

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) 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, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; 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 previdena 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 je cca 1,03 ha površine in obsega zemljišča oz. njihove dele s parcelnimi št. 6196, 6197 in 6204-del, vse k.o. 397 – Hajdina, ki nadomeščajo parcelne št. 327/1, 327/2, 331 – del, vse k.o. 397 – Hajdina. Območje OPPN in meje parcel so ostale nespremenjene. V nadaljevanju postopka priprave OPPN je upoštevana nova parcelacija.

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. 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 izdelata 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 izdelata 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 potrjuje 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). Ureditve 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 šestem odstavku 99. člena 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.

OPPN se izdelava tudi v digitalni obliki skladno s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki z dne 19.1.2023, oz. skladno s tehničnimi pravili, ki določajo digitalno obliko ter način priprave gradiva za vodenje in izmenjavo podatkov v okviru prostorskega informacijskega sistema ter načine povezovanja teh podatkov z drugimi zbirkami podatkov. S temi tehničnimi pravili se določijo tudi pravila povezovanja s katastrom nepremičnin ter pravila za pripravo gradiva za izvedbo tehnične posodobitve pri pripravi OPPN.

### 3.

(vrsta postopka)

OPPN se pripravi in sprejme po rednem postopku, ki je predpisan za pripravo in sprejem prostorskih izvedbenih aktov skladno z ZUreP-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 ZUreP-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 ocene 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 (predvidoma 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 petnajstdnevnega 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 kablskega 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,
18. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (potrebnost izvedbe CPVO postopka).

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,
- pripravljenec: Skupna občinska uprava v Spodnjem Podravju (za občino Hajdina - po pooblastilu) in
- načrtovalec: 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 se javno razgrne na spletni strani občine Hajdina v trajanju 15 dni, 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, skladno z veljavnimi določili tehničnih pravil za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

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 obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja in oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, 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 oceno zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenjem o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (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: \_ \_ \_ \_

Datum: 14. 2. 2024



Mag. Stanislav GLAŽAR  
župan Občine Hajdina