



PREDMET:

**TRETJ3 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-O1/1 OBRTNA
CONA NOVI JORK (območje III)**

FAZA:

STROKOVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO SD3 OPPN

PRIPRAVLJAVEC:

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

IZDELAL:

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

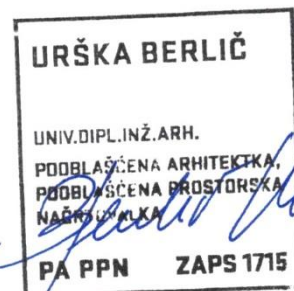
UMARH
PTUJ d.o.o.

POOBL. PROST.
NAČRTOVALKA :

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

SODELAVCI:

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



ŠT. PROJEKTA:

25 - OPPN - 04

ID ŠTEVILKA:

DATUM:

september 2025



VSEBINA:

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo SD3 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 in ohranjanje narave 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. Grafični del

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo SD3 OPPN

1.1 Območje obdelave

Na podlagi razvojnih pobud lokalnih podjetij je občina v letu 2013 sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III). Območje je namenjeno gradnji objektov za proizvodnjo in storitveno obrt, raznovrstnim poslovnim dejavnostim, za trgovino z gradbenim materialom in infrastrukturnim objektom.

Območje OPPN leži v severnem delu k.o. Nova vas pri Markovcih, severno od obstoječe obrtne cone. Severno od obrtne cone se nahaja varovalni gozd, na skrajnem zahodnem delu pa so kmetijska zemljišča.

Območje OPPN zajema enoto urejanja prostora P13-O1/1 Obrtna cona Novi Jork (po veljavnem OPN Občine Markovci EUP MA10), katere površina znaša 29.318 m².

Območje ureja 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, 3/2013-popravek, 5/14 in 36/18; v nadaljevanju: OPPN).

Osrednji del naselja s starim vaškim jedrom, stanovanjskimi in centralnimi dejavnostmi družbene infrastrukture se nahaja jugozahodno od cone.

Območje tretjih sprememb in dopolnitev OPPN (v nadaljevanju SD3 OPPN), ki se spreminja in dopolnjuje zajema, po veljavnem OPN Občine Markovci, 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 jo tvorijo parcele parc.št. 263/6, 263/7, 266/4, 267/5, 289/15, 289/16 in 289/17; vse k.o. Nova vas pri Markovcih. Površina območja sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta znaša 1,3515 ha.

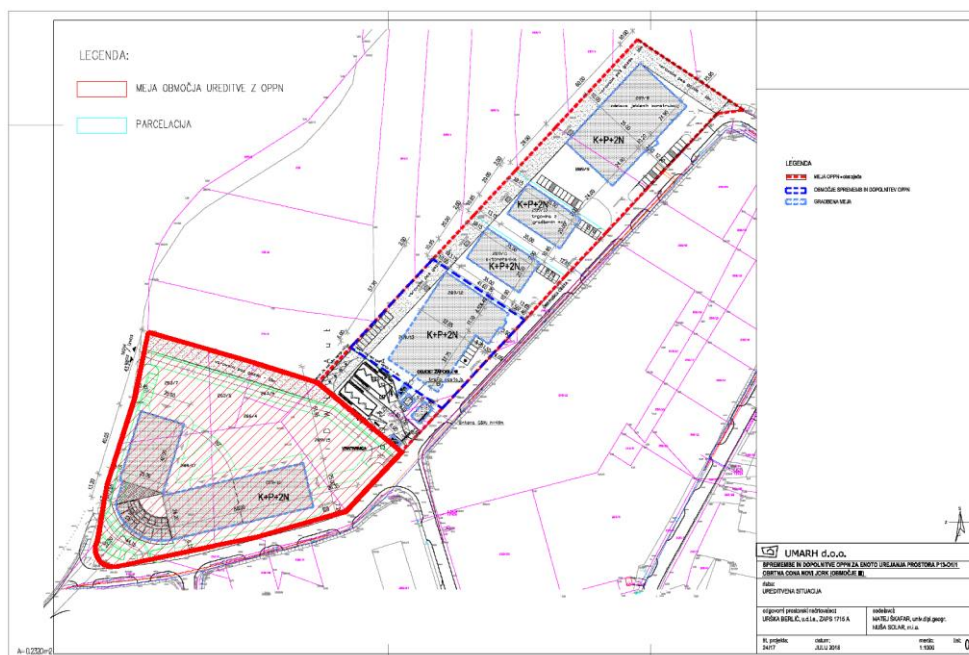
Prikaz območja obdelave na DOF (ni v merilu):



Legenda: --- meja OPPN

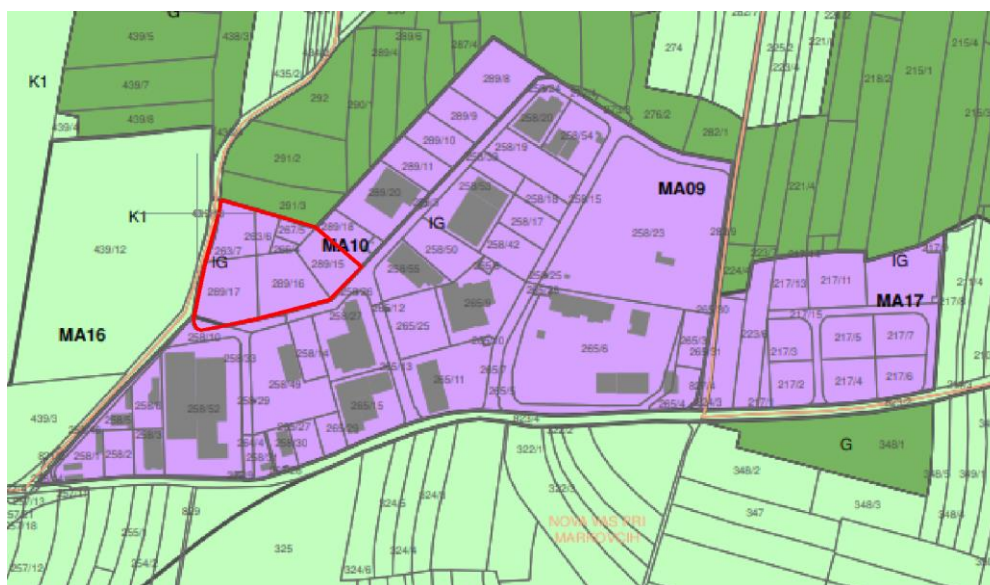
— območje SD3 OPPN

Prikaz območja obdelave na ureditveni situaciji iz veljavnega OPPN


 Legenda:  območje SD3 OPPN

Območje SD3 OPPN je del Obrtne cone Novi Jork, ki se nahaja v bližini občinskega središča Občine Markovci. Obrtna cona Novi Jork zajema območja s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone ter tri enote urejanja prostora: MA09 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork), MA10 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork – širitev sever) in MA17 (Markovci – gospodarska cona Novi Jork – širitev vzhod). Predmet SD3 OPPN je del enote urejanja prostora MA10.

Izsek iz OPN s prikazom območja SD3 OPPN


 Legenda:  območje SD3 OPPN

Prikaz dejanske rabe s prikazom območja SD3 OPPN



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

1.2 Razlogi za pripravo SD3 OPPN

Pobudnik priprave SD3 OPPN je podjetje MLIN KOROŠEC d.o.o., s sedežem v naselju Zabovcih 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 nudi 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. Investitorji nameravajo na obravnavanem območju postaviti kompleks za skladiščenje žit in izdelkov iz žit.

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

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, da za enoto urejanja prostora MA10 velja 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-popravek, 5/14 in 36/18; v nadaljevanju: OPPN).

Območje obdelave obsega del območja OPPN, del enote urejanja prostora EUP MA10 z 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.

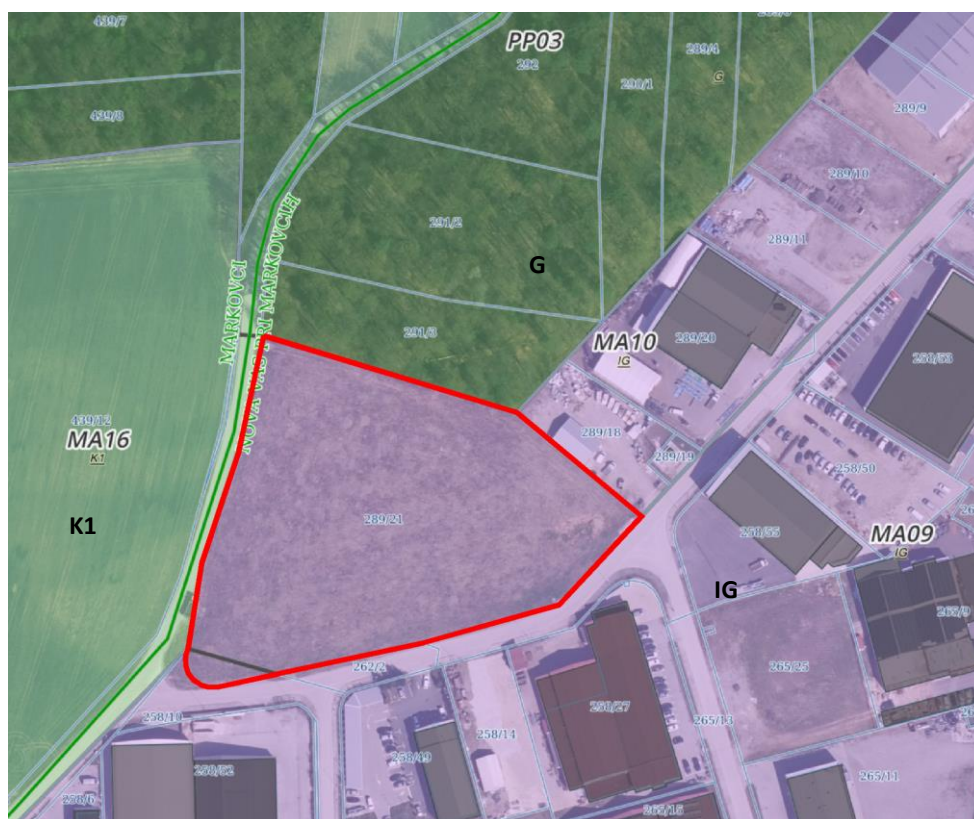


1.3 Podatki iz prikaza stanja prostora

Raba prostora:

- namenska raba prostora: IG – gospodarska cona

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



Legenda: — območje SD3 OPPN

OPN - Namenska raba

	S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP, SC, SV)
	C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
	I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
	B - Posebna območja (BT, BD, BC)
	Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
	P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO, PH, PP, PR)
	Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
	A - Površine razpršene poselitve
	Kmetijska zemljišča (K1, K2)
	Gozdna zemljišča
	Površinske vode (VC, VM)
	VI - Območja vodne infrastrukture
	L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
	f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
	Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

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: — kablovod

- Elektronske komunikacije:

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



Legenda: — vod elektronskih komunikacij □ jašek

Varstveni režimi:

- **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 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.

Državni prostorski akti:

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

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

2.1 Obstoječe stanje

V naravi območje predstavlja nepozidano kmetijsko zemljišče - travnato površino, ki je po dejanski rabi neobdelano kmetijsko zemljišče.

Na severni strani območje meji na gozd s posebnim režimom – varovalni gozd 12714, na jugovzhodni strani meji na javno pot 829181 (Industrijska cona Novi Jork), na zahodni strani pa na lokalno cesto LC 328181 (Markovci – Borovci). V in ob trasi lokalne ceste in javne poti poteka javni vodovod, javno kanalizacijsko omrežje, elektrodistribucijsko in telekomunikacijsko omrežje.

2.2 Programska izhodišča, prostorska ureditev

Na območju SD3 OPPN se načrtuje izgradnja objekta/ov, 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.

Oblikovanje objekta/ov nadaljuje način pozidave, ki je predviden v osnovnem OPPN. Največji horizontalni gabarit pozidave je omejen z gradbeno mejo. Oblikovanje objekta/ov je predvideno sodobno, zaželeno je ravna streha oziroma oblikovanje streh v videzu ravne streh. Dopustne so strehe z majhnim naklonom. Največja višina objekta/ov 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 potrebno zadostno število parkirnih mest, glede na predvideno dejavnost v objektu. Velikost objekta/ov se mora prilagoditi zadostnemu številu predpisanih parkirnih mest.

Ob robu ureditve je načrtovana zasaditev z drevesi za omilitev vpliva na krajinsko sliko.



2.3 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 Markovc oziroma Spuhlje in cca. 700 m v smeri Sobotinci.



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:

- nova interna cesta znotraj območja urejanja,
- navezava (priključek) nove ceste na javno pot JP 829181 (Industrijska cona Novi Jork) na vzhodu,
- navezava (priključek) nove ceste 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,
- ureditev parkirišča za potrebe predvidenega objekta na območju SD3 OPPN,
- navezava predvidenega objekta na elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljalcev,
- 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 bo izdelal v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

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, ki se bo z novimi cestnimi priključki navezovala na obstoječe prometno omrežje.

Predviden profil nove ceste znotraj kompleksa: vozišče 4,0 m.

Nova dostopna cesta s priključevanjem na javno cesto mora biti projektirana primerno za tovorna vozila s priklopnikom ali polpriklopnikom.

Na severni strani predvidene interne ceste se bo, za potrebe objekta, uredilo parkirišče. 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. 10/1999, 40/2004, 41/2004 – ZVO-1 in 44/2022 – 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.

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. 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 objekta s toplotno črpalko sistema voda-voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

3.7. Odpadki

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi 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 se ne nahaja nobena registrirana enota kulturne dediščine.

Splošna določila glede varstva arheoloških 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. 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 opravilih 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 bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.



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.

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.

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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. Varovanje kakovosti zunanjega zraka

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

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.

Za ogrevanje in hlajenje objektov naj se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika in plin, onesnažen zrak iz proizvodnih procesov pa je treba voditi na prosto skozi filtrne naprave.



4.7. Varovanje voda ter varstvo vodnih virov in podtalnice

Območje OPPN oziroma SD3 OPPN se ne nahaja na vodovarstvene območju.

Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteoroloških 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 meteorološko 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 njej 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.

Območje OPPN oziroma SD3 OPPN se nahaja izven naravnih omejitev poplavnosti, visoke podtalnice, erozivnosti ter plazovitosti terena.

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.

4.8. 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.



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

5.1. Izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov

Območje ureja Občinski prostorski načrt Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2017, 41/2017 – obvezna razlaga, 5/1209, 46/2019, Uradni list RS, št. 95/2021 – odl. US, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2023, 22/2025 – 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.

5.2. 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-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; 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.



- **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 poglobljena 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...).



5.3. 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 prenovo 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 naselbinske 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 **boljšo 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 prenovo, 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, prenovo, 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 ob 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.



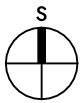
6. Nosilci urejanja prostora

1. **Ministrstvo za naravne vire in prostor**, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, za področje:
 - voda
2. **Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo**, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, za področja:
 - okolja
 - podnebnih sprememb
 - trajnostne mobilnosti
3. **Ministrstvo za kulturo**, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, za področje:
 - kulturne dediščine
4. **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
5. **Ministrstvo za zdravje**, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, za področje:
 - javnega zdravja
6. **Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, za področje:
 - gozdarstva
7. **Ministrstvo za digitalno preobrazbo**, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, za področje:
 - javnih komunikacijskih omrežij
8. **Ministrstvo za infrastrukturo**, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, za področje:
 - prometa za državne ceste
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,
 - ravnanja z odpadki
13. **Občina Markovci**, Markovci 43, 2281 Markovci, za področje:
 - javne razsvetljave,
 - prometa za občinske ceste



7. Grafični del

1.	Pregledna karta s prikazom območja obdelave	M 1: 5.000
2.	Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN in meje SD3 OPPN	M 1: 2.000
3.	Območje SD3 OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 1.000
4.	Ureditvena situacija iz veljavnega OPPN	M /
5.	Ureditvena situacija	M 1: 1.000
6.	Situacija prometne ureditve	M 1: 1.000



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
Pregledna karta s prikazom območja obdelave

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

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

Faza
STROKOVNA PODLAGA

ID prostorskega akta

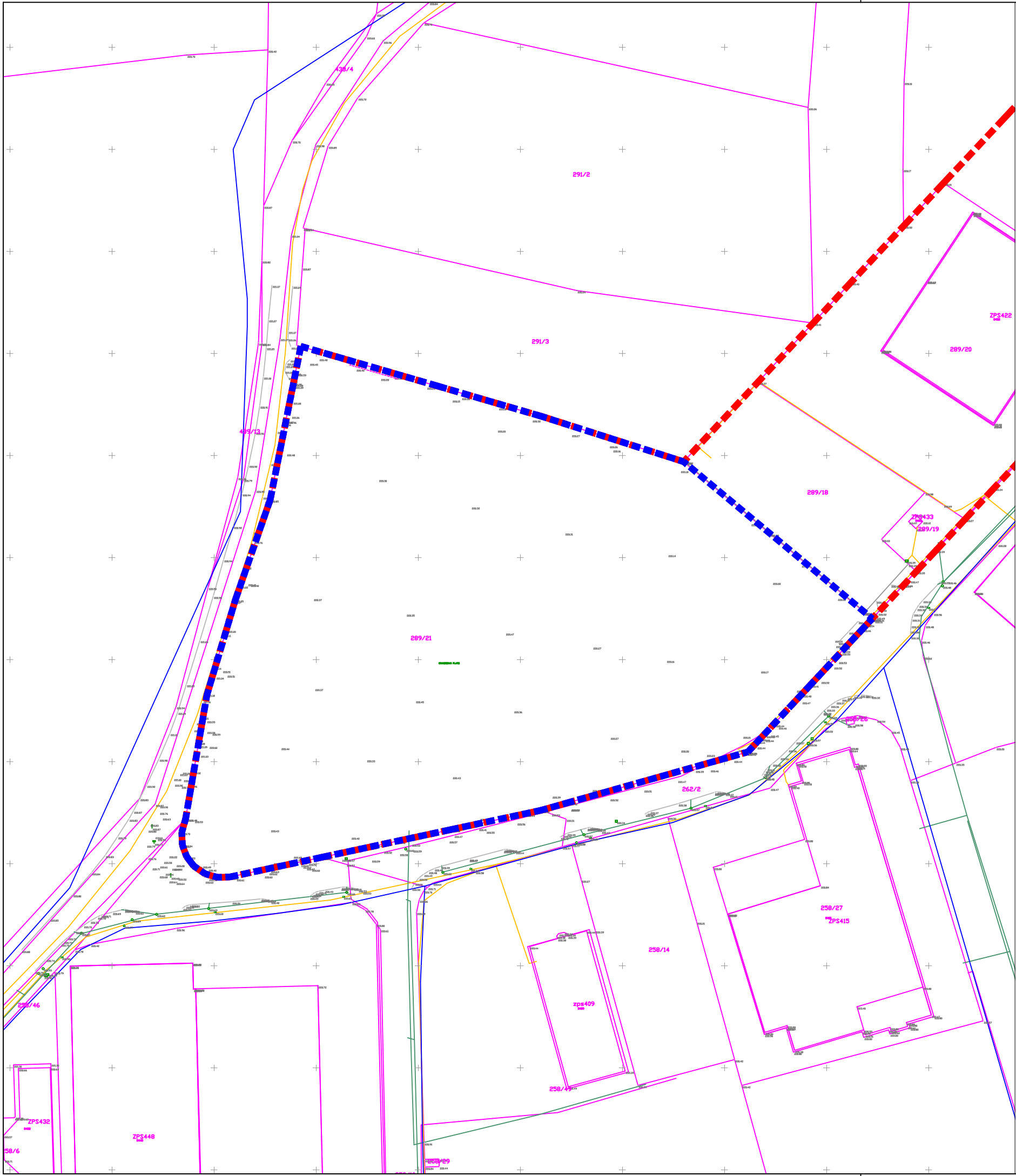
Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
september 2025

Merilo
1: 5.000

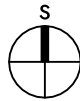
List

1



LEGENDA

- MEJA OPPN
- OBMOČJE SD3 OPPN
- PARCELNE MEJE
- PARCELNE ŠTEVILKE



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
Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

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

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

Faza
STROKOVNA PODLAGA

ID prostorskega akta

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
september 2025

Merilo
1: 1.000

List
3

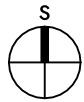
LEGENDA:

MEJA OBMOČJA UREDITVE Z OPPN

PARCELACIJA

LEGENDA

MEJA OPPN - obstoječe
OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
GRADBENA MEJA



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 iz veljavnega OPPN

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

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

Faza
STROKOVNA PODLAGA

ID prostorskega akta

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
september 2025

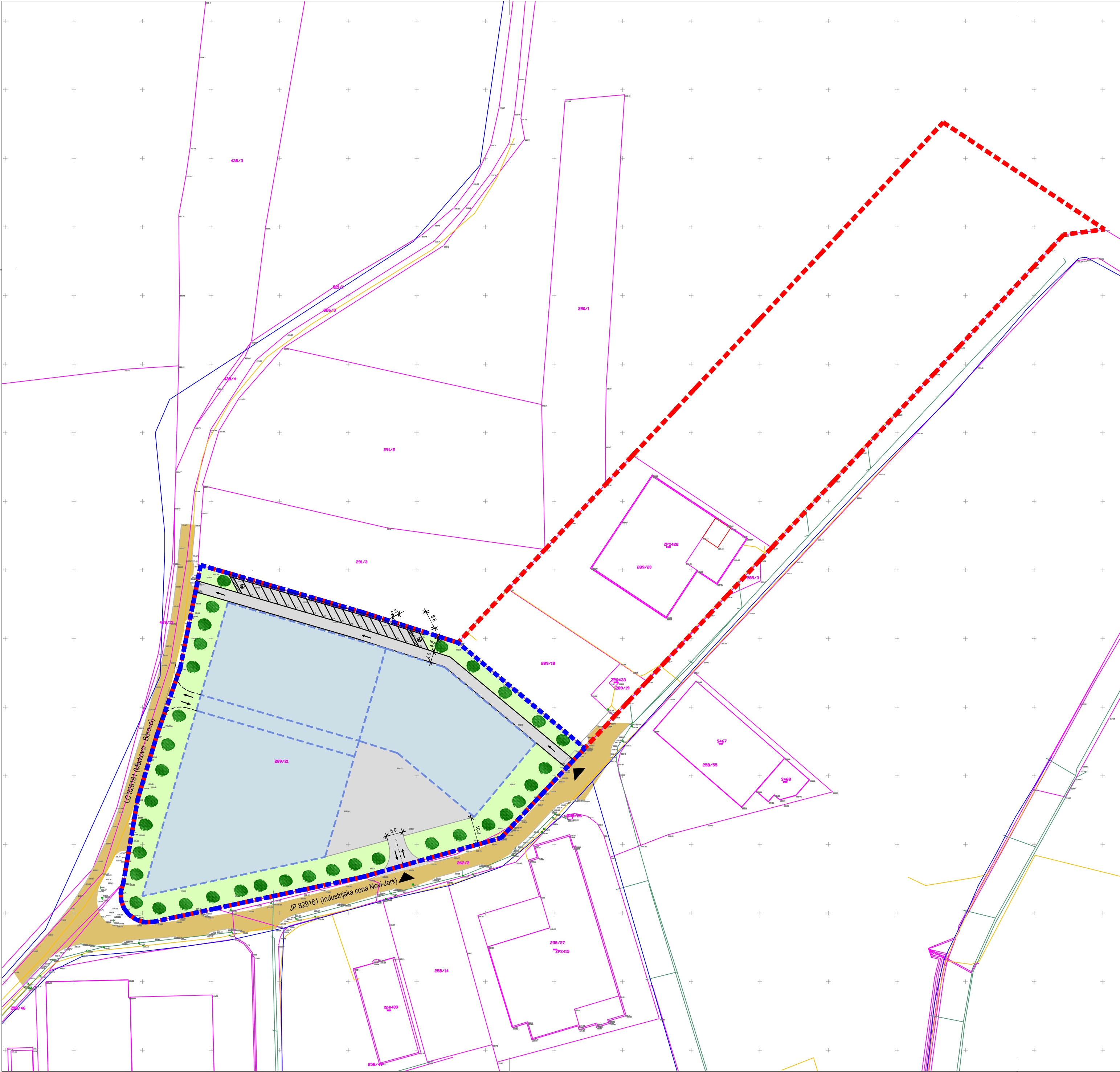
Merilo
/

List

4

A=0.2320m2

A=0.1723m2



LEGENDA

- MEJA OPPN
- MEJA SD3 OPPN
- GRADBENA MEJA
- OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČA CESTA
- UTRJENE MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVO
- PREDVIDENI DOVOZI



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-01/1
OBRTNA CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Ureditvena situacija

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

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

Faza
STROKOVNA PODLAGA

ID prostorskega akta

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
september 2025

Merilo
1: 1000

List
5

LEGENDA

- MEJA OPPN
- MEJA SD3 OPPN
- GRADBENA MEJA
- OBSTOJEČE PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBSTOJEČA CESTA
- UTRJENE MANIPULATIVNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVO
- PREDVIDENI DOVOZI
- SMERI PROMETA



UMRH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

TRETJE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P13-01/1
OBRTNA CONA NOVI JORK (območje III)

Risba
Situacija prometne ureditve

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

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

Faza
STROKOVNA PODLAGA

ID prostorskega akta

Št. projekta
25 - OPPN - 04

Datum
september 2025

Merilo
1: 1000

List

6

A=0.2320m2