



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta
za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015 (območje TOPOLNIK)



INVESTITOR: PI&TO7 d.o.o.
Bukovci 4a, 2281 Markovci

PREDMET: Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja
P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015 (območje TOPOLNIK)

FAZA: PREDLOG

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

IZDELAL: UMARH d.o.o., Ul. 5. prekomorske 7, 2250 PTUJ

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

ODGOVORNI
VODJA PROJEKTA: Marjan BERLIČ, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0132

ŠT. PROJEKTA: 03/15

DATUM: maj 2015



VSEBINA:

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

B. Tekstualni del

1. Dopolnjen osnutek sprememb odloka
2. Obrazložitev

C. Grafični del

D. Smernice



A. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

Marjan Berlič, univ.dipl.inž.arh,

IZJAVLJAM,

da so spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015 (območje Topolnik) izdelane v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Marjan BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-0132

Št. projekta: 03/15

Datum: MAJ 2015



A. Tekstualni del

1. Dopolnjen osnutek spremembe odloka

**Predlog
maj 2015**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) in 16. člena Statuta Občine Markovci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 15/2006), je Občinski svet Občine Markovci na seji dne xx sprejel

ODLOK o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo desete spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci, št. 360-01-2/00 z dne 26.10.00, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 110/2000, in spremenjenega:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 6/02-304, z datumom 25 JAN 2002), (1);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, 63/03-3112, z datumom 30 JUN 2003), (2);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje GP Projecting (Uradni list RS, št. 67/06-2929, z datumom 29 JUN 2006), (3);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Reseda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/07-109, z datumom 24 APR 2007), (4);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Ključavničarstvo Konrad Zemljarič s.p. (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/08-283, z datumom 21 NOV 2009), (5);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Vitiva (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/09-32, z datumom 27 FEB 2009), (6);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork (območje Vitiva, MCK in Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/11-8, z datumom 17 JAN 2011), (7);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2011 (območje Vitiva) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/12-310, z datumom 29 JUN 2011), (8);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, sprememba IX, 2013 (Teleing) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/14-3, z datumom 03 JAN 2014), (9);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, sprememba X, 2014 (Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/14-636, z dne 08 AVG 2014) (10).

2. člen (sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

Sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN so:

- Obrazložitev sprememb in dopolnitev OPPN
- tekstualni del sprememb in dopolnitev OPPN – odlok
- grafični del sprememb in dopolnitev OPPN
- spis postopka sprejemanja sprememb in dopolnitev OPPN.



III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE OBJEKTOV

3. člen

(območje sektorja 7)

Za 7.4. členom se doda 7.4.1 člen, ki se glasi:

(1) Sektor 7 (parc. št. 258/6 k.o. Novi Jork) je območje TOPOLNIK. Velikost in oblika parcele se ne spreminja. Dopustne dejavnosti na območju so storitvene, gostinske, trgovske, poslovne in ostale v skladu z 2. odstavkom 6. člena. Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov v skladu s splošnimi določili OPPN.

(2) Gradbena linija ni določena. V grafičnem delu so določene gradbene meje, ki so največji tlorisni gabariti, do katerih je možno graditi stavbe. Na zemljišču je zraven območij za pozidavo prikazanih v grafičnem delu, dovoljena izgradnja stavbe (kioska) za pripravo in prodajo hrane do velikosti 50m², enostavnih in zahtevnih objektov, ki jih je možno postaviti v razdalji 0,5m od parcelne meje. Pri postavitvi teh objektov mora biti zagotovljena preglednost priključevanja na javno cesto. Ostala splošna določila glede oblikovanja objektov ostajajo v veljavi.

(3) Tolerance zunanjih mer objektov na območju sektorja 7 so +10%, pri čemer se kot omejitve upošteva meje investitorjevega območja in predpisane odmike za zagotavljanje požarne varnosti. Pri minimalnem odmiku 2m od parcelne meje tolerance v smeri približevanja parcelni meji niso dopustne.

(4) Etapnost gradnje na območju je dopustna. Po obsegu in po zaporedju posamezne faze niso opredeljene.

4. člen

(infrastrukturne ureditve na sektorjih 4, 5, 7, 8, 33, 40 in 41)

V 7.5 členu se v naslovu člena se doda sektor 7.

Vsebina 1. odstavka se spremeni tako, da se glasi:

(1) Promet: Lokacije uvozov na obravnavane parcele je dopustno spreminjati le ob pogoju ohranjanja neovirane funkcionalnosti izvedenih infrastrukturnih omrežij in ureditev ob cestah. Parkirišča se predvidi ob mejah znotraj območij posameznega investitorja. Parkirna mesta se lahko zagotovijo na drugih parcelah, za kar morajo biti pridobljene ustrezne služnosti pred izdajo gradbenega dovoljenja. Priporočeno število parkirnih mest je:

- **1PM/30m² prodajne površine oz. najmanj 2PM za trgovske objekte,**

- **1PM/8 sedežev za gostinske stavbe,**

- **1PM/1 pralno mesto oz. najmanj 3PM za avtopralnice**

- 1PM/50m² neto površine ali 1PM/3 zaposlene za obrtne in industrijske obrate,

- 1PM/80m² neto površine ali 1PM/3 zaposlene za skladiščne objete, trgovino na debelo in podobno.

Potrebno število parkirnih mest mora biti opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. V sektorjih 40 in 41 se uredi parkirišče za skupno do 15 osebnih vozil pri glavnem vhodu v upravno stavbo in parkirišče za skupno do 60 osebnih vozil ob vzhodnih robovih sektorjev, za sektorje 5,4 in 8 ob južni, vzhodni ali/in severni meji, za sektor 33 pa ob uvozu ob njegovi severozahodni meji. Dovozi do proizvodnih, skladiščnih in drugih objektov na sektorjih niso podrobno opredeljeni. Vse povozne površine se uredi brezprašno in na način, da je zagotovljeno zbiranje in kontrolirano odvajanje meteornih vod preko lovilcev olj.

Vsebina 3. odstavka se spremeni tako, da se glasi:

(3) Vodovodno omrežje se dogradi iz obstoječih vodov. Investitor za širitve omrežja pridobi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer se vstavi načrte zunanjih delov vodovoda v posebno mapo. **Za izgradnjo avtopralnice je treba v primeru uporabe vode iz vodovoda upoštevati, da si bo moral investitor pred pridobitvijo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za uporabo vode iz javnega vodovoda, v kolikor :**

– **dnevni pretok odpadne vode presega 15m³,**

– **letna količina odpadne vode presega 4.000m³ ali**

– **obremenjevanje okolja zaradi njenega odvajanja presega 50PE.**



5. člen
(spremembe grafičnega dela)

Grafični del OPPN se dopolni s sledečimi kartami, ki prikazujejo ureditve na obravnavanem sektorju:

Št. karte		
2.1	Območje OPPN (celotno območje OPPN P13-O1 Novi Jork)	1 : 2.500
2.2	Situacija parcelnega stanja (obravnavan del OPPN P13-O1 Novi Jork, TOPOLNIK)	1 : 1.000
4	Ureditvena situacija – prikaz sprememb in dopolnitev	1 : 1.000
5.1	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – prometno omrežje	1 : 1.000
5.2	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – elektro omrežje, javna razsvetljava	1 : 1.000
5.3	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – telekomunikacije	1 : 1.000
5.4	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – komunalni vodi	1 : 1.000

IV. KONČNE DOLOČBE

6. člen
(ostali pogoji za gradnjo)

V vseh ostalih parametrih veljajo za investitorje pogoji iz osnovnega odloka in iz odlokov dosedanjih sprememb izvedbenega prostorskega načrta za obrtno cono Novi Jork iz prvega člena tega odloka.

7. člen
(vpogled)

Zainteresiranim je Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja P13-O1, Novi Jork, z grafičnimi prilogami na vpogled v prostorih Občine Markovci, Markovci 43, Markovci in Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, med uradnimi urami.

8. člen
(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka imajo pristojne inšpekcijske službe.

9. člen
(začetek veljavnosti odloka)

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

Številka:
Datum:

Milan GABROVEC
župan Občine Markovci

2. OBRAZLOŽITEV

OBRAZLOŽITEV sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015

Tretji odstavek 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 ZVO-1B in 108/09) namreč določa, da občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1; Uradni list RS, št. 110/02, 8/03-p, 58/03-ZZK-1) ostanejo v veljavi do izvedbe posegov v prostor, ki so z njimi načrtovani, spreminjajo in dopolnjujejo pa se po postopku, kot je predpisan za sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Za območje urejanja P13-O1 Obrtna cona Novi Jork je bil izdelan osnovni zazidalni načrt ter deset sprejetih sprememb in dopolnitev, ki sta jih izdelala družba Umarh, d.o.o. (osnovni in prvih 8 in 10. sprememba), Ptuj in družba TMD Invest d.o.o., Ptuj (9. Sprememba):

– osnovni ZN	oktobra 2000, pod izdelavno številko 6/2000,
– spremembe in dopolnitve (I)	oktobra 2001, pod izdelavno številko 26/01,
– spremembe in dopolnitve (II)	decembra 2002, pod izdelavno številko 36/02,
– spremembe in dopolnitve (III)	januarja 2006, pod izdelavno številko 06/III-06,
– spremembe in dopolnitve (IV)	januarja 2007, pod izdelavno številko 22-IV/06,
– spremembe in dopolnitve (V)	april 2008, pod izdelavno številko 22-V/2008,
– spremembe in dopolnitve (VI)	februar 2009, pod izdelavno številko 13/08,
– spremembe in dopolnitve (VII)	januar 2011, pod izdelavno številko 09/10,
– spremembe in dopolnitve (VIII)	junij 2012, pod izdelavno številko 13/11,
– spremembe in dopolnitve (IX)	januar 2014, pod izdelavno številko 19066/12-OPPN/GK.
– Spremembe in dopolnitve (X)	julij 2014, pod izdelavno številko 08/14.

Sprejeti so bili odloki:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, št. 6/02-304, z datumom 25 JAN 2002), (1);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o lokacijskem načrtu za obrtno cono Novi Jork, Markovci (Uradni list RS, 63/03-3112, z datumom 30 JUN 2003), (2);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje GP Project-ing (Uradni list RS, št. 67/06-2929, z datumom 29 JUN 2006), (3);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega lokacijskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Reseda (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/07-109, z datumom 24 APR 2007), (4);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Ključavničarstvo Konrad Zemljarič s.p. (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/08-283, z datumom 21 NOV 2009), (5);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, območje Vitiva (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/09-32, z datumom 27 FEB 2009), (6);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork (območje Vitiva, MCK in Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/11-8, z datumom 17 JAN 2011), (7);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2011 (območje Vitiva) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/12-310, z datumom 29 JUN 2011), (8);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, sprememba IX, 2013 (Teleing) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/14-3, z datumom 03 JAN 2014), (9).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega načrta za del območja P13-O1 Novi Jork, spremembe 2014 (Reseda) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/14-636, z dne 08 AVG 2014) (10).



Opis sprememb OPPN:

- Investitor PI&TO7 d.o.o. namerava na sektorju št. 7 (območje TOPOLNIK) urediti območje namenjeno storitvenim, poslovnim, trgovskim in gostinskim dejavnostim.
- Predvideni posegi so izgradnja storitvenih, poslovnih, trgovskih in gostinskih objektov, predvsem gostinskega lokala, avtopralnice in poslovno-storitvenega objekta. Poseg se nanaša na parcelo 258/6, k.o. Nova vas pri Markovcih, ki je v postopku odkupa, prodajalec pa pisno soglaša s postopkom izdelave prostorskega akta.
- Dejavnost območja se ne bo spreminjala, saj se nameravan poseg nahaja v območju (celice 2-19), v katerem so predvidene dejavnosti: mirnejša proizvodnja, trgovina, gostinstvo, upravne, izobraževalne in raziskovalne dejavnosti.
- Dostop na območje ostaja nespremenjen in je v skladu s obstoječim prostorskim aktom.
- Predvidena je pozidava na vzhodnem (gostinski, trgovski, poslovni objekti) in južnem delu zemljišča (avtopralnica). Parkirišča so predvidena na zahodnem in severnem delu zemljišča.
- Dopustna etažnost in največja višina ter določbe o oblikovanju streh ostajajo nespremenjene. Najmanjši dopustni odmiki proti parcelama na vzhodu in jugu so 2m, pri čemer je treba pri projektiranju upoštevati omejitve glede deleža požarno nezaščitenih površin v povezavi z minimalnim odklom od parcelne meje. Intervencijski dostopi so mogoči do vseh objektov.
- V grafičnem delu so vrisane gradbene meje objektov. Predvideni največji zunanji tlorisni gabariti storitvenega objekta so cca 28x16m, avtopralnice pa cca 20x12m, pri čemer je dopustna izgradnja manjših objektov znotraj gradbenih mej. Na celotnem območju je dopustna izgradnja kioska za pripravo in prodajo hrane ter nezahtevnih, enostavnih objektov za potrebe opravljanja dejavnosti. Dovoljena je etapna gradnja objektov.
- Objekti se bodo priključevali na infrastrukturna omrežja kot je že določeno v OPPN.
- Predvideni poseg ne bo vplival na potek obstoječih komunalnih vodov, novi komunalni vodi niso predvideni.

Postopek spremembe OPPN se je začel na podlagi Sklepa o pričetku sprememb in dopolnitev OPPN za del enote urejanja prostora P13-O1 Novi Jork, spremembe 2015 (Topolnik).

Na izdelani osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ki ga je pod številko 03/15 izdelala družba Umarh, d.o.o., Ptuj, so bile pridobljene smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor RS, je z odločbo št. 35409-11/2015/2, z dne 02.04.2015, odločilo, da v postopku izdelave OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev prostorskega akta je bil razgrnjen v prostorih Občine Markovci, v času od 29.4.2015, do vključno četrta, 14.5.2015. Javna obravnava je bila 13.5.2015 ob 16.00 uri, v sejni sobi Občine Markovci.

V času javne razgrnitve je bila dana možnost vsem zainteresiranim podati pisne pripombe in predloge k razgrnjenim spremembam prostorskega akta ali jih na sami razgrnitvi vpisati v knjigo pripomb. Rok za dajanje pripomb se je iztekel s potekom javne razgrnitve. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

Osnutek bo obravnavan na seji Občinskega sveta Občine Markovci.

Predlog prostorskega akta bo poslan nosilcem urejanja prostora, ki so morajo v roku 15 dni predložiti mnenja o upoštevanju smernic. Z mnenji dopolnjen prostorski akt bo sprejet na Občinskem svetu Občine Markovci. Odlok bo objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin in bo začel veljati naslednji dan po objavi.

Župan
Občine Markovci
Milan GABROVEC, prof.



C. Grafični del

Št. karte		
2.1	Območje OPPN (celotno območje OPPN P13-O1 Novi Jork)	1 : 2.500
2.2	Situacija parcelnega stanja (obravnavan del OPPN P13-O1 Novi Jork, TOPOLNIK)	1 : 1.000
4	Ureditvena situacija – prikaz sprememb in dopolnitev	1 : 1.000
5.1	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – prometno omrežje	1 : 1.000
5.2	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – elektro omrežje, javna razsvetljava	1 : 1.000
5.3	Prikaz omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – telekomunikacije	1 : 1.000
5.4	Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo – komunalni vodi	1 : 1.000



D. Smernice

Seznam prejetih smernic:

- Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek porečja reke Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda);
 - Smernice št. 35001-141/2015-2, z dne 23.3.2015
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom);
 - Smernice št. 350-44/2015-2-DGZR, z dne 24.3.2015
- Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo);
 - Smernice št. 3901-11/2015-2, z dne 24.3.2015
- Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področji oskrbe z vodo in odvajanje odplak);
 - Smernice št. 029-RV/2015, z dne 25.03.2015
- Občina Markovci, Markovci 43, Markovci (za področje prometa, za občinske ceste);
 - Smernice št. 3505-0001/2015, z dne 23.3.2015
- Telekom Slovenije d.d., Titova c. 38, Maribor (za področje telekomunikacij);
 - Smernice št. 30332-MB/313-IV, z dne 13.4.2015
- Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt - potrebnost izvedbe postopka CPVO).
 - Odločba, da CPVO ni potreben št.35409-11/2015/2, z dne 2.4.2015

Smernice nosilcev urejanja prostora so bile v celoti upoštevane.