GRB

***OBČINA HAJDINA***

***ŽUPAN***

***Zg. Hajdina 44/a, 2288 HAJDINA***

*Številka: 354-54/2016*

*Datum: 14. 12. 2016*

***OBČINSKEMU SVETU***

***OBČINE HAJDINA***

|  |  |
| --- | --- |
| *NASLOV:* | ***Predlog Odloka o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku*** |
| *GRADIVO PRIPRAVILA:* | *Skupna občinska uprava* |
| *POROČEVALEC:* | *Predstavnik Skupne občinske uprave* |
| *PREDLOG:* | ***Občinski svet občine Hajdina obravnava in sprejme Predlog Odloka o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku*** |
| *PRILOGA:* | * *predlog odloka* |

***Župan občine Hajdina***

***mag. Stanislav Glažar***

predlog

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 63/07, 22/10), je Občinski svet Občine Hajdina na .... seji, dne……., ter 17. člena Statuta Občine Kidričevo (Uradni list RS, št. 10/04, 58/05 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 20/11), je Občinski svet Občine Kidričevo na ..........seji, dne……., sprejel

**ODLOK**

**o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za**

**enoti urejanja prostora P10-P5**

**Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in**

**P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku**

**I UVODNE DOLOČBE**

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme medobčinski podrobni prostorski načrt za

enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in

P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku (v nadaljevanju: podrobni načrt), ki vsebuje;

- območje podrobnega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,

- načrt parcelacije,

- etapnost izvedbe prostorske ureditve,

- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,

- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,

- rešitve in ukrepe za obrambo in zaščito pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,

- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,

- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,

- druge pogoje za izvajanje podrobnega načrta,

- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

S podrobnim načrtom se predvidi prostorska ureditev o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku, s pogoji za ureditev zunanjih zelenih in utrjenih površin ter za gradnjo potrebne prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli podrobnega načrta)

Podrobni načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

A. Besedilo odloka

B. Kartografski del:

Kartografski del vsebuje naslednje grafične načrte:

a) Načrti namenske rabe prostora

list 1 Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana

občine Hajdina in izsek iz kartografskega dela Občinskega

prostorskega načrta občine Kidričevo 1: 2.500

list 2 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim

stanjem 1: 1.000

list 3 Zazidalna situacija 1: 1.000

b) Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov

na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

list 4 Prometno omrežje 1: 1.000

list 5 Komunalno omrežje 1: 1.000

list 6 Energetsko in telekomunikacijsko omrežje 1: 1.000

c) Načrti parcelacije

list 7 Načrt parcelacije 1: 1.000

list 8 Prikaz površin, namenjenih javnemu dobro 1: 1.000

4. člen

(priloge podrobnega načrta)

Priloge podrobnega načrta so:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,

- prikaz stanja prostora,

- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,

- povzetek za javnost,

- spis postopka.

5. člen

(izdelovalec podrobnega načrta)

Podrobni načrt je izdelala družba Projekta inženiring Ptuj, d.o.o., Trstenjakova ulica 2, 2250 Ptuj, pod številko projekta 93-60-45-10. Okoljsko poročilo za Odlok o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku je izdelala družba Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., pod številko projekta 3583/15.

**II OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA**

6. člen

(območje podrobnega načrta)

1. Površina predvidenega območja, ki se bo urejala s podrobnim načrtom, meri cca 14,77 ha in obsega parcele: 309/1, 309/11, 309/12, 309/13, 309/14, 309/15, 309/16, 309/28, 309/31,309/32, 309/33, 309/41, 309/42, 309/44, 309/57, 337/3, 340/1, 340/2, 341/1, 341/2, 342/1, 343/1, 344/1, 344/2, 345, 346, 347/1, 348/1, 348/2, 349/1, 349/2 vse k.o. Hajdina.
2. Obodna parcelacija za enoto urejanja prostora P10-P5 Območje proizvodnih dejavnosti ob avtocestnem priključku v Zg. Hajdini: Izhodišče je na jugu območja P10-P5 - na južnem vogalu parcele št. 309/1 k. o. Hajdina (stičišče parcel št. 309/1, 309/42, 309/41 in 1144/1). Meja območja P10-P5 poteka v smeri urinih kazalcev. Od izhodiščne točke poteka meja območja v smeri proti severu vzdolž lokalne ceste Njiverce - Gerečja vas (parcela št. 1144/1) do stičišča parcele št. 1144/1 in 1144/2. Nato se meja obrne v smeri proti vzhodu in teče za približno 7 metrov odmaknjena proti jugu od severnih delov parcel št. 309/33, 309/44, 309/42, 309/1, 349/2, 349/1, 348/1, 348/2, 347/1, 344/1, 344/2, 343/1, 342/1, 341/1, 341/2, 340/1, 340/2 in za približno 7 metrov odmaknjena od vzhodnega roba parcele št. 337/3. Nato se meja nadaljuje v smeri proti zahodu v dolžini približno 7 metrov do severovzhodnega stičišča parcele št. 309/16 s parcelo št. 313/2 in 337/3, nakar se obrne v smeri proti jugu do jugovzhodnega vogala parcele št. 309/16. Nato se meja obrne v smeri proti jugozahodu in teče po južnih robovih parcel št. 309/16, 309/15, 309/57, 309/14 in 309/28. Nato se meja obrne v smeri proti severozahodu in teče po zahodnem robu parcele št. 309/28 do njenega severozahodnega vogala, kjer se ponovno obrne proti jugozahodu in teče po robu parcele št. 309/1 do izhodiščne točke. Vse parcele se nahajajo v katastrski občini Hajdina.

(3) Obodna parcelacija za enoto urejanja prostora P16-P9 Območje proizvodnih dejavnosti  
Njiverce: Izhodišče je na jugu območja P16-P9 - na južnem vogalu parcele št. 309/11 k. o. Hajdina. Meja območja P16-P9 poteka v smeri urinih kazalcev. Od izhodiščne točke meja poteka vzdolž lokalne ceste v smeri proti severozahodu po zahodnem robu parcele št. 309/11 k. o. Hajdina. Na severozahodnem vogalu parcele št. 309/11 k.o. Hajdina (stik z južnim vogalom parcele št. 309/1 k. o. Hajdina) se meja obrne proti severu in poteka po severozahodnih robovih parcel št, 309/11, 309/12, 309/13, 309/31 in 309/32, vse k.o. Hajdina (vzdolž meje s parcelo št. 309/1 k. o. Hajdina). Na severnem vogalu parcele št. 309/32 k. o. Hajdina se meja obrne v smer proti jugovzhodu in poteka po severovzhodnem robu parcele št. 309/32 k.o. Hajdina do stičišča s parcelo št. 309/10 k. o. Hajdina. Nato se meja obrne v smer proti jugozahodu in teče po jugovzhodnih robovih parcel St. 309/32, 309/31, 309/13, 309/12 in 309/11, vse k.o. Hajdina, dokler se ne stakne z izhodiščno točko.

7. člen

(trajne in začasne ureditve)

(1) Vsi s podrobnim načrtom predvideni posegi glede gradnje objektov so trajni.

(2) Začasne ureditve so predvsem:

- zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,

- organiziranje prometa v času gradnje tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,

- zagotavljanje nemotene komunalne oskrbe sedanjim uporabnikom preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav oziroma njihovih začasnih navezav,

*- zagotavljanje nemotene oskrbe z električno energijo med gradnjo v območju MPPN.*

**III ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE**

**PROSTORSKIH UREDITEV**

8. člen

(namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor in dopustne dejavnosti)

(1) Vrsta dopustnih dejavnosti:

- območje proizvodnih dejavnosti za enoto urejanja prostora P10-P5 Območje proizvodnih dejavnosti ob avtocestnem priključku v Zg. Hajdini ter za enoto urejanja prostora P16-P9 Območje proizvodnih dejavnosti Njiverce, bo kot gospodarska cona namenjena obrtnim, skladiščnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim,

- transformatorska postaja je namenjena za oskrbo električne energije

- bazna postaja mobilne telefonije

(2) Vrsta dopustnih gradenj:

- na območju podrobnega načrta so v skladu z dopustnih dejavnosti objektov in merili oblikovanja objektov dopustne gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve objektov, vzdrževanje objektov in sprememba namembnosti,

- na območju podrobnega načrta se dopuščajo gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, elektronskih komunikacij in prometnih zvez,

- na območju podrobnega načrta se dopušča postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ( v povezavi s 12. členom odloka ).

(3) Na območju podrobnega načrta so dopustne naslednje vrste objektov (povzete po Uredbi po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI):

*1/Stavbe*

*12/ Nestanovanjske stavbe:*

*- 121 Gostinske stavbe :*

* 12112 Gostilne, restavracije, točilnice ( manj kot polovica uporabne površine)

*- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti :*

* 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti ( manj kot polovica uporabne površine)

*- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij :*

* 12420 Garažne stavbe( manj kot polovica uporabne površine)

*- 125 Industrijske stavbe in skladišča :*

* *12510 Industrijske stavbe (v skladu s podrobnejšo klasifikacijo vrst objektov, objekti s šifro vrste rabe 1251001 so dovoljeni vsi objekti, razen klavnic in tovarn.*

Objekti s šifro vrste rabe 1251002, 1251003, 1251004, 1251005, 1251006, 1251007,1251008, 1251009 niso dopustni na južnem delu območja MPPN – predvideni objekti z oznako I, K, L, M)

* *12520 Rezervoarji, silosi, skladišča ( na celotnem območju MPPN, v skladu s podrobnejšo klasifikacijo vrst objektov, niso dopustni objekti s šifro vrste rabe 1252001 in 125003)*

*Glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – ptujskega polja (UR.l.RS, št. 59/07 s spremembami), ni dovoljena gradnja skladišč nevarnih snovi.*

*2/Gradbeni inženirski objekti*

*21/Objekti prometne infrastrukture:*

*- 211 Ceste :*

* 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

*22/Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:*

*- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna ) komunikacijska omrežja :*

* 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi
* 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo
* 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
* 22231 Cevovodi za odpadno vodo
* 22232 Čistilne naprave
* 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

*23/ Industrijski gradbeni kompleksi*

*- 230 Industrijski gradbeni kompleksi:*

* 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti (gradnja sežigalnice odpadkov in objekti za pridobivanje in uporabo jedrskih ali radioaktivnih snovi niso dopustni na celotnem območju MPPN)

*24/ Drugi gradbeno inženirski objekti*

*- 242 Drugi gradbeno inženirski objekti:*

* 24205 Drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

9. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo)

(1) Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz grafičnih načrtov.

(2) Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti,

- gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost,

*- faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja,*

*- faktor izrabe zemljišča (FI) je razmerje med bruto površino objekta nad nivojem terena in*

*velikostjo območja.*

1. Dimenzije in umestitev objektov v prostor, tlorisni gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v grafičnih načrtih, v skladu z dopustnimi odstopanji od načrtovanih rešitev, vendar ob upoštevanju maksimalnega faktorja zazidanosti (FZ ) in faktorja izrabe zemljišča (FI*) – razvidno iz grafične priloge (list 3 - Zazidalna situacija)*
2. *Objekti so odmaknjeni od lokalne ceste (JP 165 161) min.11,85 m do max. 30,22 m. Objekti so odmaknjeni od dveh obstoječih stanovanjskih hiš v naslednjih odmikih:*

*- od hiše na zemljišču s parcelno št. 726/68, k.o. 394 Gerečja vas ( Njiverce vas 2)*

*min. 67,03m*

*- od hiše na zemljišču s parcelno št. 726/79, k.o. 394 Gerečja vas (Cesta v Njiverce 45)*

*min. 77,80m*

(5) Maksimalna višina objektov je 12 m (razen reklamnih oglasnih objektov do 12 m) ter največji dopustni faktor zazidanosti zemljišča v vrednosti 0,6 in največji dopustni faktor izrabe zemljišča v vrednosti 1,2.

(6) Objekt ali nezahteven objekt, ki se gradi proti sosednjemu objektu na manjši razdalji, kot je višina višjega od objektov, mora imeti proti temu sosednjemu objektu ali nezahtevnemu objektu požarni zid ali pa mora biti s tehničnimi ukrepi onemogočen prenos požara z objekta.

10. člen

(oblikovanje in velikost objektov ter naprav)

(1) Predvidenih je devetnajst prostostoječih objektov (objekti z oznakami od A do O) in komunalno energetski objekti (transformatorska postaja, bazna postaja in možnost UNP)

(2) Predvidene objekte je možno razdruževati in manjšati ne glede na grafični prikaz (grafika 03), vendar ob upoštevanju gradbenih linij in gradbenih mej.

(3) Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe so lahko oblikovane kot ravne strehe, enokapne strehe in dvokapne strehe z manjšimi nakloni. Dopušča se tudi izvedba atik.

(3) Maksimalna dovoljena etažnost objektov je K+P+2N ob pogoju, da stavba ne presega maksimalne dovoljene višine 12,00m nad koto urejenega terena, da je zadoščeno faktorju zazidanosti (FZ ) in faktorja izrabe zemljišča (FI). Dovoljeno je zgraditi več kletnih etaž, ki pa morajo v celoti biti vkopane v teren.

(4) Usklajena naj bo končna urbanistična in arhitekturna oblika celotnega ureditvenega območja.

11. člen

(oblikovanja zunanjih in javnih zelenih površin ter drugih površin)

(1) Usmeritev za ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu. Ureditev je zarisana načelno, natančno se vsi elementi opredelijo v projektni dokumentaciji.

(2) Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih gradbenih parcel na lastnih zemljiščih, ki predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih objektov, do bočnih ograj parcel. Zagotoviti je potrebno 10% zelenih površin v okviru gradbene parcele.

(3) Zunanji prostor je zasnovan kot:

- ulični prostor za nemoten motorni promet,

- skupni travnati pasovi ob cestišču,

- prostor s transformatorsko postajo in območjem za plinske rezervoarje zasajen z živo mejo.

(4) Pred posameznim objektom se na površinah, ki pripadajo objektu, ustrezno uredijo dostopi in dovozi iz novo urejenih dvosmernih ulicah, parkirišča in druge utrjene manipulativne površine.

(5) Med sosedske ograje so dovoljene pod naslednjimi pogoji:

* ograja naj ne presega višine 2,5 m in se lahko postavi na mejo
* ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

12. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki se sme izvajati v skladu s predpisi, ki urejajo tovrstno gradnjo in v okvirih določil tega podobnega načrta znotraj gradbenih linij in gradbenih mej.

**IV NAČRT PARCELACIJE**

13. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela oziroma funkcionalno zemljišče k novim (predvidenim) objektom je določeno z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavni del tega podrobnega načrta. Gradbena parcela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter upošteva potrebne prometne ureditve, odprte zelene površine in manipulativne površine, funkcije stavb ter ločitev javnih in zasebnih površin.

14. člen

(javno dobro)

Javno dobro bo glavna prometnica znotraj območja.

**V ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

15. člen

(etapnost izvedbe)

1. 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.
2. *Izgradnja protihrupne ograje predstavlja svojo etapo in se izvaja sočasno z izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture.*
3. Pri objektih predstavlja etapo gradnja posameznega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo. Izvaja se postopno. Vendar objektov ni možno pričeti uporabljati, dokler javna gospodarska infrastruktura nima predpisanega dovoljenja.

**VI REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

16. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju urejanja se nahaja registrirano arheološko najdišče Njiverce - Arheološko območje Pri Mejniku (EŠD 29932). Območje je razvidno iz prikaza stanja prostora, ki je priloga tega akta.

(2) Pred pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenje je treba na območju registriranega arheološkega najdišča opraviti arheološko raziskavo, s katero se ugotovljen arheološki potencial ovrednoti. Za natančno določitev obsega, volumna in ohranjenosti arheoloških ostalin bo znotraj obsega načrtovanih gradbenih posegov potrebno opraviti predhodno arheološko raziskavo s strojno / ročnimi testnimi jarki na 3% obravnavane površine. Natančnejšo specifikacijo potrebnih predhodnih arheoloških raziskav in čas izvedbe bo določila pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije z izdajo kulturnovarstvenih pogojev.

(3) V primeru, da ob arheoloških raziskavah pride do odkritja arheoloških ostalin velike kulturne vrednosti, ki bi jih bilo potrebno ohraniti nepoškodovane na mestu odkritja, bo potrebno temu primemo prilagoditi projekt ureditve obravnavanega prostora.

(4) Za poseg v enoto kulturne dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(5) Za samo izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

(6) Na celotnem območju urejanja, tudi izven registriranega arheološkega najdišča veljajo tudi splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije je treba omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del pisno obvesti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

- Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

**VII REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

17. člen

(varstvo okolja in naravnih virov)

V času gradnje je treba upoštevati vse predpisane okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

18. člen

(varstvo vode in podtalnice)

(1) Predmetna lokacija se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur.l.RS, št. 59/07 s spremembami, v nadaljnjem besedilu: Uredba o vodovarstvenem območju), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

*(2) Potrebno je upoštevati vse ugotovitve, izsledke in omilitvene oziroma varstvene ukrepe analize tveganja za onesnaževanje podzemnih voda  (tudi izvedba petih piezometrov pred pričetkom izgradnje tega/obravnavanega območja. Revidirano analizo tveganja za onesnaževanje podzemne vode je izdelal Inštitut za ekološki inženiring d.o.o., pod številko projekta 6L-15175.*

(3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD mora biti navedeno na kateri komunalni čistilni napravi se kanalizacijski sistem zaključi.

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. I. RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13) in z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. I. RS, št. 64/12).

(5) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

(6) Čiste padavinske vode iz streh objektov je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno 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. Zmožnost ponikanja mora biti v projektni dokumentaciji, skladno s stroko, računsko dokazana. Projektni dokumentaciji mora biti priloženo Geotehnično poročilo.

(7) Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč, cest in manipulativnih površin naj se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzioniranj ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(8) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.l.RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12).

(9) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz objektov namenjenih avtomobilsko poslovno delavniški dejavnosti mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(10) Tla v objektih namenjenih avtomobilsko poslovno delavniški dejavnosti morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odpadne vode. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(11) Kota izvedenih končnih izkopov za predvideno gradnjo mora biti v skladu z Uredba o vodovarstvenem območju več kot 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(12) Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora vsebovati prerez objektov s prikazano najnižjo koto predvidenih objektov (tudi ponikovalnica, greznica ali mala čistilna naprava, zbiralnik za padavinske vode, ipd.), koto terena ter koto najvišje gladine podzemne vode.

(13) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

(14) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti.

(15) V skladu z Zakona o graditvi objektov si mora investitor, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

(*16) Za pridobitev vodnega soglasja mora biti v sklopu PGD projektne dokumentacije izdelana analiza tveganja za onesnaževanje podzemne vode za posamezne objekte.*

(17) Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora 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.

19. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Glede na namensko rabo površin v veljavnih prostorskih planih leži območje podrobnega načrta na površini, ki je namenjeno industrijskim, proizvodni in storitveno obrtni ter poslovni dejavnosti. Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se površine, ki jih obravnava podrobni načrt, nahajajo v IV. območju varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, predpise in določila s tega področja.

(4) Za preprečevanje hrupa v času gradnje je potrebno uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti za vir hrupa.

(5) Projektna rešitev varstva pred hrupom mora biti usklajena s celovito presojo vplivov na okolje, za katero je bilo izdelano okoljsko poročilo (izdelovalec Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o.,št. 3583/15 z dne junij 2015).

*(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za prometno infrastrukturo in njeni izvedbi se mora sočasno z izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture postaviti protihrupno ograjo v celotni dolžini min. 416 m ter višini 4 m. Ograja mora biti po celi višini intenzivno ozelenjena, kar je določeno v Odloku OPN občine Kidričevo (Podrobnejši PIP za površine za industrijo – IP oz. podrobnejši PIP za gospodarske cone – IG). Prav tako se neposredno ob protihrupni ograji v zelenem pasu izvede zasaditev z zimzelenim rastlinjem (drevesi) v min. dolžini 416 m. Na zunanji strani protihrupne ograje je potrebno zasaditi zimzelene hitrorastoče plezalke (kot npr. bršljan).*

*(7) Meritve hrupa naj se opravljajo na točki Njiverce vas 2, ob objektu na zemljišču s parcelno št. 726/68, k.o. 394 Gerečja vas.*

20. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Odvoz in zbiranje odpadkov se zagotovi v skladu z občinskim odlokom in drugimi predpisi.

(2) Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za odpadke. Posode naj bodo nameščene tako, da ne bodo vizualno izpostavljene.

21. člen

(ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja EPO-Dravsko polje (št 42500).

(2) Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zato v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

22. člen

(ohranjanje gozdnega prostora)

(1) Na obravnavanega območja je potrebno izkrčiti okoli 10,67 ha gozda.

(2) Stavbe morajo biti odmaknjene od meje gozda vsaj 25m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1m.

(3) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.

(4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bi nastal pri gradni, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

(5) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Ur.l. RS št. 55/94, 95/04, 110/08 in 83/13) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju ( Ur.l. RS št. 4/06, 20/14).

(6) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo. Krčitev gozda ne sme biti opravljena v času gnezdenja in poleganja mladičev ( Zakona o divjadi in lovstvu – Ur.l. RS, št. 16/04, 120/06, 17/08, 46/14).

(7) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenija, Pravilnik o načrtih za gospodarjenje z gozdovi in upravljanje z divjadjo (Ur.l. št. 91/10).

**VIII REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

23. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,

vključno z varstvom pred požarom)

(1) Na obravnavanem območju ni predvidenih ukrepov za obrambo.

(2) Naravne omejitve:

- obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni poplavne ogroženosti in visoke podtalnice

- obravnavano območje se nahaja izven plazovitih in erozijskih območji,

- na obravnavanem območje je projektni pospešek tal 0,125 in temu primerno je potrebno objekte protipotresno projektirati in graditi,

- obravnavano območje se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju, zato je potrebno predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje in ustrezne tehnične ukrepe pri možnem razlitju nevarnih snovi.

(3) Varstvo pred požarom:

- skladno z zakona o varstvu pred požarom:

a) morajo biti zagotovljeni pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja,

b) morajo biti zagotovljeni odmiki med objekti (morebitni dodatni ukrepi - protipožarne ločitve morajo biti opredeljeni v zasnovi oz. študiji požarne varnosti za posamezni objekt),

c) morajo intervencijske poti in smeri dostopov oziroma dovozov za intervencijska vozila omogočati prevoznost za tipična tovorna vozila in takšna obremenitvam mora ustrezati tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije prometnic,

d) morajo biti poti, namenjene intervencijskim vozilom, označene skladno s predpisi,

e) mora biti zagotovljena voda za gašenje (predvideni so nadzemni hidranti),

- obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja in povečanja možnosti nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,

- v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi

manjšanja požarnega tveganja,

- stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da so izpolnjene zahteve za varnost

pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov,

- doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove požarne oz. študije požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, izdelanimi na podlagi predpisov,

(4) Geotehnični pogoji:

Pred pričetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje za predviden objekt ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

**IX POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

24. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji za prometno urejanje:

- vse prometne površine morajo biti utrjene za vožnjo težkega tovornega prometa in vse voziščne, parkirne in manipulativne površine morajo biti protiprašno utrjene z rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda,

- na cestnem omrežju je potrebno izvesti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z veljavnimi predpisi,

- glavni dostopi do objektov, površine za pešce, parkirni prostori ter druge površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

(2) Motorni promet:

- glavna prometnica, ki poteka po sredini območja se v podrejenem položaju priključuje na občinsko cesto,

- predvideni (optimalni) prečni prerez je 7,00 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski in peš promet ter 1,00 m širok pas bankine za infrastrukturo na vsaki strani ulice.

(3) Mirujoči promet:

Za predvidene objekte so površine za parkiranje urejene na gradbeni parceli pripadajočega objekta in sicer:

|  |  |
| --- | --- |
| **NAMEMBNOST OBJEKTA, DEJAVNOST** | **ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)** |
|  | |
| 12112 – Gostilne, restavracije, točilnice | 1PM/6 sedežev in 1PM/tekoči meter točilnega pulta, ne manj kot 2PM |
| 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti | 1PM/30m2 , ne manj kot 2PM |
| 12510 – Industrijske stavbe | 1PM/30m2 , ne manj kot 2PM |
| 12520 – Rezervoarji, silosi, skladišča | 1PM/150m2 , ne manj kot 3PM |

(4) Cestni priključki na občinsko cesto so pod kotom 90 stopinj na os ceste ter v predpisani širini.

*(5) Vzdolž celotnega območja obdelave ob javni poti (JP 165 161) se izgradi izven nivojski pločnik s kolesarsko potjo, skupne širine 2,3 m. Pločnik in kolesarska pot se zgradita (asfaltirata) sočasno z izgradnjo komunalne infrastrukture.*

25. člen

(lege, zmogljivosti ter poteki objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture

in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje)

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- območje urejanja mora biti opremljeno z komunalno opremo, ki obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo, omrežje in naprave za ločeno odvajanje odpadnih komunalnih in odpadnih padavinskih voda, urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov,

- vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je potrebno predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov ter naprav,

- kjer bo javno omrežje potekalo po površinah v zasebni lasti, bo moral lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javne komunalne in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljalec pa bo moral od lastnika pridobiti služnostno pravico,

- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno,

- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev, in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejni rešitvi za ureditveno območje,

- obstoječe komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi,

- objekti morajo biti priključeni na obstoječe in na novo izvedeno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih pristojnih upravljalcev,

26. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju podrobnega načrta mora biti sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod in padavinskih odpadnih vod.

(2) V okviru PGD dokumentacije za objekte se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne odpadne vode in z vsemi detajli odvodnje padavinske odpadne kanalizacije (ponikalnice, peskolovilci, lovilci olj z usedalniki…).

(3) Vse padavinske vode strešnih površin objektov je potrebno prioritetno ponikati na lastni

parceli, pred tem jih je potrebno ustrezno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih peskolovilcih.

Vse padavinske vode utrjenih zunanjih površin posameznih parcel je potrebno prioritetno

ponikati na lastni parceli, pred tem jih je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih

usedalnikih in lovilcih olj.

(4) Odvodnja odpadnih padavinskih vod iz javnih cestnih površin je predvidena razpršeno po terenu.

(5) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. Obvezna je priključitev posameznih objektov na kanalizacijo odpadnih komunalnih odplak. Na javno kanalizacijo se ne smejo izvesti gravitacijski priključki iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena (kleti). Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje.

(6) V primeru faznosti izvedbe objektov po območjih se mora izvesti cevovode za odvodnjo odpadnih komunalnih vod in cevovode za odvajanje odpadnih padavinskih vod, ki bodo postali del javnega kanalizacijskega omrežja, v skladu z obravnavanim občinskim podrobnim prostorskim načrtom. To velja tudi v primeru, če bi bile za posamezni objekt trenutne rešitve cenejše in če za druge objekte ob predvidenih trasah kanalov investitorjev še ne bi bilo znanih.

(9) Odvajanje odpadnih komunalnih voda, je predvidena po komunalnem kanalu, ki se priključuje na obstoječ kanalizacijski sistem s črpališči, katerega je potrebno v fazi projektiranja novo predvidenega kanala, hidravlično preveriti. V primeru, da preračun pokaže, da obstoječa črpališča in cevovodi na javni kanalizaciji ne zadoščajo za odvajanje predvidenih novih količin komunalnih odplak, je potrebno v okviru izgradnje nove kanalizacije izvesti tudi rekonstrukcije in zamenjave obstoječi opreme črpališč in zamenjava cevovoda.

(9) Za priključke na kanalizacijsko omrežje izven področja podrobnega načrta bo potrebno izdelati separatno 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.

27. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Predvideno zazidavo je mogoče priključiti na ptujski vodovodni sistem, kateri se nahaja severno od predvidene industrijske cone.

(2) 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.

(3) Pri projektiranju novega vodovodnega cevovoda je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike med novim vodovodnim cevovodom in ostalimi komunalnimi in energetskimi vodi v skladu z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj in Tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

(4) V zazidalnem področju je predvidena 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 vodovodni zanki je skladna zahtevam  
pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. List SFRJ št.  
30/91, Ul.RS št. 1/95, 59/99, 52/00, 83/05). Če bodo študije požarne varnosti posameznih objektov predvidle interna hidrantna omrežja, bodo priključene na predvideno javno vodovodno omrežje.

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

(6) Na trasi novega cevovoda bo izvedeni nadzemni hidranti. Hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete.

28. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Predvidena priključna moč je 1000kW.

(2) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno:

- zgraditi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV ustreznega tipa in moči,

-zgraditi 20kV kablovod za vključitev nove transformatorske postaje v 20 kV srednje napetostno omrežje,

- zgraditi ustrezne nizkonapetostne kabelske priključke od nove transformatorske postaje 20/0,4 kV do predvidenih objektov,

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo nove transformatorske postaje in njeno vključitev v 20 kV in 0,4kV omrežje,

- pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za izgradnjo nizkonapetostnega omrežja za napajanje predvidenih objektov,

- pridobiti zemljišče za novo transformatorsko postajo,

- urediti služnostne pogodbe za zemljišča, po katerih bo potekal 20kV in 0,4kV kablovod.

(3) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcev in morajo biti pod ključem sistemskega distribucijskega omrežja.

(4) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

(5) V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

(6) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

(7) Za napajanje predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije, pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte.

29. člen

(omrežje zunanje javne razsvetljave)

(1) Na obravnavanem območju podrobnega načrta je predvidena javna ulična razsvetljava.

(2) Javna razsvetljava, se v sklopu investicije priključi na obstoječo traso javne razsvetljave.

(3) Za načrtovanje javne razsvetljave  uporabiti priporočila  SDR (Slovensko društvo za razsvetljavo PR5/2-2000 ). Uporabiti energijsko varčne  svetilke (led).

(4) Vse svetilke javne razsvetljave morajo ustrezati pogojem iz Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(5) Pri projektiranju nove javne razsvetljave je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike med vodi javne razsvetljave in ostalimi komunalnimi vodi. Na trasi kablov javne razsvetljave ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž, barak, ograj ali drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odvzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe kablovoda ali oviral njegovo redno delovanje in vzdrževanje.

(6) Predvidi se postavitev svetilk po celotnem območju podrobnega načrta. Svetilke morajo omogočati dovolj svetlobe za odvijanje peš prometa in varnost.

30. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Možna je izgradnja telekomunikacijskega omrežja.

(2) Predvidi se položitev kabelske kanalizacije.

(3) Trasa kanalizacije in kablov je določena glede na ostale kable in komunalne inštalacije. Pri sami izgradnji moramo upoštevati tehnične predpise glede izgradnje z ostalimi komunalnimi inštalacijami in kabli. Potek trase TK in CTV kanalizacije določajo terenske danosti in prilagajanje ostalim komunalnim in drugim inštalacijam.

(4) Za vsako stavbo se lahko predviden TK in CTV priključek na gradbeno parcelo.

(5) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih poslovnih ali stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je večinoma v javnem dobrem (cestišče ali pločniki) zgradi TK kabelska kanalizacija. Prenosni medij bo določen za vsak objekt posebej glede na potrebe in interese investitorjev.

(6) Obstoječe TK in CTV oz. KKS omrežje je potrebno glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve 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.

*(7) Obstoječe kabelsko omrežje je možno uporabiti kot povezavo do hrbteničnega optičnega omrežja. Priključna točka je LOM 4. Za infrastrukturo v obravnavanem območju je pri izdelavi projektne dokumentacije potrebno predvideti cevno kanalizacijo – cev PVC110mm med jaški v razdalji do 100m in lomih trase. Iz jaškov povezava do objektov alkaten cev 50mm. Na javnih površinah predvideti razdelilne omarice.*

(8)Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK, CTV in KKS kablov, izvedejo strokovni delavci upravljalca omrežja.

(9) Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 umi dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi.

(10) Investitor si mora pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(11) Za priključke na telekomunikacijsko omrežje izven področja podrobnega načrta bo potrebno izdelati separatno projektno dokumentacijo. Za projektno dokumentacijo je potrebno pridobiti projektne pogoje, izdelati geodetski posnetek terena in ustanoviti stvarno služnost za zemljišča po katerih bo vod potekal.

(12) Telekomunikacijski oddajnik (repetitor) se prestavi v novo nastalo krožišče na vzhodni strani območja obdelave.

31. člen

(cestno omrežje)

(1) Varovalni pas državne ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče ter znaša pri AC 40 metrov.

(2) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje kakršnih koli del na pripadajočih zemljiščih v varovanem pasu AC je dovoljeno le s soglasjem DARS d.d.

(3) Pri nameravani gradnji je potrebno upoštevati bodoči razvoj, širitev, rekonstrukcijo AC, zato je pri načrtovanju novih ureditev potrebno zagotoviti odmik minimalno 7 m od roba cestnega sveta.

(4) Padavinska voda z objektov in pripadajočih površin ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC in njenega cestnega sveta. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC.

(5) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi.

(6) Skladno z Zakonom o cestah je postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje (kot so reklamni stolpi, panoji, table, transparenti in drugi nepremični in premični nosilci, namenjeni za namestitev obvestilnih in oglasnih sporočil) v varovalnem pasu AC prepovedano.

(7) Zaradi načrtovanih ureditev ne sme biti onemogočena ali ovirana izvedba rednega vzdrževanja, investicijskih vzdrževalnih del in vzdrževalnih del v javno korist na AC in na njenih spremljajočih objektih, prometnicah in vgrajeni infrastrukturi.

(8) DARS d.d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (npr. onesnaženostjo zraka zaradi prometa in pred vibracijami), ki so ali bodo posledica obratovanja AC, glede na že izvedene oziroma načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje le te. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih objektov in funkcionalnih površin je obveznost lokalne skupnosti oz. investitorjev posegov.

(9) Izvedba protihrupnih ukrepov mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje, kakor tudi na zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

*(10) Predvidena gospodarska cona bo priključena na lokalno cesto proti Njivercam, le ta pa se v križišču priključuje na regionalno cesto R2 454, odsek 03932 Kidričevo – Hajdina. V omenjenem križišču je potrebno izvesti levo zavijalne pasove, kot jih določa Elaborat kapacitetne analize križišča EUP P10-P5 na R2-454 ob avtocestnem priključku Zgornja Hajdina, št. 538/2016. Ob izvedbi rekonstrukcije križišča se naj predvidijo cevi, ki bi v prihodnosti omogočile semaforizacijo križišča, če bi se po odprtju celotne AC Slivnica – Hrvaška meja pokazala potreba po takšnem ukrepu*.

32. člen

(ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb bo individualno. Dopustne so vse vrste goriv (utekočinjen naftni plin, ekstra lahko kurilno olje, sekanci…). Dopustna je tudi oskrba z alternativnimi viri ogrevanja (sistem ogrevanja s toplotno in drugo).

*(2) Izvedba vrtin za ogrevanje objektov z uporabo geotermalne energije ali izvedba vrtin za namakanje, oskrba s tehnološko vodo ipd. ni dovoljena.*

33. člen

(zimska služba)

(1) Parkirišča in ceste morajo biti grajene z materiali, ki so odporni na morsko sol, ki

se uporablja za posip proti poledici.

(2) Ceste morajo biti projektirane tako, da je ob njih dovolj prostora za odlaganje (pluženje) snega.

**XI DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV**

34. člen

(odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja pri načrtovanju objektov:

- znotraj območja za pozidavo je možna drugačna umestitev posameznega objekta na teren, tako tlorisne oblike in velikosti kot mikrolokacije, v kolikor to omogoči boljšo izkoriščenost terena in optimizira predvideno gradnjo ali je pogojeno z geomehanskim in geološko hidrotehničnim poročilom, vendar mora biti v okvirih regulacijskih elementov grafičnega dela podrobnega načrta,

- v tlorisnih in višinskih gabaritih objektov so možne širitve, razdružitve ali prestavitve objektov v območju za pozidavo, ki so označene v regulacijskih elementih grafičnega dela podrobnega načrta,

(2) Dopustna odstopanja glede prometne ureditve:

- mikrolokacijo in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest, preoblikovanje internih parkirnih površin se opredeli v projektni dokumentaciji skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju pogojev podrobnega načrta.

(3) Dopustna odstopanja glede komunalne , energetske, komunikacijske infrastrukture:

- dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju interne ceste v območju podrobnega načrta), v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta podrobnega načrta in so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in pristojnih nosilcev urejanja prostora.

35. člen

(posegi izven območja podrobnega načrta)

1. Ne glede na določbe 6. člena ureja podrobni načrt tudi izgradnjo potrebne javne gospodarske infrastrukture izven območja urejanja, v skladu z določbami tega člena.
2. Za izvedbo ustreznega cestnega priključka s parcele na občinsko cesto bodo predvidoma potrebni posegi tudi v območje občinske ceste, ki se nahaja izven območja podrobnega načrta. Sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje bo potrebno tudi poti, ki bodo zaradi nesorazmerne uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
3. Območje prestavitev, novogradenj, rekonstrukcije komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki jih zahteva gradnja novogradenj, obsega vse tiste površine oziroma zemljišča izven območja podrobnega načrta, ki so minimalno potrebne za nove navezave.

**XII DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

36. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

1. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.
2. Vsi ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje, ki so jih podali pristojni nosilci urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.
3. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

**XIII PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

37. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

Po izvedbi s podrobnim načrtom predvidenih prostorskih ureditev so dopustna investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah. Glede postavitve nezahtevnih objektov se upoštevajo pogoji iz 12. člena tega odloka.

38. člen

(vpogled v podrobni načrt)

Podrobni načrt s prilogami je v času uradnih ur na vpogled v prostorih Občine Hajdine, Zg. Hajdina 44a, 2288 Hajdina, Občini Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo in prostorih Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

39. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-8/2010

Datum:

Anton LESKOVAR,

župan Občine Kidričevo

mag. Stanislav GLAŽAR,

župan Občine HAJDINA

**Obrazložitev:**

Občinski svet Občine Hajdina je na svoji 12. redni seji, dne 23. 6. 2016 obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o Medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku (v nadaljevanju: MPPN).

Na podlagi razprave in sprejetih stališčih do pripomb, podanih v času javne razgrnitve podrobnega načrta ter osnutka odloka, se je v nadaljevanju postopka priprave podrobnega načrta le-ta izdelal kot predlog.

V mesecu juliju 2016 je družba Projekta inženiring Ptuj d.o.o., Ptuj, izdelala predlog MPPN. Predlog je bil dne 28. 7. 2016 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora. Pristojni nosilci naj bi v 30 dneh po prejemu gradiva izrekli svoje mnenje, ali izdelani predlog upošteva smernice, ki so jih podali k osnutku akta oziroma zahtevali še uskladitev.

Pristojni nosilci urejanja prostora in datumi so razvidni v spodnji tabeli.

PREGLEDNA TABELA

**Odlok o Medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku**

**številka projekta: 3505-8/2010**

**SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA - SMERNICE IN MNENJA**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ŠT.:** | **SEZNAM NASLOVNIKOV:** | **IZDANE**  **SMERNICE:** | **IZDANE**  **DOPOLNILNE SMERNICE:** | **IZDANO MNENJE:** | **PRIPOMBE:** |
| **1** | **Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, Maribor** (za področje voda) | 14. 2 .2012 | 16. 3. 2015 | 8. 11. 2016 | POZ |
| **2** | **Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, Maribor** (za področje varstva narave) | 6. 2 .2012 | 25. 2. 2015 | 4. 8. 2016 | POZ |
| **3** | **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana**  (za področje varstva kulturne dediščine) | 16. 2 .2012 | 2. 3. 2015 | 31. 8. 2016 | POZ |
| **3.a** | **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, Maribor** (za področje varstva kulturne dediščine; v vednost - zaradi predhodne seznanitve s predvidenimi spremembami OPPN) | (v vednost) | (v vednost) | (v vednost) | --- |
| **4** | **Zavod za gozdove RS, Območna enota Maribor, Tyrševa ulica 15, Maribor**  (za področje rabe in ohranjanja potencialov gozdnega prostora ter za lovstvo) | 24. 1 .2012 | 17. 3. 2015 | 31. 8. 2016 | POZ |
| **5** | **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,**  **Vojkova cesta 61, Ljubljana**  (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom) | 19. 1. 2012 | 19. 1. 2012 | 17. 8. 2016 | POZ |
| **6** | **Družba za avtoceste RS (DARS), Dunajska cesta 7, Ljubljana** |  | 16. 2. 2015 | 8. 11. 2016 | POZ |
| **7** | **Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za infrastrukturo, Langusova ulica 4, Ljubljana**  (za območje upravljanja z državnimi cestami) | 2. 2 .2012 | 18. 2. 2015 | 13. 10. 2016 | POZ |
| **7a** | **Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ptuj, Trstenjakova ulica 5/a, Ptuj** (za področje upravljanja z državnimi cestami; v vednost zaradi predhodne seznanitve s predvidenim OPPN) | (v vednost) | 5. 2. 2015 | (v vednost) | --- |
| **8** | **Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor** (za področje oskrbe z električno energijo) | 24. 1 .2012 | 27. 2. 2015 | 16. 8. 2016 | POZ |
| **9** | **Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska sobota, Titova cesta 38, Maribor** (za področje umeščanja fiksne telefonije) | 10. 2 .2012 | 13. 2. 2015 | 13. 9. 2016 | POZ |
| **10** | **Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Služba za upravljanje z nepremičninami, Cigaletova 15, Ljubljana** | (v vednost) | 6. 2. 2015 | (v vednost) | --- |
| **11** | **Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, Ptuj** (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak) | voda, kanalizacija  19. 1. 2012 | voda, kanalizacija  3. 2. 2016 | voda, kanalizacija  21. 11. 2016 | - vodovod:  POZ  - kanalizacija:  POZ |
| **12** | **Vzdrževanje in gradnje d.o.o., Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo** |  | 2. 4. 2015 | 15. 11. 2016 | POZ |
| **13** | **UPC Telemach, d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana** (pristojni distributer lokalne kabelske TV) | 29. 1 .2011 | 18. 2. 2015 | 10. 10. 2016 | POZ |
| **14** | **Občina Hajdina, Zgornja Hajdina 44/a, Hajdina** | 26. 3 .2012 |  | 8. 8. 2016 | POZ |
| **15** | **Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, Kidričevo** | 9. 2 .2012 | 23. 7. 2015 | 6. 10. 2016 | POZ |
| **16** | **Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana** (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt - potrebnost izvedbe postopka CPVO) | 15. 3. 2012 |  |  | JE potrebno izvesti postopek CPVO \* |

\* Odločba Ministrstva za okolje in prostor:

35409-5/2012/12, z dne 15. 3. 2012:POTREBNO je izvesti celovito presojo vplivov na okolje

Obrazložitev sprememb:

- V odloku in grafičnem delu so smiselno vključena potrjena Stališča do pripomb javnosti podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka MPPN, ki jih je sprejel občinski svet Občine Hajdina na svoji 12. redni seji dne 23. 6. 2016 in občinski svet Občine Kidričevo na svoji 13. redni seji dne 2. 6. 2016.

- V odloku so vključene tudi določene spremembe 9, 15, 19 in 31. člena, ki jih je zahteval Krajevni odbor Njiverce v dodatnih usklajevanjih.

- V predlogu odloka je uskladitev besedila z zahtevami iz podanih mnenj nosilcev urejanja prostora in Krajevnega odbora Njiverce napisana *ležeče.*

Ker je iz pridobljenih mnenj razvidno, da so v predlogu smernice upoštevane in usklajene, sprejme občinski svet usklajen predlog podrobnega načrta z odlokom.

Predlagam, da Občinski svet obravnava in sprejeme predlog Odloka o Medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku v predloženem besedilu.

Pripravila:

Snežana Sešel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

mag. Stanislav GLAŽAR,

župan Občine HAJDINA