

311

Na podlagi 121. člena, v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17), ter 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO; v nadaljevanju: ZPNačrt) in 16. člena Statuta Občine Starše (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/17) je Občinski svet Občine Starše na 25. redni seji dne, 19. septembra 2018 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje poslovno obrtna cona Zlatoličje v občini Starše

I. SPLOŠNE DOLOČBE**1. člen****(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje poslovno obrtna cona Zlatoličje (v nadaljevanju: OPPN). OPPN (usklajen predlog), je pod številko 263/17, avgust 2018 izdelalo podjetje BOSON, trajnostno načrtovanje d.o.o., Ljubljana.

2. člen**(predmet OPPN)**

Predmet OPPN je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za prostorsko zasnovo poslovno obrtna cone Zlatoličje, z objekti za poslovno obrtno in spremljajoče dejavnosti, ureditev parkirišč in zelenih površin z vso potrebno prometno, komunalno, energetsko ter okoljsko infrastrukturo.

3. člen**(vsebina odloka)**

Ta odlok določa splošne določbe, umestitev načrtovane ureditve v prostor, vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji, rešitve načrtovanih objektov in površin, pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev, zasnovu projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznosti priključevanja objektov nanjo, rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, dopustna odstopanja in prehodne in končne določbe.

4. člen**(sestavni deli OPPN)**

OPPN vsebuje tekstualni, grafični del in priloge z naslednjo vsebino:

A. Tekstualni del (Odlok OPPN)		
I.	SPLOŠNE DOLOČBE	
II.	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR	
III.	VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJI OBMOČJI	
IV.	REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN	
V.	POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV	
VI.	ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO	
VII.	REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	
VIII.	REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE	
IX.	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	
X.	ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE	
XI.	DOPUSTNA ODSTOPANJA	
XII.	PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	
B. Grafični načrti		
B.1	Izsek iz kartografskega dela OPN Občine Starše	1:2000
B.2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1:2000
B.3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:4000
B.4	Ureditvena situacija	1:2000
B.5	Prikaz poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	1:2000
B.6	Karakteristični prerezi območja OPPN	1:2000
B.7	Parcelacija	1:2000
C. Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi		
D. Priloge OPPN		
D.1	Sklep o začetku priprave OPPN za območje poslovno obrtna cona Zlatoličje	
D.2	Izvilleček iz hierarhično višjih prostorskih aktov	

D.3	Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju	
D.4	Seznam strokovnih podlag in upoštevanih predpisov	
D.5	Seznam nosilcev urejanja prostora, analiza smernic in pridobljena mnenja	
D.6	Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta	
D.7	Povzetek za javnost	

5. člen**(pomen izrazov)**

- (1) Gradbena meja (v nadaljevanju: GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (2) Regulacijska linija za zasaditev drevoreda (v nadaljevanju: RD) je črta, ki določa linijo drevoreda.
- (3) Ureditvena enota (v nadaljevanju: UE) je območje ene ali več zemljiških parcel oziroma njihovih delov s skupnimi značilnostmi glede vrste dejavnosti ter prostorsko izvedenih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**6. člen****(umestitev OPPN v prostor)**

Območje urejanja OPPN za poslovno obrtno cono Zlatoličje se nahaja v jugovzhodnem delu občine Starše oz. južnem delu naselja Zlatoličje, med dovodnim kanalom HE Zlatoličje in AC priključkom Zlatoličje. Znotraj območja je delujoči Zbirni center za ločeno zbiranje odpadkov.

7. člen**(prostorske ureditve OPPN)**

- (1) Z OPPN so načrtovane ureditve proizvodnih dejavnosti in sicer za namen gradnje objektov obrtnih, skladiščnih, trgovskih, poslovnih in proizvodnih dejavnosti, ureditev parkirišč in zelenih površin.
- (2) Z OPPN se načrtujejo tudi zunanje prostorske ureditve za nemoteno izvedbo in rabo načrtovanih stavb in spremljajočih ureditev iz prvega odstavka tega člena, in sicer:
 - prometne ureditve,
 - ureditev komunalne in energetske infrastrukture.

8. člen**(območje OPPN)**

- (3) Območje OPPN Obrtno poslovna cona Zlatoličje se nahaja severozahodno od ceste regionalne ceste R2 1519 - Zlatoličje priključek na avtocesto, ki je tamkajšnja meja območja in južno oziroma jugozahodno od lokalne ceste LC 386081 - Zlatoličje - Prepolje, ki je skupaj z dovodnim kanalom

HE Zlatoličje severna in severovzhodna meja območja. Na vzhodni strani poteka meja območja po meji parcele 1160/20, na zahodni strani pa preko parcel 1104/1, 1102, 1101, 1100, 1099, 1097, 1096, 1095, 1094/1, 1094/2, 1093, 1091, 1090/1, 1089, 1088/1, 1087/1, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082/1. Vzhodna in zahodna meja potekata po kmetijskih zemljiščih.

- (4) Območje OPPN je veliko 92.338 m² in obsega naslednja zemljišča:
 - parcele št. 1087/2, 1088/2, 1090/2, 1098, 1103, 1104/2, 1120/7, 1120/8, 1121/3, 1121/4, 1162/2, 1163, 1164, 1166/2, 1167/2, 1168/2, 1170, 1171, 1172/2, 1175/1, 1176/2, 1177/3, 1178/3, 1179/2, 1180/2, 1482/4, vse k.o. Zlatoličje in
 - dele parcel št. 1081/1, 1082/1, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087/1, 1088/1, 1089, 1090/1, 1091, 1093, 1094/1, 1094/2, 1095, 1096, 1097, 1099, 1100, 1101, 1102, 1104/1, vse k.o. Zlatoličje.
- (5) Meja območja OPPN je je natančno določena v grafičnem delu OPPN št. B.2

9. člen**(posegi izven območja OPPN)**

S priključevanjem oziroma navezavo infrastrukturnih vodov in naprav izven območja OPPN se zagotavlja funkcioniranje objektov in ureditev, ki so načrtovani v območju OPPN.

III. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI**10. člen****(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

- (1) Načrtovane ureditve na vzhodnem in zahodnem delu območja OPPN meji na obstoječe kmetijske površine, na jugovzhodnem in severozahodnem delu območja OPPN meji na obstoječe cestne povezave.
- (2) V prostoru se območje OPPN nahaja na delu med dvema linijskima elementoma, na severu vodni kanal hidroelektrarne Zlatoličje, na jugu pa regionalno cesto, ki naj bosta osnova pri načrtovanju predvidenih ureditev. Pogledi se z območja odpirajo protu jugu, jugozahodu, proti severu pa se zapirajo za radi nasipa vodnega kanala. Pri urbanističnem, arhitekturnem in krajinskem oblikovanju znotraj območja OPPN naj se upoštevajo urbanistične in krajinske značilnosti širšega prostora in vizualna izpostavljenost.

IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN**11. člen****(ureditvene enote in zasnova območja)**

- (1) Znotraj območja OPPN so oblikovane posamezne ureditvene enote (UE1 do UE11) in sicer:
 - UE1 – območje prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture;
 - UE2 – območje zelenih površin;

- UE3 – območje zelenih površin;
 - UE4 – območje okoljske infrastrukture;
 - UE5 – območje ureditve parkirišča in počivališča za avtodome;
 - UE6 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti;
 - UE7 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti;
 - UE8 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti;
 - UE9 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti;
 - UE10 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti;
 - UE11 – območja za ureditve proizvodnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti.
- (2) Opis ureditvenih enot:
- V UE1 je načrtovana prometna in vsa ostala potrebna infrastruktura, ki omogoča delovanje oziroma uporabo predvidenih objektov.
 - V UE2 in UE3 so načrtovane zelene površine v katere je možno umestiti premične kontejnerske objekte za potrebe izvajanja gostinske dejavnosti.
 - UE4 predstavlja obstoječ Zbirni center za ločeno zbiranje odpadkov, lahko pa se znotraj ureditvene enote umesti objekte za namen proizvodnje, obrtne in druge dopustnih dejavnosti. V UE4 se umesti tudi črpališče vode za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč na območju naselij Zlatoličje in Prepolje. Za napajanje objektov znotraj poslovno obrtne cone sta znotraj UE4 predvideni dve novi transformatorski postaji.
 - V UE5 je načrtovana izvedba parkirišča in počivališča za avtodome, lahko pa se znotraj ureditvene enote umesti objekte za namen proizvodnje, obrtne in druge dopustnih dejavnosti.
 - V ureditvenih enotah UE6 do UE11 načrtovani objekti za namen proizvodnih, obrtnih in drugih dopustnih dejavnosti ter vse potrebne prometne in ostale manipulacijske površine, ki zagotavljajo funkcionalne pogoje za nemo-teno in samostojno delovanje oziroma uporabo predvidenih objektov.
- (3) Zasnova območja OPPN omogoča fleksibilno prilagajanje prostorskim potrebam bodočih investitorjev. Predlagane ureditvene enote in zemljišča za postavitev objektov je med seboj možno združevati v večje komplekse ali notranje členiti na manjše enote ob upoštevanju določil tega odloka.

V. POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

12. člen

(vrste dopustnih objektov)

- (1) Na območju OPPN, ki je pretežno namenjeno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
- 12 NESTANOVANJSKE STAVBE
- 121 Gostinske stavbe
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 Poslovne in upravne storitve
- 12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnice
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 12301 Trgovske stavbe
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča
- 12303 Bencinski servisi
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe
- 12420 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča
- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča
- 127 Druge nestanovanjske stavbe
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12713 Stavbe za spravilo pridelka
- 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI
- 211 Ceste
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste
- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vod
- 22121 Daljinski vodovodi
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
- 22130 Daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo
- 22222 Lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak
- 22223 Vodni stolpi, vodnjaki in hidranti
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo
- 22232 Čistilne naprave
- 22240 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 230 Industrijski gradbeni kompleksi
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje

- (2) Na območju OPPN je dopustna postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, določenih s Prilogo 2 - Nezahtevni in enostavni objekti, vzdrževanje objekta Občinskega prostorskega načrta občine Starše.
- (3) Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje v območju varovalnega pasu državne ceste v nasprotju s predpisi in brez soglasja upravljavce državnih cest ni dovoljeno.

13. člen

(vrste dopustnih gradenj)

- (1) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:
- novogradnje, dozidave in nadzidave,

- rekonstrukcija in odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- spremembe namembnosti objektov,
- sanacija in priprava zemljišč za gradnjo,
- urejanje zelenih odprtih površin,
- gradnja, prestavitve, obnova in vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture.

14. člen

(višinska regulacija terena)

- (1) Za realizacijo zazidalne zasnove znotraj območja OPPN je treba izvesti izravnave terena za posamezno UE, ki se morajo nanašati na nivo leto ceste na katero se priključuje, s katerimi bodo ustvarjeni platoji za postavitve objektov in izvedbo zunanjih ureditev.
- (2) Odvečni material, ki bo nastal zaradi izgradnje prometne infrastrukture in ostalih posameznih izravnav terena se uporabi znotraj območja OPPN za ureditev platojev v posamezni UE.

15. člen

(lega objektov na zemljiščih)

- (1) Lega objektov znotraj posamezne ureditvene enote je definirana z maksimalno gradbeno mejo, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov.
- (2) Prostorska organizacija posamezne ureditvene enote mora ob upoštevanju meril in pogojev iz prejšnjega člena odloka zagotavljati funkcionalne pogoje za njegovo nemoteno in samostojno delovanje oziroma uporabo.
- (3) Odmik objektov od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične in požarno-varstvene zahteve. Najmanjši odmik nezahtevnih in enostavnih objektov, razen ograj, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in parkirišč, od meje sosednje parcele znaša 4 m.
- (4) Odmiki objektov od objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture morajo biti upoštevani glede na posamezne področne predpise.
- (5) Načrtovani objekti s pripadajočimi ureditvami zunanjih površin ne smejo ogrožati prometne ureditve in varnosti na glavni obalni cesti.

16. člen

(pogoji in usmeritve glede oblikovanja objektov)

- (1) Oblikovanje objektov naj upošteva sodobne arhitekturne trende in naj odraža tipologijo objektov. Tlorisni gabariti objektov sledijo osnovni ortogonalni mreži, so enostavni in malo členjeni. Možne so členitve tlorisa z zamiki znotraj gradbene parcele, združevanja območij in dopustnih toleranc.
- (2) Konstrukcijska zasnova objektov je svobodna.
- (3) Maksimalna višina objektov je do (K2)+P+4, s tem, da je dopustna višina posamezne etaže izjemoma tudi višja od 3,6 m, če je višina pogoj za izvajanje posameznih faz proizvodnih in tehnoloških procesov, kar mora biti povzeto iz tehnološkega načrta.

- (4) Zaradi možnega vdora hitro infiltrirane meteorne vode je potrebno obe kletni etaži izvesti vodotesno.
- (5) Kota pritličja objektov mora biti skladna s ureditveno koto izravnave terena posamezne UE in dostopnih cest in sicer na način, katerega določa 14. člen tega odloka.
- (6) Pri fasadnem oblikovanju naj se uporabijo kakovostni materiali in detajli. Fasade in strehe iz svetlečih in odbojnih refleksnih materialov niso dopustne.
- (7) Strehe objektov so ravne, enokapne v blagem naklonu in iz lahkih materialov ali tehnološkemu postopku prilagojena streha po naklonu in uporabljeni strešni kritini oziroma dvokapne. Dopustno je pokritje s sončnimi celicami ali sončnimi zbiralniki kot strešno kritino. Oblikovanje streh in smeri slemen streh znotraj posameznega zazidalnega sklopa morajo biti medsebojno usklajeni.
- (8) Znotraj posamezne ureditvene enote je potrebno zagotoviti najmanj 10% zelenih površin.
- (9) Spremljajoči objekti iz 13. člena tega odloka morajo biti oblikovno, pri izboru materialov in barv usklajeni z osnovnimi objekti na parceli.

17. člen

(urejanje zunanjih površin)

- (1) Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne objekte oziroma sklope objektov se mora zagotoviti znotraj posamezne ureditvene enote.
- (2) Ureditve ob objektih in dostope do objektov se načrtuje in izvaja v skladu s pravili, ki določajo zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.
- (3) Posamezne individualne komplekse oziroma zemljišča je dopustno ograditi s transparentnimi mrežastimi ali žičnatimi ograjami do maksimalne višine 3 m. Ograje se lahko na zunanjih mejah območja OPPN ozeleni. Ograje ob preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov morajo biti od zunanjega roba pločnika oziroma zunanjega roba ceste odmaknjene najmanj 1,0 m oziroma morajo biti postavljene zunaj ureditvene enote ceste.
- (4) Znotraj območja UE5 je potrebno v primeru gradnje parkirišča in počivališča za avtodome zagotoviti ustrezno število dreves in sicer na eno drevo na 3PM.
- (5) Zasajene žive meje znotraj posamezne ureditvene enote ne smejo ovirati preglednosti na prometnicah, njihova višina v nobenem primeru ne sme presegati 0,75 m.
- (6) V zasnovo zunanje ureditve posamezne ureditvene enote ali objekta se lahko vključijo objekti za oglaševanje, ki pa morajo biti ustrezno kakovostno oblikovani in skladno vključeni v celostno podobo ureditve.
- (7) Postavljanje objektov za oglaševanje v pasu za postavitve prometne signalizacije in prometne opreme ter v preglednem trikotniku, območju križišč ter cestnih priključkov ni dovoljeno.
- (8) Znotraj posamezne ureditvene enote se predvidi ustrezno urbano opremo (stojala za kolesa, koše za smeti, klopi, ...).

18. člen

(urejanje zelenih površin)

- (1) Zelene površine obsegajo ureditveni enoti UE2 in UE3, zelenice in robne zelene pasove ob prometnicah.

- (2) Predvidene ozelenitve zelenic naj bodo izvedene z rastlinjem, ki je primerno klimatskim in drugim lokacijskim razmeram ter primerno za javne nasade.
- (3) Robni zeleni pasovi se vzpostavijo na stiku posamezne ureditvene enote z napajalno cesto in notranjimi dostopnimi cestami in sicer naj se znotraj območja OPPN izvede zasaditev drevoredov, kot to določajo RD za zasaditev drevoreda. Vrste dreves se prilagodi klimatskim in drugim lokacijskim razmeram, primernih za javne nasade. Uporabi naj se izključno listopadna drevnina.

19. člen

(merila za parcelacijo)

Parcelacija se izvaja skladno z grafičnim načrtom št. B.6 »Načrt parcelacije«. Zakoličbene točke so opredeljene v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu. Parcele namenjene gradnji so enake ureditvenim enotam. Parcele namenjene gradnji je dopustno združevati ali deliti glede na posamezne vsebinsko zaključene celote.

20. člen

(javno dobro)

Na območju OPPN je površina javnega dobra ureditvena enota UE1.

VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

21. člen

(splošne določbe)

- (1) Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati vso veljavno zakonodajo, smernice in projektne pogoje določene s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki so razvidne v prilogi OPPN.
- (2) Pri projektiranju in gradnji je potrebno upoštevati varovalne pasove energetske, prometne in ostale infrastrukturne vode.
- (3) Za vse vse objekte skladno s prilogo tabela 1 in 2 Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij označene z »-» prepovedana gradnja v varovalnem pasu obstoječih in predvidenih daljnovodov.

22. člen

(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Znotraj območja OPPN se uredi napajalno cesto, ki se na severovzhodni meji obravnavanega območja OPPN z novim priključkom navezuje na občinsko lokalno cesto Zlatoličje-Prepolje, št. odseka 386081 (parc. št. 1509/3, k.o. Zlatoličje), na svoji jugovzhodni meji OPPN se napajalna dostopna cesta z novim priključkom navezuje na regionalno cesto II. reda Zlatoličje-priključek Zlatoličje, šifra odseka 1519 in sicer se priključek izvede na stacionaži ceste 0+696 km (parc št. 1175/4, k.o. Zlatoličje).

- (2) Priključek napajalne ceste na regionalno cesto se projektira kot trikrako križišče z razširitvijo za leve zavijalce na regionalni cesti. Razširitev v širini 3,0 m se izvede na desno stran vozišča, v smeri stacionaže, v skupni dolžini 210 m. Na stranski prometni smeri se izvede sredinski ločilni otok. V križišču z regionalno cesto se dodatno uredi prehoda za kolesarje. Ob desnem robu vozišča napajalne ceste je predvidena ureditev dvosmerne kolesarske steze in pločnika. V križišču se dodatno uredi prehoda za kolesarje.
- (3) Na napajalni cesti znotraj območja OPPN se v km 0+111.288 z leve in desne navezujeta dostopni cesti do posameznih parcel ter v km 0+254.833 z leve strani.
- (4) Uvozni in izvozni radiji v križiščih morajo biti projektirani na merodajno vozilo - vlačilec.
- (5) Obstoječi priključek za potrebe Zbirnega centra za ločeno zbiranje odpadkov se prestavi skladno s grafičnim delom OPPN.
- (6) Izvedba vseh morebitnih ukrepov za varovanje pred vplivi državne ceste in prometa in varstva pred hrupom mora biti sestavni del komunalne opreme območja OPPN. Hkrati je izvedba teh ukrepov obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.
- (7) Posegi znotraj območja OPPN ne smejo negativni vplivati na območje državnih cest in promet na njih.

23. člen

(splošni pogoji za komunalno in energetska urejanje ter priključevanje)

- (1) Objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, priključitev se izvede skladno s pogoji upravljavcev komunalnih in energetskih vodov in naprav. Gradnja vodov in naprav komunalne in energetske infrastrukture mora potekati usklajeno z gradnjo stavb znotraj posamezne ureditvene enote in lahko poteka tudi sočasno.
- (2) Infrastrukturni vodi se predvidijo znotraj ureditvene enote UE1, ki predstavlja nov komunalni koridor območja OPPN.

24. člen

(pogoji za elektroenergetska urejanje)

- (1) Na severovzhodni strani območja OPPN se nahaja obstoječa transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Zbirni center Starše v Zlatoličju (t-729), ki je namenjena za delovanje zbirnega centra za ločeno zbiranje odpadkov. Obstoječi odjemalec zbirni center za ločeno zbiranje odpadkov bo vključen v predvideno TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje z novim NN razvodom 0,4 kV, obstoječi NN razvod 0,4 kV pa se odstrani.
- (2) Na jugovzhodni strani območja OPPN poteka prostozračni visokonapetostni daljnovod 2x110 kV Zlatoličje – Cirkovce. Upoštevati je potrebno širino varovalnega pasu elektroenergetskih daljnovodov in razdelilnih transformatorskih postaj, ki znašajo: za napetostni nivo 110 kV: 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi DV). Za vsako graditev v območju OPPN, kakor tudi izven območja OPPN je pri gradnji komunalnih priključkov, v koridorjih obstoječih

in predvidenih prenosnih daljnovodov potrebno pridobiti pisne projektne pogoje in soglasje k projektnim rešitvam upravljavca.

- (3) Znotraj območja OPPN poteka elektrovodno omrežje v lasti Elektra Maribor d.d. in sicer 20 kV kablovod Zlatoličje-HE SD1 (k-132 OE Ptuj), 20 kV kablovod Zlatoličje stolp sončni park HE (k-758 OE Ptuj), 20 kV kablovod Breg (K-407 OE Ptuj), 20 kV kablovod Breg (D-407 OE Ptuj), 20/04 kV transformatorska postaja TP Zbirni center Starše v Zlatoličju t-729, in 0,4 kV nizkonapetostno omrežje podzemne izvedbe iz TP Starše v Zlatoličju t-729.
- (4) Za del obstoječega nadzemnega SN DV 20 kV Breg (d-407) na območju predvidene poslovno obrtne cone se izvede kabliranje in istočasna vključitev dveh novih transformatorskih postaj.
- (5) Za napajanje objektov znotraj poslovno obrtne cone sta predvideni dve transformatorski postaji in sicer TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje ter TP 20/0,4 kV Namakalni sistem Hajdina-Zlatoličje. Predvidena lokacija nove TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje je na delu parcele 1162/2 k.o. Zlatoličje. Predvidena lokacija nove TP 20/0,4 kV Namakalni sistem Hajdina-Zlatoličje je na delu parcel 1175/1 in 1482/4 k.o. Zlatoličje.
- (6) Predvidena lokacija transformatorskih postaj velja samo za razporeditev objektov znotraj, kot je bila znana v času izdelave strokovne podlage. Dokončna mikrolokacija transformatorskih postaj se določi s projektno dokumentacijo PGD.
- (7) Obstoječa transformatorska postaja TP 20/0,4 kV Zbirni center Starše v Zlatoličju (t-729) tipa TA-30 bo po postavitvi transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje demontirana.
- (8) Za potrebe napajanja poslovno obrtne cone se izvede nov SN 20 kV kablovod med RP 20 kV Zlatoličje-Stolp do TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje. Izvede se nov SN 20 kV kablovod med TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje ter SM 85 (obstoječi SN DV 20 kV Breg (d-407)). Izvede se nov SN 20 kV kablovod med TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje do TP 20/0,4 kV Namakalni sistem Hajdina-Zlatoličje.
- (9) Za potrebe zagotovitve električne energije za posamezne odjemalce znotraj posameznih ureditvenih enot, se zgradi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz predvidene TP 20/0,4 kV Obrtna cona Zlatoličje, ki poteka v kabelski (ceveni) kanalizaciji do posamezne razdelilne oziroma priključne omariče. Konfiguracija NN razvoda mora biti natančno obdelana v fazi PGD in PZI.
- (10) Elektro omariče in merilna mesta znotraj posamezne ureditvene enote morajo biti dostopna pooblaščenim osebam.
- (11) Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav je treba zagotoviti nadzor s strani upravljavca.
- (12) Za projektiranje elektroenergetskega omrežja je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

25. člen

(pogoji za oskrbo z vodo)

- (1) Za zagotavljanje oskrbe območja OPPN z vodo, se znotraj komunalnega koridorja izvede novo javno vodovodno omrežje glede na predvidene potrebe. Projektirani vodovod se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje severno od

Zbirnega centra za ločeno zbiranje odpadkov ter na načrtovano vodovodno omrežje Zlatoličje Prepolje, ki poteka ob AC priključku. Priključno mesto se izvede v jašku.

- (2) Vodometre se predvidi v zunanjem tipskem vodometnem jašku, ki mora biti lociran tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomerov.
- (3) Za oskrbo območja OPPN s požarno vodo je predvidena izgradnja ločenega vodovodnega sistema. Priključek na obstoječe vodovodno omrežje se izvede v obstoječem jašku, severno od Zbirnega centra za ločeno zbiranje odpadkov.
- (4) Znotraj OPPN v UE4 se načrtuje črpalnice vode za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč in poteka v ločenem vodovodnem sistemu.
- (5) Pred zaključkom gradnje potrebnih vodovodnih naprav priključitev objektov znotraj obravnavanega območja na javno vodovodno omrežje ni možna.
- (6) Sistem internega vodovodnega omrežja mora biti izveden tako, da niso možni povratni vplivi vode v javni vodovodni sistem. Enako velja za interni sistem požarne varnosti, ki mora biti obdelan v okviru projektne dokumentacije predvidenih objektov, skladno s študijo in predpisi o požarni varnosti tako, da bo zagotovljena tudi izmenjava vode.
- (7) Pri projektiranju in izvedbi vodovoda je potrebno upoštevati določila o odmikanju in križanju z drugo infrastrukturo ter vse potrebne predpise o tehnični izvedbi in uporabo objektov in naprav javnih in zasebnih vodovodov.
- (8) Za projektiranje vodovodnega omrežja je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

26. člen

(pogoji za odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda in priključevanje na obstoječe kanalizacijsko omrežje se izvede v skladu z veljavno zakonodajo s področja urejanja odpadnih voda in sicer mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- (2) Priključno mesto predvidenega internega kanalizacijskega omrežja na obstoječo kanalizacijo se izvede v obstoječem kanalizacijskem jašku na lokalni cesti Zlatoličje-Prepolje vzhodno od novega priključka napajalne ceste. Priključek na obstoječ kanalizacijski sistem se izvede v skladu z veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja.
- (3) Meteorne odpadne vode s prometnih, parkirnih in manipulativnih površin se preko ustrezno dimenzioniranih standardiziranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri odvajajo v predviden sistem meteorne kanalizacije znotraj območja OPPN, ta pa v predvidene ponikovalnice.
- (4) Meteorne vode s streh objektov in tlakovanih, a nepovoznih površin, se preko peskolovov odvedejo v direktno ponikanje.
- (5) Za projektiranje sistema odvajanja odpadnih voda znotraj območja OPPN je potrebno pridobiti projektne pogoje upravljavca kot tudi soglasje k PGD in PZI projektni dokumentaciji.

27. člen**(telekomunikacijsko omrežje)**

- (1) Telekomunikacijsko omrežje na obravnavanem območju se načrtuje s sistemom TK kabelske kanalizacije, ki se priključi na priključno točko obstoječega telekomunikacijskega omrežja v naselju Prepolje.
- (2) Novo načrtovana TK kabelska kanalizacija se na obstoječe omrežje priključuje pod pogoji upravljavca omrežja.

28. člen**(javna razsvetljava)**

- (1) Na območju OPPN je javna razsvetljava predvidena ob napajalni cesti ter ob dostopnih cestah.
- (2) Objekte javne razsvetljave se umešča v javne površine ob dovoznih cestah, na mestih kjer to ni mogoče se javna razsvetljava umešča na robove zemljišč za gradnjo objektov, ki mejijo na prometne ureditve UE1.
- (3) Prižigališče javne razsvetljave se predvidi v sklopu obstoječe transformatorske postaje.
- (4) Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.
- (5) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih znotraj ureditvenih enot je internega značaja in ni povezana s sistemom javne razsvetljave.
- (6) Vsa javna in interna razsvetljava na območju OPPN mora biti izvedena skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

29. člen**(ogrevanje objektov)**

- (1) Za ogrevanje objektov in sanitarne vode se v največji možni meri uporabijo obnovljivi energetski viri (biomasa, sončna energija, vodni potencial, geotermična energija, bioplin, toplotna črpalka idr.) ter zamenjavo fosilnih goriv z zemeljskim plinom, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno.
- (2) V kolikor je to mogoče se izvede projekte skupnega ogrevanja z možnostjo sproizvodnje toplote.

Pri novogradnji in prenovi je potrebno zagotoviti energetsko učinkovitost objekta. Objekti morajo skladno z veljavnimi predpisi izpolnjevati tehnične zahteve predpisanega energetskega standarda na področju toplotne zaščite, ogrevanja, klimatizacije, priprave tople vode in razsvetljave ter ostale pogoje predpisov, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in zmanjšujejo negativne vplive na okolje (onesnaženost zraka, ogrevanje okolice, druge emisije).

30. člen**(zbiranje in odstranjevanje odpadkov)**

Na območju OPPN se odpadki zbirajo ločeno v zabojnikih (eko otoki) na posebej določenih servisnih platojih znotraj posamezne ureditvene enote v skladu z načinom ravnanja z odpadki v Občini Starše.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**31. člen****(varstvo kulturne dediščine)**

Na območju OPPN ni zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE**32. člen****(ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni zavarovanih in varovanih območij narave.

33. člen**(varstvo voda)**

- (1) Območje OPPN se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja nahaja v notranjem širšem vodovarstvenem območju (VVO III). Gradnje in ureditve znotraj OPPN se izvajajo v skladu z omejitvami in pogoji veljavnega predpisa.
- (2) Vsi kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti načrtovani in grajeni vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih vod.
- (3) V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin prosto v zemljo.

34. člen**(varstvo tal)**

- (1) Potrebno je zagotoviti gospodarno ravnanje s tlemi; če bi v času izkopa prišlo do razlitja olja ali goriva iz delovnega stroja na nevodotesno utrjena tla, je kontaminirano zemlino potrebno takoj odstraniti s pomočjo ustreznih sredstev (npr. absorbentov), ustrezno embalarati (v sode) in predati pooblaščen organizaciji za ravnanje s tovrstnimi odpadki.
- (2) V času izkopa, pred selitvijo gradbene mehanizacije izven območja OPPN se izvaja pranje oz. čiščenje koles ter ostalih delov gradbene mehanizacije, ki pride v stik z zemlino onesnaženo z invazivnimi rastlinami.
- (3) Po končanih zemeljskih in gradbenih delih se na vseh prostih površinah izvede sanacija ter zatravitev oziroma zasadev.
- (4) Za preprečitev širitve tujerodnih invazivnih vrst in onesnaženja zemljine z invazivnimi rastlinami je prepovedan izvoz krovnih plasti porastlih z vegetacijo izven območja OPPN.

35. člen
(varstvo zraka)

- (1) Za preprečevanje prašenja na dovoznih cestah se le-te uredijo protiprašno.
- (2) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij, v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.

36. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Na območju OPPN in ožji okolici velja IV. stopnja varstva pred hrupom.
- (2) Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju določene z veljavnimi predpisi.

**IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER
VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI
NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED
POŽAROM****37. člen****(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in
drugimi nesrečami)**

- (1) Skladno z opozorilno karto poplav na območju OPPN ni nevarnosti poplav. Območje OPPN ni evidentirano kot erozivno ali plazljivo ali kot območje visoke podtalnice, zato dodatni ukrepi za zagotovitev potrebnega varstva s tega področja pri gradnji stavb in ostalih ureditev niso potrebni.
- (2) Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za projektni pospešek tal, ki znaša 0,125 g. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:
 - porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
 - deformacij, večjih od dopustnih ravni,
 - škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
 - škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.
- (3) Med izkopom se izvajajo ukrepi za preprečitev razlitja nevarnih snovi iz gradbene mehanizacije. V primeru razlitja, se izvedejo sanacijski ukrepi, izkop onesnažene zemljine in njeno deponiranje na ustrezno lokacijo, ipd.

38. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom se zagotovijo neovirani in varni dovozi, dostopi, ter delovne površine za intervencijska vozila. Prometni sistem cest mora omogočati dostop do vseh površin in objektov, ki predstavljajo nevarnost nastanka požara, s čimer se zagotavlja neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo in evakuacijo ter za razmeščanje opreme za gasilce ter pogoje za varen umik živali, ljudi in

premoženja.

- (2) Zagotovijo se požarno varnostni odmiki med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov, ki morajo zagotavljati zadostno oddaljenost, ki onemogoča preskok ognja, pri čemer se mora upoštevati tehnična smernica TSG-1-001:2010, Požarna varnost v stavbah in ostale smernice s področja požarnega varstva.
- (3) Za potrebe zagotavljanja požarne vode se predvidi postavitve ustreznega števila nadzemnih hidrantov na vodovodnem sistemu znotraj območja urejanja, ki bodo locirani ob dovoznih cestah in bodo pokrivali celotno območje urejanja.
- (4) Projektna dokumentacija za gradnjo objektov in komunalnih naprav mora biti izdelana v skladu z določili 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom ter v skladu s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah.

X. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**39. člen**
(etapnost gradnje)

- (1) OPPN se lahko ureja fazno in sicer na način, da so posamezne faze prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve. V sklopu zaključenih funkcionalnih celot mora biti sočasno zagotovljena vsa pripadajoča javna in ostala infrastruktura, ki je po tem odloku zahtevana za uporabo posameznih stavb.
- (2) V prvi fazi je možna le izvedba prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture v UE1, predvidene s tem OPPN, hkrati je možna tudi izravnava terena ter oblikovanje gradbenih platojev znotraj posameznih ureditvenih enot.
- (3) Po končanju gradbenih del na celotnem območju ali na posameznih odsekih se sanira začasne površine ostalih ureditvenih enot. Vse, z gradnjo prizadete površine, je potrebno ustrezno urediti.

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA**40. člen**
(dopustna odstopanja od načrtovanih ureditev)

- (1) Znotraj območja OPPN so dopustne naslednje tolerance glede maksimalne višine stavb in sicer so dovoljeni tudi nižji gabariti od podane maksimalne višine stavb.
- (2) Gradbene parcele in posledično tudi površine za postavitve stavb je možno združevati in deliti v skladu z 11. členom tega odloka.
- (3) V primeru, da se znotraj gradbene parcele ustvari zasnova z več stavbami, je potrebno znotraj gradbene parcele zagotoviti dostopno cesto ter med stavbami upoštevati ustrezne odmike za zagotavljanje ustreznih svetlobno-tehničnih in požarno-varstvenih zahtev.
- (4) Faktor zazidanosti je lahko tudi večji od 0,80, vendar le v primeru, da gre za takšno zasnovo stavbe, ki v sklopu gradbene parcele zagotavlja zadostne manipulativne površine ter površine za normalno obratovanje in vzdrževanje stavbe in površin.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**41. člen**
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem oddelku Občine Starše.

42. člen
(nadzor nad izvajanjem)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

43. člen
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 3505-3/2018-11

Župan občine Starše
Bojan Kirbiš, s.r.