



POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

0. Uvod

OPPN se nanaša na širitev kmetije z objekti in napravami, ki služijo kmetijski dejavnosti. Investitor bi želel zagotoviti pogoje za gradnjo hleva za krave molznice in hleva za teleta.

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z ID. št. KMG-MID 100316899 po širitvi dela kmetije v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva. Ob samem obstoječem kmetijskem gospodarstvu zaradi konfiguracije terena in prostorske omejitve, širitev ni možna. Kmetija je družinska kmetija. Obstoječi objekti kmetije so locirani v zaselku Očeslavci, na območju površin podeželskega naselja, kjer kmetija nima več možnosti širitve in delno s pomožnimi kmetijskimi objekti na območju najboljših kmetijskih zemljišč-K1. Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obsega 43,77 ha zemljišč, od tega 41,27 ha lastnih obdelovalnih površin in 2,5 ha gozda. V najemu imajo še cca. 14,85 ha obdelovalne zemlje. Trenutno redijo 58 GVŽ, od tega 40 krav molznic, ostalo je mlada živina.

Zakon o kmetijskih zemljiščih omogoča lokalni skupnosti, da v kolikor to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje nekatere kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, in sicer:

- stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Kmetijsko gospodarstvo mora izpolnjevati še dva pogoja, in sicer:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju,
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude, z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 % svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eur.

Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva s št. KMG-MID 100316899, izpolnjuje pogoje za vključitev v postopek OPPN.

V okviru OPPN sta izdelana tudi Elaborat posegov na kmetijska zemljišča, ki obravnava variantne možnosti širitve kmetije, saj gre za predlog zemljišča s površino večje kot 5000 m², ter Elaborat ekonomike.

1. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

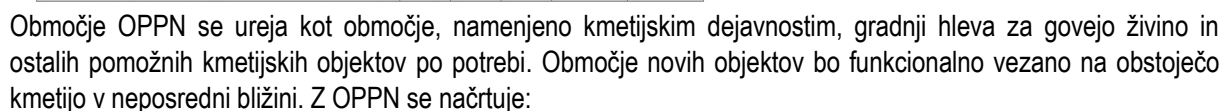
Ker zaradi prostorskih omejitev v okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva ni mogoče zagotoviti razvoja perspektivni kmetiji v okviru obstoječega stavbnega zemljišča, se zagotovi zemljišče za širitev kmetijskega



faza: predlog

Na območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetska in komunalna infrastrukturo.

Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo lahko segajo tudi izven območja OPPN.



- območje za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov,
- območje zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.



vrste dopustnih dejavnosti

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti.

Dopustne so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njim povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili.

vrste dopustnih objektov

Na območju OPPN so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- 12712 – stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- 12713 – stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe in
- 12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarnice ipd.)
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe.

Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, in sicer:

- 2112 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 2152 – zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč,
- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 22 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 3111 – trajno reliefno preoblikovanje terena,
- 3311 – drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje.

vrste dopustnih gradenj in del

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oziroma njihovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.



izraba prostora

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,8 in faktor zazidanosti 2,4.

Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,8 in faktor zazidanosti 2,4.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Hlev kot osnovni objekt ima podolgovati tlorisni gabarit, kateri je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Višinski gabarit je višina kmetijskih stavb je do dve etaži nad terenom,. Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha je simetrična dvokapnica, naklona med 15° do 45°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče temno sive barve ali opečne barve (navedeno velja za vse vrste objektov glede na zahtevnost). Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so dvokapnice v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta.

Dopustna je gradnja pomožnih (tudi kot enostavnih in nezahtevnih objektov) skladno z določili tega odloka. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na zemljiški parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom.

Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ do 15 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.

Dopustna je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije diskretno in znotraj zelene bariere.

Fasade osnovnega in pomožnih objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno in skladnih geometrijskih oblik. Barve fasade so v svetlih toplih barvnih tonih ali lesene oziroma kombinacija obojega. Prepovedane so žive in kričeče barve. Na vidno neizpostavljenih strehah objektov se dovoli postavitve sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme.

Zunanje ureditve in oprema se izvedejo sonaravno in se med seboj oblikovno uskladijo.

Dostopi in dovozi se uredijo preko obstoječih dovoznih priključkov in manipulativnih površin z vzhodne smeri obstoječega kmetijskega gospodarstva.

Dovozni priključek in manipulativne površine so prevozne okrog objekta, izvedejo se v makadamski obliki ali se asfaltirajo oziroma tlakujejo.

Podporni zidovi glede na konfiguracijo terena niso načrtovani, morebitni podporni zid se lahko izvede do višine 1,00 m, primerneje je teren urejati z brežino. V primeru gradnje podpornega zidu je le-tega potrebno ozeleniti.

Ograje na območju so lahko mrežne, lesene oziroma prednostno z zasaditvijo živice za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so dopustne do 1,20 m.



Zunanje površine se uredi sonaravno, z zatravljenimi površinami in ozelenitvijo z avtohtonimi vrstami rastlin; ohranja se odprte travnate površine, členjene s sklenjenimi živicami drevja, stari sadovnjaki in drugi elementi krajine. Vzhodni in južni rob območja se ozeleni in gosteje zasadi z drevjem (sadnim) in grmovnicami kot zeleni tampon proti stanovanjski pozidavi.

odmiki od mej sosednjih zemljišč

Odmiki med objekti oz. napravami in parcelnimi mejami morajo biti tolikšni, da:

- omogočajo varstvo pred požarom,
- omogočajo intervencijo v notranjost parcele,
- zagotavljajo sanitarne in druge pogoje,
- zagotavljajo ustrezno osončenost sosednje parcele ter
- zagotavljajo možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču.

Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti 4 m, odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov 1 m, odmiki kmetijsko – gospodarskih objektov pa 5 m oz. tolikšni, da ne bo ovirana ali motena sosednja posest in bo omogočeno redno vzdrževanje z lastnega zemljišča. Odmik od sosednje parcelne meje je lahko manjši, če je za to pridobljeno soglasje sosedu.

Odmiki od kategoriziranih državnih in občinskih cest morajo biti v skladu z veljavnimi državnimi in občinskimi predpisi, na osnovi katerih so bile ceste kategorizirane. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od predpisanega odmika in če je za to pridobljeno soglasje upravljavca ceste.

Odmiki od nekategoriziranih občinskih cest morajo biti 4 m. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenega odmika in če je za to pridobljeno soglasje upravljavca ceste.

Kmetijski objekti za proizvodno (npr. hlevi) morajo biti od objektov na sosednjih parcelah, v katerih stalno ali občasno bivajo ljudje, oddaljeni vsaj 15 m. Manjši odmiki so dopustni le, če je za to pridobljeno soglasje sosedu.

Gnojne jame in gnojišča morajo biti od objektov na sosednjih parcelah, v katerih stalno ali občasno bivajo ljudje, oddaljene vsaj 15 m ter izvedene po sanitarnih predpisih (nepropustno zaprte). Manjši odmiki so dopustni le, če je za to pridobljeno soglasje sosedu.

2. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodaja. Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJL se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJL. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJL obdelajo ter se zanje pripravi ustrezne tehnične rešitve.

V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJL zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJL zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJL.

V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJL.



Za projektiranje in gradnjo objektov GJI ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljalcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj in pogojev upravljavcev.

Opis prometnih ureditev

Območje OPPN se priključuje preko novega cestnega priključka na LC 104041 Spodnja Ščavnica — Lastomerci Ivanjševci Stavešinci - Očeslavci.

Pri načrtovanju se zagotovi:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov,
- načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- da s predlaganim posegom v varovalnem pasu lokalne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja lokalne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanje njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje lokalne ceste, idr...

Prometna ureditev območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju.

Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede v protiprašni izvedbi z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo se uredijo glede na potrebno prometno ureditev pod pogoji upravljalca. Vsi priključki (zavijalni radiji, širina) na javno prometno omrežje se uredijo tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti so zasnovane tako, da omogočajo neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

Parkirne površine se zagotovijo na obstoječih in predvidenih manipulativnih površinah kmetijskega gospodarstva.

Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih objektov se predvidi priključevanje iz obstoječega omrežja javnega vodovoda. Kmetijska objekta znotraj območja OPPN se priključujeta na obstoječe odjemno mesto, ki se nahaja na parc. št. 212/1, k.o. Očeslavci.

V sklopu predvidene gradnje je v predmetnem območju obdelave za priključitev objektov na vodovodno omrežje potrebno (po potrebi) rekonstruirati sekundarni vodovodni cevovod (dimenzije se določijo glede na potrebe in projektantskega izračuna) z navezavo na obstoječi cevovod.



Za vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Razvodno omrežje mora po potrebi zagotavljati požarno varnost.

Dovoli se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd..

Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravitelcem ob upoštevanju katastra obstoječih vodovodnih objektov in napeljav in občinskega predpisa s področja vodooskrbe. Detajlni tehnični in finančni pogoji za izgradnjo predvidenega cevovoda, bodo določeni v mnenju k investicijsko tehnični dokumentaciji, za katerega mora investitor (izvajalec) zaprositi pred izdajo ustreznih dovoljenj h gradnji ter financirati izvedbo.

Kanalizacijsko omrežje

Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteornih voda.

Komunalne odpadne vode iz objekta hleva niso predvidene. Odpadne vode iz hleva – gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, oz. v nepropustni laguni izračunane velikosti, od koder se odvaža na kmetijska zemljišča po 6-mesečnem odležanju. Nepropustna laguna se nahaja v okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva na parc. št. 212/2, k.o. Očeslavci.

V kolikor bodo pri dejavnosti nastajale industrijske odpadne vode, jih je potrebno speljati na čistilno napravo. Identifikacijska št. komunalne čistilne naprave je 3488. Prav tako je potrebno komunalne odpadne vode iz kmetijskih objektov (v kolikor bodo nastajale) speljati v MKČN na parceli investitorja oz. v javno kanalizacijo, v kolikor je na voljo.

Padavinske odpadne vode iz streh objektov se stekajo preko interne meteorne kanalizacije in R.J., ter nato razpršeno ponikajo po parceli investitorja. Ponikovalnice niso dovoljene. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin se predhodno očisti (lovilec olj - SIST EN 858-2).

Del padavinskih vod s strehe se lahko odvaža v zbiralnik deževnice pod pritličjem hleva ali ob objektu.

Elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini obravnavanega območja ni elektroenergetskih vodov v lasti Elektro Maribor.

Napajanje območja OPPN bo izvedeno izven obravnavanega območja OPPN na parc. št. 212/2, k.o. Očeslavci, kjer se nahaja obstoječe merilno mesto oz. obstoječ priključek. Priključna moč obstoječega merilnega mesta ostaja nespremenjena.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditev mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektna dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Javna razsvetljava

V sklopu ureditve območja OPPN ni zahtevana izvedba javne razsvetljave.

V primeru izvedbe interne razsvetljave je potrebno predvideti konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom z ustrežno konstrukcijo in LED svetili, ki omogočajo le osvetljevanje talnih površin, ne pa širše okolice in neba. Optimalno višino določi projektant.

Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi oz. sveti z minimalno močjo.



Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječa TK infrastruktura v upravljanju Telekoma Slovenije d.d..

Gradnja je ob izvedbi ustreznih zaščitnih ukrepov za TK instalacije možna; predvidena je prestavitev obstoječega TK voda, ki poteka preko območja OPPN, kjer je predvidena gradnja.

Za morebitno priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje hleva ni predvideno, prezračevanje je naravno.

Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

Skladno s pogoji je potrebna izvedba rekonstrukcija obstoječe makadamske dovozne poti in priključka na obstoječo prometno omrežje.

3. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

v neposredni bližini južno od načrtovanih ureditev pa se nahaja kulturni spomenik lokalnega pomena Očeslavci - Znamenje, EŠD 964. V času izvajanja gradbenih del je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za zaščito spomenika in preprečiti morebitne poškodbe. Znamenje naj se pred izvajanjem zemeljskih in gradbenih del za čas izvajanja le-teh ustrezno zaščiti z varovalno ograjo.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

4. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

Varstvo pred onesnaženjem zraka

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaženje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za :

- vlaženje materiala, nezaščitene površine in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.



Varstvo pred hrupom

Območje OPPN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo. Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

Vodni režim in stanje voda

Predviden poseg se nahaja na vodovarstvenem območju vrelni nivo in erozijskem območju, zato se pri načrtovanju in projektiranju dosledno upoštevajo omejitve in pogoje iz veljavnih področnih predpisov.

Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteoritnih voda.

Komunalne odpadne vode iz objekta hleva niso predvidene. Odpadne vode iz hleva – gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojšču.

Meteoritne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se samo predhodno prečiščene (lovilci olj) sme speljati v ločeno meteoritno kanalizacijo.

Padavinske odpadne vode iz streh objektov se stekajo preko interne meteoritne kanalizacije in R.J., ter nato razpršeno ponikajo po parceli investitorja. Ponikovalnice niso dovoljene. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin se predhodno očisti (lovilec olj - SIST EN 858-2).

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju sistema za odvodnjavanje se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

Silos in gnojne jame se obvezno izvedejo v neprepustni izvedbi.

Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.

Projektni dokumentaciji za pridobitev mnenja je s strani Kmetijsko svetovalne službe pristojnega Živinorejskega zavoda treba priložiti ustrezen program z gnojilnim načrtom (Ekološka presoja vpliva reje živali na okolje), iz katerega mora biti razvidno predvsem:

- potrebna kapaciteta predvidenega skladišča za polletno skladiščenje gnojevke in morebitnega odpadnega nastilja,
- možnost neobremenjenega gnojenja z upoštevanjem končnega staleža žival ter
- zadostnost in lokacija razpoložljivih kmetijskih površin za predvideno gnojenje.

Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo.

Prostori in mesta, kjer bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo dejavnosti skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (motorna goriva, olja in maziva, pesticidi, gnojila) ter prostori in mesta, ki so lahko viri nepredvidenega večjega mikrobiološkega onesnaževanja tal ter podzemne in površinskih voda (hlev, skladišče, pretakališče gnoja, gnojevke, gnojnice,...), se uredijo kot zadrževalni sistemi (lovilna skleda brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo). Na isti način se uredi tudi morebitni zajem odpadnih požarnih voda.



Investitor je dolžan pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve skladno podzakonskimi predpisi s področja graditve objektov ter podzakonskim aktom s področja pridobitve vodnega soglasja.

Projektna dokumentacija za predvidene gradnje bo morala biti usklajena s hierarhično višjimi veljavnimi prostorskimi akti.

Ohranjanje narave

Obravnavano območje OPPN in v vplivnem območju OPPN ni naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Pri nadaljnjem projektiranju se upoštevajo določila zakonodaje s področja ohranjanja narave, ki opredeljujejo pogoje za območja strnjene poselitve.

Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

5. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

varstvo pred poplavami

Območje OPPN ni v poplavno ogroženem območju.

Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

Komunalnih odpadnih vod iz objekta ne bo. Odpadne vode iz hleva – gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojišču. Del padavinskih vod strehe se odvaja v zbiralnik deževnice pod pritličjem hleva. Padavinske vode iz obravnavanega območja (strehe, utrjene površine) se ponika, ponikalnice se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Onesnažene vode je potrebno pred iztokom očistiti na lovilcu olj.

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja Direkcije RS za okolje.

varstvo pred potresom

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

zaklanjanje

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.



varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem omrežju javnih cest in predvidenih dovoznih cestah, objekt ima zagotovljen dostop z ene smeri. Varen umik se zagotovi na zunanje zelene površine in manipulativne površine. Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah in ob upoštevanju odnika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaivec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- Da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- Da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- Da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- Da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Skladno s predpisi, ki urejajo zasnove in študije požarne varnosti, se v projektni dokumentaciji izdela zasnova požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte.

erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost

Območje OPPN ni plazljivo in plazovito ogroženo. Območje je opredeljeno kot erozijsko območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.

razlitje nevarnih snovi

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- Nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije;
- Nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
- Nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- Nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

6. Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta

Gradnja stavb in posamezne pomožne objekte ter zunanjo ureditev je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja je zagotovljena funkcija posameznih objektov in naprav in da se s tem ne poslabšujejo razmere na celotnem območju.

7. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- spremembe tlorisnih gabaritov objektov do +3,00 m, ob obveznem upoštevanju opredeljene gradbene meje in odnika od elektro energetskega omrežja (varovalni pas),



- dopustna je gradnja manjših objektov,
 - sprememba višinskega gabarita objekta do +1,50 m,
 - odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN ter so usklajene z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.
- Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

Gornja Radgona, januar 2024