



OBČINA VIDEM

11. REDNA SEJA

K 6
točki dnevnega reda

Prva obravnava dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP P18-M1 - območje poslovno - logistične cone Videm.

Številka: _____

Datum: _____

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE VIDEM**

ZADEVA: Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora EUP P18-M1 območje poslovno - logistične cone Videm

Identifikacijska številka prostorskega akta v PIS: 3281

Na podlagi 16. člena Statuta občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2016, 45/2017, 10/2019) in v skladu z 61. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2016, 6/2018) predlagam Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora EUP P18-M1 - območje poslovno - logistične cone Videm.

Brane KOLEDNIK
župan Občine Videm

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge
- elaborat ekonomike

*OPOMBA

- tiskani izvodi na sedežu občine
 - digitalni izvod na spletni strani občine <https://videm.si/za-obcane/>
-

Na podlagi prvega odstavka 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 16. člena Statuta občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2016,45/2017,10/2019) je občinski svet Občine Videm na seji dne sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno - logistične cone Videm

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno - logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/11 in 47/14, 47/2018), se spremeni 3. člen tako, da se glasi:

»3. člen«

(sestavni deli podrobnega načrta)

Podrobni načrt sestavljajo:

I SPLOŠNI DEL

II ODLOK

III KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

– nadomestijo se naslednje karte

list 02 Območje podrobnega načrta z obstoječim stanjem (nadomesti list 02)	1:1000
list 04 Ureditveno količbena situacija s prerezom (nadomesti list 04)	1:1000
list 05 Prometno omrežje (nadomesti list 05)	1:1000
list 06 Situacija komunalne infrastrukture (nadomesti lista 06 in 07)	1:1000
list 08 Načrt parcelacije (nadomesti list 08)	1:1000

IV POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

1. Seznam nosilcev urejanja prostora ter smernice in mnenja
2. Povzetek za javnost
3. Seznam strokovnih podlag«.

2. člen

Za prvim odstavkom 5. člena (izdelovalec podrobnega načrta) se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
[»\(2\) Spremembe in dopolnitve podrobnega načrta je izdelalo podjetje Žiher projekt d.o.o., Opekarniška cesta 17a, 2270 Ormož, pod številko projekta 33-OPPN/2017, datum: maj 2018 in so sestavni del Odloka o](#)

spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem ~~podrobnem prostorskem načrtu za območje poslovne logistične cone P18-M1 Videm.~~«

(2) Spremembe in dopolnitve podrobnega načrta je izdelalo podjetje Sokpro d.o.o., Opekarniška cesta 17a, 2270 Ormož, pod številko projekta 68-OPPN/2022, datum: maj 2023 in so sestavni del Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje poslovne logistične cone P18-M1 Videm. «.

3. člen

Prvi odstavek 6. člena (območje podrobnega načrta) se v celoti črta in se nadomesti z novim, ki se glasi:

(1) Površina območja, ki se ureja s podrobnim načrtom meri cca. 5,85 ha in obsega parcele ~~št. 311/8, 311/9, 311/18, 311/23, 311/24, 311/25, 311/26, 311/27, 310/5, 310/6, 310/7, 311/28, 311/29, 310/8, 311/30, 311/31, 310/9, 311/32, 310/10, 311/33, 311/21, 311/20, 311/38, 316/4, 311/17, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/13, 311/10, 311/11, vse k.o. Lancova vas.~~«.

311/8, 311/40, 311/39, 311/18, 311/23, 311/24, 311/47, 311/27, 310/6, 310/7, 311/28, 311/29, 310/8, 311/30, 311/43, 310/13, 311/41, 311/48, 310/10, 311/33, 311/21, 311/20, 311/38, 311/37, 316/4, 311/46, 311/45, 311/16, 311/15, 311/14, 311/12, 311/13, 311/10, 311/11, vse k.o. Lancova vas. «

4. člen

Spremeni se 12. člen odloka tako, da se glasi:

»12. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)«

(1) Na območju podrobnega načrta je, v skladu z veljavno zakonodajo, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe (tudi ob objektih):

- majhne stavbe,
- majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekti v javni rabi,
- **nadstreški**
- nadstreški pred vhodom v objekt ali za zaščito motornih vozil in koles,
- ograje,
- urbana oprema,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni energetske objekti,
- pomožni komunalni objekti.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti so lahko, skladno s predvidenimi odmiki, locirani na zemljišču investitorja glede na funkcionalne potrebe dejavnosti. «.

5. člen

Prvi in drugi odstavek 13. člena (gabariti objektov) se spremenita tako, da se glasita:

»Maksimalni horizontalni gabariti objektov:

Industrijsko poslovno skladiščna stavba (oznaka objekta 1): max. horizontalni gabarit: 25 m x 48 m.

1. ~~Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore ter gostinsko dejavnost (oznaka objekta 2 a): max. horizontalni gabarit: 48 m x 25 m~~

2. **Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore ter gostinsko dejavnost (oznaka objekta 2 a): max. horizontalni gabarit: 60 m x 25 m**

~~Parkirišča za osebna vozila, avtobuse in tovornjake (oznaka objekta 2 b): max. horizontalni gabarit: romb 37,70 m x 16,50 m.~~

3. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje, poslovne prostore ter gostinsko dejavnost (oznaka objekta 3): max. horizontalni gabarit: 35 m x 66 m.

4. Objekt se ukine (oznaka objekta 4).
 5. Objekt se ukine (oznaka objekta 5).
 6. Objekt za proizvodnjo, obdelavo lesa ter poslovne prostore (oznaka objekta 6): max. horizontalni gabarit: 25 m x 66 m.
 7. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje ter poslovne prostore (oznaka objekta 7): max. horizontalni gabarit: 22 m x 65 m.
 - ~~8. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 8): max. horizontalni gabarit: 22 m x 65 m.~~
 - 8. Objekt za proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 8): max. horizontalni gabarit: 29 m x 75 m**
 9. Mehanična delavnica in trgovina, objekt za obrtno dejavnost, proizvodnjo, skladiščenje, trgovino in poslovne prostore (oznaka objekta 9): max. horizontalni gabarit: 20 m x 42 m.
 10. Zbirni center komunalnih odpadkov – občinski režijski obrat (oznaka objekta 10): max. horizontalni gabarit občinskega režijskega obrata: 25 m x 22 m;
tlorisna velikost (obstoječega) utrjenega platoja zbirnega centra 35 m x 27,50 m z nadstreškom in:
 - komunalno energetski objekti (obstoječi);
 - trafo postaja (oznaka objekta T);
 - čistilna naprava (oznaka objekta ČN);
 - plinska postaja (oznaka objekta P).
 11. Objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 a): max. horizontalni gabarit: 35 m x 20 m + 15 m x 20 m;
 - objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 11 b): max. horizontalni gabarit 15 m x 30 m;
 - objekt za proizvodnjo in skladiščenje ter poslovni prostori, tudi kot montažna nadstrešnica nad utrjenim platojem (oznaka objekta 11 c): max. horizontalni gabarit: 24 m x 42,50 m + 10 m x 14 m. Za dostop do objekta se uredi novi dovoz, obstoječ se ukine.
 - utrjen plato (oznaka objekta 11 d): max. horizontalni gabarit: 35 m x 27,50 m. Plato je obstoječ, se ohrani.
 12. Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 a): max. horizontalni gabarit: 32 m x 50 m in
 - Skladiščni prostori (oznaka objekta 12 b): max. horizontalni gabarit: 38 m x 12 m;
 13. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 a): max. horizontalni gabarit celotnega objekta 15 m x 45 m, del objekta v tlorsni velikosti 9 m x 20 m, etažnosti P + 1, do P + 2 je obstoječ;
 - objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni prostori (oznaka objekta 13 b): max. horizontalni gabarit celotnega objekta 16 m x 13 m, del objekta v tlorsni velikosti 13 m x 8,50 m, etažnosti P, je obstoječ.
 14. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 14): max. horizontalni gabarit: 25 m x 18 m.
 15. Šotor (oznaka objekta 15): max. horizontalni gabarit: 15 m x 27 m.
 16. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje ter poslovni in gostinski prostori z možnostjo kratkotrajne nastanitve (oznaka objekta 16): max. horizontalni gabarit: 20 m x 15 m.
 17. Avtoservisna (mehanična) delavnica s poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 17): max. horizontalni gabarit: 25 m x 20 m.
 18. Objekt mizarske delavnice s skladišnimi poslovnimi prostori in trgovino (oznaka objekta 18): max. horizontalni gabarit celotnega objekta 30 m x 16 m; del objekta v tlorsni velikosti 10 m x 30 m, etažnosti P do P + 1 je obstoječ.
 19. Objekt za proizvodnjo, trgovino in skladiščenje (oznaka objekta 19): max. horizontalni gabarit: 18 m x 23 m.⋈
-

Predvidena prostorska zasnova je prikazana na kartografskem listu št. 04 »Ureditveno količbena situacija s prerezom«.

(2) Objekti morajo ostati znotraj območja, omejenega z gradbeno mejo največje možne širitve objektov. Predvidena podrobna namenska raba za posamezne objekte, ki je navedena v prvi alineji tega člena, ni obvezujoča, ampak je možen izbor ustrezne namenske rabe med navedenimi dopustnimi rabami. Objekt ima tako lahko le eno samo namensko rabo ali pa tudi vse našteje v prvi alineji. Delež namenske rabe glede na velikost objekta ni vnaprej določen, odvisen je od potreb investitorja.«

6. Člen

7.

~~»1. točka 3. odstavka 13. člena«~~»1. Najvišja dovoljena etažnost objektov je P + 3N ob pogoju, da stavba ne presega maksimalne dovoljene višine 12 m. Vsaka povečava, ki bi odstopala od predvidenih višinskih gabaritov, ni dopustna.«

»1. Najvišja dovoljena etažnost objektov je P + 3N ob pogoju, da stavba ne presega maksimalne dovoljene višine 14 m. Vsaka povečava, ki bi odstopala od predvidenih višinskih gabaritov, ni dopustna.«

8. člen

9.

»20. člen (varstvo okolja in naravnih virov)«

Varstvo vode in podtalnice:

~~(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter ločeno za odpadne in padavinske vode. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.~~

(1) Predvideti je potrebno ločen sistem odvajanja odpadnih voda za komunalne in padavinske odpadne vode ter njihovo odvajanje v skladu z zahtevami veljavnih predpisov-uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 634/12, 64/14, 98/15, 44/22-ZVO-2 in 75/22) ter Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15).

(2) Območje obdelave je komunalno opremljeno. Predvidena je priključitev objektov na javno gospodarsko infrastrukturo.

(3) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih vod mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l.RS, št. 98/15 in 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l.RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

(4) Čiste padavinske vode iz streh je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno, in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (preko ustrezno velikega zadrževalnika padavinskih vod).

(5) Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč, cest in manipulativnih površin mora biti v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13) načrtovano preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika.

Tla v objektih morajo biti brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno padavinsko kanalizacijo (oziroma ponikovalnice). V primeru izvedbe garaž v kletnih prostorih predvidenih objektov morajo biti tla teh prostorov načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v javno padavinsko kanalizacijo (oziroma ponikovalnice). Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri (SIST EN 858-2).

(6) Pred uporabo internega kanalizacijskega omrežja, ki se zaključi na mali komunalni čistilni napravi, je treba, v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13), preveriti vodotesnost tega omrežja s standardiziranimi postopki.

(7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno s 115. in 125. členom ZV-1, pridobiti:

- 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, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana, na podlagi posebnih vlog. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja bo morala biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja.

(8) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja – voda (vertikalni kolektor – geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno s 115. in 125. členom ZV-1, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde). Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana.

(9) Kota izvedenih končnih izkopov za predvideno gradnjo mora biti v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13) izvedena nad srednjo gladino podzemne vode.

(10) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(11) V skladu z 49.b členom Zakona o graditvi objektov si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

(12) Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja morata biti izdelana v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. 1. RS, št. 25/09).

(13) V primeru iztoka v vodotok (Dravinja) mora investitor pri Ministrstvu za Okolje in prostor, pristojni Agenciji Republike Slovenije za okolje pridobiti služnost.

Predviden iztok očiščene iz čistilne naprave bo speljan v kanalizacijo, ki bo potekala od poslovno logistične cone Videm do obstoječega odvodnega kanala, ki bo speljan v reko Dravinjo ni predmet obdelave tega OPPN.

(14) Območje obdelave OPPN se nahaja na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov (opozorilne karte erozije), zato je potrebno v času gradnje zagotoviti geomehanski nadzor.

(15) Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora vsebovati prerez objektov s prikazano najnižjo koto predvidenih objektov (poleg tega tudi ponikovalnice, greznice ali male čistilne naprave, zbiralnika za padavinske vode, ipd.), koto terena ter koto srednje in najvišje gladine podzemne vode.

(16) Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.«

(17) V kolikor se s spremembo namembnosti dela ali celotnega objekta spremeni klasifikacija dela ali celotnega objekta je treba pri pristojnem organu za varstvo voda pridobiti vodno soglasje ali mnenje o vplivu gradnje(spremembe namembnosti dela ali celotnega objekta) na vodni režim in stanje voda.

VARSTVO ZRAKA:

(1) Posamezni objekti se ogrevajo na plin (lahko sicer tudi na elektriko ali na druge alternativne vire).

(2) Prezračevanje vseh delov posameznega objekta se lahko izvede naravno ali prisilno. Zagotoviti je potrebno odvajanje dimnih plinov nad strehe ali terase objektov.

(3) S stališča ohranjanja kakovosti zunanega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije, plinovodno omrežje in elektrika.

Strehe objektov se naj uredijo tako, da je na njihovo površino možno namestiti kolektorje za toplo vodo ali panele za pridobivanje električne energije, ki jih je potrebno prioritarno uporabljati za lastne potrebe.«

VARSTVO PRED HRUPOM (1)

Glede na namensko rabo površin v veljavnih

prostorskih planih leti območje podrobnega načrta na površini, ki je opredeljena kot mešano območje. Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08,

109/09 in 62/10, v nadaljnjem besedilu: Uredba) se površine, ki jih obravnava podrobni načrt, nahajajo v IV območju varstva pred hrupom.

(2) Pogoj za doseg ciljev plana s stališča varstva pred hrupom je, da na površinsko enoto

preračunana zvočna moč naprav in drugih dejavnosti na območju podrobnega načrta, vključno z internim transportom na območju podrobnega načrta, v dnevnem in večernem času ne sme presegati 60 dB(A)/m² in 45 dB(A)/m² v nočnem času. Ta pogoj mora biti vključen v gradbeno dovoljenje za objekte in dejavnosti na posameznih območjih podrobnega načrta.

(3) Investitor mora zagotoviti, da zaradi izvedbe plana obremenitev s hrupom ne presega mejnih vrednosti kazalcev hrupa za obrate ali naprave.

(4) V bližini območja podrobnega načrta se ob lokalni cesti nahaja stanovanjska stavba (Lancova vas 1), sicer pa je širše območje plana neposeljeno. Lahko da bo, zaradi izvedbe podrobnega načrta, dodatno povečanje prometa po lokalni cesti pri tej stavbi povzročilo preseganje mejne ravni za infrastrukturne vire hrupa. V tem primeru bo za to stavbo potrebno izvesti protihrupno zaščito. Podlaga za določitev o potrebnosti te zaščite bo računsko ocenjena obremenitev s hrupom na podlagi podatkov o prometni obremenitvi lokalne ceste po izvedbi plana.

(5) Upravljalca avtoceste (Družba za avtoceste RS, d.d.) ni dolžna zagotavljati dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja avtoceste, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje le-te. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov in funkcionalnih površin v območju podrobnega načrta je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih posegov.

(4) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa(SVPH)

10. člen

»26. člen (kanalizacijsko omrežje)«

(1) V osnovi mora biti sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod od padavinskih odpadnih vod.

(2) V okviru PGD za objekte se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne odpadne vode na sistem javne kanalizacije, z vsemi detajli (ponikalnice, peskolovilci).

(3) Padavinske vode iz streh se ponika po čiščenju v peskolovilcih, padavinske vode iz povoznih površin se ponika po čiščenju v lovilcih olj. Padavinske vode z dovoza ne smejo odtekati na javno cesto.

(4) Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posamezni parceli, je potrebno na območju le te tudi ponikati

(5) V javno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

(6) Gravitacijskega priključka komunalnih odpadnih vod se na javno kanalizacijo ne sme izvesti iz delov objekta, ki letijo pod koto terena. V kleti se izvede interno črpališče, ki odplake prečrpa v kanalizacijski priključek. Na cevovodu črpališča mora biti vgrajen element, ki preprečuje vdor odplak iz priključka v črpališče.

(7) Ob izgradnji objekta se ne sme poškodovati javno kanalizacijsko omrežje in obstoječe kanalizacijske priključke.

1 PADAVINSKA KANALIZACIJA

2 »(1) Ločena kanalizacija za odvajanje padavinskih vod je izvedena za odvajanje zbranih
3 meteornih vod na javnih skupnih površinah. Predvidena je odvodnja padavinske vode iz
4 dostopnih cest preko cestnih požiralnikov z navezavo na jaške padavinske kanalizacije.

5 Kanalizacijske cevi so od profila 200mm do profila 400mm predvidene v PVC izvedbi,
6 vodotesni. Kanalizacijski jaški so predvideni v PE izvedbi profilov DN800 in DN1000.

7 Padavinsko kanalizacijo dostopnih cest je speljati preko vsedalnika in koalescentnega
8 lovilca olj v ponikovalno polje na južni strani območja OPPN.

9 (2) Pri ureditvi padavinske kanalizacije je potrebno upoštevati naslednje:

10 1. Vse padavinske vode strešnih površin objektov je potrebno prioriteto ponikati na lastnikovi
11 parceli, pred tem jih je potrebno ustrezno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih peskolovilcih;

12 2. Vse padavinske vode utrjenih zunanjih površin posameznih parcel je potrebno prioriteto ponikati
13 na lastni parceli, pred tem jih je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih
14 olj.«.

8 KOMUNALNA KANALIZACIJA

(1) Kanalizacijske cevi so predvidene v PVC izvedbi, profila 200 temenske togosti SN 8 Položene so v padcu 0,5% - 5,0%

(2) Kanalizacijski jaški so predvideni v PE profilov DN80 in DN100 v vodotesni izvedbi.

(3) Kanalizacija odpadnih komunalnih odplak se preko prečrpališča navezuje na tipsko čistilno napravo kapacitete 180PE – 200PE.

(4) Iztok očiščene vode iz čistilne naprave je speljan v kanalizacijo, ki bo speljana do vodotoka Dravinja.

(5) Obvezno je upoštevanje določil Odloka o gospodarskih javnih službah občine Videm (Uradni list RS št. 38/01), Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju občine (Uradno glasilo slovenskih občin št. 16/2015) in Odlok o predmetu in pogojih za podelitev koncesije za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v občini Videm (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/2019), ter koncesijske pogodbe sklenjene med izbranim koncesionarjem in občino Videm.

6. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javneslužbe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v Občini Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 19/2017), datum objave 14.4.2017 in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Videm iz 23.10.2019

(7) Po vzhodni strani industrijske cone poteka tlačni vod iztoka iz ČN in objekti, ki bi nastali tekom širitve ne smejo biti grajeni preko tras tega cevovoda.

V kolikor objektov n možno prestaviti je potrebna prestavitev tlačnega voda.

11. člen

» 27. člen (vodovodno omrežje)«

(1) Predvideno zazidavo je mogoče priključiti na ptujski vodovodni sistem. V območju poslovno – logistične cone je že zgrajeno vodovodno omrežje. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Občini Videm (Uradno glasilo slovenskih občin št. 27/2010) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu v Občini Videm pri Ptuj (Ur. list RS 48/2005).

(2) Omrežje vodovoda se priključi na obstoječi vodovodni cevovod AC DN 150 mm v Pobrežju.

(3) Vodovodni cevovod na katerega se priključujemo poteka iz smeri Ptuj proti Vidmu.

(4) Za priključek na ptujsko vodovodno omrežje izven zazidalnega področja bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo. Za projektno dokumentacijo je potrebno pridobiti projektne pogoje, izdelati geodetski posnetek terena in ustanoviti stvarno služnost za zemljišča po katerih bo cevovod potekal.

(5) V aktualnem zazidalnem področju je predvidena hidravlična krožna zanka iz katere so predvideni hišni priključki za potrebe sanitarno pitne in požarne vode posameznih objektov

V ostalem je vodovodno omrežje zasnovano tako, da bo znotraj zazidave mogoče krožno napajanje. Postavitev nadzemnih hidrantov na hidravlični zanki mora biti skladna z veljavnimi predpisi in zahtevami pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Če bodo zasnove požarne varnosti ali študije požarne varnosti posameznih objektov predvidevale interna hidrantna omrežja bodo priključene na predvideno javno vodovodno omrežje.

(6) Material za izvedbo krožne zanke je duktil K9.«.

(7) Zaporni elementi omrežja in nadzemni hidranti se vgradijo, če to prostor omogoča, na bodočih javnih površinah.

(8) Na trasi novega cevovoda bo izvedena vgradnja devet nadzemnih hidrantov. Hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete.

(9) Za območje je treba, v skladu s Pravilnikom o oskrbi s pitno vodo (Uradni list S, št. 35/06,41/08,28/11,88/12 in 44/22-ZVO-2), zagotoviti oskrbo objektov s skladno zdravstveno ustrezno pitno vodo.«

12. člen

»29.člen (Nizko napetostni razvod)«

(1) Za napajanje se predvidi TP 1x 800 kVA / lokacija je predvidena na situaciji /. Priključno točko 20 kV voda se izvede na elektrovodu, ki poteka od Suhe veje proti Tržcu.

(2) NN razvod na lokaciji poslovno logistične cone bo potekal v kabelskih jaških, ob prehodih pod asfaltnimi površinami se kabli položijo v zaščitno PVC cev.

Priključna merilna omara se predvidi na robu parcele za posamezen objekt / neoviran dostop distributerja.

(3) Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj s pripadajočim SN in NN omrežjem bo odvisna od predvidenih obremenitev na posameznih področjih.

~~(6)~~ Nove TP bo možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini.

~~(7)~~ Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno izpolniti zahteve iz Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS št. 45/95, 66/96, 59/02, 41/04 in 105/05) in Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS 101/10 in 17/14-EZ-1)

~~(8)~~ Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so v lasti Elektro Maribor d.d.

~~(9)~~ Pred začetkom izgradnje priključka in pred priključitvijo predvidenih objektov na energetska omrežja je potrebno na osnovi 39. člena Zakona o oskrbi z električno energijo (Ur. L. Rs, št. 172/21), pridobiti soglasje za priključitev v katerem bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev predvidenih objektov na distribucijsko omrežje.«

13. člen

»30 člen (omrežje zunanje(javne) razsvetljave)«

(1) Investitor mora izvesti javno razsvetljavo na območju ureditve.

(2) Predvidena je ulična razsvetljava urejena skladno z veljavno zakonodajo, tehničnimi predpisi in normativi. Dopustno je tudi izvesti javno razsvetljavo z vertikalnimi solarnimi paneli.«.

(3) Za potrebe javne razsvetljave se predvidi merilna el . omara.

(4) V območju plana naj se za razsvetljavo območja uporabijo sijalke, ki sevajo čim nižji dele- UV svetlobe in taka konstrukcija svetil, ki omogoča osvetljevanje talne površine, ne osvetljuje pa neba in širše okolice.

(5) S stališča svetlobnega onesnaževanja je treba javno razsvetljavo objektov na območju prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja(Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22-ZVO-2) in zagotoviti, da mejne vrednosti svetlobnega sevanja na oknih varovanih prostorov ne bodo presežene.«

14. člen

»31. člen« (komunikacijsko omrežje)

Kabelsko komunikacijsko omrežje:

(1) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo kabelsko komunikacijsko omrežje pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se:

1. Tehnično rešitev novogradnje zasnuje v skladu z ustreznimi usmeritvami ter terenskim danostmi. Priključna točka na omrežje, ki poteka iz Ptuja proti Vidmu, bo na Pobrežju.

2. Zgraditi se mora nova TK kanalizacija ustreznne kapacitete, pri čemer se na glavnih trasah zgradi kabelska kanalizacija s PVC cevmi 2 x Ø110 mm. Cevi se zaključijo v kabelskih jaških. Od kabelskih jaškov do posameznih poslovnih stavb pa se zgradi kanalizacija iz ene PVC cevi, katerih presek naj bo Ø 110, ali pa PEHD cevi s presekom cevi Ø 50 mm.

3. Predvidi se izgradnja kabelskih jaškov minimalno 1,2 m x 1,2 m x 1,2 m. Trasa kanalizacije in kablov mora potekati v cestnem svetu in se prilagaja glede na ostale kable in komunalne inštalacije. Pri sami izgradnji moramo upoštevati tehnične predpise glede izgradnje z ostalimi komunalnimi inštalacijami in kabli.

4. Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve, možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

(2) Obstoječe TK omrežje, ki ga dovodna cesta v poslovno cono prečka, je potrebno glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(3) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Brezžično komunikacijsko omrežje:

Na območju podrobnega načrta se dovoljuje gradnja gradbeno inženirskih objektov skladno s klasifikacijo vrst objektov CC-SI 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

KKS omrežje:

(1) KKS kanalizacija se priključi na predvideno kanalizacijo, ki bo potekala v Občini Videm:

Pobrežje - PLC Videm

(2) Za priklop na obstoječi optični kabel je potrebno predvideti dograditev cevne kanalizacije z dodatnim jaškom.

(3) Za priklop objektov predvideti položitev cevi alkatem fi 32 mm od obstoječih kableskih jaškov do objektov.

(4) Pred pričetkom gradbenih del je obvezna zakoličba (odkaz) trase kabla KKS. Zakoličbo trase kabla izvede Telemach d.o.o., najmanj 30 dni pred nameranim pričetkom gradbenih del. Ustrezno obvestilo na Telemach d.o.o. pošlje investitor ali njegov pooblaščenec

(5) Investitor je v območju gradbenih posegov, kjer je položen kabel KKS, dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito KKS naprav v lasti Telemach d.o.o.

Morebitno premestitev, izvedbo začasnih rešitev in zaščito obstoječega KKS omrežja v lasti Telemach d.o.o. izvrši Telemach d.o.o. ali za ta dela usposobljen, registriran in s strani Telemach d.o.o. potrjen izvajalec.

(6) Od morebitni prestavitvi KKS vodov mora biti križanje z ostalimi komunalnimi vodi (tudi predvidenimi novimi) izvedeno tako, da je kot križanja 90 stopinj oz. ne manj kot 45 stopinj. Vertikalni odmik med vodi pri križanju mora znašati vsaj 0,3 m. Pri približevanju oz. vzporednem poteku tras je najmanjša horizontalna medsebojna razdalja 0,5 m. Morebitni drugačni odmiki so možni samo s predhodnim medsebojnim dogovorom, ter uskladijajo tehničnih rešitev. V bližini KKS vodov je dovoljen le ročni izkop z obveznim pregledom stanja KKS vodov pred zasutjem. Ogled opravi nadzorni organ Telemach d.o.o.

(7) Vsako poškodbo na KKS omrežju je potrebno takoj sporočiti na Telemach d.o.o. Če izvajanje del ogroža KKS omrežje, lahko nadzorni organ Telemacha d.o.o. predpiše dodatne zaščitne ukrepe. Vse morebitne prestavitve, popravila poškodovanih ali uničenih KKS vodov in drugih naprav med gradnjo bremenijo investitorja oz. izvajalca.«.

15. člen

»34. člen«

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Splošno:

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah (tudi stavbe), ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno, energetske in infrastrukturno ureditvijo, priključki ter zunanji ureditvami.

(2) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem projektiranju ali podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije oziroma nosilci urejanja prostora.

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

(4) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno z zahtevami tehnologije ali potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

(5) Znotraj posameznih območji (označeno na kartografskih listih s številkami 1-19), je dopustno preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše glede na tehnologijo ali potrebe investitorjev, v kolikor te spremembe ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN.

(6) Za vse kar ni opredeljeno v tem OPPN je potrebno upoštevati določila iz hierarhično višjih aktov.

Odstopanja pri načrtovanju objektov:

(1) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v kartografskih prilogah:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.

(2). Natančno se tlorisi objektov določijo v projektni dokumentaciji. Znotraj območji določenih z maksimalnimi horizontalnimi gabariti, so lahko tlorisi objektov tudi manjši ali drugačne oblike od zarisane z gradbenimi mejami ali glede na tehnologijo ali potreb investitorjev je lahko postavljenih več objektov.

Pri velikosti objektov toleranc v + ni. Objekti so lahko manjši.

Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov, kot povišanje objektov, je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice, kombinacije različnih sistemov ter anten, strelododov, **reklamnih tabel** in podobno). **Strojna oprema na strehah je dovoljena kot naprava ali kot zaprt objekt (strojnice in podobno)**. Dopustna je gradnja objektov, ki so nižji od predvidenih višinskih gabaritov.

(3) Pri gradnji je potrebno upoštevati standardne višine posameznih objektov glede na zahtevano dejavnost in potrebne tehnološke višine. Znotraj predvidenih gradbenih meja je na celotnem območju obdelave dopustna postavitve stolpnih silosov, samostoječih anten, **sončnih elektrarn, nadstreški, povezovalni mostovi med objekti (npr, med proizvodnjami in poslovni objekti)**, **Izven gradbene meje je možna postavitve polnilnih postaj za električne avtomobile, opornih zidov za višinsko uskladištev obstoječega terena.**

~~(4) Višinska regulacija terena (odkopavanje in nasipavanje zemeljskih mas): odstopanja so lahko do +/- 0,50 m.~~

Komunalni vodi, objekti in naprave:

(1) Na podlagi projektne dokumentacije so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, racionalnejša raba prostora ali bolj ekonomična investicijska vlaganja, v kolikor te ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljena pisne privolitve vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora (soglasodajalcev).

(2) Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije podrobnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja.«.

16. člen

(vpogled v podrobni načrt)

Podrobni načrt s prilogami je v času uradnih ur na vpogled v prostorih Občine Videm, Videm pri Ptujju 54, 2284 Videm pri Ptujju in prostorih Skupne občinske uprave občin Spodnjega Podravja, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

17. člen

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

Številka:

Datum:

Obrazložitev:

Postopek priprave in sprejema Sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) P18-M1 območje poslovno - logistične cone v občini Videm (v nadaljevanju: SD OPPN) se je začel s pobudo dveh družb, lastnikov zemljišč na območju PL cone..

Postopek se vodi po določilih Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

Do sprejema sprememb in dopolnitev OPPN je način urejanja območja bil predviden z Odlokom občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja P18 - M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011), Odlokom o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm (spremembe 2013) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/2014), Odlokom o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 47/2018).

Razlogi za pripravo Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja P18-M1 območje poslovno logistične cone Videm

Spremembe OPPN so pripravljene na podlagi izraženih investicijskih namer investitorjev oziroma lastnikov parcel.

Za potrebe dejavnosti v objektih je potrebno predvideti možnosti večje površine zazidave posameznega zemljišča, ki bo omogočal razvoj posameznih dejavnosti. Omogočiti je potrebno tudi povečanje tlorskih in višinskih gabaritov posameznih objektov, ki morajo biti prilagojeni izbrani dejavnosti in konfiguraciji terena ter poziciji znotraj območja obdelave. Povečanje maksimalnih gabaritov se bo izvajalo na parcelah 311/24 in 311/48 obe k.o. Lancova vas. Na parceli 311/24 k.o. Lancova vas bo območje gradbene meje velikosti 25 mx 60 m. Na parceli 311/48 k.o. Lancova vas bo območje gradbene meje velikosti 29 mx 75 m.

Predvideno je povečanje maksimalne višine objektov na celotnem območju OPPN na 14 metrov, kar bo omogočalo postavitve potrebne strojne opreme za posamezno dejavnost v objektih.

Predmet sprememb je tudi možnost postavitve opornih zidov za območja, kjer je zaradi značilnosti terena to potrebno za ureditev končnega terena, samostojne sončne elektrarne, polnilnih postaj za električne avtomobile, povezovalnih mostovžev med objekti .

Občina je pobudo za izvedbo SD OPPN za del EUP P18-M1 - območje poslovno - logistične cone v občini Videm sprejela.

Območje načrtovanja

Območje P18-M1 območje poslovno logistične cone Videm, ki se ureja meri cca 5,85 ha. Meja ureditvenega območja se s spremembami in dopolnitvami podrobnega načrta ne spreminja.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

S spremembami in dopolnitvami OPPN se bodo povečali horizontalni gabariti na območjih 2 in 8. Meja zazidljivosti na območju 2 se bo povečala za 12 m kar pomeni, da bo s SD OPPN maksimalni horizontalni gabarit velikosti 25 m x 60 m. Meja zazidljivosti na območju 8 se bo povečala za 10 metrov v dolžino in 7 metrov v širino, kar pomeni, da bo na območju 8 maksimalni horizontalni gabarit 75 m x 29 m.

Dopustni gradbeni posegi

Znotraj območja sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je dopustna nova gradnja, sprememba namembnosti dela ali celotnega objekta, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov ter odstranitvev.

Gospodarska javna infrastruktura

Območje je opremljeno z internim cestnim omrežjem.

Območje obdelave je komunalno opremljeno. Novozgrajeni objekti se priklopijo na obstoječe priključke GJI. Predvidena je priključitev vseh objektov na GJI. Zasnova GJI na območju obdelave je razvidna na kartografskem listu št. 06 »Situacija komunalne infrastrukture«.

Prometna ureditev

Območje obdelave je prometno urejeno. Javno dobro je glavna prometnica in ostale dostopne ceste znotraj ureditvenega območja.

Etapnost izvedbe

Načrtovana ureditev zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede etapno. Posamezna etapa mora predstavljati funkcionalno zaključeno celoto, ki lahko služi svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve.

Pri objektih predstavlja etapo gradnja posameznega objekta, ki se lahko izvaja fazno, z vso potrebno zunanjo ureditvijo. Izgradnje objektov znotraj cone, se lahko izvaja postopno.



SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P18-M1
OBMOČJE POSLOVNO-LOGISTIČNE CONE VIDEM

	OBMOČJE CELOTNEGA OPPN
	OBMOČJE SD OPPN
	GRADBENE MEJE
	MAKSIMALNA VELIKOST OBJEKTOV (VELJAVNI OPPN)
	PREDMET SD-MAKSIMALNI HORIZONTALNI GABARITI PREDVIDENIH OBJEKTOV
	OBSTOJEČI OBJEKTI
	OBSTOJEČA CESTA V OBMOČJU OPPN (JAVNO DOBRO)
	PREDVIDENI CESTNI PRIKLJUČEK
	OBSTOJEČI CESTNI PRIKLJUČEK -
	OZNAKE OBJEKTOV (OPPN 2011)
	OZNAKE OBJEKTOV (VELJAVNI OPPN) - SE SPREMENJUJO
	OZNAKE OBMOČJI (PREDVIDENO)
	OZNAKE OBJEKTOV (PREDVIDENO)
	MAKSIMALNA ETAŽNOST
	LIVOZ - IZVOZ
	SMER PROMETA
	PARKIRNA MESTA (PM)
	ZASADITEV - GRMOVNICE
	PARCELNE MEJE
	MEJA K.O.
	PREDVIDENA PARCELACIJA

Prikaz: Ureditvena situacija z označenim območjem SD OPPN

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.

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih prostorskih aktov.

Na podlagi sprejete pobude in izdelanih strokovnih podlag je uradno objavljen Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora (EUP) P18-M1, območje poslovno logistične cone Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2022).

Strokovne podlage za pripravo SD OPPN za EUP P18-M1, območje poslovno logistične cone Videm so pripravljene kot spremljajoče gradivo v postopku priprave SD OPPN skladno z določili 63. člena ZUreP-3 ter so izdelane z upoštevanjem veljavnih predpisov, ki določajo vsebino, obliko in način priprave podrobnega prostorskega načrta. S tem sklepom se potrjuje strokovne podlage za SD OPPN za enoto urejanja prostora (EUP) P18-M1, območje poslovno logistične cone Videm, ki jih je izdelala družba Sokpro d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica pod št. projekta 68-OPPN/2022, z datumom september 2022.

Pred uradno objavo Sklepa je skladno z določili ZUreP-3 pridobljena ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0249/2022-2 z dne 9. 11. 2022. Presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja, ni potrebno izvesti.

Po uradni objavi Sklepa o pripravi OPPN v Uradnem glasilu slovenskih občin je skupaj z osnutkom SD OPPN gradivo bilo posredovano nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo konkretne smernice. Na podlagi korigiranega osnutka SD OPPN so pridobljena menja k osnutku SD OPPN.

Na podlagi pridobljenih smernic in mnenj pristojnih mnenjedajalcev je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN. Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 27. 11. 2023 do vključno 27. 12. 2023 ter javno dostopen v prostorih Občine Videm in na spletni strani Občine Videm. V okviru javne razgrnitve je bila 6. 12. 2023 izvedena javna obravnava.

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, bo po 1. obravnavi na občinskem svetu sprejet Ugotovitveni sklep glede stališč do pripomb in predlogov javnosti na javno razgrnjen dopolnjen osnutek SD OPPN. Na podlagi sprejetega ugotovitvenega sklepa bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog SD OPPN. K predlogu SD OPPN bomo MNVP, Sektor za občinsko planiranje zaprosili za podajo dokončnega mnenja. Po pridobitvi le-tega 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.

Pripravil:

Veselin Zatezalo
občinski urbanist

Brane KOLEDNIK
župan Občine Videm

Grafične priloge:

1. Izsek iz veljavnega OOPN
2. Ureditveno količbena situacija
3. Situacija prometne ureditve – ni sprememb
4. Situacija komunalne in energetske infrastrukture – ni sprememb



SOKPRO d.o.o.
Gorišnica 56
2272 Gorišnica
T: 02/743 00 20
M: 041 430 219
Email: info@sokpro.eu

Investitor: MTD BIO proizvodno, storitveno in
trgovsko podjetje d.o.o.
Rimska ulica 4
2310 Slovenska Bistrica

Gradbeno podjetje Jazbec d.o.o.
Žetale 14a, 2287 Žetale

Objekt:

ELABORAT EKONOMIKE

Vsebina mape:

TEHNIČNO POROČILO Z GRAFIČNIMI PRIKAZI

Številka
projekta: 68/2022

1

Datum: AVGUST 2023

KAZALO

ŠTEVILKA ELABORATA: 68/2022

VSEBINA:

1. NASLOVNICA ELABORATA
2. KAZALO VSEBINE
3. KLJUČNE UGOTOVITVE
4. PODLAGA ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

7. GRAFIČNI DEL

3. KLJUČNE UGOTOVITVE

Elaborat ekonomike je obvezna strokovna podlaga prostorskih načrtov.

Z elaboratom ekonomike se preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev in zagotavljanjem komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike opredeljuje komunalno opremo in gospodarske javno infrastrukturo, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, in oceno vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo predstavlja naslednja infrastruktura:

- prometne površine in pločniki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.
- elektroenergetsko omrežje

Območje, za katerega se izdeluje OPPN je komunalno opremljeno. Za ureditveno območje OPPN P18-M1 območje poslovno-logistične cone Videm je že opredeljeno priklučevanje objektov v trenutno veljavnem odloku.

S spremembami in dopolnitvami Oppn ni predvidena izgradnja nove komunalne infrastrukture in ne vpliva na potrebe po komunalni opremi, zato spremembe in investicije v komunalno opremo niso predvidene.

Po Pravilniku je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Spremembe in dopolnitve Oppn ne bodo vplivale na število prebivalcev ali strukturo prebivalcev v občini, zato ne bo neposrednih vplivov na potrebe po vzgojnih, izobraževalnih ali drugih družbenih dejavnostih.

4. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Namen elaborata

Namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se podajo informacije o obvezah prostorskih rešitev zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, spremenijo in določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

V Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), ki je bil sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2 sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, na podlagi katerega je pripravljen.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage

4.1. PRAVNA PODLAGA

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);

Pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja ZUreP-3. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

4.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne študije, gradiva, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- dopolnjen osnutek Oppn
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

4.2.1 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Spremembe OPPN so pripravljene na podlagi izraženih investicijskih namer investitorjev oziroma lastnikov parcel.

Za potrebe dejavnosti v objektih je potrebno predvideti možnosti večje površine zazidave posameznega zemljišča, ki bo omogočal razvoj posameznih dejavnosti. Omogočiti je potrebno tudi povečanje tlorisnih in višinskih gabaritov posameznih objektov, ki morajo biti prilagojeni izbrani dejavnosti in konfiguraciji terena ter poziciji znotraj območja obdelave. Povečanje maksimalnih gabaritov se bo izvajalo na parcelah 311/24 in 311/48 obe k.o. Lancova vas.

Na parceli 311/24 k.o. Lancova vas bo območje gradbene meje velikosti 25 mx 60 m.

Na parceli 311/48 k.o. Lancova vas bo območje gradbene meje velikosti 29 mx 75 m.

Predvideno je povečanje maksimalne višine objektov na celotnem območju Oppn na 14 metrov, kar bo omogočalo postavitve potrebne strojne opreme za posamezno dejavnost v objektih.

Predmet sprememb je tudi možnost postavitve opornih zidov za območja, kjer je zaradi značilnosti terena to potrebno za ureditev končnega terena, samostojne sončne elektrarne, polnilnih postaj za električne avtomobile, povezovalnih mostovžev med objekti .

Območje urejanja je namenjeno proizvodnim (tudi obrtnim), skladiščnim, poslovnim, trgovskim, gostinskim in storitvenim, energetski in komunalnim dejavnostim ter prometu in mirujočemu prometu). Skladno s tem je določena tudi tipologija pozidave, območje pozidave (gradbena meja kot regulacijska linija pozidave), višine objektov v treh višinskih pasovih z regulacijo višin grajene strukture, odmiki od parcelnih mej, gradbene parcele oblikovanje objektov, ureditev obveznih zelenih pasov, Dimenzioniranje posamezne infrastrukture je usklajeno z veljavnimi predpisi, tehničnimi smernicami in standardi s področja gradnje cest ter gradnje ostalih infrastrukturnih vodov. V postopek priprave OPPN pa so vključeni tudi nosilci urejanja prostora s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

Zelene površine

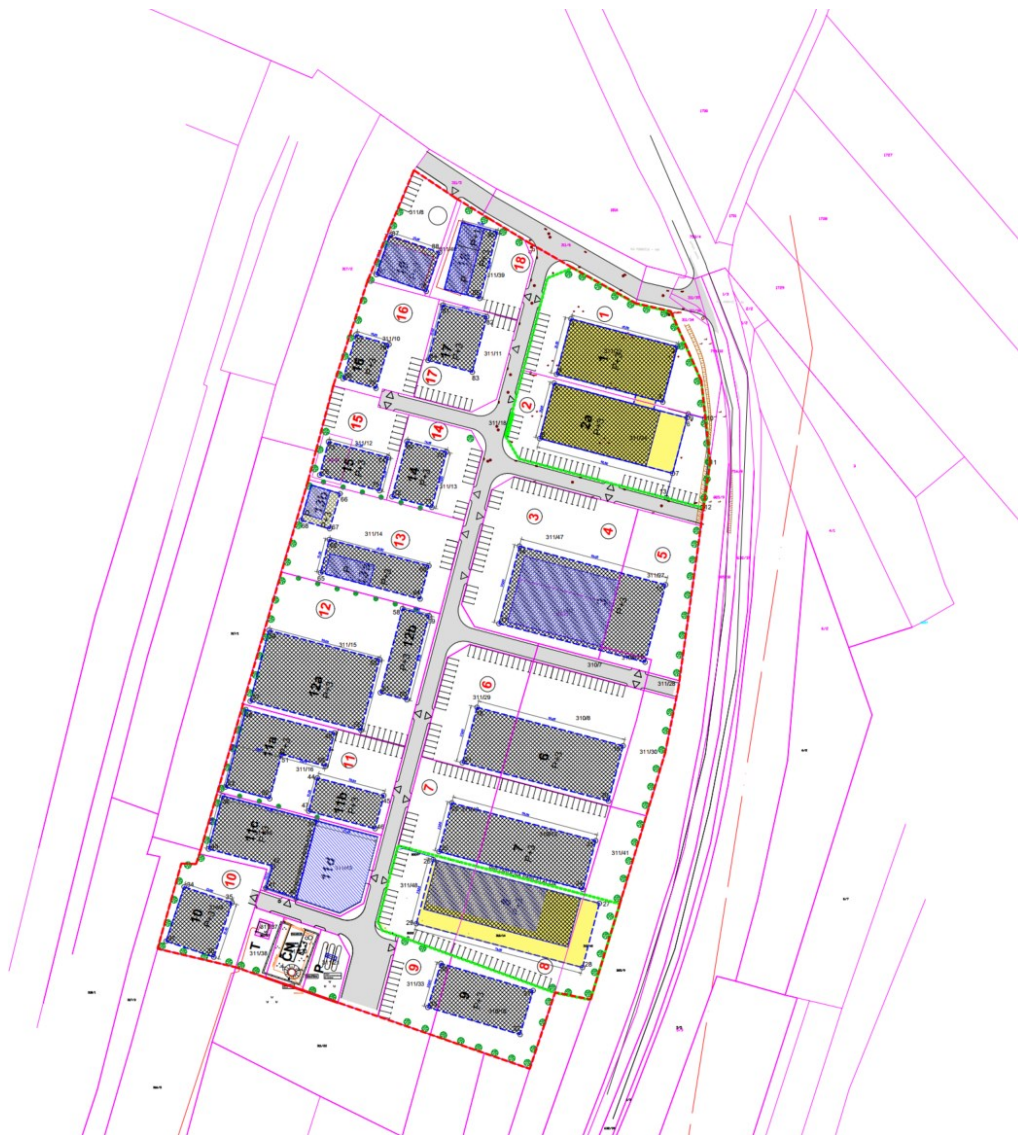
Zasaditve površin-robnih zelenih pasov vključujejo avtohtono drevesno in grmovno vegetacijo. Zelenice se nahajajo v okviru gradbenih parcel na lastnih zemljiščih. Predstavljajo zunanjo ureditev

Promet

Za predvidene objekte so površine za parkiranje urejene na gradbeni parceli pripadajočega objekta. Posamezne površine bodo določene glede na dejavnost in velikost objekta na posameznih območjih.

Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

Vsa zemljišča imajo zagotovljeno oskrbo z elektriko, vodo, kanalizacijo in telekomunikacijami in dostopom z javne poti.



Slika1: območje OPPN

5. OCENA POTREB PO KOMUNALNI OPREMI IN DRUGI GOSPODARSKI JAVNI INFRASTRUKTURI

Prikazana je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju sprememb prostorske ureditve. Razen internih priključkov, ki niso javna infrastruktura, nove investicije niso predvidene.

FINANCIRANJE KOMUNALNE OPREME.

Glede na to, da ne bo investicij v komunalno opremo, sprememba prostorskega akta ne bo predstavljala stroškov.

6. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V predmetnem elaboratu ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novi potreb po njej, saj načrtovane spremembe in dopolnitve Oppn in z njimi načrtovana gradnja objektov ne vpliva na družbeno infrastrukturo.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
 OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
 ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P18-M1
 OBMOČJE POSLOVNO-LOGISTIČNE CONE VIDEM

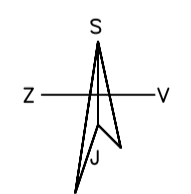
LEGENDA

	OBMOČJE CELOTNEGA OPPN
	OBMOČJE SD OPPN
	GRADBENE MEJE
	MAKSIMALNA VELIKOST OBJEKTOV (VELJAVNI OPPN)
	PREDMET SD-MAKSIMALNI HORIZONTALNI GABARITI PREDVIDENIH OBJEKTOV
	OBSTOJEČI OBJEKTI
	OBSTOJEČA CESTA V OBMOČJU OPPN (JAVNO DOBRO)
	PREDVIDENI CESTNI PRIKLJUČEK
	OBSTOJEČI CESTNI PRIKLJUČEK
	OZNAKE OBJEKTOV (OPPN 2011)
	OZNAKE OBJEKTOV (VELJAVNI OPPN) - SE SPREMENUJO
	OZNAKE OBMOČJI (PREDVIDENO)
	OZNAKE OBJEKTOV (PREDVIDENO)
	MAKSIMALNA ETAŽNOST
	UVOZ - IZVOZ
	SMER PROMETA
	PARKIRNA MESTA (PM)
	ZASADITEV - GRMOVNICE
	PARCELNE MEJE
	MEJA K.O.
	PREDVIDENA PARCELACIJA

LEGENDA GJI:

	- ELEKTRIKA - OBSTOJEČE
	- TK VOD - OBSTOJEČE
	- KTV VOD - OBSTOJEČE
	- JAVNA RAZSVETLJAVNA - OBSTOJEČE
	- FAKALNA KANALIZACIJA - OBSTOJEČE
	- PLIN - OBSTOJEČE
	- VODOVOD - OBSTOJEČE
	- PADAVINSKE VODE
	- TLAČNI CEVOVOD IZTOKA IZ ČN

S SD OPPN niso predvidene spremembe pri priključevanju na GJI



KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

investitor:
 MTD BIO proizvodno, storitveno in trgovsko podjetje d.o.o.
 Rimska ulica 4
 2310 Slovenska Bistrica
 Gradbeno podjetje Jazbec d.o.o.
 Zetale 14a
 2287 Zetale

Pooblaščen/a arhitekt/ka : Polona Menzinger, mag.inž.arti, ZAPS 1977

izdelalovalec:

številka projekta: 68-OPPN/2022

datum izdelave: september 2023

merilo: M 1:1000

faza: ELABORAT EKONOMIKE

risba št.: 1