

# Uradno glasilo slovenskih občin

Št. 31 Maribor, petek 5.7.2019

ISSN 1854-2409 / 2386-0448

Leto XIV

**OBČINA HAJDINA****782. Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Hajdina**

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 76/2014 - odl. US, 14/2015 – ZUUJFO, 61/2917 – ZureP-2) in 16. člena Statuta Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 32/17-uradno prečiščeno besedilo je Občinski svet Občine Hajdina na 2. izredni seji, dne 20. 6. 2019 sprejel

**ODLOK  
O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU  
OBČINE HAJDINA**

**1 Splošne določbe**

**1. člen  
(predmet odloka)**

(1) Občina Hajdina s tem odlokom sprejme Občinski prostorski načrt Občine Hajdina (v nadaljevanju: prostorski načrt ali OPN), ki določa strateške usmeritve prostorskega razvoja občine, namensko rabo prostora ter prostorske izvedbene pogoje za poseganje v prostor.

**2. člen  
(vsebina in oblika odloka)**

(1) Občinski prostorski načrt Občine Hajdina vsebuje strateški in izvedbeni del.

(2) Strateški del OPN ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb Občine Hajdina in varstvenih režimov določa:

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine,
2. zasnovo prostorskega razvoja občine,
3. zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
4. zasnovo poselitve, z območji naselij, razpršene poselitve in razpršene gradnje,
5. usmeritve za prostorski razvoj občine.

(3) Izvedbeni del OPN določa:

1. enote urejanja prostora,

2. območja namenske rabe prostora,
3. prostorske izvedbene pogoje,
4. prostorske izvedbene pogoje za območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN).

(4) Občinski prostorski načrt Občine Hajdina je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela ter je izdelan v digitalni obliki in v analogni obliki.

(5) Strateški del OPN vsebuje naslednje grafične prikaze:

1. Zasnova prostorskega razvoja občine (M 1:30 000),
2. Zasnova gospodarske javne infrastrukture (M 1:30 000),
3. Usmeritve za razvoj poselitve in delno prenavo ter območja naselij z območji razpršene poselitve (M 1:30 000),
4. Usmeritve za razvoj v krajini (M 1:30 000) ter
5. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (1:30 000).

(6) Izvedbeni del OPN vsebuje naslednje grafične prikaze:

1. Pregledna karta Občine Hajdina z razdelitvijo na liste (M 1: 30 000),
2. Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture (M 1:30 000),
3. Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (M 1:5 000) ter
4. Prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture (M 1:5 000).

(7) Obvezne priloge OPN so:

1. izvleček iz hierarhično višjih aktov,
2. prikaz stanja prostora (tekstualni in grafični del),
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPN,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPN,
6. povzetek za javnost,
7. okoljsko poročilo.

**3. člen****(pomen kratic uporabljenih v odloku)**

(1) V odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:  
**AC** avtocesta,

<b>BTP</b>	bruto tlorisna površina objekta,
<b>DEM</b>	Dravske elektrarne Maribor,
<b>DPA</b>	državni prostorski akt,
<b>EO</b>	enostavni objekt,
<b>EP</b>	O ekološko pomembno območje,
<b>EUP</b>	enota urejanja prostora,
<b>FI</b>	faktor izrabe gradbene parcele,
<b>FZ</b>	faktor zazidanosti gradbene parcele,
<b>GJI</b>	gospodarska javna infrastruktura,
<b>HE</b>	hidroelektrarna,
<b>K</b>	klet,
<b>KD</b>	kulturna dediščina,
<b>KS</b>	kulturni spomenik - zavarovan s predpisom,
<b>M</b>	mansarda,
<b>N</b>	nadstropje,
<b>NATURA</b>	posebno varstveno območje Nature 2000,
	varovano v skladu s predpisi,
<b>NO</b>	nezahtevni objekt,
<b>NV</b>	naravna vrednota,
<b>ONRP</b>	osnovna namenska raba prostora,
<b>OPN</b>	občinski prostorski načrt,
<b>OPPN</b>	občinski podrobni prostorski načrt,
<b>OPPN-p</b>	občinski podrobni prostorski načrt - predviden,
<b>P</b>	pritličje,
<b>PIP</b>	prostorski izvedbeni pogoji,
<b>PM</b>	parkirno mesto,
<b>PNRP</b>	podrobnejša namenska raba prostora,
<b>PRS</b>	Prostorski red Slovenije,
<b>Q100</b>	poplavno območje stoletnih voda – katastrofalne poplave,
<b>RPE</b>	register prostorskih enot,
<b>SPRS</b>	Strategija prostorskega razvoja Slovenije,
<b>UN</b>	urbanistični načrt,
<b>VVO</b>	vodovarstveno območje,
<b>ZVKDS</b>	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(2) Poleg navedenih kratic se v odloku uporabljajo tudi kratice za osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora ter za posamezne varovalne in varstvene prostorske elemente, ki so navedeni v prostorskih ali drugih predpisih.

#### 4. člen

##### (pomen izrazov uporabljenih v odloku)

(1) V odloku uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- 1. Avtobusno postajališče:** je posebej zgrajena in označena prometna površina, določena za postanek avtobusov, ki omogoča varno vstopanje in izstopanje potnikov,
- 2. Avtohton:** prvoten, domač, nastal na kraju, kjer se pojavlja; izviren, samonikel (na primer avtohtone drevesne vrste, avtohtona tipologija objektov, avtohtoni poselitveni vzorec, avtohtona gradnja),
- 3. Bruto tlorisna površina objekta (BTP)** je vsota vseh etažnih površin (vključno z zidovi), ki so nad nivojem terena in pod njim, samo nad nivojem terena ali samo pod njim. V bruto tlorisno površino objekta so zajete tiste površine objekta, na katerih je svetla višina najmanj 1,60 m.
- 4. Dopolnilna dejavnost na kmetijah** je dejavnost, opredeljena kot dopolnilna dejavnost na kmetijah po veljavnih predpisih o vrsti, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.
- 5. Dopolnilna gradnja** je gradnja objekta v vrzeli med obstoječimi zakonito zgrajenimi objekti in na robovih naselja, če ta gradnja predstavlja funkcijsko ali oblikovno zaokroževanje naselja.
- 6. Dovoljenje s področja graditve objektov** je dovoljenje za gradnjo objekta, uporabo objekta ali izvedbo del, ki niso gradnja.

- 7. Dozidava objekta** je povečanje objekta s povečanjem zazidane površine objekta do največ 50 % BTP.
- 8. Drevored** je linijska zasaditev več kot petih dreves.
- 9. Drugi posegi v prostor** vključujejo zunanjo ureditev objekta, vodnogospodarske ureditve, ureditev in vzdrževanje odprtih površin, dostopov za funkcionalno ovirane osebe, parkirnih površin, dela za lastne potrebe in druge posege v fizične strukture na terenu in pod njim, ki niso namenjeni graditvi objektov.
- 10. Družinska hiša** je prosto stoječa stavba z največ tremi stanovanjskimi enotami.
- 11. Dvojček** sestavljata dve družinski hiši, ki imata skupen vmesni zid in se stikata tako, da oblikujeta povezano prostostoječo hišo z ločenima vhodoma in ločenima parcelama, namenjenima gradnji.
- 12. Enkratne ustvarjene sestavine prostora** so pomensko izstopajoči objekti ali prostorske ureditve (objekti družbene infrastrukture, vozlišča za javni potniški promet ali javni odprti prostori).
- 13. Eno - oziroma dvostanovanjska stavba** je prosto stoječ objekt z enim do dvema stanovanjema - tudi družinska hiša.
- 14. Enostavni objekt** je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje.
- 15. Enota urejanja prostora (EUP)** je območje z enotnimi značilnostmi prostora. Na območju EUP se določijo namensko rabo prostora, dopustno izrabo prostora, omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine, za posamezne vrste posegov v prostor se določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji. Če se predvideva izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, se za območje EUP določijo usmeritve, pogoji in omejitve, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi OPPN.
- 16. Etaža** je prostor med dvema vodoravnima ploščama v stavbi. Imeti mora primerno višino za izvajanje dejavnosti ali za bivanje. Etaža so tudi klet (K), pritličje (P) in mansarda (M).
- 17. Faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, (FI)** je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno površino parcele, namenjene gradnji.
- 18. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (FZ)** je razmerje med zazidano površino (tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov (tudi nezahtevnih in enostavnih objektov) nad terenom) in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom in podobno.
- 19. Gospodarska cona** je območje obrtnih, proizvodnih, skladiščnih, prometnih, trgovskih in poslovnih dejavnosti ter tudi spremljajočih storitvenih in servisnih dejavnosti, brez bivanja.
- 20. Gospodarska javna infrastruktura (GJI)** so objekti in/ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb v skladu s veljavnimi predpisi ter drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura se deli na okoljsko, energetska, komunikacijsko in prometno infrastrukturo.
- 21. Gospodarsko poslopje** je nestanovanjska stavba na kmetiji.
- 22. Gradbena parcela** pomeni zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo

- temu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile objektu.
23. **Gradbeni inženirski objekt** je objekt namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso bivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah (infrastrukturni objekti in podobno, tudi industrijski objekti, ki niso stavbe).
24. **Gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.
25. **Gradnja** novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji videz.
26. **Grajena struktura** so objekti, opredeljeni z velikostjo, obliko in funkcijo v prostoru.
27. **Grajeno območje** kmetije je zemljišče, na katerem stojijo stanovanjske stavbe in gospodarska poslopja kmetije, zgrajeni v skladu s predpisi o graditvi objektov.
28. **Javna površina** je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska in podobna površina.
29. **Javno cestno omrežje** je omrežje, sestavljeno iz kategoriziranih javnih (državnih in občinskih) cest in ostalih javnih površin, namenjenih cestnemu prometu, ki se prosto uporabljajo v skladu z določbami veljavnih prometnih predpisov.
30. **Kakovost prostora** je stanje prostora ali njegovega dela, ki odraža skladnost prostorskih struktur in vrednot družbe.
31. **Kakovostne prostorske strukture** so skladni sestavi naravnih in ustvarjenih sestavin prostora, zlasti pomembni za identiteto in prepoznavno vrednost prostora, ki tvorijo značilne oblike in vzorce v prostoru, na primer značilne vedute naselij ali posameznih objektov, značilne kulturne krajine ali posamezne vzorce.
32. **Kakovostno nadgrajen objekt** je legalno zgrajen objekt, ki izhaja iz tradicionalnih oblik gradnje, nadgrajen pa je v oblikovanju, gradivih in funkciji objekta tako, da omogoča kakovostno bivanje v skladu z razvojem tehnologije ter ne povzroča motnje v odnosu med starimi in novimi ureditvami v prostoru kot bi bile npr. neprimerne izstopajoče novogradnje po tujih vzorih.
33. **Klet (K)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol. Kletni del stavbe je vkopan ali delno vkopan v teren. Na ravnem terenu lahko klet sega največ 1 m nad okoliški teren. Na nagnjenem terenu, kjer ni mogoče doseči pogoja, da lahko klet sega največ 1 m nad okoliški teren, mora biti zadnja stena kleti v celoti vkopana v teren, prednja stena kleti pa je v odvisnosti od strmine terena lahko v celoti nad terenom (na strmem terenu) ali pa je prednja stena kleti delno vkopana (na položnejšem terenu).
34. **Kolenčni zid** je zid, ki se meri od gotovega tlaka zadnje etaže do loma vertikale v poševni del zaključnega sloja strešne konstrukcije.
35. **Legalizacija** je postopek pridobitve upravnega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo (nelegalno, neskladno in nevarno gradnjo) pod pogojem, da se ta uskladi s splošnimi veljavnimi predpisi in določbami tega odloka.
36. **Manj zahtevni objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.
37. **Mansarda (M)** je del stavbe, katere izkoriščeni prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in v pretežni meri pod poševno, praviloma dvokapno streho.
38. **Nadomestna gradnja** je novogradnja na mestu obstoječega objekta v skladu z določbami tega odloka. Pred izvedbo nadomestne gradnje je potrebna odstranitev obstoječega objekta.
39. **Nadzidava objekta** je povečanje BTP obstoječega objekta nad nivojem terena brez povečanja tlorisa objekta.
40. **Naravne sestavine prostora** so reliefne oblike, tla, vode, vegetacija in ekosistemi.
41. **Naselje** je območje, ki obsega zemljišča, pozidana in še nepozidana, s stanovanjskimi ali drugimi stavbami ter gradbenimi inženirskimi objekti, in javne površine. Tvori ga skupina najmanj 10 stanovanjskih, poslovnih ali podobnih stavb s hišno številko. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij, po velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi. Delimo jih v urbana in ruralna naselja.
42. **Nelegalna gradnja** pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja.
43. **Neskladna gradnja** pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njim.
44. **Nestanovanjska stavba, namenjena javni rabi**, je stavba, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so hotel, motel, gostilna in podobna nastanitvena stavba, banka, pošta, urad in podobna poslovna stavba, stavba za trgovino in storitve, stavba železniške in avtobusne postaje, letališča in stavba pristaniškega terminala, postaja žičnice, garažna stavba in podobne stavbe za promet in komunikacije, stavba za razvedrilo, muzej, knjižnica, šolska stavba in druge stavbe za izobraževanje, stavba za bolnišnično ali zavodsko oskrbo, športna dvorana, stavba za čiščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba.
45. **Nevarna gradnja** pomeni, da gradnja, ki se izvaja, ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma svojo okolico.
46. **Nezadostno izkoriščena zemljišča** so zemljišča, na katerih je stopnja izkoriščenosti za gradnjo nižja od načrtovane vrednosti kazalca stopnje izkoriščenosti, opredeljene v občinskem prostorskem načrtu za posamezno enoto urejanja prostora.
47. **Nezahtevni objekt** je objekt takšne konstrukcijske zahtevnosti, da se ne uvršča med zahtevne, manj zahtevne ali enostavne objekte.
48. **Objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
49. **Objekt sodobne tipologije** je objekt sodobnega oblikovanja in sodobnih materialov.
50. **Objekt v javni rabi** je objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi.

51. **Obnovljivi viri energije** so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in sončna energija.
52. **Obvodni prostor** je zemljišče, ki obsega obalni in priobalni pas rek in pritokov ter stoječih voda.
53. **Odprte bivalne površine** so zelene ali tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Urejajo se na terenu, ali v enem ali več nivojih, ali kot odprte ozelenjene terase na objektu, pri čemer je potrebno upoštevati določila tega odloka glede urejanja odprtih bivalnih površin v posameznih enotah urejanja prostora.
54. **Odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.
55. **Okoljska infrastruktura** so objekti, vodi in naprave za izvajanje gospodarskih služb za oskrbo z vodo, čiščenje in odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda in za ravnanje z odpadki.
56. **Poseg v prostor** je poseg v zemljišče ali na zemljišče z namenom gradnje objekta po predpisih o graditvi objektov, poseg v objekt ali na objekt ter drug poseg v fizične strukture na terenu in pod njim.
57. **Poseg na objekt ali območje, varovano na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine**, pomeni vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote, zaradi katerih je objekt ali območje pridobilo status varovanja (gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževalna dela, premeščanje dediščine ali njenih delov ter drugo, kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).
58. **Pritličje (P)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali pa se prostori pritličja pričnejo na vodoravni plošči nad kletjo ali na vodoravni plošči, katera je lahko največ toliko dvignjena nad okoliški teren kot določajo omejitve, zapisane glede vkopanosti kleti v teren (na ravnem terenu lahko klet sega največ 1 m nad okoliški teren).
59. **Priobalno zemljišče** je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče. Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodotokih 1. reda 15 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodotokih 2. reda pa 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi.
60. **Raščen teren** so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.
61. **Regulacijske črte** so urbanistični elementi za urejanje in oblikovanje podobe naselja, ob upoštevanju ustvarjenih in naravnih danosti v prostoru naselja.
62. **Rekonstrukcija objekta** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost in izvedejo druge njegove izboljšave. Pri stavbi ne gre za bistveno spremembo velikosti, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %. Omejitev v zvezi s spremembo velikosti objekta ne velja za objekte gospodarske javne infrastrukture.
63. **Sleme** je vrhnji rob ostrejša ali stični rob strešin na vrhu ostrejša. Na slemenu je najvišja točka objekta. Za 1,5 m ga lahko presega dimnik.
64. **Soglasje lastnika sosednje parcele** je zasebna listina, ki jo izda lastnik parcele in z njo dovoljuje odstopanje pri poseganju v prostor od določb, navedenih v tem predpisu, če to odstopanje dovoljuje ta predpis. Listina mora biti zapisana in potrjena (overjena) v skladu s predpisi, ki veljajo za listine v uradnih postopkih.
65. **Sonaravno urejanje vodotokov** je urejanje vodotokov ob upoštevanju hidroloških, ekoloških, krajinskih, naravovarstvenih in drugih vidikov.
66. **Sprememba namembnosti** je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.
67. **Stanovanjska stavba** je objekt, v katerem je vsaj 50% BTP nad terenom namenjenih bivanju.
68. **Stavba** je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.
69. **Strokovna prostorska preveritev** je urbanistična oziroma krajinska oziroma arhitekturna oziroma gradbeno-tehnična strokovna podlaga, ki jo izdelata pooblaščen strokovnjak ustrezne stroke z namenom, da se strokovno preveri in utemelji umestitev posegov, ureditev v prostor ali sanacija degradiranih prostorov in določijo podrobni pogoji.
70. **Strukturna urejenost prostora** obsega značilne smeri, oblikovno členjenost prostora, prostorske poudarke, vedute, kvalitetne poglede in razmerja med rabami prostora.
71. **Športni center** obsega športne površine in objekte, namenjene športnim aktivnostim in športnim prireditvam.
72. **Urejanje okolice objekta** so dela, s katerimi se uredi okolica objekta znotraj gradbene parcele, ki pripada objektu. Primeri takih del so: odkopavanje in nasipavanje zemljišč, utrditev dvorišča, ureditev odvodnjavanja dvorišča, zgraditev klančine ob vstopu v stavbo z namenom odprave ovir, ureditev vrta.
73. **Ustvarjene sestavine prostora** so grajena struktura oziroma prostorske ureditve.
74. **Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture** obsega prostor, določen v skladu s področnimi predpisi, v katerem so gradbeni posegi dopustni v skladu s tem odlokom in s soglasjem pristojnega organa oziroma izvajalca gospodarske javne službe ali upravljavca te infrastrukture.
75. **Večstanovanjska stavba** je stanovanjska stavba s tremi ali več stanovanji (vila blok, hiša v terasah, stanovanjski blok, stolpič, stolpnica in podobni stanovanjski objekti).
76. **Vidna privlačnost prostora** je prostoru ali posamezni sestavini prostora pripisana značilnost, ki je neposredno povezana s prijetnostjo kot želeno značilnostjo posameznega prizorišča.
77. **Vidno razvrednotenje prostora** je poslabšanje podobe kakovostnih prostorskih struktur z izstopajoče neskladnimi, tudi pomensko manj sprejemljivimi objekti in prostorskimi ureditvami.
78. **Vodnogospodarske ureditve** so dela za vzdrževanje in urejanje voda, na primer zadrževalniki, ureditve za odvzem in odvod vode, ureditve poplavnih ravníc, nasipi za obrambo pred poplavamí, regulacije vodotokov.

79. **Vrstna hiša** je enostanovanjska hiša v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti, ki ima skupen vmesni zid s sosednjim objektom.
80. **Vzdrževanje objekta** je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist. Vrsto vzdrževalnih del določajo predpisi s področja graditve objektov.
81. **Zahtevni objekt** je objekt, v katerem se lahko zadržuje večje število oseb, objekt, ki ima velike dimenzije, objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi, za izvedbo pa je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja na osnovi predpisane dokumentacije.
82. **Zelene površine** so namenjene preživetju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, in izboljšavi kakovosti bivanja. Zelene površine so del stavbnih zemljišč v naselju.
- (2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

## 2 Strateški del OPN

### 2.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine Hajdina

#### 5. člen (splošna izhodišča)

- (1) Strateški del OPN izhaja iz gospodarskih, družbenih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja Občine Hajdina in njenega širšega območja.
- (2) Strateški del OPN upošteva načela vzdržnega prostorskega razvoja, ki izhajajo iz izhodišč SPRS in določb PRS ter drugih evropskih in mednarodnih dokumentov in priporočil.
- (3) Pri načrtovanju usmeritev prostorskega razvoja Občine Hajdina so bila posebej upoštevana izhodišča SPRS, ki opredeljujejo:
1. naselje Zgornja Hajdina kot lokalno središče s funkcijami tega središča,
  2. Dravsko polje kot območje intenzivnega kmetijstva in pomemben vodonosnik pitne vode,
  3. reko Dravo kot področje za pridobivanje električne energije,
  4. območje občine kot območje križanj pomembnih prometnih koridorjev sever-jug, vzhod-zahod ter drugih mednarodnih infrastrukturnih koridorjev, z dobro izhodiščno prometno navezanostjo občine na pomembnejša središča v Sloveniji in izven nje,
  5. Občina Hajdina leži med pomembnim središčem nacionalnega pomena v regionalnem območju, to je mestom Ptuj, in pomembnim zaposlitvenim središčem Kidričevo,
  6. območje občine kot območje izjemne kulturne dediščine,
  7. območje občine z naravnimi in kulturnimi kakovostmi, kot potencialno območje za razvoj in dopolnitev turistične ponudbe širšega območja Dravske ravnine.
- (4) Strateški del OPN upošteva tudi ostale razvojne dokumente državnega in regionalnega pomena, ki prostorsko vključujejo Občino Hajdina, kot so Strategija gospodarskega razvoja Slovenije 2013 - 2020, Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2014 - 2020, Območni razvojni program Spodnje Podravje za obdobje 2014 - 2020, Dolgoročna strategija

razvoja Občine Hajdina 2008 - 2020, Srednjeročni plan razvoja Občine Hajdina.

(5) Strateški del OPN upošteva razvojne dokumente posameznih nosilcev urejanja prostora na državni, regionalni in lokalni ravni.

(6) Prav tako upošteva varstvene usmeritve in zahteve iz predpisov, programov in načrtov s področij varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov in varstva kulturne dediščine na vseh ravneh varovanja, ki so prikazani v Prikazu stanja prostora za Občino Hajdina.

#### 6. člen (prostorska izhodišča)

- (1) Občina Hajdina obsega del vzhodnega dela ravnine Dravskega polja do reke Drave.
- (2) Občina Hajdina je s površino 21,8 km<sup>2</sup> in 3737 prebivalci (junij 2017) uvrščena med manjše slovenske občine.
- (3) Območje občine je pretežno kmetijsko. Gozdne površine se pojavljajo v obliki manjših zarasti ob meji z Občino Kidričevo in v obdravskem pasu.
- (4) V občini je sedem naselij: Draženci, Gerečja vas, Hajdoše, Skorba, Slovenja vas, Spodnja Hajdina in Zgornja Hajdina. Naselje Zgornja Hajdina je občinsko središče s funkcijami lokalnega središča.
- (5) Prebivalstvo v občini rahlo narašča, indeks staranja se povečuje. Izobrazbena struktura prebivalstva, razen na višjem in visokem nivoju, ne zaostaja za povprečjem Republike Slovenije.
- (6) V občini primanjkuje delovnih mest v sekundarnih zaposlitvenih dejavnostih. Zaradi tega in zaradi dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno preskrbo in funkcije na območju občine, se celotno območje občine gravitacijsko navezuje na središče nacionalnega pomena regionalnega območja (Ptuj), na pomembnejše lokalno in zaposlitveno središče Kidričevo ter na nacionalno središče mednarodnega pomena (Maribor).

#### 7. člen (prednosti dosedanjega prostorskega razvoja v občini)

- (1) Kot razvojna izhodišča v sistemu poselitve Občina Hajdina upošteva naslednje prednosti dosedanjega prostorskega razvoja:
1. vzpostavljen poselitveni vzorec strnjenih ravninskih naselij z zanemarljivim pojavom razpršene poselitve,
  2. dobra strukturiranost in prostorska razporeditev obstoječih dejavnosti, ki delno zadovoljujejo potrebe območja, tudi v sekundarnih zaposlitvenih dejavnostih,
  3. prostorske možnosti za notranji razvoj strnjenih območij naselij in možnosti za širitev naselij,
  4. prostorske možnosti za notranji razvoj in prenovo ter dolgoročno širitev občinskega središča Zgornja Hajdina,
  5. prostorske možnosti za širitev obstoječih dejavnosti in prostorske možnosti za umestitev novih dejavnosti,
  6. izjemna območja kulturne dediščine.
- (2) Kot razvojna izhodišča v sistemu gospodarske javne infrastrukture Občina Hajdina upošteva naslednje prednosti dosedanjega prostorskega razvoja:
1. občina kot celota in vsa naselja imajo izjemno razvojno izhodišče zaradi odlične prometne navezanosti (cestno, železniško) na nekdanje občinsko središče Ptuj, ki je z zasnovo SPRS postalo središče nacionalnega pomena, z vsemi funkcijami tega središča, in dobre prometne navezanosti na bližnje zaposlitveno središče

Kidričevo ter na ostale prometne smeri v Sloveniji in preko njenih meja,

2. dobro navezanost naselij na občinsko središče, dobra povezanost naselij med seboj in dobra navezanost na poselitvena območja izven mej občine,
3. zagotovljenost dostopa do energetskih in telekomunikacijskih omrežij na celotnem območju občine,
4. zagotovljenost preskrbe s pitno vodo in ravnanja z odpadki na celotnem območju občine,
5. delno izgrajen sistem odvajanja in čiščenja odpadne vode, z zasnovo te dejavnosti na celotnem območju občine.

(3) Kot razvojna izhodišča v sistemu krajine Občina Hajdina upošteva naslednje prednosti dosedanjega prostorskega razvoja:

1. velike površine kmetijskih zemljišč Dravskega polja, primernih za intenzivno kmetijsko dejavnost,
2. vodne vire, primerne za oskrbo s pitno vodo,
3. reko Dravo z obrečno krajino in del odvodnega energetskega sistema hidroelektrarne Zlatoličje kot potencialna območja za razvoj turističnih gospodarskih dejavnosti, predvsem vodnega, obvodnega in sonaravnega turizma, tudi turizma na kmetijah. Na območjih z varstvenim statusom se naj načrtujejo le tiste prostočasne dejavnosti, ki ne zahtevajo posebne rekreacijske infrastrukture,
4. bogata območja kulturne dediščine in ohranjanja narave.

#### 8. člen

**(slabosti dosedanjega prostorskega razvoja v občini)**

(1) Kot razvojna izhodišča v sistemu poselitve Občina Hajdina upošteva naslednje slabosti dosedanjega prostorskega razvoja:

1. odvisnost prostorskega razvoja občine, razen v primarnih in delno sekundarnih proizvodnih dejavnostih, od bližnjega regionalnega središča in drugih večjih zaposlitvenih centrov,
2. prostorske omejitve za širitev naselij zaradi varovanja najboljših kmetijskih zemljišč,
3. morfološki razvoj naselij, ki je v tradicionalna podeželska naselja s primarno dejavnostjo umeščal urbane dejavnosti in s tem povzročil prostorska navzkrižja,
4. pritisk pozidave ob pomembnejše prometne smeri (Maribor, Ptuj Kidričevo), katerih posledica je zraščanje naselij ob teh prometnicah in povečanje tega pritiska z izgradnjo avtoceste Slivnica-Hrvaška.

(2) Kot razvojna izhodišča v sistemu gospodarske javne infrastrukture Občina Hajdina upošteva naslednje slabosti dosedanjega prostorskega razvoja:

1. zaostajanje izgradnje okoljske infrastrukture – zajemanje in čiščenje odpadnih vod, na okoljsko občutljivem območju varovanja vodnih virov,
2. preobremenjenost območja občine z velikimi infrastrukturnimi sistemi, ki območje razdelijo na več manjših ločenih enot.

(3) Kot razvojna izhodišča v sistemu krajine Občina Hajdina upošteva naslednje slabosti dosedanjega prostorskega razvoja:

1. obremenjenost poselitve z intenzivno kmetijsko dejavnostjo Dravskega polja, kar ima za posledico povečan negativni vpliv na okolje in s tem zmanjšano kvaliteto bivalnega okolja (emisije kmetijske dejavnosti v naseljih in v odprtem prostoru),
2. obremenjenost naravnih virov (tla, podtalnica Dravskega polja) z intenzivno kmetijsko dejavnostjo

(emisije kmetijske dejavnosti v naseljih in v odprtem prostoru),

3. neprimerna strukturiranost krajinskega prostora (razdeljenost prostora zaradi velikih sistemov gospodarske javne infrastrukture, drobljena kmetijska parcelacija) in slaba členjenost krajine (zmanjševanje gozdnih površin, odstranjevanje obvodnih zarasti, ločitvenih mejic in ločitvenih zelenih robov naselij).

#### 9. člen

**(medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin)**

(1) Občina Hajdina je povezana s sosednjimi občinami na naslednjih področjih:

1. na področju infrastrukturnih omrežij: prometna navezanost, oskrba s pitno vodo, preskrba z električno energijo, telekomunikacijske povezave;
2. z občinami Spodnjega Podravja na področju ravnanja z odpadki;
3. s sosednjimi občinami pri ravnanju z odpadno vodo;
4. z Občino Starše na področju izgradnje medobčinske gospodarske cone;
5. z Občino Kidričevo na področju izgradnje medobčinske gospodarske cone;
6. z MO Ptuj in ostalimi sosednjimi občinami na dopolnjevanju z dejavnostmi, ki jih občina nima ali ne zadovoljujejo njenih potreb – sekundarne, terciarne in kvartarne dejavnosti;
7. z MO Ptuj in sosednjimi občinami pri izvedbi projektov, ki so regionalnega pomena – zaščita podtalnice Dravskega polja, izgradnja prometnih in ostalih infrastrukturnih omrežij, izgradnja poslovno logističnega centra.

#### 10. člen

**(cilji prostorskega razvoja občine)**

(1) Ob upoštevanju navedenih izhodišč so splošni cilji prostorskega razvoja Občine Hajdina enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

1. skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj;
2. skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve;
3. optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru;
4. prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in turističnih središč;
5. dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij;
6. preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora;
7. prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje;
8. ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine;
9. zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(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 Ptujju,
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.

## 2.2 Zasnova prostorskega razvoja občine Hajdina

### 11. člen

#### (vsebina zasnove prostorskega razvoja občine)

(1) V osnovi prostorskega razvoja Občine Hajdina se na osnovi prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitet prostora ter razvojnih teženj in možnosti določijo:

1. prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti,
2. omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij,
3. temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji in
4. druga za občino pomembna območja, kot so: območja prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitet prostora, površinske vode,
5. urbana središča, za katera je potrebno izdelati urbanistični načrt.

(2) Zasnova prostorskega razvoja občine je prikazana na karti 1 v grafičnem delu strateškega dela OPN Hajdina.

### 12. člen

#### (prednostna območja za razvoj poselitve)

(1) Občina, kot prednostno območje z intenzivnejšim razvojem poselitve, s širitvami, notranjim razvojem in delno prenovo naselja za potrebe bivanja in dejavnosti za zadovoljevanje funkcij občinskega središča, opredeljuje naselje Zg. Hajdina 1, v katerega bo poleg bivanja in obstoječih dejavnosti, usmerjala tudi dejavnosti za zadovoljevanje funkcije občinskega središča.

(2) Občina, kot prednostna območja z zmernim razvojem poselitve, s širitvami, notranjim razvojem in delno prenovo naselja ter funkcionalnimi zaokrožitvami roba naselij, v skladu z demografskimi gibanji in usmerjanjem prostorskih potreb, opredeljuje naselja Slovenja vas, Sp. Hajdina, Gerečja vas 1 in Skorba, v katera bo poleg dejavnosti podeželskih naselij bivanja in obstoječih dejavnosti, vezanih na primarno kmetijsko proizvodnjo s spremljajočimi dejavnostmi, usmerjala tudi razvoj pomembnejših oskrbnih dejavnosti za potrebe prebivalstva v širšem vplivnem območju naselij in njihovo dopolnjevanje.

(3) Občina, kot prednostna območja z manjšim razvojem poselitve, z manjšimi širitvami, notranjim razvojem in funkcionalnimi zaokrožitvami roba naselij, v skladu z demografskimi gibanji in usmerjanjem prostorskih potreb, opredeljuje naselja Draženci, Hajdoše 1, Hajdoše 2, Gerečja vas 2 in Zg. Hajdina 2, v katera bo poleg širitev obstoječih dejavnosti, vezanih na primarno kmetijsko proizvodnjo s spremljajočimi dejavnostmi, usmerjala tudi širitev ostalih obstoječih dejavnosti in njihovo dopolnjevanje.

(4) Za razvoj sekundarnih in večjih terciarnih gospodarskih dejavnosti v obstoječih naseljih ni prostorskih možnosti, zato bo občina te dejavnosti usmerjala v nova območja ob priključku na avtocesto v Zg. Hajdini in Dražencih (proizvodna območja ob avtocestnih priključkih) in v proizvodni območji v Slovenji vasi (severno in južno od kanala).

(5) Prednostna območja za potrebe širitve obstoječih in umestitev novih proizvodnih kmetijskih dejavnosti intenzivne vzreje živali in vzgoje rastlin, so vsa naselja v občini razen občinskega središča, v podaljških dvorišč v intenzivno pokrajino, če to dopuščajo prostorski in okoljski pogoji, in za to določena posebna območja izven naselij.

(6) Prednostna območja za razvoj posebnih dejavnosti, namenjenih turizmu, športu in rekreaciji, je širše območje ob odvodnem kanalu HE Zlatoličje, območje igrišča za golf, območje športnega igrišča Draženci (severno od AC) in območje ob AC priključku Hajdina.

(7) V prednostna območja za razvoj poselitve bo občina usmerjala tudi umestitve in urejanje ter širitev površin za šport in rekreacijo in ostalih zelenih površin v vseh naseljih.

### 13. člen

#### (prednostna območja za razvoj ostalih dejavnosti)

(1) Občina Hajdina kot prednostno območje za okoljsko prijaznejšo kmetovanje v občini opredeljuje območje kmetijskih površin na območjih varovanja vodnih virov, na zavarovanih območjih ohranjanja narave, na območjih kulturne dediščine in arheoloških območjih. Občina bo podpirala urejanje kmetijskih zemljišč na območjih, ki niso zajeta v okoljsko prijaznejše kmetovanje in imajo možnosti izboljšanja kmetijske proizvodnje z namakanjem in predhodnimi zložbami zemljišč.

**14. člen**  
**(omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)**

(1) Po SPRS je naselje Zgornja Hajdina 1, kot osrednje in najpomembnejše izmed sedmih naselij v občini, opredeljeno kot lokalno središče s funkcijo občinskega središča. Naselje ima poleg primarnih in sekundarnih razvite tudi terciarne in kvartarne dejavnosti za opravljanje funkcij občinskega središča. Zaradi izjemne lege naselja v križišču prometnih koridorjev in neposrednega priključka na avtocesto Slivnica – Draženci, je v naselju predvidena krepitev terciarnih dejavnosti.

(2) Naselji Slovenja vas (gospodarska cona) in Sp. Hajdina (občinski športni center, osnovna šola in vrtec) občina opredeljuje kot ostala naselja z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za zadovoljevanje potreb svojega prebivalstva in prebivalstva v širšem vplivnem območju, v katera bo poleg kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem, usmerjala tudi storitvene, oskrbne in druge sprejemljive spremljajoče dejavnosti, pomembne za celotno območje občine in širše vplivno območje naselij.

(3) Naselji Gerečja vas 1 (večji kmetijski oskrbni center vzhodnega Dravskega polja) in Skorba (več dejavnosti družbene javne infrastrukture – muzej, športna igrišča) občina opredeljuje kot ostali naselji, ki imata poleg primarnih dejavnosti kmetovanja tudi posamezne obstoječe spremljajoče dejavnosti za zadovoljevanje potreb lastnega prebivalstva in potreb širšega območja občine ali Dravskega polja.

(4) Naselja Draženci, Hajdoše 1, Hajdoše 2, Gerečja vas 2 in Zg. Hajdina 2 občina opredeljuje kot ostala naselja, ki imajo poleg primarnih dejavnosti kmetovanja tudi posamezne obstoječe dejavnosti za zadovoljevanje potreb lastnega prebivalstva.

**15. člen**  
**(temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)**

(1) Naselja v Občini Hajdina se prometno povezujejo med seboj in navezujejo na občinsko središče ter na pomembnejša središča izven občine s cestnim in železniškim prometnim omrežjem.

(2) Temeljna smer cestnega prometnega povezovanja, ki navezuje občino na regionalno središče Ptuj in pomembnejše sosednje zaposlitveno središče Kidričevo, je prometna os vzhod-zahod, ki jo predstavlja glavna cesta G-I-2 Slovenska Bistrica-Hajdina-Ptuj-Ormož in njeno nadaljevanje proti Ptuj po Mariborski cesti mesta Ptuj (to je bivši glavni cesti G-I-2). V smeri sever-jug pa prometno os predstavlja glavna cesta G-I-1 Maribor-Hajdina in G-I-9 Hajdina-Hrvaška, ki navezujeta naselja ob njej na občinsko središče in na obe pomembnejši središči izven občine. Tretjo smer cestne povezave predstavlja bivša regionalna cesta R-II-432 Hajdina-Rogatec, ki navezuje južni del Dravskega polja na nekdanje občinsko središče Ptuj. Četrto os povezave v regiji predstavlja del glavne ceste G-I-2 z elementi hitre ceste na odseku Draženci-Ptuj, ki navezuje napajalne ceste mesta Ptuj in predvideno obvozno cesto mesta Ptuj na avtocesto na območju Občine Hajdina. Peto povezovalno os pa predstavlja nov krak avtoceste, ki občino neposredno navezuje na vsa pomembnejša središča v Sloveniji in na pomembnejša središča v širšem prometnem območju.

(3) Vsa naselja so preko navedenih državnih cest ali preko lokalnih cest dobro povezana z občinskim središčem, regionalnim središčem in ostalimi bližnjimi občinskimi središči.

(4) Pomembna občinska prometna navezava je železniška proga Pragersko-Ptuj, ki južni del območja

občine navezuje na regionalno središče in na bližnje zaposlitveno središče.

**16. člen**  
**(druga za občino pomembna območja)**

- (1) Druga za občino pomembna območja so:
1. območja prepoznavnih naravnih kvalitet 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.

**17. člen**  
**(urbanistični načrt)**

(1) Razvoj občinskega središča Zgornja Hajdina in razvoj naselja Slovenja vas je podrobneje opredeljen v urbanističnem načrtu za ti naselji.

**2.3 Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena**

**18. člen**  
**(gospodarska javna infrastruktura)**

(1) V zasnovi gospodarske javne infrastrukture so, ob upoštevanju usmeritev prostorskega razvoja občine, prikazana obstoječa in načrtovana omrežja in objekti državnega in regionalnega pomena ter pomembnejša obstoječa in načrtovana omrežja in objekti lokalnega pomena. Zasnova gospodarske javne infrastrukture je prikazana na Karti 2 v grafičnem delu strateškega dela OPN.

**19. člen**  
**(prometna infrastruktura)**

(1) Prioriteta občine na področju cestnega omrežja bo dobra prometna povezava celotnega območja občine z občinskim središčem Zgornja Hajdina, regionalnim središčem Ptuj, zaposlitvenim središčem Kidričevo in ostalimi sosednjimi občinami ter urejanje in posodabljanje tistih delov omrežja, kjer prometna dejavnost povzroča navzkrižja z ostalimi dejavnostmi v prostoru in vpliva na poslabšanje kvalitete bivanja, kot so državne ceste skozi naselja, otežene ali podaljšane prometne navezave in dostopi zaradi gradnje državnega cestnega omrežja, priključki cest nižjih kategorij, tudi poljskih cest, in dostopi na zemljišča, ali pa je poslabšana prometna varnost na omrežju občinskih cest. Za izboljšanje prometne povezanosti naselij z občinskim središčem Zgornja Hajdina je predvidena nova cesta med glavno cesto G-I-9 in občinskim središčem, ki bo omogočala kvalitetnejši



dostop do občinskega središča iz smeri naselij Slovenja vas, Hajdoše, Skorba Gerečja vas, Spodnja Hajdina.

(2) Občina Hajdina bo zaradi izboljšanja železniške prometne povezave podpirala gradnjo vzporednega železniškega tira, elektrifikacijo železniške proge in izboljšanje varnosti v križanjih železniškega prometa z državnim in lokalnim cestnim omrežjem.

(3) Občina Hajdina bo v povezavi z drugimi občinami vzpodbujala razvoj povezovalnega kolesarskega omrežja in omrežja pešpoti – tako v območju razvoja turizma v občini Hajdina (kot oblika dodatne ekološko naravnane turistične ponudbe k predvideni turistično rekreacijski ponudbi v obdravskem območju), kakor tudi ureditev kolesarskih poti in pešpoti v drugih primernih območjih občine in v območju poselitve.

(4) Občina bo usmerjala javni potniški promet v racionalizacijo povezav in zagotavljanje fizičnega povezovanja javnih prometnih podsistemov (javni prevoz skupaj s šolskimi prevozi). Hkrati bo javni potniški promet usmerjala v zagotavljanje dnevne dostopnosti pomembnejših zaposlitvenih središč ter središč, v katerih občani zadovoljujejo potrebe, ki jih sama občina na svojem območju ne izvaja (šolanje na srednji in višji stopnji, zdravstvena oskrba na višji stopnji, druge storitve in oskrba, ki jih za celotno območje izvaja regionalno središče nacionalnega pomena Ptuj in ostala središča.

#### **20. člen (telekomunikacije)**

(1) Telekomunikacijsko omrežje v občini sestavlja telefonsko telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske televizije.

(2) Celotno območje občine je pokrito s telekomunikacijskim omrežjem.

(3) Občina bo usmerjala razvoj telekomunikacijskega sistema v povezovanje telekomunikacijskih omrežij in v sodobne tehnično tehnološke in organizacijske tokove ter skrbela za kakovosten pristop do širokopasovnih omrežij na celotnem območju občine.

#### **21. člen (energetska infrastruktura)**

(1) Prenosno omrežje na elektro energetskega področju predstavlja obstoječi visoko napetostni daljnovod DV 1x110 kV Kidričevo – Ptuj.

(2) Na območju občine so zgrajeni naslednji elektroenergetski vodi, naprave in objekti distribucijskega omrežja:

1. srednjenapetostno omrežje (20 kV),
2. transformatorske postaje 20/0,4 kV in
3. pripadajoče nizkonapetostno omrežje.

Srednjenapetostno omrežje je z električno energijo napajano iz RTP Breg 110/20 kV. Srednjenapetostno in nizkonapetostno omrežje je nadzemne in podzemne izvedbe.

(3) Razvoj distribucijskega elektroenergetskega omrežja bo občina usmerjala v dograjevanje in obnavljanje obstoječih zmogljivosti, s ciljem zagotavljanja enakih napetostnih razmer na celotnem območju občine. Planiranje in izgradnja novih transformatorskih postaj (TP 20/0,4 kV) s pripadajočim omrežjem bo odvisna od povečanja obremenitev in od pojava slabih napetostnih razmer pri odjemalcih, priključenih na obstoječe elektroenergetske vode in objekte.

(4) Na območju občine je predvidena izgradnja elektroenergetskih vodov in naprav, in sicer:

1. 20 kV kablovodi:
  - KBV Hajdoše 1
  - KBV vključitev TP Gerečja vas 1 nadomestna
  - KBV vključitev TP Slovenja vas 1 nadomestna
  - KBV vključitev TP Hajdina 3 nadomestna

2. transformatorske postaje 20/0,4 kV:

- TP Gerečja vas 1 nadomestna
- TP Slovenja vas 1 nadomestna
- TP Hajdina 3 nadomestna.

(5) Prenosno omrežje zemeljskega plina na območju občine Hajdina predstavljajo regionalni plinovod z oznako R15 (M1 – MRP Lendava) in magistralni plinovod z oznako M9 (Lendava – Kidričevo) ter predviden regionalni plinovod z oznako R15/1 (Lendava – Kidričevo).

(6) Občina bo preskrbo z zemeljskim plinom kot gospodinjskim energentom podpirala le v primeru, ko bo preskrba s plinom ekonomsko opravičljiva in primerljiva s stroški porabe drugih energentov na območju občine.

(7) Proizvodno energetskega območje na območju občine predstavlja hidroenergetski sistem SD z delom odvodnega kanala HE Zlatoličje.

(8) Pri drugih virih energije bo občina podpirala tiste vire energije, ki so prijaznejši okolju (biomasa – tudi bioplin, eko-derivati, sončna energija, energija vetra, geotermalna energija).

#### **22. člen (oskrba z vodo)**

(1) Vsela naselja v občini so priključena na javno vodovodno omrežje.

(2) Razvoj obstoječega omrežja za preskrbo s pitno vodo bo Občina Hajdina usmerjala v dograjevanje in obnavljanje obstoječega omrežja, s ciljem zagotavljanja zadostnih količin zdrave pitne vode za vsako gospodinjstvo in v zmanjšanje porabe pitne vode pri ostalih dejavnostih.

(3) Občina bo obnavljanje obstoječega omrežja za oskrbo s pitno vodo, s potrebnimi dograditvami ali obnovo (zamenjavo) vodovodnega cevovoda, prednostno usmerjala na območja, na katerih je predvidena gradnja nove prometne, energetske ali komunalne infrastrukture ali rekonstrukcija te infrastrukture, ki bo vplivala na obstoječe vodovodno omrežje.

#### **23. člen (čiščenje in odvajanje odpadnih voda)**

(1) Občina Hajdina bo kot prioriteten cilj na področju čiščenja in odvajanja odpadnih vod podpirala pospešeno dograjevanje omrežja za zbiranje in odvajanje odpadnih vod v območjih naselij (na območjih strnjanih površin) in na območjih proizvodnih površin, v skladu z izhodišči SPRS. Kanalizacija poteka v smereh Starše - Zg. Hajdina (skozi naselja Slovenja vas, Hajdoše, Skorba, Sp. Hajdina) in Kungota - Skorba. Poseben sistem kanalizacije je zgrajen v naselju Draženci. Skozi Občino Hajdina se po javni kanalizaciji, skupaj z odplakami iz Hajdine do Mestne občine Ptuj, odvajajo tudi odplake iz sosednjih občin Starše (vsa naselja) in Kidričevo (naselji Kungota in Starošince).

(2) Čiščenje odpadnih voda bo občina izvajala z vlaganjem v centralno čistilno napravo Ptuj (cca 4,5 % kapacitet).

(3) Občina Hajdina bo v območju pojava razpršene poselitve dovoljevala zbiranje odpadne vode v individualnih sistemih za zajem odpadne vode in odvoz greznične blatenice na čistilno napravo ali manjše individualne sisteme čiščenja odpadne vode.

(4) Vsi javni kanalizacijski sistemi v občini bodo grajeni kot ločeni sistemi odvodnje. V glavnem so to kanali, namenjeni odvodnji komunalnih odpadnih vod. Po potrebi se na posameznih območjih lahko izvedejo tudi javni kanali za odvodnjo izključno padavinskih vod, ki pa ne smejo biti navezani na sistem zaključen s centralno čistilno napravo Ptuj.

#### 24. člen (ravnanje z odpadki)

- (1) Občina bo ravnanje z odpadki usmerjala v organizirano ločeno zbiranje komunalnih odpadkov in njihov odvoz v regijski center za ravnanje z odpadki CERO Gajke MO Ptuj, ki omogoča sprejem vseh skupin odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov.
- (2) Na območju med pokopališčem in železniško progo v Zgornji Hajdini je občina zgradila zbirni center za odpadke.

#### 25. člen (vodno gospodarske ureditve)

- (1) Na področju vodnega gospodarstva občina ne načrtuje večjih posegov, saj so vsi vodotoki na njenem območju v pristojnosti države.

### 2.4 Zasnova poselitve

#### 26. člen (določitev območij naselij)

- (1) Okvirna območja naselij in okvirna območja razpršene poselitve so prikazana na Karti 3 v grafičnem delu strateškega dela občinskega prostorskega načrta.
- (2) Kot območja naselij občina opredeljuje območja strnjene poselitve različnih namembnosti s pripadajočimi funkcionalnimi zemljišči, zajetimi površinami notranjega razvoja ter usklajenimi širitvami v RPE naseljih Draženci, Gerečja vas, Hajdoše, Skorba, Slovenja vas, Spodnja Hajdina, Zgornja Hajdina in načrtovanimi površinami za dolgoročne širitve.
- (3) Občinsko središče Zgornja Hajdina (Zg. Hajdina 1) je urbano strnjeno naselje z gručasto razvito zasnovo in obsega:
1. staro vaško jedro okrog cerkve Sv. Martina, kamor so umeščene centralne dejavnosti,
  2. starejšo pozidavo, nastalo na robu zgornje dravske terase, ob krajevni cesti, ki je vzporedna s cesto Maribor – Zagreb,
  3. novejši del pozidave, ki se je razvil ob cestnih krakih proti Slovenski Bistrici ter Lovrencu na Dravskem polju,
  4. novejšo pozidavo med cesto Maribor – Zagreb ter severno od ceste Slovenska Bistrica – Ptuj v katero so umeščene dejavnosti, ki jih občina opravlja kot občinsko središče.
- (4) Naselje RPE Zg. Hajdina ima poleg urbanega strnjenelega naselja, ki opravlja funkcijo občinskega središča (Zg. Hajdina 1), tudi prostorsko ločeno novejšo stanovanjsko pozidavo južno od železniške proge (Zg. Hajdina 2) z gručasto razvito zasnovo, ki je opredeljena kot vas.
- (5) Funkcijsko občinsko središče delno dopolnjuje podeželsko naselje Spodnja Hajdina. Naselje Spodnja Hajdina se je razvilo na robu spodnje nepoplavne dravske terase in obsega dve prostorski poselitveni enoti, ki ju povezuje cestna infrastruktura:
1. stanovanjski del s kmetijami in spremljajočimi dejavnostmi ob cestni povezavi, s športnim centrom Sp. Hajdina s krakasto zasnovo ter
  2. območje osnovne šola Hajdina s spremljajočimi dejavnostmi ter manjšim stanovanjskim zaselkom z gručasto razvito zasnovo.
- (6) Naselje Slovenja vas je podeželsko naselje, ki poleg osnovnih spremljajočih dejavnosti opravlja tudi dodatne oskrbne in storitvene dejavnosti za širše vplivno območje naselja s krakasto zasnovo ob dveh vzporednih cestah, ki jo bo občina z zapolnitvijo vrzeli med obema deloma usmerjala v razvoj gručeste zasnove, in obsega:
1. starejši stanovanjski del, ki se je razvil ob poti na robu nepoplavne dravske terase,

2. novejši stanovanjski del, ki se je razvil ob sedanji državni cesti Maribor – Ptuj,
3. športno rekreacijske površine ob gasilskem domu,
4. kmetijske površine med starejšo in novejšo pozidavo,
5. industrijsko cono, ki se naslanja na odvodni kanal HE Zlatoličje, s križiščem priključka AC in mostom pa se povezuje z naseljem Zlatoličje v sosednji občini Starše.

Novejši del naselja Slovenja vas je na JV prostorsko zraščen z naseljem Hajdoše.

- (7) RPE naselje Hajdoše ima dve prostorsko ločeni naselji:

1. naselje Hajdoše 1 je opredeljeno kot podeželsko naselje, ki obsega pozidavo ob državni cesti Ptuj – Maribor s težnjo po širitvi v smeri roba nepoplavne dravske terase in je na severzahodnem robu zraščeno z naseljem Slovenja vas;
2. naselje Hajdoše 2 je opredeljeno kot podeželsko naselje, ki obsega staro vaško naselje ob robu nepoplavne terase, novejši del obojestranske cestne pozidave ob cesti Ptuj – Maribor, ki je z južnim robom zraščeno z naseljem Skorba, in najnovejšo pozidavo pod robom nepoplavne terase, ki se je razvila po izgradnji HE sistema Srednja Drava (krakasta zasnova, ki se razvija v gručasto).

- (8) Naselje Skorba je podeželsko naselje z gručasto razvito zasnovo, ki je nastalo s spojitvijo starejše pozidave na robu nepoplavne dravske terase in se spojilo z novejšo poselitvijo ob državni cesti Maribor – Ptuj. Obsega pretežno stanovanjske površine s kmetijami in spremljajočimi dejavnostmi. Na skrajnem vzhodnem delu so zelene površine za šport in rekreacijo ter površine za načrtovan etnološki muzej. Na severu je naselje zraščeno z naseljem Hajdoše 2, na južni strani pa z naseljem Spodnja Hajdina.

- (9) RPE naselje Gerečja vas ima dve prostorsko ločeni naselji:

1. naselje Gerečja vas 1 je opredeljeno kot podeželsko naselje, ki poleg osnovnih spremljajočih dejavnosti opravlja tudi dodatne oskrbne in storitvene dejavnosti za vplivno območje naselja, in obsega staro vaško pozidavo ob robu višje dravske terase ter novejši del gručasti del pod to teraso;
2. naselje Gerečja vas 2 je opredeljeno kot vas in obsega novejšo obcestno pozidavo ob cesti Sp. Hajdina – Kungota.

- (10) Naselje Draženci je podeželsko naselje s krakasto razvito strukturo, ki se je razvila iz nekdanje gručaste zasnove ob prometnicah proti zaposlitvenim središčem (Kidričevo, Ptuj, Hajdina).

#### 27. člen (določitev naselij s priključitvijo območij razpršene gradnje)

- (1) V Občini Hajdina ni opredeljenih naselij, h katerim bi se s sanacijo priključevala območja razpršene gradnje in ne naselij, s katerimi bi se sanirala razpršena gradnja.

#### 28. člen (določitev območij razpršene poselitve)

- (1) Na območju občine je manjši pojav poselitve nizke gostote, ki izvira iz obdobja pred letom 1967 ali pa se je funkcijsko zgoščevala po tem obdobju in služi kmetijski dejavnosti s stanovanjskimi stavbami, gospodarskimi poslopiji in dopolnilnimi dejavnostmi na podeželju, opredeljen kot avtohtona poselitev.
- (2) V občini Hajdina se avtohtona razpršena poselitev pojavlja v vseh naseljih občine (Draženci, Gerečja vas, Hajdoše, Skorba, Slovenja vas, Spodnja Hajdina, Zgornja Hajdina).

## 2.5 Usmeritve za prostorski razvoj občine

### 2.5.1 Usmeritve za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti v naseljih

#### 29. člen (razvoj naselij)

(1) Občina bo usmerjala razvoj naselij tako, da bo omogočal:

1. razvoj obstoječega morfološkega vzorca naselja,
2. razvoj predvidenih dejavnosti v posameznih naseljih v skladu z vlogo in funkcijo naselja,
3. upoštevanje naravnih in varstvenih omejitev,
4. ohranjanje tipologije arhitektonsko urbanistične oblikovanosti naselji,
5. izboljšanje kakovosti bivanja,
6. izboljšanje pogojev za zdravje ljudi.

(2) Občina Hajdina bo razvoj naselij prvenstveno usmerjala v notranji razvoj naselij s pozidavo nepozidanih površin ter boljšim izkoriščanjem in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih površin v območjih obstoječih naselij in s tem varovala kmetijska proizvodna zemljišča kot naravne vire v občini, hkrati pa zmanjševala stroške dodatnega opremljanja stavbnih zemljišč. Površine za notranji razvoj poselitve imajo vsa naselja v občini.

(3) Občina Hajdina bo manjše širitve obstoječih dejavnosti usmerjala v funkcionalna in oblikovna zaokroževanja obstoječega roba v vseh naseljih. Povečan interes po širitvi obstoječih dejavnosti in umestitvi novih dejavnosti bo občina usmerjala v naselja Zgornja Hajdina, Spodnja Hajdina, Gerečja vas, Draženci in Slovenja vas (v Slovenji vasi proizvodno območje severno od odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje).

(4) Umestitev novih dejavnosti, ki jih občina načrtuje kot medobčinske projekte s sosednjimi občinami Ptuj, Kidričevo in Videm, bo občina usmerjala v neposredno bližino avtocestnih priključkov v Zgornji Hajdini in Dražencih. S takšno umestitvijo bodo neposredno izkoriščene prednosti ugodne prometne povezave teh območij, ki so nastale z izgradnjo avtoceste skozi navedene občine.

(5) Površine, ki so zaradi dosedanjega razvoja naselij v občini Hajdina motene v osnovni namenski rabi (zaradi obkrožitve s poselitvijo in prometno infrastrukturo) ali predstavljajo manjši ostanek proizvodnih površin na robu pozidave, Občina Hajdina opredeljuje kot površine za dolgoročni razvoj poselitve. Takšne površine so v naseljih Zgornja Hajdina, Skorba, Draženci in Slovenja vas. Površine za dolgoročni razvoj poselitve so prikazane na strateški karti 3 in 5.

(6) V Občini Hajdina ni načrtovanih celovitih prenov naselij. Prenova z delno spremembo namembnosti objektov za nove dejavnosti pa je predvidena v obeh proizvodnih območjih v naselju Draženci (Farme Draženci, Marof).

#### 30. člen (razvoj dejavnosti v naseljih)

(1) Občina Hajdina bo z usmerjanjem razvoja dejavnosti v naseljih težila k zmanjševanju navzkrižij, ki so posledica dosedanjega stihijskega umeščanja novih dejavnosti med tradicionalne dejavnosti kmečkih podeželskih naselij.

(2) Občina Hajdina bo v vsa naselja občine usmerjala stanovanjsko gradnjo. Dejavnost kmetijstva s stanovanjsko gradnjo, gospodarskimi poslopiji in dopolnilnimi dejavnosti se bo umeščala v tiste dele naselij, kjer je delež te dejavnosti v večini. V naseljih Gerečja vas 1, Skorba, Sp. Hajdina ter Zg. Hajdina 1 je prisotna tudi intenzivna kmetijska proizvodnja s stavbami industrijskega značaja za pridelavo rastlin in rejo živali.

Širitev kmetij v naseljih bo občina podpirala le v primerih, ko so za to zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji. V nasprotnem primeru pa bo potrebna dolgoročna premestitev kmetij na rob naselja ali v posebej določena območja, kjer bodo zagotovljene dolgoročne površine za širitev kmetij.

(3) Centralne dejavnosti bo občina usmerjala v občinsko središče in oskrbna središča, ki funkcijsko dopolnjujejo občinsko središče, deloma pa v lokalno središče Slovenja vas. Zaradi izjemne prometne lege občine ob prometnicah regionalnega pomena, pa bo občina te dejavnosti usmerjala tudi v območja naselij, ki ležijo ob vpadnicah, in v dele novjših pozidav v naseljih, v kolikor so združljive z obstoječimi dejavnostmi.

(4) Proizvodne dejavnosti v občini so umeščene v skrajni severni del občine v proizvodno cono v Slovenji vasi in njeno širitev (tudi širitev na drugo stran odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje), v proizvodno območje na zahodni strani občine ob avtocestnem priključku Hajdina in v proizvodno območje na jugovzhodni strani občine (Farma Draženci in dolgoročno predvideno proizvodno območje ob avtocestnem priključku v Dražencih).

(5) Naselje Zgornja Hajdina, ki je po funkciji naselij občinsko središče, bo Občina Hajdina usmerjala v nadaljnjo krepitev teh funkcij z naslednjimi predvidenimi usmeritvami:

1. dolgoročno širitev občinskega središča občina načrtuje na površinah vzhodno od obstoječega in razširjenega centralnega območja,
2. del naselja, v katerem so umeščene centralne dejavnosti, bo za razvoj teh dejavnosti razširjen proti zahodu – umestitev doma za starejše občane,
3. novo stanovanjsko gradnjo v občinskem središču bo občina usmerjala v območje severno od območja centralnih dejavnosti in proti vzhodu (jugovzhodno od občinskega središča do glavne ceste G-I-9 Hajdina-Hrvaška).

(6) Naselje Slovenja vas, ki je pomembno oskrbno središče v občini, bo Občina Hajdina usmerjala v nadaljnjo krepitev funkcij oskrbnega središča z naslednjimi usmeritvami:

1. v del naselja ob robu Dravske terase bo občina usmerjala dejavnosti in gradnjo, ki so vezane na primarno kmetijsko proizvodnjo,
2. v del naselja, ki se je kot novejša pozidava razvil ob vzhodnem robu glavne ceste G-I-1, bo občina usmerjala prostorsko združljive centralne dejavnosti, zaledne že zazidljive površine za temi zemljišči pa v stanovanjsko zidavo s sprejemljivimi dopolnilnimi dejavnostmi,
3. na južni strani odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje je območje proizvodnih dejavnosti, ki ga želi občina dolgoročno razširiti na površine severno od odvodnega kanala hidroelektrarne,
4. površine na vzhodnem robu naselja so namenjene športnim dejavnostim in rekreaciji,
5. kmetijske površine med starejšo pozidavo ob robu terase in novejšo obcestno pozidavo so namenjene dolgoročni širitvi naselja za potrebe stanovanjskih površin z dopolnilnimi dejavnostmi.

#### 31. člen (ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Na območjih, kjer se kot manjši poselitveni vzorec pojavlja avtohtoni vzorec razpršene poselitve v obliki manjših zaselkov (manj kot 10 oštevilčenih stavb) ali posameznih kmetij se le-ta ohranja, obnavlja, oblikovno in funkcionalno nadgrajuje, opremlja z gospodarsko javno infrastrukturo in upošteva varstvene režime na osnovi dopustnih posegov in dejavnosti dopolnjuje.

(2) Na območjih ohranjanja razpršene poselitve je nove dopustne posege v prostor potrebno načrtovati tako, da se bistveno ne spreminja prepoznavnega avtohtonega vzorca poselitve. Ohranjati je potrebno značilno podobo teh območij v krajini. Dopustna gradnja se mora izvajati neposredno ob obstoječi ali v razdalji, ki je izvorno značilna za predmetni prostor in le v izjemnih utemeljenih primerih, zaradi varstvenih režimov, terenskih razmer ali drugih funkcionalnih zahtev dejavnosti, v manj značilni razdalji oz. na okoljsko, krajinsko ambientalno in gradbenotehnično sprejemljive lokacije predvsem v okviru zaokroževanja komunalno opremljenih zemljišč.

(3) Na območju razpršene poselitve, se poleg bivanja in kmetijske dejavnosti dopuščajo tudi dopolnilne dejavnosti na kmetiji, turizem in druge oblike dela na domu, vključno z malim gospodarstvom.

(4) Občina bo načrtovanje novih posegov razpršene poselitve omogočila le v primerih, s katerimi bi se izboljšali pogoji bivanja znotraj obstoječih naselij, kot. npr. preselitev celih kmetij ali delov kmetij, zlasti intenzivnih objektov namenjenih kmetijski proizvodnji, objektom namenjenih razvoju športa, rekreacije ali turizma in drugim objektov, ki so skladni s predpisi o gradnji v odprtem prostoru.

### 32. člen

#### (urbanistično oblikovanje naselij)

(1) Občina Hajdina bo usmerjala urbanistično oblikovanje naselij v ohranjanje tradicionalnega vzorca poselitve, ki ga predstavljajo prvotna obcestna naselja, nastala ob prometnici na robu nepoplavne dravske terase ali ob pomembnejših prometnicah na Dravskem polju, z značilnimi tlorisi kmečkih domov v pentljasti strukturi parcelacije za posamezno domačijo, na katerih so le gospodarski in drugi objekti domačije, ne pa stanovanjske stavbe novih (drugih) lastnikov (kot je npr. pozidava zahodno od regionalne ceste v v delu naselju Hajdoše 2 in Skorba, zahodno in severno od lokalne ceste skozi Gerečjo vas 1, zahodno in južno od lokalne ceste skozi naselje Spodnja Hajdina).

(2) Razvoj naselij bo občina usmerjala v nadaljevanje dosedanjega tipa poselitve. V območjih, kjer funkcija in dejavnosti preraščajo osnovno dejavnost naselja, pa v kvalitetno nadgradnjo te urbanizacije.

(3) Pri oblikovanju urbanega prostora, postavitvi novih objektov, razmestitvijo prostorskih dominant in oblikovanju urbanih površin ter drugih arhitektonskih in urbanističnih elementov prostora v naseljih, bo občina izhajala iz značilnosti arhitekturne regije in krajine.

(4) Razvoj naselij mora ohranjati obstoječe zelene naselbinske robove, ob predvidenih širitvah pa ga kvalitetno nadomestiti.

(5) Občina bo prostorski razvoj usmerjala v ohranjanje zelenih cezur med naselji in v preprečevanje neutemeljenega zraščanja naselij.

(6) Posamezne faze širitve naselij morajo predstavljati oblikovno in funkcijsko zaključene celote.

(7) Urbanistično oblikovanje naselij bo občina usmerjala v:

1. razvoj urbanega strnjene naselja z gručasto razvito zasnovo (Zgornja Hajdina1),
2. razvoj podeželskega naselja s krakastio in/ali gručasto razvito zasnovo (Spodnja Hajdina, Slovenja vas, Skorba, Gerečja vas 1, Draženci, Hajdoše 2),
3. razvoj podeželskega naselja z obcestno pozidavo, ki se širi v notranjost (Hajdoše 1),
4. razvoj vasi z gručasto razvito zasnovo (Zgornja Hajdina 2),

5. razvoj vasi z enostransko pozidano obcestno zasnovo (Gerečja vas 2).

(8) Naselje Zgornja Hajdina, ki je po funkciji naselij občinsko središče, bo občina usmerjala v:

1. zasnovo prostorskega razvoja, ki bo upoštevala:
  - a. nadaljevanje krepitve funkcij občinskega središča na področjih dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter področij, ki jih mora zagotavljati regionalno središče za svoje vplivno območje – zdravstvo, socialne ustanove, šolstvo itd.,
  - b. zagotavljanje prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj površin za bivanje,
  - c. zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj opremljenosti in oskrbe z omrežji in napravami GJI,
2. zasnova razvoja prometnega omrežja naselja Zgornja Hajdina bo usmerjena v:
  - a. izgradnjo dopolnilnega cestnega omrežja, ki ga bo povzročila izgradnja in spremembe primarnega cestnega omrežja in modernizacija železnice,
  - b. izgradnjo dodatnega prometnega omrežja v območjih zgoščevanja in v območjih novih pozidav še nepozidanih razvojnih površin,
  - c. varnost in prepustnost omrežja v naselju in prometnih navezavah na ostala naselja,
  - d. rekonstrukcijo cest v naselju z ureditvijo varnih pešpoti in kolesarskih koridorjev ob pomembnejših prometnicah,
  - e. zadostne površine za mirujoči promet ob centrih posameznih dejavnosti,
3. zasnova urbanističnega in arhitektonskega oblikovanja naselja Zgornja Hajdina bo usmerjena v:
  - a. kakovostno oblikovanje in razmeščanje osnovnih urbanih območij, ki opredeljujejo obstoječe stanje in pogojujejo nadaljnji razvoj naselja,
  - b. kakovostno oblikovanje osnovnih naselbinskih celot, ki tvorijo naselbinsko strukturo (najstarejši del naselja ob vaški cerkvi, stara poselitev nad nepoplavno teraso, obcestni poselitvi ob cesti Ptuj-Kidričevo in Ptuj - Rogatec, centralno območje ob občinski zgradbi, urejena pozidava severno od občinske stavbe, starejša pozidava severno od te pozidave, površina za gradnjo večgeneracijskega centra),
  - c. določanje izhodišč za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje kakovostnega urbanega prostora v starejših naselbinskih strukturah, kakovostne izrabe prostora izven teh struktur,
  - d. kakovostno oblikovanje izpostavljenega naselbinskega prostora ob obstoječih in predvidenih vpadnicah,
  - e. vzpostavitev in kakovostno oblikovanje zelenih površin in zelenih cezur v naselju,
  - f. kakovostno oblikovanje območij notranjega razvoja – vzhodno od povezovalne ceste med obema robnima državnim cestama in gostitvi pozidave ob njima,
  - g. ohranjanje arhitekturnih značilnosti, ki izhajajo iz podravske arhitekturne regije in arhitekturne krajine Ptuj,
  - h. v delno prenovi naselja ob pomembnejših prometnicah in večjih javnih površinah,
4. zasnova zelenega sistema naselja Zgornja Hajdina bo usmerjena v:

- a. ohranjanje in izboljševanje stanja že opredeljenih zelenih površin v javni rabi,
  - b. vzpostavitev varnih prometnih povezav (kolesarske steze, pešpoti) do ločenih zelenih površin izven naselja, ki dopolnjujejo funkcijo občinskega središča (pokopališče, športni center Spodnja Hajdina),
  - c. ohranjanje in vzpostavitev novih načrtovanih identifikacijskih potez naselja (obstoječi drevoredi, predvideni drevoredi kot ozelenitev posameznih naselbinskih enot, nove javne zelenice),
  - d. vzpostavljanje in obnovitev zelenih robov naselja kot mehkih prehodov v kmetijsko krajino zlasti v območju stare poselitve nad dravsko teraso z izpostavljenimi objekti intenzivne kmetijske proizvodnje,
5. zasnova gospodarske javne infrastrukture naselja Zgornja Hajdina bo usmerjena v:
- a. energetske varčnejše gradnje in energetske sanacije že zgrajenih objektov,
  - b. uporabo drugih alternativnih ekološko sprejemljivejših obnovljivih virov energije – v skladu z energetske zasnovo občine,
  - c. enake pogoje dostopa do komunikacijskih tehnologij na celotnem območju naselja in občine,
  - d. tehnološki razvoj telekomunikacij, ki bodo omogočale kakovosten pristop do sodobnih tehnologij,
  - e. dograjevanje telekomunikacijskega omrežja v območja notranjega razvoja, širitev in novih pozidav,
  - f. nemoteno oskrbo naselja s pitno vodo,
  - g. dograjevanje vodovodnega omrežja v območja notranjega razvoja in širitev z novimi pozidavami,
  - h. vzpostavitev sistema stalne kontrole kakovosti pitne vode v naselju,
  - i. dograjevanje sistema ravnanja z odpadno vodo s širitvijo tega sistema v območja širitev naselja,
  - j. v ohranjanje sistema ravnanja s komunalnimi odpadki s širitvijo tega sistema v območja širitev naselja ter ustrezno ravnanje s posebnimi odpadki.
6. zasnova namenske rabe površin naselja Zgornja Hajdina bo usmerjena v:
- a. območje centralnih dejavnosti v središču naselja,
  - b. stanovanjske površine namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi severno od tega območja,
  - c. površine podeželskega naselja, v katerem bo ohranjala visok delež kmetij zaradi obdelovanja kmetijskih zemljišč, ki obdajajo naselje,
  - d. urejene zelene površine ob javnih zgradbah in v zasnovi urejene pozidave severno od zgradbe občine,
  - e. prometne površine državnih cest in večjih površin za mirujoči promet in železniškega koridorja.
- (9) Naselje Slovenja vas, ki je po funkciji naselij pomembnejše oskrbno središče, bo občina usmerjala v:
1. zasnovo prostorskega razvoja, ki bo upoštevala:
    - a. nadaljevanje krepitve funkcij pomembnejšega oskrbnega središča na področjih, ki jih opravlja na svojem širšem vplivnem območju skupaj z pomembnejšim oskrbnim središčem Zlatoličje v občini Starše,
    - b. zagotavljanje prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj teh funkcij
      - c. zagotavljanje prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj površin za bivanje
      - d. zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj opremljenosti in oskrbe z omrežji in napravami GJI,
  2. zasnova razvoja prometnega omrežja naselja Slovenja vas bo usmerjena v:
    - a. izgradnjo dopolnilnega cestnega omrežja, ki ga je povzročila izgradnja in posodobitev primarnega cestnega omrežja v širšem vplivnem območju naselja,
    - b. izgradnjo dodatnega prometnega omrežja v območjih zgoščevanja in v dolgoročno načrtovanih širitvah območjih novih pozidav,,
    - c. varnost in prepustnost omrežja v naselju in prometnih povezavah na ostala naselja,
    - d. rekonstrukcijo cest v naselju z ureditvijo varnih pešpoti in kolesarskih koridorjev ob pomembnejših prometnicah,
    - e. zadostne površine za mirujoči promet ob centrih posameznih dejavnosti,
  3. zasnova urbanističnega in arhitektonskega oblikovanja naselja Slovenja vas bo usmerjena v:
    - a. kakovostno oblikovanje in razmeščanje osnovnih urbanih območij, ki opredeljuje obstoječe stanje in pogojuje nadaljnji razvoj naselja, kakovostno oblikovanje osnovnih naselbinskih celot, ki tvorijo naselbinsko strukturo:
      - najstarejši del naselja nad nepoplavno teraso,
      - novejšo obcestno pozidavo ob cesti Ptuj-Maribor,
      - obcestno pozidavo ob povezovalnih cestah obeh osnovnih prometnic na zahodu in v vzhodnem delu naselja, ki se po vzpostavitvi FE sistema Srednja Drava razširilo in gručasto razvilo do odvodnega kanala HE Zlatoličje,
      - centralno območje ob Gasilskem domu z zelenimi površinami,
      - gospodarsko cono med kanalom in nekdanjo glavno cesto, ki ga od stanovanjske pozidave ločuje pas kmetijskih površin,
      - gospodarsko cono, ki je nastaja severno od te cone na levem bregu kanala,
      - del z obzidavo obdanih kmetijskih površin med obema najstarejšima naselbinskima strukturama, v katero bo občina usmerjala nadaljnji razvoj poselitve
      - povezovalni element del odvodnega kanala v nadaljevanju iz območja občine Starše ),
    - b. določanje izhodišč za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje kakovostnega urbanega prostora v starejših naselbinskih strukturah, kakovostne izrabe prostora izven teh struktur,
    - c. kakovostno oblikovanje izpostavljenega naselbinskega prostora ob pomembnejših prometnicah naselja,
    - d. vzpostavitev in kakovostno oblikovanje zelenih površin in zelenih cezur v naselju,
    - e. kakovostno oblikovanje območji notranjega razvoja – zlasti območja v katerega se je nenačrtovano širilo povezovanje obeh naselbinskih struktur,

- f. ohranjanje arhitekturnih značilnosti, ki izhajajo iz dravske arhitekturne regije in arhitekturne krajine Ptuj,
  - g. v delno prenovo naselja ob pomembnejših prometnicah in večjih javnih površinah,
4. zasnova zelenega sistema naselja Slovenja vas bo usmerjena v:
- a. ohranjanje in izboljševanje stanja že opredeljenih zelenih površin v javni rabi,
  - b. vzpostavitev varnih prometnih povezav (kolesarske steze, pešpoti) do ločenih zelenih površin izven naselja, ki dopolnjujejo funkcijo občinskega središča (rekreacijska cona ob severnem robu kanala),
  - c. ohranjanje in vzpostavitev novih načrtovanih identifikacijskih potez naselja (obstoječi drevoredi, predvideni drevoredi kot ozelenitev posameznih naselbinskih enot, nove javne zelenice),
  - d. vzpostavljanje in obnovitev zelenih robov naselja kot mehkih prehodov v kmetijsko krajino,
5. Zasnova gospodarske javne infrastrukture naselja Slovenja vas bo usmerjena v:
- a. energetske varčnejše gradnje in energetske sanacije že zgrajenih objektov,
  - b. uporabo drugih alternativnih ekološko sprejemljivejših obnovljivih virov energije – v skladu z energetske zasnovo občine,
  - c. enake pogoje dostopa do komunikacijskih tehnologij na celotnem območju naselja in občine,
  - d. tehnološki razvoj telekomunikacij, ki bodo omogočale kakovosten pristop do sodobnih tehnologij,
  - e. dograjevanje telekomunikacijskega omrežja v območja notranjega razvoja, širitev in novih pozidav,
  - f. nemoteno oskrbo naselja s pitno vodo,
  - g. dograjevanje vodovodnega omrežja v območja notranjega razvoja in širitev z novimi pozidavami,
  - h. dograjevanje sistema ravnanja z odpadno vodo s širitvijo tega sistema v območja širitev naselja,
  - i. v ohranjanje sistema ravnanja s komunalnimi odpadki s širitvijo tega sistema v območja širitev naselja ter ustrezno ravnanje s posebnimi odpadki.
6. zasnova namenske rabe bo površin naselja Slovenja opredelila kot:
- a. območje centralnih dejavnosti v južnem delu naselja,
  - b. površine podeželskega naselja, v katerem bo ohranjala visok delež kmetij zaradi obdelovanja kmetijskih zemljišč, ki obdajajo naselje,
  - c. površine gospodarske cone na desnem in levem bregu odvodnega kanala HE Zlatoličje za potrebe razvoja medobčinske gospodarske cone,
  - d. urejene zelene površine ob javnih zgradbah in v zasnovi urejene pozidave severno od zgradbe občine,
  - e. prometne površine državnih cest in večjih površin za mirujoči promet in železniškega koridorja,
  - f. vodne površine odvodnega kanal HE Zlatoličje

### 2.5.2 Usmeritve za razvoj v krajini

### 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.

(11) Usmeritve za razvoj v krajini so prikazane na Karti 4 grafičnega dela strateškega dela OPN.

#### **34. člen (posebna območja, prepoznavne kvalitete in vrednote prostora)**

(1) Kot posebna območja ohranjanja prepoznavnih krajinskih in urbanističnih značilnosti prostora so v Občini Hajdina opredeljena posamezna območja naravnih vrednot (EPO Drava – spodnja, območje nature 2000 – Drava, površinske vode reke Drave), ki predstavljajo naravni potencial gospodarskega razvoja občine in jih bo občina upoštevala kot obvezna izhodišča pri usmerjanju prostorskega razvoja. Pri načrtovanju prostorskih ureditev v območju krajine bo občina v največji možni meri:

1. upoštevala ohranjanje naravnih terenskih oblik,
2. ohranjala stanje voda in vodni režim,
3. upoštevala ukrepe za ohranjanje kakovosti pitne vode črpališča v Skorbi (na osnovi strokovnih podlag, ki vključujejo študije izvedljivosti, analize ranljivosti prostora in presoje vplivov na okolje ter analize ogroženosti poselitve in infrastrukture),
4. ohranjala značilno obvodno zarast in širitev ter zarasti v kmetijsko krajino (ohranjanje mejic, posameznih dreves, manjših skupin visokih dreves).

(2) Občina Hajdina bo skupaj z ZVKD zagotavljala celovito varstvo kulturne dediščine (območja kulturne in arheološke dediščine) skozi sistem podrobnejšega prostorskega načrtovanja in v sodelovanju z vsemi dejavniki, ki s prostorom gospodarijo (kmetijstvo, gozdarstvo, poselitve, infrastruktura ter drugi). Kulturno dediščino bo obravnavala kot dejavnik vzdržnega prostorskega razvoja in prostorski potencial ter ob tem zagotavljala ustrezno uporabo dediščine v skladu s sodobnimi potrebami in načinom življenja in varovala območja pomembnih arheoloških spomenikov ter poseganje v vplivna območja ostalih spomenikov kulturne dediščine.

#### **35. člen (poplavna območja, območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja, območja za potrebe obrambe)**

(1) Poplavna območja v Občini Hajdina so v severnem delu občine ob reki Dravi, v katera občina ne bo usmerjala dejavnosti, ki bi imele ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali bi povečevale poplavno ogroženost območja.

(2) V Občini Hajdina ni posebnih požarno ogroženih območij in drugih posebnih območij za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Območja zaščite in reševanja določi občinski načrt zaščite in reševanja. Na teh območjih, ki so primarno namenjena za druge potrebe, bo občina v primeru izrednih razmer zagotavljala izključno rabo teh površin za namene zaščite in reševanja. Za primer naravnih in drugih nesreč se zagotavljajo površine za pokop večjega števila ljudi v okviru obstoječega pokopališča v Zgornji Hajdini. Ob množičnem poginu živali se v sodelovanju z veterinarsko službo določi lokacija za odlaganje kadavrov izven območij poselitve ter izven območij varstvenih režimov voda. Kot območja za evakuacijo prebivalstva ter za sprejem mednarodne pomoči se uporabijo površine športne dvorane in športne površine ob osnovni šoli v Spodnji Hajdini. V primeru naravnih in drugih nesreč bo občina uredila odvoz ruševin na centralno odlagališče odpadkov.

(4) V Občini Hajdina ni območij in objektov, namenjenih potrebam obrambe.

#### **2.5.3 Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč**

##### **36. člen (stavbna zemljišča)**

(1) Usmeritve za določitev namenske rabe prostora so prikazane na karti 5 v grafičnem delu strateškega dela OPN.

(2) Občina Hajdina bo kot stavbna zemljišča v namenski rabi prostora na območju občine opredelila vse pozidane in nepozidane površine v naseljih, v prostorsko ločenih poselitvenih enotah dejavnosti, vezanih na poselitve, in v enotah avtohtone poselitve, razen površin pod enostavnimi in nezahtevnimi objekti, ki jih je dopustno postaviti na kmetijski ali gozdni namenski rabi brez predhodne spremembe namenske rabe.

(3) Posebna kategorija stavbnih zemljišč, ki so del naselij ali samostojna raba izven naselij in niso namenjena pozidavi, so zelene površine in nekatere površine gospodarske javne infrastrukture.

(4) Status stavbnega zemljišča imajo tudi zemljišča, za katera je bil na osnovi predhodnih prostorskih aktov izdan upravni dokument, ki gradnjo objektov še dovoljuje.

##### **37. člen (kmetijska zemljišča)**

(1) Občina bo kot kmetijska zemljišča na svojem območju opredelila površine, na katerih se izvaja oziroma načrtuje dejavnost kmetijstva.

(2) Po proizvodnem potencialu za kmetijsko dejavnost, ki je odvisen od naravnih lastnosti tal, lege, oblike, velikosti, nagiba, osončenja in reliefne oblikovanosti, bo občina zemljišča opredelila kot najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča.

(3) Med najboljša kmetijska zemljišča se uvrščajo površine, ki imajo visok ali dober proizvodni potencial na ravninskih, dobro odcednih tleh. Takšnih je večina kmetijskih zemljišč v občini.

(4) Kmetijska zemljišča s slabšim proizvodnim potencialom v občini se pojavljajo kot deli mokriščnih travnikov na nižji dravski terasi in na manjših zalednih površinah naselij.

(5) Kot kmetijska zemljišča v odprtem prostoru bo občina opredelila tudi ostale rabe zemljišč, ki so opredeljena linijsko ali pa nimajo odmerjenega funkcionalnega zemljišča, kot so:

1. vodna zemljišča manjših vodotokov v območju kmetijske krajine, zajeta v pretežno rabo območja,
2. površine omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture v območju kmetijske krajine, zajete v pretežno rabo območja,
3. funkcionalna zemljišča pomožnih kmetijskih objektov.

(6) Poseben status imajo kmetijska zemljišča, ki so predvidena za dolgoročno širitev poselitve, trenutna kmetijska raba pa je prilagojena obstoječi poselitvi.

##### **38. člen (gozdna zemljišča)**

(1) Občina bo kot gozdna zemljišča na svojem območju opredelila ravninske gozdove Dravskega polja, ostanke obdravnih poplavnih logov ob sotočju reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje ter površine v zaraščanju, ki so dobile status gozda.

(2) V gozdna zemljišča v odprtem prostoru bo občina opredelila tudi ostale rabe zemljišč, ki so opredeljena le linijsko ali pa nimajo odmerjenega funkcionalnega zemljišča, kot so:

1. vodna zemljišča manjših vodotokov v gozdnih območjih krajine, zajeta v pretežno rabo območja,

2. površine omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture v gozdnih območij krajine, zajete v pretežno rabo območja,
3. funkcionalna zemljišča pomožnih kmetijskih objektov.

#### 39. člen (vodna zemljišča)

(1) Kot vodna zemljišča površinskih celinskih voda bo občina opredelila zemljišča, na katerih je voda trajno prisotna, vodna zemljišča ostalih vodotokov pa opredelila po veljavnem parcelnem stanju teh vodotokov v zemljiškem katastru. Pri poseganju v prostor na ostala vodna zemljišča, na katerih je voda občasno prisotna ter suhe struge hudournikov, opuščene struge, prodišča, močvirja, zemljišča, ki jih je zalila voda zaradi posegov in umetno ustvarjene vodne površine, ki v namenski rabi niso opredeljene kot vodna zemljišča, ampak so zajete v pretežno namensko rabo posameznega območja, je potrebno enako upoštevati omejitve poseganja na vodna in priobalna zemljišča skladno z veljavnimi predpisi s področja voda.

(2) V vodno infrastrukturo se uvrščajo večje umetne akumulacije, ki so stalne vodne površine.

#### 40. člen (druga zemljišča)

(1) Kot druga zemljišča se opredelijo zemljišča, namenjena pridobivanju mineralnih surovin, območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja za potrebe obrambe in ostala zemljišča, ki jih ni mogoče uvrstiti v eno izmed osnovnih namenskih rab prostora (ki jih ni mogoče uvrstiti v območje stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč ali vodnih zemljišč). V Občini Hajdina ni opredeljenih drugih zemljišč.

#### 2.5.4 Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

##### Draženci

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
DR 01	SK, BC	Draženci – osrednji del	OPN	KD-30121, EPO Dravsko polje, VVO III
DR 02	SK	Draženci – zahodni del	OPN	KD-30121, EPO Dravsko polje, VVO III
DR 03	SK	Draženci – vzhodni del	OPN	KS- 6478, EPO Dravsko polje, VVO III
DR 04	ZS	Draženci – športno rekreacijske površine	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
DR 05	IK	Farma Draženci	OPN	VVO III
DR 06	IG	Draženci – Marof	OPN	VVO I, KD-27971
DR 07	K1	Draženci – dolgoročna širitev znotraj naselja jugozahod	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
DR 08	K1	Draženci – dolgoročna širitev naselja severovzhod	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III

##### Gerečja vas

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
GV 01	SK, IK	Gerečja vas 1 – osrednji del	OPN	KD-15033, VVO II, VVO III
GV 02	SK, PO	Gerečja vas 1 – novejši del	OPN	VVO III
GV 03	SS	Gerečja vas 2 – ob cesti proti Kungoti	OPN	EPO Dravsko polje, VVO II

#### 41. člen

##### (usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Občina Hajdina bo usmerjala določanje prostorskih izvedbenih pogojev za poseganje v prostor tako, da bo v vsaki enoti urejanja, ki se določijo z ozirom na osnovno ali podrobnejšo namensko rabo prostora ter ostale značilnosti prostora, nedvoumno določeno:

1. namembnost in vrsta posegov v prostor,
2. lego objektov in ureditev v prostoru,
3. velikost objektov in ureditev v prostoru,
4. oblikovanje objektov in ureditev v prostoru,
5. parcelacija objektov in ureditev v prostoru,
6. priključevanje objektov in ureditev na gospodarsko javno infrastrukturo,
7. upoštevanje varstvenih in varovalnih režimov v prostoru,
8. upoštevanje varovanja zdravja pri gradnji objektov in ureditev v prostoru.

(2) Pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev za poseganje v prostor bo občina upoštevala izhodiščno stanje ter usmeritve, ki izhajajo iz strateškega dela OPN in opredeljujejo prostorski razvoj občine.

#### 3 Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta

##### 3.1 Določitev enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe prostora

#### 42. člen (enote urejanja prostora)

(1) Območje Občine Hajdina je za izvajanje določb izvedbenega dela OPN razdeljeno v enote urejanja prostora po kriteriju enake pretežne namenske rabe prostora in enakih prostorskih izvedbenih pogojev v posamezni enoti.

(2) Naselja in druga, za občino pomembna, območja poselitve v Občini Hajdina so razdeljena na naslednje enote urejanja prostora:



## Hajdoše

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
HA 01	SK, PC	Hajdoše 1 – severni del	OPN	VVO III
HA 02	SK, PC	Hajdoše 2 – južni del	OPN	KD-19893, SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO III

## Skorba

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
SK 01	SK, PC, CD, IK	Skorba – naselje	OPN	KD- 15031, KS- 6508, KD- 14300, vplivno območje KS-581, SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO I, VVO II, VVO III
SK 02	ZS	Skorba – športno igrišče	OPN	SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO III
SK 03	K1	Skorba – dolgoročna širitev jug	OPN	KD- 14300, vplivno območje KS-581, SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO II, VVO III

## Slovenja vas

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
SV 01	IP	Slovenja vas – ob hladilnici (Čren)	OPPN-p	SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO III
SV 02	IG, ZD	Slovenja vas – gospodarska cona	OPN	EPO Drava – spodnja, SI500011-Drava, VVO III
SV 03	SK	Slovenja vas – starejši severni del	OPN	KD-14676, VVO III
SV 04	SK, PC	Slovenja vas – ob glavni cesti	OPN	VVO III
SV 05	CD	Slovenja vas – ob gasilskem domu	OPN	VVO III
SV 06	ZS	Slovenja vas – športno igrišče	OPN	VVO III
SV 07	IG, ZD	Slovenja vas – razvojno območje gospodarske cone	OPPN-p	EPO Drava – spodnja, SI500011-Drava, VVO III
SV 08	K1	Slovenja vas – dolgoročna širitev znotraj naselja severozahod	OPN	VVO III
SV 09	K1	Slovenja vas – dolgoročna širitev znotraj naselja jugovzhod	OPN	VVO III
SV 10	K2, ZS	Slovenja vas – dolgoročna širitev ob hladilnici (Čren)	OPN	SI500011-Drava, EPO Drava – spodnja, VVO III

## Spodnja Hajdina

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
SH 01	CU	Sp. Hajdina – osnovna šola	OPN	KD-14300, vplivno območje KS-581, VVO I, VVO II
SH 02	SK, PC	Sp. Hajdina – južno od šole	OPN	KD-14300, vplivno območje KS-581, VVO II, VVO III
SH 03	SK, PC, ZD	Sp. Hajdina – osrednji del	OPN	KD-15028, KS-9276, KD-15032, KS-581, vplivno območje KS-581, VVO III
SH 04	CD	Sp. Hajdina – ob športnem centru	OPN	KS-6484, vplivno območje KS-581, VVO III
SH 05	ZS, BC	Sp. Hajdina – športni center	OPN	KS-6484, vplivno območje KS-581, VVO III
SH 06	ZS, K1	Sp. Hajdina – golf igrišče	OPN	KD- 14300, vplivno območje KS-581, EPO Drava – spodnja, VVO III

## Zgornja Hajdina

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
ZH 01	SK, PC	Zg. Hajdina 1 – severni krak	OPN	KS-6484, vplivno območje KS-581, KD-15034, vplivno območje KS-174, VVO I, VVO II, VVO III
ZH 02	SS, ZS	Zg. Hajdina 1 – stanovanjsko območje SV del	OPN	KS, 6484, KS-581, vplivno območje KS-581, VVO III
ZH 03	SS, ZS	Zg. Hajdina 1 – osrednje novejša stanovanjsko območje	OPPN 1 (Ur. list RS, št. 65/2006)	KS, 6484, vplivno območje KS-581, VVO III
ZH 04	CU	Zg. Hajdina 1 – jedro naselja	OPN	KS-6484, vplivno območje KS-581, KS-174, vplivno območje KS-174, KD-15035, VVO III
ZH 05	CU	Zg. Hajdina 1 – južno od Zupaničeve kapelice	OPPN 1 (Ur. list RS, št. 65/2006)	KS-6484, vplivno območje KS-581, KD-15037, VVO III
ZH 06	SK	Zg. Hajdina 1 – jugozahodni krak	OPN	KS-6484, vplivno območje KS-581, KD-15036, VVO III
ZH 07	SB	Zg. Hajdina 1 – območje Doma starostnikov	OPPN-p	VVO III
ZH 08	ZK	Zg. Hajdina – pokopališče	OPN	vojno grobišče, VVO III
ZH 09	O	Zg. Hajdina – zbirni center za ločeno zbiranje odpadkov	OPN	VVO III
ZH 10	SK, ZD	Zg. Hajdina 2 – ločeni del naselja na južni strani AC	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
ZH 11	BC	Zg. Hajdina – športno rekreacijske površine na južni strani AC	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
ZH 12	ZS, BC	Zg. Hajdina – športno rekreacijske površine Gerečja vas	OPN	EPO Dravsko polje, VVO II
ZH 13	ZS	Zg. Hajdina – Megalaxia	OPPN-p OPPN 2 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/2017)	EPO Dravsko polje, KS-6484, VVO II EPO Dravsko polje, KD-29932, VVO II
ZH 14	IG	Zg. Hajdina – obrtno poslovna cona ob AC priključku južno		
ZH 15	BT	Zg. Hajdina – gostinsko nastanitvena cona ob AC priključku vzhodno	OPPN-p	EPO Dravsko polje, KD-6484, VVO II
ZH 16	K1	Zg. Hajdina 1 – dolgoročna širitev vzhod	OPN	KD-6484, vplivno območje KS-581, VVO III

(3) Območja izven naselij v Občini Hajdina so razdeljena na naslednje enote urejanja prostora:

Odpri prostor

Oznaka enote	Namenska raba	Ime enote	Način urejanja	Varstveni režimi in omejitve*
DP 01	K1, K2, G, VC	Dravsko polje med kanalom in strugo Drave	OPN	EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, varovalni gozd, NV 7515, NV 7052, ZO naravni in gozdni rezervat Zlatoličje, VVO III, območje poplav (Redke, pogoste, katastrofalne)
DP 02	VI	Odvodni kanal HE Zlatoličje	OPN	EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, ZO naravni in gozdni rezervat Zlatoličje, VVO III
DP 03	ZS, VI, BC	Športno – rekreacijske površine ob kanalu jug	OPN	EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, VVO III
DP 04	PC	Del AC priključka Slovenja vas	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, VVO III
DP 05	K1, G	Dravsko polje med naseljem Slovenja vas in kanalom	OPN	EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, VVO III
DP 06	K1, K2, G, PC, A, O	Dravsko polje med kanalom in AC	OPN	KD-27933, KS-6509, EPO

				Dravsko polje, KS-6484, KS-581, vplivno območje KS-581, KS-6485, KD-27933, KS-6486, KD-27929, KD-27931, KD-27932, VVO I, VVO II, VVO III, VVO zajetja
DP 07	PC	AC – počivališče Dravsko polje	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	VVO III
DP 08	G, K1	Dravsko polje, zahodno od AC počivališča Dravsko polje	OPN	VVO III
DP 09	PC	AC Slivnica – Draženci, južno od AC počivališča	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	VVO III
DP 10	K1	Dravsko polje, zahodno od AC, severno od Kungote	OPN	VVO III
DP 11	PC	AC Slivnica – Draženci, med Gerečjo vasjo in Kungoto	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	KS-6509, EPO Dravsko polje, VVO II
DP 12	K1	Dravsko polje, zahodno od AC pri Kungoti	OPN	KS-6509, EPO Drava – spodnja, VVO II
DP 13	K1	Dravsko polje, zahodno od AC pri Kungoti	OPN	EPO Dravsko polje, VVO II, VVO zajetje
DP 14	PC	AC Slivnica – Draženci, pri južnem delu Gerečje vasi	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	EPO Drava – spodnja, VVO II
DP 15	K1, G	Dravsko polje, med južnim delom Gerečje vasi in AC	OPN	EPO Dravsko polje, VVO II
DP 16	K1, G, A	Dravsko polje med kanalom in Skorbo	OPN	KD-14300, vplivno območje KS-581, EPO Drava – spodnja, SI5000011-Drava, VVO III
DP 17	G	Gozdne površine pri AC bazi	OPN	EPO Dravsko polje, VVO II
DP 18	PC	AC Slivnica – Draženci, od AC baze do viadukta	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	EPO Dravsko polje, KS-6511, KD-27929, KD-27931, KD-27932, VVO II, VVO III
DP 19	K1, G	Dravsko polje, zahodno od AC, ob AC priključku Hajdina in obrtnoposlovni coni	OPN	EPO Dravsko polje, KD-27931, VVO II, VVO III
DP 20	K1, G	Dravsko polje, gozdne površine med AC in železniško progo	OPN	EPO Dravsko polje, KD-27931, KD-27932, VVO III
DP 21	PC, PŽ	Železniška proga in nadvoz čez železnico v Zg. Hajdini	DPA 2 (Ur. list RS, št. 51/2009)	EPO Dravsko polje, KD-27932, VVO III
DP 22	PC	Križanje AC in ceste Apače – Hajdina pri viaduktu AC	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005) in DPA 2 (Ur. list RS, št. 51/2009)	EPO Dravsko polje, KD-27932, VVO III
DP 23	PC	Ob križanju AC in ceste Apače – Hajdina pri viaduktu AC	DPA 2 (Ur. list RS, št. 51/2009)	VVO III
DP 24	PC	AC Slivnica – Draženci, na viaduktu	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	VVO III
DP 25	ZD	Zeleni otok pri križanju AC in železnice	OPN	VVO III
DP 26	PŽ	Križanje AC in železniške proge	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005) in DPA 2 (Ur. list RS, št. 51/2009)	VVO III
DP 27	PŽ, PC	Železniška proga od AC proti Ptujju	DPA 2 (Ur. list RS, št. 51/2009)	VVO III
DP 28	PC, K2, K1, G	AC Slivnica – Draženci, južno od železnice	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	EPO Dravsko polje, KD-29800, KD-27930, KS-6478, VVO III
DP 29	K1, G	Dravsko polje, gozdne površine med železniško progo in delom Zg.	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III

DP 30	K1	Hajdine južno od AC Dravsko polje, med nadvozom čez železnico in delom Zg. Hajdine južno od AC	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
DP 31	K1, G, A, Ak	Dravsko polje, južno od AC	OPN	EPO Dravsko polje, KS-6478, KD-30121, VVO III
DP 32	K1, G, A	Dravsko polje, med železniško progo in AC	OPN	EPO Dravsko polje, KD-27930, VVO III
DP 33	K1, K2, G, A, PC	Dravsko polje, severno in severovzhodno od športnega centra Sp. Hajdina	OPN	KS-6484, vplivno območje KS- 581, VVO III
DP 34	K1	Dravsko polje, med AC in glavno cesto Hajdina – Draženci	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
DP 35	PC, G	Južno od Selske ceste mesta Ptuj	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	EPO Dravsko polje, KD- 29800, VVO III
DP 36	K1, G	Ob priključku na Selsko cesto mesta Ptuj	OPN	EPO Dravsko polje, KD- 29800, VVO III
DP 37	K1, G	Dravsko polje, med AC razcepom Draženci in Zagrebško cesto mesta Ptuj	OPN	EPO Dravsko polje, KD- 29800, VVO III
DP 38	PC	Glavna cesta Hajdina – Ptuj	DPA 3 (Ur. list RS, št. 79/2004)	EPO Dravsko polje, KD- 29800, VVO III
DP 39	K1, A	Dravsko polje, južno od AC razcepa Draženci	OPN	EPO Dravsko polje, KD- 29800, VVO III
DP 40	PC	Priključna cesta iz Dražencev na AC	DPA 4 (Ur. list RS, št. 75/2010, 56/2012)	KD-27971, VVO I, VVO II
DP 41	K1	Dravsko polje, med Marofom in priključno cesto iz Dražencev na AC	OPN	KD-27971, VVO I
DP 42	K1	Dravsko polje, majhen del južno od železnice, južno od parcele 751/1 k.o. Hajdina	OPN	VVO III
DP 43	SK, K1	Dravsko polje, severozahodno od železniške postaje Hajdina	OPN	VVO III
DP 44	K1, G, A	Dravsko polje, med Draženci in AC	OPN	EPO Dravsko polje, KD-30121, VVO III
DP 45	G, K1, BC	Predviden plinovod južno od Dražencev	DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	KD-30121, VVO III
DP 46	PC	Križanje predvidenega plinovoda in ceste Sela – Ptuj	DPA 4 (Ur. list RS, št. 75/2010, 56/2012) in DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	VVO III
DP 47	PC	Ob križanju predvidenega plinovoda in ceste Sela – Ptuj	DPA 4 (Ur. list RS, št. 75/2010, 56/2012)	VVO III
DP 48	K1, G, IK	Predviden plinovod severno od farme Draženci	DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	EPO Dravsko polje, VVO III
DP 49	PC	Križanje predvidenega plinovoda in AC pri farmi Draženci	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005) in DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	KD- 29800, VVO III
DP 50	K1	Predviden plinovod vzhodno od AC	DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	KD- 29800, VVO III
DP 51	PC	Predviden plinovod ob nadvozu Zagrebške ceste mesta Ptuj	DPA 3 (Ur. list RS, št. 79/2004) in DPA 5 (Ur. list RS, št. 47/2016)	KD- 29800, VVO III

DP 52	PC	Nadvoz Zagrebške ceste mesta Ptuj	DPA 3 (Ur. list RS, št. 79/2004)	KD- 29800, VVO III
DP 53	K1	Med predvidenim plinovodom in Zagrebško cesto mesta Ptuj	OPN	KD- 29800, VVO III
DP 54	PC	AC Slivnica – Draženci, ob meji z Občino Videm	DPA 1 (Ur. list RS, št. 73/2005)	KD- 29800, VVO III
DP 55	G	Gozd vzhodno od farme Draženci	OPN	VVO III
DP 56	K1	Med farmo Draženci in priključno cesto iz Dražencev na AC	OPN	EPO Dravsko polje, VVO III
DP 57	K1, A, G, K2	Dravsko polje, ob jugozahodni meji z Občino Videm	OPN	KD-30121, VVO I, VVO III
DP 58	BC, G	Kartodrom	OPN	EPO Drava – spodnja, SI500011-Drava, VVO III
DP 59	IK	Sp. Hajdina - rastlinjaki	OPN	KS-581, vplivno območje KS-581, VVO III
DP 60	IK	Sp. Hajdina - ribogojnica	OPN	vplivno območje KS-581, VVO III
DP 61	IK	Hajdoše – farma	OPN	EPO Drava – spodnja, SI500011-Drava, VVO III

Varstveni režimi in omejitve v območju EUP se pred načrtovanjem v prostoru preverijo v Prikazu stanja prostora in ostalih dostopnih uradnih evidencah.

(3) Območja EUP so prikazana na karti 3 in karti 4 v izvedbenem delu grafičnega dela OPN.

#### 43. člen

##### (območja namenske rabe prostora)

(1) Za celotno območje občine je v skladu s predpisi določena osnovna namenska raba prostora, ki izhaja iz strateškega dela prostorskega načrta.

(2) Na območjih, kjer je v skladu s predpisi določena podrobnejša namenska raba prostora, je le-ta izhodišče za določitev prostorskih izvedbenih pogojev v enotah urejanja prostora.

(3) Manjše površine podrobnejše namenske rabe, ki se pojavljajo ob pretežni namenski rabi znotraj posamezne enote urejanja prostora, zlasti prometne površine in urbane zelene površine, so podrejene razvoju pretežne dejavnosti znotraj posamezne enote.

(4) Šifra in opis podrobne namenske rabe:

SS	stanovanjske površine, namenjene bivanju, brez spremljajočih dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi,
SK	površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim,
SB	stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin),
CU	osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja,
CD	druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj,
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali,
IG	gospodarske cone, namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim,
IP	območja proizvodnih dejavnosti, namenjena industrijskim dejavnostim ter tudi spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim,

B	posebna območja, ki so namenjena posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno,
BT	površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitve,
BC	športni centri so športne površine in objekti, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam,
ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem,
ZD	druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo,
ZK	pokopališča – površine za pokop in spomin na umrle,
PC	površine cest,
PO	ostale prometne površine, namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (parkirišča),
PŽ	površine železnic,
O	območja okoljske infrastrukture, namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki,
A	površine razpršene poselitve kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja); površine razpršene poselitve so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju ter spremljajočim dejavnostim,
Ak	površine razpršene poselitve namenjene gradnji kmetijsko-gozdarskih objektov brez prostorov za bivanje,
K1	najboljša kmetijska zemljišča,
K2	druga kmetijska zemljišča,
G	gozdna zemljišča,
VC	celinske vode,
VI	območja vodne infrastrukture.

(5) Območja namenske rabe prostora so prikazana na karti 3 v izvedenem delu grafičnega dela OPN.

### 3.2 Prostorski izvedbeni pogoji

#### 3.2.1 Splošni prostorski izvedbeni pogoji

**44. člen****(namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor, dopustne dejavnosti)**

(1) Glede na namen je v posamezni EUP dopustno graditi vrste objektov, določene v prilogi 1 k Odloku o OPN Občine Hajdina (v nadaljevanju Priloga 1). V prilogi 2 k Odloku o OPN Občine Hajdina (v nadaljevanju Priloga 2) pa so določene vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustne v posamezni EUP. Priloga 2 določa tudi investicijska vzdrževalna dela, dopustna v posameznih EUP.

(2) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v prvem odstavku tega člena.

(3) V EUP so v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje vrste posegov:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),
2. rekonstrukcija objektov,
3. odstranitev objektov,
4. vzdrževanje objektov

v kolikor niso v nasprotju s podrobnejšimi PIP-po posameznih enotah urejanja prostora.

(4) Poleg dopustnih vrst gradenj so znotraj parcele, namenjene gradnji, dopustna dela za ureditev okolice objektov, ki niso gradnja. Prostorski izvedbeni pogoji za urejanje okolice objektov so določeni v 49. členu tega odloka.

(5) Z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oz. izboljšanja pogojev obdelave je na območjih kmetijskih zemljišč dopustno izvajati agrarne operacije, s katerimi se spreminja prostor (arondacije, komasacije, melioracije in agromelioracije – to so zlasti ureditve teras, izboljšanje dostopov na kmetijska zemljišča), pod pogojem, da bodo izvedene na okolju prijazen način (ohranjati, ponovno vzpostavljati, na novo vzpostavljati žive meje, posamezna drevesa, gozdne zaplate, vodne elemente (kot so manjši opuščeni občasno vodnati rokavi, naravna obraslost vodotokov, suhe obrasle struge vodotokov), izvedba grmovnih in drevesnih zatočišč za ptice v intenzivnem kmetijskem prostoru). Agrarne operacije na PosVO Drava SI 3000220 in PosVO Drava SI 5000011 niso dovoljene.

(6) Dopustni so drugi posegi in ureditve, s katerimi se spreminja prostor, kot so gradnja, vzdrževanje in rekonstrukcija objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Podrobnejši pogoji o drugih posegih in ureditvah so določeni v PIP-ih za posamezne EUP.

(7) Dopustne dejavnosti so opredeljene z namensko rabo površin in namembnostjo objektov, ki so kot dopustni v posameznih enotah urejanja prostora določeni v Prilogi 1 in Prilogi 2 k OPN ali pa so opredeljeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

(8) Vsi posegi vezani na uvedbo in izvajanje predlagane namenske rabe (npr. organizacija gradbišča, organizacija prireditve, izvajanje dejavnosti ipd.) so na varovanih območjih dopustni izključno znotraj površin, kjer je ta namenska raba opredeljena.

(9) Ob izvajanju zemeljskih izkopov oz. drugih zemeljskih del je potrebno omogočiti nemoten arheološki nadzor, ki v primeru najdb preide v zaščitna arheološka izkopavanja in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(10) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

**45. člen****(lega objektov in odmiki)**

(1) Lega objektov pri vseh vrstah gradenj mora upoštevati obstoječo razporeditev v prostoru (obstoječo

zasnovo prostora, obstoječe lege objektov v prostoru), pri čemer morebitne neustrezne lokacije obstoječih okoliških objektov ne smejo biti generator nadaljnjih neustreznih postavitev v prostor.

(2) Na neravnem terenu se objekte tako umesti v prostor, da je daljša stran objekta postavljena v smeri plastnic.

(3) Pristojni odgovorni projektant mora iz zasnove prostora in lege objektov v območju, na podlagi geodetskega načrta, določiti regulacijske črte (regulacijsko linijo, gradbeno linijo, gradbeno mejo), umestitev novih objektov pa mora upoštevati obstoječe razpoznavne regulacijske črte naselja ali dela naselja.

(4) Odmik novogradenj od regulacijske linije, katera sovpada z linijo površine javne prometnice (kategorizirane ali nekategorizirane), iz katere je dovoz na parcelo, mora upoštevati minimalno širino peš hodnika 1,2 m ali širino peš hodnika 1,2 m in še dodatni odmik 5 m za nemoten osebni dovoz in parkiranje avtomobila, če dovoz in parkiranje ni omogočeno na drugem delu parcele. Odmik novogradenj mora upoštevati tudi načrtovano rekonstrukcijo prometnice.

(5) Odmiki od regulacijskih linij prometnic višjih kategorij morajo upoštevati odmike, določene v cestnoprometnih predpisih za kategorijo posamezne ceste.

(6) Dopustni so krajši odmiki od predhodno navedenih odmikov v tem členu, v kolikor zasnova prostora in lega objektov v prostoru opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (na primer obstoječa strnjena obcestna pozidava na krajšem odmiku od predhodno navedenih odmikov) in je večji odmik novega objekta zaradi varstvenih predpisov, terenskih razmer ali odstopanja od enovitosti zaključene poteze pozidave neizvedljiv.

(7) V kolikor zasnova prostora in lega objektov ne opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (gradnja na posestno mejo ali tipološki vzorec z odmiki, ki so krajši od 4 m, in je temu prilagojena parcelacija gradbenih parcel), morajo biti nove stavbe (nad in pod terenom) odmaknjene najmanj 4 m od posestne meje sosednjega lastnika. Kot oddaljenost od posestne meje se šteje najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko stavbe (na primer najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).

(8) Dopustni so manjši odmiki od meje zemljišča sosednjega lastnika, v kolikor s tem pisno soglaša lastnik te nepremičnine (overjena pisna izjava), hkrati pa so še vedno zagotovljene varne poti, intervencijski dostop, sanitarno tehnični in požarnovarnostni pogoji ter ni prizadeta javna korist, če leži novogradnja ob meji odprtega javnega prostora.

(9) Medsebojni odmiki med stavbami sosednjih lastnikov morajo zagotavljati predpisane svetlobno tehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter vzdrževanje in rabo objektov po svoji gradbeni parceli.

(10) Objekte gospodarske javne infrastrukture je dopustno graditi do meje parcele, namenjene gradnji.

(11) Odmiki novih objektov od objektov in omrežij GJL morajo upoštevati varovalne odmike, ki so določeni v predpisih posameznih področij GJL. Prav tako je pri umeščanju objektov v prostor potrebno upoštevati odmik od vodnega zemljišča oz. zunanjo mejo priobalnega zemljišča, kot je določeno v 71. členu odloka.

(12) Odmiki novogradenj nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni v skupnih PIP-ih za nezahtevne in enostavne objekte.

(13) Stanovanjski objekti na kmetijah morajo biti ob javnem prostoru, ostali objekti pa so razporejeni v notranjost parcele, razen v pozidavah, kjer objektov

zaradi konfiguracije terena ni možno graditi v notranjost parcele.

(14) V kolikor je za območje značilen vzorec lege objektov s postavitvijo krajše stranice objekta na obcestno gradbeno linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

(15) Stavbe na stavbnih in ostalih zemljiščih v območju gozda ali ob meji gozdnega prostora morajo biti odmaknjene vsaj 25 m od gozdnega roba, vsi ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1 m. Če ureditve na kmetijskih zemljiščih ob robu gozda zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba. V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega roba, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni strokovni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oz. na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(16) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

#### **46. člen (parcelacija stavbnih zemljišč)**

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji. S parcelacijo se zagotovi pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih ali posestnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt ipd.),
2. velikost, zmožljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. omogočena mora biti načrtovana raba sosednjih zemljišč.

(2) Velikost parcele, namenjene gradnji, znaša za:

1. družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti: 400 - 700 m<sup>2</sup>,
2. stanovanjsko stavbo (samostoječa ali del objekta) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi: 700 – 1.400 m<sup>2</sup>,
3. objekte za izvajanje dejavnosti (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe: 700 – 1.400 m<sup>2</sup>,
4. vrstno hišo: 250 – 350 m<sup>2</sup>, dopustna je velikost do 500 m<sup>2</sup>, večjo velikost je potrebno utemeljiti z značilnostmi prostora, ki zahtevajo večjo velikost od 350 m<sup>2</sup>,
5. počitniško hišo: 200 – 400 m<sup>2</sup>.

(3) Delitev zemljišča za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da je zemljišče po namenski rabi opredeljeno za namen, ki ga predvideva parcelacija, in so nove parcele odmerjene v skladu s pogoji, določenimi v tem členu odloka.

(4) Velikost in oblika stavbne parcele morata zagotavljati:

1. možnost gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, če so dopustni v EUP,
2. kadar investitor ob osnovnem objektu načrtuje dodatne dejavnosti, morata velikost in oblika

parcele zagotavljati izvajanje dodatnih dejavnosti, dopustnih v EUP,

3. ureditve manipulativnih, parkirnih in zelenih površin, ki so potrebne za nemoteno obratovanje dopustne dejavnosti,
4. predpisane intervencijske dostope in površine za postavitvev in posredovanje intervencijskih vozil,
5. potrebne odmike za preprečitev širjenja požara ali porušitve objektov na sosednje objekte.

(5) Velikost parcel na kmetijah in velikost parcel stanovanjskih hiš z dodatno dejavnostjo je dopustno povečati do površine, ki zagotavlja nemoteno delovanje dodatne dejavnosti ob upoštevanju določb tega člena. Dopustni so tisti objekti za dodatne dejavnosti, ki so za posamezno EUP določeni v Prilogi 1 in Prilogi 2 tega odloka in izpolnjujejo prostorske izvedbene pogoje, določene za posamezne EUP.

(6) Za prepletanje dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(7) Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih pokazateljih izkoriščenosti parcele.

(8) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

#### **47. člen (velikost objektov)**

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo po velikosti prilagoditi tradicionalnim oz. kakovostnim legalnim objektom in ureditvam po dopustnih odstopanjih, v okolici novega objekta oz. prostorske ureditve, v EUP, naselju ali širšem območju občine.

(2) Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oz. objekta, velikosti parcele, pogojih o legi in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. velikost novih stanovanjskih in ostalih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, v kolikor to dopuščajo danosti terena, in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti (K) + P + (M), s kolenčnim zidom do višine 1 m,
2. na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 0,2 m, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja (za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja); ni pa povišanje etažnosti dopustno pri nestanovanjskih kmetijskih stavbah, z izjemo stavb za rejo živali,
3. kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar največ 1,00 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu),
4. kota pritličja novogradenj ob urejenem javnem prostoru se mora nahajati na koti javnega prostora ali pa na kotah do največ 0,3 m nad koto javnega prostora,

5. v primeru, da nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice ne omogoča podkletitve stavbe, povišanje stavbe ni dopustno,
  6. pri dopustnih dodatnih dejavnostih v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino skupne neto površine posamezne etaže,
  7. pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti, je največja dovoljena neto površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti, do 150 m<sup>2</sup>.
- (3) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

#### 48. člen (oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovalskih značilnostih prostora,
2. tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1,25 do 1:3. Predpisano razmerje 1:3 se lahko preseže v primeru gradnje objektov za intenzivno rejo živali in pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov ali v primeru, ko so takšne stavbe že obstoječi vzorec legalno zgrajenih objektov v EUP, ulici, naselju,
3. oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe in mora zagotoviti oblikovno enovit objekt, ki z nadzidavo ne sme izstopati iz značilnega višinskega videza naselja, z nadzidavo in/oziroma dozidavo pa ne sme biti presežen dopustni faktor izrabe gradbene parcele,
4. dozidava objektov ne sme presegati dopustnega faktorja zazidanosti gradbene parcele,
5. objekti na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in prilagojeni osnovnemu objektu na parceli (po obliki objekta, nagibu strehe, uporabljenih materialih za izdelavo streh in fasad, po barvi, oblikovanju ter morajo biti nižji od osnovnega objekta, razen v primerih, ko so dopustne enake ali višje višine od višine osnovnega objekta),
6. oblika, nagib, kritina streh ter smeri slemen streh morajo biti prilagojeni splošni oziroma kakovostni podobi v EUP; dopustne so kritine, ki dajejo videz opečne kritine, strešna kritina mora biti v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve, dopustni nagib strehe pri etažnosti (K) + P + (M) je od 35° do 45°; ne glede na predhodne določbe v tem odstavku, ki se nanašajo na dajanje videza opečne kritine, so dopustne tudi slamnate strehe in strehe, ozelenjene z rastlinjem; za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic,
7. sončni zbiralniki, sončne celice in druge ploskovne namestitve na strehi ne smejo presegati višine slemena strehe,
8. da se ublaži višino nadstropnega objekta, je pri objektih z etažnostjo (K) + P + 1N, zahtevan nižji nagib streh, in sicer od 25° do 35°,
9. dopustna oblika strehe je simetrična dvokapnica, katera se lahko zaključi s čopom ali pa je brez čopa,
10. pri objektih, kjer funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 12 m), je dopusten manjši nagib strehe, in sicer minimalno 12°, dopustna je tudi izvedba simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri čemer je vrhnje dele lomljenih strešin dopustno pokriti s pločevino ali ozeleniti z rastlinjem, ali pa uporabiti enako kritino kot je dopustna pri spodnjih delih lomljenih strešin. Oblika in naklon strehe sta lahko tudi drugačna, če je objekt zgrajen iz prefabriciranih elementov,
11. pri prizidkih k osnovnemu objektu so dopustne strehe, ki imajo enak nagib strehe, kot je na osnovnem objektu,
12. izven območij arhitekturne dediščine so poleg simetrične dvokapnice dopustne tudi druge oblike streh: štirikapne strehe (pri katerih pa se streha ne sme zaključiti v eni točki (konici), temveč mora streha imeti sleme), trikapne strehe, zložene strehe pri tlorisno razviti zasnovi,
13. enokapnice in ravne strehe so dopustne v EUP DR 02, DR 03, GV 02, GV 03, HA 01, HA 02, SH 03, SK 01, SV 04, ZH 02, ZH 06 IN ZH 10,
14. smer slemena strehe mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta in mora biti vzporedna s plastnicami terena, razen ko prevladujoč tradicionalni vzorec v EUP, naselju ali delu naselja določa drugačno usmeritev slemen,
15. osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi odprtinami, ki so lahko v nivoju strehe (strešno okno) ali pa so strešne odprtine izvedene v dvignjenem delu strehe (frčade), pri čemer je strešne odprtine dopustno izvesti le tako, da pod njimi poteka zvezni napušč (nižje od strešne odprtine je strešna kritina, ki nižje od strešnih odprtin ne sme biti prekinjena), dvignjen del strehe za izvedbo strešnih odprtin pa ne sme biti višji od slemena osnovne strehe; strešne odprtine na posamezni strehi morajo biti enotno oblikovane, pri strešni okenski hišici s simetrično dvokapnico je nagib strešin okenske hišice enak nagibu osnovne strehe,
16. oblikovanje fasad mora pri uporabi materialov in pri arhitekturnih elementih na fasadi upoštevati kakovostne okoliške objekte (členitev fasade, postavitev oken, oblika oken, portali, stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve),
17. nedopustni so arhitekturni elementi in detajli na fasadah, ki niso značilni za arhitekturno krajino, kot so večkotni izzidki, stolpiči, arkade, različni arhitekturni elementi iz drugih okolij,
18. pri prenovi fasad starih objektov se morajo obnoviti okrasja starih fasad (obrobe odprtin, vogalov, streh, členitve sten in podobno),
19. dopustne barve fasad: bela barva, pastelne barve (svetlo, nežno učinkujoče barve), ki morajo biti usklajene z barvo stavbnega pohištva in z barvo strehe oziroma strešne kritine; niso pa dopustne izstopajoče in fluorescentne barve fasad kot so intenzivno rumene, oranžne, modre, vijoličaste, rdeče in druge kričeče barve,
20. talne zidce je dopustno izvesti v temnejši sivi ali temnejši rjavi barvi,
21. dopustne so fasade z leseno oblogo; brunarice oz. objekte z videzom brunarice se dopušča samo na



- zemljiščih, ki mejijo na namensko rabo prostora, ki je določena kot gozd,
22. lesene dele je dopustno obarvati v srednje temnih barvnih odtenkih avtohtonih vrst lesa, čelnih zatrepov ni dopustno oblagati z lesenimi fasadnimi opaži, pri gospodarskih poslopih pa je dopustno zapiranje čelnih zatrepov v celoti v leseni izvedbi s pokončno pritrjenimi deskami,
  23. okna morajo biti oblikovno enovita na celotnem objektu, dopustna je opremljenost z zunanjo zaščito pred pregrevanjem, vremenskimi nepravilnostmi (polkna, rolete, zunanja senčila),
  24. oblikovanje ograje na balkonu, terasi mora izhajati iz značilnosti oblikovanja ograj v arhitekturni krajini, ograja mora biti praviloma lesena s pokončno strukturo, niso pa dopustne uporabe bleščečih materialov in načini oblikovanja ograj, prevzeti iz drugih arhitekturnih okolij,
  25. pri stavbah in drugih objektih za industrijsko kmetijsko proizvodnjo prireje živali in vzgoje rastlin je dopustno odstopanje od določil, zapisanih v tem členu glede tlorisne zasnove, višinske zasnove in nagiba strehe, ni pa dopustno odstopanje v likovni usklajenosti kmetije; odstopanja so natančneje opredeljena pri podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih za posamezne EUP,
  26. pri oblikovanju objektov v EUP je dopustno odstopanje od določb tega člena, v kolikor je v določeni enoti drugačen oblikovalski vzorec legalno zgrajenih objektov, ki so skladni s prostorskimi predpisi, in bo nov objekt oblikovalsko usklajen z obstoječimi kakovostno oblikovanimi objekti v neposredni okolici, kar mora biti strokovno utemeljeno v projektni dokumentaciji,
  27. dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim dejavnostim, katerim je lahko dodano tudi bivanje, tako da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja ter upošteva tehnične zahteve pri posameznih dejavnostih.
- (2) Podrobnejši pogoji in druga dopustna odstopanja, ki niso določena v tem členu, so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

#### 49. člen

##### (urejanje okolice objektov)

- (1) Urejanje okolice objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oz. drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikov ter mora upoštevati naslednje določbe:
1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena (brez pretiranih izravnavanj terena – brez pretiranih nasipavanj terena ali brez pretiranih usekov v nagnjen teren),
  2. da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitve) vzpostavljen usklajen stik z odprtim prostorom, mora ureditev okolice objektov zagotavljati funkcionalno in oblikovno povezavo objektov z odprtim prostorom, pri čemer se proti robu pozidave uporabi nižanje ali višanje zasaditev, nižanje ali višanje drugih ureditev v odvisnosti od strukture naravnega prostora,

3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki ga izdelata pooblaščen krajinski arhitekt,
4. stik grajene strukture in njivskih površin mora ločevati primerna v vsaj eno vrsto zasajena drevesna ali grmovna zasaditev, ki je v končni višini tako visoka, da zastira pogled na te objekte iz odprtega prostora, izjema so prostorske dominante in ureditve v urbanih naseljih, kjer je ta zasaditev lahko nižja.

(2) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnava dela parcele, ki je potrebna za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnano (parkirna mesta, površine za nezahtevne in enostavne objekte, dostopi), preostali del površine parcele pa mora v nagibu (tudi različnih nagibih) zvezno prehajati na teren sosednjega zemljišča. Z ureditvijo poševnin ni dopustno posegati na tujo lastnino ali motiti lastnine sosednjih parcel - upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje parcele po lastnem zemljišču.

(3) Višja višina podpornih zidov in škarp, kot je višina podpornih zidov in škarp kot nezahtevnih objektov (višje od 1,5 m), je dopustna le ob stiku parcele z javnimi površinami zaradi zagotavljanja varnosti odvijanja dejavnosti na javnih površinah ali zaradi ukrepov za preprečevanje naravnih in drugih nesreč. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in obsajeni s plezalkami (razen, če ni prostorske možnosti za posaditev plezalk), škarpe pa zasajene z ustreznimi rastlinami, ki izboljšujejo stabilnost brežine.

(4) Zasaditev okolice objektov avtohtone poselitve v območju odprtega prostora je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.

(5) Na celotnem območju občine se je potrebno izogibati prekomernemu tlakovanju oz. asfaltiranju in betoniranju površin. Najprimernejši tlakovci so t.i. travne plošče, ki na povečanje površinskega odtoka praktično nimajo vpliva. Kjer je to možno je potrebno predvideti tudi ponikanje padavinske vode. Z arhitektonskimi ukrepi je potrebno zagotoviti čim manj vodoneprepustnih površin in omogočiti delno zadrževanje padavinske vode za robniki in drugimi mikrodepresijami.

(6) Pri načrtovanju večstanovanjske gradnje je v skladu s predpisi potrebno načrtovati tudi zadostne zelene površine, površine otroških igrišč ter po potrebi površine za urbano vrtnarjenje.

#### 50. člen

##### (nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Nezahtevni in enostavni objekti so dopustni v skladu s podrobno namensko rabo zemljišč, razen ko je zemljišče zavarovano po drugih področnih predpisih, ki ne dopuščajo gradnje oz. postavitve teh objektov. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, dopustne na posamezni namenski rabi prostora, so določene v Prilogi 2 tega odloka.
- (2) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisi za gradnjo oz. postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Sprememba namembnosti nezahtevnega ali enostavnega objekta ali dela objekta, za katerega ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z veljavnimi gradbenimi predpisi, če bi dela v zvezi s spremembo namembnosti popolnoma spremenila zahtevnost objekta, razen v primerih, ko je z OPN

dopustna gradnja nadomestnega objekta večje zahtevnosti..

(4) Oblikovanje samostojećih nezahtevnih in enostavnih objektov mora izhajati iz tradicionalnega stavbarstva arhitekturne krajine. Pri oblikovanju teh objektov niso dopustni neznačilni arhitekturni elementi ali arhitekturni elementi, preneseni iz drugih okolij. Izjema so nezahtevni in enostavni objekti, ki služijo objektom z drugačnim tipom strehe (na primer z ravno ali enokapno streho) in se jih zaradi usklajene podobe z osnovnim objektom dopuščajo zgraditi z enakim tipom strehe. Z enokapno in ravno streho pa se tudi ob tradicionalno zgrajenih objektih dopuščajo garaže in nadstreški ter lope, ki so nezahtevni ali enostavni objekt, vendar pod pogojem, da se jih obsadi z rastlinjem. Z enokapno streho je dopustno graditi tudi pomožne kmetijske in gozdarske objekte, vendar njihova višina ne sme presežati višine okoliških objektov.

(5) Na gradbeni parceli je dopustno zgraditi največ po en nezahtevni oz. enostavni objekt iste vrste, vendar največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti, določenega s tem odlokom. Na gradbeni parceli večstanovanjske stavbe je dopustno za vsako stanovanje te stavbe zgraditi največ po en nezahtevni oz. enostavni objekt iste vrste in skupaj največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti. Nezahtevne in enostavne objekte je dopustno graditi kot samostoječe objekte ali tako, da se stikajo v nizu, ali kot objekte s skupnimi konstrukcijskimi elementi, pri čemer pa ne smejo preseči dopustnih velikosti posameznih vrst nezahtevnih oz. enostavnih objektov.

(6) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so dopustni na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot kmetijska zemljišča (najboljša kmetijska zemljišča, druga kmetijska zemljišča), so določeni v Prilogi 2 tega odloka. Če zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča na območju stavbnih zemljišč kmetije ni mogoče zgraditi nezahtevnega ali enostavnega objekta iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, se ob obstoječih objektih kmetije za potrebe dejavnosti kmetije dopuščajo gradnjo teh objektov tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče), ob obstoječih objektih kmetije.

(7) Nezahtevni in enostavni objekti, ki jih je dopustno graditi na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot gozdna zemljišča, so:

1. gozdna cesta,
2. grajena gozdna vlaka,
3. obora za rejo divjadi,
4. zajetje, vrtina ali vodnjak za lastno oskrbo s pitno vodo,
5. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave,
6. čebelnjak,
7. gozdna učna pot,
8. kolesarska steza,
9. planinska pot,
10. sprehajalna pot,
11. trimska steza,
12. drugi objekti, določeni v Prilogi 2 tega odloka.

(8) Posegi iz prejšnjega odstavka so dopustni le, če vplivi posega v gozdno zemljišče ne bodo negativno vplivali na gozdni ekosistem in funkcije gozdov, pred začetkom gradnje pa je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za upravljanje z gozdovi.

(9) V naseljih in območjih razpršene poselitve se čebelnjake praviloma postavlja na obrobju naselja oz. razpršene poselitve, vendar ne ob pašnikih, na katerih se pase živina. Postavitev čebelnjaka znotraj naselij in površin razpršene poselitve ali na lokacijah, na katerih bi čebele lahko ogrožale prebivalce, pešce in ostali promet ob čebelnjaku, je dopustna ob izvedbi omilitvenih

ukrepov, kot so zasaditve dreves ali visoke žive meje pred čebelnjaki, postavitve drugačnih visokih ovir, ki jih morajo čebele nadletavati pri izletu iz čebelnjaka in pri vračanju v čebelnjak.

(10) Oblikovanje urbane opreme mora upoštevati izhodišča, ki jih v skladu s pridobljenimi enovitimi oblikovalskimi rešitvami predpiše občina.

(11) Nezahtevni in enostavni objekti, ki ne presežajo 30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine, morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,5 m. Za nezahtevne in enostavne objekte, ki so večji od navedenih velikosti, veljajo enaki odmiki od parcelne meje zemljišča v drugem lastništvu kot za druge objekte. Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od navedenega odmika so dopustni ob soglasju lastnika zemljišča v drugem lastništvu, od katerega bi objekt bil odmaknjen manj kot 1,5 m (overjena pisna izjava).

(12) Ograje, ki so nezahtevni ali enostavni objekti, morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 0,5 m. Pri živi meji, ki sicer ni objekt, ima pa funkcijo ograje, je pri zasaditvi potrebno upoštevati predvideno razrast in odmik, ki bo omogočal vzdrževanje žive meje v polni razrasti po lastni parceli.

(13) Dopustna je postavitve, zgraditev ali zasaditev ograj v manjšem odmiku od meje sosednjih zemljišč ali po meji, če se lastniki sosednjih zemljišč o tem pisno sporazumejo.

(14) Ob javni cesti zgornji rob ograje oz. lega ograje ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo oz. postavitvijo ograje ob javni cesti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

(15) Dopustne so ograje kot žive meje iz avtohtonih grmovnic, katerim je dovoljeno dodati žično mrežo, ograje v obliki žične mreže ter druge ograje, ki izhajajo iz tradicionalnih značilnosti arhitekturne krajine Ptuj. Ograje je potrebno izvesti tako, da čim manj izstopajo v prostoru. Ograje, ki imajo tudi funkcijo protihrupne zaščite, je dopustno izvesti v masivni izvedbi, vendar je tako ograjo potrebno po celi višini intenzivno ozeleniti.

(16) Nezahtevni in enostavni objekti, ki so v javnem interesu, so lahko odmaknjeni 0,5 m ali več od parcel, ki so v drugem lastništvu. Ti objekti so: pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste, postajališče ob vozišču ceste, pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje). Odmiki teh objektov so lahko tudi manjši od 0,5 m, če se strinjajo lastniki parcel, ki so v drugem lastništvu.

## 51. člen

### (ostali posegi, ki niso gradnja)

(1) Vsa ostala dela, ki niso gradnja, ampak v skladu s predpisi pomenijo drugačen poseg v fizične strukture na zemeljskem površju ter pod njim, kot so agrarne operacije, krčitve gozda, izkoriščanje gramoza, raziskovanje geotermičnega energetskega vira in drugih podzemnih energetskih virov, urejanje poljskih in gozdnih poti, urejanje sezonskih parkirišč, prostori za skladišče lesa ali enostavni oz. nezahtevni objekti, morajo upoštevati predpise o vrstah posegov v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti mnenje pristojnega organa v kolikor so na zavarovanih območjih.

(2) Na območju Občine Hajdina ni pridobivalnega prostora, za katerega bi država podelila rudarsko pravico za izkoriščanje mineralnih surovin. V primeru izkazanega interesa za izkoriščanje mineralnih surovin na novih lokacijah bo občina pretehtala ali je smotno določeno območje z osnovno namensko rabo prostora opredeliti kot območje mineralnih surovin (s podrobnejšo

namensko rabo pa kot površino nadzemnega pridobivalnega prostora ali kot površino podzemnega pridobivalnega prostora s površinskim vplivom, ki onemogoča drugo rabo). Za namen izkoriščanja mineralnih surovin je potrebno sprejeti občinski podrobni prostorski načrt (OPPN). Raziskovanje mineralnih surovin je, po pridobitvi dovoljenja za raziskovanje v skladu z zakonom, ki ureja rudarstvo, dopustno na celotnem območju občine.

(3) Posegi morajo biti načrtovani sonaravno, s čim manjšimi vplivi na okolje. Dopustni površinski izkopi ali nasutja ne smejo biti višji oz. globlji od 1,5 m. Krčitev gozda je dopustna v skladu s predpisi in odobritvijo pristojnega organa s področja gozdarstva.

(4) Dopustna so odstopanja od določb prejšnjega odstavka, v kolikor to dovoljujejo predpisi, ki urejajo področja posameznih prostorskih dejavnosti.

### 3.2.2 Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in priključevanje objektov na GJI

#### 52. člen (gradnja in vzdrževanje GJI)

(1) GJI je dopustno načrtovati, graditi, uporabljati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi.

(2) Posege na GJI ter posege, ki se nahajajo v varovalnem pasu GJI, je dopustno izvajati le v skladu s predhodno pridobljenim soglasjem upravljavca posamezne GJI.

(3) Vodi GJI morajo praviloma potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi terenskih ali drugih razlogov potek po javnih površinah ni mogoč.

(4) Ob upoštevanju zadostnih medsebojnih odmikov morajo vodi GJI praviloma potekati v skupnih koridorjih, razen v primerih, ko obstoječi vodi niso združeni v skupnem koridorju in jih pri rekonstrukciji posameznih omrežij zaradi terenskih ali drugih razlogov ni mogoče združevati. Pri poteku vodov GJI je potrebno upoštevati osnovne zahteve kota križanja in varnostnih odmikov med vodi GJI, kot to določajo veljavni predpisi.

(5) Vodi in objekti GJI morajo potekati oz. biti umeščeni v prostor tako, da je omogočeno priključevanje objektov posamezne EUP ter omogočeno njihovo nemoteno delovanje in vzdrževanje.

(6) Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno. Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov GJI je potrebno v okviru območja predvidenega posega načrtovati in izvesti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.

(7) Vode GJI v naseljih ter v območjih varstva kulturne dediščine je praviloma potrebno izvesti podzemno, razen v primerih, ko je to v nasprotju z varstvenimi režimi oz. varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave in kulturne dediščine.

(8) Linijsko GJI je potrebno načrtovati v skupnih infrastrukturnih koridorjih, ki v najmanjši meri prizadenejo enotnost večjih homogenih površin, rabo prostora, površinski pokrov in ne povzročajo večjih motenj v vidnem dojemaju prostora, hkrati pa se morajo izogibati območjem kulturne dediščine, naravnih vrednot, pomembnejšim delom ekološko pomembnih območij oz. posebnih varstvenih območij ter prvinam, ki so pomembne za prepoznavnost kulturne krajine.

#### 53. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

(1) Načrtovanje in gradnja novega ter vzdrževanje obstoječega prometnega omrežja morajo potekati skladno s predpisi s področja prometa.

(2) Ceste s pripadajočimi objekti in napravami je dopustno graditi in prenavljati:

1. znotraj EUP prometne infrastrukture,
2. na tistih površinah, namenjenih gradnji, kjer ni izključena gradnja cest in njihovo prenavljanje,
3. na območjih, kjer je v izvedbenem delu OPN v prikazu gospodarske javne infrastrukture predvidena gradnja novih cest.

Pri prenovi obstoječih lokalnih cest izven predhodno navedenih območij je dopustno posegati tudi na območja kmetijskih in gozdnih zemljišč.

(3) V območjih z namensko rabo površine cest in v skladu z določili tega odloka tudi izven namenske rabe površine cest je dopustno graditi ceste s pripadajočimi objekti in napravami, cestne priključke, poti za pešce in kolesarje, parkirišča, bencinske servise ter zasajati in urejati obcestno zelenje.

(4) Dovozi in priključki na cestno omrežje morajo biti urejeni v skladu s pogoji pristojnega upravljavca ceste tako, da ne ovirajo prometa. V novih ureditvah je potrebno težiti k skupnim priključkom za več objektov. Priključevanje dovozov, nekategoriziranih cest, poljskih poti, gozdnih cest na cestno GJI ne sme ogroziti prometne varnosti.

(5) Nove prometnice je potrebno načrtovati povezovalno, z obojestranskim priključevanjem na obstoječe omrežje. V primeru nove slepo zaključene ceste je potrebno na zaključku ceste zgraditi obračališče, ki mora biti takih dimenzij, da je omogočeno obračanje komunalnih in intervencijskih vozil.

(6) V varovalnih pasovih obstoječih cest so gradnje novih objektov in naprav ter vzdrževalna dela v javno korist, s katerimi se spremeni zmogljivost in velikost objekta, dopustni v skladu z določili tega odloka in ob soglasju upravljavca ceste. Na obstoječih objektih v varovalnih pasovih obstoječih cest je dopustno redno vzdrževanje objektov v skladu s tem odlokom ali drugimi zakonskimi predpisi brez predhodnega soglasja upravljavca ceste.

(7) Javnim cestam na območju občine se določijo minimalni prečni profili v skladu s predpisi o gradnji in projektiranju cest. Pri določanju minimalnih profilov javnih cest je potrebno v odvisnosti od prometnih obremenitev v naseljih določiti tudi minimalne prečne profile za kolesarske steze in hodnike za pešce.

(8) Odstopanja od minimalnih prečnih profilov javnih cest so dopustna v mejah minimalnih zahtev pravil projektiranja javnih cest na odsekih cest, kjer:

1. za vzpostavitev minimalnega profila ni prostorskih možnosti,
2. je vzpostavljanje standarda povezano z nesorazmerno porabo javnih sredstev,
3. ožji profili zagotavljajo večjo varnost v prometu (manjša hitrost),
4. je z ukrepi prometne politike ali spremembo prometnega režima mogoče doseči primerljive prometne cilje.

(9) Kolesarske in sprehajalne poti je dopustno urejati tudi izven cestnih teles, upoštevajoč prostorske možnosti in razpoložljivost zemljišč. Ob javnih cestah je izven vozišča dopustno urejati avtobusna postajališča, odstavne površine, izogibališča in počivališča.

(10) Omrežje pešpoti in kolesarskih povezav (stez oz. poti) se mora navezovati na javne zelene površine, parke, igrišča, otroška igrišča, trge, pomembnejše objekte. Omrežje pešpoti in kolesarskih povezav se opremi z:

1. javno razsvetljava (razen na območju gozdov in tam, kjer javna razsvetljava ni potrebna oz. njena

- namestitvev ni skladna s smernicami in projektnimi pogoji posameznih nosilcev urejanja prostora),
2. drevoredi oz. drugo zasaditvijo v skladu s širino posamezne prometnice,
  3. razširitvami javnega prostora – s počivališči, ki se uredijo kot peščene ali tlakovane površine, opremljene z urbano opremo za sedenje in počitek (klopi in mize, smetnjaki, pitniki, stojala za kolesa ipd.),
  4. drugo urbano opremo prostora (usmerjevalne in informacijske table, obcestni stebri ali ograje za preprečevanje vdora motornega prometa na te površine ipd.).

(11) Za sprejemljivejše načrtovanje prometnih posegov v prostor in sanacijo degradiranih prometnih površin je ob prometnih objektih potrebna zasaditev z vegetacijo, pri čemer pa se zaradi vegetacije ne sme zmanjšati prometna varnost. Pri tem je potrebno upoštevati naslednja izhodišča:

1. posek potrebnih gozdnih površin za gradnjo prometnih objektov mora biti racionalen, obenem pa je potrebno izvesti učinkovito sanacijo gozdnega roba,
2. prilagajanje značilnim vegetacijskim vzorcem in vrstni sestavi vegetacije (navezava na obstoječo, avtohtono vegetacijo – tako v vrstni sestavi kot v obliki),
3. oblikovanje v smislu optičnega vodenja in izboljšanja kakovosti obcestnega prostora (intenzivna ozelenitev v območjih, kjer se prepleta in stika več cest – priključki, rampe, deviacije),
4. zakrivanje pred neželenimi pogledi, zakrivanje gradbenih konstrukcij in protihrupnih ograj, kjer to dopuščajo velikost prostora in njegove značilnosti,
5. obnova travniških površin v območjih kmetijske rabe, da je možna njihova ponovna uporaba (na primer zunanje brežine nasipov).

(12) Postajališča javnega potniškega prometa se uredi na območjih obstoječe pozidave v večjih naseljih, med večjimi naselji in njihovimi zaledji ter na območjih predvidenih novih pozidav in širitev naselij. Sočasno z rekonstrukcijami in novogradnjami cestnega omrežja je potrebno načrtovati in graditi tudi postajališča javnega potniškega prometa.

(13) Pri urejanju lokalnih cest, kolesarskih poti in pešpoti se je potrebno izogniti poplavnim območjem in predvideti gradnjo prometne infrastrukture izven priobalnih zemljišč, kot to določajo predpisi o vodah.

(14) Rabo obstoječe servisne ceste vzdolž kanala HE Zlatoličje, ki poteka po delu EUP SV 10, DP 02, DP 03 in DP 58 naj se omeji na dostopanje za namene vzdrževanja vodne infrastrukture, dostopanje do obstoječih rekreacijskih centrov ter dostopanje lastnikov do kmetijskih in gozdnih zemljišč. Tranzitni promet naj se prepreči.

(15) Upravljalavec AC ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC, razen ukrepov zaščite, načrtovanih v prostorskih dokumentih za njeno izgradnjo, kolikor še niso izvedeni. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost lokalne skupnosti oz. investitorja novih posegov (za obstoječo poselitev je bila protihrupna zaščita izvedena v sklopu gradnje AC).

#### 54. člen

##### (gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno na gradbeni parceli

zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (na primer na območjih strnjene gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah. PM se zagotovi na parkirnih površinah, garažnih mestih ali v garažah v kletnih in preostalih etažah.

(2) Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno čim več PM zagotoviti v kletih stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ob stavbah ohranja več zelenih površin, kar prispeva k večji bivalni kakovosti območja.

(3) Pod obstoječimi PM je dopustna gradnja podzemnih garaž. Število javnih PM, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.

(4) PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne ploščadi je v največji možni meri potrebno obsaditi z grmovnicami. Na parkirnih ploščadnih z več kot 5 PM je potrebno zasaditi drevesa.

(5) PM in garaže morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekajo, je potrebno odstraniti na neškodljiv način. Garaže morajo imeti možnost prezračevanja.

(6) PM in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, za avtobuse in za priklopnike teh motornih vozil je dopustno graditi le na območju prometnih površin in na območju proizvodnih dejavnosti.

(7) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo plast zemljine, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije, ali pa morajo imeti na strehi garaže urejeno javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.

(8) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je preprečeno vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(9) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno v skladu z veljavnimi predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe:

1. za parkirne prostore z manj kot 50 mesti mora biti zagotovljeno najmanj eno parkirno mesto za invalide,
2. za parkirne prostore do 400 parkirnih mest mora biti zagotovljenih parkirnih mest za invalide v razmerju 1:50 (eno parkirno mesto za invalide na 50 parkirnih mest),
3. za parkirne prostore z več kot 400 parkirnimi mesti mora biti zagotovljenih najmanj 8 parkirnih mest za invalide, na vsakih 100 dodatnih parkirnih mest mora biti zagotovljeno 1 dodatno parkirno mesto za invalide.

(10) Na gradbenih parcelah javnih in večstanovanjskih stavb je potrebno zagotoviti parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila. Število parkirnih mest za kolesa in enosledna motorna vozila mora dosegati vsaj 20% parkirnih mest od skupnega števila parkirnih mest k posameznemu objektu, vendar ne manj kot dve parkirni mesti.

(11) Stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljena PM za zaposlene in obiskovalce. Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (na primer na območjih strnjene gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli stavbe, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah.

(12) Če posebni predpisi ne določajo drugače, je potrebno v skladu z namenom objektov in obstoječih ali načrtovanih dejavnostih pri izračunu PM upoštevati minimalna števila PM, podana v naslednji tabeli.

Namembnost objekta, dejavnosti	Število parkirnih mest (PM)
<b>Stanovanjske stavbe</b>	
Enostanovanjske in družinske hiše	2 PM / stanovanjsko enoto
Večstanovanjske stavbe	1,5 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1 PM / 8 postelj
<b>Pisarniški in upravni prostori</b>	
Pisarniški in upravni prostori - splošno	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine
Pisarniški in upravni prostori s številnim obiskom	1 PM / 20 m <sup>2</sup> neto površine
<b>Prodajni prostori</b>	
Trgovine, trgovske hiše - splošno	1 PM / 30 m <sup>2</sup> prodajne površine, najmanj 2 PM
Trgovine, trgovske hiše z majhnim obiskom	1 PM / 50 m <sup>2</sup> prodajne površine, najmanj 2 PM
Nakupovalni centri	1 PM / 15 m <sup>2</sup> prodajne površine
<b>Prireditveni prostori</b>	
Večnamenske dvorane	1 PM / 5 sedežev + 1 PM / 2,5 zaposlenih
Kino, šolske dvorane, predavalnice	1 PM / 5 sedežev
Cerkve	1 PM / 20 sedežev
<b>Zdravstvene ustanove</b>	
Zdravstveni domovi - splošno	1 PM / 30m <sup>2</sup> neto površine
Manjši zdravstveni domovi in ambulante	1 PM / 30m <sup>2</sup> neto površine + 1 PM / 2 zaposlena, najmanj 3 PM
<b>Šole</b>	
Osnovne šole	1 PM / 30 učencev
Otroški vrtci	1 PM / 20 otrok, najmanj 2 PM
<b>Športne dejavnosti</b>	
Športni objekti brez gledalcev	1 PM / 250 m <sup>2</sup> površine
Športni stadion s prostorom za gledalce	1 PM / 250 m <sup>2</sup> površine + 1 PM / 10 gledalcev
Športne dvorane brez gledalcev	1 PM / 50 m <sup>2</sup> dvoranske površine
Športne dvorane s prostorom za gledalce	1 PM / 50m <sup>2</sup> dvoranske površine + 1 PM / 10 gledalcev
Tenis igrišče	4 PM / 1 igrišče + 1 PM / 10 gledalcev
Kegljišče	4 PM / 1 stezo
Čolnarne	1 PM / 2 čolna
Strelišče	1 PM / 1 tarčo
Javna zunanja kopališča	1 PM / 200 m <sup>2</sup> površine
<b>Gostilne in prenočišča</b>	
Gostilne lokalnega značaja	1 PM / 8 sedežev
Pomembnejša gostišča	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih
Hoteli, penzioni in drugi objekti s prenočišči	1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji + 1 PM / 2,5 zaposlenih
Mladinski domovi za prenočevanje	1 PM / 10 postelj
<b>Industrija, obrt</b>	
obrtni in industrijski obrati	1 PM / 50 m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
Skladišča, depoji, trgovina na debelo, razstavni in prodajni prostori	1 PM / 80 m <sup>2</sup> neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
Delavnice za servis motornih vozil	6 PM / 1 popravilno mesto
Avtomatske avtopralnice	5 PM / 1 pralno napravo
Samopostrežne avtopralnice	3 PM / 1 pralni prostor
<b>Drugo</b>	
Pokopališča	1 PM/500 m <sup>2</sup> , najmanj 10 PM

13) Na vseh parkirnih površinah je dopustna ureditev polnilnic za električna vozila.

#### 55. člen

##### (gradnja in urejanje vodovodnega omrežja)

(1) Na celotnem območju občine je potrebno zagotoviti izvajanje javne službe vodooskrbe. Javno vodovodno omrežje mora zagotavljati oskrbo prebivalstva s pitno vodo, za zadovoljevanje sanitarnih, tehnoloških in drugih potreb ter za zagotavljanje požarne varnosti je potrebno čim manj koristiti pitno vodo in uporabiti druge vire vode. Zaradi zmanjšanja uporabe pitne vode za sanitarne potrebe, zalivanje in podobno je za to uporabo potrebno meteorne vode s streh stavb in utrjenih površin zajemati v zbiralnik oz. v zadrževalnike meteorne vode.

(2) Obstoječi in predvideni objekti, v katerih mora biti zagotovljena preskrba s pitno vodo, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje v skladu s predpisi občine in pogoji upravljavca vodovodnega omrežja. Če priključitev objektov na vodovodno omrežje zaradi fizičnih ovir ni izvedljiva, je v skladu s soglasjem upravljavca

vodovodnega omrežja dopustna začasna ali trajna uporaba lastnih virov za oskrbo z vodo, kot so skupinsko zajetje, lastno zajetje, kapnica, cisterna.

(3) Za zagotavljanje požarne varnosti se na vodovodnem omrežju v odvisnosti od terenskih razmer namestijo nadzemni ali podzemni hidranti. Hidranti morajo biti praviloma umeščeni v prostor na zelenih površinah v oddaljenosti 1 m od utrjenih površin.

(4) Objekti na vodovodnem omrežju (vodohrani, črpališča, razbremenilniki ipd.) morajo biti umeščeni v prostor tako, da je zagotovljeno optimalno delovanje sistema.

(5) Na območjih, kjer je predvidena gradnja nove prometne ali druge infrastrukture, je potrebno predvideti dograditve oz. obnove (zamenjave) vodovodnega cevo voda.

#### 56. člen

##### (gradnja in urejanje kanalizacijskega omrežja)

(1) Kanalizacijsko omrežje mora zagotavljati odvajanje in čiščenje odpadnih voda. Odvajanje in čiščenje odpadnih

voda mora biti načrtovano v skladu s predpisi o vodah in v skladu s predpisi s področja varstva okolja.

(2) Kanalizacija mora biti ločena za meteorno in za odpadno vodo. Kanalizacija za odpadno vodo mora biti vodotesna. Kanalizacija za meteorno vodo mora vključevati zbiralnike oziroma zadrževalnike meteornih voda, iz katerih bo zbrano vodo možno uporabiti za zalivanje, za potrebe požarne varnosti, ....

(3) Obstoječi in predvideni objekti na območjih, na katerih je izvedljiva priključitev na kanalizacijsko omrežje za odpadne vode, morajo biti priključeni na kanalizacijsko omrežje v skladu s predpisi občine in pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja.

(4) Odpadne vode iz vseh obstoječih in predvidenih objektov na območjih, na katerih ni urejeno javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno odvajati v male čistilne naprave ali nepretočne greznice. Male čistilne naprave in greznice morajo biti redno vzdrževane in evidentirane pri izvajalcu javne službe za odvajanje in čiščenje odpadne vode. Blato iz malih čistilnih naprav in odpadno vodo iz greznic je potrebno odvažati na centralno čistilno napravo.

(5) Padavinske vode z zasebnih površin ne smejo pritekati na javne površine in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

(6) Padavinske vode s streh in utrjenih površin na posameznih gradbenih parcelah ne smejo odtekati na sosednje gradbene parcele, temveč jih je potrebno speljati v zbiralnike meteorne vode oziroma v zadrževalnike meteorne vode.

(7) Trase in jaški kanalizacijskih vodov morajo praviloma potekati oziroma biti postavljeni izven vozišča, kadar pa to ni mogoče, morajo biti jaški na vozišču umeščeni izven kolesnic vozil.

(8) Če prostorske razmere to omogočajo, morajo biti čistilne naprave umeščene v prostor v zadostni oddaljenosti od stanovanjskih površin in tako umeščene v prostor, da bo izvedljiva razširitev oz. nadgradnja čistilne naprave. Iztok iz čistilne naprave mora ustrezati predpisanim vrednostim. Pri načrtovanju izgradnje komunalnih čistilnih naprav je potrebno izdelati hidrološko-hidravlično analizo prevodnosti konkretnega vodotoka glede na predvideno odvajanje očiščenih odpadnih voda v vodotok. Pri navedeni analizi je potrebno upoštevati maksimalne in minimalne pretoke ter srednji nizki pretok vodotoka na eni strani ter maksimalno količino očiščenih odpadnih voda na iztoku. S predvidenim odvajanjem očiščenih odpadnih voda v vodotok ne smejo biti poslabšane odtočne razmere na dolvodnem zemljišču oz. ne sme biti povečana poplavna ogroženost v vplivnem območju. Za zagotavljanje neškodljivega odvajanja očiščenih odpadnih voda v vodotok je, po potrebi, pred iztokom potrebno predvideti zadrževalni bazen ustreznih dimenzij.

(9) Pri urejanju gnojišč, gnojiščnih jam, zbiralnikov gnojnice je potrebno upoštevati veljavne predpise, ki urejajo to področje.

(10) Zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov je po predpisih o vodah prepovedano neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode. Posredno odvajanje odpadnih voda ter oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda je dopustno samo na način in pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah in predpisi s področja varstva okolja. Odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake, druge naravne vodne zbiralnike in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema zemljine ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov, ni dopustno.

(11) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je potrebno načrtovati tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan trenutni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Potrebno je predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobni ukrepi).

(12) Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, je padavinske vode, ki niso zajete v zbiralnike oz. v zadrževalnike padavinske vode, potrebno prioriteto ponikati na lastni parceli. Ponikovalnice morajo biti umeščene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin gradbene parcele. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazovito ogroženi brežini je potrebno predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih odprtih odvodnih kanalih.

(13) Odvajanje in čiščenje padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajeno s predpisi, ki urejajo emisije snovi pri odvajanju padavinskih voda z javnih cest in emisije toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(14) Strmeti je potrebno k zbiranju padavinske vode in njeni ponovni uporabi (sanitarna voda, zalivanje). V primeru javnih objektov je takšna raba obvezna.

(15) Tehnološke odpadne vode iz objektov in naprav morajo biti pred iztokom v kanalizacijsko omrežje očiščene do predpisane stopnje.

## 57. člen

### (zbiranje in odstranjevanje odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno na mestu izvora.

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti na gradbeni parceli objekta, kateremu pripada, lahko pa je tudi v objektu. Izjemoma je zbirno mesto dopustno določiti na drugem ustreznem zemljišču, če zaradi omejitev prostora ni mogoče zagotoviti odvoza odpadkov z lokacije objekta. Zbirno mesto na drugem zemljišču mora biti izbrano v soglasju z izvajalcem javne službe zbiranja odpadkov in v soglasju z lastnikom zemljišča, ne sme pa biti izbrano na javni površini, razen v izjemnih primerih, ko ga je zaradi omejitev prostora možno izbrati le na javni površini.

(3) Odjemna mesta za komunalne odpadke morajo biti dobro prometno dostopna in vidno čim manj opazna.

(4) Zbiranje in prevzemanje vseh vrst ločenih frakcij ter začasno hrambo posameznih frakcij do rednega prevzema ali do prepustitve v ponovno uporabo, predelavo in odstranjevanje izvaja izvajalec javne službe v zbirnem centru. Zbirni center je namenjen tudi zbiranju kosovnih odpadkov in omejenemu zbiranju gradbenih odpadkov. V zbirnem centru se v skladu s predpisi za to področje zbira tudi nevarne odpadke.

(5) Pri umeščanju ureditev za zbiranje odpadkov v prostor je potrebno upoštevati namembnost stičnih območij in površin. Ureditve za zbiranje odpadkov morajo biti usklajene z ostalimi ureditvami javnih odprtih površin in ne smejo biti vidno moteče.

## 58. člen

### (gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja in naprav ter javne razsvetljave)

(1) Predvideno srednje in nizko napetostno omrežje v naseljih ter območjih varovane nasebanske in krajinske dediščine mora biti v zemeljski (kabelski) izvedbi. Odstopanja od predhodno zahtevane zemeljske izvedbe

so dopustna, kadar podzemna izvedba tehnično ni izvedljiva ali je v nasprotju z varstvenimi režimi v prostoru oziroma z varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave. Kablovode je dopustno prosto polagati v zemljo, po potrebi pa se jih zaščititi s predpisanimi cevmi. Kablovodi, ki potekajo pod povoznimi površinami, morajo biti zaščiteni v obbetoniranih ceveh. V urbanih naseljih so kablovodi elektroenergetskega omrežja praviloma združeni s koridorji telekomunikacijskih omrežij, razen kadar to združevanje ni izvedljivo.

(2) Izven območja naselja ter izven območij varovane naselbinske in krajinske dediščine je gradnja elektroenergetskega omrežja dopustna tudi v nadzemni izvedbi.

(3) Elektroenergetsko omrežje v nadzemni izvedbi ne sme potekati v območjih pogledov z javnih površin na naravne in ustvarjene prostorske dominante.

(4) Elektroenergetsko omrežje je potrebno načrtovati in graditi tako, da:

1. v čim manjši možni meri omejuje obstoječe in načrtovane rabe v prostoru,
2. so izpolnjene zahteve glede mejnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu z veljavnimi predpisi.

(5) Nove transformatorske postaje je možno graditi kot samostojne objekte ali v sklopu drugih objektov ali v neposredni bližini drugih objektov. Na območjih centralnih dejavnosti, večstanovanjske pozidave in na območjih proizvodnih dejavnosti se transformatorske postaje praviloma umešča v večje objekte, ki niso namenjeni bivanju. Pri umeščanju transformatorskih postaj je potrebno upoštevati zahteve predpisov glede elektromagnetnega sevanja in hrupa. Zagotoviti je potrebno ustrezen dostop za vzdrževanje in zamenjavo transformatorjev. Prosto stoječe transformatorske postaje je potrebno v prostor umestiti tako, da bodo čim manj opazne v prostoru. Priporočljivo je, da se njihovo vidno izpostavljenost zmanjša z združevanjem z drugimi infrastrukturnimi objekti ali ureditvami, kot so zbirna mesta za odpadke, nadstrešnice, delno zasutje in podobno.

(6) Gradnja sistemov za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike je dopustna na objektih in objektom pripadajočih gradbenih parcelah pod pogojem, da postavitve objektov in naprav ni v neskladju z varstvenimi režimi v prostoru in varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave. Izven območij energetske infrastrukture lahko objekti in naprave energetskega sistema, ki so umeščeni ob objektih, zasedejo največ tako velik del površine gradbene parcele, da le-ta ne presega površine, zasedene z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo. Objekti in naprave energetskega sistema morajo biti tako načrtovani, da tvorijo usklajeno arhitekturno celoto z objektom ali skupino objektov, ob katere se umeščajo.

(7) Pri načrtovanju in gradnji javne razsvetljave je potrebno upoštevati funkcijo in pomen posamezne površine in funkcijo okoliških objektov. Pri tem se upoštevajo določbe predpisov v povezavi s preprečevanjem svetlobnega onesnaženja.

(8) Pri načrtovanju objektov za rabo obnovljivih virov energije (fotovoltaika, biomasa, vodna energija, vetrna energija, geotermalna energija) in pri načrtovanju drugih objektov, ki bi lahko imeli pomemben vpliv na kvaliteto prostora, okolja, je potrebno maksimalno poskrbeti za učinkovitost izbranega sistema ter njegovo prostorsko, okoljsko in družbeno sprejemljivost.

(9) Pri vseh novogradnjah objektov za daljinsko ogrevanje in pri obstoječih kotlovnica za daljinsko

ogrevanje je potrebno preveriti možnost soproizvodnje energije z odvajanjem v omrežje.

(10) Vodne zaježitve, namenjene proizvodnji električne energije, je potrebno načrtovati tako, da v čim večji meri služijo tudi drugim namenom, zlasti varstvu pred poplavami, namakanju kmetijskih zemljišč, turizmu in rekreaciji.

(11) Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja elektroenergetike.

(12) Za vsako novo priključitev oziroma povečanje priključne moči si morajo investitorji pridobiti soglasje za priključitev in izpolniti z njim predpisane pogoje.

(13) Za potrebe izgradnje večjih obrtnih con, trgovskih con, delavnic oziroma industrijskih objektov, za katere bo potrebna večja priključna moč, je potrebno izvesti raziskavo o možnostih napajanja z električno energijo.

(14) Umeščanje energetskega objektov in naprav v prostor je potrebno načrtovati tako, da bodo v največji možni meri ohranjene značilne naravne prvine, kot so gozdni rob, vznožje pobočij, reliefne značilnosti, ter da bo ohranjena vidnost naselij in značilnih vedut.

#### **59. člen**

##### **(gradnja in urejanje plinovodnega omrežja)**

(1) Pri načrtovanju in gradnji prenosnega in distribucijskega plinovodnega omrežja je potrebno zagotoviti varnostne odmike plinovodov in naprav plinovodnega omrežja od obstoječih in načrtovanih objektov ter ureditev v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Določila za posege ob oz. na prenosnem plinovodnem omrežju:

1. v sklopu priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za poseg v prostor, si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji,
2. pred tehničnim pregledom mora investitor pridobiti še izjavo o upoštevanju projektnih pogojev in soglasja k projektnim rešitvam.

#### **60. člen**

##### **(gradnja in urejanje komunikacijskega omrežja)**

(1) Komunikacijsko omrežje, razen sistemov brezžičnih povezav, mora biti izvedeno s podzemnimi kabli, praviloma v kabelski kanalizaciji. Izven naselij je dopustna tudi gradnja nadzemnih vodov.

(2) Gradnja objektov v liniji brezžičnih komunikacijskih povezav radiotelevizijskih (RTV) oddajnikov in drugih oddajnikov komunikacijskega omrežja je dopustna na način, ki ne prekinja teh povezav.

(3) Pri načrtovanju objektov in naprav omrežja mobilne brezžične telefonije je potrebno upoštevati predpise s področja elektronskih komunikacij in elektromagnetnega sevanja ter naslednje usmeritve in pogoje:

1. objekte in naprave mobilne telefonije je dopustno umeščati na območja in v objekte, namenjene trgovski, industrijski, komunalni in prometni dejavnosti, objekte in naprave mobilne telefonije je dopustno postaviti na kmetijska in gozdna zemljišča tako, da je čim manj okrnjena raba zemljišč oz. njihova proizvodna funkcija,
2. objekte in naprave brezžične telefonije je praviloma potrebno umestiti na lokacije izven objektov in območij kulturne dediščine, izjemoma je objekte in naprave mobilne telefonije dopustno umestiti znotraj objektov in območij kulturne dediščine, če se s posebno prostorsko in tehnično preveritvijo variantnih rešitev izkaže, da s tem ne bi bile prizadete varovane lastnosti dediščine,

3. objekte in naprave mobilne telefonije je potrebno v čim večji meri umeščati v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave,
4. pri umeščanju objektov in naprav mobilne telefonije je potrebno izbirati lokacije, kjer bo objekt oz. naprava mobilne telefonije čim manj opazen (opazna) v prostoru,
5. objekte in naprave mobilne telefonije je potrebno na izpostavljenih legah, območjih kulturne dediščine, na območjih izjemne krajine in območjih krajinske prepoznavnosti v odprtem prostoru umestiti v prostor na osnovi prostorske preveritve in utemeljitve, tako da bo vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši, prednostno pa jih je potrebno umestiti v obstoječe objekte, vendar tako, da ne zmanjšujejo njihovih vrednosti,
6. posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju objektov mobilne telefonije, ki se morajo prilagajati prevladujoči urbani oz. arhitekturni in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora (barve, oblika stebrov in anten, zakrivanje, način vgrajevanja v strehe, stolpe ali druge dele objektov) tako, da bodo ti objekti in naprave čim manj opazni v prostoru.
- (4) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega (TK) omrežja in predhodno pridobiti soglasje upravljavca komunikacijskega omrežja k projektnim rešitvam.
- (5) Obstoječe TK omrežje je potrebno pri poseganju v prostor ustrezno zaščititi, prestaviti ali razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja ter nadzora krije investitor posega v prostor. Prav tako bremenijo investitorja stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del, potrebnih zaradi posega v prostor. Investitorja posega v prostor bremenijo tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi pri tem nastali. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami v območje posega zajetih TK kablov izvede upravljavec komunikacijskega omrežja oz. služba, ki zanj opravlja ta dela.
- (6) Pri umeščanju objektov mobilne brezžične telefonije je potrebno upoštevati celovito in kvalitetno pokrivanje posameznih območij s komunikacijsko dostopnostjo, tehnične predpise, ki veljajo za naprave mobilne

telefonije, in možnost uvajanja tehnološkega napredka telekomunikacijskih tehnologij kot razvojnega potenciala lokalne skupnosti.

(7) Za območja, ki se bodo opremljala s TK omrežjem, je potrebno izvesti projekt TK priključkov posameznih objektov na TK omrežje.

(8) Investitor za objekte, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranjo TK inštalacijo se izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje TK inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri kateri se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici (minimalnih dimenzij 350 x 400 x 120). V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

(9) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati, da se do posameznih stavb zgradi TK kabelsko kanalizacijo naslednjih dimenzij:

1. po glavnih in stranskih prometnicah v naselju vsaj dve cevi fi 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,2 m x 1,2 m x 1,2 m,
2. do posameznih objektov ena cev, katere premer za poslovne stavbe znaša fi 110, za stanovanjske stavbe pa premer znaša fi 50.

Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Prenosni medij se določi za vsako zazidavo posebej, glede na potrebe investitorjev.

#### 61. člen

##### (posegi v prostor v varovalnih pasovih obstoječe in predvidene GJI)

(1) Varovalni pasovi posameznih objektov GJI, v katere je dovoljeno posegati pod pogoji upravljavca GJI oz. v katerih je pri pripravi tehnične dokumentacije pred poseganjem v prostor potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektu, če posebni predpisi s področja posamezne GJI ne določajo drugače, so:

za ceste, merjeno od zunanega roba cestnega sveta	varovalni pas
avtoceste	40 m
hitre ceste	35 m
glavne ceste	25 m
regionalne ceste	15 m
lokalne ceste	8 m
javne poti	5 m
državne kolesarske steze	5 m
občinske kolesarske poti	2 m
za železniške proge, merjeno od osi skrajnega tira	varovalni pas
glavne železniške proge in regionalne železniške proge	108 m
za elektroenergetske vode, merjeno od osi daljnovoda ali osi kabelskega sistema oz. od zunanje ograje	varovalni pas
razdelilne transformatorske postaje, razdelilne postaje ali transformatorske postaje	15 m
nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 35 kV in 110 kV	
podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 35 kV in 110 kV	3 m
nadzemni večsistemski daljnovod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10 m
podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	1 m
nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1 kV	1,5 m
razdelilne postaje SN, transformatorske postaje SN/0,4 kV	2 m
za plinovode, merjeno od osi voda oz. ograje objekta na vsako stran	varovalni pas
od ograje kompresorske postaje	100 m
prenosnega sistema zemeljskega plina ter od ograje merilno-regulacijske postaje in ostalih objektov prenosnega sistema, razen kompresorskih postaj	65 m
distribucijskega sistema zemeljskega plina	5 m



za ostale vode GJI, merjeno od osi voda vodovoda, kanalizacije, telekomunikacijske vode, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in druge vode, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist (razen priključkov nanje)	varovalni pas 3 m
--	----------------------

(2) Posegi v varovalni pas ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja omrežja GJI.

(3) Za vsak poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti soglasje upravljavca GJI.

(4) V varovalni pas energetske infrastrukture so dovoljeni le posegi, ki so dopustni znotraj varovalnih pasov energetske infrastrukture skladno z veljavnimi predpisi in pod pogoji pristojnega soglasodajalca.

(5) V varovalnem pasu obstoječih in predvidenih daljnovodov je prepovedana gradnja vseh objektov, ki so v prilogi (tabeli 1 in 2) Pravidnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010) označene z »-«. Znotraj varovalnega pasu novih elektroenergetskih vodov napetostnega nivoja 35 kV in več ni dopustna gradnja stanovanjskih stavb, športnih, zdravstvenih, izobraževalnih in podobnih objektov, dopustna je le gradnja objektov namenjenih industrijski, transportni, skladiščni ali drugi podobni dejavnosti na usklajeni ustrezni namenski rabi. Pri obstoječih daljnovodih, kjer so znotraj varovalnega pasu obstoječa stavbna zemljišča s stanovanjsko in ostalo gradnja, ki ni dopustna v teh koridorjih, ni dopustna novogradnja objektov za ta namen, morebitne nadomestne objekte pa je na zahtevo upravljavca GJI, potrebno umestiti izven varovalnega pasu elektroenergetskega voda. Ne glede na namensko rabo je v varovalnem pasu daljnovodov prepovedana gradnja nadzemnih objektov, v katerih se nahaja vnetljiv material in prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive ali eksplozivne materiale.

(6) Obvezni najmanjši osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je 2 m, v primeru manjših odmikov pa so potrebne posebne tehnične rešitve in uskladitev s pristojnimi službami, ki upravljajo komunalne vode.

(7) Soglasja, ki jih morajo investitorji pridobiti pred začetkom gradnje, če leži zemljišče, na katerem naj bi bil zgrajen objekt, v varovalnem pasu, izdajajo upravljavci omrežij in objektov GJI. Gradnja oddajnikov v razdalji 2,0 km od nadzorno-merilnega sprejemnika je dopustna le na podlagi soglasja pristojnega organa za pošto in elektronske komunikacije Republike Slovenije.

(8) Preko območja občine Hajdina potekajo zračne poti, zato je pri načrtovanju in graditvi objektov potrebno upoštevati določila veljavnih predpisov, ki so povezana z ovirami za zračni promet. Med ovire za zračni promet, zunaj cone letališča, sodijo:

1. v krogu s polmerom 10 km od referenčne točke letališča objekti, instalacije in naprave, ki so višje od 100 m ali višje od 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča,
2. objekti, instalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke, in ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 metrov,
3. vsi objekti, instalacije in naprave, ki segajo več kot 100 metrov od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 metrov,
4. za ovire pod zračnimi potmi štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 metrov, če se nahajajo znotraj varovanih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno.

(9) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje pristojne službe za zračni promet, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

(10) Zaradi predvidene gradnje drugega tira železniške proge Pragersko – Ormož je potrebno pri načrtovanju posegov upoštevati najmanjši dovoljeni odmik objektov, drevja in naprav od osi najbližjega obstoječega tira ter ga levo od obstoječega tira povečati še za 4,2 m (zaradi predvidenega drugega tira).

(11) Dodatni pogoji, ki jih je potrebno upoštevati pri poseganju v varovalnem pasu AC:

1. posegi v varovalni pas AC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza,
2. pri načrtovanju je potrebno upoštevati bodočo širitev AC, kar pomeni, da je potrebno za vse bodoče posege zagotoviti odmik najmanj 10 m obojestransko od roba cestnega sveta,
3. v varovalnem pasu so dopustne takšne dejavnosti, ki ne bodo negativno vplivale na cesto. V varovalnem pasu AC ni dopustno načrtovanje objektov in dejavnosti, za katere bi bil vpliv ceste lahko moteč (obremenitev s hrupom zaradi prometa),
4. razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi,
5. v varovalnem pasu AC ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.

## 62. člen

### (minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJI)

(1) Gradnja objektov (razen objektov GJI in nekaterih nezahtevnih oz. enostavnih objektov) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe komunalno opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali tako določa posebni predpis.

(3) Minimalna komunalna opremljenost za gradnjo stanovanjske stavbe mora zagotavljati:

1. oskrbo s pitno vodo: v primerih, ko zaradi fizičnih ovir ni možna priključitev na javno vodovodno omrežje, je dopustna na podlagi soglasja upravljavca vodovodnega omrežja, začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo s pitno vodo,
2. električno energijo ali drugi alternativni vir energije, ki zagotavlja možnost uporabe sodobnih tehnologij v gospodinjstvu,
3. odvajanje odpadnih voda: v primerih, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, je na podlagi soglasja upravljavca javnega omrežja za odvajanje in čiščenje voda dopustna začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za odvajanje

odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica),

4. priključek na javno cestno omrežje.

(4) Enaka opremljenost, kot je zahtevana v prejšnjem odstavku za stanovanjske stavbe, mora biti zagotovljena tudi pri gradnji nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje.

(5) Če nestanovanjska stavba na območju naselja ali izven naselja za normalno obratovanje v namenjeni dejavnosti ne potrebuje oskrbe s pitno vodo ali električne energije ali odvajanja odpadnih voda, takšne komunalne opreme ni potrebno zahtevati v zagotavljanju minimalne komunalne opreme.

(6) Na območjih, kjer ni izvedljiva priključitev na omrežja GJI, se za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje, komunalno opremljenost zagotavlja z lastno oskrbo (lastna oskrba s pitno vodo, lastna oskrba z električno ali drugo energijo, lastno čiščenje odpadnih voda, zagotovljen mora biti priključek na javno cesto). Če je možna priključitev na katero od omrežij GJI, ki je v tretjem odstavku tega člena določeno kot minimalna komunalna oprema, potem je za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje, priključitev na omrežje GJI obvezna.

### 3.2.3 Prostorski izvedbeni pogoji glede varstva kulturne dediščine

#### 63. člen

##### (območja varstva kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob sprejemu odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti ter materialno substanco, ki so nosilci vrednot, na objektih in območjih kulturne dediščine ni dopustna:

1. gradnja novega objekta, vključno z dozidavo, nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta,
2. rekonstrukcija objekta.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi pred gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov.

(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(9) Za varstvena območja kulturne dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dopustni. V primeru neskladja določb, tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine.

(11) Za posege v kulturni spomenik, posege v varstvena območja dediščine ter za posege v registrirano nepremično dediščino in njihova vplivna območja je potrebno pridobiti kulturovarstvene pogoje in kulturovarstveno soglasje.

(12) Območja registrirane kulturne dediščine in kulturnih spomenikov so prikazana v Prikazu stanja prostora.

#### 64. člen

##### (območja kulturnih spomenikov)

(1) Kulturni spomeniki se varujejo na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine in določb konkretnega akta o njegovi razglasitvi.

(2) V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(3) Za kompleksne posege oz. posege v strukturne elemente spomenika je potrebno izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

#### 65. člen

##### (poseganje v območja registrirane kulturne dediščine)

(1) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini je potrebno ohranjati varovane vrednote, kot so:

1. tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
2. gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
3. oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),

4. funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanje prostora,
5. komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
6. pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
7. celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine)
8. zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(2) V stavbno dediščino je dopustno posegati z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem ter določili konservatorskega projekta za določeno dediščino.

(3) Pri drugi registrirani kulturni dediščini je potrebno varovati varovane vrednote, kot so:

1. materialna substanca, ki je še ohranjena,
2. lokacija in prostorska pojavnost,
3. vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

#### **66. člen**

##### **(vplivna območja kulturne dediščine in vojna grobišča)**

(1) V vplivnem območju kulturnega spomenika je potrebno upoštevati pravni režim varstva, kot ga opredeljuje konkreten akt o razglasitvi kulturnega spomenika.

(2) V vplivnih območjih registrirane kulturne dediščine je potrebno upoštevati naslednji pravni režim varstva:

1. ohranjati je potrebno prostorsko integriteto (celotnost, neokrnjenost), pričevalnost in dominantnost dediščine,
2. prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine.

(3) Dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine.

(4) V območju vojnih grobišč, prikazanih v Prikazu stanja prostora, je prepovedano:

1. spreminjati zunanji videz grobišč,
2. poškodovati grobišča ali odtujiti njihove sestavne elemente,
3. izvajati vsako drugo dejanje, ki pomeni krnitev spoštovanja do grobišč ali je v nasprotju s pokopališkim redom vojnih grobišč.

#### **67. člen**

##### **(območja registriranih arheoloških najdišč in ukrepi za varstvo arheoloških ostalin)**

(1) Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dopustno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturnimi in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je:

1. odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
2. poglobljati dna vodotokov in jezer,
3. gospodarsko izkoriščati rudnine in kamnine,
4. postavljati ali graditi trajne aličasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

(2) Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

1. če ni možno najti drugih rešitev in
2. če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(3) V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je potrebno predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

(4) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala še ni znana, je v primeru načrtovanja večjih posegov, ki bodo okoljsko presojana, potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno arheološkega potenciala zemljišča. Obveznost izvedbe raziskave se določi v okviru postopka celovite presoje vplivov na okolje ali presoje vplivov na okolje po predpisih s področja varstva okolja.

(5) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(6) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni enoti ZVKDS omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

#### **3.2.4 Prostorski izvedbeni pogoji glede ohranjanja narave**

##### **68. člen**

##### **(ohranjanje narave)**

(1) Ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja na celotnem območju občine. Območja ohranjanja narave, ki so razglašena z odloki ali določena s posebnimi predpisi s področja ohranjanja narave, se varujejo v skladu z določbami teh predpisov.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij ter za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

(3) Za posege na območja ohranjanja narave je potrebno pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varstvo narave.

(4) Agrarne operacije na PosVO Drava SI 3000220 in PosVO Drava SI 5000011 niso dovoljene.

#### **3.2.5 Prostorski izvedbeni pogoji glede varstva okolja, naravnih dobrin ter varovanja zdravja**

##### **69. člen**

##### **(trajnostna raba virov energije)**

(1) Pri poseganju v prostor je potrebno zagotavljati vzdržno (trajnostno) rabo naravnih virov in rabo energije v skladu z lokalnim energetskim konceptom Občine Hajdina.

(2) Kot prioritete pri poseganju v prostor je potrebno izvajati:

1. ukrepe učinkovite rabe energije z energetsko varčno gradnjo,
2. energetsko sanacijo objektov in omrežij pri porabi energije v vseh sektorjih porabe energije,

3. povečanje izrabe lokalnih obnovljivih virov (biomasa, sončna energija, bioplin), zamenjavo fosilnih goriv z zemeljskim plinom, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno.
- (3) Pri novogradnji in prenovi je potrebno zagotoviti energetska 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).
- (4) Objekte je potrebno načrtovati s ciljem smotrne rabe energije, in sicer z:
1. izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi, da bo omogočeno celoletno osončenje ter zagotovljeno zmanjšanje potrebe po ogrevanju in umetnem hlajenju,
  2. ustrezno zasnovo stavbne prostornine, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
  3. načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij GJL,
  4. energetska sanacijo stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
  5. uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji,
  6. upoštevanjem usmeritev lokalnega energetskega koncepta (v nadaljevanju: LEK).
- (5) Pri graditvi novih stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m<sup>2</sup>, in pri rekonstrukciji stavb, katerih uporabna tlorisna površina presega 1000 m<sup>2</sup> ter se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je potrebno izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo v skladu z veljavnimi predpisi s področja energetike. Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Študijo izvedljivosti se izdelata tudi za objekte v manjši kvadraturi, če se tako odloči investitor.

## 70. člen

### (varovanje kakovosti zunanega zraka)

- (1) Pri gradnji objektov, rekonstrukciji in spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varstva zraka in zagotoviti, da z novimi posegi ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti emisij.
- (2) Za objekte oz. naprave, ki so v skladu s predpisi zavezanci za prve meritve emisij v zrak, mora lastnik ali upravljavec takega vira zagotoviti prve meritve emisij v zrak, o rezultatih pa obveščati pristojni občinski organ.
- (3) Objekte, ki so lahko pomemben vir onesnaženja zraka, je dopustno umeščati le v območja namenjena proizvodnim dejavnostim.
- (4) Pri zasnovi nove zazidave je potrebno upoštevati tudi prevetrenost prostora in vzpodbujanje lokalne cirkulacije zraka.

## 71. člen

### (varstvo voda)

- (1) Rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča, v zemljišča na varstvenih in ogroženih območjih ter tudi na kmetijska, gozdna in stavbna zemljišča je potrebno opredeliti, načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se zagotavlja varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje

naravnih procesov ter naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov.

(2) Pri načrtovanju poteka linijskih objektov GJL je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, je potrebno tako načrtovati potek trase, da le-ta ne posega na priobalno zemljišče vodotoka. Manjši odmiki od predpisanih so dopustni le izjemoma, na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene, vendar tako, da ne bo poslabšana obstoječa stabilnost brežin vodotokov.

(3) Prečkanja linijskih objektov GJL pod strugo vodotoka morajo biti načrtovana tako, da se ne bo zmanjšala prevodna sposobnost struge vodotoka.

(4) Za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode je potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.

(5) Vse obstoječe vodne vire je potrebno varovati pred onesnaženjem in posegi v prostor, ki niso v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov na vodovarstvenem območju.

(6) Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo je potrebno varovati vse obstoječe in potencialno pomembne vodne vire in spodbujati varčno in smotno rabo pitne vode. Zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov je dopustno umeščati dejavnosti na območja najmanjše ranljivosti s takšnimi tehnološkimi prilagoditvami, ki zagotavljajo ohranjanje kakovosti in količine podzemnih voda. Poselitev je dopustno načrtovati tam, kjer je možno brez večjih posegov zagotoviti ustrezno oskrbo prebivalcev s pitno vodo. Na vododeficitarna območja je dopustno umeščati le dejavnosti, ki v delovnem procesu ne potrebujejo velikih količin vode ali pa je umestitev dejavnosti z večjo porabo vode na to območje upravičena iz okoljskih, prostorskih, tehnoloških in ekonomskih vidikov.

(7) Med rekreacijska območja na vodah se lahko uvrsti območja, kjer je mogoče urediti dostop brez spreminjanja morfoloških značilnosti voda in kjer rekreacijska raba ni v nasprotju z drugimi kvalitetami krajine.

(8) Gradnja namakalnih naprav in raba površinskih voda ali podtalnice za namakanje sta dopustni pod pogoji pristojne službe za upravljanje in varstvo voda.

(9) Pri poseganju v prostor je potrebno upoštevati varovalni pas priobalnih zemljišč, ki je pri vodah 1. reda (Drava) v naseljih širok 15 m od meje vodnega zemljišča, izven naselij pa 40 m od meje vodnega zemljišča, pri vodah 2. reda (ostali vodotoki in stoječe vode) pa je širok 5 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dopustno, razen za izjeme v skladu s predpisi s področja upravljanja voda.

(10) Na vodotokih 1. reda zunaj območij naselij je na priobalnem zemljišču v tlorisni širini 15 m od meje vodnega zemljišča do zunanje meje priobalnega zemljišča dopustna gradnja pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja, če ni s predpisom, izdanim na podlagi Zakona o vodah, določeno drugače.

(11) Na obstoječih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem ali priobalnem zemljišču, je dopustna rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja, pod pogojem, da:

1. se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost,
2. se s tem ne poslabšuje stanja voda,
3. je omogočeno izvajanje javnih služb,
4. se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda,
5. to ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami,

6. se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.

(12) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko:

1. ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč,
2. zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda,
3. ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja ali
4. onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih ter obvodnih organizmov.

Na priobalnih zemljiščih je prepovedano gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin. Posegi v priobalni pas HE Zlatoličje ne smejo biti v nasprotju z njegovimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja in intervencijskih poti na njem ter ne smejo vplivati na obratovalni režim verige DEM.

(13) Pri načrtovanju v območju vodnih zemljišč je potrebno upoštevati obstoječo in načrtovano izrabo voda ter varstvena območja po predpisih o vodah.

(14) Pri načrtovanju prostorskih ureditev in dejavnosti na območju vodnih zemljišč je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, je potrebno umeščati izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna, ter v ustreznem odmiku, tako da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost,
2. z ureditvami ni dopustno povzročiti poslabšanja stanja voda in vodnega režima,
3. retenzijske sposobnosti območij je potrebno ohranjati in zagotavljati njihovo ponovno vzpostavitev,
4. ko je izkazan javni interes, je zmanjšanje obsega retenzijskih površin ali spreminjanje vodnega režima dopustno ob ustrezni nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda,
5. premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem zemljišču je potrebno načrtovati tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim,
6. za vsak poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu z veljavnimi predpisi o vodah pridobiti vodno soglasje, ki ga izda pristojni organ,
7. odvajanje in izpust fekalne ali druge kanalizacije z onesnaženo odpadno vodo v vodotoke in otale naravne vode, brez predhodnega čiščenja, ni dopustno.

(15) Vodno soglasje je potrebno pridobiti za:

1. poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču,
2. poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po predpisih o vodah,
3. poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice,
4. poseg na varstvenih in ogroženih območjih,
5. poseg zaradi odvajanja odpadnih voda,
6. poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik,
7. hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.

(16) V primerih, ko gre za gradnjo ali spremembo namembnosti, za katero je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in vodno soglasje na podlagi veljavnih predpisov o vodah, mora investitor pred začetkom izdelovanja projekta za

pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa vodno soglasje.

(17) V primerih, ko gre za posege v prostor, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, je pa potrebno pridobiti vodno soglasje na podlagi veljavnih predpisov o vodah, mora pravna ali fizična oseba, ki namerava izvesti poseg v prostor, pred začetkom izvajanja posega pridobiti pogoje, ki se nanašajo na varstvo voda, urejanje voda, varstvo naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter na obstoječe vodne pravice drugih oseb in jih upoštevati in izpolniti pri načrtovanju in izvedbi posegov. Če to zahtevajo veljavni predpisi o vodah, je vodno soglasje potrebno pridobiti tudi za druge posege v prostor.

(18) Če gre za gradnjo na vodovarstvenem območju, je potrebno upoštevati veljavne varstvene predpise o vodovarstvenem območju, pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov in pri vlogi za pridobitev vodnega soglasja za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov pa je potrebno dosledno upoštevati predpise o gradnjah na vodovarstvenih območjih, katere je dopustno izvesti samo na podlagi vodnega soglasja in predpisane dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja.

(19) Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vodo, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. Ohraniti je potrebno obstoječe retenzijske površine, vse ureditve pa morajo biti načrtovane tako, da se poplavna varnost ne bo poslabšala. Na vseh območjih poplav gradnja kleti ni dopustna.

(20) Na erozijskem območju je prepovedano poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov, kot je:

1. ogoljevanje površin,
2. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
3. zasipavanje izvirov,
4. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
5. omejevanje pretoka hudourniških voda,
6. pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
8. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
9. vlačenje lesa,
10. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge.

(21) Na plazljivem območju so prepovedani posegi v zemljišče, zaradi katerih bi se sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:

1. zadrževanje voda in drugi posegi, ki bi povečali zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter s tem pospešili plazenje zemljišč (na primer ureditev teras),
2. izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenjevala zemljišče ali razbremenjevala podnožje zemljišča, kot sta krčenje in večja obnova gozdnih sestojev in gromovne vegetacije, kar bi pospešilo plazenje zemljišč.

(22) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega

dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami veljavnih predpisov o vodah.

(23) Dopustno je izkoriščanje vod za oskrbne, gospodarske in turistično-rekreacijske namene, pri izkoriščanju pa je potrebno zagotavljati varstvo voda v smislu trajne ohranitve kemijskega in ekološkega stanja ter krajinskega in ekološkega pomena. Pri načrtovanju izkoriščanja vod je potrebno naravne procese, ki lahko ogrožajo poselitev in človekove dejavnosti, upoštevati kot obvezno omejitvev v prostoru. Na poplavnih, erozijskih in plazljivih območjih ni dopustno načrtovati prostorskih ureditev in dejavnosti, ki bi pospešile to delovanje (poplave, erozijo, plazenje zemljišč). Območja, kjer ni bivališč ali gospodarskih dejavnosti, je potrebno prepustiti naravni dinamiki.

(24) Za odvzem vode je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja ali pravice po veljavnih predpisih o vodah. Za izvedbo dopustnih posegov na vodnem ali priobalnem zemljišču v upravljanju pristojnega organa Republike Slovenije je potrebna predhodna pridobitev služnostne ali stavbne pravice.

(25) Vodno infrastrukturo je dopustno uporabljati tudi za druge namene, če to ni v nasprotju ali ne omejuje izvajanja dejavnosti, zaradi katere je bila zgrajena, in če to ni v nasprotju z drugimi določili tega odloka, za uporabo vodne infrastrukture za druge namene pa je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.

(26) V primeru gradnje oz. poseganja v bližino obstoječih objektov merske mreže za spremljanje stanja in kakovosti (monitoring) podzemnih voda je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. prepovedana je kakršnakoli gradnja v polmeru 5 m od objekta merske mreže,
2. preprečiti je potrebno vplive na gladino in kakovost podzemnih voda,
3. v bližini merskega objekta ni dopustno spreminjati infiltracijskih lastnosti tal z asfaltiranjem, polaganjem betonskih plošč ali drugim poseganjem v prostor,
4. odvodnjavanje v bližini posameznega objekta merske mreže je potrebno urediti tako, da so izključeni vplivi površinskih vod (zatekanje),
5. zagotovljen mora biti neoviran dostop do objektov merske mreže.

(27) Pred poseganjem v prostor na plazljivih in erozijskih območjih, ki so prikazana v Prikazu stanja prostora, si je potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor.

(28) Pri načrtovanju posegov v ribiške okoliše na območju Občine Hajdina je potrebno upoštevati:

1. vsak poseg v ribiški okoliš mora biti načrtovan in izveden na način, ki v največji možni meri zagotavlja ohranjanje rib, njihove vrstne pestrosti, starostne strukture in številčnosti;
2. struge, obrežja in dna vodotokov je potrebno ohranjati v čim bolj naravnem stanju, da se ohranja obstoječa dinamika, hidromorfološke lastnosti in raznolikost vodotokov;
3. objektimorajo biti grajeni na način, ki ribam omogoča prehod;
4. ohranjati je potrebno naravna osončenost oz. osenčenost struge in brežin;
5. prepovedano je odlaganje odpadkov v vodotoke oz. na vplivno območje vodotokov. Začasne deponije (v času izvajanja posegov) se uredijo na način, da je preprečeno onesnaževanje voda;
6. med gradnjo mora biti preprečeno izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in/ali strupenih snovi v vodotoke, podzemni vodonosnik ali na območje vodnega zemljišča;

7. prepovedati je posegati oz. vznemirjati ribe na drstiščih rib med drstenjem in v varstvenih revirjih;
8. dela, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, se mora načrtovati in opraviti izven drstnih dob ribjih vrst, ki poseljujejo vodni prostor ter v koordinaciji z Ribiško družino Ptuj;
9. ob predvidenih delih v vodnem ali priobalnem zemljišču je potrebno vsaj 7 dni pred začetkom gradnje obvestiti Ribiško družino Ptuj o začetku gradnje.

## 72. člen

### (varstvo tal ter kmetijskih zemljišč)

(1) Pri gradnji objektov je potrebno zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za izboljšanje kmetijskih zemljišč ali za urejanje okolice objektov.

(2) Pod pogojem, da se s tem izboljšujejo pogoji za pridelavo zdrave hrane, je dopustno izboljšanje kmetijskih zemljišč oz. izboljšanje pogojev obdelave kmetijskih zemljišč z izvajanjem agrarnih operacij, ki spreminjajo prostor (arondacije, komasacije in melioracije; v sklopu melioracij pa so dopustne le osuševanje, namakanje in tiste agromelioracije, s katerimi se povečuje varnost obdelave zemljišč (ureditve teras) ali izboljšujejo dostopi na kmetijska zemljišča). Agrarne operacije morajo biti izvedene v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in na okolju prijazen način tako, da se med kmetijskimi zemljišči ohranjajo, ponovno vzpostavljajo, na novo vzpostavljajo žive meje, gozdni otoki, vodna telesa. Za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč je na območju kmetijskih zemljišč dopustna gradnja vodnih zadrževalnikov.

(3) Na območjih kmetijskih zemljišč, usmerjenih v ekstenzivno in ekološko pridelavo (območja Nature 2000, vodovarstvena območja), in na območjih, kjer zaradi že izvedenih posegov v kmetijski prostor primanjkuje živih mej ali pa jih sploh ni, je potrebno na novo vzpostaviti žive meje zaradi zmanjšanja negativnega vpliva vetra, erozije vetra, padavinskega izpiranja ogoljenih površin, ponovne vzpostavitve življenjskih prostorov oprasovalcev kulturnih rastlin in naravnih sovražnikov škodljivcev kulturnih rastlin. Enake ukrepe je potrebno izvajati tudi na območjih z intenzivno kmetijsko pridelavo zaradi izboljšanja pogojev za človeku prijazno kmetijsko pridelavo.

(4) Za lastno oskrbo z energijo z izrabo obnovljivih virov energije (z izrabo energije sonca, vetra, vode) je dopustno na območju kmetijskih zemljišč ob legalno zgrajenem objektu s priključki na GJl postaviti naprave za izrabo obnovljivih virov energije (na primer postavitev zbiralnika sončne energije, vetrnice), če je gradbena parcela za postavitev teh naprav premajhna, že zazidana ali pa naravne razmere na prostem delu parcele neprimerne za izrabo obnovljivih virov energije (znižan teren, močno razgiban teren, slabo osončena površina).

(5) Dopustni posegi na kmetijska zemljišča se morajo izvesti tako, da v najmanjši možni meri negativno vplivajo na sosednja kmetijska zemljišča.

(6) Prepovedano je nelegalno odlaganje odpadkov v tla. Evidentirati in sanirati je potrebno vsa nelegalna odlagališča s prioriteto na VVO. Prav tako je na VVO treba upoštevati zahteve glede vnosa hranilnih snovi v tla.

## 73. člen

### (varstvo gozdov)

(1) V večnamenskih gozdovih, ki imajo poudarjeno ekološko funkcijo, so dopustni posegi le v primerih, ko so nujni in zanje ni druge možnosti. V večnamenskih gozdovih s poudarjeno socialno funkcijo pa so poleg

posegov, ki so nujni in zanje ni drugih možnosti, dopustni tudi posegi, ki dopolnjujejo načrtovano rabo gozda in gozdnega prostora v skladu s poudarjeno socialno funkcijo.

(2) V prostoru z majhnim deležem gozda je potrebno objekte linijske infrastrukture načrtovati tako, da se v čim večji meri izogibajo gozdnim zaplatam, skupinam gozdnega drevja in obvodni vegetaciji.

(3) Pri gradnji prometnic, zavarovanih z ograjami, je potrebno zagotoviti prehode za divjad na mestih, kjer potekajo stečine in naravni prehodi posameznih vrst divjadi. Lokacije prehodov skupaj s projektantom določi pristojni strokovni organ za lovstvo v sodelovanju s strokovnimi službami za varstvo narave in v sodelovanju z lovskimi organizacijami.

(4) Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega v prostor omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji, kot so veljali pred posegom.

(5) Posegi v gozdni prostor morajo biti izvedeni tako, da je povzročena minimalna škoda na gozdnem rastju in gozdnih tleh.

(6) Pri poseganju v gozd je ostanke posekane gozdne vegetacije (štori, veje) ter odvečni odkopni material, ki bi nastal pri gradnji, prepovedano odlagati v gozdu, dopustno ga je vkopati v zasip ali odložiti na urejene deponije odpadnega materiala.

(7) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje, na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih tleh ter na gozdnih poteh in začasni gradbenih površinah. Teren ob objektu je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

(8) Krčitev gozda na gradbeni parceli, ki posega v dejansko rabo gozda, je dopustna šele po pridobitvi dovoljenja za poseg v prostor (gradbeno dovoljenje) in po predhodni označitvi dreves za krčitev ter evidentiranju poseka, ki ga opravi pristojni organ za urejanje gozdov oz. za gospodarjenje z gozdovi.

(9) Pri poseku in spravilu lesa je potrebno upoštevati veljavne predpisa s tega področja.

(10) Na območju naselij in v njihovi neposredni bližini je potrebno obseg gozdnih površin ohraniti v največji možni meri ter jih zajeti v zeleni sistem naselij s primernimi oblikami rekreacijske rabe.

(11) Ograditev posameznih delov gozda ni dopustna, razen v primerih, ki so določeni s predpisi o gozdovih.

12) Negozdna zemljišča v gozdu je prepovedano pogozdovati, razen če je to predvideno v gozdnogospodarskem načrtu.

(13) Umeščanje energetskega objekta in naprav v prostor je potrebno načrtovati tako, da bodo v največji možni

meri ohranjene značilne naravne prvine, kot so gozdni rob, vznožje pobočij, reliefne značilnosti, ter da bo ohranjena vidnost naselij in značilnih vedut.

(14) Pri izbiri najprimernejšega izmed alternativnih predlogov je potrebno pri vseh posegih v gozdove poleg predhodno navedenih kriterijev upoštevati tudi kriterij najmanjše izgube rastiščnega in sestojnega potenciala ter kriterij najmanjše prizadetosti ekoloških in socialnih funkcij.

(15) Pri gospodarjenju s posamičnim gozdnim drevjem oz. skupinami gozdnega drevja zunaj naselij je potrebno upoštevati:

1. sečnja drevja, obžagovanje vej in krčenje zarasti je dopustno izvajati izključno v času izven gnezdenja ptic, to je od konca septembra do konca meseca februarja naslednjega leta,
2. suha drevesa in drevesna dupla je potrebno ohranjati povsod tam, kjer s puščanjem oslabilih dreves ne povečamo možnosti širjenja škodljivcev in bolezni – drevesne vrste, kjer obstaja nevarnost širjenja, so: smreka, kostanj, brest,
3. ohranjati je potrebno vse plodonosne drevesne in grmovne vrste,
4. ohranjati je potrebno gozdne ostanke ob vodotokih, ker vplivajo na zaščito bregov pred erozijo,
5. pri poseku je potrebno očistiti struge in korita vodotokov,
6. z gozdovi ob potokih je potrebno gospodariti posamično ali skupinsko prebiralno ter zagotavljati naravno pestrost,
7. skupine gozdnega drevja izven naselij, grmovno vegetacijo in obvodno vegetacijo, ki se zaradi rabe izkrčijo na golo je potrebno takoj oz. še v letu krčitve sanirati na način, da se osnuje nova zarast.

(16) Na površinah gozdov so dopustne krčitve gozda v kmetijske namene v primerih, ki jih določajo predpisi o gozdovih. Na izkrčenih površinah za kmetijske namene se za dovoljevanje posegov v prostor smiselno uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki v tem odloku urejajo kmetijska zemljišča.

#### 74. člen

##### (varstvo pred hrupom)

(1) Varstvo pred hrupom je potrebno izvajati na podlagi občutljivosti posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora. Območja varstva pred hrupom v spodnji preglednici so določena v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

#### območja in površine podrobnejše namenske rabe

	stopnja	varstva	pred	I. stopnja	II. stopnja	III. stopnja	IV. stopnja
<b>hrupom</b>							
<b>S – območja stanovanj</b>							
SS – stanovanjske površine					x		
SK – površine podeželskega naselja						x	
SB – stanovanjske površine za posebne namene					x		
<b>C – območja centralnih dejavnosti</b>							
CU – <i>osrednja območja centralnih dejavnosti</i>						x	
CD – druga območja centralnih dejavnosti						x	
<b>I – območja proizvodnih dejavnosti</b>							
IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo							x
IG – gospodarske cone							x
IP – površine za industrijo							x
<b>B – posebna območja</b>							
BC – športni centri						x	
BT – površine za turizem					x		
<b>Z- območja zelenih površin</b>							
ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport						x	

območja in površine podrobnejše namenske rabe	stopnja	varstva	pred	I. stopnja	II. stopnja	III. stopnja	IV. stopnja
<b>hrupom</b>							
ZD – druge zelene površine						x	
ZK – pokopališča						x	
<b>P – območja prometnih površin</b>							x
PC – površine cest							x
PO – ostale prometne površine							x
PŽ – površine železnic							x
<b>O – območja okoljske infrastrukture</b>							x
A – površine razpršene poselitve						x	
Ak – površine razpršene poselitve namenjene gradnji kmetijsko-gozdarskih objektov						x	
K1 - najboljša kmetijska zemljišča							x
K2 - druga kmetijska zemljišča							x
G – gozdna zemljišča							x
V – površinske vode							
VC – celinske vode						x	
VI – območje vodne infrastrukture							x

(2) Za javne prireditve, javne shode in vsako drugo uporabo zvočnih naprav na prostem je potrebno pridobiti dovoljenje pristojnega organa za čezmerno obremenjevanje s hrupom na osnovi izdelane strokovne ocene obremenitve okolja s hrupom.

(3) Nove gradnje, rekonstrukcije objektov ali spremenjena namembnost v obstoječih objektih ne smejo povzročiti prekomerne obremenitve s hrupom oz. ne smejo povzročiti povečanja obremenitve s hrupom v območjih, v katerih je obremenitev s hrupom že povečana.

(4) Novih objektov z varovanimi prostori (in spremembe namembnosti obstoječih objektov oz. rekonstrukcije v objekte z varovanimi prostori) ni dovoljeno umeščati v vplivno območje pomembnih cest, kjer so mejne vrednosti za hrup presežene. Za obstoječe objekte v vplivnem območju virov hrupa pa je za protihrupne ukrepe zadolžen upravljavec vira hrupa.

(5) Preprečiti je potrebno vse morebitne neposredne stike območij s PNRP za stanovanjska območja ali površine za turizem (kjer velja II. SVPH) in industrijskih, gospodarskih območij ter infrastrukturnih objektov, ki so v skladu s

predpisi vir hrupa (državne ceste ali cesta s PLDP večjim od 1 000 000 vozil letno) (kjer velja IV. SVPH).

#### 75. člen

##### (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

(1) Nov poseg v prostor, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ali rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmernih obremenitev okolja, ki jih določajo predpisi o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

(2) Za posege v prostor, ki so viri elektromagnetnega sevanja, je potrebno izdelati oceno vplivov na okolje. Dopustna je izvedba tistih posegov, za katere je iz ocene vplivov na okolje mogoče nedvoumno zaključiti, da pričakovane ravni elektromagnetnega sevanja ne bodo presegale s predpisi dovoljenih vrednosti.

(3) V spodnji razpredelnici so v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju glede na namensko rabo zemljišč določena območja varstva pred sevanjem.

območja in površine podrobnejše namenske rabe	stopnja	varstva	pred	I. stopnja	II. stopnja
<b>S – območja stanovanj</b>					
SS – stanovanjske površine					x
SK – površine podeželskega naselja					x
SB – stanovanjske površine za posebne namene					x
<b>C – območja centralnih dejavnosti</b>					
CU – osrednja območja centralnih dejavnosti					x
CD – druga območja centralnih dejavnosti					x
<b>I – območja proizvodnih dejavnosti</b>					
IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo					x
IG – gospodarske cone					x
IP – površine za industrijo					x
<b>B – posebna območja</b>					
BC – športni centri					x
BT – površine za turizem					x
<b>Z- območja zelenih površin</b>					
ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport					x
ZD – druge zelene površine					x
ZK - pokopališča					x
<b>P – območja prometnih površin</b>					
PC – površine cest					x
PO – ostale prometne površine					x
PŽ – površine železnic					x
<b>O – območja okoljske infrastrukture</b>					
A – površine razpršene poselitve					x
Ak - površine razpršene poselitve namenjene gradnji kmetijsko-gozdarskih					x



območja in površine podrobnejše namenske rabe	stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem	I. stopnja	II. stopnja
objektov			
K1- najboljša kmetijska zemljišča			x
K2 - druga kmetijska zemljišča			x
G – gozdna zemljišča			x
V – površinske vode			
VC – celinske vode			x
VI – območje vodne infrastrukture			x

(4) II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi za površine, ki so namenjene javnemu cestnemu prometu, pa se nahajajo znotraj območja, za katerega je sicer določena I. stopnja varstva.

(5) V območjih, v katerih mora biti zagotovljena I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, morajo biti na nivoju tal naslednji odmiki posegov od obstoječih in načrtovanih virov elektromagnetnega sevanja (v odvisnosti od oblike daljnovođa in razdelilnih postaj):

1. daljnovod napetosti 400 kV: od 42 do 46 m,
2. daljnovod napetosti 220 kV: od 18 do 24 m,
3. daljnovod napetosti 110 kV: od 11 do 14 m,
4. enak odmik v odvisnosti od vstopne napetosti je potrebno upoštevati tudi pri razdelilnih transformatorskih postajah iz prenosnega v distribucijsko omrežje,
5. pri omrežjih in objektih nižjih napetosti odmik za zagotavljanje I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem ni potreben.

(6) Znotraj varovanih območij daljnovodne povezave DV 110 Kidričevo – Ptuj na namenskih raba SK in A gradnja novih stanovanjskih objektov ali objektov v katerih se ljudje zadržujejo dlje časa, ni dopustna.

#### 76. člen

##### (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

(1) Pri načinih osvetljevanja je potrebno upoštevati predpise s področja varstva pred svetlobnim onesnaževanjem okolja. Moč svetil ne sme presežati mejnih vrednosti, ki so določene z veljavnimi predpisi o varstvu pred svetlobnim onesnaževanjem.

(2) Letna poraba vseh svetilk, ki so na območju občine vgrajene v razsvetljavo javnih cest in drugih javnih površin ali objektov in so v upravljanju občine, ne sme presežati predpisanih mejnih vrednosti porabe energije na prebivalca v občini.

(3) Zaradi negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja živalskih vrst (npr. nočni metulji, netopirji) ter vpliva na zdravje ljudi je osvetljevanje območij potrebno načrtovati tako, da bo svetloba časovno omejena in prostorsko usmerjena prosti tlom. Osvetljevanje se izvede s svetlobnimi telesi, ki so v skladu z veljavnimi predpisi o varstvu pred svetlobnim onesnaževanjem.

(4) Investitor oz. upravljavec virov svetlobe mora izvesti sanacijo oz. zamenjavo obstoječih virov svetlobe, ki niso skladni z določili področne zakonodaje in ne ustrezajo zakonsko določenim mejam vrednosti svetlobnega onesnaževanja.

#### 77. člen

##### (osvetlitev in osončenje)

(1) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Obstoječim in novim stavbam je potrebno v vsaj enem bivalnem prostoru (dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba) zagotoviti naravno

osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda najmanj 1 uro dnevno na dan 21. december in najmanj 3 ure dnevno na dan 21. marec oz. 21. september.

#### 78. člen

##### (varstvo pred poplavami)

(1) Obstoječe objekte v območju poplavne ogroženosti Q100 v preostalem, nizkem in srednjem poplavnem razredu je potrebno varovati pred poplavami s protipoplavnimi paneli do kote Q100 z varnostnim nadvišanjem 0,5 m nad to koto.

(2) Ob obstoječih objektih v območju poplavne ogroženosti ni dopustna gradnja polnih ograj in drugih prečnih objektov s polnim prerezom, ki bi kakorkoli poslabšali obstoječo poplavno varnost.

(3) Pri dovoljenih novogradnjah po veljavnih predpisih o sprejemljivih gradnjah na poplavnem območju v preostalem in nizkem razredu poplavne ogroženosti, je ob upoštevanju pogojev iz vodnega soglasja in okoljevarstvenega soglasja dopustna gradnja nad koto Q100 z varnostnim nadvišanjem v obliki dviga terena z nasutjem. Gradnja kleti v območju poplavne ogroženosti ni dopustna.

(4) Gradnja enostavnih objektov (nadstrešnice, pomožni objekti) na območju poplav je dopustna, vendar je potrebno omenjene objekte načrtovati iz hidrofobnih materialov in na način, da ne ovirajo pretoka poplavnih voda. Prav tako morajo biti enostavni objekti namenjeni le shranjevanju predmetov, ki ne reagirajo v stiku z vodo. Takšne predmete se lahko shranjuje le na koto Q100 + 0,5 m oz nad Q500.

#### 79. člen

##### (spremljanje stanja okolja in upoštevanje omilitvenih ukrepov)

(1) Kazalci stanja okolja, ki jih mora občina spremljati v času veljave tega akta (povzeti iz Okoljskega poročila) so:

1. emisije toplogrednih plinov (javno dostopne podatke preko državnega monitoringa emisij TGP);
2. povprečni letni dnevni promet (PLDP) za pomembnejše prometnice na območju občine (javno dostopne podatke preko državnega monitoringa prometa);
3. voditi število priključkov na plinovodno omrežje (preko upravljavca plinovodnega omrežja);
4. voditi evidenco kotlovnice in območij proizvodnih dejavnosti ter porabo energije na območju občine glede na posamezne energente;
5. spremljati javno dostopne podatke o onesnaženosti zunanega zraka preko državnega monitoringa;
6. spremljati določila in spremembe Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in zakonodaje, ki se nanaša na določitev stopnje varstva pred hrupom glede na podrobnejšo namensko rabo prostora in jo ustrezno prilagajati spremembam;
7. spremljati nastajanje novih potencialno konfliktnih območij hrupa in poskrbeti za njihovo odpravljanje;

8. spremljati stanje vodotokov na območju občine preko državnega monitoringa stanja površinskih vod;
  9. spremljati trend obremenjenosti območja OPN z odpadnimi vodami ter na podlagi tega zagotavljati zadostne kapacitete čistilnih naprav;
  10. spremljati območja ogrožena zaradi poplav ter spremembe razredov poplavne nevarnosti, s čemer se pogojuje izvedba posegov na teh območjih;
  11. spremljati stanje podzemnih vod na območju občine preko državnega monitoringa kakovosti podzemnih vod;
  12. voditi evidenco priključkov na javni vodovod in kanalizacijsko omrežje;
  13. delež rabe energije iz fosilnih goriv;
  14. število velikih kurilnih naprav na območju OPN;
  15. število objektov za intenzivno rejo živali (IPPC zavezanci);
  16. število gospodarskih con;
  17. površino območij stanovanj znotraj varovanega pasu državnih cest in železniške proge Pragersko-Hodoš;
  18. število stanovanjskih objektov v bližini (manj kot 500 m) površin z objekti za intenzivno rejo živali v večjem obsegu (IPPC zavezanci);
  19. delež prebivalstva priključenega na javni vodovod in kanalizacijsko omrežje;
  20. monitoring kvalitete vode, ki se uporablja za oskrbo s pitno vodo iz zasebnih zajetij;
  21. površino najboljših kmetijskih zemljišč (K1) na območju vodovodnega zajetja in najožjega VVO (VVO1);
  22. vrste in količine komunalnih in drugih odpadkov, ki nastajajo na območju občine;
  23. delež gospodinjstev vključenih v javni odvoz komunalnih odpadkov;
  24. število nelegalnih odlagališč odpadkov in zagotavljati njihovo sanacijo;
  25. letno porabo električne energije za potrebe javne razsvetljave na območju občine;
  26. ob vsaki spremembi prostorskih aktov spremljati obseg oz. površino območij z opredeljeno namensko rabo, ki vključuje stavbe z varovanimi prostori znotraj varovanih območij daljnovodov ter po potrebi definirati pogoje gradnje in zagotoviti nadzor upoštevanja le-teh;
  27. spremembo namenske rabe prostora in po potrebi zagotavljati nadomestna kmetijska zemljišča;
  28. spremljati potencialno konfliktna območja zaradi izvedbe OPN;
  29. ob vsaki spremembi prostorskih aktov na območju OPN ustrezno namenski rabi prostora določiti stopnje varstva pred hrupom ter meje III. in IV. območja varstva pred hrupom.
- (2) O stanju izbranih kazalcev okolja in morebitnih izvedenih ukrepov, mora občina obveščati javnost na običajen ali dogovorjen način, v primeru podanih pritožb prebivalcev zaradi vplivov na okolje pa ukrepati v skladu s predpisanimi postopki.

### 3.2.6 Prostorski izvedbeni pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

#### 80. člen

##### (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo VII. stopnje po EMS lestvici oziroma s projektnim pospeškom tal(g) 0,125. Na celotnem območju občine je potrebno upoštevati standarde za projektiranje potresno odpornih konstrukcij.

(2) V ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oz. dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

(3) Na ogroženih območjih je potrebno omogočiti varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine.

(4) Vse zelene in druge javne odprte površine se urejajo tako, da je v primeru naravnih ali drugih nesreč mogoča njihova uporaba za potrebe zaščite in reševanja.

(5) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je potrebno zagotoviti z odmiki in požarnimi ločitvami od parcelnih mej in med objekti, z intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila, viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

(6) Na območjih brez hidrantnega omrežja in na območjih, kjer pretoki na omrežju ne zagotavljajo ustrezne preskrbe s požarno vodo, je potrebno zagotoviti požarne bazene in druge ustrezne ureditve.

(7) Dostopne in dovozne poti ter postavitve in delovne površine za gasilska vozila morajo ustrezati predpisanim standardom.

(8) V območjih velike požarne ogroženosti gozdov ni dopustno načrtovati dejavnosti in prostorskih ureditev, ki bi pomenile dodatno tveganje za življenje ljudi ter za materialne dobrine in naravo.

(9) Na območju tveganj zaradi industrijskih nesreč je potrebno prostorske ureditve načrtovati tako, da bodo izključene veržne nesreče, izključeni, zmanjšani ali zadržani prenosi začetih izrednih dogodkov, zmanjšane posledice v primeru nesreč in omogočeno uspešno ukrepanje v okviru zaščite in reševanja. Zato je potrebno zagotavljati ustrezne odmike med dejavnostmi oz. objekti.

(10) V projektni dokumentaciji je za objekte na potencialnih območjih požarne ogroženosti potrebno opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov in z možnostjo širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter opredeliti ukrepe varstva pred požarom. (11) Za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč je potrebno:

1. v delih naselij, ogroženih zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
2. sanirati objekte in naprave, da bodo v dobrem stanju in s tem nenevarni za okolico,
3. zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
4. zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
5. za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oz. opuščati obstoječo neustrezno rabo.

### 3.3 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji

#### 81. člen

##### (podeželska naselja - SK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za podeželska naselja, namenjena bivanju, spremljajočim dejavnostim in kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi, se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: DR 01, DR 02, DR 03, GV 01, GV 02,

HA 01, HA 02, SK 01, SV 03, SV 04, SH 02, SH 03, ZH 01, ZH 06, DP 43.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine podeželskega naselja (SK), namenjene bivanju in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Dopustne spremljajoče dejavnosti v območjih podeželskih naselij so dejavnosti osnovnega šolstva, zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, uslužnostno obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni rabi površin, v kolikor so skladne z vlogo in funkcijo naselij.

(5) Dopustno je prepletanje bivanja, spremljajočih dejavnosti in površin kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. ustrezna velikost gradbene parcele, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredna navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje,
4. pri spremljajočih trgovskih, gostinskih, turističnih, predelovalnih, gradbenih in storitvenih dopolnilnih dejavnostih na stanovanjskih površinah, je površina prostorov za te dejavnosti omejena na 150 m<sup>2</sup> zazidane površine,
5. za izvajanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji je dopustna večja površina prostorov kot 150 m<sup>2</sup>, razen za nove objekte in naprave energetskih sistemov za proizvodnjo energije iz obnovljivih virov za lastno uporabo ali dopolnilno dejavnost na kmetiji, katerih površina mora biti manjša od skupne površine objekta oz. objektov, ob katere se umeščajo,
6. 30% BTP kmetije ali individualnih stanovanjskih objektov je lahko namenjeno mirnim poslovnim dejavnostim. Površine spremljajočih dejavnosti, ki so vir vplivov na okolje, morajo imeti poleg površin za izvajanje dejavnosti tudi površine za omilititev vplivov teh dejavnosti na sosednja zemljišča (zelene površine, cca 30% ali drugi ustrezní omilitveni ukrepi) kot ločilne pasove med objekti, zaradi zagotovitve odmikov območij spremljajočih dejavnosti in območij stanovanj,
7. skupna površina spremljajočih dejavnosti na namenski rabi SK v posamezni EUP ne sme presegati 40% vseh BTP stanovanjskih delov kmetij oz. stanovanjskih hiš.

(6) Med dopustnimi dejavnostmi izven občinskega središča imajo prednost dejavnosti, ki so povezane s kmetijstvom.

(7) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v tretjem, četrtem in petem odstavku tega člena.

(8) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) je:

1. pri kmetijah do vrednosti 0,2 (dopustno pa je povečanje do vrednosti 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugim

pogojem in predlagano povečanje izhaja iz obstoječe večje izrabe zemljišč, ki jo pogojuje zasnova naselij v arhitekturni krajini – ravninska strnjena obcestna naselja z iztegnjenimi domovi (v obliki črke I, L, T ali U, v nadaljevanju na ključ) v EUP DR 01, GV 01, HA 02, SH 03, SV 03 in ZH 01,

2. pri stanovanjskih in drugih stavbah do vrednosti 0,4, dopustno pa je povečanje do vrednosti 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugim pogojem in predlagano povečanje izhaja iz obstoječe večje izrabe zemljišč, ki jo pogojuje zasnova naselij v arhitekturni krajini – npr. ravninska strnjena obcestna naselja.

(9) Faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, (razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž nad terenom in celotno površino parcele, namenjene gradnji) je:

1. pri kmetijah do vrednosti 0,4 z možnostjo povečanja do 1,2 (povečanje je odvisno od povečave faktorja zazidanosti) v EUP DR 01, GV 01, HA 02, SH 03, SV 03 in ZH 01,
2. pri stanovanjskih in drugih stavbah do vrednosti 0,8 z možnostjo povečanja do 1,2 (povečanje je odvisno od povečave faktorja zazidanosti).

(10) Pri objektih z arhitekturno tipiko iztegnjenega doma na ključ morajo biti posamezni deli objekta po namembnosti ločeni s protipožarnimi zidovi.

(11) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustna gradnja počitniških hiš.

(12) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(13) Pri ostalih rabah v EUP DR 01, GV 01, GV 02, HA 01, HA 02, SK 01, SV 04, SH 02, SH 03, ZH 01 in DP 43 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

(14) Vzpostavitev zelenega naselbinskega roba:

1. pri gradnji na stavbnih zemljiščih ob robu naselij v EUP DR 01, DR 02, GV 01, GV 02, HA 02, SH 02, SH 03, SK 01, SV 03, ZH 01 in ZH 06, ki predstavljajo manjše širitve za potrebe obstoječih dejavnosti ali kmetij v podeželskih naseljih ali funkcionalne zaokrožitve naselij, je potrebno ob stiku širitve z odprtim prostorom vzpostaviti enak naselbinski rob, kot ga imajo sosednje pozidane površine (nižja ozelenjena ograja in zasaditev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami), razen v primerih, kjer naselbinski rob predstavlja obstoječi gozd,
2. pri gradnji na stavbnih zemljiščih ob robu naselij v EUP DR 03, SV 03 in SV 04, ki se širijo v območja dolgoročne širitve naselja (EUP DR 07, DR 08, SV 08 in SV 09) je potrebno ohranjati obstoječi naselbinski rob in vzpostaviti enak naselbinski rob, kot ga imajo sosednje pozidane površine (nižja ozelenjena ograja in zasaditev z nižjimi grmovnimi vrstami, vendar brez višjih drevesnih vrst, razen posameznih sadnih dreves),
3. pri obstoječih objektih za intenzivno vzrejo živali je potrebno vzpostaviti ozelenitev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami najmanj v eni vrsti ali v širšem pasu, če to dopuščajo lastninska razmerja.

(15) V EUP SK 01 je na parceli št. 284/1 k.o. Skorba potrebno, zaradi ohranjanja ugodnega prehranjevalnega habitata kvalifikacijskih vrst območja Natura 2000,

ohraniti ali vzpostaviti (zasaditi) mejice, posamična drevesa in grmovne skupine.

(16) V EUP SK 01 je na parceli št. 284/1 k.o. Skorba dopustna samo gradnja kmetijskih objektov.

(17) Pri umeščanju novih objektov namenjenih za rejo živali je potrebno za vsak objekt pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati podrobnejšo oceno vplivov na okolje, ki mora temeljiti na konkretnih podatkih predvidenega objekta. Novi objekti za intenzivno vzrejo živali niso dopustni, v obstoječih objektih pa ni dopustno izvajanje dejavnosti v obsegu intenzivne vzreje živali.

(18) Na parceli št. 85/4 k.o. Hajdina se lahko ohrani legalno zgrajeni del objekta, v katerem je poleg obstoječe namembnosti dopustna tudi namembnost, ki je skladna z dejavnostmi v EUP ZH 01. Nadaljnje prizidave objekta v vertikalni in horizontalni smeri niso dopustne, enako ne povečanje površine za vzrejo živali. Ob navedenem objektu je potrebno vzpostaviti ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje, kot so: ozelenitev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami najmanj v eni vrsti ali v širšem pasu, če to dopuščajo lastninska razmerja, na objektu pa vse tehnične ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje in zdravje ljudi.

## 82. člen

### (stanovanjske površine - SS)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za stanovanjske površine, namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, se urejajo naslenje EUP ali deli EUP: GV 03, ZH 02 in ZH 10.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stanovanjske površine (SS), namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Dopustne spremljajoče dejavnosti v območjih stanovanjskih površin, namenjenih bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, so dejavnosti trgovske, poslovne, gostinske, uslužnostno obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev, storitvene dejavnosti ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni rabi površin, v kolikor so skladne z vlogo in funkcijo naselij.

(5) Dopustno je prepletanje bivanja in spremljajočih dopustnih dejavnosti, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. ustrezna velikost gradbene parcele, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredna navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje,
4. pri novih spremljajočih dejavnostih na stanovanjskih površinah je površina prostorov za te dejavnosti omejena na 150 m<sup>2</sup> zazidane površine, večja velikost, je odpustna v primeru, ko izhaja iz potreb območja za posamezno dejavnost in jo pristojni organ občine opredeli kot javni interes,
5. 30% BTP vsakega stanovanjskega objekta v območju je lahko namenjeno mimim poslovnim dejavnostim. Spremljajoče dejavnosti, ki so vir dodatnih vplivov na okolje, morajo imeti poleg površin za izvajanje dejavnosti, tudi površine za omilitve vplivov teh dejavnosti na sosednja zemljišča (zelene površine, cca 30% ali drugi

ustrezni omilitveni ukrepi). Skupna površina spremljajočih dejavnosti na namenski rabi SS v posamezni EUP ne sme presegati 40 % vseh BTP.

(6) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) je največ do vrednosti 0,4. Dopustna je gostejša pozidava (vrstne hiše, hiše dvojčki), kjer se faktor zazidanosti poveča v skladu s standardi za takšno zazidavo.

(7) Faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, (razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž nad terenom in celotno površino parcele, namenjene gradnji) je največ do vrednosti 0,8.

(8) Vzpostavitev zelenega naselbinskega roba pri gradnji na stavbnih zemljiščih ob robu naselij v EUP GV 03, ZH 02 in ZH 10, ki predstavljajo manjše širitve za potrebe obstoječih dejavnosti ali funkcionalne zaokrožitve naselij, je potrebno ob stiku širitve z odprtim prostorom vzpostaviti enak naselbinski rob kot ga imajo sosednje pozidane površine (nižja ozelenjena ograja in zasaditev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami), razen v primerih, kjer naselbinski rob predstavlja obstoječi gozd.

(9) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(10) Pri ostalih rabah v EUP GV 03, ZH 02 in ZH 10 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

## 83. člen

### (osrednja območja centralnih dejavnosti – CU)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za osrednja območja centralnih dejavnosti z namensko rabo prostora CU se urejajo naslednje EUP: SH 01, ZH 04.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina. V EUP SH 01 je na nazazidanih površinah namenjenih izvajanju vzgojne in izobraževalne dejavnosti dopustna le gradnja objektov za to dejavnost. Pri obstoječih objektih namenjenih bivanju in izvajanju kmetijske dejavnosti pa je dopustna poleg nadomestnih objektov tudi gradnja objektov za lastne potrebe.

(4) Zaradi zagotavljanja vitalnosti, privlačnosti in programske pestrosti območja centralnih dejavnosti je v območjih EUP iz prvega odstavka tega člena dopustno:

1. vertikalno mešanje dejavnosti (po etažah istega objekta),
2. horizontalno nizanje dejavnosti (ob trgu, prometnici),
3. združevanje dejavnosti po območjih (izobraževanje, vzgoja, šport, kultura, uprava ...).

(5) V območjih centralnih dejavnosti je potrebno urediti zelene površine v javni rabi in jih, z ozirom na funkcijo posameznega dela zelenih površin, ustrezno oblikovati ter skrbeti za njihovo redno vzdrževanje.

(6) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena.

(7) Dopustno je prepletanje dejavnosti, opisanih v drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena, če so izpolnjeni pogoji, opisani v petem odstavku 82. člena tega odloka, pri čemer ne veljajo določila pete točke petega odstavka prejšnjega člena.

(8) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(9) Dopusten faktor zazidanosti parcele je do 0,6; dopusten faktor izrabe zemljišča pa do 1,6. Na območju šole in vrtca je ta faktor dopusten ob pogoju, da je zagotovljen prepisan standard zelenih površin, igrišč in drugih površin za te dejavnosti.

(10) Pri gradnji večstanovanjskih stavb ali poslovno stanovanjskih stavb v območju, višina teh stavb ne sme presežati višine obstoječih stavb v EUP za več kot 10 %. Višine stavb je potrebno proti robu območja (stik s kmetijskimi zemljišči ali drugo rabo, kjer visoke stavbe niso dopustne) ustrezno znižati. Priporočljiva višina je do največ  $(nK) + P + 2N + M$ . Priporočljiva višina za šolske objekte je  $(K) + P + 1n$ , za predšolsko vzgojo  $(K) + P + M$  (pri čemer se v mansardi uredijo pomožni prostori).

(11) Dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih spremljajočim dejavnostim z javno ali poslovno namembnostjo pod pogojem, da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja.

(12) V EUP SH 01 je pri ureditvi površin za mirujoči promet je potrebno upoštevati PIP za ozelenitev takšnih površin, opredeljenih v tem odloku, pri športnih igriščih pa vzpostaviti ločilni zeleni rob z intenzivnimi kmetijskimi površinami. V EUP ZH 04 je pri gradnji na stavbnih zemljiščih ob robu naselja je potrebno vzpostaviti enak naselbinski rob kot ga imajo sosednje pozidane površine (nižja ozelenjena ograja in zasaditev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami), razen v primerih, kjer naselbinski rob predstavlja obstoječi gozd.

(13) Delež površin namenjenih centralnim dejavnostim v območjih namenske rabe osrednjih centralnih dejavnosti v EUP SP 01 ne sme presežati 90 %, v EUP ZH 04, kjer je načrtovan večji delež večstanovanjskih objektov, pa ne sme presežati 60 % BTP.

#### 84. člen

##### (druga območja centralnih dejavnosti – CD)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za druga območja centralnih dejavnosti z namensko rabo prostora CD se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: SK 01, SV 05, SH 04.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot druga območja centralnih dejavnosti (CD), kjer prevladuje določena dejavnost navedena v drugem odstavku prejšnjega člena odloka, razen stanovanj.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Zaradi zagotavljanja vitalnosti, privlačnosti in programske pestrosti območja centralnih dejavnosti je v območjih EUP iz prvega odstavka tega člena dopustno:

1. vertikalno mešanje dejavnosti (po etažah istega objekta),
2. horizontalno nizanje dejavnosti (ob trgu, prometnici),
3. združevanje dejavnosti po območjih (izobraževanje, vzgoja, šport, kultura, uprava ...)

(5) V območjih centralnih dejavnosti je potrebno urediti zelene površine v javni rabi in jih, z ozirom na funkcijo posameznega dela zelenih površin, ustrezno oblikovati ter skrbeti za njihovo redno vzdrževanje.

(6) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena.

(7) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8) Pri ostalih rabah v EUP SK 01 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

(9) Dopusten faktor zazidanosti parcele je do 0,6; dopusten faktor izrabe zemljišča pa do 1,6. Vse površine in objekti morajo biti namenjene izvajanju centralnih dejavnosti.

(10) Pri novogradnji stavb v območju mora višina novih stavb upoštevati tehnične standarde za posamezno dejavnost, višina teh stavb ne sme presežati višine obstoječih stavb v EUP za več kot 10 %. Višine stavb je potrebno proti robu območja (stik s kmetijskimi zemljišči ali drugo rabo, kjer visoke stavbe niso dopustne) ustrezno znižati. Priporočljiva višina je do največ  $(K) + P + 1N + M$ .

(11) Dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih spremljajočim dejavnostim z javno ali poslovno namembnostjo pod pogojem, da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja.

#### 85. člen

##### (gospodarske cone - IG)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja proizvodnih dejavnosti z namensko rabo prostora IG (gospodarske cone) se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: DR 06, SV 02.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine gospodarske cone (IG).

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) V EUP iz prvega odstavka tega člena je kot dopustne spremljajoče dejavnosti dopustno umestiti prometne terminale, tovarniške trgovine, manjše obrtne dejavnosti, ki podpirajo osnovno proizvodnjo, ter komunalne in energetske dejavnosti (tudi proizvodnja energije kot spremljajoč proizvodni proces s postavitvijo sončnih celic na strehe objektov in na neizrabljene talne površine). V EUP iz prvega odstavka tega člena ni dopustno umestiti bivanja in spremljajočih dejavnosti bivanja, objektov

primarne kmetijske proizvodnje in dejavnosti, ki bi ogrožale varnost ljudi in premoženja.

(5) Ureditve v EUP iz prvega odstavka tega člena morajo upoštevati naslednje prostorske določbe:

1. faktor zazidanosti parcel je do največ 0,8,
2. zagotoviti je potrebno najmanj 10% zelenih površin.

(6) Dopustno je odstopanje pogojev velikosti in oblikovanja objektov, navedenih v tretjem odstavku tega člena. Dopustno odstopanje mora upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi obstoječim kakovostnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora,
2. objekti in ureditve, ki mejijo na javni prostor v naseljih (ob upoštevanju gradbenih linij), morajo biti po zasnovi, gostoti, oblikovanju in rastru javnih komunikacij usklajeni s preostalo pozidavo širšega prostora,
3. gornje določbe ne veljajo za objekte, ki so zaradi tehnoloških zahtev izrazito višji (tovarniški dimniki, stoječi silosi), take objekte je potrebno kakovostno oblikovati kot prepoznavne prostorske poudarke oziroma točke identifikacije prostora,
4. vsi objekti na parceli morajo biti medsebojno oblikovalsko usklajeni,
5. poslovne, upravne, administrativne, prodajne in podobne dejavnosti morajo biti ob javnem prostoru, drugi proizvodni objekti pa v notranjosti proizvodnih kompleksov,
6. dopustno je združevanje objektov v nize in kareje,
7. zaradi izvajanja tehnološkega procesa so dopustni tehnološki objekti večjih tlorisnih dimenzij, pri katerih dolžina nekajkrat presega višino, oblikovanje takih objektov mora biti prilagojeno značilnostim prostora, saj je v nekaterih primerih take objekte smiselno horizontalno poudariti, v drugih primerih pa je potrebno horizontalno komponento prekinjati, da se zmanjša vtis obsežnosti ali vtis postavljanja prostorskih pregrad,
8. najvišja dopustna višina zaključnega venca, razen pri izrazito višjih objektih iz tretje točke tega odstavka in pri objektih, ki jim je zaradi tehnoloških zahtev potrebno zagotoviti višjo višino, je največ 12 m nad predvideno talno ureditvijo,
9. dopustna je ravna, enokapna ali večkapna streha minimalnega naklona, iz naklonu strehe primernih materialov (tudi pokritje s sončnimi celicami ali sončnimi zbiralniki kot strešno kritino),
10. dopustna je barva fasad in kritine v barvnih tonih, ki ne izstopajo iz okolja.

(7) Velikost parcele, namenjene gradnji, mora omogočati normalno obratovanje in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen, če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

(8) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(9) Pri ostalih rabah v EUP SV 02 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

## 86. člen

### (območja proizvodnih dejavnosti - IK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja proizvodnih dejavnosti z namensko rabo prostora IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo) se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: DR 05, GV 01, SK 01, DP 59, DP 60, DP 61.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo (IK), ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin in rejo živali.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) V EUP v katerih se izvaja dejavnost intenzivne vzreje živali v farmskih objektih, so kot spremljajoče dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost dopustne dejavnosti obdelave, skladiščenja in prodaje pridelkov, manjše obrtne dejavnosti, ki vzdržujejo osnovno proizvodnjo, ter komunalne in energetske dejavnosti (tudi proizvodnja energije kot spremljajoč proizvodni proces s postavitvijo sončnih celic na strehe objektov in na neizrabljene talne površine, odlaganje odpadkov in stranskih proizvodov, če niso moteči za okolje).

(5) V EUP iz prvega odstavka tega člena, v katerih se izvaja dejavnost intenzivne pridelave rastlin v vrtnarskih objektih, rastlinjakih ali plastenjakih, so kot spremljajoče dejavnosti, ki dopolnjujejo osnovno dejavnost dopustne dejavnosti obdelave, skladiščenja in prodaje pridelkov, manjše obrtne dejavnosti, ki vzdržujejo osnovno proizvodnjo, ter komunalne in energetske dejavnosti (črpališča, manjše čistilne naprave, odlaganje odpadkov in stranskih proizvodov, če niso moteči za okolje, transformatorske postaje in druge energetske ureditve ali objekti v primeru večje potrebe po energiji za ogrevanje).

(6) V EUP iz prvega odstavka tega člena na rabi IK ni dopustno umestiti bivanja in spremljajočih dejavnosti bivanja in dejavnosti, ki bi ogrožala varnost ljudi in premoženja.

(7) Ureditve v EUP iz prvega odstavka tega člena morajo upoštevati naslednje prostorske določbe:

1. faktor zazidanosti (Fz) parcel je do največ 0,8,;
2. dopusten faktor izrabe parcele namenjene gradnji je do 1,6 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica tehničnih zahtev za posamezno dejavnost;
3. zagotoviti je potrebno najmanj 10% zelenih in manipulativnih površin.

(8) Oblikovanje objektov mora v EUP iz prvega odstavka tega člena upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi obstoječim kakovostnim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremi in drugih oblikovanih značilnostih prostora,
2. gornje določbe ne veljajo za objekte, ki so zaradi tehnoloških zahtev izrazito višji (stoječi silosi, visoki odzračevalniki), take objekte je potrebno kakovostno oblikovati kot prepoznavne prostorske poudarke oziroma točke identifikacije prostora,
3. poslovne, upravne, administrativne, prodajne in podobne spremljajoče dejavnosti morajo biti ob javnem prostoru, drugi proizvodni objekti pa v notranjost proizvodnih kompleksov,
4. dopustno je združevanje objektov v nize in kareje,
5. zaradi izvajanja tehnološkega procesa so dopustni tehnološki objekti večjih tlorisnih dimenzij, pri

katerih dolžina nekajkrat presega višino, oblikovanje takih objektov mora biti prilagojeno značilnostim prostora z dodatnimi horizontalnimi poudarki ali vertikalnimi prekinitvenimi poudarki, da se zmanjša vtis obsežnosti ali vtis postavljanja prostorskih pregrad,

6. pri objektih za intenzivno vzrejo živali je dopustna dvokapna streha z minimalnim naklonom 12° v enem nivoju ali lomljena simetrična dvokapnica v dveh nivojih, s kritino primerno naklonu strehe (tudi pokritje s sončnimi celicami ali sončnimi zbiralniki kot strešno kritino). Oblika in naklon strehe sta lahko tudi drugačna, če je objekt zgrajen iz prefabriciranih elementov. Dopustna širina objektov je do 25 m, razmerje stranic pa lahko presega predpisano razmerje 1:3, ki je značilno za tradicionalno gradnjo iztegnjenih domov v kulturni krajini,
  7. dopustna je barva fasad in kritine v naravnih barvnih tonih, ki ne izstopajo iz okolja,
  8. objekti za intenzivno pridelavo rastlin v naselju ali ob robu naselja ne smejo presegati višine sosednjih objektov, oblikovanje konstrukcije mora upoštevati tradicionalno oblikovanje objektov, dopustno je oblikovanje strešnega dela konstrukcije kot enokapne, dvokapne, ravne ali polokrogle (valjaste) oblike,
  9. pri ribogojniških ureditvah na ali ob naravnih vodah, ki niso grajeni objekti, je potrebno enako kot pri grajenih objektih, upoštevati takšen način obratovanja, ki bo zagotavljal upoštevanje in izvajanje okoljskih predpisov in omogočal zajemanje in čiščenje onesnaženih vod pred izpustom v naravne vodotoke.
- (9) Velikost parcele, namenjene gradnji, mora omogočati normalno obratovanje in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen, če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.
- (10) Pri dejavnostih, kjer so pričakovane povečane emisije, je potrebno izvajati monitoring za spremljanje izpustov v okolje.
- (11) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.
- (12) Pri ostalih rabah v EUP GV 01- in SK 01 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.
- (13) Pri umeščanju novih objektov namenjenih za intenzivno rejo živali je potrebno za vsak objekt pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati podrobnejšo oceno vplivov na okolje, ki mora temeljiti na konkretnih podatkih predvidenega objekta.
- (14) V EUP DP 59 so dopustne le objekti, ureditve in dejavnosti iz petega odstavka tega člena.
- (15) V EUP DP 60 so dopustni le objekti in ureditve za potrebe vzreje rib in spremljajoči objekti za nemoteno obratovanje ribogojnice: vstopni prostor, prostori za vzgojo mladice, shrambe orodja in hrane, mešanje hrane, prodajo rib in spremljajoči prostori (upravni in ostali spremljajoči objekti, objekti za pripravo ulovljenih rib - piknik prostor ...).
- (16) Pri novogradnjah objektov intenzivne vzreje živali, razen ribogojnic, je potrebno vzpostaviti ozelenitev z nižjimi ali višjimi grmovnimi in drevesnimi vrstami najmanj

v eni vrsti ali v širšem pasu, če to dopuščajo lastninska razmerja.

### **87. člen (športni centri - BC)**

- (1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za posebna območja športnih centrov se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: DR 01, SH 05, ZH 11, ZH 12, DP 03 in DP 58.
- (2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot športni centri (BC), za športne površine in objekte, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam.
- (3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.
- (4) Dopustne spremljajoče dejavnosti v posebnih območjih športnih centrov so dejavnosti določene v petem odstavku tega člena. Namenjene so dopolnjevanju ponudbe zadovoljevanja potreb obiskovalcev na področju športa, rekreacije in aktivnega oddiha ter ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja.
- (5) Dopustno je prepletanje športnih, rekreacijskih in pristočasnih dejavnosti ter dopolnilnih dejavnosti preskrbe s športno opremo, rekreacijskih in pristočasnih dejavnosti, gostinskih dejavnosti, zdravstvenih in ostalih dejavnosti za potrebe športnikov (npr. fizioterapija, nega telesa ipd.), če so izpolnjeni naslednji pogoji:
  1. ustreznost velikosti gradbene parcele, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa gostov, zaposlenih in dnevnih obiskovalcev objektov,
  2. neposredna navezanost na prometno infrastrukturo,
  3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje,
  4. pri dopolnilnih trgovskih, gostinskih, storitvenih dejavnostih v obstoječih ali novih objektih, ki so namenjeni za izvajanje dejavnosti športa in rekreacije, je dopustna velikost, ki mora biti usklajena s potrebami območja za posamezno dejavnost, kar na osnovi predhodno izdelanih izdelanih strokovnih podlag in ocene sprejemljivosti potrdi občina.
- (6) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov in delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v tretjem, četrtem in petem odstavku tega člena.
- (7) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) je do vrednosti 0,4 (dopustno pa je povečanje do vrednosti 0,6 z objekti za širitev ponudbe, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugim pogojem).
- (8) Faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, (razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž nad terenom in celotno površino parcele, namenjene gradnji) do vrednosti 0,8 z možnostjo povečanja do 1,2 (povečanje je odvisno od povečave faktorja zazidanosti).
- (9) Velikost večjih objektov mora upoštevati določbe petega odstavka tega člena, manjši nezahtevni in enostavni objekti pa velikosti, ki veljajo za takšen tip objektov. Oblikovanje objektov mora izhajati iz standardov za izvajanje posamezne dejavnosti in mora biti oblikovsko izpeljano iz arhitekturne tipike objektov v arhitektonski krajini. Dopustni so sodobnejše oblikovani objekti, z ravno streho, in poudarjeno obulično (vstopno) fasado. Objekti v EUP morajo biti medsebojno oblikovsko usklajeni.

(10) V EUP SH 05 je dopustna izgradnja tribune, ki bo hkrati služila tudi klubskim prostorom in drugim spremljevalnim prostorom v kontekstu športnega centra (slačilnice, sanitarije, skladišče, pisarne, trgovina s športno opremo, fitness, gostinski lokal ...) ter ureditev parkirišča za avtobus in osebna vozila.

(11) V EUP DP 58 je na namenski rabi BC dopustna gradnja samo infrastrukture, ki je nujno potrebna za delovanje kartodroma (poligon, parkirišče, sanitarije, prometna signalizacija za dirkališče ipd.). Gradnja turističnih ali drugih športno-rekreacijskih objektov ni dopustna. Pri poseganju v prostor na območju EUP DP 58 je potrebno upoštevati izdano okoljevarstveno soglasje, št. 35405-154/2002, z dne 12.09.2003 ter Poročilo o vplivih na okolje za krajinsko ureditev območja ob obvodnem kanalu HE Zlatoličje in razširitev kanala, št. 2136/98 (oktober 1998), ki ga je izdelalo podjetje VGB Maribor.

(12) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(13) Pri ostalih rabah v EUP DR 01, SH 05, ZH 12, DP 03 in DP 58 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

#### **88. člen**

##### **(območja površin za oddih, šport in rekreacijo - ZS)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja za šport in rekreacijo Občina Hajdina ureja naslednje EUP ali dele EUP: DR 04, SK 02, SV 06, SV 10, SH 05, SH 06, ZH 02, ZH 12, DP 03.

(2) Namenska raba v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine za oddih, rekreacijo in šport (ZS), ki so namenjena oddihu rekreaciji in športom na prostem.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) V EUP so površine, namenjene za oddih, rekreacijo in šport, na katerih je dopustna izobraževalna, športna in rekreacijska dejavnost s spremljajočimi dejavnostmi, ki so potrebne za izvajanje teh dejavnosti-klubska dejavnost, slačilnice in sanitarni prostori, prostori za gledalce - tribune, parkirne površine in postavitve športne ter urbane opreme, ne pa gostinske, trgovske in ostale poslovne dejavnosti namenjene javnosti.

(5) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(6) Pri ostalih rabah v EUP SV 10, SH 05, SH 06, ZH 02, ZH 12 in DP 03 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

(7) V EUP SK 02 je potrebno za osvetljevanje celotnega območja uporabiti ustrezna svetila z navzdol usmerjenim snopom svetlobe brez UV svetlobe in pri tem upoštevati predpise o svetlobnem onesnaževanju okolja. Območje je dovoljeno osvetljevati le v času prireditve. Ob

zahodnem robu EUP SK 02, ki meji na kmetijske površine, je potrebno zasaditi mejico iz lokalnih avtohtonih lesnih vrst.

(8) V EUP DP 03 je na namenski rabi ZS na območju obstoječih tenis igrišč in nogometnega igrišča dopustna nadgradnja območja z nadaljnjo manjšo športno infrastrukturo in objekti v okviru obstoječega tenis igrišča in nogometnega igrišča (v vektorskih podatkih sta določena ločena poligona). Na preostalem večjem delu območja EUP DP 03 z namensko rabo ZS ni dopustna gradnja nobenih objektov, parkirišč, cest ipd. Območje se prepusti naravni sukcesiji zaraščanja v obrežni gozd. Za obiskovanje in rekreacijo se uporabljajo obstoječe poti in ceste.

(9) V EUP SH 05 je ob stiku zelenih površin z obstoječim gozdom potrebno vzpostaviti ločilni pas, ki bo predstavljal prehod visoke gozdne vegetacije v talne ureditve zelenih površin.

#### **89. člen**

##### **(pokopališča - ZK)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za pokopališča Občina Hajdina ureja naslednje EUP: ZH 08.

(2) Namenska raba v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot pokopališče (ZK), namenjeno površinam za pokop in spominu na umrle.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) V EUP je dopustno izvajanje gospodarske javne službe namenjene vzdrževanju pokopališča, pokopom in izvajanju spomina na umrle.

(5) V EUP pokopališča je dopustna postavitve spomenikov, nagrobnih znamenj in spominskih obeležij ter spremljajočih objektov za izvajanje te dejavnosti kot so mrliške vežice (tudi kapelice za opravljanje verskih obredov), sanitarije ali drugi spremljajoči objekti (prodaja cvetja, urbana oprema, svetila, avtomati za zalivanje, prodajo sveč).

(6) Dopustna je ureditev površin za mirujoči promet in hortikulturne ureditve prostih, obrobni in skupnih površin.

(7) S pisnim pristankom Občine Hajdina je dopustna postavitve enostavnih objektov za občasno ali stalno prodajo sadik, cvetja in sveč in drugih grobnih dodatkov, zaprtega ali odprtega tipa.

(8) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

#### **90. člen**

##### **(območja drugih urejenih zelenih površin - ZD)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja drugih zelenih površin se ureja naslednje EUP ali dele EUP: SV 02, SH 03, ZH 10, DP 25.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZD v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot druge urejene zelene površine (ZD), kot zeleni pasovi z zaščitno oz. drugo funkcijo.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.



(4) V EUP drugih urejenih zelenih površin so dopustne dejavnosti gospodarskih služb, vezane na vzdrževanje drugih urejenih zelenih površin, ter primarna dejavnost kmetijstva in gozdarstva, pri čemer je v območju varstva kulturne dediščine oziroma v območju ohranjanja narave potrebno upoštevati omejitve, ki izhajajo iz varovalnega režima kulturne dediščine oziroma ohranjanja narave.

(5) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(6) Pri ostalih rabah v EUP SV 02, SH 03 in ZH 10 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

### 91. člen

#### (območja prometne in okoljske infrastrukture)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja prometne in okoljske infrastrukture v naseljih in v odprtem prostoru se urejajo naslednje EUP ali deli EUP: GV 02, HA 01, HA 02, SK 01, SV 04, SH 02, SH 03, ZH 01, ZH 09, DP 06, DP 33.

(2) Namenska raba na območjih prometne in okoljske infrastrukture je opredeljena kot: 1. območje prometnih površin (P), znotraj prometnih površin pa kot:

1. površine cest (PC),
2. ostale prometne površine (PO), namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (npr. parkirišča, večja postajališča avtobusnega in železniškega prometa ...),

2. območja okoljske infrastrukture (O), namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Na površinah opredeljene namenske rabe je dopustno izvajanje dejavnosti po namenski rabi. Prepletanje dejavnosti in spremljajoče dejavnosti so dopustni le v primeru, da spremljajoče dejavnosti niso moteče za izvajanje pretežne dejavnosti.

(5) Pri ostalih pogojih se uporabljajo določbe tega odloka v kolikor v nadaljevanju tega člena niso določena odstopanja od teh določb, ki jih je potrebno upoštevati pri poseganju v območjih prometne in okoljske infrastrukture.

(6) Lega objektov mora izhajati iz tehničnih predpisov, ki zagotavljajo tehnološko funkcionalnost objektov, in upoštevati obstoječo zasnovo prostora z lego objektov v prostoru, obstoječe in predvidene regulacijske črte (regulacijske linije, gradbene linije in gradbene meje), v kolikor to ni v nasprotju s tehničnimi standardi za gradnjo in funkcijo objektov in naprav posameznega področja dejavnosti.

(7) Velikost objektov mora upoštevati naslednje določbe:

1. velikost objektov mora upoštevati tehnične predpise in tipologijo gradnje objektov in naprav posamezne GJI,
2. novi objekti in naprave višinsko ne smejo izstopati iz okolja razen, ko njihovo višino določa tehnološka

funkcija objektov (vodni stolpi, komunikacijski stolpi, trafo postaje in drugi podobni objekti),

3. zmogljivost objektov mora biti načrtovana v skladu s potrebami in predvidenim razvojem,

4. objekti in naprave morajo zadovoljevati potrebe sodobnih tehnoloških procesov, za katere so grajeni.

(8) Oblikovanje objektov mora izhajati iz tehničnih predpisov posameznega področja ter arhitekturnih in prostorskih značilnosti arhitekturne krajine in jih kakovostno nadgrajevati.

(9) Pri oblikovanju je potrebno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP ali širši okolici (ulica, četrt, naselje, regija).

(10) Objekti, ki zaradi tehnološke funkcije presegajo višino ostalih objektov v območju, morajo biti kakovostno oblikovani kot vidni poudarki v prostoru.

(11) Ob robovih EUP morajo biti upoštevane urbanistične, arhitekturne in krajinske značilnosti posameznih območij, tako da je zagotovljen prehod med posameznimi značilnostmi območij.

(12) Parcelacija mora zagotavljati nemoteno funkcijo in obratovanje objektov.

(13) Pri posameznih ureditvah je potrebno upoštevati dodatne tehnične zahteve za posamezne dejavnosti.

(14) V območjih prometne infrastrukture v naseljih je dopustna gradnja javne razsvetljave in ločenih peš, kolesarskih in drugih koridorjev.

(15) Izven naselij je osvetlitev dopustna le na prometnih stičiščih v skladu s tehničnimi pogoji upravljavca GJI. Ob državnih prometnicah je dopustna gradnja posebnih kridorjev za počasnejši promet (traktorske ceste, kolesarske steze, pešpoti, pašne poti ...).

(16) V območjih veljavnih podrobnejših prostorskih aktov je potrebno upoštevati omejitve, ki jih ti akti predvidevajo za posege v prostor.

(17) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(18) Pri ostalih rabah v EUP GV 02, HA 01, HA 02, SK 01, SV 04, SH 02, SH 03, ZH 01, DP 06 in DP 33 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

### 92. člen

#### (površine razpršene poselitve – A, Ak)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja razpršene poselitve se ureja naslednje EUP ali dele EUP: DP 06, DP 16, DP 31, DP 32, DP 33, DP 39, DP 44, DP 57.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako A je opredeljena kot površine razpršene poselitve. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Na podrobnejši namenski rabi prostora A (površine razpršene poselitve) je lahko še podrobneje določena raba z oznako Ak, na kateri je dopustno graditi samo kmetijsko-gozdarske objekte, brez možnosti bivanja.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter

nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Na površinah razpršene poselitve A so dopustne dejavnostibivanja, kmetijstva z dopolnilnimi dejavnostmi na kmetiji, malega gospodarstva, turizma in druge oblike dela na domu.

(5) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, navedene v tretjem odstavku tega člena. Dopustno je prepletanje dejavnosti, vendar posegi v prostor, ki ne služijo razvoju kmetijske dejavnosti in razvoju dopolnilnih dejavnosti kmetij, ne smejo poslabšati funkcionalnosti kmetij in možnosti njihove širitve. Objekte, ki imajo z emisijami večji vpliv na okolje (hrup, smrad, povečan promet), na primer večje hleve in večje širitve hlevov, je dopustno graditi v delih EUP, ki so vsaj na eni strani odprti proti zemljiščem, na katerih se ne predvideva širitev poselitve.

(6) Nove kmetije in širitev kmetij v EUP so dopustne v območju stavbnega zemljišča z oznako A oziroma IK (območja z oznako IK so namenjena objektom za kmetijsko proizvodnjo – kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali brez stanovanjskih objektov), v kolikor so za to izpolnjeni prostorski in okoljski pogoji ter se s tem ohranja prepoznavne značilnosti prostora. Če na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi nezahtevnega ali enostavnega objekta iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, se ob obstoječih objektih kmetije za potrebe dejavnosti kmetije dopušča gradnja teh objektov tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče), vendar največ do 30 m od roba obstoječega stavbnega zemljišča.

(7) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo):

1. pri kmetijah je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2, v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo se faktor zazidanosti lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem,
2. pri stanovanjskih in drugih objektih je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki pa se v območjih z obstoječo večjo zazidanostjo lahko poveča na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem.

(8) Pri objektih, ki nimajo določenega stavbnega zemljišča, ker jih je dopustno graditi na kmetijskih, gozdnih oziroma ostalih zemljiščih (na primer enostavni objekti), ali pa gre za objekte, ki se ne prikazujejo v zemljiškem katastru (objekti brez trdnih temeljev), zgrajenih pred letom 1967, se kot funkcionalno zemljišče za njihovo nemoteno obratovanje določi 1,5 kratnik zazidane površine.

(9) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogozrenosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(10) Pri ostalih rabah v EUP iz prvega odstavka tega člena se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

(11) Na namenski rabi A je lahko 30% BTP vsakega stanovanjskega objekta ali kmetije namenjeno mirnim poslovnim dejavnostim.

### 93. člen

#### (območja kmetijskih površin – K1, K2)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja kmetijskih površin se urejajo naslednje EUP ali deli EUP:

1. GV 03, SH 06, DP 01, DP 05, DP 06, DP 08, DP 10, DP 12, DP 13, DP 15, DP 16, DP 19, DP 20, DP 29, DP 30, DP 31, DP 32, DP 33, DP 34, DP 36, DP 37, DP 39, DP 41, DP 42, DP 43, DP 44, DP 53, DP 56, DP 57,
2. namenjene za dolgoročno širitev naselij, dokler ni spremenjena namenska raba prostora: DR 07, DR 08, SK 03, SV 08, SV 09, SV 10, ZH 16,
3. v katerih veljajo DPA, površine pa ostajajo v dejanski namenski rabi (kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča), na katerih pa je potrebno upoštevati omejitve iz veljavnih DPA: DP 45, DP 48, DP 50.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot površine najboljših kmetijskih zemljišč (K1) oziroma kot površine drugih kmetijskih zemljišč (K2).

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Na namenski rabi kmetijskih zemljišč je dopustna kmetijska dejavnost.

(5) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, ki so namenjeni kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju brez bivanja, je dopustno graditi ob obstoječih objektih kmetije, izven stavbnega zemljišča kmetije. Gradnja kmetijsko-gozdarskih pomožnih objektov kot nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je mogoče graditi na kmetijskem zemljišču brez spremembe rabe izven naselij, razen v skladu s pogoji določenimi v tem členu, ni dopustna, saj takšni objekti niso značilni za kulturno krajino Dravskega polja.

(6) Na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot kmetijska zemljišča, je poleg posegov, navedenih v prejšnjih odstavkih tega člena dopustno graditi, izvajati ali urejati:

1. agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
2. objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti in vinske kleti, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov;
3. čebelnjak, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m<sup>2</sup>,
4. staja, to je lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m<sup>2</sup>,
5. pomožna kmetijsko – gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo prosti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža,
6. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov,
7. raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira,
8. začasni objekti in začasni posegi, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:

- a. oder z nadsterškom sestavljen iz montažnih elementov,
  - b. cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
  - c. začasna tribuna za gledalce na prostem,
  - d. premični objekti za rejo živali v leseni izvedbi (npr. premični čebelnjak, premični kokošnjak, premični zajčnik),
9. opazovalnica, to je netemeljena lesena konstrukcija (npr. lovska preža, ptičja opazovalnica),
10. začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, v skladu s pravilnikom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
11. dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt:
- a. ki ga je dopustno graditi na kmezijskih zemljiščih,
  - b. ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,
12. gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini:
- a. daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
  - b. lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja, s pripadajočimi objekti in priključki nanje,
13. rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot, pešpot, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste.
- (7) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.
- (8) Pri ostalih rabah v EUP GV 03, SH 06, SV 10, DP 01, DP 05, DP 06, DP 08, DP 15, DP 16, DP 19, DP 20, DP 29, DP 31, DP 32, DP 33, DP 36, DP 37, DP 39, DP 43, DP 44, DP 57 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.
- (9) V EUP DR 07, DR 08, SK 03, SV 08, SV 09, SV 10, ZH 16, ki so opredeljene kot dolgoročne širitve naselij in se bodo po spremembi namenske rabe urejale s podrobnejšim prostorskim aktom, je potrebno poleg PIP-ov za namensko rabo v EUP, upoštevati tudi podrobnejša merila in pogoje za območja, za katera je predvidena priprava OPPN.

#### 94. člen

##### (območja gozdnih površin – G)

- (1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja gozdnih površin se urejajo naslednje EUP ali deli EUP:
1. DP 01, DP 05, DP 06, DP 08, DP 15, DP 16, DP 17, DP 19, DP 20, DP 29, DP 31, DP 32, DP 33, DP 36, DP 37, DP 44, DP 55, DP 57, DP 58,
  2. v katerih veljajo DPA, površine pa ostajajo v dejanski namenski rabi (kmetijska zemljišča,

gozdna zemljišča), na katerih pa je potrebno upoštevati omejitve iz veljavnih DPA: DP 45, DP 48.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot gozdna zemljišča (G).

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Na območju namenske rabe prostora, opredeljenem kot gozdna zemljišča, je dopustno izvajati:

1. omrežja naslednje gospodarske javne infrastrukture: cevovodi za pitno vodo, odpadno vodo, tehnološko vodo, cevovodi za toplo vodo, paro, stisnjen zrak, elektroenergetski vodi, komunikacijski vodi, plinovodi, naftovodi; za vso predhodno navedeno GJI v tej točki je na območju gozdov dopustno izvajati pripadajoče objekte omrežja GJI ter priključke na omrežja GJI,
2. gradnje novih cest, predvidenih v izvedbenem delu OPN v prikazu gospodarske javne infrastrukture,
3. rekonstrukcije lokalnih cest in javnih poti,
4. gradnje kolesarskih poti, sprehajalnih in drugih poti,
5. ureditve za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
6. izvedba vzdrževalnih del na obstoječih objektih in napravah,
7. izvedba gozdnih učnih poti,
8. gradnja gozdnih cest, ki so namenjene predvsem gospodarjenju z gozdom,
9. priprava ali gradnja vlak za spravilo lesa, če je tako opredeljeno v gozdnogojitvenem načrtu, ki ga izdelava Zavod za gozdove Slovenije,
10. ureditev stojišč stalnih naseljenih čebelnjakov in stojišč za začasne dovoze čebel,
11. postavitve lovskih prež in krmišč za divjad, če je taka postavitve predvidena z lovsko-gojitvenim načrtom.
12. gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, določenih v Prilogi 2 k temu odloku.

(5) Posegi iz prejšnjega odstavka so dopustni le, če vplivi posega v gozd ne bodo negativno vplivali na gozdni ekosistem in funkcije gozdov. K posegom, navedenim v prejšnjem odstavku, je potrebno pridobiti soglasje pristojne javne gozdarske službe.

(6) Dopustne so tudi druge ureditve, ki niso gradnja v skladu s predpisi o graditvi objektov, če so usklajene s predpisi s področja varstva gozdov.

(7) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8) Pri ostalih rabah v EUP DP 01, DP 05, DP 06, DP 08, DP 15, DP 16, DP 19, DP 20, DP 29, DP 31, DP 32, DP 33, DP 36, DP 37, DP 44, DP 57 in DP 58 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

#### 95. člen

##### (območja voda – VC, VI)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja voda Občina Hajdina ureja naslednje EUP ali dele EUP: DP 01, DP 02, DP 03.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območja površinskih voda (in

sicer kot celinske vode z oznako VC) ali kot območje vodne infrastrukture z oznako VI.

(3) V EUP iz prvega odstavka tega člena je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v Prilogi 1 k Odloku o OPN Hajdina, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 k Odloku o OPN Hajdina.

(4) Pri poseganju v bližino vodotokov in ostalih vodnih površin je v vodne in obvodne površine dopustno posegati v skladu s predpisi o vodah.

(5) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici 42. člena tega odloka navedene omejitve, je pri posegih v prostor potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostala območja, ki so določeni v predhodnih členih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(6) Pri ostalih rabah v EUP DP 01 in DP 03 se za poseganje na površino druge rabe uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni v PIP za ta območja rabe.

(7) Na brežine odvodnega kanala in sam odvodni kanal HE Zlatoličje ni dovoljeno odlaganje nobenega materiala.

(8) V EUP DP 03 na delu parcele št. 816/4 k.o. Hajdoše z namensko rabo VI, kjer je bilo, skladno z izdanim okoljevarstvenim soglasjem, št. 35405-154/2002, z dne 12.09.2003 ter določili Poročila o vplivih na okolje za krajinsko ureditev območja ob obvodnem kanalu HE Zlatoličje in razširitev kanala, št. 2136/98 (oktober 1998), ki ga je izdelalo podjetje VGB Maribor, na območju vzpostavljeno vodno telo, ki predstavlja sekundarni habitat kvalifikacijskim vrstam območja POV Drava, ni dovoljeno graditi nobenih objektov ali druge infrastrukture (poti, klopi, zaklonov ...). Brežine vodnega telesa se prepusti naravni sukcesiji zaraščanja z grmovnicami in drevesi.

### **3.4 Prostorski izvedbeni pogoji za območja predvidenih OPPN**

#### **96. člen**

##### **(območja s predvidenimi OPPN)**

(1) Občina je v skladu z načrtovanimi posegi in namensko rabo opredelila naslednja območja (EUP), za katera je predvidena priprava in sprejem OPPN: SV 01, SV 07, ZH 07, ZH 13 in ZH 15.

#### **97. člen**

##### **(dopustni posegi pred izdelavo OPPN)**

(1) Za EUP, za katere je predvidena izdelava podrobnejših prostorskih načrtov, so do sprejema OPPN, dopustne naslednje vrste gradenj in ureditev:

1. redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih;
2. rekonstrukcije, prizidave obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe podrobnejšega prostorskega načrta;
3. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe na obstoječih gradbenih parcelah, v skladu z namensko rabo obstoječih objektov, postavitve začasnih objektov in ograj;
4. odstranitev obstoječih objektov in gradnja na lokaciji predhodno odstranjenega objekta ter druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča, ki ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe OPPN;
5. gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN;

6. gradnja objektov in naprav za potrebe obrambe in zaščite ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
7. postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
8. izvedba tematskih raziskav za namen določitve varstvenih režimov in evidentiranja stanja.

(2) V EUP DR 07, DR 08, SK 03, SV 08, SV 09, SV 10 in ZH 16, ki predstavljajo dolgoročne širitve naselij, s katerimi se spreminja prostor in za katere je obvezna izdelava podrobnejših prostorskih načrtov, so do uskladitve namenske rabe prostora in sprejema podrobnejšega prostorskega načrta, dopustne naslednje vrste gradenj in ureditev:

1. ureditve, ki omogočajo uporabo in vzdrževanje dosedanje namenske rabe prostora;
2. novogradnja objektov in naprav javne gospodarske infrastrukture in enostavnih ter nezahtevnih objektov, v kolikor ne bodo onemogočale zasnove in izvedbe podrobnejšega prostorskega načrta.

(3) V EUP predvidenih dolgoročnih širitvah iz drugega odstavka tega člena niso dopustni posegi, ki bi povečevali vrednost zemljišč zaradi možnosti dolgoročne spremembe namenske rabe v stavbno zemljišče kot so:

1. nova zasaditev trajnih nasadov, če je bila površina do sedaj brez trajnih nasadov,
2. izvedba agrarnih operacij, razen tistih, ki so potrebne za vzdrževanje dosedanje namenske rabe,
3. izvedba parcelacije za prodajo stavbnih zemljišč.

(4) Na manjših območjih notranjega razvoja v EUP, kjer bi se izvedla zgostitev pozidave brez predhodne izdelave OPPN (takšni primeri so opustitev kmetije in namesto nje gradnja stanovanjskih in drugih objektov ali preusmeritev kmetije, zapolnitve vrzeli ali zaključena pozidava, kjer bi v vseh predhodno navedenih primerih nastalo manj kot 8 gradbenih parcel na površini, manjši od 80 arov), morajo investitorji predhodno zagotoviti izdelavo elaborata sprejemljivosti posega – lokacijski preizkus, ki ga mora potrditi pristojni organ občine po lastni strokovni presoji ali po predhodnem mnenju pooblaščenega strokovne organizacije. Lokacijski preizkus mora podati sprejemljivo zasnovo za:

1. prometno ureditev območja z navezavo na obstoječo omrežje,
2. energetsko in komunalno ureditev s priključki na obstoječe omrežje,
3. povezave in soodvisnosti s sosednjimi območji, upoštevati je potrebno tudi možnost škodljivega vplivanja na soseščino,
4. pozidavo območja, vključno z ureditvijo zasebnih in skupnih zelenih površin.

#### **98. člen**

##### **(splošni PIP za pripravo, spremembo ali dopolnitev OPPN)**

(1) Za EUP, kjer je predvidena priprava OPPN, je dopustna priprava enotnega OPPN za celotno območje EUP ali več ločenih OPPN za posamezne dele EUP, ki predstavljajo prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo), pri čemer dinamika priprave OPPN za posamezne dele EUP zagotavlja smiselno zaporednost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je opredeljena izdelava OPPN, je potrebno pripraviti ustrezne strokovne podlage za celotno območje OPPN in sočasno s delom občinskega podrobne prostorskega načrta sprejeti za celotno območje tudi rešitev omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter izdelati program opremljanja zemljišča,

ki bo podlaga za izračun stroškov komunalnega opremljanja tudi za vsak posamezni občinski podrobni prostorski načrt.

(3) Mejo OPPN, ki je prikazana v grafičnih prikazih tega OPN, je v postopku priprave dopustno prilagoditi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Mejo OPPN je dopustno spreminjati pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo lastniki na novo vključenih ali izključenih parcel ali da občinski svet Občine Hajdina sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi s spremembo območja OPPN.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je z OPPN-jem dopustno opredeliti del ali celotno območje urejanja kot čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, kar pri načrtovanju zahteva upoštevanje urbanističnih, arhitekturnih in tehničnih ukrepov za zagotavljanje varstva pred hrupom.

(5) Nezazidana stavbna zemljišča na območju predvidenega OPPN morajo lastniki parcele do pričetka izvajanja OPPN vzdrževati v urejenem stanju. Za vmesno obdobje je dopustna začasna sprememba dejanske rabe, ki ne sme biti funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(6) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere je obvezna izdelava OPPN, v OPN pa niso predvideni, so:

1. gradnja objektov z enim, dvema ali tremi stanovanji v območju individualnih družinskih hiš, kadar gre za najmanj osem objektov na sklenjenem (povezanem) območju ali sklenjeno nepozidano območje meri najmanj 0,8 ha površine ali kadar sklenjeno območje nepozidanih in pozidanih stavbnih zemljišč, ki se bo na novo pozidalo ob predhodni odstranitvi obstoječih objektov, obsega najmanj 0,8 ha površine,
2. gradnja objektov z več stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja, kadar je zmožljivost objekta več kot 50 stanovanj oziroma 100 postelj,
3. kamp nad površino 0,5 ha,
4. površine, kjer je zaradi obstoječe stihijske pozidave potrebno zagotoviti javno cestno omrežje in urediti dostop do objektov in parcel neposredno z javnega cestnega omrežja, v ta namen je potrebno urediti novo parcelacijo za gradnjo objektov in za zagotovitev prometnih površin (novo parcelacijo se lahko izvede s komasacijo zemljišč),
5. objekti gospodarske javne infrastrukture, ki obsegajo več kot 0,5 ha ureditev.

(7) OPPN, ki ni posebej opredeljen v OPN, je dopustno izdelati za prostorske ureditve večjega obsega, za katere so znani investitorji, za prostorske ureditve, s katerimi se načrtuje novo gospodarsko javno infrastrukturo ali rekonstrukcijo obstoječe, s katerimi se načrtuje urejanje površin javnega dobra, predvidene sanacije, prenovo naselij, sanacijo posledic naravnih nesreč in s katerimi se nasploh načrtuje urejanje območij.

(8) V postopku priprave OPPN mora načrtovalec upoštevati usklajene zahteve (pogoje) nosilcev urejanja prostora in pridobiti natančne podatke o poteku tras obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture ter jih upoštevati v postopku priprave OPPN.

#### 99. člen

##### (dodatni pogoji in merila za izdelavo OPPN)

(1) Dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor oziroma pripravo OPPN določajo izhodišča, ki jih morata pripravljavec in investitor upoštevati v postopku priprave in sprejema OPPN. Dodatni pogoji in merila za izdelavo OPPN so za posamezne enote urejanja prostora podani v nadaljevanju tega člena.

(2) V EUP SV 01 je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:

1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je IP (površine za industrijo). Predvidena je postavitve objektov za potrebe mesnopredelovalne industrije (mesnopredelovalni objekt, hladilnica ...);
2. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo proizvodnih, skladiščnih, energetskih in podobnih ter spremljajočih objektov;
3. upoštevanje varstvenih režimov ter predpisov varovanja okolja;
4. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki izhaja iz obstoječih objektov proizvodnega območja (gospodarska cona Slovenja vas – EUP SV 02) in nadgradnjo tega oblikovanja, ki bo hkrati prilagojena tehnološkimi postopkom posameznih dejavnosti in bo ohranjala krajinsko privlačnost območja;
5. dopustna višina objektov je 15 m, največji dopustni faktor zazidanosti gradbene parcele je 0,6, največji dopustni faktor izrabe gradbene parcele je 1,2. Največja dopustna faktorja zazidanosti gradbene parcele in izrabe gradbene parcele se izjemoma lahko prekoračita, če pomenita večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah. Tlorisna zasnova objektov naj ohranja gradbeno razmerja avtohtone gradnje, višinska zasnova pa naj bo prilagojena višinam avtohtonih gradenj oz. naj ohranja razmerja med višino in tlorisom značilnim za avtohtone gradnje.
6. zaradi večjega odstotka utrjenih površin, predvidenih gradenj in nižjeležečega terena je potrebno vse objekte višunsko locirati vsaj 0,3 m nad okoliškim terenom, proizvodne objekte pa vsaj 0,9 m nad terenom.
7. vzpostavitev omrežij in objektov GJI, ki bo izhajalo iz potreb posameznih dejavnosti s povezovanjem v celotnem območju širše (medobčinske) gospodarske cone in bo zagotavljalo priključevanje posameznih objektov na vsa omrežja GJI;
8. posebno pozornost je potrebno nameniti prometni ureditvi znotraj območja OPPN, da bo v možni največji meri zadostovala logističnim potrebam območja glede na potrebe dejavnosti, ob upoštevanju manipulativnih in urgentnih poti. Površine za parkiranje je potrebno predvideti znotraj območja OPPN ob upoštevanju potreb predvidene dejavnosti;
9. poiskati je potrebno takšno rešitev umestitve ureditev, ki bo zagotovila ohranitev ali vzpostavitev mejic, posameznih dreves in grmovnih skupin lokalno avtohtonih vrst. Zasaditev ob objektih mora biti izvedena z avtohtonimi rastlinskimi vrstami;
10. pogoje varovanja zdravja z upoštevanjem dopustnih vrednosti hrupa, odvajanja odpadnih vod in odvoza odpadkov, elektromagnetnega sevanja, energetske varčnosti objektov, svetlobnega onesnaževanja in onesnaževanja tal.

(3) V EUP SV 07 je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:

1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je IG (gospodarske cone);
2. funkcionalno povezanost z obstoječimi dejavnostmi v soseščini z možnostjo logističnega povezovanja in izrabe eksternih učinkov območja;
3. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo proizvodnih, skladiščnih, energetskih in podobnih ter spremljajočih objektov;
4. upoštevanje varstvenih režimov ter predpisov varovanja okolja;
5. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki izhaja iz obstoječih objektov proizvodnega območja

(gospodarska cona Slovenja vas – EUP SV 02) in nadgradnjo tega oblikovanja, ki bo hkrati prilagojena tehnološkimi postopkom posameznih dejavnosti in bo ohranjala krajinsko privlačnost območja;

6. vzpostavitev omrežij in objektov GJI, ki bo izhajalo iz potreb posameznih dejavnosti s povezovanjem v celotnem območju širše gospodarske cone in bo zagotavljalo priključevanje posameznih objektov na vsa omrežja GJI.
- (4) V EUP ZH 07 Zgornja Hajdina – dom starostnikov – je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:
1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je SB (stanovanjske površine za posebne namene). Dopustne so dejavnosti namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju ostarelih (dom starostnikov) in spremljajoče dejavnosti, ki služijo za potrebe opravljanja osnovnih dejavnosti;
  2. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo stanovanjskih objektov za bivanje starostnikov;
  3. v skladu z zakonskimi določili iz področja varovanja kulturne dediščine je potrebno pred izvedbo investicije izdelati posebne strokovne zasnove oz. konzervatorski program, ki bo na podlagi dodatnih arheoloških predhodnih raziskav v smislu detekcije in vrednotenja arheoloških ostalin (površinski arheološki pregled v mreži s sondiranjem in geofizikalne arheološke raziskave), podal izhodišča tako za varovanje arheološke dediščine kot za načrtovanje oz. izdelavo projektne dokumentacije. Dokončna podrobna namembnost zemljišč se določijo šele na podlagi rezultatov arheoloških zavarovalnih izkopavanj na zemljiščih z izdelavo ustrezne dokumentacije, ki omogoča znanstveno obdelavo najdišča in ustrezno zaščito arheoloških najdb. Zagotoviti bo potrebno prezentacijo eventualno odkritih arheoloških zidanih struktur »in situ«, to je na mestu najdbe, in predstavitev v sklopu nove arhitekture in /ali v ureditvi njene okolice oz. spremembo izvedbenega načrta, ki bi utegnil škoditi arheološki dediščini;
  4. posebno pozornost je potrebno nameniti ustreznim oblikovni zasnovi stavbnega kompleksa zaradi ohranjanja značilne zahodne hajdinske vedute s cerkvijo sv. Martina;
  5. kritina mora biti iz žgane opeke ali iz betona v obliki in barvi kritin iz žgane opeke;
  6. dopustna maksimalna višina objektov je K+P+1;
  7. druge varstvene režime v prostoru.
- (5) V EUP ZH 13 Zgornja Hajdina – Megalaxia – je poleg splošnih usmeritev potrebno upoštevati:
1. izhodiščno namensko rabo prostora v EUP, ki je ZS (površine za oddih, rekreacijo in šport). Te površine so namenjene oddihu, rekreaciji in športu. Dopustne spremljajoče dejavnosti so le dejavnosti, ki služijo za potrebe rekreacije in športa;
  2. tehnične predpise, ki urejajo gradnjo predvidenih objektov in ureditev;
  3. upoštevanje varstvenih režimov in predpisov varovanja okolja;
  4. v okviru izdelave OPPN je potrebno poiskati takšno rešitev umestitve ureditev, ki bo zagotavljala ohranitev z vidika narave pomembnih habitatov ter opredelila načrt ureditve in rabe območja brez bistvenega vpliva na sosednje gozdne površine (preprečevanje prekomernega hrupa in svetlobnega onesnaževanja);
  5. pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati naravne omejitve (višino podtalnice, vodovarstveno območje) in temu primerno prilagoditi ustrezne tehnične rešitve gradnje in ustrezne tehnične ukrepe pri možnem razlitju nevarnih snovi;

6. zagotoviti dovolj parkirnih mest, ki so potrebna za opravljanje dejavnosti;
  7. za zmanjšanje vpliva na krajino in zmanjšanje vedutne izpostavljenosti je potrebno predvideti po obodu območja proti odprtemu prostoru (razen proti avtocesti) zasaditev z avtohtonim visokoraslim drevjem;
  8. izločiti načrtovanje objektov, ki v skladu z uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. list št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15), niso dopustni;
  9. v fazi izdelave OPPN je potrebno izdelati prometno preveritev oz. študijo kot obvezno strokovno podlago pri nadaljnjem načrtovanju.
- (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 priznana 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 okolišim 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.

#### 4 Prehodne in končne določbe

##### 100. člen (dokončanje postopkov)

- (1) Postopki za izdajo dovoljenja za poseganje v prostor, ki so bili pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in dokončajo po določenih aktov, ki so na obravnavanem območju veljali pred uveljavitvijo tega odloka.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti končani v enem letu od pričetka del.

##### 101. člen (prenehanje veljavnosti)

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati za območje Občine Hajdina:

1. Prostorske sestavine dolgoročnega plana za območje Občine Hajdina:
  - a. Dolgoročni plan Občine Ptuj za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/1986, 20/1988, 219/90, 12/1993, 16/1994),

- b. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjen v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/1997),
  - c. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina za: odsek hitre ceste Hajdina - Ormož na območju Občine Hajdine, območje poselitve v naselju Zg. Hajdina, območje za šport in rekreacijo v naselju Zg. Hajdina (Uradni list RS, št. 45/2003),
  - d. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 78/2004),
  - e. Obvezna razlaga prostorskih aktov Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2008),
  - f. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2009);
  - g. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina – spremembe in dopolnitve 2009 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/2011).
2. Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina:
    - a. Družbeni plan Občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/1986, 28/1986, 12/1987, 28/1990-prečiščeno besedilo, 32/1990-popravek, 25/1991, 12/1993, 16/1994),
    - b. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana Občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjen v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/1997),
    - c. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina za: odsek hitre ceste Hajdina - Ormož na območju Občine Hajdine, območje poselitve v naselju Zg. Hajdina, območje za šport in rekreacijo v naselju Zg. Hajdina (Uradni list RS, št. 45/2003),
    - d. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 78/2004),
    - e. Obvezna razlaga prostorskih aktov Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 11/2008),
    - f. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Hajdina – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 5/2009);
  3. Prostorski ureditveni pogoji za območje Občine Hajdina:
    - a. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Mestne občine Ptuj izven mesta Ptuj

(Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/1992, 22/1992-popravek, 27/1993, 26/1994; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/1997, 12/1997-popravek, 23/2007-obvezna razlaga) v obsegu, ki ureja območje Občine Hajdina,

- b. Odlok o spremembah in dopolnitvah izvedbenega prostorskega akta: Prostorski ureditveni pogoji za območje Občine Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2007, 11/2008-obvezna razlaga);
4. Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev območja P10-S8/1Hajdina (Uradni list RS, št. 105/2003).

#### **102. člen**

##### **(veljavnost prostorskih aktov)**

(1) Po uveljavitvi tega odloka ostanejo na območju Občine Hajdina v veljavi in se še naprej uporabljajo:

1. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območji urejanja P10-S8/2 in P10-S8/3 Hajdina (Uradni list RS, št. 65/2006) – OPPN 1,
2. Uredba o državnem lokacijskem načrtu za cesto G1-2 (HC) Hajdina - Ptuj na območju Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 79/2004) – DPA 3,
3. Uredba o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Slivnica - Draženci (Uradni list RS, št. 73/2005) – DPA 1,
4. Uredba o državnem prostorskem načrtu za odsek avtoceste Draženci - mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 75/2010, 56/2012) – DPA 4,
5. Uredba o državnem prostorskem načrtu za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge

Pragersko - Hodoš (Uradni list RS, št. 51/2009) – DPA 2,

6. Uredbo o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod M9 Lendava-Kidričevo (Uradni list RS, št. 47/2016) – DPA 5,
7. Odlok o medobčinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora P10-P5 Zgornja Hajdina – ob avtocestnem priključku in P16-P9 Njiverce – ob avtocestnem priključku (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/2017) – OPPN 2.

#### **103. člen**

##### **(nadzor nad izvajanjem odloka)**

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja inšpektorat pristojen za prostor.

#### **104. člen**

##### **(vpogled v občinski prostorski načrt)**

(1) OPN Hajdina je na vpogled v času uradnih ur na sedežu Občine Hajdina in na sedežu Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju v Ptujju.

#### **105. člen**

##### **(začetek veljavnosti)**

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 20.6.2019

Datum: 350-8/2019

Občina Hajdina  
mag. Stanislav Žagar, župan











EUP / NAMENSKA RABA		SK	SS	CU	CD	IG	IK	BC	ZS	ZD	ZK	PC	PO	O	A	Ak	K1/K2	G	VCNI
	revizijski in drugi jašek, hidrant, črpalnice, grajeni oljni lovinik in lovinik maščob, ponikovalnica, prečrpovalna postaja ter merilna in regulacijska postaja, ekološki otok. <i>Sem ne spada:</i> bazen za gašenje požara (glej tč. 14), pomožni objekt na plinovodu, vročevodu, parovodu in toplovodu.																		
	<b>Nezahteven objekt:</b> noben	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Enostaven objekt – vsi</b>	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>15</sup>
21	<b>POMOŽNI LETALIŠKI, PRISTANIŠKI OBJEKT IN POMOŽNI OBJEKT NA SMUČIŠČU</b> <i>Sem med drugim spada:</i> – objekt navigacijskih služb zračnega prometa, svetlobni navigacijski objekt, pomožni objekti za obratovanje letališča, objekti in naprave za varovanje, – privez, ograja, pristaniška razsvetljava, objekt komunalne infrastrukture, – objekt na smučišču, ki se uporablja za obratovanje smučišča, prostor za nadzor delovanja smučišč ter prirčno skladišče za vzdrževanje žičniških naprav in za reševanje, razsvetljava smučišča, naprave za zasneževanje smučišča. <i>Sem ne spada:</i> – pomoč (glej tč. 12), pomožni komunalni objekt (glej tč. 19) – smučišče, ki ni objekt (brez grajenih žičniških in drugih naprav, npr. s premično vlečnico)																		
	<b>Nezahteven objekt:</b> noben	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Enostaven objekt:</b> –stavlbe: površina do vključno 40 m <sup>2</sup> , – gradbenoinženirski objekti: vsi,	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	da	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	da <sup>9</sup>
22	<b>POMOŽNI OBJEKTI NAMENJENI OBRAMBI IN VARSTVU PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POMOŽNI OBJEKT ZA SPREMLJANJE STANJA OKOLJA IN NARAVNIH POJAVOV</b> <i>Sem med drugim spada:</i> – objekt, namenjen obrambi, zaščiti in reševanju, npr. zaklon, zaklonilnik, vadbeni prostor, plezalni objekt, vadbeni bunker, vadišče na prostem, vojaško strelišče, – meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti.																		
	<b>Nezahteven objekt:</b> noben	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Enostaven objekt:</b> –stavlbe: površina do vključno 40 m <sup>2</sup> , – gradbenoinženirski objekti: vsi,	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da	da <sup>17</sup>	da	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da <sup>17</sup>	da	da	da	da	da <sup>6</sup>	da <sup>6</sup>	da <sup>15</sup>
	<b>VZDRŽEVANJE OBJEKTA** (IZ PRILoge 3 UREDBE O RAZVRŠČANJU)</b>																		
	<b>Dela v objektu</b> <i>Sem med drugim spada:</i> pleskanje, popravilo ali zamenjava poda, popravilo ali zamenjava notranjega stavbnega pohištva, suhomontažna dela in izvedba nenosilnih sten.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>10</sup>	da <sup>10</sup>	ne
	<b>Dela na ovoju objekta</b> <i>Sem med drugim spada:</i> obnova fasade, stavbnega pohištva in strešne kritline, vgradnja strešnih oken, izvedba frčad.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>10</sup>	da <sup>10</sup>	ne
EUP / NAMENSKA RABA		SK	SS	CU	CD	IG	IK	BC	ZS	ZD	ZK	PC	PO	O	A	Ak	K1/K2	G	VCNI
	<b>Zasteklitve objekta</b> <i>Sem med drugim spada:</i> zasteklitve lož, balkonov, teras in zunanjih stopnišč, namestitve senčil.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>10</sup>	da <sup>10</sup>	ne
	<b>Inštalacije in naprave v in na objektu</b> <i>Sem med drugim spada:</i> namestitve naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje, hlajenje, prežračevanje pripravo tople vode, osvetlitev, pridobivanje energije, komunikacije in zveze, namestitve dimniške tuljave.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>10</sup>	da <sup>10</sup>	ne
	<b>Dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta</b> <i>Sem med drugim spada:</i> izvedba del za ureditev dvorišča in vrta, vključno z asfaltiranjem in podobnim utrjevanjem dvorišča, tudi za parkiranje, vključno z dovizi oziroma dostopi in drugo opremo, npr. zapornice, terase na zemljišču, ter izvedba klančin, dostopov in drugih zunanjih grajenih ureditev za dostop in neovirano rabo objekta.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>10</sup>	da <sup>10</sup>	ne
	<b>Dela v zvezi z nekatégoriziranimi cestami in javnimi potmi</b> <i>Sem med drugim spada:</i> izvedba del v okviru vzdrževanja (npr. nasutje, utrjevanje ...) nekatégoriziranih cest in javnih poti, kolesarskih poti, poljskih poti in gozdnih poti.	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da	da <sup>20</sup>	da <sup>20</sup>	da <sup>15</sup>

\* Če je v prilogi označeno:

- da se v določeno kategorijo vrst objektov uvrščajo vsi objekti določene vrste (oznaka »vsi«), to pomeni, da so vsi objekti te vrste brezpogojno enostavni oziroma nezahtevni, razen če izpolnjujejo pogoje za zahteven objekt ali če je v besedilu uredbe izrecno določena izjema za določeno vrsto objektov (npr. prefabricirani proizvodi),
- da se v določeno kategorijo vrst objektov ne uvršča noben objekt določene vrste (oznaka »noben«), to pomeni, da noben objekt te vrste ni enostaven ali nezahteven objekt.

\*\* Vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba. To so dela, ki se izvajajo brez posega v njegovo konstrukcijo (rekonstrukcija) in niso samostojni objekt ter tako, da izpolnjujejo pogoje povezanosti s tlemi ali z objektom. Če ni izpolnjen pogoj povezanosti s tlemi ali z objektom, se tako delo ne šteje za graditev po ZGO-1 in ni predmet urejanja po tej uredbi. Ta uredba ne določa vzdrževalnih del v javno korist, ki jih urejajo drugi zakoni in na njihovi podlagi sprejeti predpisi (npr. Zakon o cestah, Zakon o elektronskih komunikacijah).

da dopustna gradnja objekta v EUP |  
ne ni dopustna gradnja objekta v EUP

- dopustno je na K1 in K2 postaviti objekte, ki se uvrščajo med majhne stavbe, majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, ter sosedske ograje in podporne zidove (podporni zidovi so dopustni le v okviru agromelioracije), vendar le na zemljišču, ki je bilo pri izdaji dovoljenja za gradnjo z lokacijsko ali gradbeno dokumentacijo določeno kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu,
- dopustno le v okviru agromelioracije. Postavitve podpornih zidov je dopustna tudi na zemljišču, ki je bilo pri izdaji dovoljenja za gradnjo z lokacijsko ali gradbeno dokumentacijo določeno kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu (ne glede na to ali poteka v okviru agromelioracije),
- dopustni vsi, s tem da je priključek na cesto za dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, dopusten le v primerih, ko gre za objekt:
  - ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
  - pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč ali
  - ki ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve,
- dopusten je zajem pitne in tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpalniščem in vodni zbiralnik,
- dopustne so vse stavbe, razen kleti in vinske kleti; dopustni so stolpni silosi; dopustni so vsi gradbeno inženirski objekti; dopusten je dvojni kozolec; dopusten je zbiralnik gnojnice ali gnojevke; dopustni so tudi objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen kleti ter vinske kleti, po velikosti pa ne presega velikost nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov,
- dopustni le pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti),
- dopustni le objekti, ki so v skladu s predpisi o cestah,
- dopustni le na zemljiščih obstoječih in novih kmetijskih gospodarstev, če je mogoče zagotoviti okoljske in prostorske predpise,
- dopustni le pristaniški objekti, kot so privez ograja, pristaniška razsvetljava, objekt komunalne infrastrukture, če so skladni s predpisi s področja voda,
- dopustni so le objekti v skladu s predpisi o gozdovih,
- dopustno je le objekti, ki so združljivi z osnovno dejavnostjo in niso namenjene intenzivni kmetijski proizvodnji,
- dopustno, če je združljivo z osnovno dejavnostjo,

- 13 dopustno je postaviti le varovalne in protihrupne ograje,  
14 dopustno je postaviti le varovalne, protihrupne in igniščne ograje,  
15 dopustni samo nezahtevni in/ali enostavni objekti, ki so skladni s predpisi o vodah,  
16 dopustni le objekti na športnih površinah namenjenih športom, ki vključujejo živali,  
17 dopustni le gradbenoinženirski objekti,  
18 dopustno le na obstoječih objektih in objektih, ki so dovoljeni na namenskih rabah K1, K2 ali G brez spremembe namenske rabe,  
19 dopustno le na zemljišču, ki je bilo pri izdaji dovoljenja za gradnjo z lokacijsko ali gradbeno dokumentacijo določeno kot pripadajoče funkcionalno zemljišče k objektu,  
20 dopustno na K1 in K2 ter G le ob rekonstrukciji občinskih in državnih cest v skladu s predpisi o cestah, dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarska pot in pešpot, opomi in podpomi zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, pomožni cestni objekti, urbana oprema) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,  
21 dopustna je rekonstrukcija kolesarskih poti, pešpoti in podobnih poti, če so kategorizirane v skladu s predpisi, ki ureja ceste (npr. kategorizirana državna kolesarska pot, kategorizirana občinska kolesarska pot,  
22 dopustna le čebelnjak kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m<sup>2</sup> in staja kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m<sup>2</sup>)

**OBČINA HAJDINA**

	Stran
782. Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Hajdina	1206