogrevanje z zemeljskim plinom ali lesno biomaso.
- (2) Ogrevanje objekta je dovoljeno tudi s toplotnimi črpalkami ali drugimi alternativnimi viri.

## V. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

17. člen  
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 - Načrt parcelacije.
- (2) Nove parcelne meje in lokacija objektov so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz načrta parcelacije.

## VI. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen  
(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine. Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine, vendar meji na vplivno območje kulturnega spomenika Markovci – cerkev sv. Marka (EŠD 3166). Zaradi vedute cerkve s širšega Ptujskega polja iz južne smeri je potrebno upoštevati omejitve glede višine objektov. Višinski gabarit osrednjega dela objekta je omejen z višino K+P+2 in zaključen z ravno streho, odstopanje glede višine ne sme biti v smeri višanja osrednjega objekta.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča ali investitorja ali 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. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen  
(varstvo narave)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

20. člen  
(zrak)

- (1) Varovanje pred onesaženjem zraka se izvaja skladno z določili veljavnega odloka o načrtu za kakovost zraka na območju Občine Markovci. Stavbe je treba ogrevati na okoljsko neoporečne energente in spodbujati razvoj trajnostnih oblik mobilnosti.
  - (2) 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. Med gradnjo je potrebno:
    - 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,
  - prekrivanje deponij in transportnih sredstev v času prevozov sipkega materiala,
  - protiprašna zaščita vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin.

#### 21. člen (tla)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- z viški materiala od izkopa gradbenih jam je potrebno ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost se posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje, se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbeni stroji in ostala mehanizacija;
- z zemeljskim materialom od izkopov za temelje je treba ravnati skladno z veljavnim pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Investitor mora zagotoviti prevzem zemeljskega materiala odpadkov od pooblaščenega zbiralca gradbenih odpadkov ali oddajo neposredno v predelavo odpadkov, ki jo opravlja pooblaščen podjetje. V dogovoru z javno službo, ki je zadolžena za zajem in odvoz odpadkov na območju občine, se sklene dogovor za odvoz zemeljskega materiala in oblikovanje začasnih deponij tega materiala ter primerno urediti površine.

#### 22. člen (ravnanje z odpadki)

Zagotovi se deponiranje in odvoz odpadkov v skladu z veljavnim občinskim odlokom, ki ureja ravnanje s komunalnimi odpadki v Občini Markovci. Za zbiranje odpadkov je predvidena obstoječa zbiralnica ločenih frakcij v neposredni bližini.

#### 23. člen (varstvo voda)

- (1) Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja podtalnice.
- (2) Odpadne vode, ki bodo nastale v času uporabe objektov, so:
- padavinske vode s streh stavb in utrjenih površin in
  - komunalne odpadne vode.
- (3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:
- komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo;
  - padavinske vode s strešine se vodi v ponikovalnice, ki se locirajo na gradbenih parcelah stavb;
  - odvodnjavanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj;
-



- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
  - v primeru gradnje kleti mora biti dno izkopa izvedeno min. 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije, pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
  - odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
  - vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
  - na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
  - gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja, redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
  - prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
  - v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev, vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
  - v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, dovoljenje za raziskavo podzemnih voda, kakor tudi dovoljenje za neposredno rabo vode (vodno dovoljenje) izda Direkcija RS za vode, projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja;
  - v primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor - geo sonda) se za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, pridobi dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde), dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode na podlagi posebne vloge;
  - pred gradnjo objektov na območju OPPN mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti;
- (4) Investitor mora po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

24. člen  
(varstvo pred hrupom)

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

25. člen  
(varstvo človekovega zdravja)

Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

26. člen  
(svetlobno onesnaženje)

Zaradi svetlobnega onesnaženja se je treba izogibati osvetljevanju gradbišča po 20. uri.

---

## VIII. UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

### 27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V območju načrtovanega OPPN ni naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje leži po karti Potresne nevarnosti Slovenije v potresni coni VII. stopnje po MCS lestvici s projektnim pospeškom tal 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju in temu primerno predvideti način potresno varne gradnje. Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 1000 prebivalci se v objektih, določenimi s predpisi, gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.
- (3) Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju nizko, saj je območje ravninsko in ni erozivno ali plazovito, zato izdelava elaborata ni potrebna.
- (4) 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 nadzora nad:
  - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
  - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
  - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
  - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.
- (5) Območje ni poplavno, vendar mora biti dno izkopa vsaj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Zaradi možnosti razlitja nevarnih snovi se morajo na parkiriščih in manipulativnih utrjenih površinah izvesti ustrezno dimenzionirani lovilci olj s koalescenčnimi filtri, ki so priključeni na javno kanalizacijo. Po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja se obravnavano območje OPPN nahaja izven vodovarstvenega območja varovanja podtalnice.
- (6) Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

### 28. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z veljavnim Zakonom o varstvu pred požarom.
  - (2) Območje načrtovanega OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
  - (3) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
    - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
    - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
    - zmanjšanje škode ob požaru.
  - (4) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
-

- (5) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. V hidrantnem omrežju se zagotovi zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.
- (6) Ukrepi za preprečevanja širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG-1-001.2010 – Požarna varnost v stavbah. Za omejitve širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m enostanovanjskih stavb od mej in 8,00 m med stavbami. V primeru manjšega odmika se dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljujejo v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.
- (7) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na cesto in površin za dostavo vozil – parkiranje pred stanovanjskimi stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090 – julij 1999.
- (8) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »Zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »Študija požarne varnosti«. Elaborati morajo biti sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### 29. člen (etapnost)

Območje OPPN je možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota, vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## **X. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV**

### 30. člen (tolerance glede oblikovanja objektov)

- (1) Pri dopustni gradbeni površini in gradbeni meji je možno lokalno odstopanje izven dopustne gradbene površine ali gradbene meje za 1,00 m zaradi izzidkov in za 2,00 m zaradi balkona. Pri tem ne sme biti poseženo v svetli profil ceste. Objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.
- (3) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

### 31. člen (tolerance glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij) so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve. Le-te ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati
-

videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

- (2) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## **XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **32. člen**

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem občina zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.
- (3) Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

### **33. člen**

(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.
  - (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
  - (3) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
  - (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
    - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljena varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
    - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
    - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
    - v skladu 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,
    - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
    - 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.
    - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin, se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
-

- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **34. člen (vpogled OPPN)**

OPPN je v času uradnih ur na vpogled na sedežu Občine Markovci, na Skupni občinski upravi občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj in na državnem Prostorskem informacijskem sistemu pod št. akta 1131.

### **35. člen (nadzor)**

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

### **36. člen (veljavnost odloka)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 3505-0001/2019  
Identifikacijska številka v PIS: 1131  
Datum:

---

### **Obrazložitev:**

Postopek priprave in sprejema Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) MA11 Markovci – območje južno od šole (Center medgeneracijskega druženja) (v nadaljevanju: OPPN) se je začel s pripravo osnutka Izhodišč za pripravo OPPN, ki so bila javno razgrnjena na spletni strani Občine Markovci od 7. 1. 2019 do 14. 1. 2019. Javna predstavitev izhodišč je bila dne 11. 1. 2019. Predstavitve se je udeležil le eden občan, ki je zahteval pojasnila glede načrtovane gradnje, pripomb k OPPN pa ni podal. Na osnovi zapisnika iz javne predstavitve izhodišč za pripravo OPPN in na osnovi potrjenih Izhodišč za pripravo OPPN se je pripravil Sklep o pričetku izdelave OPPN, ki ga je podpisal župan Občine Markovci, nato pa se je na Ministrstvu za okolje in prostor pridobila ID številka, pod katero se vodi postopek izdelave OPPN. Po uradni objavi Sklepa v Uradnem glasilu slovenskih občin in na spletni strani občine (skupaj z Izhodišči za pripravo OPPN) je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana. Nosilci urejanja prostora so bili zaproseni tudi za konkretne smernice. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Na podlagi pridobljenih konkretnih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN. Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 27. 6. 2019 do vključno

---

29. 7. 2019, v sejni sobi Občine Markovci in na spletni strani Občine Markovci. V okviru javne razgrnitve je bila 4. julija 2019 izvedena javna obravnava.

Zgoraj navedeni podrobni prostorski načrt sovpada z območjem enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega akta z oznako EUP MA1, za katerega je z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Markovci (Uradni vestnik Občine Markovci, št. 29/17 in 41/17 – obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN) določena namenska raba prostora z oznako CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in zahtevana izdelava OPPN.

Predmet načrtovanja je gradnja centra za medgeneracijsko druženje – doma starejših občanov. Arhitekturno zasnovo določajo oblika območja, orientacija, lokacija in vsebina načrtovanega objekta. Predvidena zazidava je sestavljena iz več manjših medsebojno povezanih objektov etažnosti od P do P+2, ki tvorijo zaključeno celoto in so vezane na osrednji servisni objekt etažnosti K+P+2, ki je tudi višinsko poudarjen. Gradnja objektov je prevedena v več funkcionalno zaključenih fazah, ki bodo podane v OPPN. Zunanja ureditev je predvidena kot parkovna zasaditev, kjer bo stanovalcem omogočen neposreden stik z naravo. Objekti bodo oblikovani sodobno, na ravnih strehah je prav tako predvidena zasaditev manjših dreves in zelenja, tako da bo tudi gibalno manj sposobnim uporabnikom omogočen stik z naravo. OPPN bo podrobno definiralo pozidavo oziroma rabo posameznih mikrolokacij območja obdelave, pa tudi velikost in medsebojna razmerja novih zemljiških parcel.

V sklopu ureditve gospodarske javne infrastrukture se izvedejo vsi predpisani komunalni in energetski vodi ter naprave, v skladu s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora. Načrtovan dostop in dovoz na območje OPPN je iz obstoječe lokalne ceste na severni strani območja.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN občinski svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Ker k aktu v času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb, je bil sprejet Ugotovitveni sklep glede stališč do pripomb in predlogov javnosti na javno razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN. Na podlagi sprejetega ugotovitvenega sklepa bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog OPPN. K predlogu OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora bo predlog odloka uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej občinskega sveta.

V skladu z navedenim občinskemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek odloka po obravnavi sprejme.

Pripravila:  
Snežana Sešel,  
Iztok Vodušek

Milan GABROVEC, prof.  
župan