



PREDMET:

**TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNA
CONA NOVI JORK (območje III)**

FAZA:

OSNUTEK

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA MARKOVCI
Markovci 43, 2281 Markovci
SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVLJU
Mestni trg 1, 2250 Ptuj

IZDELAL:

UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 PTUJ
Direktorica: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

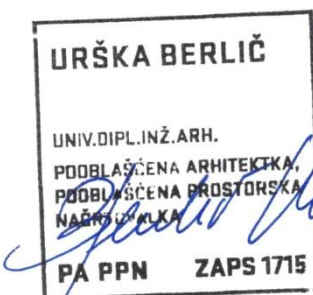
UMARH
PTUJ d.o.o.

POOBL. PROST.
NAČRTOVALKA :

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

SODELAVCI:

Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, gr.teh.



ŠT. PROJEKTA:

25 - OPPN - 04

ID ŠTEVILKA:

6780

DATUM:

avgust 2026



IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorna prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.,

IZJAVLJAM,

da so **TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNO CONO NOVI JORK (območje III)** v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

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



Št. projekta: 25 - OPPN - 04
Datum: avgust 2026



POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Prostorski akt obravnava tretje spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13, 3/13 – popr., 5/14 in 36/18; v nadaljevanju: SD3 OPPN).

Ureditveno območje OPPN, ki se spreminja in dopolnjuje, se nahaja v k.o. Nova vas pri Markovcih, v občini Markovci. Območje leži v severnem delu k.o. Nova vas, severozahodno od obstoječe obrtne cone. Severno od območja OPPN leži varovalni gozd, le na skrajnem zahodnem delu so kmetijska zemljišča. Območje je v veljavnih planskih aktih občine v celoti opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, ki je namenjeno gradnji objektov za proizvodno in storitveno obrt, raznovrstnim poslovnim dejavnostim, za trgovino z gradbenim materialom in infrastrukturnim objektom.

V skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/17, 41/17 – obvezna razlaga, 5/19, 46/19, Uradni list RS, št. 95/21 – odl. US, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/23, 22/25 – tehnična posodobitev; v nadaljevanju OPN) območje SD3 OPPN zajema del enote urejanja prostora MA10 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork – širitev sever) in sicer parcelo parc. št. 289/21 k.o. 416 Nova vas pri Markovcih. V osnovnem OPPN je to površina, ki jo predstavlja gradbena parcela 1 in so jo tvorile parcele parc. št. 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 289/15, 289/16 in 289/17; vse k.o. 416 Nova vas pri Markovcih.

V veljavnem OPPN je na navedeni parceli predvidena gradnja objektov za izdelavo montažnih konstrukcij, s SD3 OPPN pa se na obravnavani lokaciji predvidi gradnja kompleksa za skladiščenje žit in izdelkov iz žit.

Območje SD3 OPPN na severni strani meji na gozd s posebnim režimom – varovalni gozd 12714, na jugovzhodni strani meji na javno pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork), na zahodni strani pa na lokalno cesto LC 328181 (Markovci – Borovci).

Površina območja SD3 OPPN znaša 1,3515 ha.



I. TEKSTUALNI DEL

- Odlok – amandmajska oblika
- Odlok – prikaz sprememb

KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA:

- I. Uvodne določbe
- II. Območje podrobnega načrta
- III. Arhitekturne krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev
- IV. Načrt parcelacije
- V. Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- VII. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave
- VIII. Rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- IX. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- X. Vplivno območje strank v postopku OPPN in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
- XI. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
- XII. Drugi pogoji za izvajanje prostorskega načrta
- XIII. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta
- XIV. Prehodne in končne določbe



Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo pravnega akta predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega lokalna skupnost ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13 z dne 23. 1. 2013),
- Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/13 z dne 31. 1. 2013),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13 - O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) – sprememba I (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/14 z dne 31. 1. 2014),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/18 z dne 13. 7. 2018),
- Odlok o tretjih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. xx/xx z dne xx. xx. xxxx).

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III)

(neuradno prečiščeno besedilo št. 3)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: podrobni načrt) za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork, ki vsebuje:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- 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 ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje podrobnega načrta,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta,
- prehodne in končne določbe.

1.a člen (predmet tretjih sprememb in dopolnitev)

V podrobni načrt, ki je v veljavi z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja P13 – O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13, 3/13 – popr., 5/14 in 36/18; v nadaljevanju: OPPN) se vključijo tretje spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja P13 – O1/1 Obrtna cona Novi Jork

(območje III) (v nadaljevanju: SD3 OPPN). Predmet SD3 OPPN je sprememba pogojev za gradnjo in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli 1, kjer se načrtuje umestitev skladiščno poslovne stavbe ter spremembe in dopolnitve tekstualnega dela odloka, kot posledica uskladitve odloka z veljavno zakonodajo in pogoji nosilcev urejanja prostora. SD3 OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu identifikacijsko številko 6780.

2. člen **(prostorske ureditve, ki se urejajo z podrobnim načrtom)**

Podrobni načrt določa prostorsko ureditev območja, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen **(sestava podrobnega načrta)**

Podrobni načrt sestavljajo:

A. TEKSTUALNI DEL

B. KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

1. Načrt namenske rabe prostora:

~~list 01 Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Markovci se nadomesti z listom:~~
~~list 01 Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN M 1:2500~~
~~list 02 Situacija - vplivi na povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora M 1:1000~~

2. Načrt območja z načrtom parcelacije:

~~list 03 Katastrski načrt s prikazom območja M 1:1000~~
~~list 04 Geodetski načrt s prikazom območja M 1:1000~~
~~list 05 Katastrski načrt s prikazom parcelacije se nadomesti z novim listom M 1:1000~~
~~list 06 Geodetski načrt s prikazom parcelacije M 1:1000~~
~~list 07 Katastrski načrt s prikazom javnih površin M 1:1000~~

3. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev:

~~list 08 Ureditvena situacija se nadomesti z novim listom M 1:1000~~
~~list 09 Vz dolžni prerez se nadomesti z novim listom M 1:500~~
~~list 10 Zbirni načrt komunalne infrastrukture in okolja se nadomesti z novim listom M 1:1000~~
~~list 11 Prometno tehnična situacija in požarna varnost se nadomesti z novim listom M 1:1000~~
~~list 12 Količbena situacija se nadomesti z novim listom M 1:1000~~

B. KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

1. Načrt namenske rabe prostora:

list 01 Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN (SD2 OPPN 2018) M 1:2500
list 02 Situacija - vplivi na povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora (SD1 OPPN 2014) M 1:1000

2. Načrt območja z načrtom parcelacije:

list 03 Katastrski načrt s prikazom območja (OPPN 2013) M 1:1000
list 04 Geodetski načrt s prikazom območja (OPPN 2013) M 1:1000
list 05 Katastrski načrt s prikazom parcelacije (SD2 OPPN 2018) M 1:1000
list 06 Geodetski načrt s prikazom parcelacije (OPPN 2013) M 1:1000
list 07 Katastrski načrt s prikazom javnih površin (OPPN 2013) M 1:1000

3. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev:

list 08 Ureditvena situacija (SD2 OPPN 2018) M 1:1000
list 09 Vz dolžni prerez (SD2 OPPN 2018) M 1:500
list 10 Zbirni načrt komunalne infrastrukture in okolja (SD2 OPPN 2018) M 1:1000
list 11 Prometno tehnična situacija in požarna varnost (SD2 OPPN 2018) M 1:1000
list 12 Količbena situacija (SD2 OPPN 2018) M 1:1000

4. člen **(priloge podrobnega načrta)**

Priloge podrobnega načrta so:

- izvleček iz prostorskih sestavin Dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Markovci (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Markovci - spremembe in dopolnitve 2007, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/08),
- prikaz stanja v prostoru,
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev podrobnega načrta,
- povzetek za javnost.

4.a člen **(sestavni deli SD3 OPPN)**

(1) Kartografski del veljavnega OPPN se na območju, ki se nanaša na površino gradbene parcele 1 in so jo v osnovnem OPPN tvorile parcele parc. št. 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 289/15, 289/16 in 289/17; vse k. o. 416 Nova vas pri Markovcih (sedaj parc. št. 289/21 k. o. 416 Nova vas pri Markovcih) nadomesti z grafičnim delom SD3 OPPN, kot sledi v nadaljevanju.

(2) SD3 OPPN sestavljajo naslednji deli:

A. TEKSTUALNI DEL

- Odlok

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|----------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave in prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:5000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN in meje SD3 OPPN | M 1:5000 |
| 3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu s prikazom obstoječe GJI na območju SD3 OPPN | M 1:1000 |
| 4. Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN | M 1:1000 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture na območju SD3 OPPN | M 1:1000 |
| 6. Situacija prometne ureditve na območju SD3 OPPN | M 1:1000 |
| 7. Načrt parcelacije na območju SD3 OPPN | M 1:1000 |

C. SPREMLJAJOČE GRADIVO

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja
- Sklep o pripravi SD OPPN
- Strokovne podlage
- Mnenja nosilcev urejanja prostora
- Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- Povzetek za javnost
- Elaborat ekonomike

5. člen **(izdelovalec podrobnega načrta)**

(1) Podrobni načrt je izdelal TMD Invest d.o.o., Prešernova ulica 30, Ptuj, pod št. projekta 19066/12-OPPN/GK.

(2) Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelal TMD invest d.o.o., Prešernova 30, Ptuj, pod številko: 19066/12-OPPN/GK, januar 2014 – 1. spremembe in dopolnitve.

(3) Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelal UMARH d.o.o., Ulica 5. prekomorske 7, Ptuj, pod številko 24/17, julij 2018 – 2. spremembe in dopolnitve.

(4) Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelal UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, Ptuj, pod številko 25 - OPPN - 04, _____ – 3. spremembe in dopolnitve.

II. OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA

6. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta zajema enoto urejanja prostora P13-01/1 Obrtna cona Novi Jork in se nahaja v k.o. Nova vas pri Markovcih.

(2) Površina podrobnega načrta znaša 29000,00 m².

(3) Območje podrobnega načrta obsega površine, ki jih tvorijo parcele ali deli parcel s številkami: 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 270/3, 270/4, 289/8, 289/9, 289/10, 289/11, 298/12, 289/13, 289/14, 289/15, 289/16, 289/17, vse k.o. Nova vas spri Markovcih.

(4) Območje sprememb in dopolnitev – 2. spremembe in dopolnitve, obsega površine, ki jih tvorijo parcele z naslednjimi številkami: 289, 289/13, 270/3, vse k.o. Nova vas pri Markovcih).

(5) Obodna parcelacija območja obdelave P13-01/1 Novi Jork (območje III):
Izhodišče obodne parcelacije je na severozahodnem vogalu parcele št. 263/7, k.o. Markovci pri Ptuj, na stičiščih parcel št. 263/7, 291/3 in 826/1 (lokalna cesta Markovci - Borovci). Meja območja podrobnega načrta je podana v smeri urinih kazalcev.

Od izhodiščne točke poteka meja območja v smeri proti vzhodu po severnih mejah parcel št. 263/7, 263/6 in 267/5. Na vzhodnem vogalu parcele št. 267/5 se meja obrne v smeri proti severovzhodu in poteka vzdolž severozahodnega roba parcel št. 289/1, 289/13, 289/12, 289/11, 289/10, 289/9 in 289/8, do severnega vogala parcele št. 289/8. Tu se meja obrne proti jugovzhodu in poteka po severovzhodnem robu parcele št. 289/8 do njenega konca (stičišče parcel št. 289/8, 258/3 in 258/15), kjer se meja obrne najprej proti zahodu in nato v približni smeri jugozahoda teče po severozahodni meji parcel št. 258/15, 262/2 in 258/10, ki so v naravi cesta znotraj območja proizvodnih dejavnosti P13/01. Na stičišču parcel št. 258/10, 826/1 in 289/17 se meja obrne v smeri severa in poteka po zahodnem robu parcel št. 289/17 in 263/7, vse do izhodiščne točke, kjer se meja sklene.

(6) Meja območja obdelave podrobnega načrta je razvidna iz grafičnega načrta, list 05, Katastrski načrt s prikazom parcelacije.

6.a člen (območje SD3 OPPN)

Območje SD3 OPPN zajema parc. št. 289/21 k. o. 416 Nova vas pri Markovcih. V osnovnem OPPN je to površina, ki jo predstavlja gradbena parcela 1 in so jo pred parcelacijo tvorile parc. št. 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 289/15, 289/16 in 289/17; vse k. o. Nova vas pri Markovcih.

III. ARHITEKTURNE KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje podrobnega načrta leži v severnem delu k.o. Nova vas; severno od obstoječe obrtne cone. Severno od načrtovane obrtne cone leži varovalni gozd, le na skrajnem zahodnem delu so

kmetijska zemljišča. Teren je prodnata ravnica Ptujkega polja. Na območju podrobnega načrta se celotna komunalna infrastruktura naveže na obstoječe omrežje, ki poteka po cestišču Obrtniške ceste severno-zahodno od obstoječe obrtne cone Novi Jork. Cesta bo služila tudi novemu delu obrtne cone P13-01/1.

8. člen **(dopustni posegi znotraj območja podrobnega načrta)**

Dopustni so naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- **rekonstrukcije in prizidave,**
- redna vzdrževalna dela,
- urejanje utrjenih zunanjih površin,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

9. člen **(namembnost znotraj območja podrobnega načrta)**

Območje podrobnega načrta je namenjeno gradnji objektov za proizvodno in storitveno obrt, raznovrstnim poslovnim dejavnostim, za trgovino z gradbenim materialom in infrastrukturnim objektom. Objekti so postavljeni pravokotno na cesto. Prostorski izvedbeni pogoji tako podajajo osnovne usmeritve za organiziranost območja, dovoljene pa bodo le ekološko sprejemljive dejavnosti.

10. člen **(rešitve načrtovanih objektov in površin)**

(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;
- **maksimalna višina objekta je največja dopustna višina objekta, ki se meri vertikalno od stika fasadne ravnine s terenom pred preoblikovanjem do stika fasadne ravnine z ravnino strehe, pri stavbah z vencem pa do najvišje točke venca;**
- FZ – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino in velikostjo ~~območja~~ **gradbene parcele, določa se za vsako gradbeno parcelo posebej;**
- FIZ – faktor izrabe zemljišča je razmerje med bruto etažno površino **vseh objektov na isti gradbeni parceli** ~~/ velikost parcele~~ **in velikostjo gradbene parcele, določa se za vsako gradbeno parcelo posebej;**
- namembnost objekta je oznaka objekta z barvno šrafuro, objekti v območju so lahko namenjeni proizvodnim, poslovnim in storitvenim dejavnostim;

(2) Namenska raba:

- vrsta gradnje: proizvodni in poslovni objekti za potrebe proizvodnje in storitvene obrti, trgovina z gradbenim materialom, infrastrukturni objekti,
- osnovna namenska raba prostora: proizvodne hale, poslovni prostori, skladišča, trgovina, infrastrukturni objekti, zbirni center kosovnih komunalnih odpadkov.

(3) Velikost in zmogljivost objektov:

- različne velikosti objektov (od 700,00 m² do 3700,00 m²),
- objekti morajo biti oddaljeni 2,00 m ali več od sosednje posestne meje,
- gradbene meje objektov so natančno določene v kartografskem delu ~~načrta podrobnega načrta~~ (list 08, Ureditvena situacija) **in grafičnem delu SD3 OPPN (list 4, Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN),**

- **maksimalna** dovoljena etažnost je: $(K) + P + 2N$.

(4) Oblikovanje zunanje podobe objektov:

- podrejeno mora biti krajevnim značilnostim oziroma usklajeno z obstoječo pozidavo,
- strehe so dvokapne ali ravne,
- strešno sleme poteka v smeri daljše stranice posameznega objekta,
- naklon strehe **v primeru dvokapne strehe** mora znašati med $8^\circ - 25^\circ$,
- velikost oziroma izbrani proporci oken, uporabljena kritina, uporaba vizualno izpostavljenih gradbenih materialov (les, kamen, železo, barve ipd.) morajo upoštevati krajevne značilnosti in tipologijo obstoječe obrtne cone,
- garaža ali zunanjo nadkrito parkirno mesto, dostopno iz smeri uličnega dovoza; njen odklik od ceste ali pločnika je enak odkliku proizvodnih ali poslovnih objektov; streha nad garažo ali nadstrešnica je praviloma ravna ali izvedena v minimalnem naklonu,
- izvedba kleti v objektu je možna pod pogojem, da takšno izvedbo dopušča nivo podtalnice in da se pri izvedbi uporabljajo ustrezne tehnične rešitve.

(5) Lega objektov in odkliki na območju podrobnega načrta:

- lega objektov na območju podrobnega načrta je prikazana v kartografskem delu podrobnega načrta (list 08, Ureditvena situacija) **in grafičnem delu SD3 OPPN (list 4, Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN)**,
- objekti morajo biti na severovzhodni in severozahodni meji oddaljeni 10,00 m od gozdne meje, od ostalih negozdnih mej pa vsaj 2,00 m, razen objektov, ki jim lego določa prometna površina (garaža in nadstrešek),

(6) Dostopi:

- do vseh objektov so zagotovljeni dostopi s predvidenega cestnega omrežja, kot je določeno v kartografskem **oz. grafičnem** delu načrta,
- pri ureditvi dostopov je potrebno upoštevati prometno varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.

(7) Zunanja ureditev:

- urbanistične ureditve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja podrobnega načrta so prikazane v kartografskem delu podrobnega načrta (list 08, Ureditvena situacija) **in grafičnem delu SD3 OPPN (list 4, Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN)**.

(8) Zelenice:

- nahajajo se v okviru predvidenih gradbenih parcel na lastnih zemljiščih in predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih objektov,
- **zeleni površini morajo obsegati najmanj 10 % površine gradbene parcele,**
- **na zahodnem robu gradbene parcele 1 je obvezna zasaditev linije dreves ob cesti, ki meji na odprt kmetijski prostor,**
- **na parkiriščih, ki niso umeščena ob drevesnih barierah na robu območja (torej parkirišča v notranjosti območja OPPN) je priporočljivo na vsaka 4 PM zasaditi eno drevo,**
- **načrtuje naj se zasaditev visokoraslih, avtohtonih, nealergenih dreves,**
- **razporeditev ozelenitve naj bo čim bolj enakomerna in ne sme preprečevati osončenosti fotonapetostnih modulov. Za zagotavljanje preglednosti in varnosti se zasadijo drevesa, katerih krošnja je najmanj 2,5 m od tal, in nižje rastline, katerih končna višina je največ 0,7 m. V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode je velika najmanj 3 m², odklik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa pa je najmanj 2 m,**
- **za zasaditev zelenih površin se morajo uporabljati avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Vzdrževanje le teh se predvidi tako, da je ugodno za ohranitev biodiverzitete. Izbor rastlin za ozelenitev mora upoštevati higienske in oblikovalske funkcije drevesnih in grmovnih vrst, ki so odporne na klimatske in specifične rastne razmere.**

(9) Ograje:

- lahko so polne, lesene, žičnate, obsajene z vzpenjalkami in najvišje višine 2,20 m,
- ne smejo posegati v območju javnih prometnih površin v polje preglednosti.

- (10) Javna razsvetljava:
- je zgrajena izven obdelave območja podrobnega načrta.
- (11) Ulična oprema:
- ulična oprema (napisi, oznake, luči, klopi, smetnjaki in drugo) mora biti postavljeno tako, da ne zastira preglednosti prometnih površin, ne ovira gibanja funkcionalno oviranih oseb, ne ovira dostopov interventnim, komunalnim in drugim vozilom za vzdrževanje objektov javne gospodarske infrastrukture,
 - postavitve ulične opreme ne sme zmanjševati predpisanega uličnega profila prometnic; dovoljene izjeme morajo biti dodatno usklajene z veljavnimi prometno varnostnimi predpisi,
 - napisi, nadstrešnice in izveski morajo biti na višini najmanj 2,50m nad pločniki,
 - napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenimi hiš,
 - utripajoče svetlobne reklame, izveski, napisi in reklamne table so nedopustne.

11. člen (pogoji za izgradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

V območju podrobnega načrta je dovoljena postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z **veljavnim** Občinskim prostorskim načrtom Občine Markovci (~~Uradno glasilo slovenskih občin št. 29/2017~~) za namensko rabo IG (gospodarske cone).

IV. NAČRT PARCELACIJE

12. člen (načrt parcelacije)

(1) Velikost gradbenih parcel mora omogočiti normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objektov, zagotovljene morajo biti vse običajno potrebne površine za poslovno in proizvodno dejavnost.

(2) Velikost gradbenih parcel za objekte se giblje med 1802,00 m² in ~~14920,00~~ **13515,00** m².

(3) Javne površine ~~so razvidne iz podrobnega načrta (list 07, Katastrski načrt s prikazom javnih površin)~~ **potekajo južno od območja podrobnega načrta** in ne posegajo na obravnavano območje OPPN.

(4) Gradbena parcela oziroma funkcionalno zemljišče k objektom je določeno z načrtom gradbenih parcel (list ~~št. 06~~, **G**geodetski načrt s prikazom parcelacije) **in v grafičnem delu SD3 OPPN (list 7, Načrt parcelacije na območju SD3 OPPN).**

(5) Površine gradbenih parcel smejo po končni izmeri odstopati do 5 %.

(6) Površine gradbenih parcel so:

~~1. Gradbena parcela 1 – montaža konstrukcij:
(parcele št.: 289/15, 289/16, 289/17, 263/6, 263/7, 289/14, 266/4, 267/5, vse k.o. Nova vas pri Markovcih).~~

- ~~površina: 14920,00 m²~~
- ~~površina upravne stavbe A: 389,00m²~~
- ~~površina trakta A: 2000,00m²~~
- ~~površina trakta B: 1152,00m²~~
- ~~višina objektov: do 12,20m~~
- ~~streha: ravna oziroma dvokapna~~

**1. Gradbena parcela 1 – skladiščno poslovna stavba:
(parc. št 280/21, k. o. Nova vas pri Markovcih)**

- **površina 13515,00 m²,**
- **površina območja za gradnjo 7758,00 m²,**
- **maksimalna višina objekta: 15 m,**

- streha: dvokapna ali ravna.

2. Gradbena parcela 2 – transformatorska postaja, bazna postaja, zbirni center kosovnih komunalnih odpadkov (parc. št.: 289/14, 270/4, obe k.o. Nova vas pri Markovcih):

- površina 1802,00 m² (od tega zbirni center 1578,00 m²)
- tipska transformatorska postaja z močjo 1000 kW
- površina objekta - bazna postaja: 66,00 m²
- višina objekta - bazna postaja: do 40,00 m
- površina parcele bazne postaje: 192,00 m²
- zbirni center (dva nadstreška v višini do 5,7m, dva kontejnerja – pisarna, vratarica in rampa v višini 1m)

3. Gradbena parcela 3 in 4 – ključavničarstvo, montaža konstrukcij, kovinostrugarstvo, obdelava kovin: (parcele št.: 289/12, 289/13, 270/3, vse k.o. Nova vas pri Markovcih)

- površina: 3999 m²,
- površina projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče: 2078 m²,
- tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče: 57,70 m x 43,10 m – skrajne mere, gradbena meja je nepravilne oblike,
- višina objekta: 9,7 m,
- streha: dvokapnica oziroma ravna.

4. Gradbena parcela 5 - avtomehanična delavnica: (parcela št.: 289/11, k.o. Nova vas pri Markovcih)

- površina parcele: 2003,00 m²
- površina objekta: 700,00 m²
- tlorisne mere: 35,00 m x 20,00 m
- višina objekta: 7,50 m
- streha: ravna

5. Gradbena parcela 6 - trgovina z gradbenim materialom: (parcela št.: 289/10 k.o. Nova vas pri Markovcih)

- površina parcele: 1998,00 m²
- površina objekta: 700,00 m²
- tlorisne mere: 35,00 m x 20,00 m
- višina objekta: 7,50 m
- streha: ravna

6. Gradbena parcela 7 - izdelava jeklenih konstrukcij: (parceli št.: 289/8 in 289/9; obe k.o. Nova vas pri Markovcih)

- površina parcele: 6000,00 m²
- površina objekta: 2126,00 m²
- tlorisne mere: 60,00 m x 35,00 m; 2,56 m x 10,00 m
- površina nadstrešnice: 138,00 m²
- višina objekta: do 11,40 m
- streha: ravna in dvokapna

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji za prometno urejanje:

- vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska (obstoječe ulice so izven podrobnega načrta),
- površine vozišč so protiprašno utrjene,
- na cestnem omrežju se izvede 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:
- motorni promet poteka po industrijski cesti v območju obstoječe obrtne cone.

(3) Kolesarji: kolesarski promet poteka po vozišču.

(4) Pešci: peš promet poteka po cestišču.

(5) Cestni priključki na industrijsko cesto so pod kotom 90° na os ceste.

(6) Minimalno potrebno število parkirnih mest za posamezno gradbeno parcelo se določi v skladu s tabelo:

DEJAVNOSTI	MINIMALNO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA MOTORNA VOZILA	MINIMALNO ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA KOLESA
1. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI		
Upravni in pisarniški prostori	1 PM / 100 m ² BTP za zaposlene, za delo s strankami dodatnih 50 % PM	1 PM / 100 m ² BTP za zaposlene
2. PRODAJNI PROSTORI		
Trgovske stavbe	1 PM / 100 m ² BTP objekta za zaposlene in 2 PM za stranke	1 PM / 100 m ² BTP objekta
3. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA		
Gostinske stavbe	1 PM / 100 m ² BTP za zaposlene in 3 PM za stranke.	1 PM / 100 m ² BTP objekta
4. INDUSTRIJA, OBRT		
Obrtni in industrijski obrati	1 PM / 3 zaposlene	1 PM / 3 zaposlene
Skladišča, depoji, trgovina na debelo, razstavnici in prodajni prostori	1 PM / 3 zaposlene in 1 PM na 100 m ² za stranke (za objekte s strankami)	1 PM / 3 zaposlene
Delavnice za servis motornih vozil	1 PM / 3 zaposlene in 3 PM na popravilno mesto	1 PM / 3 zaposlene
Avtopralnice	3 PM / 1 pralni prostor	1 PM / 3 zaposlene

(7) Parkirna mesta je dopustno prekrivati z odprtimi nadstrešnicami pritlične etažnosti. Nadstrešnice se lahko gradijo kot enostavni, nezahtevni in manj zahtevni objekti. Najmanjši odmiki nadstrešnic od zemljišča, ki je namenjeno za cesto, je 0,5 m ob zagotavljanju ustrezne preglednosti pri priključevanju na javno cesto. Na parkirišču se v skladu z veljavnimi predpisi namestijo fotonapetostni moduli, ki so lahko nameščeni samostojno, ali na kritino nadstrešnic.

14. člen (splošni pogoji)

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

- območje urejanja mora biti opremljeno s 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 komunalnih odpadnih in meteoritnih voda, urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov in omrežje ter naprave za telekomunikacijo;
- 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, upravljavec 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 izdelani idejni rešitvi za ureditveno območje;
- obstoječe komunalno in energetske 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 energetske infrastrukturo omrežje po pogojih pristojnih upravljavcev;
- stavbe morajo biti odmaknjene vaj 10,00 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega podrobnega načrta vsaj 1,00 m;
- investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej;
- kakršni koli posegi v gozd izven območja predmetnega podrobnega načrta niso dovoljeni,
- šture ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji se ne sme odlagati v gozd (prvi odstavek 18. člena ZG), ampak le na urejeno deponijo odpadnega gradbenega materiala, oziroma ga je potrebno vkopati v zasip;
- pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila **veljavnega** Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilo in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (~~Uradni list RS, št. 55/94, 95/04~~) in **veljavne** Uredbe o varstvu pred požari v naravnem okolju (~~Uradni list RS, št. 26/93~~);
- drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo;
- krčenje ni dovoljeno izvajati v času gnezdenja ptic in polaganja mladičev med 1. marcem in 1. avgustom - ~~32. in 33. člen v skladu z določili veljavnega~~ Zakona o divjadi in lovstvu (~~Uradni list RS, št. 16/04, 17/08~~);
- drevje za krčitev označi in poseg evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenija, KE Ptuj (~~46. člen v skladu z določili veljavnega~~ Pravilnika o gozdno gospodarskih in gozdno gojitvenih načrtih, ~~Uradni list RS, št. 5/98~~).

15. člen (odpadne vode)

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

(2) V okviru projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne odpadne vode na sistem javne kanalizacije, z vsemi detajli.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z **veljavno** Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (~~Uradni list RS, št. 88/11 in 8/12~~), in z **veljavno** Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (~~Uradni list RS, št. 64/12~~).

(4) V javno kanalizacijo, katera se izteka v ČN v Markovcih, je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljavec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

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

(6) Ob izgradnji objekta se ne sme poškodovati javnega kanalizacijskega omrežja in obstoječih kanalizacijskih priključkov.

(7) Kanalizacija komunalnih odpadnih vod mora biti vodotesna, izbira cevi in revizijskih jaškov bo izvršena v nadaljnjem projektiranju. Predvideni so profili Ø200 mm in padeč kanala 5‰. Priključki se izvedejo na obstoječo kanalizacijo izven OPPN.

(8) Padavinske vode iz obravnavanega območja, ceste, manipulativnih površin in objektov je potrebno, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok ali jarek, če tega ni, pa razpršeno po terenu (teren ni plazovit in erozijsko ogrožen).

(9) Odvodnje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin morajo biti urejene preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, kateri naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov.

16. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Na podlagi **veljavnega** Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Markovci (~~Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/10~~) in **veljavnega** Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu v Občini Markovci (~~Uradni list RS, št. 101/04~~) je potrebno upoštevati sledeče:

- ob navedenem območju poteka obstoječi vodovodni cevovod PE 110/10,
- pri izvedbi vodovodnega cevovoda in ostalih komunalnih ter energetskih vodov je potrebno upoštevati predpisane minimalne odmike v skladu s Tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu občine Markovci. Projektant se mora povezati z upravljavcem vodovodnega omrežja,
- za potrebe posameznih objektov se izvedejo dovodni priključki in vodomerni jaški v skladu z zahtevami upravljavca vodovoda.

(2) Hidrantno omrežje je izvedeno na obstoječem vodovodu na nasprotni strani Obrtniške ceste.

(3) Na območju OPPN bo zgrajen novi cevovod kot podaljšek obstoječega; za traso si bo potrebno pridobiti služnostno pravico lastnikov.

17. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Za potrebe napajanja nove TP postaje je predvidena kabelska kanalizacija z mesta obstoječe transformatorske postaje (obstoječa obrtna cona) do nove predvidene TP na parceli št. 298/14, k. o. Nova vas pri Markovcih.

(2) Za napajanje bodočih porabnikov je izveden cevni razvod za kasnejše uvlačenje kablov. Preseki kablov bodo določeni, ko bodo znane priključne moči porabnikov na posamezni parceli. Predvideni cevni razvod omogoča ali lasten dovod iz TP ali izvedbo dovoda v »šivani« izvedbi pri manjših porabnikih.

(3) Bodoči porabniki bodo napajani iz nove TP moči 1 MVA, 20/0,4 kV.

(4) Povprečne moči porabnikov cca. 60 kW na enoto bo znašala obremenitev TP cca. 600 kW. V TP bo na razpolago zadostna rezerva.

(5) Izvodi iz TP bodo zaključeni na posamezni parceli v prostostoječi priključni omarici. Meritve bodo za vsakega uporabnika izvedene v času izgradnje objektov.

(6) Cevna kanalizacija je izvedena tako, da bo možno napajanje vsakega porabnika z ločenim izvodom iz TP. Za razvode bodo uporabljeni kabli tipa NYY-A. Preseki kablov bodo 35 mm², 70 mm² in 150 mm².

(6) Predvidna je cevna kanalizacija za možnost naknadne izvedbe ustreznega kabliranja. Le-to, vključno s postavitvijo prosto stoječih oziroma fasadnih omaric, bo predmet posebnih projektov za vsak objekt posebej, ko bodo znane točne priključne moči le teh, kakor tudi pripadajoča soglasja za priključitev.

(7) Kabelska kanalizacija za vsako fazo se zaključi na parcelni meji v jašku ali v instalacijski cevi. Zaključki se naj ustrezno označijo ali vrišejo v kataster.

18. člen **(zunanja razsvetljava)**

(1) Zunanja razsvetljava je izvedena na obstoječi ~~Obrtniški cesti~~ javni poti JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork), in bo služila tudi območju obravnavanega OPPN.

(2) Obstoječa cestna razsvetljava na ~~Obrtniški cesti~~ javni poti JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork) ustreza osvetlitvi novih dovozov na obravnavanem OPPN.

19. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Telekom Slovenije bo gradil sodobno širokopasovno telekomunikacijsko omrežje in temu je potrebno prilagoditi projektno dokumentacijo telekomunikacijskih priključkov posameznih objektov. Ustrezno je potrebno izvesti tudi projektno dokumentacijo notranjih instalacij posameznih objektov.

(2) Za vsako posamezno zazidalno območje se pripravi projektna dokumentacija, kjer se upošteva, da se do posameznih objektov v zazidavi zgradi ustrezna kabelska kanalizacija.

(3) Obstoječe TK instalacije, ki bodo tangirane na območju izgradnje, je potrebno zaščititi na podlagi projektne zaščite.

(4) Na območju podrobnega načrta je načrtovana bazna postaja z anteno do višine 40 m (antena mora biti razsvetljena). Pri gradnji bazne postaje je potrebno upoštevati predpise s področja graditve objektov, elektronskih komunikacij in elektromagnetnega sevanja. Investitor bo pri gradnji bazne postaje v skladu z veljavno zakonodajo naročil meritve elektromagnetne izpostavljenosti.

20. člen **(komunalni odpadki)**

Komunalni odpadki se bodo zbirali v mobilnih kesonih na individualnih parcelah. Na območju bo uvedeno ločeno zbiranje odpadkov. Njihov odvoz se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen **(varstvo kulturne dediščine)**

1. Na obravnavanem območju ni registrirane kulturne dediščine.
2. Stroške predhodnih arheoloških raziskav znotraj območja registrirane arheološke dediščine je dolžan kriti investitor zemeljsko-gradbenega posega, zaradi katerih so arheološke raziskave potrebne.
3. V primeru, da bodo med arheološkimi raziskavami odkrite arheološke ostaline, ki bi jih bilo potrebno ohraniti na mestu najdbe („in situ“), je potrebno temu prilagoditi projektno dokumentacijo in izvedbo del na način, ki ne bo ogrozil arheoloških ostalin.
4. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju zavezuje, da najdbe 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 VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

22. člen (varstvo okolja in naravnih virov)

(1) Splošno:

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

(2) Varstvo vode in podtalnice (talna ureditev):

- za obravnavano območje je načrtovan ločen sistem odvajanja za padavinske in komunalne vode iz objektov,
- padavinske vode s strehe in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se naj speljejo direktno v tla s ponikanjem; odvodnjavanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin pa je potrebno urediti preko peskolovov in lovilcev olj,
- prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo,
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. V primeru nezgod je potrebno 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 vodotoke,
- z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst mora biti odstranjena tako, da bo ohranjena njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje mrtvice in živice.

(3) Varstvo zraka:

- posamezni objekti se ogrevajo individualno na energente v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije,
- prezračevanje vseh delov posameznega objekta se lahko izvede naravno ali prisilno,
- zagotoviti je potrebno odvajanje dimnih plinov nad strehe ali terase objektov.

(4) Varstvo pred hrupom:

- v območju podrobnega načrta je dovoljena mejna raven hrupa določena z veljavnimi predpisi.

(5) Osončenje:

- pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje. Električna energija se lahko pridobiva s pomočjo sončnih kolektorjev.

(6) Ravnanje z odpadki:

- Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu s predpisom o ravnanju z odpadki in predpisom, ki ureja ravnanje z embalažo.

(7) Ogrevanje

Ogrevanje bo urejeno individualno in mora biti zasnovano v skladu s predpisi o učinkoviti rabi energije.

Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije, ki so lahko kombinirani z ostalimi viri energije. Možno je ogrevanje z alternativnimi okolju prijaznimi viri energije. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistem voda-voda, kjer je toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je potrebno izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode v skladu s 125. členom ZV-1. Če gre za rabo vode po 125. čl. ZV-1, izda vodno dovoljenje Direkcija RS za vode na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke navedenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

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

(9) V skladu z **veljavno** zakonodajo ~~49. b člena ZGO~~ **1-s področja graditve objektov** si mora investitor pridobiti po končanem projektiranju in pred izgradnjo objektov na obravnavanem območju vodno soglasje.

(10) Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti izdelana v skladu Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09)

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

23. člen **(ohranjanje narave)**

(1) Na področju podrobnega načrta ali v območju daljinskega vpliva ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost. Na podlagi petega odstavka 97. člena **veljavnega** Zakona o ohranjanju narave (~~Uradni list RS, št. 96/04-UPB2, 61/06-ZDru-1 in 32/08-Odl. US, 8/10;~~ v nadaljevanju: ZON) za območje podrobnega načrta nista potrebni izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja. Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna. Pri pripravi prostorskega akta na območjih strnjene poselitve, je ne glede na to, da izdelava naravovarstvenih smernic zanje ni potrebna, treba upoštevati določilo 36. člena ZON.

(2) V času gradnje mora investitor vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element obstoječega krajinskega urejanja, istočasno pa ima tudi vizualno ločevalno vlogo med različnimi objekti ali pozidavami.

(3) Vse komunalne odpadne vode morejo biti obvezno priključene na kanalizacijski sistem (do izgradnje le-te pa začasno na vodotesno greznico).

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z **veljavno** Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (~~Uradni list RS, št. 88/11, 88/12;~~ in z **veljavno** Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (~~Uradni list RS, št. 64/12~~).

(5) Čiste padavinske vode s strehe je treba ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1,00m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(6) Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč, cest in manipulativnih površin mora biti v skladu s predpisi. Odvodnjavanje se načrtuje preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in po potrebi lovilce v olj v skladu z Uredbo iz 4. odstavka tega člena, s ponikanjem.

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

24. člen **(rešitve in ukrepi za obrambo)**

Za območje urejanja ni predvidenih ukrepov za obrambo.

25. člen **(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) Območje podrobnega načrta leži na ravnini in ni nevarnosti poplav, visoke podtalnice, erozije ali plazovitosti terena. Zato ni potrebno predvideti posebnih tehničnih rešitev gradnje in izvesti posebnih hidroloških in geoloških raziskav.

~~(2) Ptujsko polje, kjer leži obravnavano območje podrobnega načrta, spada v potresno območje 7. stopnje MSK (projektni pospešek tal 0,125g). Potresno ogroženost je potrebno upoštevati pri gradnji objektov (karta maksimalnih intenzitet potresov – <http://www.arso.gov.si>).~~

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.

(3) Na območju podrobnega načrta ni večje požarne ogroženosti.

(4) Razlitje nevarnih snovi je manj verjetno, vendar nevarno zaradi prodnatih tal, zato je potrebno prilagoditi način gradnje.

26. člen **(varstvo pred požarom)**

~~Podrobni načrt zajema sedem gradbenih parcel, na katerih se zagotovi varstvo pred požarom. Zagotovijo se potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, neovirani in varni dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila in viri vode za gašenje. Predvidena je izgradnja hidrantnega omrežja.~~

26. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

(2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

(4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m od sosednjih zemljišč. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.

(5) Pri umeščanju stavb je potrebno zagotoviti vse požarne ukrepe zaradi zagotovitve potrebnih odmkov od sosednjih zemljišč in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko javnega cestnega omrežja in površin za dostavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti vse potrebne ukrepe zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

(7) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi namesti ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

27. 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) Pri objektih predstavlja etapo gradnja posameznega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo. Izvaja se postopno. Vendar proizvodnih ali poslovnih stavb ni možno pričeti uporabljati, dokler javna gospodarska infrastruktura ni zgrajena.

(3) Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji. Do tedaj so možne le tiste gradnje in prostorske ureditve, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja.

X. VPLIVNO OBMOČJE STRANK V POSTOPKU OPPN IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

28. člen (opis območij in povezav s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Vplivno območje strank v postopku je obravnavano ureditveno območje in tiste ureditve izven podrobnega načrta, ki so potrebne za izvedbo javne gospodarske infrastrukture.

(2) Vplivno območje strank v postopku v času gradnje in času običajne uporabe objekta obsega:

- vse nove gradbene parcele znotraj podrobnega načrta,
- vse posege v zvezi s predvidenimi dostopi s ceste na posamezno gradbeno parcelo,
- vse posege izven območja podrobnega načrta v zvezi z izvedbo javne gospodarske infrastrukture.

(3) Vplivno območje strank v postopku podrobnega načrta vsakega posameznega novega objekta ne sega preko meje območja podrobnega načrta.

XI. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

29. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Podrobni načrt v odloku in kartografskem delu **ter v tekstualnem in grafičnem deli SD3 OPPN predpisuje oz.** prikazuje tlorske in višinske gabarite objektov, ki upoštevajo odmike od prometnic in med samimi objekti.

(2) Za objekte in naprave, ki bodo grajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, so dopustna naslednja odstopanja od načrtovanih rešitev:

- število gradbenih parcel je 6 (ni odstopanj; **parceli z oznakama 3 in 4 skupaj tvorita eno gradbeno parcelo**),
- tlorisni gabariti objekta: dolžina in širina teh objektov lahko odstopa od gradbene meje iz grafičnega dela do +20%, vendar le ob sočasni zagotovitvi vseh predpisanih pogojev, objekti so lahko manjši,
- višina objektov: objekti so lahko nižji od predpisane višine,
- višinska regulacija terena (odkopavanje in nasipavanje zemljišč): odstopanja so lahko do +/- 0,50 m.

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

(4) **Dopustna so odstopanja od zarisanih zemljiških parcel zaradi natančnejšega projektiranja gospodarske javne infrastrukture ter preoblikovanje posameznih zemljiških parcel v skladu s potrebami investorjev, pri čemer mora biti zagotovljena celovitost prostorske ureditve in zagotovljeni predvideni odmiki od sosednjih zemljišč.**

(45) Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati realizacije podrobnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja. Odstopanja se lahko izvajajo na podlagi predhodne prostorske preveritve.

30. člen **(posegi izven območja podrobnega načrta)**

(1) Ne glede na določbe 6. člena odloka ureja podrobni načrt 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 prestavitve, 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 PROSTORSKEGA NAČRTA

31. člen **(obveznosti investorjev in izvajalcev v času gradnje)**

(1) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.

(2) Vsi ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje in projektnimi pogoji, 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 investor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

XIII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

32. člen
(merila in pogoji 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 enostavnih in nezahtevnih objektov se upoštevajo pogoji iz 11. člena tega odloka.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-01/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) vsebuje naslednje končne določbe:

»XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen
(vpogled v podrobni načrt)

Podrobni načrt s prilogami je v času uradnih ur na vpogled v prostorih Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj in na sedežu Občine Markovci, Markovci 43, 2281 Markovci.

34. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem določil tega podrobnega načrta opravlja Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor.

35. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) vsebuje naslednjo končno določbo:

»Ta popravek se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati naslednji dan po objavi.«

Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13 - O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) – sprememba I vsebuje naslednje končne določbe:

»III. KONČNE DOLOČBE

3. člen
(vpogled v spremembe in dopolnitve OPPN)

Spremembe in dopolnitve OPPN s prilogami so v času uradnih ur na vpogled v prostorih Občine Markovci, Markovci 43, 2281 Markovci in prostorih Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

4. člen
(uveljavitev sprememb in dopolnitev OPPN)

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-01/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) vsebuje naslednjo končno določbo:

»11. člen

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

Odlok o tretjih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-01/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) vsebuje naslednjo končno določbo:

»xx. člen

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

II. GRAFIČNI DEL

KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA:

1. Pregledna karta s prikazom območje obdelave in prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:5000
2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN in meje SD3 OPPN	M 1:5000
3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu s prikazom obstoječe GJI na območju SD3 OPPN	M 1:1000
4. Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN	M 1:1000
5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture na območju SD3 OPPN	M 1:1000
6. Situacija prometne ureditve na območju SD3 OPPN	M 1:1000
7. Načrt parcelacije na območju SD3 OPPN	M 1:1000



LEGENDA

- MEJA OPPN
OBMOČJE SD3 OPPN



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1
OBRтна CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Pregledna karta s prikazom območja obdelave in prikazom vplivov in povezav
s sosednjimi območji

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

Sodelavci
Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, grad.teh.

Faza
OSNUTEK

ID prostorskega akta
6780

Št. projekta
25 - OPPN - 04

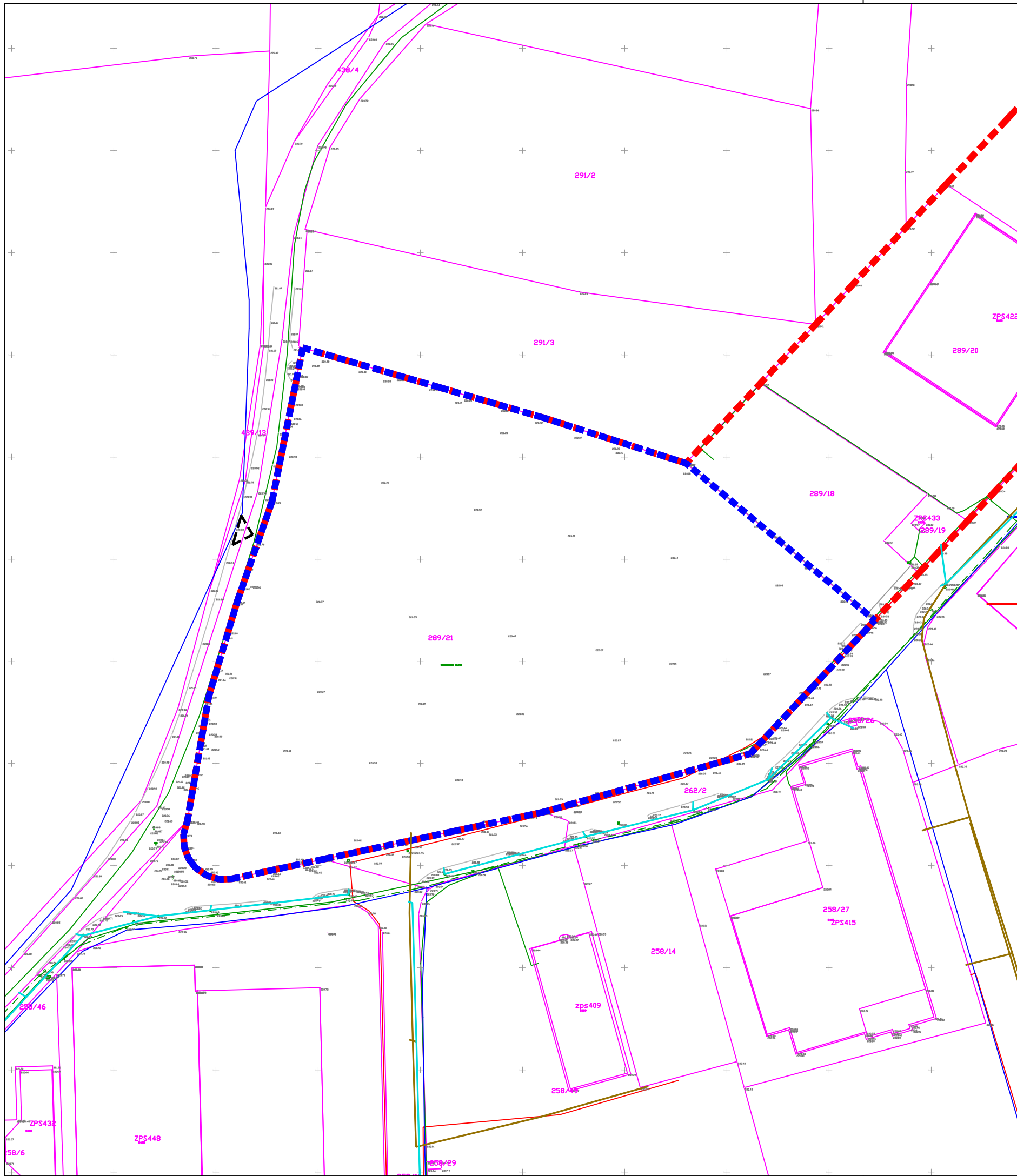
Datum
avgust 2026

Merilo
1: 5000

List

1





LEGENDA

- MEJA OPPN
- OBMOČJE SD3 OPPN
- PARCELNE MEJE
- PARCELNA ŠTEVILKA
- ELEKTRICNA_ENERGIJA_G
- ELEKTRONSKE_KOMUNIKACIJE_G
- KANALIZACIJA_G
- VODOVOD_G



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1
OBRтна CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu s prikazom obstoječe GJI
na območju SD3 OPPN

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

Sodelavci
Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, grad.teh.

Faza
OSNUTEK

ID prostorskega akta
6780

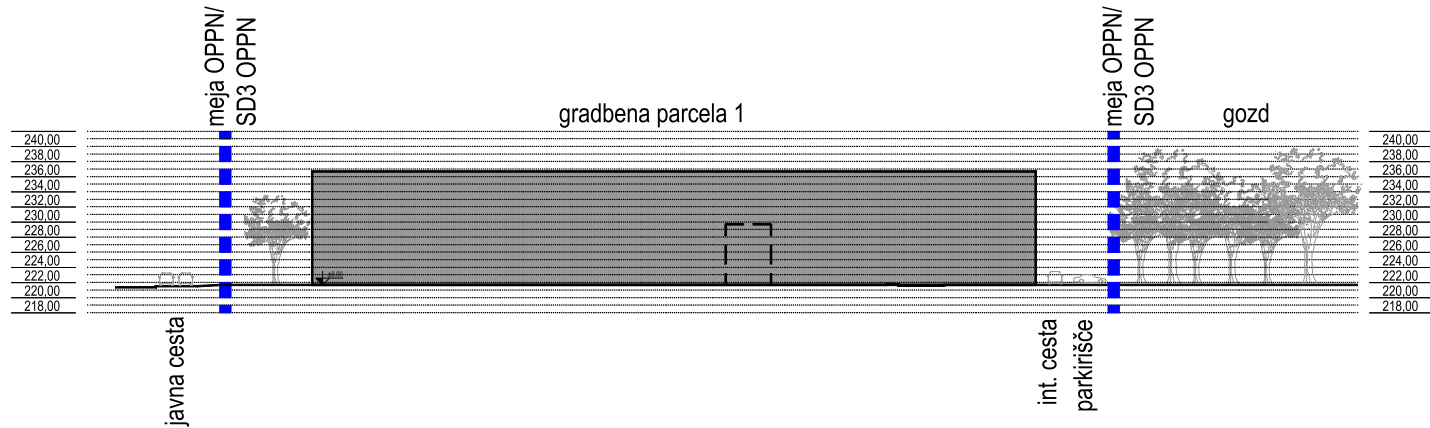
Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
avgust 2026

Merilo
1: 1000

List
3

PREREZ A-A

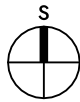


KOLIČBENE TOČKE GRADBENIH MEJ:

točke	Y	X
1	572231.0632	140438.1084
2	572199.8947	140331.1341
3	572266.5236	140345.4139
4	572278.9140	140387.7500
5	572292.9120	140383.2855
6	572320.8822	140360.0072
7	572343.2715	140386.9092
8	572310.0527	140414.5557

LEGENDA

- MEJA OPPN
- MEJA SD3 OPPN
- GRADBENA MEJA
- PARCELNE MEJE
- 289/21 PARCELNA ŠTEVILKA
- 1 ŠTEVILKA GRADBENE PARCELE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- 15m MAKSIMALNA VIŠINA OBJEKTA
- OBSTOJEČA CESTA
- UTRJENE MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- PREREZ
- 4 KOLIČBENE TOČKE GRADBENIH MEJ
- DREVO
- PREDVIDENI DOVOZI
- PREDVIDENI DOVOZI (OPCIJSKO)



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNA CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Ureditvena situacija na območju SD3 OPPN

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

Sodelavci
Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, grad.teh.

Faza
OSNUTEK

ID prostorskega akta
6780

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
avgust 2026

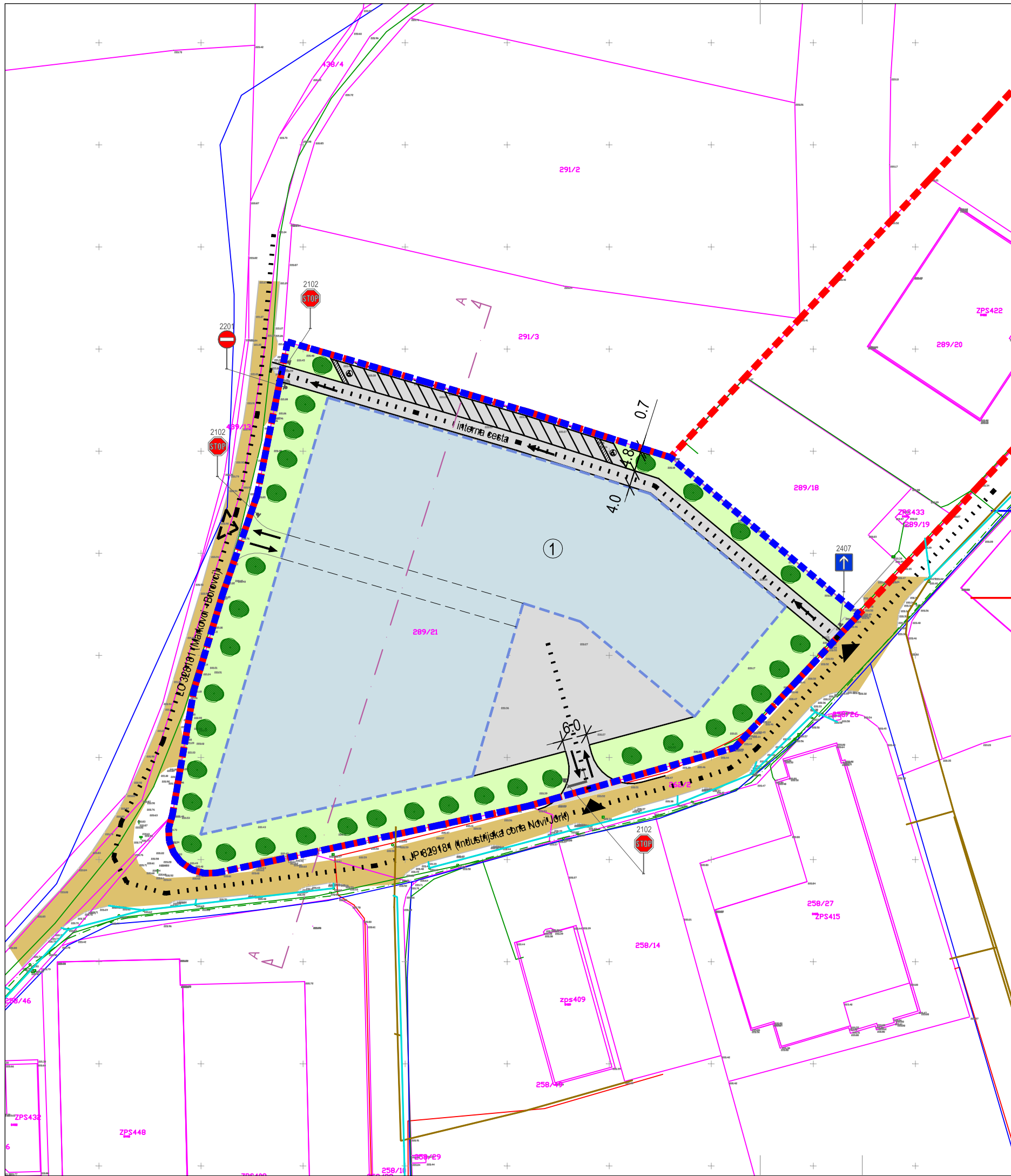
Merilo
1: 1000

List
4

A=0.1247m2



5



LEGENDA

- MEJA OPPN
- MEJA SD3 OPPN
- GRADBENA MEJA
- PARCELNA MEJA
- PARCELNA ŠTEVILKA
- ŠTEVILKA GRADBENE PARCELE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČA CESTA
- UTRJEENE MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVO
- PREDVIDENI DOVOZI
- PREDVIDENI DOVOZI (OPCIJSKO)
- SMERI PROMETA
- INTERVENCIJSKA POT



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNA CONA NOVI JORK (območje III)

Risba

Situacija prometne ureditve na območju SD3 OPPN

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

Sodelavci
Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, grad.teh.

Faza
OSNUTEK

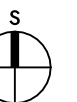
ID prostorskega akta
6780

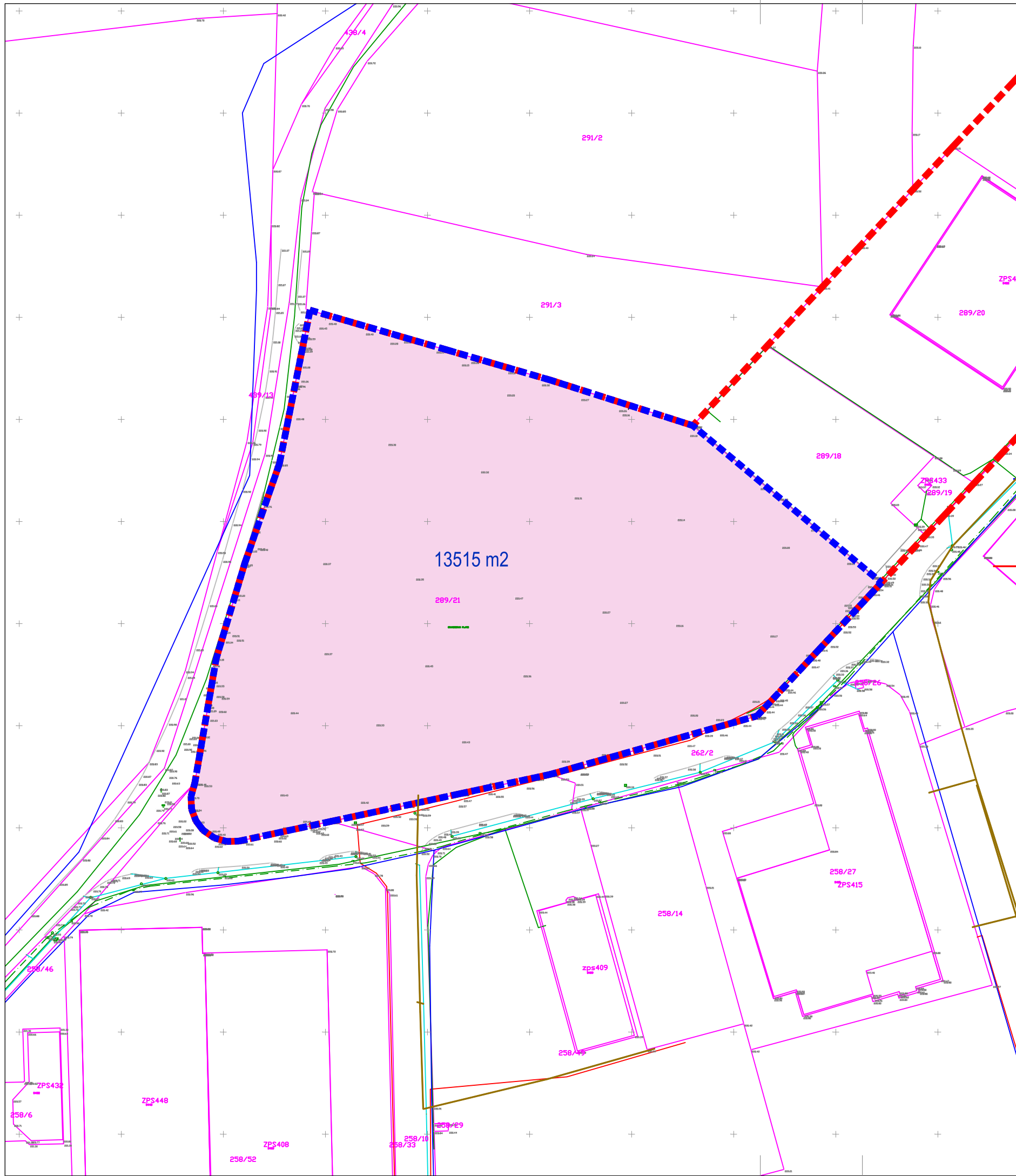
Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
avgust 2026

Merilo
1: 1000

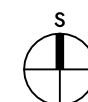
List
6





LEGENDA

- MEJA OPPN
 - MEJA SD3 OPPN
 - PARCELNA MEJA
 - PARCELNA ŠTEVILKA
 - ŠTEVILKA GRADBENE PARCELE
 - GRADBENA PARCELA
- 13515 m2 OKVIRNA VELIKOST GRADBENE PARCELE



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNA CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Načrt parcelacije na območju SD3 OPPN

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

Sodelavci
Zvonka KELC, univ.dipl.inž.arh.
Andreja KORPIČ, mag.inž.arh.
Petra JAMNIK, grad.teh.

Faza
OSNUTEK

ID prostorskega akta
6780

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
avgust 2026

Merilo
1: 1000

List
7

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

KAZALO SPREMLJJOČEGA GRADIVA:

- A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- B. Podatki iz prikaza stanja prostora
 - 1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
 - 2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora
- C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
 - 1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN
 - 2. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
 - 3. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
 - 4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in za varovanje zdravja ljudi ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP
 - 6. Nosilci urejanja prostora
 - ~~7. Analiza mnenj~~
- D. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti presoje sprejemljivosti plana na varovana območja
- E. Sklep o pričetku priprave OPPN
- F. Strokovne podlage
- ~~G. Mnenja nosilcev urejanja prostora~~
- ~~H. Poročilo o sodelovanju javnosti~~
- ~~I. Povzetek za javnost~~
- ~~J. Elaborat ekonomike~~

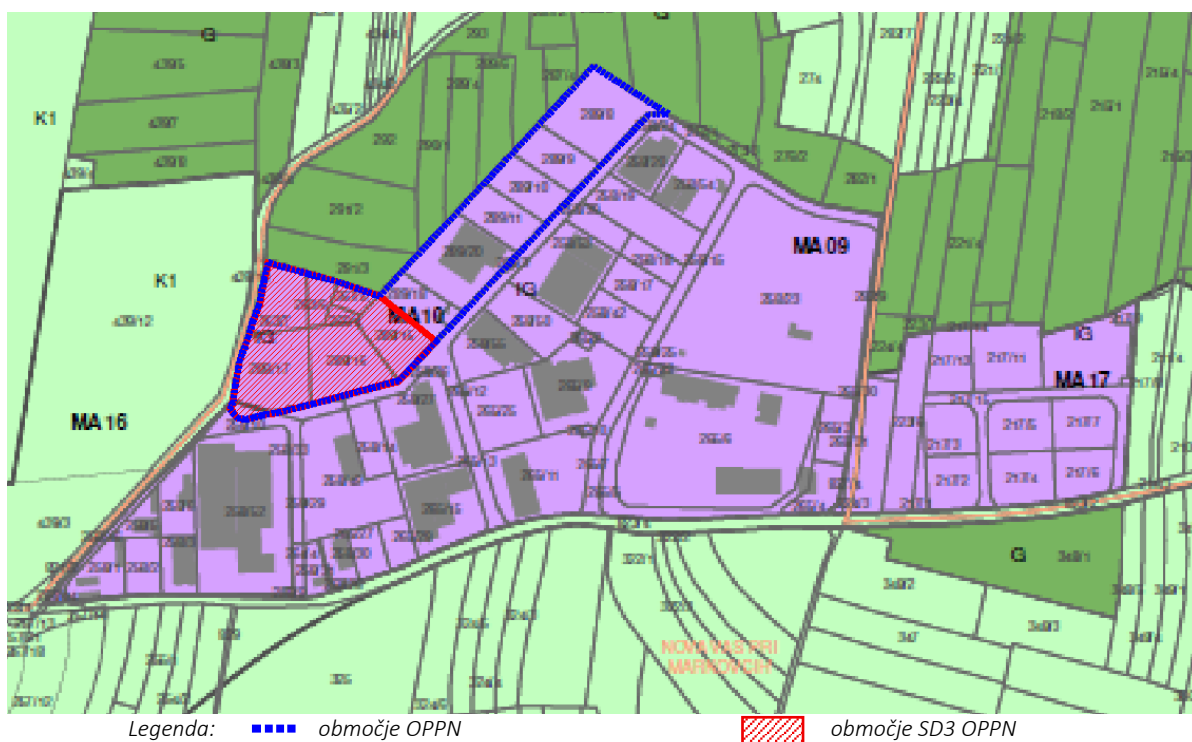


A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13, 3/13 – popr., 5/14 in 36/18; v nadaljevanju OPPN).

Obravnavano območje se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/17, 41/17 – obvezna razlaga, 5/19, 46/19, Uradni list RS, št. 95/21 – odl. US, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/23, 22/25 – tehnična posodobitev; v nadaljevanju OPN) nahaja v EUP MA10 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork – širitev sever), kjer je namenska raba prostora opredeljena kot IG in za katero je v skladu s 98. členom OPN ostal v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13, 3/13 – popr., 5/14 in 36/18).

Prikaz območja OPPN in območja SD3 OPPN na prikazu namenske rabe (ni v merilu)



B. Podatki iz prikaza stanja prostora

1. Območje tretjih sprememb in dopolnitev OPPN

Območje tretjih sprememb in dopolnitev OPPN (v nadaljevanju SD3 OPPN) zajema, po veljavnem OPN Občine Markovci, del enote urejanja prostora MA10 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork – širitev sever) in sicer parcelo št. 289/21 k.o. 416 Nova vas pri Markovcih. V osnovnem OPPN je to površina, ki jo predstavlja gradbena parcela 1 in so jo pred združitvijo parcel tvorile parcele parc. št. 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 289/15, 289/16 in 289/17; vse k.o. 416 Nova vas pri Markovcih.

Površina območja SD3 OPPN znaša 1,3515 ha.

Prikaz območja obdelave na DOF (ni v merilu):



Legenda: --- meja OPPN

 območje SD3 OPPN

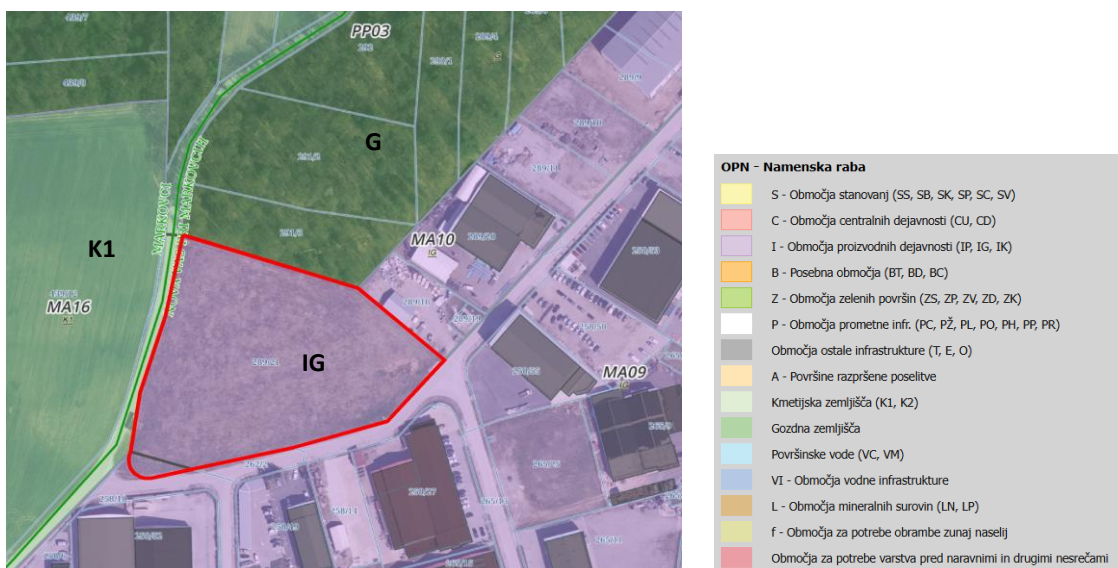
2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora

Raba prostora:

- namenska raba prostora: IG – gospodarske cone

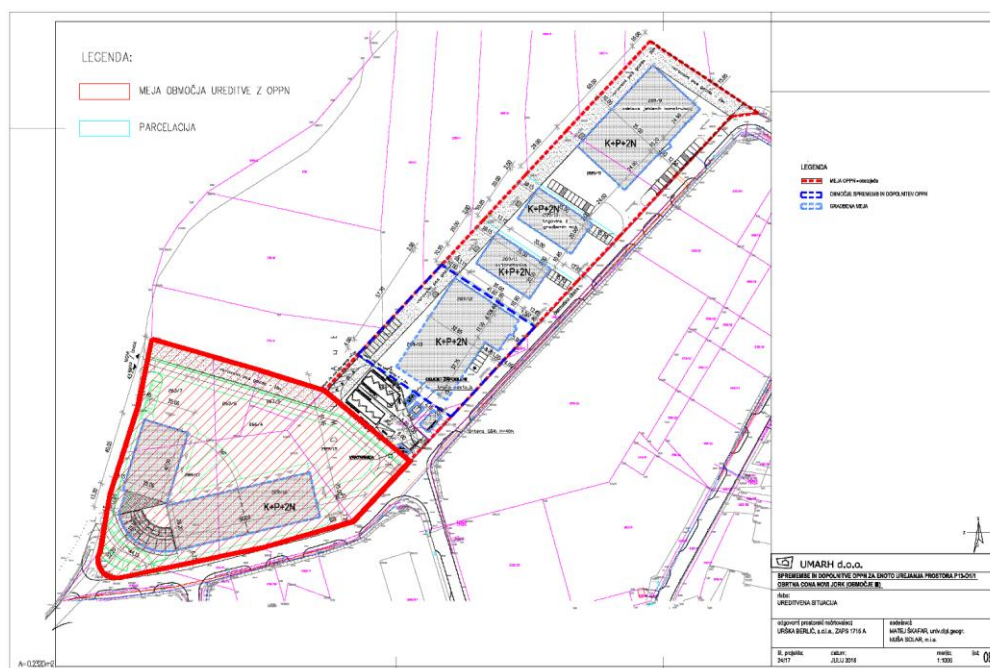
IG so gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim.

Izsek iz OPN s prikazom območja SD3 OPPN (ni v merilu)



Legenda: območje SD3 OPPN

Prikaz območja obdelave na ureditveni situaciji iz veljavnega OPPN



Legenda: območje SD3 OPPN

dejanska raba prostora:

Prikaz dejanske rabe s prikazom območja SD3 OPPN (ni v merilu)



Legenda: 1100 – njiva
 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče
 2000 - gozd
 3000 – pozidano in sorodno zemljišče

Gospodarska javna infrastruktura:

- Promet:

Zahodno od območja SD3 OPPN poteka lokalna cesta LC 328181 (Markovci – Borovci), južno oziroma jugovzhodno od območja pa poteka javna pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork).



Legenda: — lokalna cesta — javna pot

- Vodovodno omrežje:

Na zahodni strani lokalne ceste LC 328181 Markovci – Borovci in južni strani JP 829181 poteka sekundarno vodovodno omrežje.



Legenda: — vodovodni cevovod

- Kanalizacijsko omrežje:

Na južni strani območja SD3 OPPN je izveden fekalni kanalizacijski priključek.

Meteorna kanalizacija poteka na južni strani javne poti JP 829181 Industrijska cona Novi Jork.



Legenda: — fekalni vod — meteorni vod

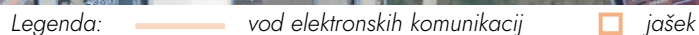
- Energetska omrežja:

Južno od območja SD3 OPPN oziroma na severni strani javne poti JP 829181 poteka obstoječe elektroenergetsko omrežje.



Legenda: — elektroenergetsko omrežje

Na območju SD3 OPPN, južni strani javne poti JP 829181 in v območju lokalne ceste LC 328181 Markovci – Borovci potekajo vodi elektronskih komunikacij.



- **Kulturna dediščina:** Na obravnavanem območju ni zavarovane kulturne dediščine, območje se ne nahaja znotraj vplivnih območij kulturne dediščine.
- **Varstvo voda:** Obravnavano območje se nahaja izven vodovarstvenih območij.
- **Poplave:** Obravnavano območje se nahaja izven območij poplavne nevarnosti.
- **Plazljivost, erozija:** Obravnavano območje se nahaja izven plazljivih in izven erozijskih območij.
- **Varovanje narave:** Na obravnavanem območju se ne nahajajo območja z naravovarstvenim statusom.
- **Gozdovi:** Na severnem delu obravnavano območje meji na gozd s posebnim režimom – varovalni gozd 12714. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so na nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja ZN, vsaj 1 m. Ureditve se lahko locirajo bližje meje gozda s soglasjem Zavoda za gozdove Slovenije.

Na obravnavanem območju ni v veljavi in ni v pripravi državnega prostorskega načrta.



C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo SD3 OPPN

Na obravnavanem območju je v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/13, 3/13 – popr., 5/14 in 36/18; v nadaljevanju: OPPN), ki je večji meri že realiziran.

Pobudnik priprave SD3 OPPN je zasebno podjetje, s sedežem v Občini Markovci, ki upravlja z območjem obdelave in želi širiti obstoječo dejavnost. Gre za družinsko podjetje, ki ima dolgoletno mlinarsko tradicijo in se ukvarja z mletjem pšenice, rži, ajde in koruze slovenskega porekla ter nudijo različen nabor žit in žitnih izdelkov (mok, otrobov, zdrobov in kosmičev). Obstoječe podjetje je oddaljeno cca. 2,5 km od obravnavane lokacije.

Zaradi spremembe investicijskih namer podjetja obstoječi prostorski izvedbeni pogoji ne ustrezajo več v celoti predvidenim investicijam in onemogočajo njihovo izvedbo, zato se je pojavila potreba po njihovih spremembah. Investitor namerava na obravnavanem območju postaviti kompleks za skladiščenje žit in izdelkov iz žit.

Predvidena je sprememba gradbenih mej objektov, sprememba dopustnih dejavnosti v posameznih objektih in sprememba prometne ureditve in parkiranja.

Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN.



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

2.1 Programska izhodišča, prostorska ureditev

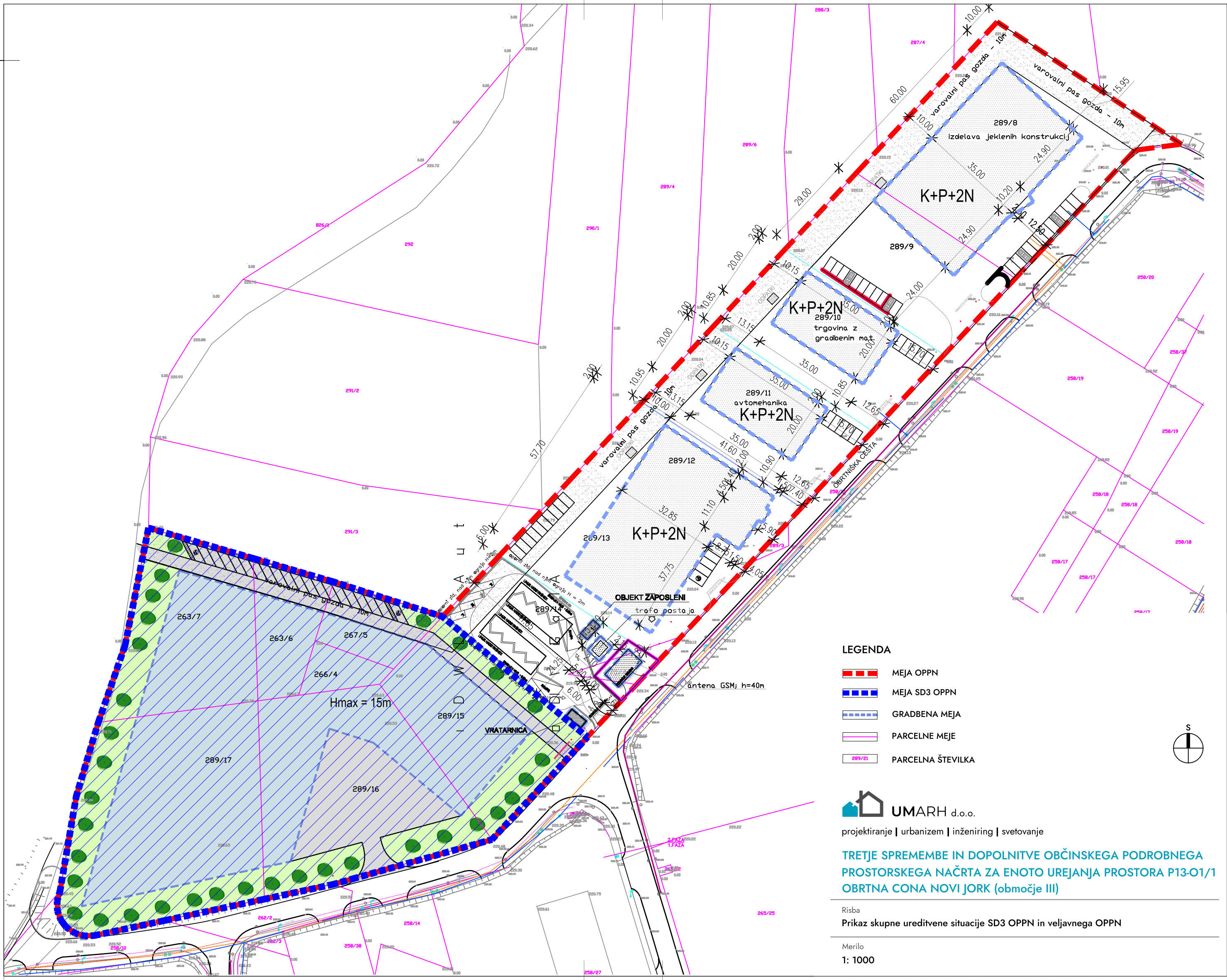
Na območju SD3 OPPN se načrtuje izgradnja objektov, ki bodo namenjeni opravljanju dejavnosti v skladu z namensko rabo prostora (predvsem skladiščenju žitaric, moke in izdelkov iz žitaric) s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami.

Predvideno oblikovanje objektov nadaljuje način pozidave, predvidene v osnovnem OPPN. Največji horizontalni gabarit pozidave je omejen z gradbeno mejo. Oblikovanje objektov je predvideno sodobno, zaželena je ravna streha oziroma oblikovanje streh v videzu ravne streh. Dopustne so strehe z majhnim naklonom. Največja višina objektov ne sme presegati 15 m. Nadstrešnice pred vhodi je dovoljeno postavljati izven gradbenih linij oz. mej, v kolikor so oblikovane kot konzolne nadstrešnice, brez podpor.

Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest, glede na predvideno dejavnost v objektu. Velikost objektov se mora prilagoditi zadostnemu številu predpisanih parkirnih mest. Ob robu ureditve je načrtovana zasaditev z drevesi za omilitev vpliva na krajinsko sliko območja celotne obrtne cone.

Na naslednjem listu je prikazana s SD3 OPPN predvidena ureditev skupaj s preostalim območjem OPPN, ki se ne spreminja.





LEGENDA

- MEJA OPPN
- MEJA SD3 OPPN
- GRADBENA MEJA
- PARCELNE MEJE
- PARCELNA ŠTEVILKA



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRтна CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Prikaz skupne ureditvene situacije SD3 OPPN in veljavnega OPPN

Merilo
1: 1000

2.2 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

Obravnavano območje se nahaja v Občini Markovci, v obstoječi proizvodni coni Novi Jork. Območje se preko obstoječega lokalnega prometnega omrežja navezuje na občinski prometni sistem. Oddaljenost od centra naselja Markovci (občinska stavba, trgovina, šola, pošta, ...), do katerega vodi več lokalnih cest, znaša cca. 1,7 km. Avtobusno postajališče se nahaja v oddaljenosti cca. 1,2 km v smeri Markovcev oziroma Spuhlje in cca. 700 m v smeri Sobotincev.

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji



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

S SD3 OPPN bo načrtovana naslednja infrastrukturna ureditev:

- interna prometna ureditev in ureditev parkirišča za potrebe predvidenega objekta na območju SD3 OPPN,
- navezava (priključek) območja na javno pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork) na vzhodu,
- navezava (priključek) območja na lokalno cesto LC 328181 (Markovci – Borovci) na zahodu,
- izvedba cestnega priključka na javno pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork) na območju manipulacijske površine predvidenega objekta,
- navezava predvidenega objekta na elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljalcev (enako kot velja za veljavno ureditev v veljavnem OPPN),
- naveza komunalnih odpadnih vod na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji upravljalca in izvedba ločenega sistema za odvajanje padavinskih vod s ponikanjem.

Skupaj s postopkom priprave SD3 OPPN je predvidena izdelava elaborata ekonomike, ki bo za izvedbo SD3 OPPN opredelil:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v SD3 OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike bo osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se izdelava v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZureP-3).

3.1 Prometno urejanje

Javno prometno omrežje je do območja SD3 OPPN že izvedeno. Ob zahodnem robu ureditve poteka lokalna cesta LC 329181 (Markovci – Borovci), ob južnem oziroma jugovzhodnem robu ureditve pa javna pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork).

Znotraj območja SD3 OPPN je predvideno interno prometno omrežje. Predvidena je izvedba nove interne ceste ter manipulacijskih površin, ki se bodo z novimi cestnimi priključki navezovali na obstoječe prometno omrežje.

Interna cesta je predvidena kot enosmerna cesta z voziščem širine 4 m, ob katero se umeščajo parkirna mesta za osebne avtomobile – parkiranje pod kotom 45 stopinj. Cesta bo imela dvostransko priključevanje na javno prometno omrežje in je predvidena kot interventna dostopna cesta.

Osrednje manipulacijske površine se priključujejo na javno cesto ločeno od interne ceste. Predvidena je možnost prehoda objekta in možnost dvostranskega priključevanja.

Priključki na javno cesto morajo biti projektirani v skladu z zahtevami glede na merodajno vozilo.

Na severni strani predvidene interne ceste se bo uredilo parkirišče za potrebe obravnavanega območja. Zagotoviti je potrebno zadostno število parkirnih mest v skladu z namembnostjo objekta. Parkirne površine, ki so večje od deset parkirnih mest je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na štiri parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.



3.2 Vodovodno omrežje

V skladu s pogoji upravljalca se bo predvidena novogradnja navezala na javno vodovodno omrežje.

3.3 Kanalizacijsko omrežje

Sistem mora biti zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod od padavinskih vod. V javno kanalizacijo, katera se zaključi s ČN v Markovcih, je možno navezati izključno komunalne odpadne vode.

Kanalizacija odpadnih komunalnih vod

V skladu s pogoji upravljalca se bodo komunalne odpadne vode iz objekta vodile v javno kanalizacijsko omrežje. V javno kanalizacijo je možno odvajati izključno komunalne odpadne vode. Industrijskih odpadnih vod ni dopustno priključevati na javno kanalizacijo.

Gravitacijsko odvajanje komunalnih odpadnih vod iz objekta je dopustno le iz delov, ki ležijo nad koto terena oziroma nad koto pokrova revizijskega jaška, v katerega se bo priključek izvedel.

Tla v skladiščih oz. industrijskih stavbah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le teh, morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za odpadne vode.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih vod 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 (Ur. l. RS, št. 10/99, 40/04, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2). Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj.

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Meteorna kanalizacija in odvodnjavanje

Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo, prioriteto ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podtalnice. Zmožnost ponikanja mora biti v projektni dokumentaciji računsko dokazana. Ureditev odvodnje mora biti načrtovana in izvedena tako, da se stanje ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti.

Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko usedalnikov in lovilcev olj, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST 858-2).

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom (zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

Padavinske vode iz obravnavanega območja je treba prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba



padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.

3.4 Elektroenergetsko omrežje

V skladu s pogoji upravljalca se bo predvidena novogradnja navezala na elektroenergetsko omrežje. Predvidena je navezava na obstoječo transformatorsko postajo (TP), ki se nahaja na parceli parc.št. 289/19 k.o. Nova vas pri Markovcih. V osnovnem OPPN predvidena priključna moč se za območje SD3 OPPN (gradbena parcela 1) ne bo spreminjala.

3.5 Elektronske komunikacije

V skladu s pogoji upravljalca se bo predvidena novogradnja navezala na telekomunikacijsko omrežje.

3.6 Ogrevanje objektov

Ogrevanje objekt/ov bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Objekt mora biti projektiran v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije. Vrste energentov, ki so dopustni so obnovljivi viri energije in ostali viri energije v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in prisilno.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda si bo investitor dolžan za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine),
- ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) si bo investitor dolžan predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

3.7 Odpadki

Med gradnjo se na gradbišču začasno skladišči gradbeni in drugi odpadki. Prav tako se začasno skladišči proizvodi ali njihovi deli, ki niso odpadki in se lahko ponovno uporabijo za namene, za katere so bili prvotno izdelani.

Investitor mora zagotoviti oddajo vseh vrst gradbenih odpadkov (tudi nevarnih) zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov. V skladu z veljavno Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, lahko investitor začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kot eno leto.

Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladišči v zaprtih posodah in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.



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

4.1 Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN oziroma območju SD3 OPPN ni zavarovanih vrednot kulturne dediščine.

Pri pripravi SD3 OPPN se bodo upoštevala splošna določila glede varstva ostalin:

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju 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.

4.2 Ohranjanje narave

Območje OPPN oz. območje SD3 OPPN se ne nahaja znotraj zavarovanih območij narave. Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.

Območje OPPN oz. območje SD3 OPPN se nahaja ob varovalnem gozdu, zato je treba upoštevati naslednje pogoje z vidika varovanja gozda:

- stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m. Ureditve se lahko locirajo bližje meje gozda s soglasjem Zavoda za gozdove Slovenije;
- investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
-

4.3 Varovanje voda ter varstvo vodnih virov in podtalnice

Območje SD3 OPPN se ne nahaja na vodovarstvene območju.

Območje SD3 OPPN se nahaja izven erozijsko ogroženih območij.

Območje SD3 OPPN se nahaja na območju zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov.

Območje SD3 OPPN se nahaja izven območja poplavne nevarnosti.

Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.



Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Viški padavinskih vod se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo.

Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda s povoznih, intervencijskih in manipulativnih površin ter parkirišč bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2). Vse te površine morajo biti utrjene, obrobene z robniki, stiki morajo biti nepropustni.

Prostori in mesta med gradnjo in obratovanjem, kjer se bodo pretakale, skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot lovina skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njen nahajajo ter dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi. V kolikor obstaja verjetnost onesnaženja požarnih voda z nevarnimi snovmi, mora biti zajem le-teh urejen na enak način.

Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

4.4 Varstvo pred hrupom

Območje OPPN oziroma SD3 OPPN se nahaja v območju IV. stopnje varstva pred hrupom.

Vse dejavnosti na območju se morajo načrtovati v skladu z mejnimi vrednostmi hrupa glede na stopnjo varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Strojne naprave, ki so vir hrupa, je treba namestiti na tiste strani fasad proizvodnih oz. poslovnih objektov, kjer ni stanovanjskih objektov, na katere bi imelo obratovanje te naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje.

4.5 Varstvo pred požarom

Območje SD3 OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednja. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.

Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah se bo zagotavljala iz obstoječega hidrantnega omrežja.



Protipožarni ukrepi bodo opredeljeni v ustreznih elaboratih in načrtih, ki bodo predmet izdelave projektne dokumentacije in ki izkazujejo zanesljivost gradnje predvidenega objekta/ov. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne požarne ločitve, skladno z veljavno zakonodajo.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko javnega cestnega omrežja in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti vse potrebne ukrepe zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

4.6 Varstvo tal

Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohrani njena rodovitnost in količina.

Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

4.7 Varstvo zdravja

Območje SD3 OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti zraka.

S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin, v skladu z veljavnimi predpisi o učinkoviti rabi energije in v skladu z veljavnimi predpisi o dopustnosti emisij snovi v zrak.

Onesnažen zrak iz proizvodnih procesov je treba voditi na prosto skozi filtrne naprave.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

S stališča svetlobnega onesnaženja je treba javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objekta in prometnih površin, na območju SD3 OPPN, prilagoditi zahtevam veljavne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.



4.8 Protipotresna gradnja:

Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,100 pri povratni dobi 475 let.

4.9 Vplivno območje, varovalni pasovi:

Območje se nahaja ob gozdu s posebnim režimom – varovalni gozd. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja SD OPPN, vsaj 1 m. Ureditve se lahko locirajo bližje meje gozda s soglasjem Zavoda za gozdove Slovenije.

Območje SD3 OPPN se nahaja v varovanem pasu lokalne ceste LC328181 (Markovci – Borovci) in javne poti JP 829181 (industrijska cona Novi Jork).

Območje SD3 OPPN se nahaja v varovalnem pasu elektroenergetskega voda in voda elektronskih komunikacij.



5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP

Območje ureja Občinski prostorski načrt Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/17, 41/17 – obvezna razlaga, 5/19, 46/19, Uradni list RS, št. 95/21 – odl. US, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/23, 22/25 – tehnična posodobitev; v nadaljevanju: OPN), ki določa za obravnavano območje podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN, kot usmeritve za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN. V prilogi 1 OPN so za območja podrobne namenske rabe IG med drugim določene dopustne vrste objektov, glede na namen.

Splošni PIP za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN (94. člen OPN):

»(1) Za EUP MA09, **MA10**, ki se urejajo z veljavnimi podrobnejšimi prostorskimi akti in EUP MA02, MA11, PP07, SO05 v katerih občina predvideva pripravo OPPN, je dopustna priprava enotnega OPPN za celovito območje EUP ali več ločenih OPPN za posamezne dele EUP, ki predstavljajo prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo), pri čemer naj dinamika priprave posameznih OPPN v EUP zagotavlja smiselno zaporednost prostorskih ureditev. Z novim aktom je dopustno nadomestiti veljavne akte in se izogniti postopku sprememb in dopolnitev posameznih veljavnih podrobnejših aktov za del EUP ob upoštevanju smiselne prostorske in funkcionalne členitve območja in možne zaporednosti prostorskih ureditev.

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

(3) Meje in podrobnejšo namensko rabo za OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, je v postopku priprave dopustno prilagoditi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN je dopustno spreminjati pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo lastniki na novo vključenih ali izključenih parcel ali da občinski svet Občine sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi s spremembo območja OPPN. Po sprejemu OPPN se s spremenjeno rabo ali mejo EUP uskladi tudi OPN v predpisanem postopku.

(4) Nezazidana stavbna zemljišča na območju predvidenega OPPN morajo lastniki zemljišč do začetka gradnje po OPPN vzdrževati v urejenem stanju. Za vmesno obdobje je dopustna začasna sprememba dejanske rabe, ki ne sme biti funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(5) Občina ima pravico zahtevati pripravo in sprejem OPPN tudi za območja, ki niso opredeljena v sprejetem aktu, če predvideva, da bo ureditev prostora ali poseganje v prostor povzročalo prostorska navzkrižja v času izvedbe posega ali v času obratovanja opredeljene dejavnosti v objektih na opredeljenem posegu. Pripravo OPPN začne občina brez spremembe OPN pod pogojem, da je v OPN že opredeljena ustrezna namenska raba. Po sprejetju OPPN pa OPN uskladi z vsebino OPPN v predpisanem postopku. Takšna območja so:

1. gradnja objektov z enim ali dvema stanovanjema, kadar gre za več kot 5 objektov ali presega 0,5 ha površine - velja tudi za območja širitev naselij.
2. gradnja objektov z več stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja, kadar je zmogljivost objekta več kot 50 stanovanj oziroma več kot 100 postelj,
3. avtokamp s površino večjo od 0,5 ha,
4. na površinah, kjer je potrebno urediti novo parcelacijo za gradnjo objektov (tudi komasacija ali razlastitev stavbnih zemljišč) in na površinah, ki nimajo urejenih dovozov,



5. na območjih proizvodnih dejavnosti velikosti več kot 0,8 ha, kadar gre za kompleksne preureditve ter nadomestne gradnje in za sanacijo ali za spremembo tehnologije,
 6. gradnja gospodarske javne infrastrukture za omrežja, daljša od 1000 m s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti,
 7. objekti gospodarske javne infrastrukture, ki obsegajo več kot 0,5 ha ureditev, razen v primerih, ko gre za kompleksno gradnjo manjšega obsega, ki je kot taka opredeljena s tem odlokom.
 8. prostorske ureditve na območjih prepoznavnosti zunaj naselij.
- (6) V postopku priprave OPPN mora načrtovalec upoštevati usklajene zahteve (pogoje) nosilcev urejanja prostora in pridobiti natančne podatke o poteku tras obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture ter jih upoštevati v postopku priprave OPPN.
- (7) Za vsako poznejšo podrobnejšo izdelavo prostorskih aktov (OPPN) si mora izdelovalec na območni enoti upravljavca distribucijskega električnega omrežja in naprav pridobiti natančne podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov in lokacije posameznih elektroenergetskih objektov, ki vplivajo na stanje prostora, ter jih upoštevati v postopku priprave in sprejema OPPN. Enako si mora izdelovalec ali investitorji pridobiti smernice oz. projektne pogoje za izdelavo prostorskih aktov, za postopek priprave za posamezna območja OPPN, ter mnenje oz. izjave o tem, da so predlagane rešitve skladne s predpisi, zmogljivostjo omrežja in pogoji upravljavca.
- (8) Za opremljanje novih območij oziroma za izgradnjo novih objektov mora občina v dogovoru z upravljavci določiti koordinatorskega opremljanja, ki bo poskrbel za financiranje minimalne komunalne infrastrukture območja in med drugim tudi za izgradnjo elektroenergetskih objektov.«

Podrobne usmeritve za načrtovanje morebitnih sprememb in dopolnitev obstoječega OPPN v OPN niso opredeljene.

5.1 Povzetek upoštevanja temeljnih pravil urejanja prostora, določenih v ZUreP-3 in PRS

Pri pripravi SD3 OPPN so upoštevana temeljna pravila urejanja prostora v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju PRS), predvsem glede:

- **racionalne rabe prostora** (21. člen ZUrep-3 in 23. člen PRS): predvidene ureditve so umeščene v prostor na način, da se poselitev načrtuje kot zapolnitev nepozidanih stavbnih zemljišč. Razmestitev dejavnosti je zasnovana na način, da prihaja do čim manjših konfliktov med obstoječo in predvideno rabo prostora. Ustrezno razmerje med zelenimi in pozidanimi površinami se zagotavlja z omejitvijo velikosti objektov, ki so lahko umeščeni na predvideno parcelo in zadostno velikimi gradbenimi parcelami. Predvidena ureditev ima omogočeno zelo dobro povezavo na prometno omrežje.
- **prepoznavnosti naselij in krajine** (22. člen ZUrep-3) **ter zagotavljanja kakovostne prostorske strukture** (23. člen PRS) – območje površin za industrijo je umeščeno ob obstoječa industrijska območja, s čimer se zaokrožuje širše območje proizvodnih dejavnosti. Krajinska slika se varuje z omejitvijo višine velikosti objektov, ki je največ 15 m in ne presega višine ravninskega gozda v zaledju cone. Območje je na ravnini in je krajinsko neizpostavljeno, na zahodnem, krajinsko najbolj izpostavljenem robu območja je predvidena zasaditev zelenega roba z visokoraslimi drevesi.



- **notranjega razvoja naselja in poselitvenih območij** (27. člen ZUrep-3 in 26. člen PRS) – predvidena gradnja predvideva pozidavo obstoječih stavbnih zemljišč, nadaljevanje obstoječega vzorca pozidave območja proizvodnih dejavnosti, ustrezno izkoriščenost zemljišč in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, vzpostavljeno je uravnoteženo razmerje med grajenimi, nepozidanimi in zelenimi površinami.
- **načrtovanja gospodarske javne infrastrukture** (34. člen ZUrep-3 in 39. in 100. člen PRS) – vsa pglavitna komunalna infrastruktura, na katero je predvideno priključevanje, je že izvedena v območju SD3 OPPN, omogočeno je priključevanje na prometno omrežje, elektro, plinovodno omrežje in omrežje elektronskih komunikacij ter na kanalizacijsko in vodovodno omrežje.
- **meril za določanje gradbenih parcel** (39. člen ZUrep-3) – gradbene parcele so določene v velikosti, primerni za gradnjo industrijskih in podobnih stavb in omogočajo umestitev zadostnih parkirnih in manipulativnih površin ob objektih. Omogočeno je priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dostop do zemljišč. Odmiki med stavbami so predvideni na način, da je omogočeno vzdrževanje objektov in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti.
- **zagotavljanja konkurenčnosti naselij v širšem prostoru** (23. člen PRS) – predvidena ureditev bo omogočala razvoj gospodarstva, razvoj novih delovnih mest. Predvidena ureditev ima omogočeno dobro prometno povezljivost, ugodno prometno povezanost na lokalno prometno omrežje in kolesarske povezave z občinskim središčem Markovci v smislu trajnostne mobilnosti prebivalstva.
- **pravil za načrtovanje poselitvenih območij** (25. člen PRS) – s predvideno ureditvijo se zagotavlja ustrezna ponudba funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.
- **pravil za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti** (33. člen PRS) - z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti se zagotovijo površine za proizvodnjo in ostale gospodarske dejavnosti.
- **pravil za načrtovanje grajene strukture** (87. – 94. člen PRS) – določena so oblikovna in funkcionalna merila, tipologija zazidave, regulacijske črte (gradbena meja), višinska regulacija, oblikovanje streh. Določene so okvirne velikosti gradbenih parcel in najmanjši odmiki od sosednjih zemljišč. V SD3 OPPN sta določena faktor zazidanosti in faktor izrabe.
- **pravila za načrtovanje in graditev enostavnih objektov** (98. člen PRS) – dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov in pogoji za načrtovanje le-teh (dopustni objekti, oblikovanje, lega...).



5.2 Povzetek upoštevanja splošnih smernic s področja razvoja poselitve

Pri pripravi SD3 OPPN so upoštevane predvsem Splošne smernice s področja razvoja poselitve (29. januar 2013). Območje stavbnega zemljišča z namensko rabo IG – gospodarske cone, je bilo določeno s sprejetjem OPN Občine Markovci. V SD3 OPPN so upoštevane splošne smernice, ki podrobneje usmerjajo poselitev:

2.2 RAZVOJ NASELIJ IN RAZPRŠENE POSELITVE

2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Usmeritve za razvoj poselitve so osnova za dolgoročno (strateško) usmerjanje razvoja poselitve na lokalni in regionalni ravni. Upoštevajo se zmogljivosti prostora, racionalnost opremljanja zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselij in obstoječe pozidave.

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti);
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);
- celovito prenavo in revitalizacijo obstoječih območij mestnih središč, vključno z zagotavljanjem ustreznega zmogljivega javnega potniškega prometa in z večanjem faktorja izrabe prostorskih enot in to ob upoštevanju visokega deleža zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, obstoječih kakovostnih prostorskih struktur varstva stavbne in nasebinske dediščine;
- krepitev turistične funkcije prepoznavnih mestnih območij, zlasti mestnih središč;
- **ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.**

2.2.2.1 Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, kar pomeni intenzivnejšo rabo ekstenzivno izrabljenih ali praznih zemljišč, izkoriščanje notranjih rezerv mest in ustrezne zgostitve prebivalcev ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljše izkoriščenost in **kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).**

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenavo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo in sanacijo degradiranih območij, s katerimi se poleg prostorskih ciljev upošteva tudi možnosti za gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju potencialne ogroženosti. **Ekstenzivno izrabljene so tiste površine, kjer je raba prostora neracionalna in jo je z isto namembnostjo možno intenzivirati. Ob tem se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju in povezave z odprto krajino.**

S sanacijo, prenavo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po



širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po **morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih**, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja **oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami** ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se **ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč** za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:

- dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki podolgovati parcelaciji, kjer se z obstoječim objektom zagotovi skupen dostop do javne prometnice in z gradnjo ni degradiran rob naselja;
- **dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;**
- dopolnilno gradnjo s parcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;
- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
- nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.

2.4.3.3 Proizvodne dejavnosti

Za načrtovanje proizvodnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se omogoča **zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva;**
- zagotavlja se pogoje za razvoj **sodobno opremljenih gospodarskih con** in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer: **optimalno povezavo s prometnim in energetske omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con;**
- v okviru regionalnih območij se razvija vsaj eno gospodarsko cono za zagotovitev dolgoročnih potreb regionalnega gospodarstva. Zaradi zagotovitve gospodarske konkurenčnosti in delovnih mest se v središčih nacionalnega pomena razvija vsaj eno večjo mednarodno konkurenčno industrijsko cono in vsaj eno podjetniško cono malega gospodarstva. V teh mestih se, v skladu z usmeritvami za urejanje naselij in skladno z zagotavljanjem optimalne in racionalne dostopnosti, zagotavlja pogoje za razvoj večjih proizvodnih obratov in visoko razvitih storitvenih dejavnosti;
- spodbuja se povezovanje občin v posamezni regiji k skupnemu vzpostavljanju večjih gospodarskih con, ki večajo konkurenčnost slovenskega gospodarstva;
- gospodarske cone se v naselju umeščajo **ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij.**
- za načrtovanje gospodarskih con se **izkoristi bližino obstoječe infrastrukture**, kot so pristanišče, letališče ter razpoložljivost električne energije večjih kapacitet in moči. Pri izbiri lokacije se preveri možnosti



prenove in sanacije opuščenih industrijskih, komunalnih, prometnih in podobnih območij. Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene;

- razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij.

Utemeljitev skladnosti SD3 OPPN s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve: Predvidene ureditve predstavljajo notranji razvoj naselja z aktivacijo nepozidanih stavbnih zemljišč in območja površin gospodarske cone. Z ureditvijo se povečuje koncentracija proizvodnih dejavnosti v obstoječi gospodarski coni. Območje je dobro vpeto v državno prometno mrežo. Predvidena ureditev ureja ustrezno in zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne in gospodarske dejavnosti, zagotavlja se pogoje za razvoj sodobno opremljene gospodarske cone na lokalni ravni, ki ima optimalno povezavo s prometnim in energetske omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, upošteva bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con. Razmestitev proizvodnih dejavnosti ne poslabšuje bistveno bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne zmanjšuje dostopnosti do drugih območij.

6. Nosilci urejanja prostora

1. **Ministrstvo za okolje in prostor**, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, za področje:
 - voda
2. **Ministrstvo za okolje in prostor**, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana, za področja:
 - okolja
 - odpadkov
 - podnebnih sprememb
3. **Ministrstvo za infrastrukturo in energetiko**, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana, za področje:
 - državne cestne infrastrukture
 - trajnostne mobilnosti in energetike
4. **Ministrstvo za kulturo**, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, za področje:
 - kulturne dediščine
5. **Ministrstvo za obrambo**, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana, za področje:
 - varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom
6. **Ministrstvo za zdravje**, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, za področje:
 - javnega zdravja
7. **Ministrstvo za kmetijstvo**, Direktorat za gozdarstvo in lovstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, za področje:
 - gozdarstva
8. **Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo**, Direktorat za informatiko, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, za področje:
 - javnih komunikacijskih omrežij
9. **Telekom Slovenije**, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor, za področje:
 - elektronskih komunikacij
10. **United fiber d.o.o.**, Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče, za področje:
 - elektronskih komunikacij
11. **Elektro Maribor**, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, za področje:
 - oskrbe z električno energijo
12. **Komunalno podjetje Ptuj d.d.**, Puhova ulica 10, 2250 Ptuj, za področje:
 - oskrbe z vodo,
 - odvajanja in čiščenja odpadnih voda
13. **Občina Markovci**, Markovci 43, 2281 Markovci, za področje:
 - javne razsvetljave,
 - prometa za občinske ceste





7. Analiza mnenj





D. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti presoje sprejemljivosti plana na varovana območja





E. Sklep o pričetku priprave OPPN



F. Strokovne podlage

- Strokovna podlaga za pripravo SD3 OPPN, Tretje spremembe in dopolnitve OPPN za EUP P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III), št. 25-OPPN-04, datum september 2025, izdelal Umarh d.o.o.



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

G. Mnenja nosilcev urejanja prostora





H. Poročilo o sodelovanju javnosti





I. Povzetek za javnost





J. Elaborat ekonomike

