

PREDMET:

**STROKOVNA PODLAGA ZA PRIDOBITEV
PODROBNEJŠIH USMERITEV ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP ZH15
Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC
priključku vzhodno**

PRIPRAVLJAVEC:

OBČINA HAJDINA

Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina

SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVLJU

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

IZDELOVALEC:

UMARH d.o.o., Zelenikova ulica1, 2250 PTUJ

Direktorica: Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh.

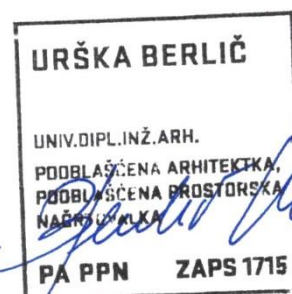
POOBLAŠČENA PROST.
NAČRTOVALKA :**Urška BERLIČ**, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1715
UMARH
PTUJ d.o.o.

SODELAVCI:

Matej ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.

Nina TURNŠEK, dipl.inž.arh.urb.

Petra Jamnik, gr.teh.



ŠT. PROJEKTA:

22 – OPPN - 04

ID PA:

4067

DATUM:

april 2024



VSEBINA:

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

1. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
2. Izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov
3. Programska izhodišča, prostorska ureditev
4. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
5. 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
6. Nosilci urejanja prostora

C. Grafični del

D. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. CPVO odločba



A. Izjava pooblaščenega prostorskega načrtovalca

Odgovorna prostorska načrtovalka
Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.,

IZJAVLJAM,

da je **STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno** v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

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



Št. projekta: 22-OPPN-04
Datum: APRIL 2024



B. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

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

Na podlagi zasebne razvojne pobude zasebnega investitorja je Občina Hajdina pripravila predlog umestitve gostinsko namestitvenega kompleksa ob avtocestnem priključku na Hajdini.

Pobudniki nameravajo aktivirati nepozidano stavbno zemljišče z načrtovanjem gostinsko-nastanitvenega objekta s spremljevalnimi površinami ter počivališča za avtodome.

Za posege v prostor na tem območju je v skladu z Občinskim prostorskim načrtom občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/2019; v nadaljevanju: OPN) treba pripraviti OPPN.

· Območje obdelave

Območje OPPN zavzema zemljišča s parcelnimi št.:

- k.o. 397 – Hajdina: 6196, 6197, 6204 - del (pred komasacijo v letu 2023 so to bila zemljišča s parc. št. 327/1, 327/2, 331 – del)

Velikost območja OPPN je cca 1,03 ha (10.332,3m²).

Prikaz območja OPPN na DOF (ni v merilu):



— območje EUP ZH15

Območje predvidenega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v občini Hajdina, med območjem prometne infrastrukture na severni strani in kmetijskimi zemljišči K1. Enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno - je opredeljena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/17); (v nadaljevanju: OPN).

· Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Občina in investitor želita na obravnavanem območju urediti gostinsko-nastanitveno cono. Območje se nahaja ob regionalni cesti Hajdina (Mariborska c.-Gomile), v neposredni bližini avtoceste Hajdina-Draženci, in je posledično zanimivo za tranzitne turiste.

V bližini območja poteka glavna gospodarska javna infrastruktura – vodovod, kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje in prometno omrežje.

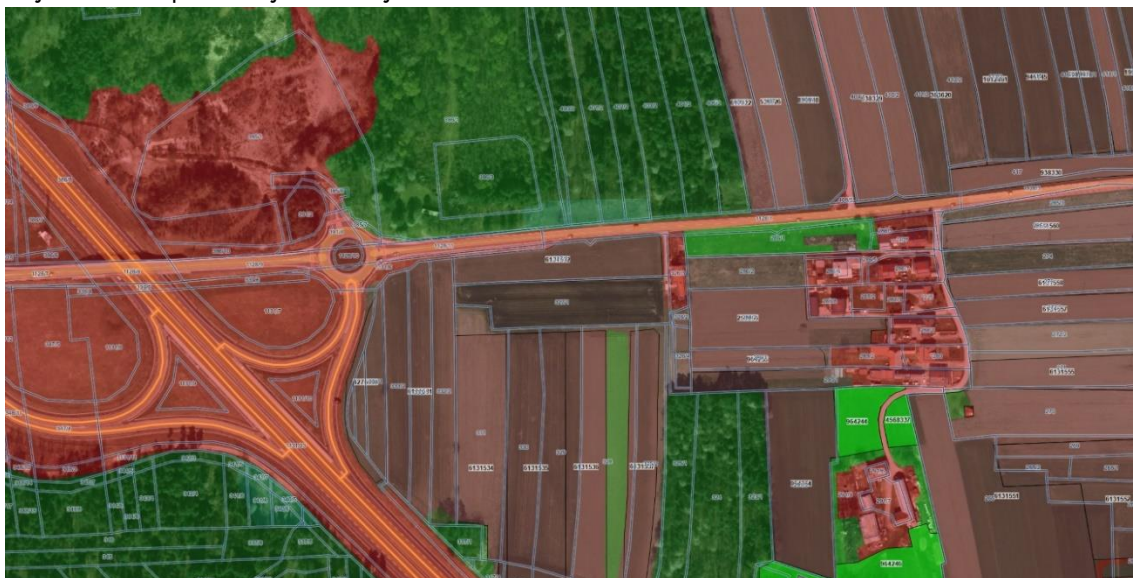
· Podatki iz prikaza stanja prostora za območje OPPN

- Raba prostora:

- namenska raba prostora je BT - površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.



- Dejanska raba prostora je 1100 Njiva



- Gospodarska javna infrastruktura:
 - Promet: ob severnem delu območja OPPN poteka regionalna cesta R2 1495 Hajdina (Mariborska c.-Gomile), jugozahodno od območja poteka avtocesta Hajdina - Draženci



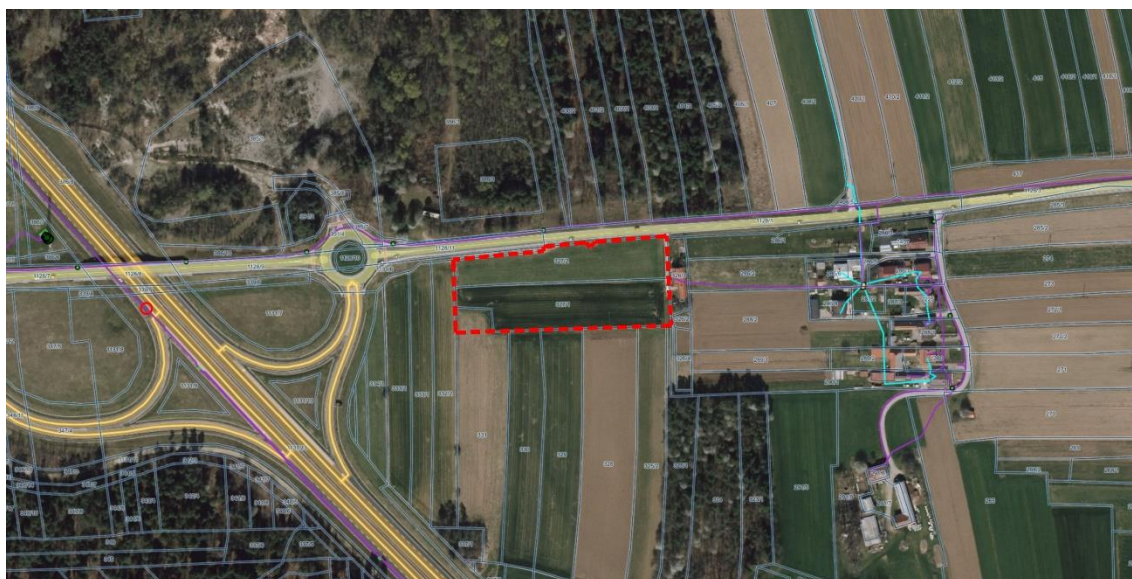
- Komunalna infrastruktura: ob regionalni cesti poteka kanalizacijsko (zahodno meteorni in vzhodno fekalni vod) in vodovodno omrežje (sekundarno omrežje)



- Energetska omrežja: vzhodno od območja OPPN poteka nadzemni elektro vod napetosti 0,4 kV, v oddaljenosti cca 240 m poteka elektro vod z napetostjo 20kV



- Elektronske komunikacije: na severni in vzhodni strani potekajo vodi elektronskih komunikacij (Telekom in Telemach)



- Varstveni režimi:
 - Kulturna dediščina: večina območja leži v varstvenem režimu Zgornje Hajdine - arheološko najdišče Zgornja Hajdina



- Varstvo voda: celotno obravnavano območje se nahaja v 2. vodovarstvenem režimu



- Poplave: ne leži v območju poplavne nevarnosti
- Varstvo narave: celotno območje OPPN leži v EPO Dravsko polje



2. Izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov

Območje ureja Občinski prostorski načrt občine Hajdina, ki v 42. členu določa za obravnavano območje podrobno namensko rabo Površine za turizem (BT), enoto urejanja prostora ZH15 in način urejanja z OPPN. Površine za turizem so opredeljene kot površine namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev. Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN.

· Usmeritve iz strateškega dela OPN:

10. člen (cilji prostorskega razvoja občine):

...(2) Zaradi dosedanjega prostorskega razvoja občine ter strategije razvoja posameznih obstoječih in predvidenih dejavnosti v prostoru je občina kot prednostne določila naslednje cilje prostorskega razvoja:

1. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev površin za stanovanja v občinskem središču in v strnjenih delih naselij, v katera bo usmerjan razvoj poselitve v občini,
2. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev centralnih dejavnosti v občinskem središču in v ostalih naseljih, kjer so delno že razvite te dejavnosti ob pomembnejših prometnicah skozi naselja in vpadnicah v naselja (poslovne dejavnosti, bencinski servis, obrtna dejavnost), posebej za novi poslovni center v Zgornji Hajdini,
3. zagotovitev prostorskih pogojev za proizvodne dejavnosti v Zgornji Hajdini ob avtocestnem priključku (medobčinska gospodarska cona Hajdina-Kidričevo), zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev novih proizvodnih območij v Slovenji vasi (severno od odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje) in v Dražencih (ob avtocestnem priključku),

4. zagotavljanje prostorskih pogojev za umestitev nove gostinsko nastanitvene cone (južno) ob avtocestnem priključku,

5. zagotavljanje infrastrukturne dostopnosti predvidenih turističnih območij z gradnjo ustrezne infrastrukture – sonaravni vodni in obvodni turizem in rekreacija ob reki Dravi in odvodnem kanalu hidroelektrarne Zlatoličje,
6. zagotovitev prostorskih pogojev za širitev obstoječih zelenih površin – pokopališče v Zgornji Hajdini, športni park v Spodnji Hajdini,
7. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev primarnih dejavnosti v občini – območje z objekti za kmetijsko proizvodnjo – farme v Gerečji vasi, večji kompleks rastlinjakov v Spodnji Hajdini,
8. zagotavljanje prostorskih pogojev za izboljševanje in dopolnjevanje infrastrukturnih omrežij v občini – rekonstrukcija vodovodnega omrežja ob izgradnji kanalizacijskega omrežja, rekonstrukcija delov prometnega omrežja,
9. zagotavljanje prostorskih pogojev za uvajanje okoljsko sprejemljivejših oblik kmetovanja na območjih najožjega varovanja pitne vode,
10. zagotavljanje prostorskih pogojev za varstvo okolja v občini – dograjevanje kanalizacijskega omrežja s sovlaganjem v centralno čistilno napravo v Ptuj,
11. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev državnih ureditev na območju občine: avtocesta Slivnica-Draženci, glavna cesta Hajdina-Ormož, posodobitev železniške proge, vzporedni regionalni plinovod R15/1,
12. obnova dotrajanih objektov kulturne dediščine.



16. člen (druga za občino pomembna območja)

(1) Druga za občino pomembna območja so:

1. območja prepoznavnih naravnih kvalitete prostora ob reki Dravi (ekološko pomembno območje Drava - spodnja, posebno varstveno območje Drava (območje Natura 2000)),
2. območje športno rekreacijskih površin golf igrišča in rekreacijskih površin ob in na odvodnem kanalu hidroelektrarne Zlatoličje na območju Občine Hajdina,
3. površinske vode reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje,
4. obstoječa gospodarska cona in njena širitev v naselju Slovenja vas (predvidena medobčinska cona z Občino Starše),

5. predvidena gostinsko-nastanitvena cona ob avtocestnem priključku Hajdina,

6. predvidena medobčinska gospodarska cona ob avtocestnem priključku Hajdina (z Občino Kidričevo),
7. dolgoročno načrtovana medobčinska gospodarska cona ob avtocestnem priključku Draženci,
8. proizvodno območje farme Draženci,
9. črpališče v Skorbi,
10. območja kulturne dediščine in arheološka območja z velikim arheološkim potencialom v naseljih Zgornja Hajdina in Spodnja Hajdina.

33. člen (razvojna območja za dejavnosti v krajini)

(1) Razvoj v krajini (odprtem prostoru) bo občina usmerjala v razvoj trajnostne rabe naravnih virov. V Občini Hajdina so to kmetijska zemljišča, varovalni gozd, vodne površine, obrečna krajina, razvojne pobude pa zajemajo tudi turizem in rekreacijo v naravnem okolju.

(2) Občina bo zaradi prednostnih danosti za intenzivno kmetijsko pridelavo (visok talni potencial, komasirane kmetijske površine, delež kmečkega prebivalstva ali prebivalstva z dopolnilno dejavnostjo), usmerjala kmetijske površine v intenzivno kmetijsko proizvodnjo. Na območjih varovalnih režimov ohranjanja narave, varovanja vodnih virov in na območjih arheološke kulturne dediščine ter v neposredni bližini naselij pa bo občina usmerjala v okoljsko prijaznejšo kmetijsko proizvodnjo in s tem v zmanjšanje emisij iz kmetijstva v bližini poselitve in v območjih ohranjanja narave ter varstva vodnih virov.

(3) Na področju gozdarstva bo Občina Hajdina usmerjala dejavnosti v ohranjanje gospodarskih in ekoloških funkcij gozda ter v varovanje gozdov, zavarovanih s predpisi o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom.

(4) Na vseh primernih vodnih površinah bo občina vzpodbujala gospodarsko rabo vodnih površin v turistično rekreacijske namene. Razvoj vodnega, obvodnega in sonaravnega turizma bo usmerjala v območje med odvodnim kanalom hidroelektrarne Zlatoličje in reko Dravo v severnem delu občine, kjer predlaga umestitev ekološko prijaznejše kmetijske proizvodnje in sonaravno ureditev dela odvodnega kanala z možnostjo uporabe tega dela vodne površine v vodno rekreacijske namene.

(5) Kmetijsko intenzivne proizvodne dejavnosti s farmami v Dražencih so umeščene v skrajni jugovzhodni del občine, kjer je tudi gospodarska cona Marof v Dražencih. Medobčinska gospodarska cona občin Hajdina in Kidričevo je umeščena ob avtocestnem priključku v Zgornji Hajdini. Predvidena je medobčinska gospodarska cona občin Hajdina, Ptuj in Videm južno od navezave glavne ceste G-I-2 Hajdina-Ptuj-Ormož na avtocesto v Dražencih.

(6) Športne aktivnosti v občini se usmerjajo na območja golf igrišča, športnega centra v Spodnji Hajdini, površin na levem bregu odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje in tudi na vodne površine odvodnega kanala ter v ostala manjša območja športa, rekreacije v posameznih naseljih.

(7) V območje krajine bo občina usmerjala nadaljnje urejanje zelenih površin (v kolikor te niso urejene v območju naselij) in razvoj gospodarske javne infrastrukture za povezovanje in preskrbo naselij. V območje krajine so umeščene naslednje zelene površine: športno – rekreacijske površine ob kanalu, golf igrišče,



športno – rekreacijske površine Gerečja vas, športno – rekreacijske površine ob avtocestnem priključku v Zgornji Hajdini (Megalaxia), športno – rekreacijske površine Draženci ter pokopališče Hajdina.

(8) V območje krajine bo občina usmerjala tudi posebna območja za turizem – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku v Zgornji Hajdini.

(9) Občina bo posebne krajinske vrednote, ki so zaradi svojih posebnosti ali enkratnosti opredeljene kot naravne vrednote (rečna loka reke Drave) usmerjala v ohranjanje sedanje rabe in pričevalnosti ter v izboljšanje stanja razvrednotenja območja po naravnih ujmah in posegih lastnikov.

(10) Občina bo v območja krajine usmerjala tudi večje objekte intenzivne kmetijske proizvodnje, vendar na površine, ki niso vidno izpostavljene in hkrati toliko odmaknjene od poselitve, da vplivi te dejavnosti ne bodo vplivali na kakovost bivanja v bližnji poselitvi.

Dodatni pogoji in merila za izdelavo OPPN (99. člen OPN):

(6) V EUP ZH 15 Zgornja Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob avtocestnem priključku – je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:

1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je BT (površine za turizem). Dopustne so gostinske in nastanitvene dejavnosti, dejavnost avtokampov (parkirišče za avtodome) in spremljajoče dejavnosti, ki služijo za potrebe opravljanja osnovnih dejavnosti;
2. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo predvidenih objektov;
3. upoštevanje varstvenih režimov in predpisov varovanja okolja;
4. v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) je prepovedana gradnja objektov za črpanje vode in helioportov na VVO II, pri načrtovanju ostalih objektov in ureditev pa je potrebno upoštevati določilo devete točke tega odstavka;
5. na podlagi že izvedenih arheoloških raziskav je potrebno pred pričetkom gradbenih del opraviti arheološko zaščitno izkopavanje na celotni površini, s katerim se arheološke ostaline nadzorovano odstranijo;
6. na vzhodni strani območja EUP (ob sosednjem območju razpršene poselitve A) je potrebno zasaditi pas zelenja, ki bo ločeval območje za turizem od sosednje razpršene poselitve;
7. natančna umestitev in etažnost objektov (tipologija pozidave, stopnja izkoriščenosti zemljišč za pozidavo) ter prometna in infrastrukturna ureditev območja bo določena v OPPN. Pri tem pa je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
 - a. najvišja dopustna višina objektov je 12 m,
 - b. največji dopustni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,4, največji dopustni faktor izrabe gradbene parcele je 1,6. Faktorja se izjemoma lahko prekoračita, če to pomeni večjo kakovost prostora in so zadovoljene potrebe po zelenih in prometnih površinah,
 - c. nastanitveni objekt (hotel) se umesti v vzhodnem delu EUP z ustreznim odmikom od obstoječe stanovanjske stavbe na območju razpršene poselitve na vzhodni strani območja. Predvideni objekt mora biti od meje zemljišča sosednjega lastnika (na vzhodni strani) odmaknjen najmanj 20 m. V primeru gradnje objekta manjših dimenzij, kot je prikazano v grafičnem delu Strokovne podlage za spremembo namenske rabe za umestitev gostinsko nastanitvene cone Hajdina (Umarh d.o.o., št. projekta: 03/18, maj 2018, dopolnitev april 2019, maj 2019), se naj povzame zahodno gradbeno linijo (ohranja se razdaljo proti avtocesti ter poveča razdaljo proti objektu vzhodno). Zaradi večjega odstotka utrjenih površin in predvidenih gradenj morajo biti predvideni objekti biti umeščeni vsaj 20 cm nad okoliškim terenom. Zagotoviti je potrebno parkirna mesta za vozila zaposlenih,



obiskovalcev in za vozila, ki so potrebna za opravljanje dejavnosti. Zasaditev ob objektih mora biti izvedena z avtohtonim rastlinjem. Ob načrtovani prometni mreži znotraj območja tranzitnega hotela naj bodo urejene zelene površine z zasaditvijo, poudarjeno v smeri proti območju razpršene poselitve na vzhodu ter proti odprti kmetijski krajini na jugu. Ker je objekt tranzitnega hotela lociran tako, da v odnosu do avtoceste tvori vrata Ptuja in spodnjega Podravja naj arhitektonsko oblikovanje sledi sodobnim trendom pri oblikovanju objektov na tovrstnih lokacijah,

d. postajališče za avtodome se umesti v zahodnem delu EUP. Okvirno je predvidenih šest parkirnih mest za avtodome, ki merijo vsaj 7 x 5 m in ustrezna oprema, ki obsega oskrbovalni otok, ekološki otok, električne priključke ipd. Proti glavni cesti in proti avtocesti je potrebno zagotoviti ustrezno zasaditev z drevesi (zeleno bariero). Na celotnem območju postajališča (dovozne in parkirne površine) je priporočljiva ureditev zaključnega sloja s travnatim satjem;

8. v fazi izdelave OPPN je potrebno izdelati prometno preveritev oz. študijo kot obvezno strokovno podlago pri nadaljnjem načrtovanju;

9. v fazi izdelave OPPN je potrebno zagotoviti strokovno podlago Študijo obremenitve s hrupom z upoštevanjem predvidenih sprememb prometa v 20-letnem planskem obdobju in vseh virov hrupa, ki bi lahko pomembno vplivali na obremenjenost s hrupom na obravnavanem območju. Iz Študije obremenitve s hrupom mora biti jasno razvidno kakšni so potrebni protihrupni ukrepi s katerimi se zagotovi, da predpisane mejne vrednosti ne bodo presežene in kdo je njihov investitor;

10. v postopku priprave OPPN je potrebno izvesti analizo tveganja, iz katere bo razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo in če se zaradi njegovega vpliva na vodni režim in stanje vodnega telesa izvedejo zaščitni ukrepi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje izhaja, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo.

Usmeritve iz OPN bodo v nadaljnjem načrtovanju v OPPN smiselno upoštevane.

· **Povzetek iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora**

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila urejanja prostora v skladu z ZureP-3 (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21) in Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 – v nadaljevanju PRS).



3. Programska izhodišča, prostorska ureditev

Nastanitveni objekt

Hotel je umeščen v vzhodnem delu obravnavanega območja. Objekt je maksimalnih dimenzij 75 m x 40 m in etažnosti P+3. Najvišja višina predvidenega objekta ne presega 12 m, kota pritličja je umeščena vsaj 20 cm nad koto okoliškega terena. Hotel je od meje zemljišča sosednjega lastnika na vzhodni strani odmaknjen najmanj 20 m (21,7 m).

Faktor zazidanosti je 0,29 (dovoljeno max 0,4)

Faktor izrabe zemljišča je 1,16 (dovoljeno max 1,6)

Parkirišče

Parkirišče je umeščeno v zahodni del, kjer je predviden dostop z regionalne ceste. Parkirna mesta so namenjena zaposlenim, obiskovalcem in vozilom, ki so potrebna za opravljanje dejavnosti.

Okvirno število predvidenih parkirnih mest:

Osebni avtomobili 37 PM

Osebni avtomobili - invalidi 9 PM

Avtodomi 6 PM

Avtobusi 5 PM

Parkirišče za avtodome meri vsaj 7 x 5m in obsega tudi oskrbovalni otok, ekološki otok, električne priključke ipd.

Izvedba parkirnih površin je priporočljiva z zaključnim slojem s travnatim satjem.

Zelena bariera

Ob celotni meji obravnavanega območja je predviden pas zelenja – ustrezna zasaditev z avtohtonimi drevesi in rastlinjem. Na vzhodni strani kot ločnica med območjem za turizem in razpršeno poselitvijo, na jugu poudarjene urejene zelene površine z zasaditvijo proti odprti kmetijski krajini, proti glavni cesti na severu in avtocesti na zahodu ustrezna zasaditev z drevesi. Predvidena je zasaditev o tudi ob vrstah parkirišč.

V skladu z usmeritvami opredeljenimi v OPN za pripravo OPPN je treba:

- Pred pričetkom gradbenih del je potrebno opraviti arheološko zaščitno izkopavanje na celotni površini, s katerim se arheološke ostaline nadzorovano odstranijo.
- V fazi izdelave OPPN je potrebno izdelati prometno preveritev oz. študijo kot obvezno strokovno podlago pri nadaljnjem načrtovanju.
- V fazi izdelave OPPN je potrebno zagotoviti strokovno podlago Študijo obremenitve s hrupom.
- V postopku priprave OPPN je potrebno izvesti analizo tveganja za onesnaženje podzemnih vod.



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

Z OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- navezava na regionalno cesto R2 1495 Hajdina (Mariborska c.-Gomile),
- navezana območja na obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje,
- navezava na kanalizacijsko omrežje.

Skupaj s postopkom priprave OPPN se izdela elaborata ekonomike, ki za izvedbo OPPN opredeli:

- 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 OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se izdelava v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja vodovodnega priključka za potrebe območja OPPN. Predvidena je izgradnja javnega ali internega hidrantnega omrežja.

Kanalizacijsko omrežje

Za potrebe izvedbe objektov, predvidenih v OPPN, se izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje odpadnih vod z navezavo na javno kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na ČN Ptuj.

Padavinske vode z obravnavanega območja je treba (ker ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo) prioriteto ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva podzemnih 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.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda 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, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom (zelene strehe, zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki, zbiralnik deževnice...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

Padavinske vode iz obravnavanega območja je treba prioriteto ponikati preko strešnih peskolovov in ustreznih ponikovalnic.

Elektro omrežje

Predvidena je izvedba elektro energetskega omrežja v skladu s pogoji upravljalca.

Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena je izvedba komunikacijskega in KKS omrežja v skladu s pogoji upravljalcev.

Ogrevanje objektov

Ogrevanje objekta bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in mora upoštevati energetske varčne gradnje. Objekti morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije. Dopusni energenti, so obnovljivi viri energije ter ostali viri 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, za 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.

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. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov je treba določiti ustrezne prostore oz. površine za ločeno zbiranje odpadkov.



5. 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

· Ohranjanje narave

Območje leži v EPO Dravsko polje.

· Varstvo kulturne dediščine

Območje leži v varstvenem režimu Zgornja Hajdina – Arheološko najdišče Zgornja Hajdina

· Varstvo vodnih virov, podtalnice, voda

Območje se nahaja na 2. vodovarstvenem območju. Predvideno je odvajanje odpadnih komunalnih vod v kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na čistilni napravi CČN Ptuj. Odvajanje padavinskih vod se bo izvajalo v skladu s smernicami Direkcije RS za vode in Komunalnega podjetja Ptuj. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko, ki za vir toplote uporablja podtalno vodo, ali z geosondo, ki za vir toplote uporablja zemljo in za katero je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

· Poplave

Za območje ne velja poplavna nevarnost.

· Varstvo pred hrupom

Območje se nahaja znotraj II. območja varstva pred hrupom.

· Varovanje zdravja

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

S stališča svetlobnega onesnaženja je treba javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov na območju OPPN prilagoditi zahtevam Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13).

· Protipotresna gradnja

Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,125 pri povratni dobi 475 let.

· Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje se ne nahaja znotraj posebno ogroženih območij z vidika erozije, visoke podtalnice ali požara. Preko obstoječega in predvidenega prometnega omrežja bo na območje omogočen dostop interventnih vozil. V bližini območja OPPN poteka vodovod, predvidena je izgradnja hidrantnega omrežja. Območje je trenutno poplavno ogroženo.

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo 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.

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

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

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

Protipožarni ukrepi bodo opredeljeni v ustreznih elaboratih in načrtih, ki bodo predmet izdelave projektne dokumentacije in ki izkazujejo zanesljivost gradnje kompleksa. 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.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno z veljavno zakonodajo. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih poti, javnega cestnega omrežja in utrjenih površin. Elementi intervencijske poti in dimenzioniranje nosilne konstrukcije intervencijske poti morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

· **Vplivno območje, varovalni pasovi**

- Varovalni pas regionalne ceste – R2 1495 Hajdina (Mariborska c.-Gomile),
- Varovalni pasovi komunalne infrastrukture (vodovod, telekomunikacije).

6. Nosilci urejanja prostora

1. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinsko prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe**
Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (za področje razvoja poselitve)
2. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave**
Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda)
3. **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje**
Vojkova 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)
4. **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za vojaško dediščino, Sektor za vojne grobove in grobišča**
Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana (za področje vojnih in prikritih vojnih grobišč)
5. **Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor**
Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje varstva narave)
6. **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino**
Maistrova 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)
7. **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor**
Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine – v vednost zaradi predhodne seznaitve s predvidenim aktom)
8. **Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo**
Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana (za področje državne cestne infrastrukture)
9. **Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo**
Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa)
10. **DARS - Družba za avtoceste v RS**
Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (za področje avtocest)
11. **Elektro Maribor**
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)
12. **Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota**
Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij)
13. **Telemach d.o.o.**
Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje kablanskega komunikacijskega sistema KKS Ptuj)



14. Komunalno podjetje Ptuj d.d.

Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda)

15. Občina Hajdina

Zg. Hajdina 44a, 2288 Hajdina (za področje prometa, za občinske ceste)

16. Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Direktorat za digitalno infrastrukturo

Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana

C. Grafični del

- | | |
|---|----------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave | M 1:2000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN | M 1:2000 |
| 3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu | M 1:1000 |
| 4. Ureditvena situacija | M 1:500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture - obstoječa omrežja | M 1:1000 |



LEGENDA

meja OPPN



UMARH d.o.o.

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC
priključku vzhodno

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

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za pripravo OPPN

ID prostorskega akta
4067

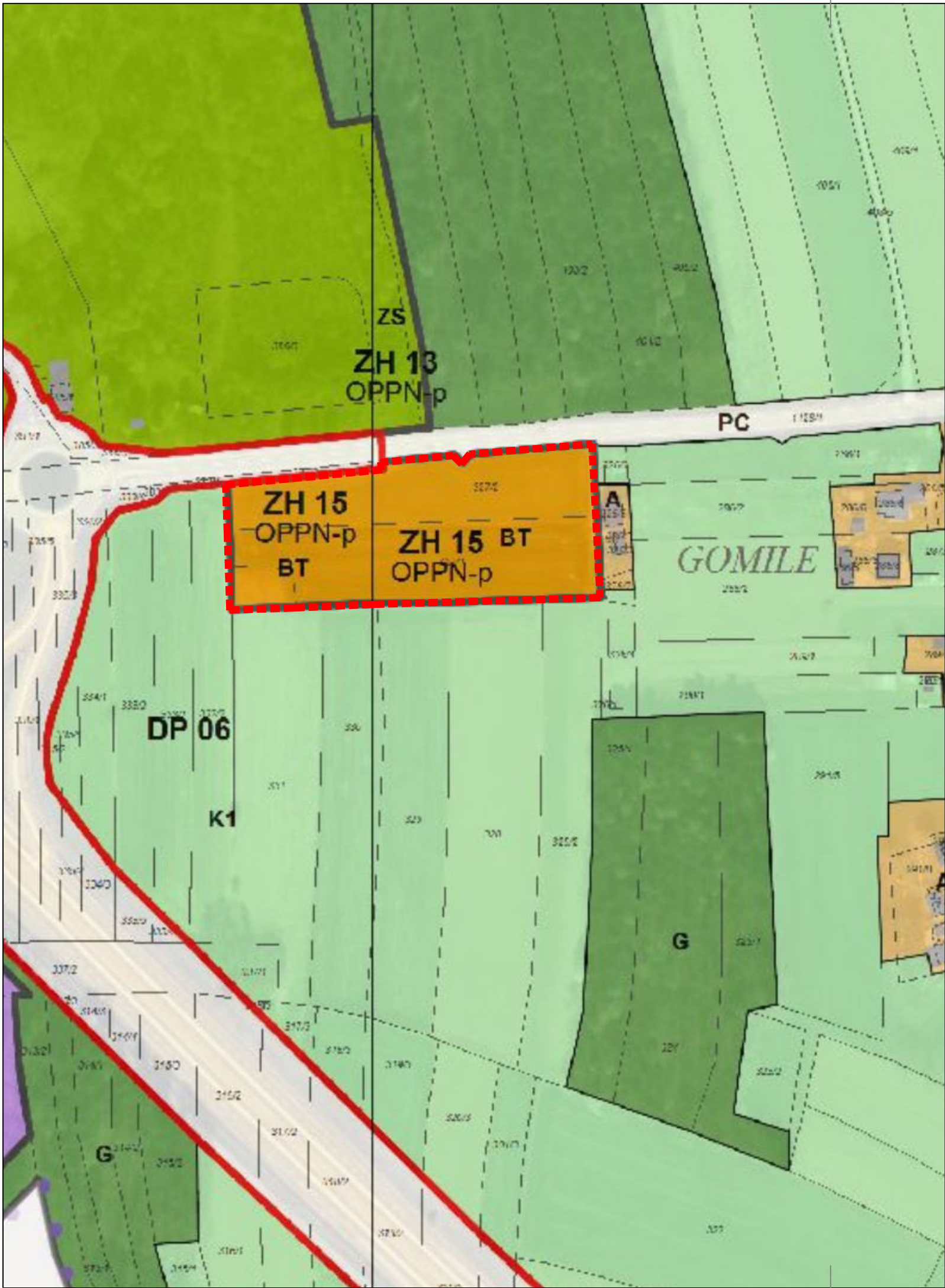
Št. projekta
22-OPPN-04

Datum
april 2024

Merilo
1 : 2000

List

1



LEGENDA

1. PREGLEDNA KARTA OBČINE Z RAZDELITVIJO NA LISTE

- meja občine
- območje občine
- katastrska občina
- pregled množe listov kart v merilu 1 : 5 000

2. PREGLEDNA KARTA OBČINES PRIKAZOM OSNOVNE NAMENSKE RABE IN KLJUČNIH OMREŽIJ GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- | | | |
|--|--|---|
| OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA | KLJUČNA OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE | KLJUČNA OMREŽJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE |
| <ul style="list-style-type: none">I. STAVBNA ZEMLJIŠČAII. KMETIJSKA ZEMLJIŠČAIII. GOZDNA ZEMLJIŠČAIV. VODEV. DRUGA ZEMLJIŠČA | <ul style="list-style-type: none">Avtoceste in hitre ceste s priključkiOstale državne cesteLokalne cesteKolesarske potiŽeleznice | <ul style="list-style-type: none">Prenosni cevovodi za pitno vodoPrenosni cevovodi za odpadno vodoPrenosni elektroenergetski vodiPrenosni plinovodiPrenosni naftovodi |

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- meja območja enote urejanja prostora
- meja območja enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- PT-LV91
- oznaka enote urejanja prostora
- oznaka enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta
- meja občine
- meja katastrske občine

- | | |
|--|--|
| OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA | OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA |
| <ul style="list-style-type: none">I. STAVBNA ZEMLJIŠČAII. KMETIJSKA ZEMLJIŠČAIII. GOZDNA ZEMLJIŠČAIV. VODEV. DRUGA ZEMLJIŠČA | <ul style="list-style-type: none">OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČSS Stanovanjske površineSK Površine potrebe/prijava naseljaCO Osrednja območja centralnih dejavnostiCD Druga območja centralnih dejavnostiIP Površine za industrijoGC Gospodarske coneK Površine z objekti za kmetijsko pridelavoST Površine za turizemSO Površine drugih območijSC Športni centriZS Površine za oddih in rekreacijoPA ParkiZO Druge urejene zelene površineKA PokopališčaPC Površine cestPZ Površine železnicPH HelipotiPR PristaniščaPO Ostale prometne površine |

4. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

- | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">meja območja enote urejanja prostorameja območja enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega aktaPT-LV91oznaka enote urejanja prostoraoznaka enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega aktameja občinemeja katastrske občine | OBSTOJEČE / PREDVIDENO <ul style="list-style-type: none">OCDPLCOPPZ | Prometna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">Avtoceste in hitre ceste s priključkiOstale državne cesteLokalne cesteKolesarske in druge potiŽelezniceAvtocestna postajaAvtocestna postajaŽelezniško postajališčeŽelezniška postaja | OBSTOJEČE / PREDVIDENO <ul style="list-style-type: none">VPR(s)V(s)D(s)P(s)T(s) | Komunikacijski vodi in energetski vodi, vodi okoljske infrastrukture ter drugi gradbeno inženirski objekti (pide-prenosni/distribucijski) <ul style="list-style-type: none">Cevovodi za pitno vodo (gd)Cevovodi za odpadno vodo (sd)Elektroenergetski vodi (gd)Plinovodi (gd)Cevovodi za topla voda, paro in stisnjen zrak (s)Telekomunikacijski vodi (s)Transformatorska postajaRazdelilna transformatorska postajaOdkrba z vodo - vodohran, črpališčeČistilna napravaPlinska regulatorna postaja in zaporni elementiČrpalnice, razdelilnikiOdlagališča odpadkov GaljaOdvodni kanal Zlatišče | Plovne poti <ul style="list-style-type: none">Cona A - plovba za vsa vozilaCona B - celna prepreka plovbe plovilCona C - prepreka plovbe za vsa plovila, razen za dovoljene ladjaneVeslaška proga | Ukrepi iz poplavnih študij <ul style="list-style-type: none">Pasivni ukrepi: profiloplavne zavarovanjaProfiloplovni napipDolg lokalne cesteNovogradnja mostov/povečanje priložne odprtineMeja območja travnelnega ukrepa za zagotavljanje poplavne varnosti |
|--|--|---|--|---|---|--|

LEGENDA

- meja OPPN



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno

Risba
Izsek iz karotografskega dela OPN s prikazom meje OPPN

Pooblaščen prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za pripravo OPPN

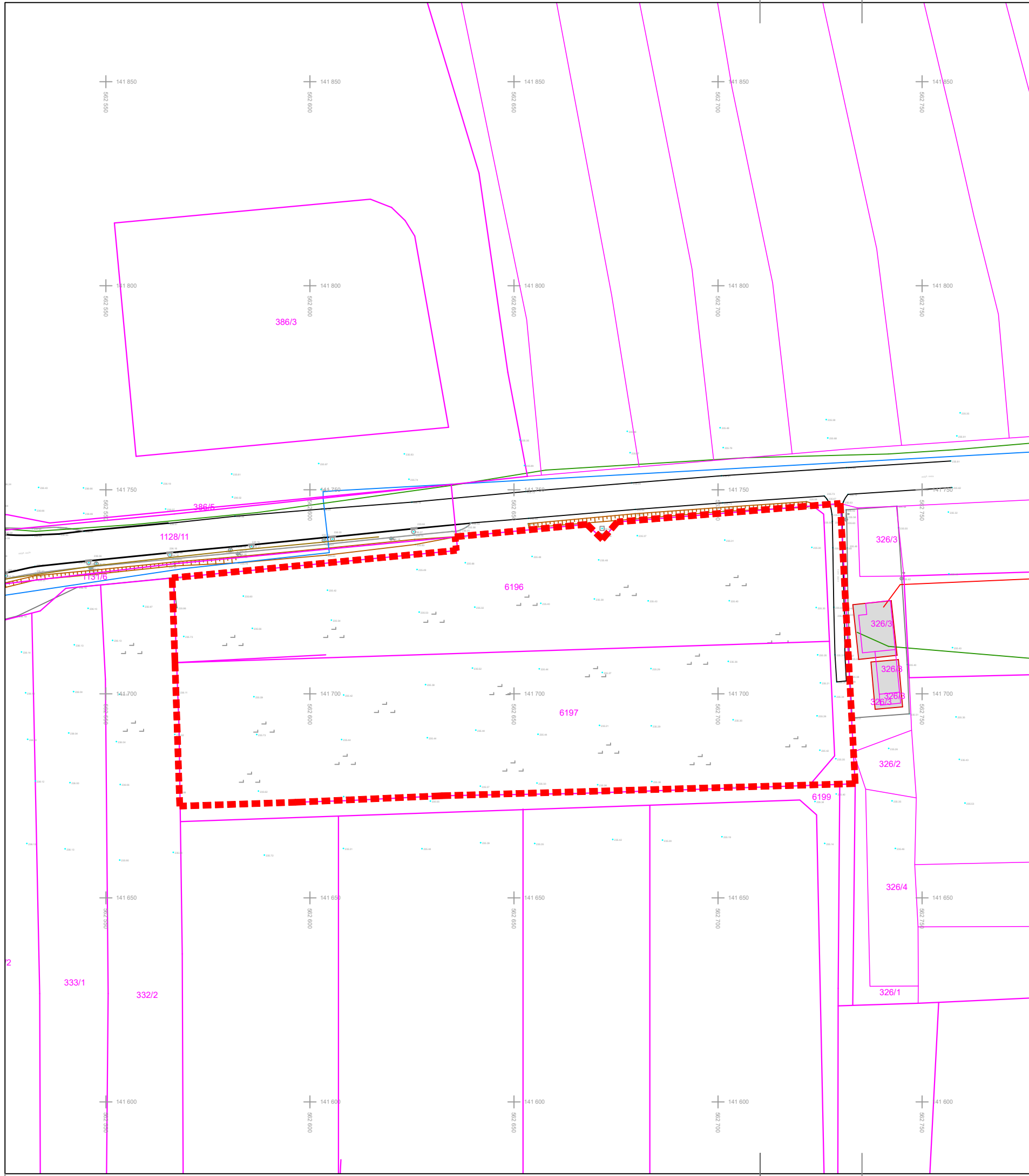
ID prostorskega akta
4067

Št. projekta
22-OPPN-04

Datum
april 2024

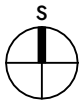
Merilo
1 : 2000

List
2



LEGENDA

-  meja OPPN
-  parcelne meje
-  parcelne številke



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC
priključku vzhodno

Risba
Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

Pooblaščenca prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za pripravo OPPN

ID prostorskega akta
4067

Št. projekta
22-OPPN-04

Datum
april 2024

Merilo
1 : 1000

List
3



LEGENDA

meja OPPN

gradbena meja

predviden nastanitveni objekt

maksimalna etažnost objekta

obstoječi objekti

predvidene zelene površine

predvidne prometne in manipulativne površine

predvidene tlakovane površine

drevo

dostopi do območja

vhodi v objekt

Kulturna dediščina - Arheološko najdišče Zgornja Hajdina

Varstvo narave: celotno območje OPPN leži v EPO Dravsko polje

Varstvo voda: celotno obravnavano območje se nahaja v 2. vodovarstvenem režimu

Poplave: ne leži v območju poplavne nevarnosti

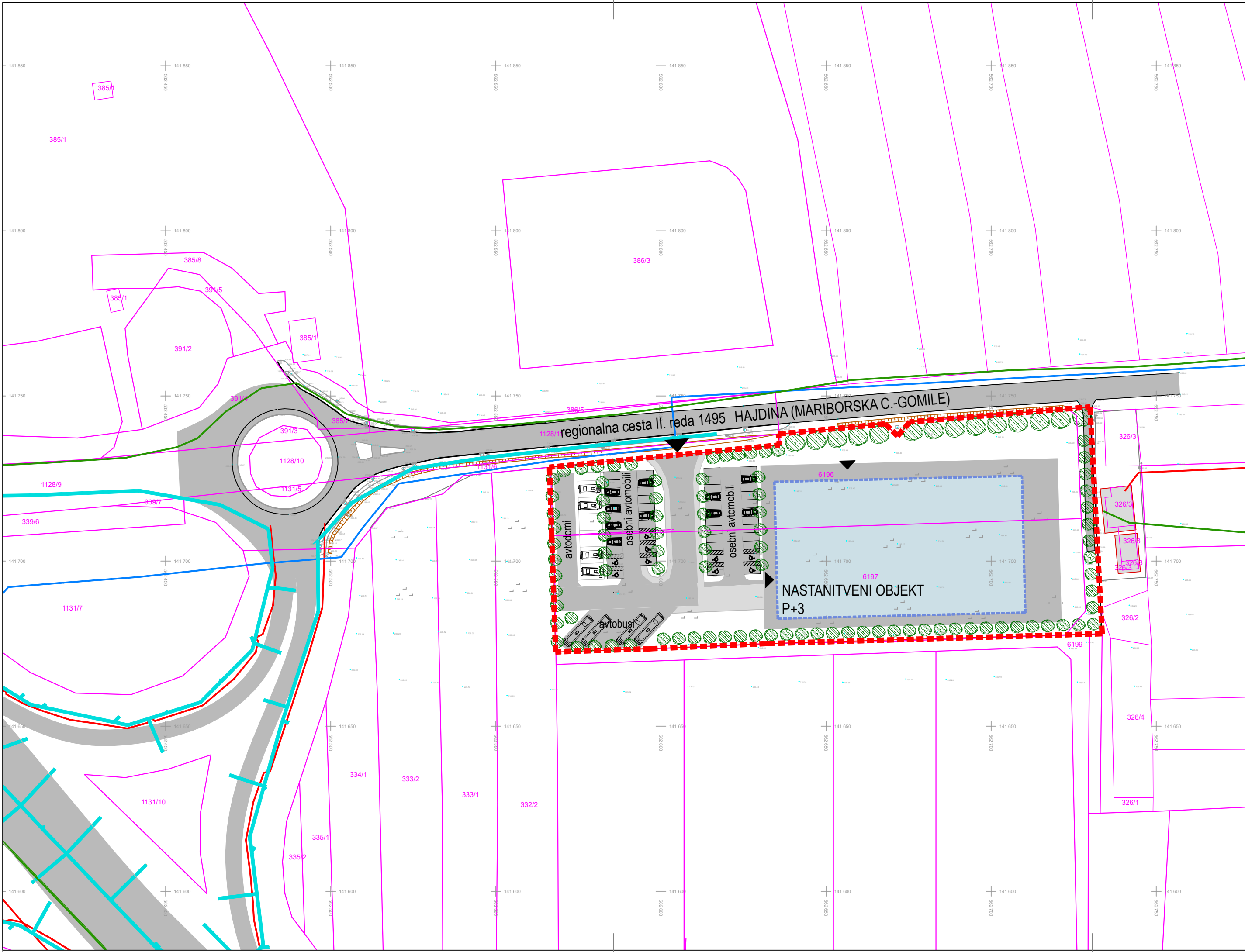
 **UMARH** d.o.o.
projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno

Risba	
Ureditvena situacija	
Pooblaščenka prostorska načrtovalka	Sodelavci
Urška Berlič, u.d.i.a.	MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
PA PPN ZAPS 1715	NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
	PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza	ID prostorskega akta
Strokovna podlaga za pripravo OPPN	4067

Št. projekta	Datum	Merilo	List 4
22-OPPN-04	april 2024	1 : 500	



LEGENDA

- meja OPPN
- gradbena meja
- predviden nastanitveni objekt
- K+P+1 maksimalna etažnost objekta
- obstoječi objekti
- predvidene zelene površine
- predvidne prometne in manipulative površine
- predvidene tlakovane površine
- drevo
- dostopi do območja
- vhod v objekt
- meja OPPN
- meja OPPN
- parcelne meje
- parcelne številke



projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

STROKOVNA PODLAGA ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC
priključku vzhodno

Risba
Situacija komunalne in energetske infrastrukture - obstoječa omrežja

Pooblaščenka prostorska načrtovalka
Urška Berlič, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Sodelavci
MATEJ ŠKAFAR, univ.dipl.geogr.
NINA TURNŠEK, dipl.inž.urb.
PETRA JAMNIK, grad. teh.

Faza
Strokovna podlaga za pripravo OPPN

ID prostorskega akta
4067

Št. projekta
22-OPPN-04

Datum
april 2024

Merilo
1 : 1000

List
5



D. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. CPVO odločba



OBČINA HAJDINA**171. Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora (EUP) ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno**

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3 in 20/22-odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3) in 29. člena Statuta Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/17) je župan Občine Hajdina sprejel

**SKLEP
O PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
ENOTO UREJANJA PROSTORA (EUP) ZH15 ZG.
HAJDINA – GOSTINSKO NASTANITVENA
CONA OB AC PRIKLJUČKU VZHODNO**

1.**(območje in predmet načrtovanja)**

Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno, v nadaljevanju OPPN, v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3 in 20/22-odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3).

Območje predvidenega OPPN se nahaja v občini Hajdina, med območjem prometne infrastrukture na severni strani in kmetijskimi zemljišči K1 na južni strani. Enota urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno - je opredeljena v Občinskem prostorskem načrtu Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/19; v nadaljevanju: OPN) in za katero je potrebno pripraviti OPPN.

Občina in investitor želita na obravnavanem območju urediti gostinsko-nastanitveno cono. Na območju OPPN je predvidena umestitev gostinsko-nastanitvenega objekta s spremljevalnimi površinami ter počivališče za avtodome.

Območje se nahaja ob regionalni cesti Hajdina (Mariborska c. - Gomile), v neposredni bližini avtoceste Hajdina-Draženci, in je posledično zanimivo za tranzitne turiste. V bližini območja poteka glavna gospodarska javna infrastruktura - vodovod, kanalizacijsko omrežje, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje in prometno omrežje. Območje predmetnega OPPN obsega cca 1,03 ha. Območje OPPN zavzema zemljišča oz. njihove dele s parcelnimi št.: 327/1, 327/2, 331 – del, vse k.o. 397 – Hajdina. V postopku izdelave OPPN je med pobudo in izdajo predmetnega sklepa prišlo do spremembe parcelnih števil zaradi postopka komasacije na dotičnih zemljiščih. Zaradi tega so prvotne parcelne številke, ki so naveden zgoraj spremenjene. Nove parcelne številke so: 6196, 6197 in 6204 – del, vse k.o. 397 – Hajdina. Samo območje in meje parcel so ostale nespremenjene. V nadaljevanju postopka priprave OPPN se bodo zato uporabljale nove parcelne številke.

Območje ureja Občinski prostorski načrt občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/19 z dne 5. 7. 2019), ki v 42. členu določa za obravnavano območje podrobno namensko rabo Površine za turizem (BT), enoto urejanja prostora ZH15 in način urejanja z OPPN. Površine za turizem so opredeljene kot površine namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev. Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN. Upoštevati je potrebno usmeritve iz strateškega dela OPN, zlasti 10., 16. in 33. člen OPN. OPN občine Hajdina

v 99. členu prav tako določa dodatne pogoje in merila za izdelavo predmetnega OPPN.

Prostorska ureditev na območju OPPN je urejena tako, da je stavba hotela umeščena v vzhodnem delu obravnavanega območja. Hotel je maksimalnih dimenzij 75 m x 40 m in etažnosti P+3. Najvišja višina predvidenega objekta ne presega 12 m, kota pritličja je umeščena vsaj 20 cm nad koto okoliškega terena. Hotel je od meje zemljišča sosednjega lastnika na vzhodni strani odmaknjen najmanj 20 m (21,7 m). Faktor zazidanosti je 0,29 (dovoljeno max 0,4). Faktor izrabe zemljišča je 1,16 (dovoljeno max 1,6).

Parkirišče je umeščeno v zahodni del, kjer je predviden dostop z regionalne ceste. Parkirna mesta so namenjena zaposlenim, obiskovalcem in vozilom, ki so potrebna za opravljanje dejavnosti. Okvirno število predvidenih parkirnih mest: osebni avtomobili 37 PM, osebni avtomobili - invalidi 9 PM, avtodomi 6 PM, avtobusi 5 PM. Parkirišče za avtodome meri vsaj 7 m x 5 m in obsega tudi oskrbovalni otok, ekološki otok, električne priključke ipd. Izvedba parkirnih površin je priporočljiva z zaključnim slojem s travnatim satjem. Ob celotni meji obravnavanega območja je predviden pas zelenja – ustrezna zasaditev z avtohtonimi drevesi in rastlinjem. Na vzhodni strani kot ločnica med območjem za turizem in obstoječo razpršeno poselitvijo, na jugu poudarjene urejene zelene površine z zasaditvijo proti odprti kmetijski krajini, proti glavni cesti na severu in avtocesti na zahodu se načrtuje ustrezna zasaditev z drevesi. Predvidena je tudi zasaditev dreves ob vrstah parkirišč.

Z OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- navezava na regionalno cesto R2 1495 Hajdina (Mariborska c. Gomile),
- navezana območja na obstoječe elektroenergetsko, telekomunikacijsko in vodovodno omrežje,
- navezava na kanalizacijsko omrežje.
- Skupaj s postopkom priprave OPPN se izdela elaborat ekonomike, ki za izvedbo OPPN opredeli:
- 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 OPN in OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se izdela v skladu s vsebino in obliko, ki bo določena s predvidenimi predpisi.

Kot pravna podlaga služi tudi sprejet občinski prostorski načrt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 31/19), s katerega določili glede snovanja prostorskih aktov mora biti predmetni OPPN skladen.

2.**(način pridobitve strokovnih rešitev)**

OPPN se pripravlja na podlagi pobude in izraženih investicijskih namer lastnika parcel.

Strokovne podlage za pripravo OPPN za EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno so pripravljene kot spremljajoče gradivo v postopku priprave OPPN skladno z določili 63. člena ZUreP-3 ter so izdelane z upoštevanjem veljavnih predpisov, ki določajo vsebino, obliko in način priprave podrobnega prostorskega načrta.

S tem sklepom se potrdijo strokovne podlage za OPPN za EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno v občini Hajdina, ki jih je izdelala družba UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj pod št. projekta 22-OPPN-04 z datumom oktober 2022.

Pri pripravi osnutka se upoštevajo prikaz stanja prostora, obstoječe omejitve v prostoru, izražene investicijske namere ter tudi morebitne že pridobljene smernice in/ali priporočila nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju NUP). Ureditev dela območja bo natančneje določil OPPN, ki bo tudi določil možnost dopustnih odstopanj. V sklopu izdelave se po potrebi oziroma na podlagi usmeritev NUP zagotovijo tudi vse potrebne strokovne podlage oziroma rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter morebitne uskladitve teh rešitev v zvezi z izdanimi smernicami in mnenji ter drugimi zahtevami pristojnih NUP.

V skladu z dodatnimi pogoji in merili za pripravo predmetnega OPPN, ki so opredeljeni v 99. členu OPN občine Hajdina, je potrebno:

- pred pričetkom gradbenih del opraviti arheološko zaščitno izkopavanje na celotni površini, s katerim se arheološke ostaline nadzorovano odstranijo,
- v fazi izdelave OPPN je potrebno izdelati prometno preveritev oz. študijo kot obvezno strokovno podlago pri nadaljnjem načrtovanju,
- v fazi izdelave OPPN je potrebno zagotoviti strokovno podlago Študijo obremenitve s hrupom,
- v postopku priprave OPPN je potrebno izvesti analizo tveganja za onesnaženje podzemnih vod.

Program opremljanja zemljišč za območje OPPN se izdelava na podlagi OPPN in elaborata ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Občina bo z naročnikom priprave prostorskega akta sklenila pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist.

OPPN se izdelava tudi v digitalni obliki v zapisu word, pdf, tiff in shp, pripravljenih skladno z zahtevami veljavnih predpisov, da je možen vnos v prostorski informacijski sistem.

3.

(vrsta postopka)

OPPN se pripravi in sprejme po rednem postopku, ki je predpisan za pripravo in sprejem prostorskih izvedbenih aktov skladno z ZURP-3. Na podlagi prejete ocene verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenja o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0326/2022-3 z dne 5. 1. 2023, presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja, ni treba izvesti. Na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35409-71/2023-2550-9 z dne 24. 11. 2023 je razvidno, da predmetni OPPN ne bo pomembno vplival na okolje, zato zanj ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje po določilih 128. člena ZURP-3.

4.

(roki za pripravo OPPN in posameznih faz postopka)

V postopku priprave OPPN so predvideni naslednji okvirni roki:

- izdelava strokovnih podlag za pripravo OPPN (november 2022),
- pridobitev mnenja ZRSVN o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja (januar 2023),
- pridobitev mnenja MOPE o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (november 2023)
- objava sklepa o pripravi OPPN, vključno z mnenjem ZRSVN ter pridobitev identifikacijske številke (ID) k OPPN (februar 2024),
- poziv NUP za izdajo podrobnejših usmeritev in pridobitev le-teh (35 dni),
- priprava osnutka OPPN (20 dni),
- objava osnutka OPPN na spletni strani občine, poziv NUP za podajo mnenja k osnutku OPPN, pridobitev mnenj (30 dni),
- priprava elaborata ekonomike (EE) – I. faza (10 dni),
- objava javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi osnutka OPPN, objava javnega naznanila na krajevno običajen način in v svetovnem spletu najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve,
- javna objava osnutka OPPN dopolnjenih po pridobitvi mnenj v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine) in v tiskanih mapah v prostorih občine Hajdina: 30 dni v času trajanja javne razgrnitve,
- izvedba javne obravnave v času javne razgrnitve: kraj in čas javne obravnave sta določena v javnem naznanilu,
- priprava odgovorov in zavzetje stališča župana do podanih pripomb iz javne razgrnitve (20 dni),
- objava stališč do pripomb in predlogov javnosti iz javne razgrnitve na spletni strani občine in oglasni tabli občine ter osebna seznanitev predlagateljev pripomb iz javne razgrnitve (8 dni),
- prva obravnava in sprejem osnutka OPPN na občinskem svetu (del gradiva za obravnavo na
- občinskem svetu je tudi elaborat ekonomike) ter obravnava in sprejem stališč do pripomb in
- predlogov javnosti: čas odvisen od občine, ki skliče sejo,
- javna objava stališč, zavzetih do pripomb in predlogov javnosti, v prostorskem informacijskem
- sistemu in na krajevno običajen način: naslednji dan po seji,
- priprava predloga OPPN (na podlagi sprejetih stališč občinskega sveta do pripomb in predlogov
- javnosti): 20 dni po sprejemu stališč na občinskem svetu,
- objava predloga OPPN v prostorskem informacijskem sistemu (na spletni strani občine): 3.
- dan po prejemu gradiva,
- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k objavljenemu gradivu predloga OPPN:
- (30 dni),
- priprava usklajenega predloga OPPN in elaborata ekonomike (30 dni po pridobitvi mnenj),
- izdelava končnega elaborata ekonomike (EE) – II. faza (10 dni),
- obravnava in sprejem usklajenega predloga OPPN na občinskem svetu Občine Hajdina (čas odvisen od občine, ki skliče sejo, predvidoma 30 dni),
- občina posreduje sprejeti odlok o OPPN na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, ki ga javno objavi na svoji spletni strani in o tem obvesti občino (15 dni),

- objava odloka v uradnem glasilu: po preteku petnajst dnevnega roka od sprejema predloga na občinskem svetu,
- izdelava končnih izvodov OPPN (15 dni od uveljavitve odloka o OPPN),
- občina posreduje končne OPPN ministrstvu, pristojnemu za prostor in inšpekcijski službi ter pristojni upravni enoti za gradbene zadeve: 7 dni po pridobitvi končnega OPPN.

Navedeni roki so okvirni in se lahko zaradi nepredvidljivih razlogov ali krajših oziroma daljših rokov vseh udeležencev, ki sodelujejo v postopku, tudi spremenijo.

5.

(državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj)

Nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinsko prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (za področje razvoja poselitve),
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda),
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom),
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za vojaško dediščino, Sektor za vojne grobove in grobišča, Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana (za področje vojnih in prikritih vojnih grobišč),
5. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje varstva narave),
6. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine),
7. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine – v vednost zaradi predhodne seznaitve s predvidenim aktom),
8. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana (za področje državne cestne infrastrukture),
9. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa),
10. DARS - Družba za avtoceste v RS, Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (za področje avtocest),
11. Elektro Maribor, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo),
12. Telekom Slovenije, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij),
13. Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje kabelskega komunikacijskega sistema KKS Ptuj),
14. Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda),
15. Občina Hajdina, Zg. Hajdina 44a, 2288 Hajdina (za področje prometa, za občinske ceste),
16. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (v postopku pridobivanja mnenj o verjetno pomembnih

vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja) in

17. Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Direktorat za digitalno infrastrukturo, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana.

V primeru, da se v postopku priprave utemeljeno ugotovi, da je potrebno vključiti tudi nosilce urejanja prostora, ki niso navedeni v tem sklepu, se v postopku pridobi tudi njihova mnenja.

Pri pripravi OPPN sodelujejo še naslednji udeleženci:

- pobudnik: lastniki zemljišč znotraj območja OPPN,
- pripravljalec: Skupna občinska uprava v Spodnjem Podravju (za občino Hajdina - po pooblastilu) in
- izdelovalec: družba UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj.

6.

(načrt vključevanja javnosti)

Predvideno je z zakonom predpisano sodelovanje javnosti.

V okviru priprave osnutka OPPN se vključuje zainteresirano javnost, usklajujejo se različni interesi v prostoru. Osnutek OPPN, dopolnjen glede na pridobljena mnenja k osnutku, se javno razgrne za najmanj 30 dni. Javnost bo s krajem in časom javne razgrnitve gradiva in javne obravnave, načinom podajanja pripomb ter rokom za njihovo podajanje seznanjena preko objave javnega naznanila o javni razgrnitvi na spletni strani in na oglasni tabli občine Hajdina najmanj 7 dni pred javno razgrnitvijo. V času javne razgrnitve se izvede javna obravnava razgrnjenega gradiva, v sklopu katere ima zainteresirana javnost možnost podati svoje pripombe in predloge pri pripravi OPPN. V času javne razgrnitve se javnost tudi seznani z morebitnim nasprotjem interesov. Stališča do pripomb in predlogov javnosti se javno objavi na spletni strani občine in na krajevno običajen način.

Tekom celotnega postopka se gradiva objavljajo na spletni strani občine, in sicer se na spletni strani občine objavi: sklep o pripravi OPPN skupaj s pridobljenimi mnenji Zavoda RS za naravo z oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja, osnutek OPPN, javno naznanilo o javni razgrnitvi in obravnavi (objava javnega naznanila tudi na krajevno običajen način), dopolnjen osnutek OPPN, stališča do pripomb in predlogov javnosti (objava tudi na krajevno običajen način), predlog OPPN, veljaven Odlok.

Po potrebi (predvsem v odvisnosti od interesa javnosti) se izvedejo tudi druge oblike vključevanja javnosti.

7.

(seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja)

Naročnik OPPN financira pripravo in izdelavo OPPN, geodetski načrt območja urejanja, elaborat ekonomike. Stroške vseh javnih in uradnih objav nosi naročnik OPPN.

Izdelovalec prostorskega akta mora predati Skupni občinski upravi občin v Spodnjem Podravju tri kompletne podpisane izvode sprejetega prostorskega akta (število izvodov za investitorje določa pogodba), pripravljenih skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Obenem je potrebno celoten prostorski akt s prilogami predati tudi v digitalni obliki (v zapisu word, pdf, tiff in shp).

8.

(navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja)

Pripravljalec je pridobil mnenje zavoda pristojnega za ohranjanje narave, Zavoda Republike Slovenije za varstvo

narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja št. 3563-0326/2022-3 z dne 5. 1. 2023 iz katerega sledi, da presoje sprejemljivosti vplivov plana na varovana območja, ni potrebno izvesti. Skladno z določili 128. člena ZUreP-3 se za predmetni OPPN celovita presoja vplivov na okolje ne izvede, kar je potrjeno tudi s pridobljenim mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo št. 35409 71/2023-2550-9 z dne 24. 11. 2023.

9.

(objava sklepa)

Ta sklep se skupaj z mnenjema zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje

sprejemljivosti na varovana območja (mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3563-0326/2022-3 z dne 5. 1. 2023) objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in na spletni strani Občine Hajdina (<http://www.hajdina.si/>). Sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 350-3/2022-3

Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu: 4067

Datum: 14. 2. 2024

Občina Hajdina
mag. Stanislav Glažar, župan



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E zrsvn.oemb@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0399/2023-2

Datum: 8. 9. 2023

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje **Langusova ulica 4**

1000 Ljubljana

ZADEVA: OPPN za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Z vlogo št. 35409-71/2023-2550-3 prejeto dne 21.8.2023 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje v postopku izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v zvezi z izdelavo OPPN za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno. Mnenje izdajamo po 101.a členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNSPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON), skladno z 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik) ter 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje ZVO-2 (Uradni list RS, št. 9/09 in 44/22).

Gradivo k vlogi nam je bilo dostopno na spletni strani Občine Hajdina in obsega:

- Strokovne podlage za OPPN za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno, št. proj.: 22-OPPN-04, UMARH d.o.o., oktober 2022.

A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Po pregledu predložene dokumentacije je bilo ugotovljeno, da območje plana in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (območja Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost

Ocenjujemo, da plan **verjetno ne bo pomembno vplival** na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Lep pozdrav!

Pripravil:

Andrej Grmovšek, univ .dipl. geog. naravovarstveni svetnik

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol. visoka naravovarstvena svetnica vodja OE Maribor



Poslano:

- Naslovniku
- Mateja Blažič (mateja.blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (helena.velensek-kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- arhivu

OBČINA MAJŠPERK

25/12, 15/15, 34/15, 50/17, 16/19) je Občinski svet Občine Majšperk na 11. redni seji, dne 21. 2. 2024 sprejel

172. Odlok o rebalansu proračuna Občine Majšperk za leto 2024

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF, 14/15-ZUUJFO, 11/18-ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE), 29. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13-popr., 1001/13, 55/15-ZFisP, 96/15-ZIPRS1617, 13/18, 195/20-odl.US, 18/23-ZDU-10 in 76/23) in 16. člena Statuta Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin, št.

**ODLOK
O REBALANSU
PRORAČUNA OBČINE MAJŠPERK ZA LETO 2024****1. člen**

V Odloku o proračunu Občine Majšperk za leto 2024 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/2023) se spremeni 2. člen, ki glasi:

V splošnem delu proračuna so prikazani prejemki in izdatki po ekonomski klasifikaciji do ravni podskupin kontov.

Splošni del proračuna se določa v naslednjih zneskih:

A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

v EUR

Konto			Rebalans 2024
I.		SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74)	5.708.282
		TEKOČI PRIHODKI (70+71)	4.423.455
70		DAVČNI PRIHODKI	4.029.905
700		Davki na dohodek in dobiček	3.745.973
703		Davki na premoženje	204.382
704		Domači davki na blago in storitve	79.550
71		NEDAVČNI PRIHODKI	393.550
710		Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	262.550
711		Takse in pristojbine	7.500
712		Denarne kazni	6.500
713		Prihodki od prodaje blaga in storitev	26.000
714		Drugi nedavčni prihodki	91.000
72		KAPITALSKI PRIHODKI	482.385



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PODNEBJE IN ENERGIJO

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 82 00

E: gp.mope@gov.si

www.mope.gov.si

Številka: 35409-71/2023-2550-9

Datum: 24. 11. 2023

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo izdaja na podlagi četrtega odstavka 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZureP-3, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) v povezavi s 101a. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10) o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno, pripravljavcu plana, Občini Hajdina, Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina, ki jo zastopa Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, naslednje

M N E N J E

1. V postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno, pripravljavcu plana, Občini Hajdina, ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.
2. V postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno, pripravljavcu plana, Občini Hajdina, tudi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.
3. V tem postopku ni bilo stroškov.

Obrazložitev

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, ki zastopa pripravljavca plana Občino Hajdina, Zgornja Hajdina 44a, 2288 Hajdina, je z vlogo št. 3505-6/2022-5, z dne 14. 2. 2023, prejeto 17. 2. 2023, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo (v nadaljnjem besedilu ministrstvo) zaprosila za mnenje po 128. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZureP-3, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu ZUreP-3) o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno.

Vlogi je bilo priloženo naslednje gradivo:

- mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, št. 3563-0326/2022-3 z dne 5. 1. 2023.

Gradivo, Strokovne podlage za Občinski podrobni prostorski načrt za EUP ZH15 Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku (izdelal: UMARH d.o.o., št. projekta 22-OPPN-04, oktober 2022) je bilo dostopno na spletni strani Občine Hajdina, na naslovu:

<https://www.hajdina.si/objava/706380>.

Po 128. členu ZUreP-3, občina v postopku priprave OPPN prosi ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, če presodi, da se z OPPN načrtuje prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in gre za take ureditve, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ali za ureditve, za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja, ali za ureditve, ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje. Skladno s petim odstavkom 128. člena ZUreP-3, ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, v 30 dneh po prejetju zaprosila, obvesti občino o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo je gradivo preučilo in ugotovilo, da se območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP ZH15 Zg. Hajdina - gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno (v nadaljnjem besedilu: OPPN) nahaja ob regionalni cesti Hajdina (Mariborska cesta - Gomile), v neposredni bližini avtoceste Hajdina - Draženci, v Občini Hajdina. Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi št. 327/1, 327/2 in 331 (del), vse k.o. Hajdina, v skupnem obsegu 1,03 ha. V Občinskem prostorskem načrtu Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/17) se območje OPPN nahaja v enoti urejanja prostora EUP ZH15 z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora BT - površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev. S predmetnim OPPN se načrtuje umestitev gostinsko-nastanitvenega objekta s spremljevalnimi površinami ter počivališča za avtodome. Gostinsko-nastanitveni objekt, hotel, je predviden v vzhodnem delu obravnavanega območja in je maksimalnih dimenzij 75 x 40 m ter etažnosti P+3. Najvišja višina predvidenega objekta ne presega 12 m. Parkirišče je umeščeno v zahodni del, kjer je predviden dostop z regionalne ceste. Parkirišče za avtodome je velikosti vsaj 7 x 5 m in obsega tudi oskrbovalni otok, ekološki otok, električne priključke ipd. Ob celotni meji območja obravnave je predviden pas zelenja z zasaditvijo avtohtonih rastlinskih vrst.

Pripravljaivec plana je predložil mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območne enote Maribor (v nadaljnjem besedilu ZRSVN), št. 3563-0326/2022-3 z dne 5. 1. 2023. ZRSVN je v mnenju ugotovil, da se predmetni OPPN nahaja izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in izven zavarovanega območja. Iz mnenja izhaja, da vplivov v naravo in varovana območja, ne bo. Ministrstvo je na podlagi predloženega gradiva in javno dostopnih podatkov (Vir Atlas okolja, Agencija RS za okolje) ugotovilo, da načrtovani plan ne posega v območja Natura 2000 in/ ali v zavarovana območja narave, zato meni, da za OPPN ni treba izvesti presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Ministrstvo je v postopku preučilo tudi obstoj drugih okoljskih razlogov za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje in v skladu s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/09; v nadaljnjem besedilu Uredba o merilih) pridobilo naslednja mnenja:

- mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja Drave, št. 35021-31/2023-2 z dne 25. 8. 2023, prejeto 28. 8. 2023,
- mnenje Ministrstva za zdravje, Direktorata za javno zdravje, št. 354-94/2023-4 z dne 4. 9. 2023, prejeto 6. 9. 2023, s priloženim strokovnim mnenjem Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano št. 2940-09/1649-23/NP-4523232 z dne 4. 9. 2023,
- mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Maribor, št. 3563-0399/2023-2 z dne 8. 9. 2023, prejeto 8. 9. 2023.

Ministrstvo je po pregledu gradiva in mnenj, na podlagi meril iz 2. člena Uredbe o merilih, ki se nanašajo na značilnosti plana, značilnosti vplivov ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta, ugotovilo naslednje:

- Z OPPN se načrtuje umestitev gostinsko-nastanitvenega objekta s spremljevalnimi površinami in počivališče za avtodome, namenska raba prostora se ne spreminja.
- Z OPPN načrtovani posegi ne bodo pomembno vplivali na kakovost bivalnega okolja in na varovanje zdravja ljudi pred vplivi iz okolja. To je v mnenju št. 2940-09/1649-23/NP-4523232 z dne 4. 9. 2023 ugotovil tudi Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, s katerim soglaša Ministrstvo za zdravje.
- Iz javno dostopnih podatkov na Atlasu okolja (vir: Agencija RS za varstvo okolja) izhaja, da območje OPPN ne posega na območja, ki imajo naravovarstveni status zato ni pričakovati negativnih vplivov na naravo, naravne vrednote in biotsko raznovrstnost, kar je v mnenju št. 3563-0399/2023-2 z dne 8. 9. 2023 ugotovil tudi ZRSVN.
- Iz javno dostopnih podatkov na Atlasu voda (vir: Direkcija RS za vode) izhaja, da območje OPPN posega na ožje vodovarstveno območje zajetij pitne vode z oznako VVO II, se pa ne nahaja na poplavnem, erozijskem ali plazljivem območju. Izvedba OPPN ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja z vodami, pod pogojem, da so pri načrtovanju dosledno upoštevane omejitve in pogoji iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15), kar je v mnenju št. 35021-31/2023-2 z dne 25. 8. 2023 navedla tudi Direkcija RS za vode.
- Del območja OPPN leži na območju Arheološkega najdišča Zgornja Hajdina (EŠD 6484), zato je ministrstvo za mnenje o verjetno pomembnih vplivih plana na okolje z dopisom št. 35409-71/2023-2550-3 z dne 21. 8. 2023 zaprosilo tudi Ministrstvo za kulturo. Ministrstvo za kulturo mnenja v roku za podajo mnenja, niti do dne izdaje tega mnenja ni podalo, zato je ministrstvo odločalo na podlagi javno dostopnih podatkov objavljenih na Pregledovalniku GiskD (vir: Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino). Na podlagi javno dostopnih podatkov ministrstvo ugotavlja, da območje OPPN posega v robno območje arheološkega najdišča in da glede na načrtovane ureditve pomembnejših negativnih vplivov na kulturno dediščino ni pričakovati.

Na podlagi gradiva, javno dostopnih podatkov in meril iz 2. člena Uredbe o merilih in mnenj Ministrstva za zdravje, ZRSVN in Direkcije RS za vode, ministrstvo ugotavlja, da predmetni OPPN ne bo pomembneje vplival na okolje, zato zanj ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje po določilih 128. člena ZUreP-3.

Pripravila:

Mag. Alenka Cof
Podsekretarka

Mag. Tanja Bolte
Generalna direktorica
Direktorata za okolje

Vročiti (elektronsko):

- Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, sou@ptuj.si

V vednost (elektronsko):

- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, gp.drsv-mb@gov.si
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, gp.mk@gov.si
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, gp.mz@gov.si
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, zrsvn.oemb@zrsvn.si