



OBČINA MIKLAVŽ
NA DRAVSKEM POLJU

ŽUPAN

Nad izviri 6
2204 Miklavž na Dravskem polju
www.miklavz.si

Tel. 02 / 6296 820
Fax. 02 / 6296 828
E-pošta: obcina.miklavz@miklavz.si

Datum: 10. 6. 2022

Zadeva: Gradivo za 31. redno sejo Občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju

Vsebina:	Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2 – Miklavž na Dravskem polju (Naselje »Borov gozd«) – po skrajšanem postopku
Gradivo predlaga:	mag. Egon Repnik, univ. dipl. prav., Župan
Gradivo pripravil:	Občinska uprava
Poročevalec:	Aleš Rojko, Občinska uprava
Vsebina gradiva:	- predlog sklepa, - obrazložitev, - usklajen predlog SD Oppn Borov gozd.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju po skrajšanem postopku sprejme Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2 – Miklavž na Dravskem polju (Naselje »Borov gozd«).

ŽUPAN
mag. Egon Repnik, univ. dipl. prav.

OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU

Obrazložitev:

Marca 2021 je župan Občine Miklavž na Dravskem polju na podlagi pobude investitorja sprejel Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja z oznako MS 2 – Miklavž na Dravskem polju (naselje »Borov gozd«).

Pobudnik, investitor in lastnik zemljišč, želi na obravnavanem območju, ki se ureja z veljavnim prostorskim aktom – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2 – Miklavž na Dravskem polju (Naselje »Borov gozd«) (MUV, št.16/2012, z dne 28.7.2012) spremembe izvedbenega akta za lažjo izvedbo z Oppn predvidenih ureditev.

Spremembe in dopolnitve Oppn Borov gozd zajemajo celotno območje veljavnega prostorskega akta, vendar ne spreminjajo določil v celoti na vseh parcelah, temveč samo delno. Del območja Oppn Borov gozd se je že realiziral, zgradil se je trgovsko poslovni objekt v jugozahodnem delu območja, prav tako se je zgradilo krožišče na Ptujski cesti, ki omogoča dovoz in dostop do trgovskega objekta in tako nakazuje možnost izgradnje nove povezovalne ceste proti vzhodu.

Predvidene spremembe in ureditve, ki se načrtujejo z SD Oppn Borov gozd so:

- sprememba v ureditvi stanovanjskih objektov severno od nove povezovalne ceste, s spremembo urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev (naklon strehe, ravna streha, lokacija nadstrešnic, območje pozidave),
- sprememba v dejavnosti v posameznih objektih (v petih stanovanjskih objektih severno od nove povezovalne ceste, se dopustni tudi mirna poslovna dejavnost v skladu z veljavnim odlokom),
- spremembe in dopolnitve pri petih poslovno stanovanjskih objektih v urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev, kjer se v primeru izvedbe ravne strehe dopusti etažnost K+P+2, ob upoštevanju max višine objekta 10 m,
- spremembe in dopolnitve pri treh poslovno stanovanjskih objektih se dopusti gradnja podzemne garaže.

Izveden je bil celoten postopek priprave sprememb in dopolnitev Oppn po ZUreP-2, in sicer:

- priprava izhodišč o SD Oppn Borov gozd
- pridobitev smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP),
- objava osnutka SD Oppn Borov gozd v PIS in poziv NUP za izdajo prvih mnenj,
- javna razgrnitev in javna obravnava,
- sprejem stališč do pripomb,
- izdelava predloga SD Oppn Borov gozd pridobitev drugih mnenj NUP
- priprava usklajenega predloga za sprejem na Občinskem svetu.

Predlog sprememb in dopolnitev Oppn Borov gozd je na svoji 37. redni seji, dne 5.5.2022, obravnaval tudi Svet KS Miklavž na dravskem polju in podal svoje strinjanje s predlaganimi spremembami in dopolnitvami navedenega Oppn. S tem je izpolnjen pogoj po Statutu občine Miklavž na Dravskem polju, da mora Svet KS obvezno dati mnenje k predlogom prostorsko izvedbenih aktov, ki posegajo v njihovo območje.

Pripravil:

Aleš Rojko, univ. dipl. prav.

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA Z
OZNAKO MS 2-MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU (NASELJE
»BOROV GOZD«)**

- usklajeni predlog SD OPPN -

NAROČNIK in INVESTITOR:

AGEZ d.o.o.
Bresterniška ulica 25,
2354 Bresternica

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU
Nad izviri 6,
2204 Miklavž na Dravskem polju

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 1502**

Podpis:

Na podlagi 115. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 23. člena Statuta Občine Miklavž na Dravskem polju (MUV, št. 24/15, 16/17) je Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na svoji seji dne sprejel odlok o

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJE UREJANJA Z OZNAKO MS2-MIKLAVŽ NA
DRAVSKEM POLJU (NASELJE »BOROV GOZD«), ki je objavljen v Medobčinskem
uradnem vestniku št., z dne**

ŽUPAN

**Občina Miklavž na Dravskem polju
Mag. Egon Repnik univ.dipl.prav.**

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 1502

Podpis:

FAZA: **usklajeni predlog SD OPPN**

ŠTEV. PROJEKTA: **2020/SD OPPN-077**

IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: **2378**

DATUM: **JUNIJ 2022**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.,
Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh,
Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.,
Zdenka LEŠNIK, geo.teh.

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Usklajeni predlog odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

III. Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana | M - 1 : 2500 |
| 1.2 Izsek iz veljavnega OPPN – Ureditvena situacija z mejo SD | M - 1 : 1000 |

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

- | | |
|--|--------------|
| 2.1 Območje z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 1000 |
|--|--------------|

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- | | |
|--|--------------|
| 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev | M - 1 : 2500 |
|--|--------------|

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- | | |
|---|--------------|
| 4.1 Ureditvena situacija | M - 1 : 1000 |
| 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji | M - 1 : 1000 |
| 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo | M - 1 : 1000 |
| 4.4 Prometno tehnična situacija | M - 1 : 1000 |

IV. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja, odločba
- Seznam izdelanih strokovnih podlag
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

NATALIJA BABIČ
(ime in priimek)

IZJAVLJAM,

1. da so spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta skladne s predpisi, ki veljajo na območju sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta pridobljene vse smernice in mnenja,
3. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta rešitve medsebojno usklajene.

2020/SD OPPN-077
(številka projekta)

Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. PA PPN ZAPS 1502
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Maribor, JUNIJ 2022
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

- Usklajeni predlog odloka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

Na podlagi 115. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 23. člena Statuta Občine Miklavž na Dravskem polju (MUV, št. 24/15, 16/17) je Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na svoji seji dne sprejel odlok o

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE UREJANJA Z OZNAKO MS2-MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU (NASELJE »BOROV GOZD«)

(usklajeni predlog SD OPPN)

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2-Miklavž na Dravskem polju (naselje »Borov gozd«), (MUV št. 16/2012, 11/2021 - Tehnični popravek), se za 1. členom odloka doda 1.a člen:

»1.a člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2-Miklavž na Dravskem polju (naselje »Borov gozd«), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2020/SD OPPN-077– v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN, krajše SD OPPN.

(2) Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2378.«

2.člen

Za 2. členom odloka se doda nov 2.a člen:

»2.a člen

Sestavni deli SD OPPN so:

- Tekstualni del
- Kartografski del
- Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta«

3. člen

V 9. členu odloka se v poglavju »(4) Enostanovanjske stavbe«, na koncu prvega odstavka, doda besedilo:

»V petih eno ali dvostanovanjskih stavbah, severno od nove povezovalne ceste, so poleg bivanja dopustne storitvene dejavnosti.«

V 9. členu odloka se v poglavju »(4) Enostanovanjske stavbe«, v drugem odstavku (Oblikovanje), spremeni druga alineja tako, da se glasi:

» - tlorisna površina je prikazana v grafičnem delu, list 4.2. Ponekod je s črtno črto zarisano območje pozidave, kamor je možna širitev stavbe, pri čemer je maksimalna tlorisna površina pritličja lahko 160 m²,«

Prav tako se črta besedilo četrte alineje in nadomesti z besedilom:

» - strehe so lahko dvokapne (naklona 30° do 40°, kritina v temni ali opečni barvi) štirikapne, ravne, večkapne,«

V 9. členu odloka se v poglavju »(5) Pet poslovno stanovanjskih objektov«, v prvem odstavku, črtajo zadnji štirje stavki in nadomestijo z besedilom:

»Etažnost objektov je K+P+M (klet, pritličje, mansarda) do maksimalno K+P+2 (klet, pritličje, dve nadstropji). Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz grafičnih prilog. Dovoz se vrši iz nove povezovalne ceste in iz Ulice na Dobravi. Parkiranje je predvideno na lastni parceli.«

V 9. členu odloka se v poglavju »(5) Pet poslovno stanovanjskih objektov«, v drugem odstavku (Oblikovanje), črta besedilo tretje in četrte alineje in nadomesti z besedilom:

»- Etažnost objektov je K+P+M (klet, pritličje, mansarda) do maksimalno K+P+2 (klet, pritličje, dve nadstropji), možna je gradnja brez kleti in tudi samo pritlična,
- strehe so lahko dvokapne (naklona 30° do 40°, kritina v temni ali opečni barvi) ali ravne, pri etažnosti K+P+2 je ravna streha obvezna, max višina objekta je 10,0 m.«

V 9. členu odloka se v poglavju »(5) Pet poslovno stanovanjskih objektov«, v tretjem odstavku, črtata zadnja dva stavka in nadomestita z besedilom:

»Etažnost objektov je K+P+M (klet, pritličje, mansarda) do maksimalno K+P+2 (klet, pritličje, dve nadstropji). Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnih prilog, kjer je zarisano tudi območje podzemne etaže – garaže.«

V 9. členu odloka se v poglavju »(5) Pet poslovno stanovanjskih objektov«, v četrtem odstavku (Oblikovanje), črta besedilo tretje in četrte alineje in nadomesti z besedilom:

»- Etažnost objektov je K+P+M (klet, pritličje, mansarda) do maksimalno K+P+2 (klet, pritličje, dve nadstropji), možna je gradnja brez kleti in tudi samo pritlična,
- strehe so lahko dvokapne (naklona 30° do 40°, kritina v temni ali opečni barvi) ali ravne, pri etažnosti K+P+2 je ravna streha obvezna, max višina objekta je 10,0 m.«

4. člen

V 14. členu odloka se na koncu doda besedilo:

»Pri večstanovanjskih objektih je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto in 20% za obiskovalce. Za poslovne objekte ali dele objektov s poslovno dejavnostjo je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na dejavnost v objektu.«

5. člen

V 19. členu odloka se črta 2 alineja in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

« (2) Na kanalizacijo se navežejo fekalne odpadne vode iz objektov. Meteorne odpadne vode iz cestišč se lokalno ponikajo. Meteorne vode iz manipulativnih površin se prioritno ponika preko ustrezno dimenzioniranih peskolovov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).«

6. člen

Za 29. členom odloka se doda nov 29.a člen:

»29.a člen (varovanje gozda)

- (1) Gozd se lahko krči šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- (2) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije.
- (3) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati veljavne predpise.«

7. člen

V 35. členu odloka (odstopanja pri načrtovanju objektov) se za prvim stavkom prvega odstavka doda besedilo:

»Območje pozidave je prikazano s črtkano črto, ki je novozgrajeni stanovanjski objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Lega zarisane objekta se lahko premika znotraj območja pozidave, kjer je to možno.»

V tretjem stavku prvega odstavka se dopolni besedilo tako, da se celoten stavek glasi:

»Novozgrajene stavbe lahko zarisane tlorisne gabarite (in odstopanja +1,0 m) ter zarisano območje pozidave, presegajo z balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, zunanjimi stopnicami.«

Dopolni se osmi stavek z besedilom tako, da se celoten glasi:

»Posamezna gradbena parcela je lahko pozidana do 40%, kamor se ne štejejo nezahtevni in enostavni objekti.«

Črta se zadnji stavek prvega odstavka in nadomesti z besedilom, ki se glasi:

» Tlorisni gabariti objektov v kartografski prilogi so zarisani načelno, možna je izvedba brez kleti, manjšega tlorisnega gabarita in nižjega višinskega gabarita. Postavitev objekta je možna poljubno kjerkoli znotraj območja pozidave, ob upoštevanju ostalih pogojev veljavnih odlokov. Lega nadstrešnic ali garaž se prilagodi dovozom in vhodom v objekte, njihova velikost lahko odstopa od zarisane, vendar njihova velikost ne sme presegati površine 50 m².«

8. člen

(vpogled v SD OPPN)

(1) SD OPPN s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Miklavž na Dravskem polju.

9. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Občina Miklavž na Dravskem polju, dne

Župan

Občina Miklavž na Dravskem polju
Mag. Egon Repnik univ.dipl.prav.

III. KARTOGRAFSKI DEL:

1. Prikaz namenske rabe prostora

- | | |
|--|--------------|
| 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana | M - 1 : 2500 |
| 1.2 Izsek iz veljavnega OPPN – Ureditvena situacija z mejo SD | M - 1 : 1000 |

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

- | | |
|--|--------------|
| 2.1 Območje z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 1000 |
|--|--------------|

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- | | |
|--|--------------|
| 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev | M - 1 : 2500 |
|--|--------------|

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- | | |
|---|--------------|
| 4.1 Ureditvena situacija | M - 1 : 1000 |
| 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji | M - 1 : 1000 |
| 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo | M - 1 : 1000 |
| 4.4 Prometno tehnična situacija | M - 1 : 1000 |

IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA:

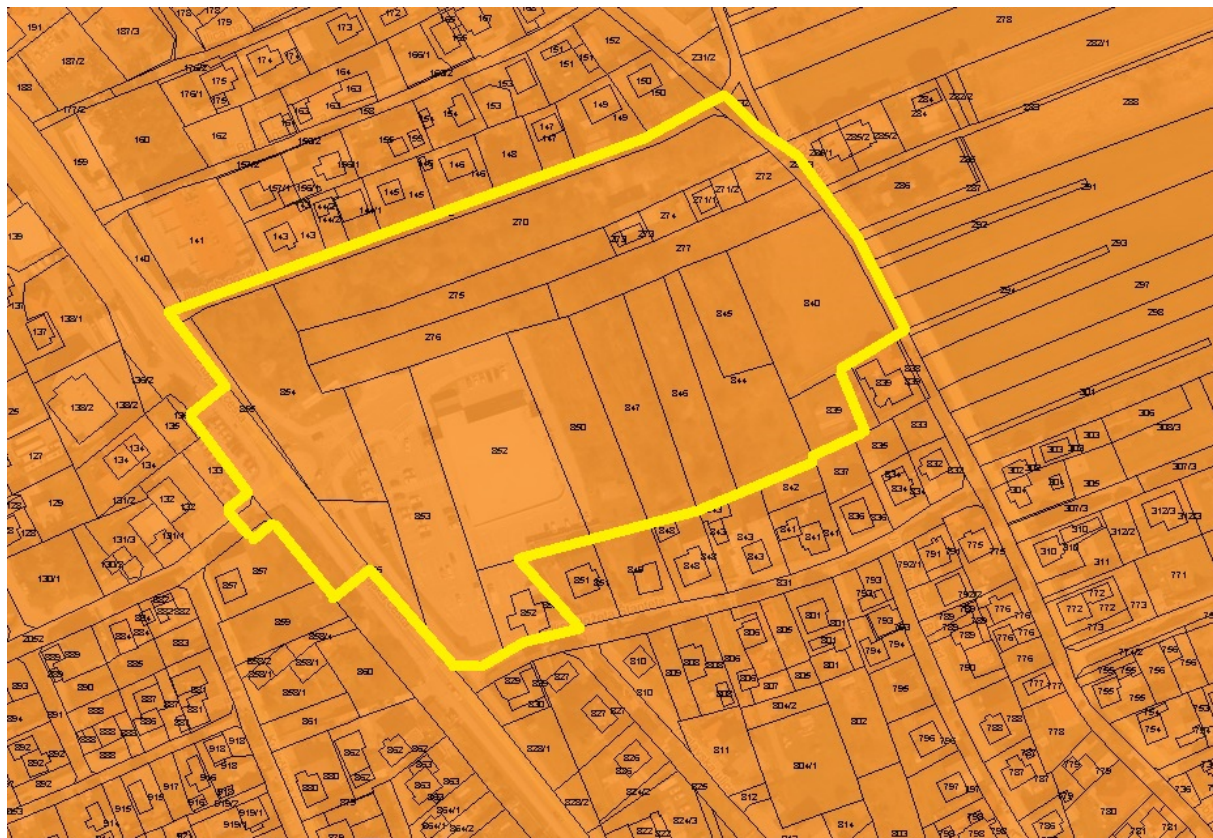
- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora, mnenja, odločba
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Povzetek za javnost

1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA

1.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Območje se ureja s Prostorskimi sestavinami planskih aktov občine: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje občine Miklavž na Dravskem polju (MUV, št.20, z dne 30.7.2004)

Osnovna namenska raba predstavlja stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselij.



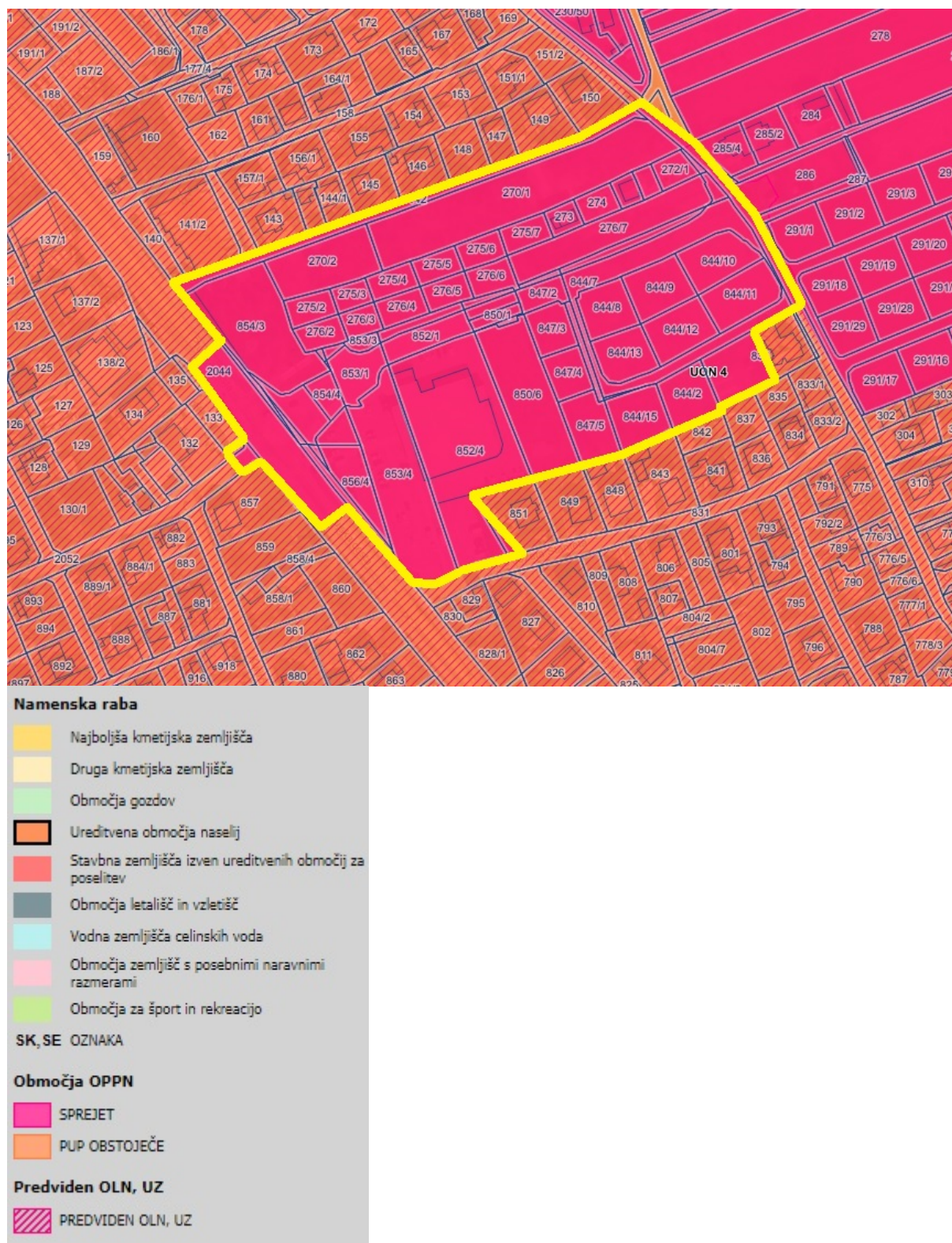
Prostorski plan

- Najboljša kmetijska zemljišča
- Druga kmetijska zemljišča
- Območja gozdov
- Ureditvena območja naselij
- Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev
- Območja letališč in vzletišč
- Vodna zemljišča celinskih voda
- Območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami
- Območja za šport in rekreacijo

Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe z mejo izhodišč v rumeni barvi

vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

Na območju velja sprejet prostorski akt - OPPN.



Slika 2: Prikaz načina urejanja, veljavni OPPN, v rumeni barvir:

https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

1.2 Prostorski izvedbeni akti občine

Območje se ureja z veljavnim prostorskim aktom – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja z oznako MS2 – Miklavž na Dravskem polju (Naselje »Borov gozd«) (MUV, št.16/2012, z dne 28.7.2012).



Slika 3: Prikaz ureditvene situacija iz veljavnega OPPN
Vir: [Urbis](#) d.o.o.

Spremembe in dopolnitve OPPN zajemajo celotno območje veljavnega prostorskega akta, vendar ne spreminjajo določil v celoti na vseh parcelah, temveč samo delno.

Del območja OPPN se je že realiziral, zgradil se je trgovsko poslovni objekt v jugozahodnem delu območja, prav tako se je zgradilo krožišče na Ptujski cesti, ki omogoča dovoz in dostop do trgovskega objekta in tako nakazuje možnost izgradnje nove povezovalne ceste proto vzhodu.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN so:

- sprememba v ureditvi stanovanjskih objektov severno od nove povezovalne ceste, s spremembo urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev (naklon strehe, ravna streha, lokacija nadstrešnic, območje pozidave),
- sprememba v dejavnosti v posameznih objektih (v petih stanovanjskih objektih severno od nove povezovalne ceste, se dopustni tudi mirna poslovna dejavnost v skladu z veljavnim odlokom),
- spremembe in dopolnitve pri petih poslovno stanovanjskih objektih v urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev, kjer se v primeru izvedbe ravne strehe dopusti etažnost K+P+2, ob upoštevanju max višine objekta 10 m,
- spremembe in dopolnitve pri treh poslovno stanovanjskih objektih se dopusti gradnja podzemne garaže.

2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Opis območja OPPN

2.1.1 Širše območje

Območje se nahaja v severnem delu Miklavža na Dravskem polju, natančneje na vzhodni strani Ptujске ceste, ki predstavlja njeno zahodno mejo območja. Na severu poteka meja območja po Ulici Ob gozdu, na vzhodu po Ulici Na Dobravi in na jugu po Ulici Jožeta Štanteta.

Zemljišče meji na severu na Ulico Ob gozdu, na vzhodu na Ulico Ob Dobravi, na jugu na Ulico Jožeta Štanteta in na zahodu na Ptujsko cesto.

Po veljavnem aktu je bilo zgrajeno krožišče na Ptujski cesti, ki omogoča dovoz do trgovskega objekta in omogoča izgradnjo, oziroma nadaljevanje nove povezovalne ceste, ki se na vzhodni strani akta priključuje v obliki krožišča na Ulico Na Dobravi.



Slika 4: Širše območje na DOF,

vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

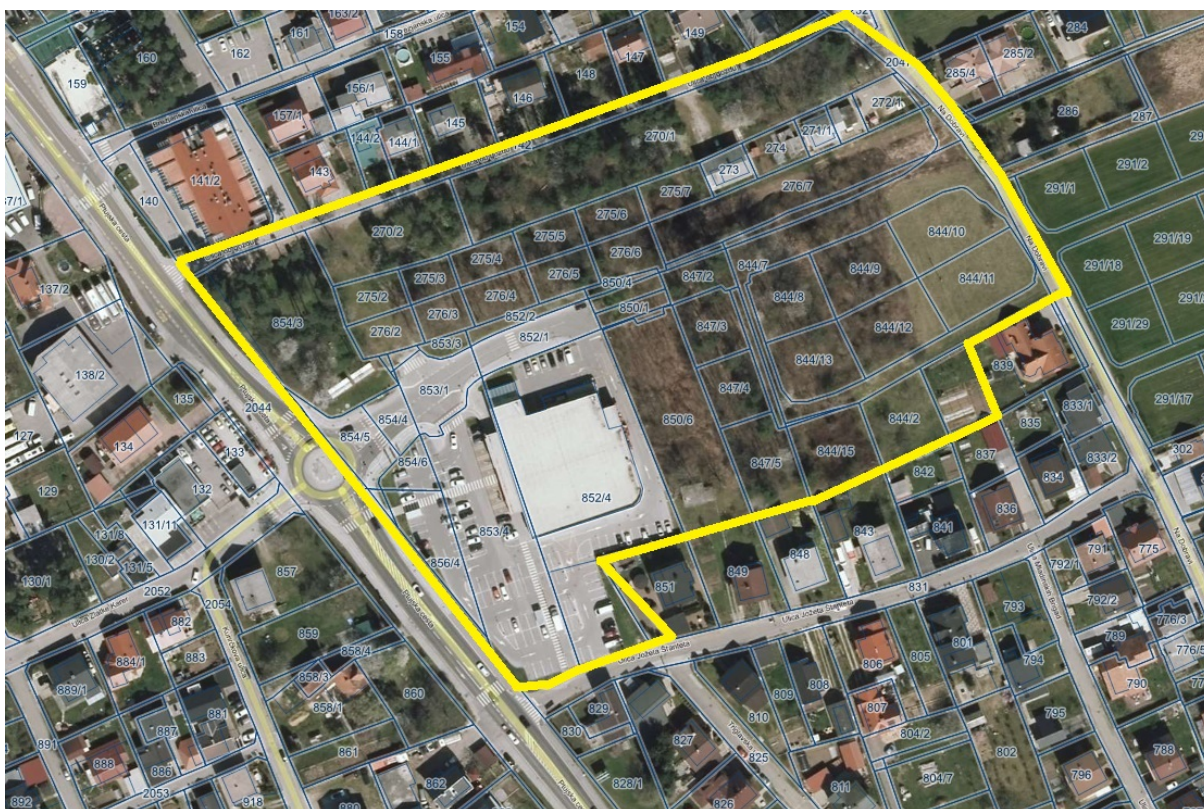
2.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja vzhodno od Ptujске ceste in je dobro dostopno.

Območje predstavlja delno pozidano zemljišče na ravnini, predvsem na jugozahodni strani območja, ob Ptujски cesti.

Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele oziroma dele parcel v katastrski občini k.o. Miklavž na Dravskem polju: 2044, 2052, 855/1, 854/1, 854/5, 856/4, 854/4, 854/6, 853/1, 853/4, 852/1, 852/4, 850/2, 850/1, 850/5, 850/6, 852/5, 847/5, 844/15, 844/2, 839, 847/4, 847/3, 847/2, 847/6, 844/14, 844/7, 844/13, 844/8, 844/9, 844/12, 844/10, 844/11, 2047, 844/6, 847/1, 850/4, 852/2, 853/3, 853/2, 854/7, 276/8, 272/2, 276/7, 276/6, 276/5, 276/4, 276/3, 276/2, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 273, 274, 271/1, 271/2, 272/1, 270/1, 142, 270/2.

Velikost območja OPPN je ca. 3,4 ha.



Slika 5: Ožje območje na DOF,

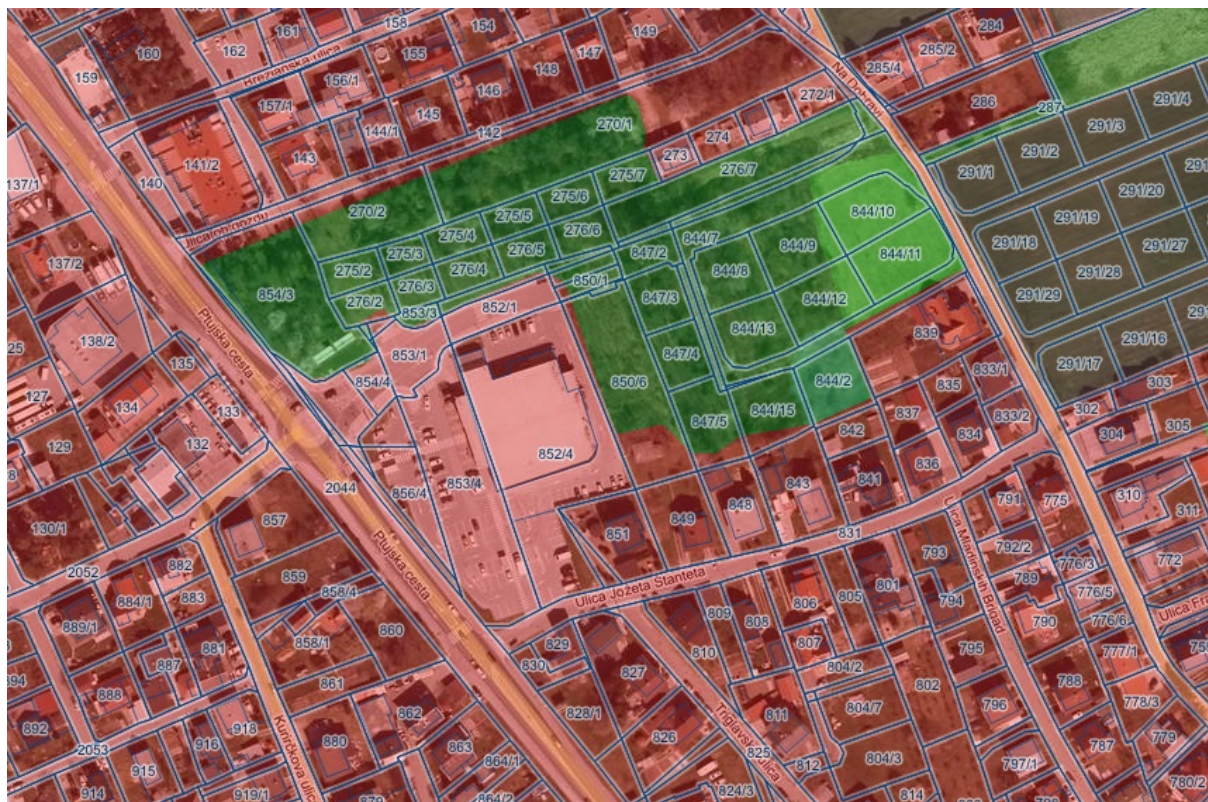
vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

2.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju izhodišč se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in nepozidano stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče v obliki trajnega travnika in gozda.



Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč

	Njiva oziroma vrt (1100)
	Hmeljišče (1160)
	Trajne rastline na njivskih površinah (1180)
	Rastlinjak (1190)
	Vinograd (1211)
	Matičnjak (1212)
	Intenzivni sadovnjak (1221)
	Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
	Oljčnik (1230)
	Ostali trajni nasadi (1240)
	Trajni travnik (1300)
	Barjanski travnik (1321)
	Kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)
	Plantaža gozdnega drevja (1420)
	Drevesa in grmičevje (1500)
	Neobdelano kmetijsko zemljišče (1600)
	Kmetijsko zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem (1800)
	Gozd (2000)
	Pozidano in sorodno zemljišče (3000) - NE GRE ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA

Slika 6: Prikaz območja in dejanskega stanja,

vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

2.2.2 Načrtovana raba

Predvidene spremembe in dopolnitve OPPN ne spreminjajo podrobne namenske rabe prostora.

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje leži izven vodovarstvenih območij.

2.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij.

2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

2.4 Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja blizu dokaj goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.



Slika 7: Območje z obstoječi komunalnimi vodi,

vir: https://www.geoprosor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MIKLAVZ_NA_DRAVSKEM_POLJU

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN na okolje in konkretnih smernic:

Vloga za izdajo **MNENJ NA IZHODIŠČA**: Št. dok.: 039385, z dne 21.4.2021

NASLOVNIK:	MNENJE		
	KONKRETNE SMERNICE:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo , Dunajska 22, 1000 Ljubljana	/	21.4.2021	3504-87/2021/2
2. RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje , Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	/	17.5.2021	350-61/2021-4
3. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	1.6.2021, 35020-82/2021-2	1.6.2021	35020-82/2021-2
4. RS, Ministrstvo za kulturo , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	3.5.2021 35012-87/2021/5	3.5.2021	35012-87/2021/5
5. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	/	18.5.2021	3563-0006/2021-2
6. Zavod za gozdove RS, OE Maribor , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	/	7.5.2021	350-22/2021-3
Vloga za izdajo ODLOČBE : št. dok.: 039586, z dne 3. 6. 2021 RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje , Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	ODLOČBA ŠT. 35409-196/2021-2550-5 z dne 18.6.2021, iz katere je razvidno, da ni treba izvesti postopka CPVO		

MNENJA IN KONKRETNE SMERNICE

ODLOČBA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja z oznako MS 2 – Miklavž na Dravskem polju** (MUV, št. 9/2021, z dne 20.4.2021), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo **MNENJA K OSNUTKU**: Št. dok.: 039960, z dne 10.9.2021

Vloga za izdajo **MNENJA K PREDLOGU**: Št. dok.: 041003, z dne 3.5.2022

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor za vodno območje Drave, Oddelek za porečje reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	15.10.2021	35024-204/2021-2	9.5.2022	35024-97/2022-2
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	20.9.2021	350-216/2021-2-DGZR	23.5.2022	350-216/2021-4-DGZR
3. RS, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	6.10.2021	35012-87/2021/11	30.5.2022	35012-87/2021-3340-16
4. RS, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest , Območje Maribor, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	13.9.2021	37167-2692/2021/2 (1506)	18.5.2022	37167-2692/2021/4(1506)
5. Zavod RS za varstvo narave OE Maribor, Pobreška 20, 2000 Maribor	20.9.2021	3563-0125/2021-2		
6. Zavod za gozdove RS, OE Maribor , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	23.9.2022	350-22/2021-7	10.5.2022	350-22/2021-9
7. Elektro Maribor d. d. , Vetrinjska 2, 2000 Maribor,	/	/		
8. Nigrad d.d. , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	18.10.2021	2021-S/OPPN-K-014		
9. Plinarna Maribor , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	13.9.2021	ODS/SO-792/21-4884	4.5.2022	ODS/SO-304/22-2085
10. Mariborski vodovod d.d. , Jadranska cesta 24, 2000 Maribor	16.9.2021	25/2021-IPŽ	12.5.2022	IV/441
11. Telekom Slovenije d.d. , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	28.10.2021	100468-MB/6091-IV		
12. Občina Miklavž na Dravskem polju , Nad izviri 6, 2204 Miklavž na Dravskem polju	6.10.2021	3512-0052/2021	5.5.2022	3512-0016/2022
13. Krajevna skupnost Miklavž na Dravskem polju , Nad izviri 6, 2204 Miklavž na Dravskem polju	/	/	/	/

MNENJA NA OSNUTEK

MNENJA NA PREDLOG

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMOMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1 Uvod – splošni del

Območje se nahaja v severnem delu Miklavža na Dravskem polju, natančneje na vzhodni strani Ptujске ceste, ki predstavlja njeno zahodno mejo območja. Na severu poteka meja območja po Ulici Ob gozdu, na vzhodu po Ulici Na Dobravi in na jugu po Ulici Jožeta Štanteta.

Zemljišče meji na severu na Ulico Ob gozdu, na vzhodu na Ulico Ob Dobravi, na jugu na Ulico Jožeta Štanteta in na zahodu na Ptujsko cesto.

Po veljavnem aktu je bilo zgrajeno krožišče na Ptujski cesti, ki omogoča dovoz do trgovskega objekta ter omogoča nadaljnjo prometno povezavo – novo povezovalno cesto.

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo tako na kartografski kot tekstualni del.

4.1.2 Podlaga za pripravo SD OPPN in postopek priprave

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »**Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del urejanja z oznako MS 2 – Miklavž na Dravskem polju** (MUV, št. 9/2021, z dne 20.4.2021), ki ga je sprejel župan Občine Miklavž na Dravskem polju.

4.1.3 Namen in način izdelave SD OPPN

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi SD OPPN pripravila izhodišča za pripravo SD OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave SD OPPN.

Na podlagi izhodišč za pripravo SD OPPN je župan sprejel sklep o pripravi SD OPPN.

Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo SD OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN na okolje.

Ministrstvo, pristojno za okolje, je na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odločilo da za SD OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na poziv občine so državni nosilci podali tudi konkretne smernice.

Osnutek SD OPPN je izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi SD OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami. Osnutek SD OPPN se je poslal nosilcem urejanja prostora v mnenja. Po pridobljenih mnenjih na osnutek se je pripravil dopolnjen osnutek SD OPPN in se posredoval občini v javno razgrnitev in javno obravnavo.

V času javne razgrnitve so bile na razgrnjen dopolnjen osnutek SD OPPN podane pripombe. Na pripombe so se pripravila stališča, ki jih je podpisal župan. Po podpisanih stališčih se je pripravil predlog SD OPPN in se posredoval nosilcem urejanja prostora v mnenja na predlog.

Po pridobljenih mnenjih se je usklajeni predlog SDOPPNa posredoval občini na občinsko sejo, občinskim svetnikom v obravnavo in sprejem.

4.1.4 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in sprememb

V kartografskem delu se v ureditveni situaciji spremeni zasnova ureditve stanovanjskih objektov severno od nove povezovalne ceste. Na parceli št. 850/6 se pod poslovno stanovanjskimi objekti v kletno etažo dopusti umestitev garaže za potrebe parkiranja.

Ostale spremembe in dopolnitve OPPN so:

- sprememba v ureditvi stanovanjskih objektov severno od nove povezovalne ceste, s spremembo urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev (naklon strehe, ravna streha, lokacija nadstrešnic, območje pozidave),
- sprememba v dejavnosti v posameznih objektih (v petih stanovanjskih objektih severno od nove povezovalne ceste, se dopustni tudi mirna poslovna dejavnost v skladu z veljavnim odlokom)
- spremembe in dopolnitve pri petih poslovno stanovanjskih objektih v urbanističnih in arhitekturno oblikovalskih pogojev, kjer se v primeru izvedbe ravne strehe dopusti etažnost K+P+2, ob upoštevanju max višine objekta 10 m,
- spremembe in dopolnitve pri treh poslovno stanovanjskih objektih ob trgovskem objektu se dopusti gradnja podzemne garaže.

6. POVZETEK ZA JAVNOST