

INVESTITOR: MELTAL – RADO SNEŽIČ d.o.o.

PREDMET: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP SV 07 IN DEL OBMOČIJ EUP SV 02 IN SV 03**

FAZA: **USKLAJEN PREDLOG**

PRIPRAVLJAVEC: OBČINA HAJDINA
Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina
SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

IZDELAL: **UMARH d.o.o.**, Ul. 5 prekomorske 7, 2250 PTUJ

DIREKTORICA: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh., PA PPN 1715 ZAPS

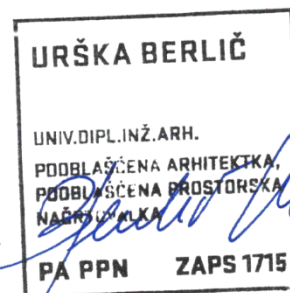
SODELAVCI: Marjan BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.,
Matej ŠKAFAR, univ.dip.geogr.
Saša Ljubec

ŠT. PROJEKTA: 19 – OPPN - 02

ID ŠTEVILKA: 1667

DATUM: oktober 2022

UMARH
PTUJ d.o.o.



VSEBINA:

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

1. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
3. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
4. Nosilci urejanja prostora
5. Analiza konkretnih smernic in mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

C. Odlok

D. Grafični del

E. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. Izhodišča za pripravo OPPN
3. Strokovne podlage
4. Konkretna smernice
5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba
6. Mnenja k osnutku OPPN
7. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila
8. Mnenja k predlogu OPPN
9. Mnenje o sprejemljivosti vplivov plana na okolje
10. Povzetek za javnost
11. Elaborat ekonomike
12. Okoljsko poročilo

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorna prostorska načrtovalka

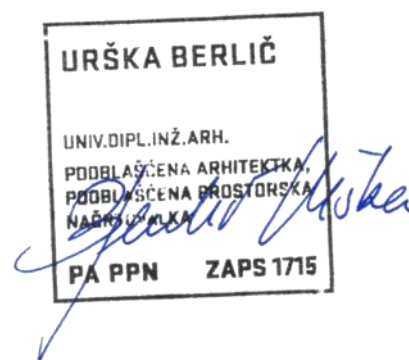
Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh,

IZJAVLJAM,

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA ZA EUP SV 07 IN DEL OBMOČIJ EUP SV 02 IN SV 03** v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN 1715 ZAPS

Št. projekta: 19-OPPN-02
Datum: oktober 2022



B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

1. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom

Pobudnik priprave OPPN podjetje MELTAL – RADO SNEŽIČ d.o.o. namerava širiti obstoječo dejavnost na zemljišče s parcelno št. 293/41, k.o. 393 Slovenja vas, kar je bil povod za pričetek priprave OPPN. Na pobudo občine je v OPPN dodatno zajeto območje nove povezovalne ceste in preostali del EUP SV 07.

1.1. Območje obdelave

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema zemljišča s parcelnimi števkami 293/31, 293/32, 293/40 in 293/41, vse k.o. 393 – Slovenja vas. Območje se nahaja na severozahodnem delu Občine Hajdina, v naselju Slovenja vas, med kanalom hidroelektrarne Zlatoličje in regionalno cesto R2 Miklavž – Hajdina.

Zemljišče v naravi predstavlja nepozidano nadaljevanje obstoječe gospodarske cone, ki v naravi predstavlja z grmičevjem zaraščen travnik. Dejanska raba zemljišča je pretežno drevesa in grmičevje, delno trajni travnik in delno pozidano in sorodno zemljišče.

Prikaz območja OPPN (ni v merilu):



1.2. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Območje OPPN v naravi predstavlja zaraščeno nepozidano stavbno zemljišče. Razlog za pripravo OPPN je izražena investicijska namera investitorja, ki želi širiti svojo dejavnost in želja občine, da aktivira stavbna zemljišča in uredi dostope do območja stavbnih zemljišč ter kmetijskih površin južno od območja OPPN-

Območje predvidenega OPPN se funkcionalno navezuje na obstoječe, že pozidano območje gospodarske cone SV 02. Predvideno je načrtovanje nove cestne povezave po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone.

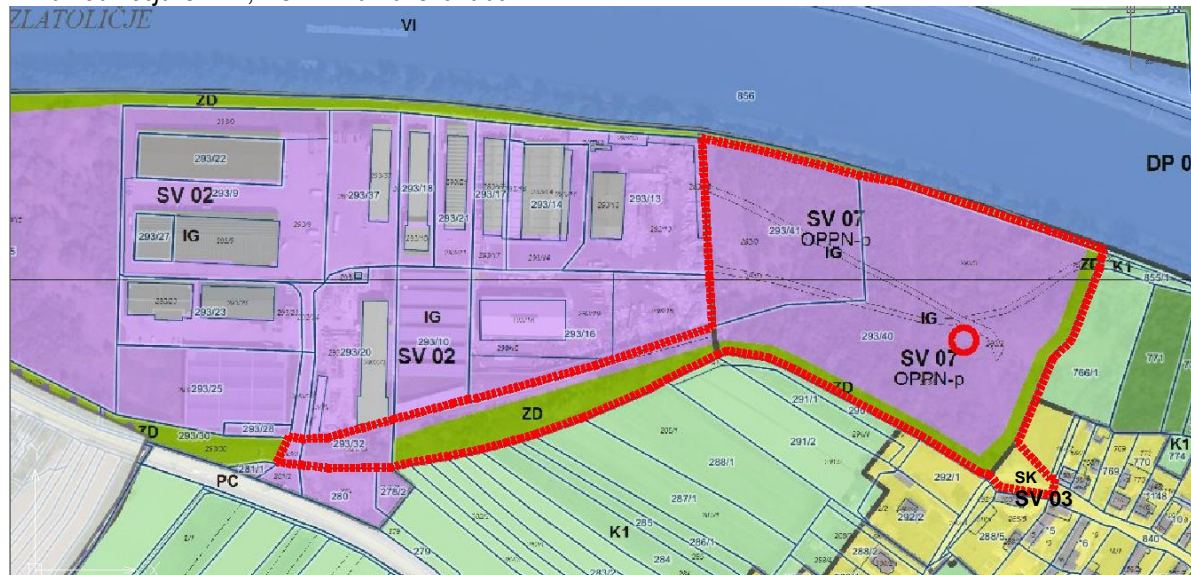
1.3. Izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov

Območje predvidenega OPPN ureja Občinski prostorski načrt občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2019 – v nadaljevanju OPN), ki določa namensko rabo območja z oznakami enot urejanja prostora (EUP) SV 02, SV 03 in SV 07:

- IG gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim – del EU SV 02, SV 07,
- ZD druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo – del SV 02, del SV 07,
- SK površine podeželskega naselja – del SV 03 .

Predvideni OPPN zajema del EUP SV 02, celotno EUP SV07 in manjši del EUP SV 03 z namensko rabo SK v območju priključevanja predvidene povezovalne ceste na obstoječo lokalno cesto.

Prikaz območja OPPN, EUP in namenske rabe:



Območje EUP SV 02 urejajo prostorski izvedbeni pogoji (PIP), določeni v OPN. V delu te EUP se z OPPN načrtuje povezovalna cesta s pripadajočo infrastrukturo. Za to območje ni predvidena izdelava OPPN, ki pa je v skladu z 7. odstavkom 98. člena OPN za prostorske ureditve, s katerimi se načrtuje novo gospodarsko javno infrastrukturo ali rekonstrukcijo obstoječe, s katerimi se načrtuje urejanje površin javnega dobra dopustna.

Za območje EUP SV 07 je v skladu z OPN predvidena izdelava OPPN.

Za območje EUP SV 02 veljajo naslednji relevantni splošni izvedbeni pogoji (PIP), določeni v 85. in 90. členu OPN:

- 85. člen (gospodarske cone - IG):

"(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja proizvodnih dejavnosti z namensko rabo prostora IG (gospodarske cone) se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: DR 06, SV 02.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine gospodarske cone (IG).

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina."

- 90. člen (območja drugih urejenih zelenih površin - ZD):

"(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja drugih zelenih površin se ureja naslednje EUP ali dele EUP: SV 02, SH 03, ZH 10, DP 25.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZD v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot druge urejene zelene površine (ZD), kot zeleni pasovi z zaščitno oz. drugo funkcijo.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) V EUP drugih urejenih zelenih površin so dopustne dejavnosti gospodarskih služb, vezane na vzdrževanje drugih urejenih zelenih površin, ter primarna dejavnost kmetijstva in gozdarstva, pri čemer je v območju varstva kulturne dediščine oziroma v območju ohranjanja narave potrebno upoštevati omejitve, ki izhajajo iz varovalnega režima kulturne dediščine oziroma ohranjanja narave."

Za načrtovanje OPPN za območje EUP SV 07 veljajo naslednje relevantne usmeritve:

- 98. člen (splošni PIP za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN):

"(1) Za EUP, kjer je predvidena priprava OPPN, je dopustna priprava enotnega OPPN za celotno območje EUP ali več ločenih OPPN za posamezne dele EUP, ki predstavljajo prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo), pri čemer dinamika priprave OPPN za posamezne dele EUP zagotavlja smiselno zaporednost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdela OPPN samo za del območja, za katerega je opredeljena izdelava OPPN, je potrebno pripraviti ustrezne strokovne podlage za celotno območje OPPN in sočasno z delom občinskega podrobnega prostorskega načrta sprejeti za celotno območje tudi rešitev omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter izdelati program opremljanja zemljišča, ki bo podlaga za izračun stroškov komunalnega opremljanja tudi za vsak posamezni občinski podrobni prostorski načrt.

(8) V postopku priprave OPPN mora načrtovalec upoštevati usklajene zahteve (pogoje) nosilcev urejanja prostora in pridobiti natančne podatke o poteku tras obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture ter jih upoštevati v postopku priprave OPPN."

- 99. člen (dodatni pogoji in merila za izdelavo OPPN):

"(1) Dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor oziroma pripravo OPPN določajo izhodišča, ki jih morata pripravljavec in investitor upoštevati v postopku priprave in sprejema OPPN.

Dodatni pogoji in merila za izdelavo OPPN so za posamezne enote urejanja prostora podani v nadaljevanju tega člena.

(3) V EUP SV 07 je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:

- 1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je IG (gospodarske cone);*
- 2. funkcionalno povezanost z obstoječimi dejavnostmi v soseščini z možnostjo logističnega povezovanja in izrabe eksternih učinkov območja;*
- 3. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo proizvodnih, skladiščnih, energetskih in podobnih ter spremljajočih objektov;*
- 4. upoštevanje varstvenih režimov ter predpisov varovanja okolja;*
- 5. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki izhaja iz obstoječih objektov proizvodnega območja (gospodarska cona Slovenja vas – EUP SV 02) in nadgradnjo tega oblikovanja, ki bo hkrati prilagojena tehnološkimi postopkom posameznih dejavnosti in bo ohranjala krajinsko privlačnost območja;*
- 6. vzpostavitev omrežij in objektov GJI, ki bo izhajalo iz potreb posameznih dejavnosti s povezovanjem v celotnem območju širše gospodarske cone in bo zagotavljalo priključevanje posameznih objektov na vsa omrežja GJI."*

1.4. Programska izhodišča, prostorska ureditev

Z OPPN se bo urejano umeščanje novih stavb za skladiščenje in obrtne dejavnosti ter umestitev nove povezovalne ceste na južnem delu območja. OPPN bo določal največje gabarite predvidenih stavb, njihovo oblikovanje in način priključevanja na javno infrastrukturo. V OPPN se bodo določile dopustne dejavnosti območja v skladu z namensko rabo, ki bodo izključevale naslednje dejavnosti po SKD:

- 20 Proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov
- 21 Proizvodnja farmacevtskih surovin in preparatov
- 22 Proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas
- 24.5 Livarstvo
- 24.1 Proizvodnja surovega železa, jekla, ferozlitin
- 24.4 Proizvodnja plemenitih in drugih neželeznih kovin
- 24.3 Druga primarna predelava železa in jekla
- 35.21 Proizvodnja plina
- 38.12 Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov
- 38.22 Ravnanje z nevarnimi odpadki
- 38.32 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov (kompostarne)
- 10.1 Proizvodnja mesa in mesnih izdelkov

Za naslednje dejavnosti se predvidijo delne omejitve:

- 38.32 Pridobivanje sekundarnih surovin iz ostankov in odpadkov – niso dopustne kompostarne

Dopustne so ostale dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo IG in ki ne obremenjujejo okolja z hrupom in emisijami.

Na podlagi uskladitve izhodišč z zainteresiranimi se znotraj območja predvidenega OPPN načrtuje ena povezovalna cesta z znižano niveleto vozišča do naselja, z odcepom za dostop mehanizacije do njiv in do razširjenega območja obrtne cone. Znižana niveleta vozišča bo predstavljala delni protihrupni ukrep, skupaj z polno ograjo, ki se bo smiselno predvidela na obodu investitorjevega zemljišča.

Treba je zagotoviti oblikovanje zelenega pasu kot tampon cono - zaščita pred hrupom, pogledi in ambientalna ločitev obrtne cone od naselja. Pri načrtovanju nove ceste je treba v določenih OPPN predvideti ukrepe za umiritev prometa.

1.5. Vplivi plana na okolje, omilitveni ukrepi

V postopku priprave OPPN je bila zahtevana celovita presoja vplivov plana na okolje, v okviru katere je bilo izdelano Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina, izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021. Okoljsko poročilo obravnava naslednje bistvene sestavine okolja in vpliva plana na posamezno sestavino okolja:

- Podzemne vode,
- Kakovost zunanjega zraka,
- Hrup,
- Oskrba s pitno vodo in ravnanje z odpadnimi vodami,
- Svetlobno onesnaženje.

Okoljsko poročilo predvideva izvedbo naslednjih omilitvenih ukrepov:

1.5.1. Kakovost zraka

Vpliv plana na okolje ne bo bistven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz Konkretnih smernice NLZOH, št. 212b-09/1649-20/NP-2493764, z dne 30.6.2020) in omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz presoje:

- Odpadni zrak iz proizvodnih procesov je na prosto treba voditi skozi naprave za čiščenje odpadnih plinov (npr. filtrirne naprave in druge ustrezne naprave).
- Na JV strani območja OPPN, ki meji na območje stanovanjskih objektov in kmetijske dejavnosti, naj se umešča le poslovne objekte, ki s svojo dejavnostjo niso pomembni viri onesnaženega zraka.
- S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin.
- Med gradnjo se preprečuje prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovozne gradbene poti se utrdijo in redno čistijo. V času gradnje se upoštevajo predpisi, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- Zagotoviti je potrebno prometni režim, ki bo preprečil da se tovorni promet za potrebe obratovanja OPPN (z vozili skupne mase nad 3,5t) izvaja po javno poti JP 829121, skozi naselje, ki meji na območje OPPN na JV strani. Tovorni promet do gospodarske cone IG v sklopu OPPN se lahko izvaja le po obstoječi dovozni poti oz. med obstoječo in novo dovozno potjo.
- Zagotovi se redno čiščenje manipulativnih in povoznih površin zaradi prometa tovornih in drugih vozil.

Spremljanje stana okolja v času izvedbe plana:

Spremljanje stanja onesnaženosti zraka v času izvedbe plana mora potekati celovito preko spremljanja stanja kakovosti zunanjega zraka za celotno območje SIC, na državnih merilnih mestih spremljanja kakovosti zunanjega zraka. Zavezanci za obratovalni monitoring emisij snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja morajo spremljati emisije v zrak in letno obveščati pristojni organ. Za spremljanje je odgovorna Občina Hajdina. O rezultatih spremljanja izvajanja plana se poroča v sklopu izdelave poročil o stanju okolja oziroma poročil o izvajanju v prejšnjem odstavku navedenih dokumentov, ki so bili podlaga za celovito presojo, v skladu z dinamiko, kot jo zahtevajo posamezni dokumenti.

1.5.2. Hrup

Vpliv plana na okolje ne bo bistven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz Konkretnih smernice NLZOH, št. 212b-09/1649-20/NP-2493764, z dne 30.6.2020) in omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz presoje:

- Na JV strani območja OPPN, ki meji na območje stanovanjskih objektov in kmetijske dejavnosti, naj se umešča le poslovne objekte, ki s svojo dejavnostjo niso pomembni viri obremenitve okolja s hrupom.
- Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.
- Strojne naprave je treba namestiti na tise strani fasad poslovnih objektov (S, Z, J), kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje, kar je treba preveriti s strokovno oceno obremenitve okolja s hrupom.
- Prometno infrastrukturo na območju OPPN je treba umestiti v prostor na način, da bo v čim manjši meri vplivala na najbližje stavbe z varovanimi prostori.
- Gradbena dela ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa pri najbližjih stanovanjskih objektih. Za gradnjo je dovoljena uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa. Gradnja naj poteka v dnevnem času, v večernem in nočnem času pa samo v primeru neodložljivih vzdrževalnih ali drugih del
- V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja je potrebno v sklopu strokovne ocene obremenitve okolja s hrupom določiti in preveriti učinkovitost višine, dolžine, lokacijo in sestavo polne ograje na obodu investitorjevega zemljišča (Meltal), ki je predvidena z OPPN. V strokovni oceni obremenitve okolja s hrupom se prav tako preveri kumulativni in daljinski vpliv obremenitve okolja s hrupom v območju stavb z varovanimi prostori, ki mora zajemati vse pomembne vplive vira hrupa v širši okolici (Meltal, carting proga in cestni promet).
- Zagotoviti je potrebno prometni režim, ki bo preprečil da se tovorni promet za potrebe obratovanja OPPN (z vozili skupne mase nad 3,5t) izvaja po javno poti JP 829121, skozi naselje, ki meji na območje OPPN na JV strani. Tovorni promet do gospodarske cone IG v sklopu OPPN se lahko izvaja le po obstoječi dovozni poti oz. med obstoječo in novo dovozno potjo.

Spremljanje stana okolja v času izvedbe plana:

Za spremljanje izvajanja plana je odgovorna Občina Hajdina. O rezultatih spremljanja izvajanja plana se poroča v sklopu izdelave poročil o stanju okolja v Občini Hajdina oziroma poročil o izvajanju dokumentov, ki so bili podlaga za celovito presojo, v skladu z dinamiko, kot jo zahtevajo posamezni dokumenti. Spremljanje stanja izbranih kazalcev okolja pred gradnjo in v času izvedbe plana poteka kot redni obratovalni monitoring obremenitve okolja s hrupom za dejavnosti in naprave, ki so viri hrupa po veljavni zakonodaji. Investitor oziroma upravljavec naprav in dejavnosti v gospodarski coni mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti študije oziroma strokovne ocene obremenitve okolja s hrupom za

nove naprave in dejavnosti, ki bodo viri hrupa v gospodarski coni, ki jih izdela pooblaščen inštitucija.

1.5.3. Podzemne vode

Vpliv plana na okolje ne bo bistven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz Smernic s področja upravljanja z vodami (DRSV, št: 35020-66/2020-3, z dne 4.6.2020), Smernic Komunalnega podjetja Ptuj d.d. (107-RV/2020, z dne

18.6.2020) in omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz presoje:

- Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja OPPN, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritarno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- Padavinske vode iz strešnih površin se po čiščenju v peskolovih ponika.
- Povsem ločeno se morajo zbirati industrijske odpadne vode, ki bi nastajale v proizvodnem procesu ali na odprtih deponijskih prostorih. industrijske odpadne vode je potrebno očistiti v lastni čistilni napravi ali jih ustrezno obdelati na drugi primerni lokaciji.

- Gradbišče mora biti organizirano tako, da je verjetnost onesnaženja zmanjšana na najmanjšo možno mero. Dela morajo potekati v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pri delu in varstva okolja. Preprečeno mora biti onesnaževanje tal in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih nevarnih snovi.
- Z gradbenimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki.
- V primeru kakršnekoli nezgode je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- Dopustno je uporabljati le tehnično brezhibne stroje. Vsa vozila in mehanizacija na gradbišču morajo izpolnjevati pogoje glede tesnitve strojnih sklopov ter hidravličnih priključkov tako, da ni možnosti kapljanja goriv in raznih drugih tekočin v teren. Obvezna je vsakodnevna kontrola tesnjenja (vizualni pregledi) s strani upravljavca posameznega stroja oz. vozila in tudi vodje del na gradbišču. V primeru, da se pri pregledu ali med delom stroja ali vozila opazi puščanje oz. kapljanje goriva ali olja, mora izvajalec o tem takoj obvestiti svojega vodjo gradbišča, ki organizira zamenjavo stroja z ustrežnejšim oz. v primeru lažje tehnične okvare obvesti službo vzdrževanja. Mesto kapljanja se dodatno zavaruje z ustreznimi lovilnimi posodami, ki se nahajajo na gradbišču tako, da v fazi čakanja na popravilo oz. odvoz stroja, ne pride do onesnaženja. Morebitno popravilo stroja je potrebno izvesti na primerno urejeni površini, ki lahko zadrži celotno količino sredstev, ki bi lahko pri samem popravilu iztekala iz stroja.
- Pri vseh uporabljenih materialih, ki se bodo uporabili na tem območju, se ne sme uporabljati snovi, ki bi lahko z izpiranjem ali izluževanjem onesnažile podzemno vodo
- Za sanitarije gradbišča naj se uporabljajo sanitarije obstoječih objektov ali premični objekti sanitarij.
- Izvajalci, nadzorno osebje, delavci in vsi, ki prihajajo na območje izvajanja del pri gradnji predvidenega območja, morajo biti seznanjeni z ukrepi varstva podzemne vode.
- Za primer nepredvidenih dogodkov, kot je npr. razlitje oz. onesnaženje površine tal z naftnimi derivati (z gorivom ali oljem iz gradbenih strojev ali transportnih vozil) ali kakšnimi drugimi vodi nevarnimi snovmi, mora biti pripravljen načrt ravnanja v izrednih razmerah (poslovnik, pravilnik). Vse tovrstne dogodke je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik. V tem dokumentu morajo biti določene pooblaščen osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije 24 ur na dan.
- Načrt ravnanja v primeru nesreče morajo vsebovati vsaj naslednje ključne ukrepe:
 - o Ustrezno zavarovanje in označitev mesta nesreče,
 - o Preprečitev nastanka požara, v primeru požara ni priporočljivo gasiti z vodo, pač pa s praho ali peno;
 - o Izvedbo posebnih preventivnih tehničnih ukrepov za preprečitev nadaljnjega širjenja onesnaženja:
 - mesto razlitja posipati z absorbentom in pustiti, da le ta začne delovati, v primeru razlitja nevarne snovi je potrebno absorbent posipati na debelo po robovih razlitja, da se prepreči širjenje madeža;
 - ob koncu delovanja absorbno snov (ko je zasičena, spremeni barvo) odstraniti tako, da se s tem ne onesnaži okolje (z lopato, z metlo);
 - na gradbišču morajo biti na voljo prenosne lovilne posode in absorbna sredstva za takojšnje ukrepanje ob iztekanju tekočin iz delovnih strojev;
 - količina absorbnega sredstva mora biti tolikšna, da je z njim mogoče nevtralizirati celotno količino goriva, ki se nahaja v strojih in vozilih na delovišču; onesnažena adsorpcijska sredstva naj se skladišči v za to namenjeni posodi do predaje pooblaščen organizaciji za ravnanje z nevarnimi odpadki;
 - o Izvajalec mora nemudoma poskrbeti za izkop onesnažene zemljine ter njen prevoz izven vodovarstvenega območja skladno z zakonodajo;
 - o Za zmanjšanje reakcijskega časa ob morebitnih nesrečah z delovnimi stroji je potrebno imeti v bližini lokacije urejanja rezervni delovni stroj, s katerim se lahko izvede takojšnji izkop onesnažene zemlje.

Spremljanje stana okolja v času izvedbe plana:

Spremljanje stanja podzemne vode zaradi obravnavanega OPPN ni predvideno.

1.5.4. Svetlobno onesnaženje

Vpliv plana na okolje ne bo bistven zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz Konkretnih smernice NLZOH, št. 212b-09/1649-20/NP-2493764, z dne 30.6.2020) in omilitvenih ukrepov, ki izhajajo iz presoje:

- Osvetljevanje objektov v nočnem času naj bo omejeno na delovni čas oz. opremljeno s senzorji za samodejno vklapljanje in izklapljanje, na oknih stavb z varovanimi prostori pa ne smejo presegati mejnih vrednosti svetlobnega onesnaževanja.
- Za javno razsvetljavo povezovalne ceste se lahko uporabi le popolnoma zasenčene svetilke, pri katerih je delež svetlobnega toka, ki seva nad vodoravnico enak 0% oz. v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanj.

Spremljanje stana okolja v času izvedbe plana:

Spremljanje svetlobnega onesnaženja zaradi obravnavanega OPPN ni predvideno.

2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti

Z OPPN je načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

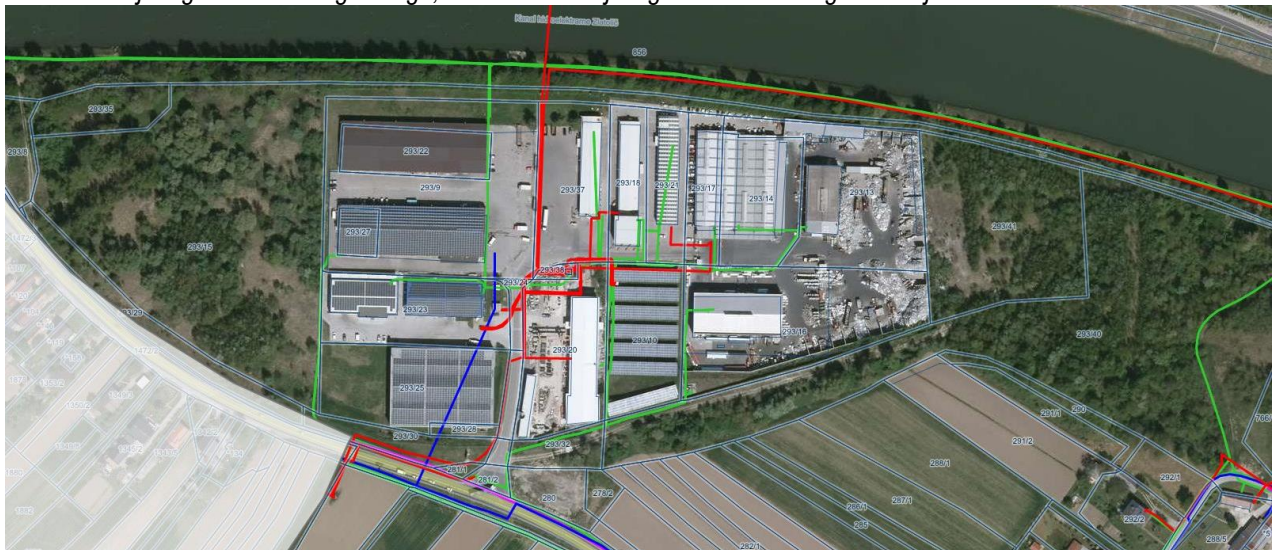
- gradnja povezovalne ceste po južnem delu območja OPPN z navezavo na javno pot JP 829121 in obstoječo dovozno cesto, ki vodi do obstoječe gospodarske cone, ki se bo načrtovala kot družbena javna infrastruktura. Na povezovalni cesti se lahko izvedejo tudi dodatni dostop do zemljišča s parc. št. 293/10, k.o. Slovenja vas.
- navezana na obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje v obstoječi gospodarski coni,
- dogradnja kanalizacijskega omrežja za odvajanje meteornih in odpadnih vod.

Skupaj s postopkom priprave OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo OPPN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike bo osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se bo izdelal v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

Prikaz obstoječega elektroenergetskega, telekomunikacijskega in vodovodnega omrežja:



Legenda:

- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- vodovodno omrežje

Prikaz obstoječega kanalizacijskega omrežja:



Legenda:

— kanalizacijsko omrežje

3. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

· **Ohranjanje narave**

Ob območju OPPN se nahaja območje Nature 2000 – Drava, Ekološko pomembno območje EPO 41500 Drava – spodnja. V skladu z dopisom ZRSVN predvidena ureditev ne bo imela vpliva na ohranjanje narave, zato niso bile izdane naravovarstvene smernice in ne bo treba pridobiti naravovarstvenega mnenja.

· **Varstvo kulturne dediščine**

Na obravnavanem območju ni zavarovane kulturne dediščine, območje se ne nahaja znotraj vplivnih območij kulturne dediščine.

· **Varstvo vodnih virov, podtalnice, voda**

Območje se nahaja znotraj 3. vodovarstvenega območja. Območje nima visoke podtalnice in ni poplavno ogroženo. Odvajanje padavinskih vod se bo izvajalo v skladu s smernicami Direkcije za vode in Komunalnega podjetja Ptuj. Predviden je ločen sistem odvodnjavanja odpadnih in padavinskih vod. Predvidena je priključitev celotne gospodarske cone (obstoječe in predvidene) na javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka ob državni cesti. Padavinske vode se bodo odvajale s ponikanjem preko zadrževalnikov na parceli, v primeru povoznih in manipulacijskih površin preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj. Tla v industrijskih objektih morajo biti izvedena brez talnih izpustov. V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje. Predvidena je izvedba omilitvenih ukrepov, ki jih opredeljuje Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina, izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021. (2).

· **Varstvo pred hrupom**

Območje se nahaja znotraj IV. območja varstva pred hrupom. Predvidena je izvedba omilitvenih ukrepov, ki jih opredeljuje Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina, izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021.

· **Varovanje zdravja**

Novogradnje je se načrtuje na način, da ne bodo presežene mejne vrednosti hrupa pri najbližjih stanovanjskih stavbah vzhodno od območja OPPN. Predvidena je intenzivna ozelenitev južnega in vzhodnega OPPN, ki menita ter izvedba omilitvenih ukrepov, ki jih opredeljuje Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina, izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021.

· **Protipotresna gradnja**

Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,125 pri povratni dobi 475 let.

· **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje se ni znotraj posebno ogroženih območij z vidika erozije in požara. Preko obstoječega in predvidenega prometnega omrežja je na območje omogočen dostop interventnih vozil. Ob območju OPPN poteka vodovod, predvidena je izgradnja hidrantnega omrežja.

· **Vplivno območje, varovalni pasovi**

- Varovalni pasovi komunalne infrastrukture (vodovod, elektrika, telekomunikacije).

4. Nosilci urejanja prostora

Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi OPPN in podajajo mnenja, so:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda)
2. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje varstva narave)
3. Ministrstvo za zdravje, direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje zdravstvenega varstva)
4. Nacionalni laboratorij za javno zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ul. 1, 2000 Maribor
5. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine) (v vednost - zaradi predhodne seznanitve s predvidenim OPPN)
7. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje državne cestne infrastrukture)
8. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ptuj
9. Trstenjakova 5a, 2250 Ptuj (za področje državne cestne infrastrukture – v vednost zaradi predhodne seznanitve s predvidenim aktom)
10. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa)
11. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)
12. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Direktorat za socialne zadeve, Kotnikova 28, 1000 Ljubljana (za področje socialnih zadev, socialnega razvoja in varstva)
13. Dravske elektrarne Maribor, Obrežna ulica 170, 2000 Maribor
14. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)
15. Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področji oskrbe z vodo, odvajanja odplak in ravnanja z odpadki)
16. Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor - Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje umeščanja fiksne telefonije)
17. Telemach d.o.o., Brnčičeva cesta 49A, 1231 Ljubljana Črnuče (telekomunikacije)
18. Občina Hajdina, Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina (za področje prometa, za občinske ceste)

Za pridobitev predhodnih mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Krekova 17, 2000 Maribor
2. Zavod RS za varstvo narave, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor
3. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

Celovita presoja vplivov na okolje:

RS, Ministrstvo za okolje in prostor. Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt potrebnost izvedbe postopka CPVO);

Z odločbo št. 35409-146/2020-2550/13 z dne 15. 1. 2021 je bilo s strani Ministrstva za okolje in prostor v upravni zadevi določitev planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, odločeno, da je za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora SV 07 in del območij EUP SV 02 in SV 03, v postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

V postopku priprave OPPN je bilo izdelano okoljsko poročilo in dne 09. 11. 2021 izdano Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov plana na okolje, št. 35409-146/2020-2550-18.

5. Analiza konkretnih smernic in mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Konkretna smernice	Mnenje k O	Mnenje k P	opombe
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda)	Št. 35020-66/2020-3 Datum 4.6.2020	Št. 35024-282/2021-2 Datum: 22.12.2021	Št. 35024-131/2022-2 Datum: 17.8.2022	Splošne zahteve za ravnanje s padavinskimi in odpadnimi vodami (VVO III), opredeliti način ogrevanja, priključitev na vodovod in javno kanalizacijo, lovilci olj, kota ponikanja 1m nad najvišjo gladino podzemne vode, tla v industrijskih stavbah morajo biti nepropustna
2.	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje varstva narave)	Št. 4-III-575/3-O-20/SZ Datum 24.6.2020	/	/	Ni zavarovanih območij narave, smernice in mnenje niso potrebni
3.	Ministrstvo za zdravje, direktorat za javno zdravje Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje zdravstvenega varstva)	Št. 350-57/2020/10 Datum: 6.7.2020	Št. 350-57/2020-21 Datum: 17.12.2021	Št. 350-75/2022-25 Datum: 5.7.2022	Sledi mnenju NLZOH
4.	Nacionalni laboratorij za javno zdravje, okolje in hrano Prvomajska ul. 1, 2000 Maribor	Št. 212b-09/1649-20/NP-2493764 Datum 30.6.2020	Št. 212b-09/1649-20 / NP – 2519113-3 Datum: 16.12.2021	Št. 2940-09/1649-20 / NP – 2519113-3 Datum:4.7.2022	Zahteve za izvedbo omilitvenih ukrepov z vidika varstva pred hrupom in omejevanja svetlobnega onesnaževanja – predvidena je izvedba omilitvenih ukrepov iz smernic in okoljskega poročila.
5.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	Št. 35012.74/2020/ 6 Datum: 12.6 2020	35012-74/2020/12 Datum: 30.12.2021	Št. 35012-74/2020/17 Datum: 13.7.2022	Ni registriranih enot kulturne dediščine, nimajo konkretnih smernic
6.	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine) (v vednost - zaradi predhodne seznanitve s predvidenim OPPN)	/	/	/	/
7.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za promet Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje državne cestne infrastrukture)	/	/	/	/

8.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ptuj Trstenjakova 5 a, 2250 Ptuj (za področje državne cestne infrastrukture – v vednost zaradi predhodne seznanitve s predvidenim aktom)	Št. 37167-1272/2020/2 (1508) Datum: 2.6.2020	/	/	Ne posega se v vplivno območje ali varovalni pas državne ceste, smernice in mnenje niso potrebni
9.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa)	Št. 350-71/2019/84-02011201 Datum: 15.7.2020	/	/	Območje ni v vplivnem območju letališč, nimajo posebnih smernic.
10.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)	Št. 350-82/2020-3-DGZR Datum 9.6.2020	350-82/2020-6-DGZR Datum: 16.12.2021		Zahtevana opredelitev ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – upoštevano.
11.	Ministrstvo za delo, družino, sociale zadeve in enake možnosti, Direktorat za socialne zadeve Kotnikova 28, 1000 Ljubljana (za področje socialnih zadev, socialnega razvoja in varstva)	/	/	/	Ni pristojen mnenjedajalec, dopis št. 350-9/2021/, z dne 18.1.2022
12.	Dravske elektrarne Maribor Obrežna ulica 170, 2000 Maribor	Št. 30 00-2/2020-57 Datum: 16.6.2020	Št. 30 00-1/2021-121 Datum: 03.12.2021		Območje OPPN je ob desni brežini kanala (priobalni pas hidroenergetskega bazena HE Formin), posegi v brežino niso dovoljeni, odvajanje vod preko brežine kanala ni dovoljeno,
13.	Elektro Maribor Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	Št. 3901-15/2020-2 Datum: 17.6.2020	Št. 3901-75/2021-2 Datum: 02.12.2021		Predvideno je priključevanje načrtovanega objekta na elektro omrežje preko internega omrežja, ni predvidena izvedba novega priključka. Zahtevana je izvedba idejne zasnove napajanja, ki pa zaradi prej navedenega ne bo potrebna.

14.	Komunalno podjetje Ptuj d.d. Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda)	Št. 107-RV/2020 Datum: 18.6.2020	Št. 271-RV/2021 Datum: 23.11.2021		
15.	Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij)	Št. 17610202-0012202005290137 Datum: 21.9.2020	Št. 102900 - MB/7465-IV Datum: 12.1.2022	Št. 110345-MB/3414-IV Datum: 21.6.2022	Opredeljeni splošni pogoji glede gradnje in zaščite TK omrežja - upoštevano
16.	Telemach d.o.o. Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje kableskega komunikacijskega sistema)	/	Št. TM-RS-2022-004.docx Datum: 18.1.2022	Št. TM-RS-2022-119 Datum: 22.6.2022	Opredeljeni splošni pogoji glede gradnje in zaščite TK omrežja - upoštevano
17.	Občina Hajdina Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina (za področje prometa, za občinske ceste)	Št. 350-5/2020-02 Datum: 15.10.2020	Št. 350-6/2021-2 Datum: 30.11.2021	Št. 350-6/2021-6 Datum: 15.7.2022	Pogoji za izvedbo nove povezovalne ceste – upoštevano.



C. Odlok

D. Grafični del

1.	Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2000
2.	Pregledna karta	M 1:2000
3.	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
4.	Ureditveno količbena situacija	M 1:500
5.	Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:500
6.	Situacija prometne ureditve	M 1:500
7.	Načrt parcelacije	M 1:1000

E. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. Izhodišča za pripravo OPPN
3. Strokovne podlage
4. Konkretna smernice
5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba
6. Mnenja k osnutku OPPN
7. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila
8. Mnenja k predlogu OPPN
9. Mnenje o sprejemljivosti vplivov plana na okolje in odločba o sprejemljivosti vplivov plana na okolje
10. Povzetek za javnost
11. Elaborat ekonomike
12. Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina, izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021



1. Sklep o pričetku priprave OPPN



2. Izhodišča za pripravo OPPN



3. Strokovne podlage

- Idejna zasnova ureditve območja, ki jo je izdelalo podjetje UMARH d.o.o., aprila 2019,
- Geodetski načrt št. 08/2019, datum 2.4. 2019, izdelal GEOBIRO d.o.o.



4. Konkretna smernice



5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba



6. Mnenja k osnutku OPPN



7. Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila



8. Mnenja k predlogu OPPN



9. Mnenje o sprejemljivosti vplivov plana na okolje in odločba o sprejemljivosti vplivov plana na okolje



10. Povzetek za javnost



11. Elaborat ekonomike



**12. Okoljsko poročilo za OPPN za EUP SV7 in del EUP SV3 na območju Občine Hajdina,
izdelalo podjetje Vodnogospodarski Biro Maribor d.o.o., št. 4098/21, junij 2021**