***GRB***

***OBČINA HAJDINA***

***ŽUPAN***

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

*Številka: 3505-7/2018-2*

*Datum: 29. 1. 2019*

***OBČINSKEMU SVETU***

***OBČINE HAJDINA***

|  |  |
| --- | --- |
| *NASLOV:* | ***Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina*** |
| *GRADIVO PRIPRAVILA:* | *Skupna občinska uprava občin Sp. Podravja in Občinska uprava* |
| *POROČEVALEC:* | *Predstavnik SOU SP in Ivan Vegelj, predsednik Odbora za okolje in prostor* |
| *PREDLOG:* | ***Občinski svet Občine Hajdina obravnava in sprejme Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina*** |
| *PRILOGA:* | * *predlog odloka, grafične priloge* |

*Župan Občine Hajdina,*

*mag. Stanislav Glažar*

DOPOLNJEN OSNUTEK

Januar 2019

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (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 61/17 – ZureP-2) in 16. člena Statuta Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/17-uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet občine Hajdina na \_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK**

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina**

- dopolnjen osnutek -

**1. člen**

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina (Uradni list RS, št. 65/06) se spremeni 3. člen tako, da se glasi:

»3. člen

(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Podrobni načrt odloka sestavljajo:

I SPLOŠNI DEL

II ODLOK

III KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI – ki obsegajo naslednje grafične

načrte:

01. Pregledna karta s prikazom območja obdelave M 1 : 1500

02. Izsek iz prostorskih sestavin planskih aktov Občine Hajdina M 1: 2000

03. Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem M 1 : 500

04. Ureditveno količbena situacija s prerezom M 1 : 500

05. Situacija komunalne in energetske infrastrukture M 1 : 500

06. Situacija prometne ureditve M 1 : 500

07. Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra M 1 : 500.«.

**2. člen**

Spremeni se 4. člen odloka tako, da se glasi:

»4. člen

(priloge občinskega lokacijskega načrta)

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«

**3. člen**

Za prvim odstavkom 5. člena odloka se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Spremembe in dopolnitve podrobnega načrta je izdelala družba BIPRO tim d.o.o., pod številko naloge U015/2017, in so sestavni del Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina.«

Prvi odstavek se ustrezno oštevilči z oznako »(1).«.

**4. člen**

Spremeni se 6. člen odloka tako, da se glasi:

»6. člen

(ureditveno območje)

(1) Obseg:

Občinski lokacijski načrt obsega celotno območje urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 v kateri so vključene tudi prometne površine cest na severni in severovzhodni strani območja P10-8/2. Na jugozahodni strani območja P10-S8/2 sega do ceste, prav tako sega tudi območje P10-S8/3 do ceste. Območje P10-S8/2 zajema zemljišča s parcelnimi številkami 529/10, 529/11, 529/20, 529/21, 529/22, 529/23, 529/25, 529/26, 529/28, 529/29, 529/30, 529/31, 529/32, 529/33, 529/34, 529/35, 529/36, 529/38, 529/39, 529/40, 529/41, 529/42, 529/43, 529/44, 529/45, 529/46, 529/47, 529/48, 529/49, 529/50, 529/52, 529/56, 529/57, 529/58, 529/59, 529/60, 529/61, 529/62, 529/63, 529/64, 529/65, 529/67, 529/68, 529/69, 529/70, 529/71 in 529/72 vse v k.o. Hajdina, s površino okrog 3,76 ha. Območje P10-S8/3 zajema zemljišče s parcelnimi številkami 596/2, 596/3, 596/4, 596/7, 596/8, 596/9, 596/10 in 596/11 vse v k.o. Hajdina, s površino 0,39 ha. Skupna površina obeh območij znaša okrog 4,15 ha. Obseg ureditvenega območja je razviden iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta številka 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.

(2) Meja:

Obodna parcelacija območja P10-S8/2 se začne z izhodiščem na zahodu, na meji treh parcel št. 529/50, 1130/1 (cesta) in št. 525/3. Iz izhodišča poteka meja v smeri proti severovzhodu po severni meji parcele št. 529/50, severovzhodnem delu parcele št. 529/49, ponovno po severnih mejah parcel št. 529/67 in št. 529/68 do njenega severovzhodnega vogala. Nato meja na vzhodnem delu poteka proti jugu po vzhodni meji parcel št. 529/68, 529/70 in 529/72, kjer se prelomi proti vzhodu do stičišča z parcelo št. 1129/3. Nadalje je potek vzhodne meje po vzhodni meji parcele št 529/8 vse do stičišča s parcelami št. 529/8, 1129/3 in 529/8. Obodna parcelacija se nato obrne proti zahodu in poteka po južni meji parcel št. 529/44, 529/45 in 529/52 vse do stičišča parcele št. 1130/1 - cesta. V tej točki se meja parcelacije obrne v severozahodni smeri in poteka po zahodni meji parcele št. 529/52 do stičišča s parcelo št. 529/65 ter nato v rahlem naklonu proti severu po severni meji parcele št. 529/65 do izhodiščne točke na parceli št. 529/50. Vse naštete parcele se nahajajo v katastrski občini k.o. 397 Hajdina. Obodna parcelacija območja P10-S8/3 se začne z izhodiščem na severu območja na tromeji parcel št. 596/3, 1129/3 (cesta) in 555/1. Iz izhodišča poteka obodna parcelacija v sourni smeri po severovzhodnih mejah parcel št. 596/3, 596/2, 596/7, 596/8 in 596/9. Nato poteka po jugovzhodni meji parcel št. 596/9, 596/10 in 596/11 v smeri proti jugovzhodu do skrajnega južnega vogala parcele št. 596/11. Potem poteka meja po vzhodni meji parcele št. 596/5 do stičišča s cesto (parc. št. 1129/3), nato pa poteka po vzhodni meji parcele št. 1129/3 (cesta) in obenem po zahodnih mejah parcel št. 596/8, 596/7, 596/2, 596/3, 596/4, in 596/3 do izhodišča, kjer se obodna parcelacija tudi zaključi. Vse naštete parcele se nahajajo v katastrski občini Hajdina. Spremembe ureditvenega območja so razvidne iz karte št. 07- Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.«.

**5. člen**

Spremeni se 7. člen odloka tako, da se glasi:

»7. člen

(trajne in začasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni. Ureditve so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta, karta št. 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.«.

**6. člen**

Črta se 8. člen odloka.

**7. člen**

Spremeni se 9. člen odloka tako, da se glasi:

»9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Namembnost:   
Namembnost v območju urejanja je pretežno stanovanjska. Pritličje objektov na območju P10-S8/2, ki mejijo na občinsko središče se lahko nameni tudi drugim dejavnostim. Dopustne so mirne dejavnosti, kot: zdravniške ordinacije, krojač, kopirnica, razne pisarne … . V kletnih etažah so predvideni individualni kletni prostori.

(2) Zazidalna zasnova:

Na območjih P10-S8/2 in P10-S8/3 je predvidena gradnja stanovanjskih objektov A, B, B1, C, D in vrstnih hiš v nizih E, F,G, H in I. Objekta A in B sta zrcalna en na drugega in tvorita dvojček preko garaže. Objekta C in D sta zrcalna en na drugega in tvorita dvojček preko garaže. Tako se uporabnost odprtega prostora veča. Objekt B1 kot objekti A,B,C in D se lahko pojavljajo tudi posamično glede na lokacijo parcele. Objekta E in F predstavljata vrstno pozidavo po 2 stanovanjski enoti v nizu. Objekt G predstavljata vrstno pozidavo po 4 stanovanjske enote v nizu. Objekt H predstavljata vrstno pozidavo po 3 stanovanjske enote v nizu. Objekt I predstavljata vrstno pozidavo po 2 stanovanjski enoti v nizu.

(3) Zasnova zunanje ureditve:

Predvidena je ureditev eno in dvopasovnega cestišča – uličnega prostora, ki bo nudil varno vožnjo in gibanje pešcev znotraj stanovanjske soseske. Urejeni bodo interni vrtovi na notranji strani delov objektov A, B, B1, C, D, E, F, G in H, ter urejene zelenica na uličnem prostoru. Parkirni prostori pri objektih A,B,B1,C in D bodo interni pred garažo ali nadstrešnico. Pred objekti G, H in I bodo skupne parkirne površine. Na koncu dvosmerne ulice je urejeno obračališče.   
(4) Zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta, karta št. 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.«.

**8. člen**

Spremeni se 10. člen odloka tako, da se glasi:

»10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju urejanja je v skladu z veljavno uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje dopustna gradnja samo enostavnih objektov, pod naslednjimi pogoji:

* Majhne stavbe je dovoljeno graditi prislonjene k obstoječemu objektu, samostojno pa le na območjih določenih s kartografskim delom tega odloka,
* Ograje se lahko gradijo do višine 1,2 m v skladu z oblikovalskimi pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
* Ni dovoljena gradnja pomožnih kmetijsko - gozdarskih objektov.

(2) Zazidalna zasnova samostojnih enostavnih objektov je razvidna iz kartografskih delov občinskega lokacijskega načrta, karta št. 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.«.

**9. člen**

Spremeni se 11. člen odloka tako, da se glasi:

»11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, izbor materialov in barv je pri vseh objektih usklajen. Fasade objektov so praviloma zasnovane kot toplotno in zvočno zaščitena fasada, v gladkem zaključnem sloju pastelnih barv. Dopustne so kombinacije z lesenimi in kovinskimi elementi. Konstrukcije balkonov objektov, pergol, senčil, nadstreškov ali drugih pomožnih objektov so lahko v lesni ali v kovinski izvedbi.«.

**10. člen**

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

»12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Zunanji prostor je zasnovan kot:

* ulični prostor za varno gibanje pešcev in nemoten motorni promet ter mirujoči promet,
* skupna parkovna površina z otroškimi igrali,
* interni vrtovi na notranji strani parcel,
* območje kulturne dediščine.

(2) Ulični prostor je zasnovan kot interni krožni in dostavni prometni prostor za stanovalce soseske. Med voziščem in ograjo parcel je praviloma pas zelenice za infrastrukturo.

(3) Zeleno območje za otroška igrala je odprta površina z urejenimi prostori za igro, potmi, zasajenimi drevesi in urbano opremo. Vrtovi individualnih stanovanjskih hiš so v notranjostih parcel med stanovanjskimi hišami. Ograje med parcelami in proti ulici so lahko žičnate, lesene ali pa grmovne živice (tudi kombinirane). Območje kulturne dediščine je trikotni otok s kapelico in dvema platanama ob območju P10-S8/3. Ureditev zunanjih površin je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta št. 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.«.

**11. člen**

Spremeni se 13. člen odloka tako, da se glasi:

»13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje ter gradnjo)

(1) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve:

* **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);
* **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
* **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov, ali objektov brez kleti;
* **FZ – faktor zazidanosti** je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja;
* **FIZ – faktor izrabe zemljišča** je razmerje med bruto etažno površino objekta / velikost parcele;
* **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro, objekti v območju so lahko namenjeni proizvodnim, poslovnim in storitvenim dejavnostim.

(2) Tlorisni gabariti individualnih objektov:

Lega stavb je določena z gradbeno črto in gradbeno mejo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov – tlorisni in višinski gabariti so razvidni iz grafične priloge – list 4 – Ureditveno količbena situacija s prerezom:

* Objekt A: dimenzije stanovanjskega dela z max. gabaritom 11.0 m x 14.0 m, dimenzije ne stanovanjskega dela z max. gabaritom 4.0 m x 6.0 m;
* Objekta B, B1: dimenzije stanovanjskega dela z max. gabaritom 11.0 m x 14.0 m, dimenzije ne stanovanjskega dela z max. gabaritom 4.0 m x 6.0 m;
* Objekt C: dimenzije stanovanjskega dela z max. m gabaritom 10.0 m x 14.0 m, dimenzije ne stanovanjskega dela z max. gabaritom 5.5 m x 7.5 m;
* Objekt D: dimenzije stanovanjskega dela max. gabaritom 10.0 m x 14.0 m, dimenzije ne stanovanjskega dela z max. gabaritom 5.5 m x 7.5 m.

(3) Tlorisni gabariti vrstnih objektov:

Lega stavb je določena z gradbeno črto in gradbeno mejo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov – tlorisni in višinski gabariti so razvidni iz grafične priloge – list 4 – Ureditveno količbena situacija s prerezom:

* Vrstna pozidava niza E – dvojček z max. gabaritom niza 16.3 m x 13.5 m, število tipičnih stanovanjskih enot v nizu je 2;
* Vrstna pozidava niza F – dvojček z max. gabaritom niza 16.3 m x 13.5 m, število tipičnih stanovanjskih enot v nizu je 2;
* Vrstna pozidava niza H – trojček z max. gabaritom niza 24.5 m x 13.5 m, število tipičnih stanovanjskih enot v nizu je 3, število nizov je 2;
* Vrstna pozidava niza G – četvorček z max. gabaritom niza 32.6 m x 13.5 m, število tipičnih stanovanjskih enot v nizu je 4, število nizov je 3;
* Vrstna pozidava niza I – dvojček z max. gabaritom niza 33.6 m x 9.7 m, število tipičnih stanovanjskih enot v nizu je 2.

(4) Maksimalna etažnost - višinski gabariti znašajo za:

* Objekt A v max. etažnosti (K)+P+M, najvišja kota objekta je lahko +7.80 m;
* Objekt B v max. etažnosti (K)+P+M, najvišja kota objekta je lahko +7.80 m;
* Objekt B1v max. etažnosti (K)+P+M ali 1, najvišja kota objekta je lahko +10.80 m;
* Objekt C v max. etažnosti (K)+P+M, najvišja kota objekta je lahko +7.80 m;
* Objekt D v max. etažnosti (K)+P+M, najvišja kota objekta je lahko +7.80 m;
* Objekti v nizu E v max. etažnosti (K)+P+1+M, najvišja kota objekta je lahko +11.0 m;
* Objekti v nizu F v max. etažnosti (K)+P+1+M, najvišja kota objekta je lahko +11.0 m;
* Objekti v nizu G v max. etažnosti (K)+P+1+M, najvišja kota objekta je lahko+11.0 m;
* Objekti v nizu H v max. etažnosti (K)+P+1+M, najvišja kota objekta je lahko+11.0 m;
* Objekti v nizu I v max etažnosti (K)+P+M ali 1, najvišja kota objekta je lahko+11.0m;

pri čemer velja standardna višina stanovanjske etaže 3.0 m.

(5) Višinske kote terena in vhodov:

Vhodi in uvozi na severovzhodu ureditvenega območja P10-S8/2 se izvedejo na 228,34 mnv. Vhodi in uvozi na jugovzhodu ureditvenega območja P10-S8/2 se izvedejo na 228,00 mnv. Vhodi in uvozi na severu ureditvenega območja P10-S8/3 se izvedejo na 227,30 mnv.   
(6) Strehe objektov:

Strehe so dvokapne, v naklonu od 35–45 stopinj. Dopustno je oblikovanje tudi ravnih ali enokapnih streh nad izzidki objektov.

(7) Kapacitete območja:

Maksimalna bruto etažna površina nad nivojem terena stanovanjskih površin je 16.500 m2.   
Bruto etažna površina ne stanovanjskih površin je 1.100 m2. Število stanovanjskih enot je 53.   
Dimenzije objektov so razvidne v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta – karta št. 04 - Ureditveno količbena situacija s prerezom.«.

**12. člen**

K 13. členu se doda novi 13. a člen odloka tako, ki se glasi:

»13.a člen

(regulacijski elementi)

(1) V območju veljajo sledeči regulacijski elementi:

* FZ - Faktor zazidanosti: Na celotnem območju urejanja je predpisan maksimalni faktor zazidanosti parcele (FZ max), ki znaša 0,40. V izračun FZ se upoštevajo tlorisne površine vseh objektov na gradbeni parceli, ne glede na njihovo razvrščanje glede zahtevnosti gradnje;
* Odmiki: Medsebojni odmik objektov ter odmik od meje sosednje parcele so določeni s kartografskim delom tega odloka;
* Enostavni objekti se lahko postavljajo v oddaljenosti polovice svoje višine od meje sosednje parcele ali manj v soglasju soseda – lastnika sosednjega zemljišča.«.

**13. člen**

Spremeni se 14. člen odloka tako, da se glasi:

»14. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.   
Minimalni radij vozišč na javnih ulicah je 6 m, minimalni radij uvozov je 4 m.   
Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.   
Motorni promet je urejen dvosmerno in enosmerno za ves motorni promet z hierarhično ureditvijo novonastalih cest. Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu občinskega lokacijskega načrta – karta št. 06. Situacija prometne ureditve.

(2) Območje P10-S8/2 je opredeljeno kot območje umirjenega prometa in ga sestavljajo novo nastale ceste, ki tvorijo ulice.

* Cesta »B«- napajalna dvosmerna cesta v smeri SV-JZ z obračališčem na koncu ulice. Predviden prečni prerez ulice ob cesti »B« je 1,2 m široki pas za infrastrukturo na severni strani ceste, 6,0 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski in peš promet, 5,5 m široki pas za pravokotno parkiranje osebnih vozil, 2,7 m široki pas za peš promet. Cesta »B« se na SV delu priključuje na obstoječo kategorizirano lokalno pot JP 829 451;
* Cesta »C«- enosmerna cesta v smeri JV-SZ s priključkom na novo nastalo cesto »D« in obstoječo lokalno potjo JP 829 411 na SZ delu. Predviden prečni prerez ulice ob cesti »C« je: 1,2 m široki pas za pločnik na zahodnem delu ceste, 3,5 m široko vozišče za enosmerni mešani motorni in kolesarski promet in 1,1 m široki zeleni pas za infrastrukturo na vzhodnem delu ceste;
* Cesta »D«- enosmerna cesta v smeri SZ-JV s priključkom na novo nastalo cesto »B«.

Predviden prečni prerez ulice ob cesti »D« je 3,5 m široko vozišče za enosmerni mešani motorni in kolesarski promet,1,2 m široki pas za pločnik na vhodnem delu, 1,2 m široki zeleni pas za infrastrukturo na vzhodnem delu pločnika;

* Cesta »E«- enosmerna cesta v smeri SV-JZ kot povezovalna cesta med novo nastalima cestama »C« in »D« . Predviden prečni prerez ulice ob cesti »E« je: 3,5 m široko vozišče za enosmerni mešani motorni in kolesarski promet in 1,2 m široki pas za pločnik na južnem delu ceste;
* Širina obstoječe javne poti (JP 829 451), ki napaja območja se povečana za 4,50 m, tako da skupna širina ulice znaša 6,60 m.

(3) Na območju P10-S8/3 so predvidene ureditve s pravokotnim križiščem javne poti JP 829 450 in povezovalne poti, ki poteka v smeri V-Z na severni strani PSC Hajdina, in se izvede s potrebno zaokrožitvijo (zadostnim radiem zavijanja). Od cestnega priključka pri specialistični ambulanti mimo ˝Zupančičeve kapelice˝ do odcepa za trgovino Mercator promet poteka enosmerno v smeri S-J. Do nove pozidave se izvedeta novi cesti:

* Cesta »F«- napajalna dvosmerna cesta v smeri SZ-JV. Predviden prečni prerez ulice ob cesti »F« je 5,0 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski in peš promet, 0,6-1,5 m široki zeleni pas za infrastrukturo;
* Cesta »G« je 4,0 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski in peš promet.

(4) Mirujoči promet:

Površine za mirujoči promet so za potrebe novogradnje predvidene za stanovanjske in stanovanjsko poslovne objekte na lastnih utrjenih površinah. Število parkirnih mest je določeno na podlagi prostorskih možnosti pred objekti. Za večje potrebe se širijo parkirne površine na lastno parcelo. Potrebno število parkirnih mest za posamezno parcelo se določi v skladu s tabelo:

|  | **DEJAVNOST** | **ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET** | **ŠTEVILO PM ZA KOLESARSKI PROMET** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | STANOVANJSKE STAVBE |  |  |
|  | 11100 Enostanovanjske stavbe  11210 Dvostanovanjske stavbe | 2PM / stanovanjsko enoto | |
| 2 | POSLOVNO-TRGOVSKE DEJAVNOSTI |  |  |
|  | 1220 Poslovne in upravne stavbe | 1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce | 1 PM/100,00 m2 BTP objekta |
|  | 12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m2 BTP) | PM ni treba zagotavljati | 2 PM/100 m2 BTP objekta |
|  | 12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki) | 1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce | 1 PM/100,00 m2 BTP objekta |
|  | 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne…) do 200,00 m2 BTP | PM ni treba zagotavljati | PM ni treba zagotavljati |
| 3 | POSEBNE DEJAVNOSTI |  |  |
|  | 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari | 1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste | 1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta |
| 4 | PROIZVODNE DEJAVNOSTI |  |  |
|  | 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami) | 1 PM/150,00 m2 BTP objekta | / |
|  | 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank) | 3 PM | / |
|  | 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori) | 1 PM/100,00 m2 BTP objekta | / |

(5) Kolesarski in peš promet:

Peš promet na območju P10-S8/2 poteka po ulicah in hodnik za pešce. Peš promet po pločniku se uredi (ob lokalni cesti 328 220 in javni poti 829 450 ) do občinskega centra – PSC Hajdina. Na JZ delu območja P10-S8/2 se predvidi peš promenada, ki območje povezuje z PSC Hajdina.«.

**14. člen**

Spremeni se 15. člen odloka tako, da se glasi:

»15. člen

(pogoji za komunalno in energetsko urejanje)

(1) Splošni pogoji:

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

* načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih pristojnih upravljavcev;
* vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
* v primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
* 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 idejnih rešitvah za ureditveno območje;
* obstoječe komunalno in energetsko infrastrukturo, je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Kanalizacijsko omrežje:

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na zgrajeni javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD mora biti navedeno na kateri komunalni čistilni napravi se kanalizacijski sistem zaključi. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. 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 (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...). Iz projektne dokumentacije mora biti jasno razvidno mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in komunalnih voda. Projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD je treba priložiti soglasje pristojnega javnega podjetja, ki ureja odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.

(3) Vodovodno omrežje:

Na celotnem območju občine Hajdina je potrebno zagotoviti izvajanje javne službe vodooskrbe. V okviru prostorskega načrta so predvidene dograditve oziroma obnove vodovodnega cevovoda na območjih, kjer je predvidena gradnja nove prometne ali druge infrastrukture. Sekundarno vodovodno omrežje PE DN 110 za območje P10-S8/2 se priključi na primarni vodovod SL DN 400, ki poteka po vzhodni strani lokalne ceste.

Sekundarno vodovodno omrežje za predvideno pozidavo na območju P10-S8/3 se priključi na novi vodovodni cevovod PE DN 140 v sklopu izgradnje Občinskega središča z PE DN 63.   
Vodovodni priključki za stanovanjsko pozidavo se izvedejo na posamezne parcele v tipske vodomerne jaške, preko ustrezno dimenzioniranih vodomerov. Obvezno je upoštevanje določil Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v občini Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin št: 22/2010) in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (Ur. List št. 136/2004).

(4) Elektroenergetsko omrežje

Na obravnavanem območju so elektroenergetskih vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d. in sicer 0 kV kablovod HAJDINA-CENTER (k-874), 0,4 kV nizkonapetostno omrežje iz TP HAJDINA-CENTER (t-723) in Transformatorska postaja TP 20/0,4 kV ŠENTILJ 10 (t-779).

Predvidena priključna moč je ocenjena na 150 kW. Iz transformatorske postaje (obstoječe distribucijsko omrežje na tem območju) se izvede podzemni priključek – kablovod v kabelski kanalizaciji do prostostoječih razdelilnih omaric RO-1,2,3 lociranih na začetku vsake ulice kjer se nahajajo stanovanjske enote. RO so postavljene na stalno dostopnih mestih na montažnih podstavkih. Priključno mesto posamezne stanovanjske enote je v priključni merilni omarici PMO, ki je nameščena ob robu vsake parcele (stanovanjske enote), na stalno dostopnem mestu na samostojnem temelju. Sestavni del razvoda omrežja je glavni vod iz transformatorske postaje v katerega so vzankane razdelilne omarice RO-1,2,3 in izvodi iz razdelilnih omaric RO do PMO. Iz vsake razdelilne omarice poteka izvod za posamezno ulico s kablom NAYY-J 4x70+2,5mm2 mm2 v katerega so vzankane posamezne priključne merilne omarice PMO za stanovanjske enote. Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. 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. Za gradnjo objektov je potrebno za izdelane projektne rešitve pridobiti predpisana soglasja k projektnim rešitvam. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi predpisov pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter izvesti zakoličbo elektroenergetskih vodov.

(5) Javna razsvetljava:

Po celotnem območju poslovno stanovanjske soseske je predvidena javna razsvetljava za osvetlitev javnih in voznih površin. Obravnavana javna razsvetljava bo krmiljena in napaja iz posebnega stikalnega bloka javne razsvetljave RO-JR. Javna razsvetljava naj se načrtuje skladno s *Priporočili Slovenskega društva za razsvetljavo – Razsvetljava in signalizacija za promet PR5/2 – 2000*. Priporoča se dodatna osvetlitev kritičnih točk, kot so npr. križišča, krožišča, obračališča, prehodi za pešce , osvetlitev igrišč, pešpoti in promenad. Cestna oz. ulična razsvetljava mora biti skladna z veljavno *Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja*.

Priključitev predmetne javne razsvetljave se lahko izvede na obstoječo javno razsvetljavo, ki

poteka ob lokalni cesti LC 328 221. Prižigališče oz. odjemno mesto javne razsvetljave za ta odsek se nahaja pri poslovno-stanovanjskem objektu na naslovu Zg. Hajdina 44A, 2288 Hajdina.

(5) Telekomunikacijsko omrežje:

Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti PGD projektno dokumentacijo. Upošteva se, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je predvideno kot dovozna cesta zgradi TK kabelska kanalizacija po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočim kabelskimi jaški dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m ali BC fi 80cm ter do posameznih stanovanjskih objektov (od kabelskih jaškov do objektov) ena cev fi 32mm. Priključna točka za predvideno zazidavo je na enem od obstoječih kabelskih jaškov, ki se nahajajo na cesti. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Pri načrtovanju objektov se predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Obstoječe TK omrežje, ki poteka po robu navedenega območja, 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.

(6) CTV omrežje:

Pri načrtovanju posegov v prostor naj bo upoštevano, da je priključitev načrtovanih objektov na obstoječe omrežje izvedljivo z izgradnjo cevne kabelske kanalizacije znotraj predvidenega območja pozidave. Izhodiščne točke za navezavo na obstoječo cevno kabelsko kanalizacijo se določi v posebnem delu projekta ob upoštevanju zahtev distibuterja. Omrežje je možno izvesti ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb. Izvedba omrežja do objektov je pogojena s prostorskimi in ostalimi omejitvami vsakega objekta posebej. Definicija tehničnih rešitev se standardizira in prilagodi načinu gradnje. Podrobne tehnične rešitve se izdelajo s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Ureditev energetske infrastrukture je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta št. 05 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.«.

**15. člen**

Spremeni se 16. člen odloka tako, da se glasi:

»16. člen

(varovanje okolja)

(1) Splošno:

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

(2) Varstvo vode in podtalnice:

Območje urejanja se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako WO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa. Srednja gladina podtalnice je na obravnavanem mestu OLN Hajdina po podatkih Geološkega zavoda Slovenije, ki služi zgolj kot informacija, približno 4 m pod površjem obstoječe lokacije, to je na koti ca 223.50 m n.m. Najvišja gladina podtalnice je možna tudi 0.5 - 1 m nad srednjo gladino podtalnice.

Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana in izvedena tako, da se stanje na terenu ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje. Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja mora vsebovati prerez obravnavanih objektov s prikazano najnižjokoto vseh izvedenih objektov (objekt, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik, lovilec olja, ...), koto terena ter najvišjo / srednjo gladino podzemne vode. Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). V skladu s predpisi o graditvi objektov si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Če gre za rabo vode, izda vodno dovoljenje pristojni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

(3) Varstvo zraka:

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Za ogrevanje se na obravnavanem območju prioritetno uporabljajo čisti vire energije glede na dane možnosti v okolju. Objekti morajo biti načrtovani skladno s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati predpisan elaborat učinkovite rabe energije v skladu s PURES-om.

(4) Varstvo pred hrupom:

Pri oceni obremenjenosti okolja je treba upoštevati veljavno stopnjo varstva pred hrupom iz osnutka OPN Hajdina (predvidoma II. stopnjo varstva pred hrupom) in po potrebi predvideti ustrezne omilitvene ukrepe ali poiskati alternativne rešitve (orientacija bivalnih prostorov oz. lega ali velikost objektov). Za zmanjšanje obremenitev okolja in objektov v območju urejanja pred hrupom je treba uporabiti aktivne in pasivne protihrupne zaščite. Za varovanje ljudi v bivalnih prostorih pred hrupom iz okolja je treba objekte projektirati v skladu z zahtevami Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah, pri čemer je treba upoštevati obstoječo obremenitev okolja s hrupom. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno za objekte izdelati oceno zvočne zaščite.

(5) Osončenje:

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje. Pri načrtovanju objektov je potrebno zagotoviti minimalno potrebno osončenost bivalnih prostorov tako na območju OLN kot pri najbližjih obstoječih stavbah z varovanimi prostori izven njega.

(6) Odpadki:

Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.«.

**16. člen**

Spremeni se 18. člen odloka tako, da se glasi:

»18. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) V območju urejanja se nahaja enota kulturne dediščine:

- Zgornja Hajdina-Arheološko najdišče Zgornja Hajdina, EŠD 6484, kulturni spomenik,

- Območje se nahaja tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika Spodnja Hajdina –

Arheološko najdišče Hajdina, EŠD 581.

(2) Na območju predvidene pozidave P10-S8/2 in P10-S8/3 je že opredeljeno arheološko območje. V območju P10-S8/2 na delu parcele št. 529/2 k.o. Hajdina, površine cca. 0,60 ha, ni mogoča pozidava, mogoča pa je ureditev travnatih površin. V območju P10-S8/3 je Zupančičeva kapelica, ob kateri sta platani. Zaradi večjega območja pozidave je pri višinskih gabaritih potrebno upoštevati dominantno lego cerkve sv. Martin (EŠD 174). Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je priloga tega akta in drugih uradnih evidenc. Za kulturni spomenik velja režim, določen z aktom o razglasitvi.

(3) Poleg ostalih določil tega akta je zaradi varstva in ohranjanja kulturne dediščine obveza investitorja posega, da na celotnem območju urejanja zagotovi predhodne arheološke raziskave, s katerimi bodo arheološke ostaline nadzorovano odstranjene. Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline. Obseg in faznost predhodnih arheoloških raziskav določa pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije z izdajo kulturno varstvenih pogojev.

(4) Kulturna dediščina se med gradnjo varuje pred poškodovanjem in uničenjem. Za vsak poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.«.

**17. člen**

Spremeni se 19. člen odloka tako, da se glasi:

»19. člen

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

(1) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Območje OLN se ne nahaja na območju posebnih naravnih omejitev. V širšem ureditvenem območju OLN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Srednja gladina podtalnice je na obravnavanem mestu 4 m pod površjem, to je na koti ca 223.50 m n.m. Najvišja gladina podtalnice je možna tudi 0.5 - 1 m nad srednjo gladino podtalnice. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi. Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimum z nadzorom tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije, nadzorom nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj, nadzorom nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov, in nadzorom nad ravnanjem z odpadno embalažo ter ostanki gradbenih in drugih materialov.

(2) Varstvo pred požarom:

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. Načrtovani objekti se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki mora predvideti določene ukrepe povezane z širjenjem požara na sosednje objekte, nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah, evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje, napravami za gašenje in dostopom gasilcev, potrebnimi odmiki od parcelnih mej in med objekti in potrebne protipožarne ločitve. Zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta. Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe se zagotavlja z minimalni odmiki od parcelnih mej in s pravilno načrtovano protipožarno ločitvijo med objekti vrstnih pozidav. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OLN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.«.

**18. člen**

Spremeni se 20. člen odloka tako, da se glasi:

»20. člen

(načrt parcelacije)

Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu in so priloga tega odloka. Zemljišče sestavljajo parcele: P13- s površino 652,5m2, P14- s površino 607,5m2, P15- s površino 604 m2, P16- s površino 577,5 m2, P17- s površino 576,5m2, P18- s površino 557m2, P19- s površino 328m2, P19- s površino 328m2, P20- s površino 310m2, P21- s površino 312m2, P22- s površino 316m2, P23- s površino 523m2, P24- s površino 561m2, P25- s površino 562m2, P26- s površino 598m2, P27- s površino 593m2, P28- s površino 668m2, P32- s površino 340m2, P33- s površino 291m2, P34- s površino 289m2, P35- s površino 351m2, P36- s površino 346m2, P37- s površino 282m2, P38- s površino 344m2, P39- s površino 341m2, P40- s površino 275m2, P41- s površino 275m2, P42- s površino 334m2, P43- s površino 330m2, P44- s površino 268m2, P45- s površino 326m2, P46- s površino 321m2, P47- s površino 262m2, P48- s površino 261 m2, P49- s površino 468m2, P50- s površino 1.496 m2, P51- s površino 377m2, P52- s površino 441m2, P53- s površino 124m2. Parcele se lahko preoblikujejo drugače vendar njihova površina ne sme odstopati več kot 5% površine. Preoblikovanje mora biti prikazano in utemeljeno v projektni dokumentaciji. Parcelacija je razvidna iz kartografskega dela lokacijskega načrta – karta št. 07- Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.«.

**19. člen**

Spremeni se 21. člen odloka tako, da se glasi:

»21. člen

(javno dobro)

Javno dobro predstavljajo novo nastale ulice s pripadajočimi pločniki, koridorji za pešce in pasovi za komunalno infrastrukturo. Javno dobro na območju S-P10-S8/2 obsega zemljišča s parc. št. del 529/44, del 529/48, del 529/49, 529/50, del 529/52, del 529/58 in del 529/59 v skupni velikosti 5.057,3 m2. Ureditev javnega dobra je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta št. 07- Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra .«

**20. člen**

Spremeni se 24. člen odloka tako, da se glasi:

»24. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

* + - * 1. Odstopanja pri načrtovanju objektov:

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

* gradbena linija je črta, ki se ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1m) in na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad v notranjost;
* gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov z toleranco do -2 m;
* odstopanje od tlorisnih gabaritov vseh objektov je lahko v širino do +2.0 m v smeri od garaže in v dolžino do +4,0 m v smeri od vhoda;
* višinski gabariti objektov lahko odstopajo do ±0.50 m;
* višinske regulacije terene lahko odstopajo do ±0.50 m.

1. Dopustna so odstopanja pri komunalnem, energetskem in telekomunikacijskem urejanju,

pod pogojem, da te spremembe oziroma nova postavitev ne spreminjajo koncepta podrobnega načrta in da so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in nosilcev urejanja prostora.

1. Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno

s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.«.

**21. člen**

Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta so stalno na vpogled v prostorih Občine Hajdina, Zg. Hajdina 44a, 2288 Hajdina in prostorih Skupne občinske uprave Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

**22. člen**

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

Številka: ………………

Datum:

mag. Stanislav GLAŽAR,

župan Občine Hajdina

**Obrazložitev:**

Postopek priprave in sprejema dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Občinskega lokacijskega načrta za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 HAJDINA se je začel s sklepom župana o začetku postopka. Najprej je bil izdelan osnutek Sprememb in dopolnitev OLN, katerega smo posredovali nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo smernice. Na podlagi pridobljenih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek Sprememb in dopolnitev OLN. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Dopolnjen osnutek OLN je bil javno razgrnjen v času od 20. 11. 2018 do 21. 12. 2018 v sejni sobi Občine Hajdina. V okviru javne razgrnitve je bila 28. novembra2018 izvedena javna obravnava.

Zgoraj navedeni OLN večinoma še ni realiziran, saj se gradnja večine objektov še ni pričela. V območju obdelave sta izvedeni samo dve pozidavi – enostanovanjska objekta na severovzhodnem delu območja, medtem ko se preostali del območja še vedno uporablja za kmetijsko dejavnost.

S prodajo zemljišča novim investitorjem, pa v vseh svojih določilih več ne ustreza nameram novih lastnikov, ki želijoponovno aktivirati načrtovano širitev občinskega središča Hajdina in doseči zadostno ekonomsko upravičenost investicije.

S spremembami in dopolnitvami podrobnega načrta se načrtujejo spremembe pri umestitvi načrtovanih objektov v prostor – zgostitev pozidave, delna sprememba zasnove prometnih rešitev in posledično tudi sprememba Načrta parcelacije. Spremembe in dopolnitve se predvidevajo na posameznih delih območja prostorske enote P10-S8/2 in večinskem delu prostorske enote P10-S8/3.

**Na območju sprememb in dopolnitev v prostorski enoti P10-S8/2:** v osrednjem delu območja – med cestama ''D'' in cesto ''C'' se umesti 12 objektov - dvojčkov, ki so medsebojno povezani z garažami, objekti so etažnosti K+P+M. V delu območja ob cesti ''B'' se predvidi pozidava 22 vrstnih hiš kot obulična pozidava v nizih po 2, 3 ali 4 stanovanjske enote, objekti so etažnosti K+P+1+M.

V preostalem delu območja se ohrani pozidava iz veljavnega OLN, izjema sta stanovanjski enoti ob cesti A, ki se premakneta v globino lastne parcele z zadostnim odmikom od cestnega sveta tako, da je omogočeno parkiranje pred garažami na lastnem zemljišču.

**Na območju sprememb in dopolnitev v prostorski enoti P10-S8/3:** umestijo se 4 objekti – en dvojček, ki je medsebojno povezan z garažo in dva samostoječa objekta, objekti so etažnosti K+P+M.

Skupno število stanovanjskih enot v območju OLN je 53, umeščene so v 37 objektih.

Glavni dostop v naselje je preko dvopasovne ceste ''B'' - iz vzhodne smeri z priključitvijo na JP 829 451. Ob njej so locirani parkirni prostori za prebivalce vrstnih hiš in za obiskovalce v naselju. Motorni promet je urejen dvosmerno po cesti »B« in enosmerno po cestah C«, »E« in »D« . Na koncu ceste »B« je obračališče za osebna vozila.

Zasnova načrtovane GJI se ne spreminja in se bo izvedla po že izdanem gradbenem dovoljenju.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka Sprememb in dopolnitev OLN občinski svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč občinskega sveta bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog Sprememb in dopolnitev OLN. K predlogu Sprememb in dopolnitev OLN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora bo predlog odloka uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej občinskega sveta.

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

Pripravila:

Snežana Sešel

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

mag. Stanislav GLAŽAR,

župan Občine Hajdina