

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 P13-01/1 Obrtna cona Novi Jork (območje III) obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P13-01/1 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 P13-01/1 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 P13-01/1 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 Ptujskega 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 površine 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: (parc. 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 padec 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 ODSSTOPANJA 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 tlorsne 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 prestavitev, novogradenj, rekonstrukcije komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki jih zahteva gradnja novogradenj, obsega vse tiste površine oziroma zemljišča izven območja podrobnega načrta, ki so minimalno potrebne za nove navezave.

XII. DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE 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 investitor 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.«