

PREDLOG

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ŠIRITEV
KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID 100316899 V OČESLAVCIH,
OBČINA GORNJA RADGONA

Naročnik/pobudnik prostorskega Zasebni investitor
akta:

ID PIA: 1982

Načrtovalec:



IBIS

IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica

Odgovorni prostorski
načrtovalec:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.,
identifikacijska št. PA PPN ZAPS 0467-A

Pripravljaivec:

Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona

Faza:

Predlog OPPN

Št. naloge:

11/2020-OPPN

Kraj in datum izdelave:

Slovenska Bistrica, januar 2024



Pri pripravi OPPN so sodelovali:

Vodja projekta/naloge:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

Ostali sodelavci:

IBIS d.o.o.-Nives Žigart, mag.inž.arh.

PRO-MOČ d.o.o.

KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD PTUJ



Kazalo:

I.) Tekstualni del str. 6

A Predlog odloka

II.) Grafični prikazi str. 20

1.0	Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana	M 1:2000
2.0	Prikaz območja OPPN na geodetskem načrtu	M 1:500
3.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:500
4.0	Situacija širšega območja	M 1:2000
5.0	Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi	M 1:500
6.0	Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	M 1:500
7.0	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja	M 1:500
8.0	Načrt parcelacije	M 1:500

III.) Spremljajoče gradivo str. 21

B1	Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
B2	Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
B3	Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
B3.1	Predmet in namen analize smernic
B3.2	Opredelitev ciljev predlagane prostorske ureditve
B3.3	Nosilci urejanja prostor, ki podajo razvojne potrebe, smernice za načrtovanje prostorske ureditve
B3.4	Nosilci urejanja prostor, ki podajo mnenja k predvideni prostorski ureditvi
B3.5	Smernice
B3.6	Analiza smernic
B3.7	Mnenja
B3.7.1	Mnenja nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN – 1. mnenja
B3.7.2	Mnenja nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN – 2. mnenja
B4	Celovita presoja vplivov na okolje
C1	Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
C1.1	Uvod-splošni del
C2.1	Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor
C3.1	Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom
C3.2	Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
C3.3	Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
C3.4	Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
C3.5	Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
C3.6	Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta



- C3.7 Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- C2 Obrazložitev in utemeljitev skladnosti OPPN z OPN občine
- C3 Obrazložitev in utemeljitev skladnosti OPPN s Prostorskim redom Slovenije, ZUrep-2 in splošnimi smernicami s področja poselitve
- Č1 Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo OPPN
- Č2 Postopek OPPN
- D1 Povzetek za javnost
- D2 Poročilo o sodelovanju javnosti
- E1 Strokovne podlage

Legenda kratic:

OPN - občinski prostorski načrt

OPPN - občinski podrobní prostorski načrt

EUP - enota urejanja prostora



Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Mojca KRAŠEVAC, univ.dipl.ing.arh.
PA PPN ZAPS 0467 A**

IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

Številka naloge: 11/2020-OPPN

ID številka prostorskega akta: 1982

Odgovorni načrtovalec:
Mojca Kraševac, univ.dipl.ing.arh., PA PPN ZAPS 0467 A

I.) Tekstualni del

A) Predlog odloka

Na podlagi 119. in 115. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) v zvezi z 298. členom Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), ter na podlagi 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na svoji ...redni seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899
v Očeslavcih občina Gornja Radgona

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine GornjaRadgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 5/2020 - obv. razl. in 7/2023) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1. odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).
- (3) Kmetijsko gospodarstvo z ID št. KMG-MID 100316899 (v nadaljnjem besedilu: kmetijsko gospodarstvo) je organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena (Uradni list RS, št. 48/22 – uradno prečiščeno besedilo).
- (4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na kmetijskih zemljiščih (delno) brez spremembe namenske rabe prostora.
- (5) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409- 424/2021-5, z dne 10.03.2022, celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.
- (6) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1982. Izdelalo ga je podjetje IBIS d.o.o., pod št.11/2020, odgovorna prostorsko načrtovalka Mojca Kraševac, udia, PA PPN ZAPS 0467.

2. člen (vsebina in oblika odloka)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:
 - opis prostorske ureditve,

- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- splošna določila,
- podrobna določila,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- faznost izvedbe prostorske ureditve,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN.

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN je:

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba glede celovite presoje vplivov na okolje
8. Elaborat ekonomike
9. Elaborat posegov na kmetijska zemljišča.

4. člen (pomen kratic)

Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- GJI: gospodarska javna infrastruktura,
- OPN Gornja Radgona: Občinski prostorski načrt občine Gornja Radgona
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt,
- EUP: enota urejanja prostora

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

5. člen (prostorske ureditve)

S tem OPPN se na območju dela naselja Očeslavci načrtuje ureditev:

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

2. UMESTITEV NAČRTOVANIIH UREDITEV V PROSTOR

6. člen (območje urejanja)

- (1) Območje OPPN je locirano na severozahodnem delu naselja Očeslavci.
- (2) Območje OPPN meri cca. 7.345m² in obsega zemljišča ali njihov del s parc. št. 592/1 in 592/2, obe k. o. Očeslavci (203). Gre za območje kmetijskih zemljišč K1 (EUP25).
- (3) Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo lahko segajo tudi izven območja OPPN.

7. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosodnjimi območji)

- (1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJL.
- (2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

8. člen (koncept prostorske ureditve)

- (1) 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 gospodarstva na lokacijo kmetijskih zemljišč ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu, s čemer bo omogočeno funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.
- (2) Predvidena lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti in možnosti nadaljnjega razvoja kmetije. Na območju širitve se predvidi uporaba objektov za kmetovanje tako, da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanja z vso potrebno infrastrukturo.
- (3) Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za govejo živino in ostalih pomožnih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v neposredni bližini.
- (4) Na območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetska in komunalna infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

9. člen (vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane pridelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti.
- (2) Dopustne so:
 - A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njim povezane storitve
 - C Pridelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil



- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili.

10. člen

(vrste dopustnih objektov)

- (1) 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, razen vinskih kleti in zidanic,
 - 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe in
 - 12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarne ipd.).
- (2) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, in sicer:
 - 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
 - 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
 - 22 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

11. člen

(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.

12. člen

(izraba prostora)

- (1) 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.
- (2) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.
- (3) Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,8 in faktor zazidanosti 2,4.

13. člen

(odmiki od mej sosednjih zemljišč)

- (1) 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 gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču.

- (2) Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti 4 m, odmiki nezahtevnih, enostavnih in pomožnih 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) V obcestnih naseljih z ulično gradbeno linijo se upošteva zaporedni odmik od bližnje parcelne meje, kar pomeni, da se odmiki ponavljajo le na eni strani parcel, ki so pravokotne na cesto. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave. Na nasprotno parcelno mejo se lahko locira le manjše pomožne, nezahtevne in enostavne objekte, pri čemer se glede na višino obeh sosednjih objektov zagotovi požarna varnost in osončenost bivalnih prostorov.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov morajo zagotavljati možnost umestitve gospodarske javne infrastrukture, ki se lahko gradi do meje sosednjih parcel.
- (9) Obstoječe objekte, ki so zgrajeni z manjšimi ali večjimi odmiki od sosednjih parcelnih mej, se lahko nadzida, dozida, rekonstruira in vzdržuje v obstoječih odmikih.
- (10) Odstopanja v odmikih so dopustna, če tako narekuje sistem zazidave, obstoječa razporeditev in namembnost objektov ter konfiguracija terena in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi oz. če z manjšim odmikom soglašata sosed.
- (11) Ventilacijske in druge odprtine na proizvodnih (kmetijskih) objektih naj ne bodo orientirane proti bivalnim prostorom ali sosednjemu dvorišču.
- (12) Odmiki od zunanje meje priobalnih zemljišč (brežine vodotokov in vodnih površin) znašajo na vodah 1. reda v naselju 15 m od roba vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa 5 m od roba vodnega zemljišča. Zunanja meja priobalnega zemljišča na vodah 1. reda sega izven območij naselij 40 m od roba vodnega zemljišča, na vodah 2. reda in ostalih vodnih površinah pa 5 m od roba vodnega zemljišča. Status priobalnega zemljišča ima tudi celotno območje med robom vodnega zemljišča in morebitnim protipoplavnim nasipom.
- (13) Odmiki od gozdnih površin ob naselju morajo znašati eno drevesno višino.

4. PODROBNA DOLOČILA

14. člen (urbanistično – arhitekturni pogoji)

- (1) Hlev je podolgovate tlorisne zasnove, umesti se vzporedno s plastnicami terena.
- (2) Hlev kot osnovni objekt ima podolgovati tlorisni gabarit, kateri je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Višinski gabarit višine kmetijskih stavb je do dve etaži nad terenom. Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha je dvokapnica, naklona med 15° do 45°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče, opečne, svetlo do srednje sive ali rjave barve (navedeno velja za vse vrste objektov glede na zahtevnost). Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. 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.
- (3) 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.

- (4) Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ do 15 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.
- (5) Dopustna je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije diskretno in znotraj zelene bariere.
- (6) Fasade osnovnega in pomožnih objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno. 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.
- (7) Zunanje ureditve in oprema se izvedejo sonaravno in se med seboj oblikovno uskladijo.

15. člen
(zunanje ureditve)

- (1) Dostopi in dovozi se uredijo preko obstoječih dovoznih priključkov in manipulativnih površin z vzhodne smeri obstoječega kmetijskega gospodarstva.
- (2) Dovozi priključek in manipulativne površine so prevozne okrog objekta, izvedejo se v makadamski obliki ali se asfaltirajo oziroma tlakujejo.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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 zasaди z drevjem (sadnim) in grmovnicami kot zeleni tampon proti stanovanjski pozidavi.

5. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen
(splošne določbe)

- (1) Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodaja.
- (2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.
- (3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.
- (4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.
- (5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.
- (6) 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.

17. člen
(prometne ureditve)

- (1) Območje OPPN se priključuje preko novega cestnega priključka na LC 104041 Spodnja Ščavnica-Lastomerči-Ivanjševci-Stavešinci-Okoslavci.
- (2) 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...
- (3) Prometna ureditev območja OPPN se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju.
- (4) Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede v protiprašni izvedbi z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- (5) 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.
- (6) Parkirne površine se zagotovijo na obstoječih in predvidenih manipulativnih površinah kmetijskega gospodarstva.

18. člen (vodovodno omrežje)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Dovolj se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic, sanitarno vodo, itd..
- (5) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z upravljalcem 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.

19. člen (kanalizacijsko omrežje)

- (1) Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteornih voda.
- (2) 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.

- (3) V kolikor bodo v kmetijskih objektih nastajale komunalne odpadne vode jih je potrebno speljati v novo MKČN na parceli investitorja oz. v javno kanalizacijo, v kolikor je na voljo
- (4) 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).
- (3) Del padavinskih vod s strehe se lahko odvaja v zbiralnik deževnice pod pritličjem hleva ali ob objektu.

20. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) V neposredni bližini obravnavanega območja ni elektroenergetskih vodov v lasti Elektro Maribor.
- (2) 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.
- (3) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditev mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

21. člen

(telekomunikacijsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječa TK infrastruktura v upravljanju Telekoma Slovenije d.d..
- (2) 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.
- (3) Za morebitno priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.
- (4) Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdeli v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, pod pogoji upravljavca.

22. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

Ogrevanje hleva ni predvideno, prezračevanje je naravno.

23. člen

(javna razsvetljava)

- (1) V sklopu ureditve območja OPPN ni zahtevana izvedba javne razsvetljave.
- (2) V primeru izvedbe interne razsvetljave je potrebno predvideti konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom z ustrezno konstrukcijo in LED svetili, ki omogočajo le osvetljevanje talnih površin, ne pa širše okolice in neba. Optimalno višino določi projektant.
- (3) Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi oz. sveti z minimalno močjo.

24. člen

(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Zagotovi se zbirno mesto za odpadke v sklopu obstoječega na manipulativnih površinah domačije. Pri ravnanju z odpadki je investitor dolžan upoštevati veljavne predpise, ki urejajo področje ravnanja z odpadki.
- (2) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini. Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor, lahko tudi v objekt. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) V območju urejanja se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine, v neposredni bližini južno od načrtovanih ureditev pa se nahaja kulturni spomenik lokalnega pomena Očeslavci - Znamenje, EŠD 964.
- (2) 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.
- (3) 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.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

26. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil, mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:
 - preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov,
 - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (2) Za preprečitev širjenja vonjav proti stanovanjskim objektom se uredi prezračevanje ter umesti skladišče gnoja in gnojevke stran od stanovanjskih objektov. Prezračevalne naprave in morebitna obdelava gnojevke v jami za gnojevko morata biti izvedena v skladu z obstoječimi najboljšimi razpoložljivimi tehnikami in na način, da bo emisija vonjev čim manjša.
- (3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dopustni.

27. člen

(varstvo voda in tal)

- (1) 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.

- (2) Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteornih voda.
- (3) 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 gnojišču.
- (4) Meteorne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se samo predhodno prečiščene (lovilci olj) sme speljati v ločeno meteorno kanalizacijo.
- (5) 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).
- (6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju sistema za odvodnjavanje se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.
- (7) Silosi in gnojne jame se obvezno izvedejo v neprepustni izvedbi.
- (8) 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.
- (9) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine.
- (10) Projektni dokumentaciji za pridobitev mnenja je s strani Kmetijsko svetovalne službe pristojnega Živinorejskega zavoda treba priložiti ustrezeni 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.
- (11) 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.
- (12) 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.

28. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se opredeli s III. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (2) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:
- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
 - upoštevajo se časovne omejitve rušitev in gradbenih del v vplivnem območju stavb z varovanimi prostori (dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro od ponedeljka do petka, ob sobotah pa samo izjemoma oziroma v primeru neodložljivih del, ob nedeljah in praznikih, ki so dela prosti dnevi, so gradbena dela prepovedana),
 - transportne poti na območje ureditve potekajo izven stanovanjskih območij,
 - delovodje morajo zagotoviti ustrezno disciplino na gradbišču, zvočni signali naj se uporabljajo le v nujnih primerih, motorji strojev pa naj brez potrebe ne obratujejo v prostem teku,

- v primeru, da bi meritve hrupa v času gradnje pokazale preseganje dovoljenjih ravni hrupa, je potrebno zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe, pri čemer imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa
- zmanjša se število strojev, ki delujejo sočasno.

(3) Naprave, ki povzročajo hrup (prezračevanje, kompresorji, mlini ipd.) se umesti na lokacije usmerjene stran od stanovanjskih objektov.

(4) Predvideni objekti oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisane mejne ravni hrupa.

29. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

30. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

- (1) V sklopu ureditve območja OPPN ni zahtevana izvedba javne razsvetljave.
- (2) V primeru izvedbe interne razsvetljave se zunanja razsvetljava uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

31. člen (varovanje gozdnih zemljišč)

Območje OPPN se nahaja izven gozdnih zemljišč. Poseganja v gozd ni.

32. člen (ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsegi čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

33. člen (varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

34. člen (varstvo pred poplavami)

- (1) Območje OPPN ni v poplavno ogroženem območju.
- (2) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) 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. Možnost ponikanja se dokazuje na podlagi geološko geomehanskega poročila. Onesnažene vode je potrebno pred iztokom očistiti na lovilcu olj.

(4) 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.

35. člen (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.

36. člen (zaklanjanje)

Gradnja zaklonišč ali ojačitev prve plošče ni potrebna.

37. člen (varstvo pred požarom)

(1) 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.

(2) 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 odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem.

(4) 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.

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

38. člen (erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

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

39. člen (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.

9. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen (etapnost)

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.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

41. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode,
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.-
- Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Določba o omenjeni obveznosti mora biti opredeljena v tekstualnem delu. Pri obravnavanih



posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcije RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

42. člen
(merila in pogoji za parcelacijo)

Načrtovanemu objektu je opredeljena nova gradbena parcela. Načrt parcelacije z elementi za zakoličbo je prikazan na karti 8 geodetska kotirana situacija z načrtom parcelacije.

11. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

43. člen
(dopustna odstopanja)

- (1) 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 odmika 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.
- (2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.

12. KONČNE DOLOČBE

44. člen
(vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojni službi Občine Gornja Radgona.

45. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne republiške in občinske inšpekcijske službe.

46. člen
(začetek veljavnosti)

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

Občina Gornja Radgona
Županja
Urška MAUKO TUŠ



II.) Grafični del

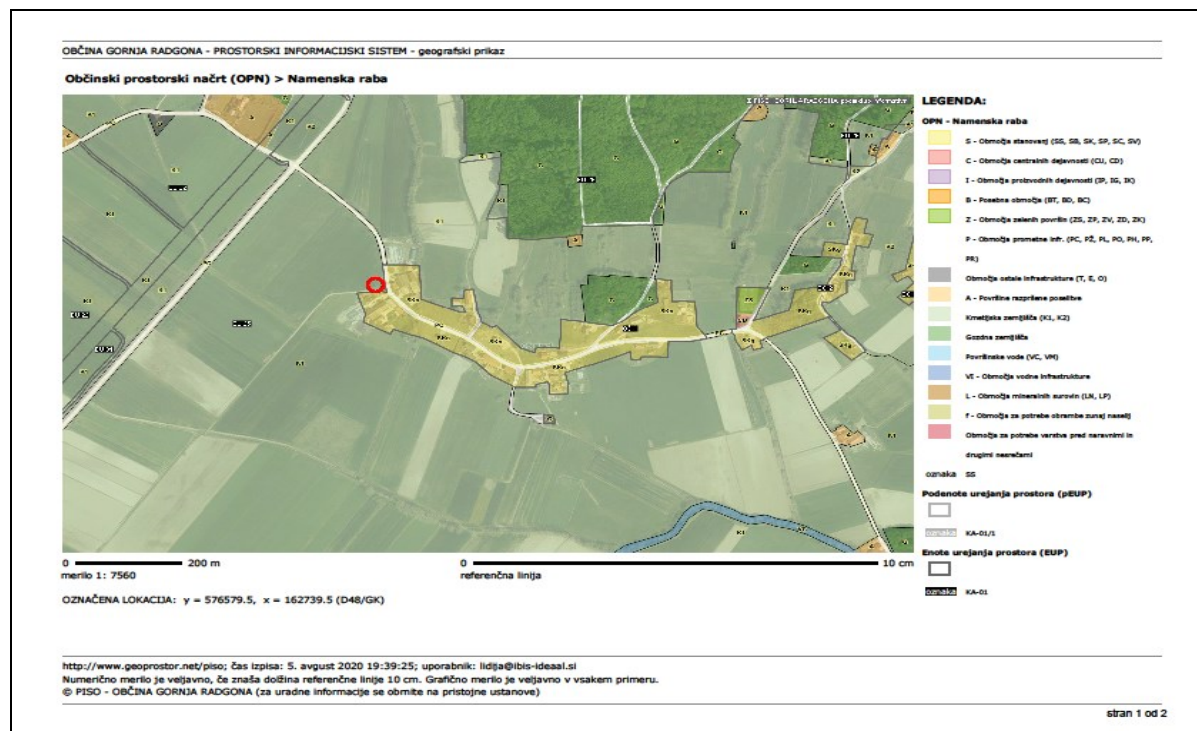
1.0	Izsek iz kartografskega dela prostorskega plana	M 1:2000
2.0	Prikaz območja OPPN na geodetskem načrtu	M 1:500
3.0	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2000
4.0	Situacija širšega območja	M 1:2000
5.0	Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi	M 1:500
6.0	Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI	M 1:500
7.0	Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja	M 1:500
8.0	Načrt parcelacije	M 1:500

III.) Spremljajoče gradivo

B1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, teh.popr. 6/2017 in 5/2020-obv.razl.).

Slika 1: Namenska raba v OPN Občine Gornja Radgona



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Območje predlagane širitve kmetije posega na območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1.

Povzetek iz OPN:

4. člen (možnosti prostorskega razvoja)

(1) Možnosti prostorskega razvoja občine izhajajo iz njenih naravnih danosti, ki so pogojevale družbeni razvoj občine.

(2) Na celotnem območju občine se tako pojavljajo možnosti za **razvoj kmetijske dejavnosti**. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalnim potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.

(7) Prostorski *razvoj ostalih naselij in območij razpršene poselitve* je usmerjen v pozidavo obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč, zaradi boljše izkoriščenosti gospodarske javne infrastrukture pa tudi v zapolnitev vrzeli znotraj naselij in na njihove robove. Z zapolnitvijo vrzeli se ohranja tudi tradicionalna struktura naselij.

(8) Pri prostorskem razvoju občine ter umeščanju poselitve in različnih dejavnosti v prostor se upošteva posebna območja varstvenih in pravnih režimov. Poselitev in dejavnosti se prednostno usmerjajo izven teh območij, v kolikor pa to iz različnih vzrokov ni možno, se lahko poselitev in razvoj dejavnosti, pod posebnimi pogoji in s soglasjem pristojnih služb, umešča tudi na ta območja.

6. člen

(cilji prostorskega razvoja občine)

Na osnovi analize stanja, teženj, razvojnih potreb in možnosti prostorskega razvoja občine, so določeni naslednji cilji prostorskega razvoja občine:

- zagotovitev trajnostnega prostorskega razvoja celotnega območja občine, ob ohranjanju biotske raznovrstnosti in območij varstva narave, kot bistvenih sestavin kakovostnega naravnega okolja, celostnem ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine ter ohranjanju kulturne krajine,
- zagotovitev zadostnih površin stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo znotraj mesta Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih ter na območjih razpršene poselitve,
- zagotovitev kvalitetnega bivalnega okolja v mestu Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih z vključitvijo oz. načrtovanjem zelenih površin, opremljenostjo z gospodarsko javno infrastrukturo, itd.,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj centralnih dejavnosti, zelenih površin, turizma in športno – rekreacijskih dejavnosti,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj gospodarskih dejavnosti,
- povezovanje in združevanje obstoječih in novih športno – rekreacijskih ter turističnih poti ter njihovo navezovanje na turistično zanimive lokacije,
- razvoj turizma in športno – rekreacijskih površin v skladu z omejitvami v prostoru,
- ohranjanje prekomernega sodelovanja pri urejanju prostora in drugih meddržavnih projektih,
- ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru,
- izboljšanje trajnostne mobilnosti in spodbujanje fizične integracije prometnih podsistemov,
- obnavljanje, dograjevanje in posodabljanje gospodarske javne infrastrukture,
- zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- zagotoviti učinkovito rabo energije ter povečanje rabe obnovljivih virov energije, ipd.

8. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) **Poselitev** se prednostno usmerja na proste površine znotraj naselij, zaradi racionalne izrabe gospodarske javne infrastrukture pa tudi na nova območja v vrzelih obstoječih naselij in na njihovih robovih.

(2) V gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve **razpršena poselitev**, zaradi česar le ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršena poselitev potrebno ohranjati in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.

(3) Poselitev v vseh oblikah se usmerja izven območij naravnih vrednot, varovanih habitatnih tipov ter habitatov varovanih vrst. Tam kjer to, iz različnih razlogov ni mogoče, se poselitev umešča v prostor pod pogoji in na podlagi soglasja pristojne službe.

(4) **Kmetijska dejavnost** se zaradi njenega prispevka k ohranjanju poselitve in kulturne krajine ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja izven

vodovarstvenih območij in območij varstva narave. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Ohranjajo se obstoječe kmetije, ki se razvijajo znotraj svojih prostorskih zmožnosti, medtem ko se spodbuja umeščanje novih kmetij na robe in izven naselij oz. na območja razpršene poselitve.

9. člen

(omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(1) Omrežje naselij v občini, s svojo vlogo in funkcijo, tvorijo vsa v prostorskem načrtu opredeljena naselja.

(8) Ostala naselja v občini nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij v občini. Opredeljena so kot pretežno **podeželska naselja**, kjer se poleg bivanja zagotavlja tudi razvoj kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, razvoj obrti oz. podjetništva, razvoj površin družbene infrastrukture, oskrbe, rekreacije in turizma.

36. člen**(razvojna območja za posamezne dejavnosti, ki so vezane na naravne vire)**

(1) Razvoj v krajini se usmerja v razvoj tistih dejavnosti, ki temeljijo na naravnih potencialih občine. Med take dejavnosti na območju občine sodijo kmetijstvo, gozdarstvo, vode, turizem, rekreacija in mineralne surovine.

(2) **Kmetijska dejavnost** se zaradi samega pomena, ki ga ima med drugim tudi z vidika razvoja krajine, prednostno ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja na območja z najvišjim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo, izven vodovarstvenih območij in izven območij varstva narave, kjer se spodbuja tudi intenzivna pridelava pod rastlinjaki z namakanjem in ogrevanjem. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Na vodovarstvenih območjih in območjih varstva narave se spodbuja razvoj ekstenzivnega ekološkega oz. integriranega kmetijstva, s čimer se zagotovi zaščita vodnih virov, ki so pomembni za oskrbo s pitno vodo ter varovanje in ohranjanje posebnih območij varstva narave. Na območju večjih kmetijskih kompleksov se ohranjajo in na novo vzpostavljajo mejice, živice, gozdni otoki, ipd., s čimer se ohranja biotska raznovrstnost.

(3) Na delu občine so bile v preteklosti že izvedene agrarne operacije oz. natančnejše melioracije (osuševanje in namakanje), z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oz. izboljšanja pogojev obdelave.

49. člen**(razdelitev prostora občine na enote oz. podenote urejanja prostora, z določitvijo osnove oz. podrobnejše namenske rabe prostora)**

Na območju prostora občine so določene naslednje **enote oz. podenote urejanja prostora**, znotraj katerih so določena območja oz. površine osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, opredeljeni režimi oz. posebna območja varstvenih in pravnih režimov, ki se nahajajo znotraj posamezne enote oz. podenote urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji objektov in načrtovanju posegov v prostor ter za posamezne enote oz. podenote urejanja prostora opredeljeni načini urejanja območij:

a) Enote oz. podenote urejanja prostora določene v naseljih, zaselkih in ostalih območjih stavbnih zemljišč

Naselje	Opis enote / podenote	Oznaka enote	Oznaka podenote	Oznaka in opis osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi*	Način urejanja	FZ
Očeslavci							
Očeslavci	Strnjeno nižinsko naselje	OČ 1		SKn – površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine PC – površine cest	KD (964) VVO (vrelci) erozija (OU) HMO		

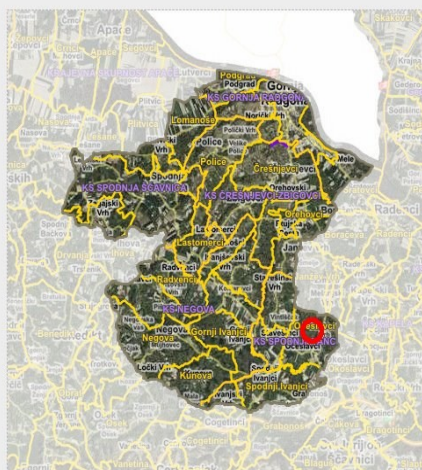
Gornji Ivanjci Očeslavci Spodnji Ivanjci Stavešinci	Južni del občine izven območja varstva narave vzhodno od DPA	EU 25	A – površine razpršene poselitve PC – površine cest O – območja okoljske infrastrukture K1 – najboljša kmetijska zemljišča K2 – druga kmetijska zemljišča G – gozdna zemljišča VC – celinske vode	KD (940, 1004, 9673, 18039, 27512, 27544,) NV (6949) EPO VVO (vrelci) erozija (OU, ZU) Pm, Ps, Pv, Pp poplave HMO	
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

B2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje

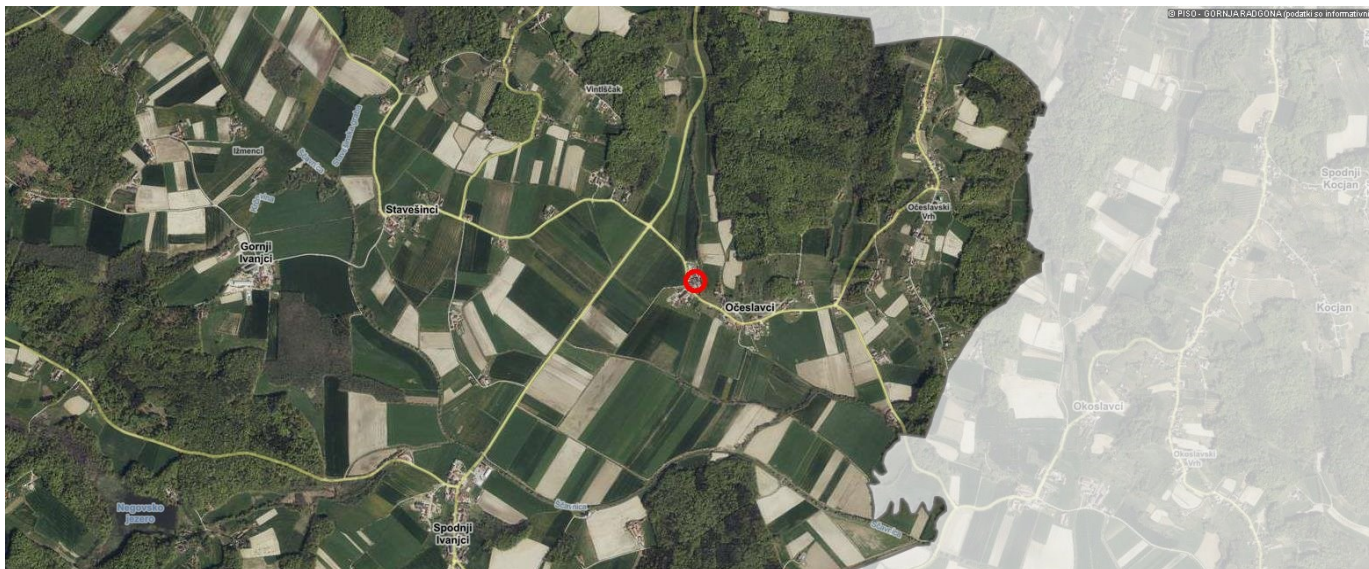
2.1 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -OBSTOJEČE STANJE

Kmetija z ID št. KMG-MID 100316899 leži v naselju Očeslavci, ki se nahaja v jugovzhodnem delu Občine Gornja Radgona, cca. 10 km od mesta Gornja Radgona. Naselje spada v Krajevno skupnost Spodnji Ivanci. Po podatkih statističnega urada RS je imelo naselje v letu 2019-173 prebivalcev. 64,9% prebivalstva je staro med 15 in 64 let.

Slika 2: Položaj naselja v Občini Gornja Radgona



Slika 3: Položaj kmetije v naselju



2.2 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -OBSTOJEČA KMETIJA

Objekti obravnavane kmetije so locirani na SZ robu naselja Očeslavci, na zemljišču s parc. št. 212/1, 209 in 212/2 vse k.o. 203-Očeslavci (površina cca. 8.299 m²), ki je glede na kartografski del OPN občine Gornja Radgona opredeljeno delno kot površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine- SKn in delno kot najboljša kmetijska zemljišča - K1.

Faktor pozidanosti je visok, kmetija na obstoječi lokaciji znotraj območja stavbnih zemljišč nima več možnosti širitve. V okviru parc. št. 209, k.o. 203-Očeslavci, ki je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, so že zgrajeni tudi koritasti silosi.

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.

Slika 4: Pogled na kmetijo



Odločitev za novogradnjo hleva je padla na podlagi zastarelega in dotrajanega obstoječega hleva. Strojni park kakor tudi ostala gospodarska poslopja na kmetiji so v zadovoljivem stanju. Mladi prevzemnik kmetije, ki je

kmetijo v letu 2019 prevzel od svojih staršev, je zaposlen na lastnem kmetijskem gospodarstvu in mu kmetijstvo predstavlja edini dohodek. Na kmetiji sta še zaposlena tudi njegova starša.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci. Predlog je lociran na površine, ki so glede na kartografski del OPN opredeljene kot območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1. Gre za zemljišče, ki je edino v neposredni bližini gospodarskih poslopij in je v lasti investitorja, tako da druga možnost za širitev kmetije ni možna. Gre za njivsko zemljišče, ki pa ga bo potrebno spremeniti zaradi potrebe širitve kmetije pri gradnji novih hlevov za rejo živali. Na slabšem zemljišču predvidenih objektov ni možno locirati, saj so s takšno pozicijo v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki se neposredno navezuje na predvideno novogradnjo. S predvideno širitvijo kmetije se posega v komasacijsko območje, vendar gre za skrajni rob komasiranih zemljišč.

Poseg predvideva površino cca. 7.345 m², kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije z izgradnjo dveh sodobnih hlevov in sicer hleva za mlado živino in hlev za krave molznice in presušene krave. Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo dveh hlevov za skupaj cca. 80 GVŽ. Iz starega hleva se delno preseli goveja živina, do števila, ki bo zagotavljal normalne pogoje vzreje. Osnutek ureditvene situacije je priloga te pobude in izhodišč.

Slika 5: Pogled na lokacijo predvidene širitve za potrebe hleva



Predlog širitve bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov oziroma naprav ter ureditev manipulativnih površin. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

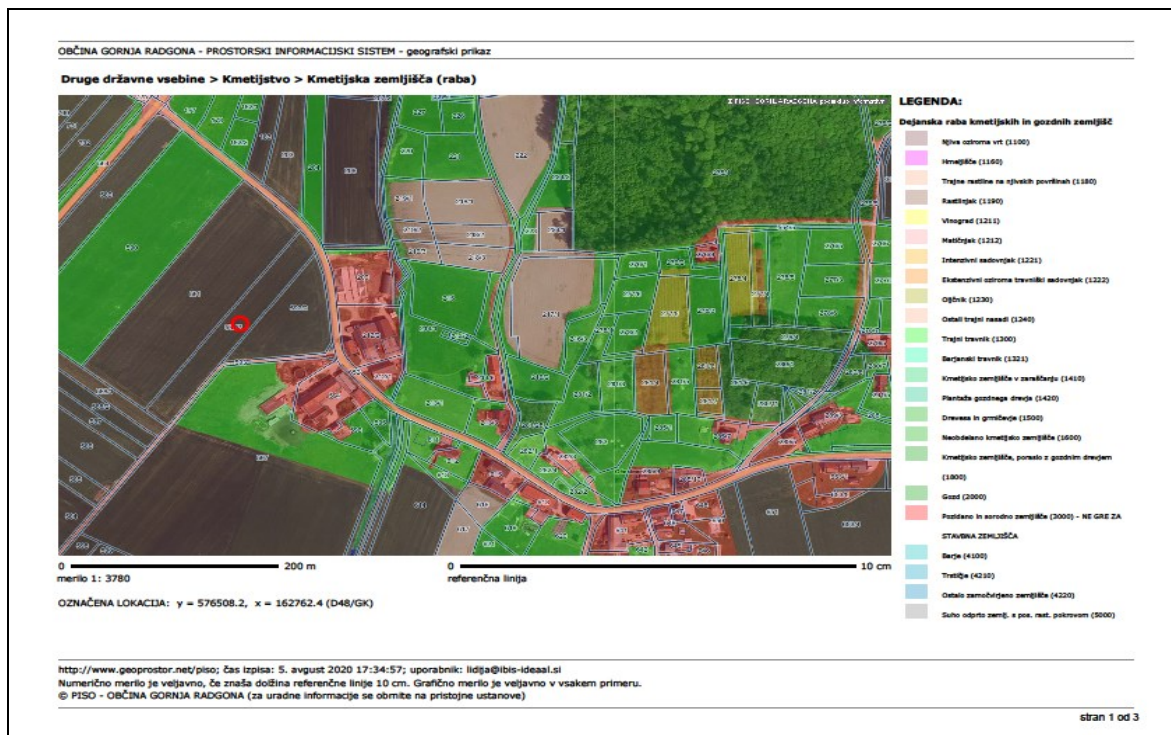
Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi.

2.3 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -RABA ZEMLJIŠČ

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci opredeljeno kot:

ID 1100- njiva oz. vrt

Slika 6: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)



2.4 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -USTVARJENE ZNAČILNOSTI

Višinski gabariti stanovanjskih objektov v območju poselitve se gibljejo od (k)+P+p do P+1+M. Gospodarski objekti so večinoma pritlični.

2.5 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -PROGRAMSKA ANALIZA

V neposrednem območju po dostopnih podatkih niso prisotni drugi poslovni subjekti (na podlagi Uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti). V naselju Očeslavci so registrirani naslednji poslovni subjekti

45.200	Srečko Žižek s.p.
96.021	Tatjana Pintarič Lovrec s.p.
43.320	Robert Lovrec s.p.
43.310	Franc Vogrin s.p.
74.100	Damjana Celcar s.p.
70.220	DSJ33 d.o.o.
43.220	Anton Kaučič s.p.
52.290	Smile logistika d.o.o.

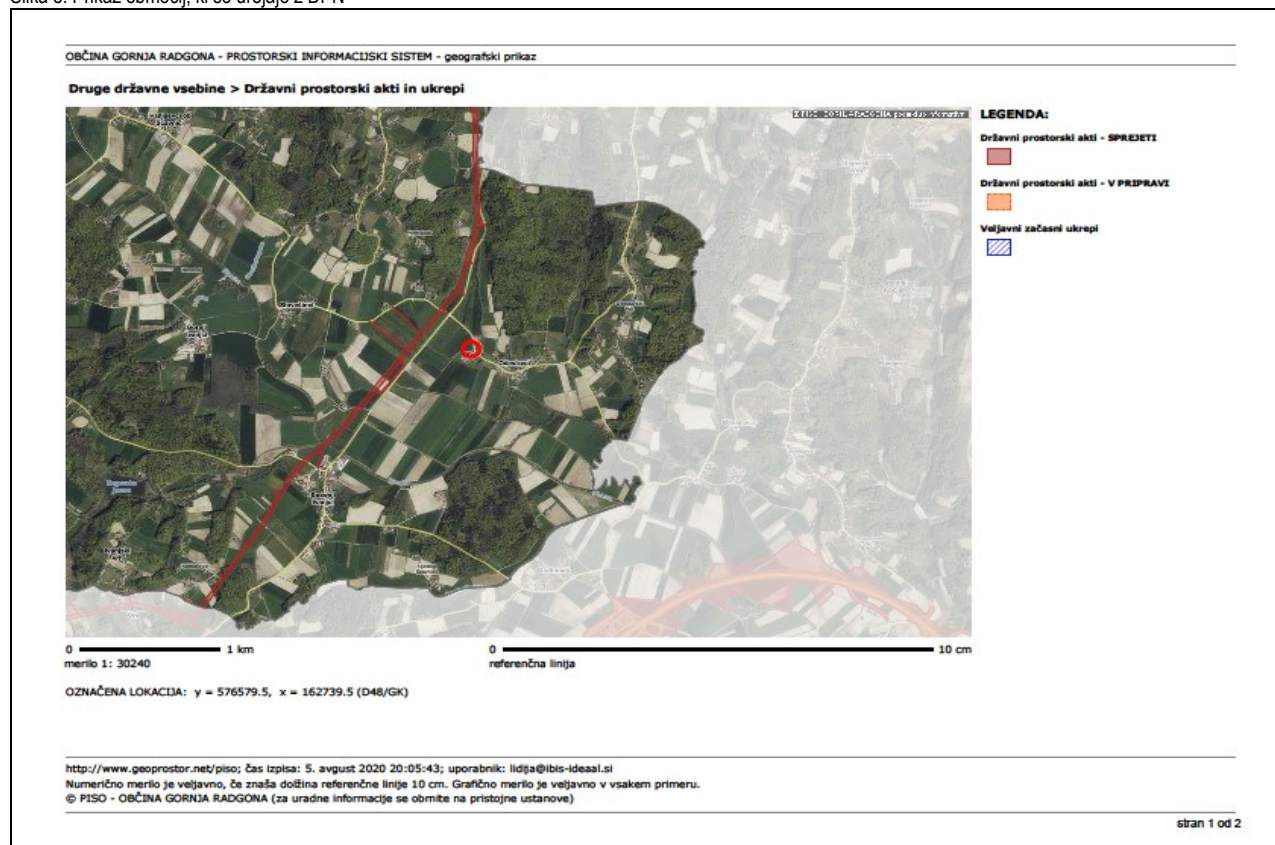
Slika 7: Lokacije registriranih poslovnih subjektov v območju:



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

2.6 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRTI V OBMOČJU

Slika 8: Prikaz območij, ki se urejajo z DPN



Na širšem območju predvidenega OPPN je sprejet DPN.

Državni prostorski akti - SPREJETI:

IME:	Državni lokacijski načrt za DV 2 110 kV Lenart - Radenci
PREDPIS:	Uradni list RS, št. 20/09-758, 80/10-4305 - ZUPUDPP
ORGAN:	Vlada RS
DATUM:	2009-3-31
OPOMBA:	Območje veljavnega državnega prostorskega načrta
FAZA:	Veljaven

VRSTA:

Daljnovodi

Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

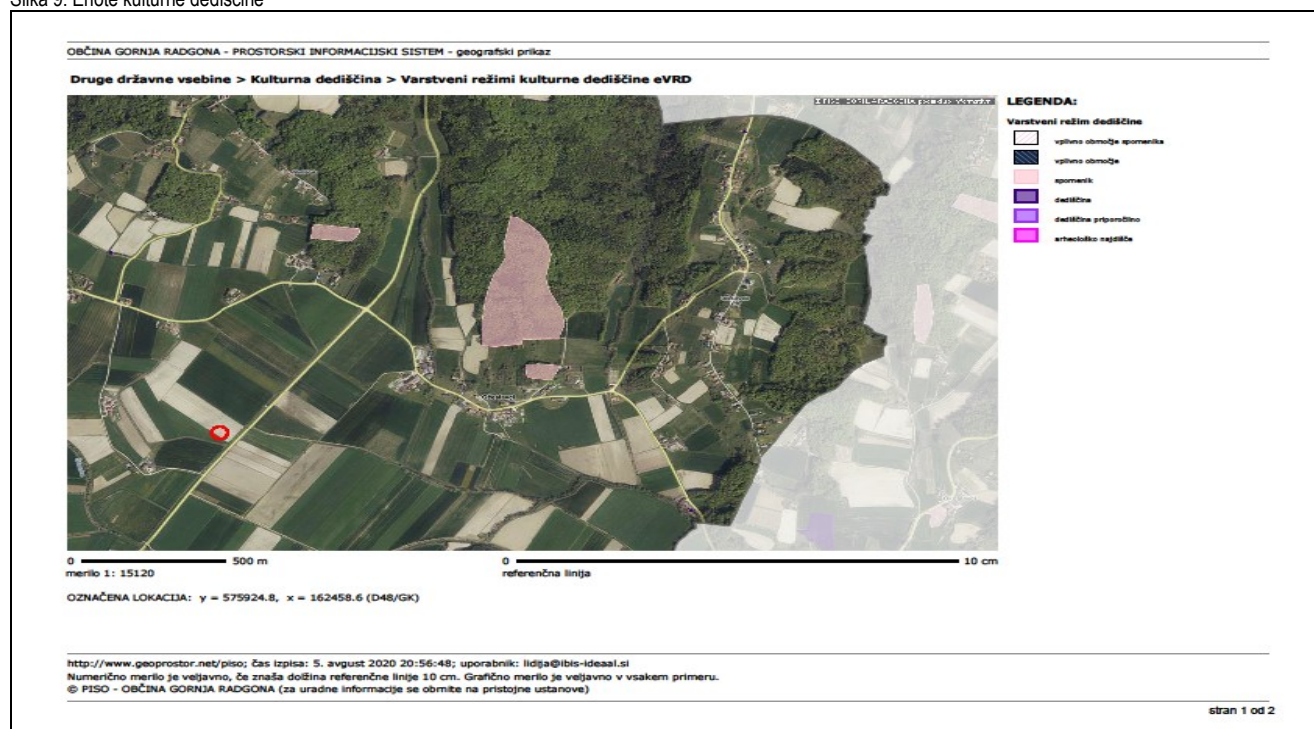
2.7. VARSTVENI REŽIMI

2.7.1 Kulturne dediščina

Na širšem območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:

- Očeslavci-Gomila (EŠD:937),
- Očeslavci-Gomilno grobišče Gomile (EŠD:9673),

Slika 9: Enote kulturne dediščine

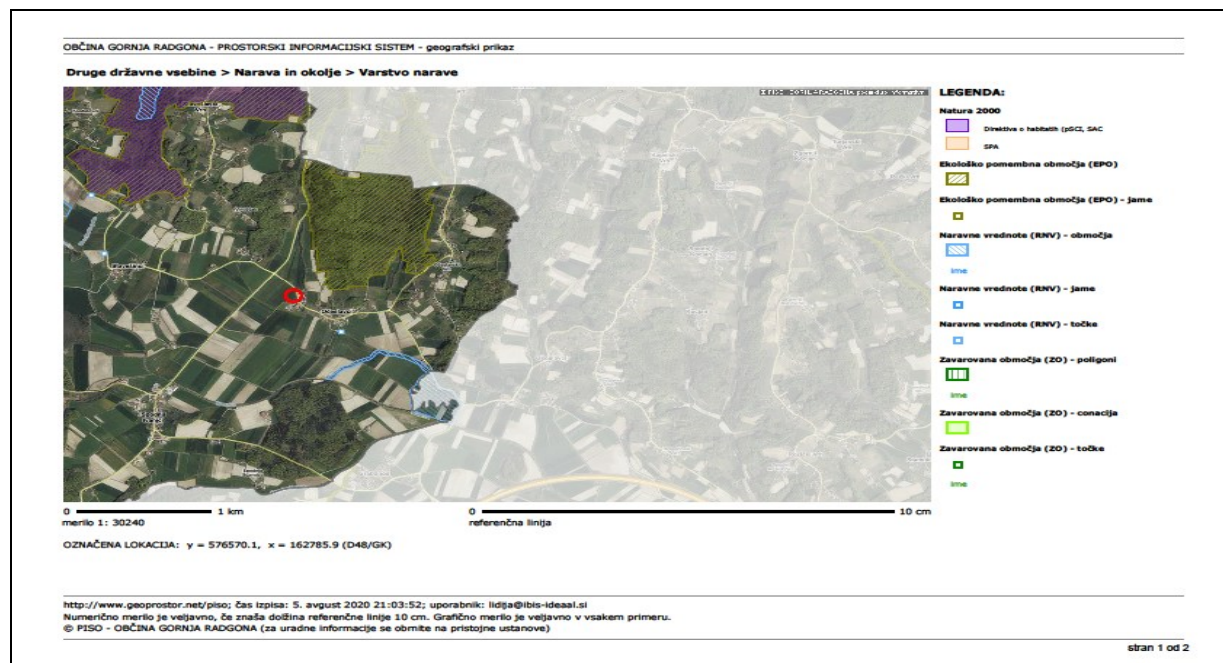
Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Lokacija predvidene širitve kmetije ne sega v nobeno od vplivnih območij kulturne dediščine.

2.7.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Ob obravnavanem območju po dostopnih podatkih ni opredeljenih naravnih vrednot. Na širšem območju se nahaja ekološko pomembno območje EPO 44900-Radgonsko-Kapelske Gorice.

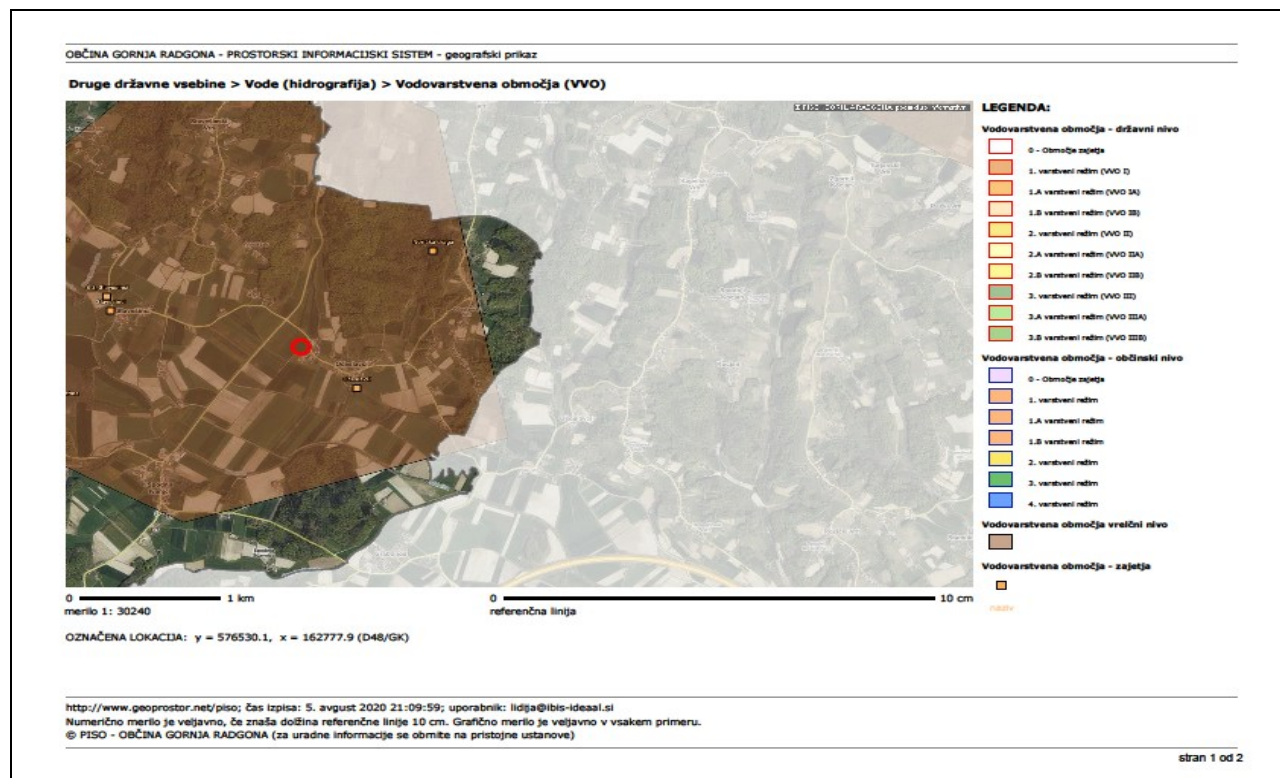
Slika 10: Naravne vrednote na širšem območju



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju - vrečni nivo Murska Sobota.

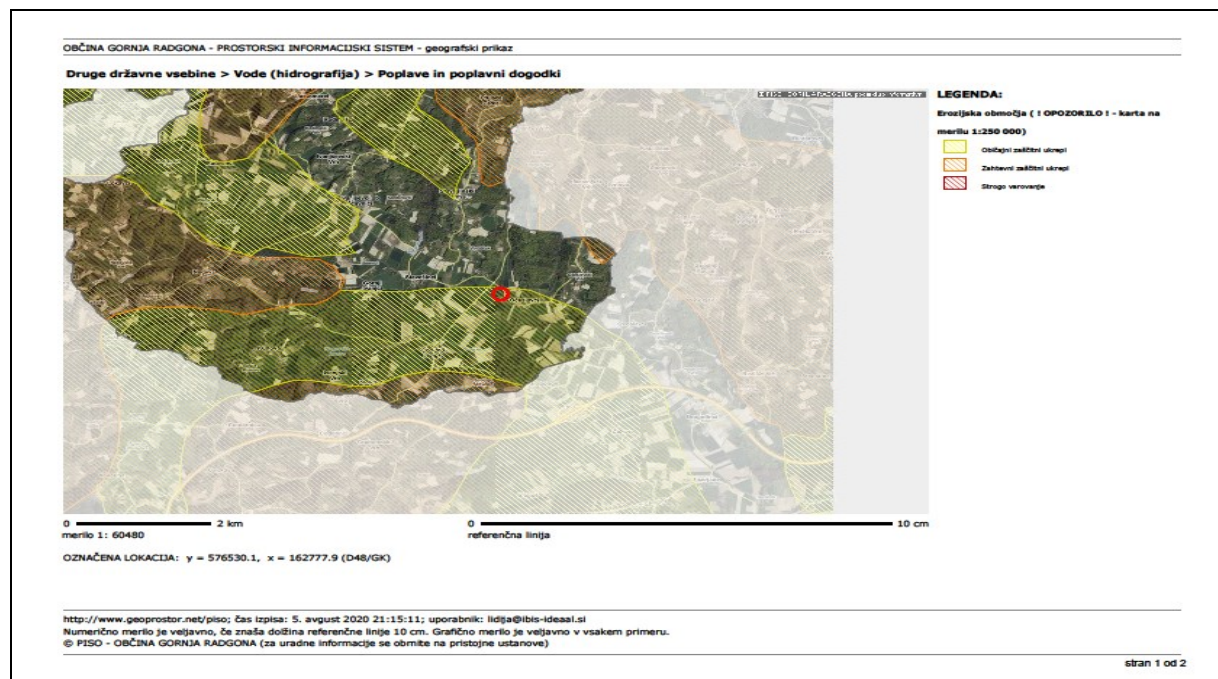
Slika 11: Vodovarstveno območje



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Obravnavano območje se nahaja na erozijskem področju, kjer so predvideni običajni zaščitni ukrepi.

Slika 12: Erozijsko območje



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

2.7.3 Varstvo pred hrupom

Območje se nahaja znotraj III. območja varstva pred hrupom.

2.7.4 Protipotresna gradnja

Območje občine se glede na 12 – stopenjsko evropsko markoseizmično lestvico (EMS) uvršča v območje VI. in VII. stopnje potresne nevarnosti oz. v območje z najnižjim projektnim pospeškom tal, kar je potrebno upoštevati pri gradnji objektov in umeščanju dejavnosti v prostor.

2.7.5 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

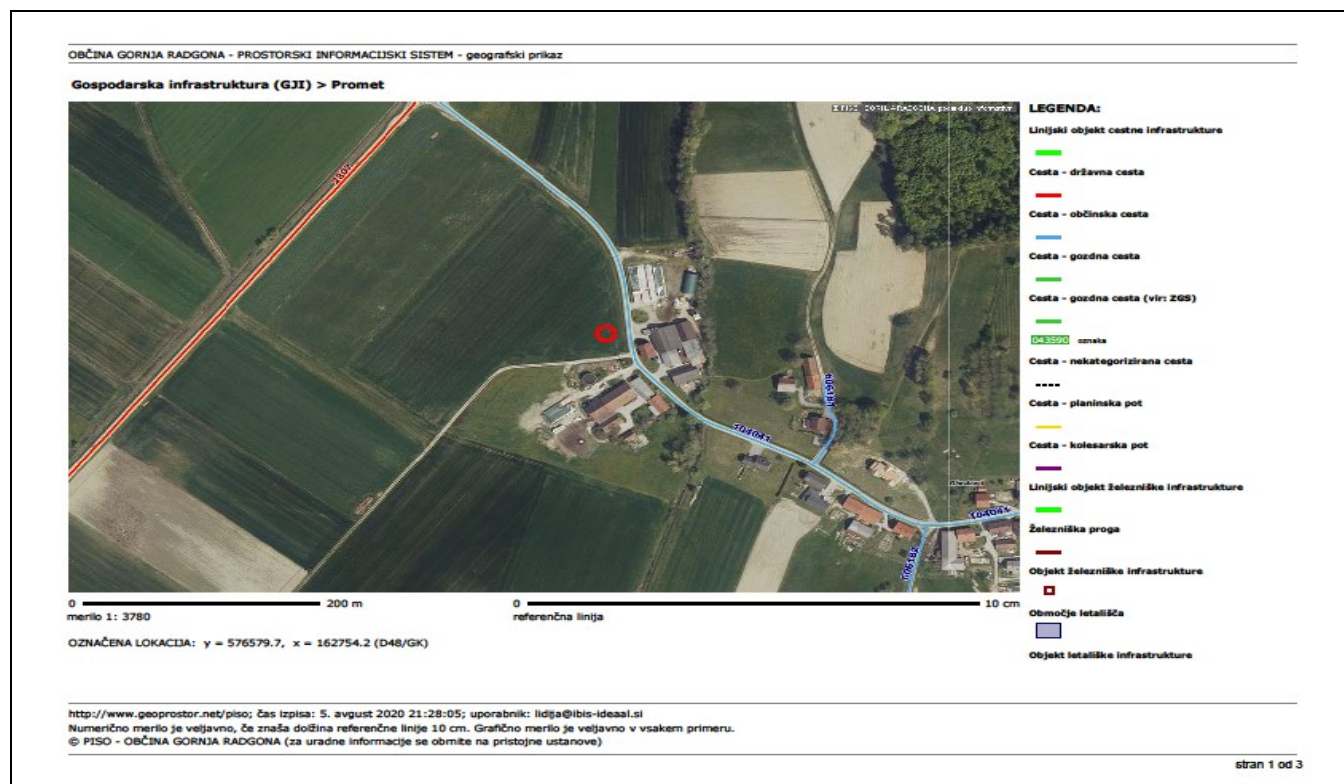
Območje ni znotraj posebno ogroženih območij z vidika poplav ali požara.

3.1 PROMET

Ob obravnavanem območju je kategorizirana naslednja cesta:

- LC-lokalna cesta št. 104041,

Slika 13: Prometna infrastruktura v območju



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Slika 14: Pogled na lokalno cesto, ki poteka ob območju predlagane lokacije širitve kmetije

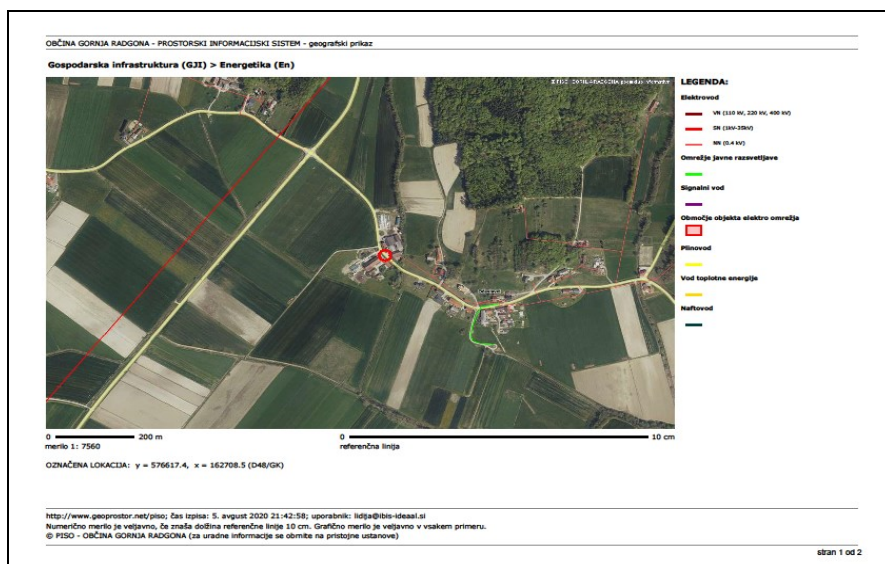


3.2 VODOVOD IN KANALIZACIJA

Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo. V območju ni urejenega odvodnjavanja odpadnih voda. Odvajanje meteorne vode ni urejeno oziroma je urejeno individualno na individualnih parcelah.

3.3 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Slika 15: Elektro omrežje

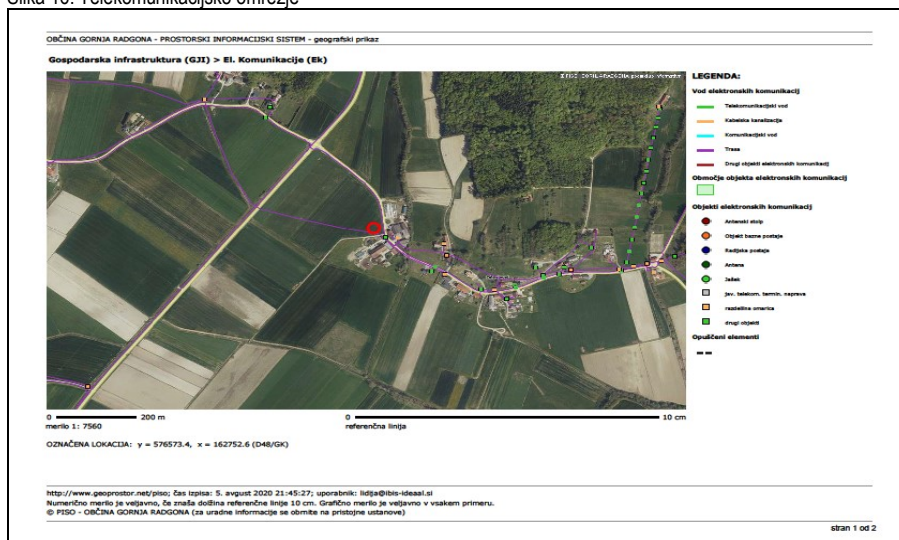


Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo.

3.4 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Slika 16: Telekomunikacijsko omrežje

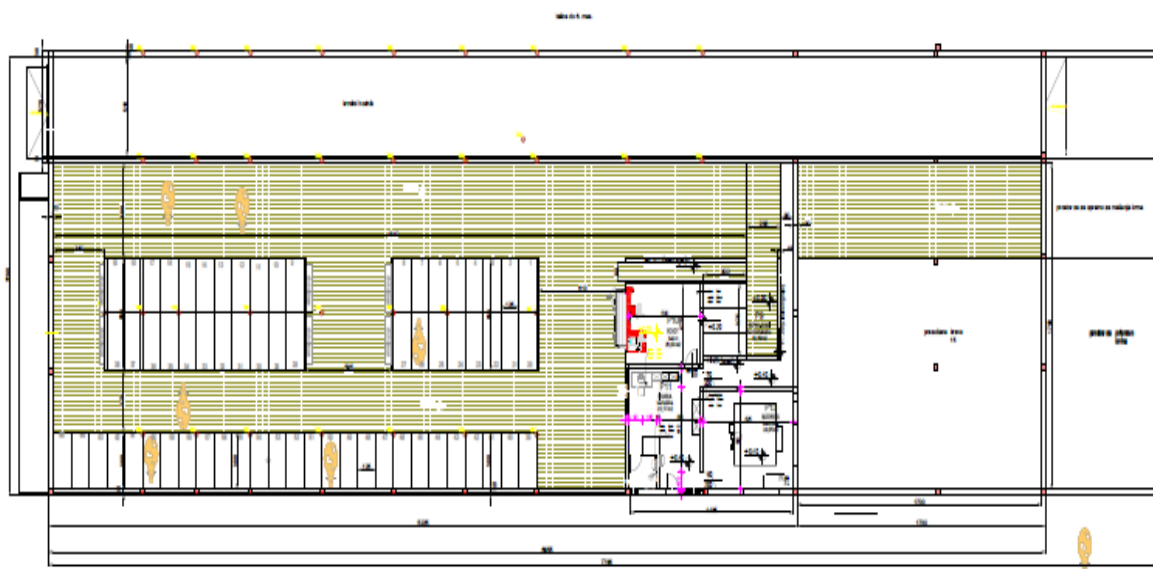


Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

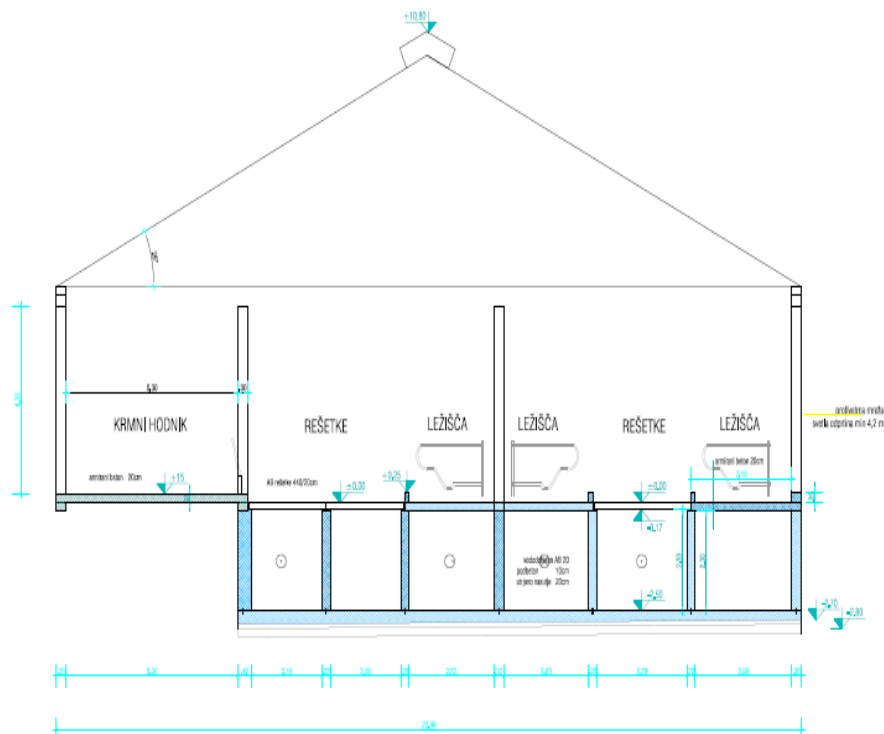
Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, tudi ob območju, kjer je predlagana širitev kmetije.

Zasnova umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor

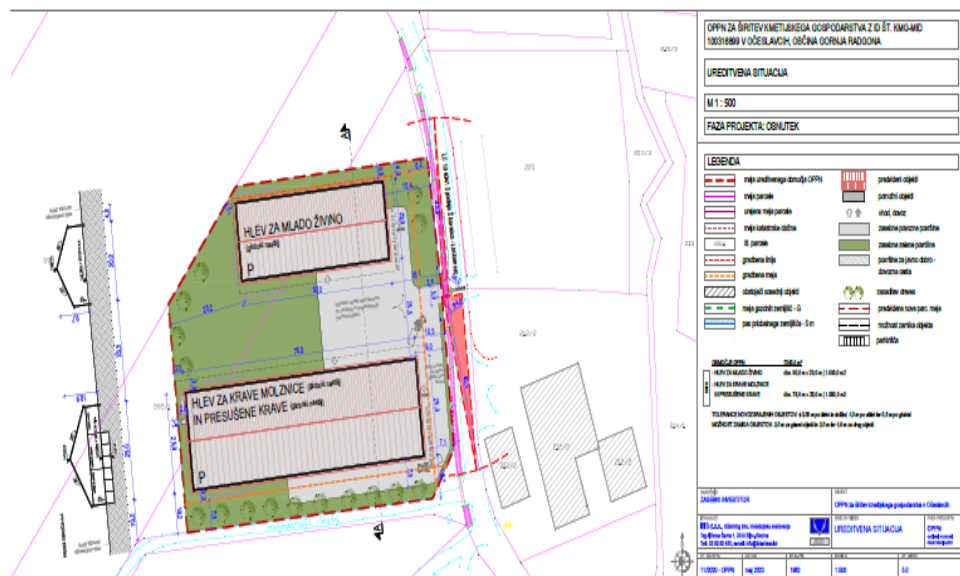
Urbanistično urejanje obravnavanega območja izhaja iz idejne rešitve območja, kot osnove za investicijsko odločitev investitorja. Predmet OPPN je urejanje dela območja ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu s predvideno novogradnjo hleva za govejo živino in spremljajočih pomožnih objektov in naprav.



Slika 18: Prikaz predlagane rešitve (IDZ, KSS Ptuj)



Slika 19: Prikaz IDZ hleva (IDZ, KSS Ptuj)



Slika 20: Predvidena rešitev območja zazidave, z okvirnim prikazom predlagane umestitve stavb

B3 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

B3.1 Predmet in namen analize smernic

Namen analize smernic je analitičen pregled zahtev, ki so jih glede načrtovanja ureditev v območju OPPN v svojih smernicah posredovali NUP. Na podlagi podrobnega pregleda smernic je izdelan seznam morebitnih strokovnih podlag, ki jih zahtevajo NUP, pregled morebitnih nasprotujočih interesov in usmeritev za nadaljnje delo.

B3.2 Opredelitev ciljev predlagane prostorske ureditve

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 gospodarstva na lokacijo kmetijskih zemljišč ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu, s čemer bo omogočeno funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

Predvidena lokacija in dimenzije predvidenega objekta morata ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti in možnosti nadaljnjega razvoja kmetije. Na območju širitve se predvidi uporaba objektov za kmetovanje tako, da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanja z vso potrebno infrastrukturo.

Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hlevov za govejo živino in ostalih pomožnih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v neposredni bližini.

Na območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetske in komunalne infrastrukture.

Območje OPPN je locirano na severozahodnem delu naselja Očeslavci. Kmetija z ID št. KMG-MID 100316899 leži v naselju Očeslavci, ki se nahaja v jugovzhodnem delu Občine Gornja Radgona, cca. 10 km od mesta Gornja Radgona. Območje OPPN meri cca. 7.345 m² in obsega zemljišča ali njihov del s parc. št. 592/1 in 592/2 obe k.o. Očeslavci (203). Gre za območje kmetijskih zemljišč K1 (EUP 25).

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

Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za govejo živino in ostalih pomožnih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v neposredni bližini. Z OPPN se načrtuje:

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

B3.3 Nosilci urejanja prostora, ki podajo razvojne potrebe, smernice za načrtovanje prostorske ureditve

Zap.št.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum prejema vloge pri NUP - AR	Smernice (št., datum)	Datum prejema smernic
1.	OBČINA GORNJA RADGONA, Partizanska c.13, Gornja Radgona	30.10.2020	Št.35104-080/2020-U109-S, z dne 19.11.2020	23.11.2020
2.	ELEKTRO Maribor d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	30.10.2020	Št.3901-55/2020-2, z dne 8.12.2020	10.12.2020

3.	TELEKOM Slovenije d.d., OE Murska Sobota, Bakovska ul. 27, Murska Sobota	2.11.2020	Št.17610202-00121202011020006, z dne 18.12.2020	21.12.2020
4.	KOMUNALA RADGONA d.o.o., Partizanska c. 13, Murska Sobota	30.10.2020	Št.018-68/2020-5/AR, z dne 18.12.2020	21.12.2020
5.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Slovenska ulica 2, Murska Sobota (za področje varstva voda)	28.10.2020	Št.35020-152/2020-2, z dne 6.1.2021	6.1.2021
6.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, Ljubljana	28.10.2020	Št.350-192/2020-3-DGZR, z dne 11.11.2020	11.11.2020
7.	ZAVOD ZA GOZDOVE SLOVENIJE, OE MURSKA SOBOTA, Ul.arhitekta Novaka 17, Murska Sobota	28.10.2020	Št., z dne	
8.	MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ul.10, Ljubljana	28.10.2020	Št. 35012-169/2020/3, z dne 19.11.2020	20.11.2020
9.	ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE Maribor, Pobreška c. 20a, 2000 Maribor	28.10.2020	Št.4-III-1408/2-O-20/LR, z dne 3.11.2020	4.11.2020
10.	MINISTRSTVO ZA OKOLJE, Dir. za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana	28.10.2020	Št.35034-84/2020/2/10922-02, z dne 25.11.2020	26.11.2020
11.	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, Dir. za kmetijstvo, Dunajska c. 22, 1000 Ljubljana	28.10.2020	Št.3503-42/2020/2, z dne 20.11.2020	24.11.2020
12.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, sektor za CPVO, Dunajska c. 47, 1000 Ljubljana (celovita presoja na okolje)		Št.35409-424/2021/5, z dne 10.3.2022	10.3.2022

Opomba: NUP, ki so v smernicah podali mnenje ali navedli, da nadaljnja obravnava v postopku OPPN ni več potrebna se datum prejema smernic kasneje navede tudi v stolpcu prejetih mnenj.

B3.4 Nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja k predvideni prostorski ureditvi

Zap.št.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum prejema vloge pri NUP - AR	Mnenje (št., datum)	Datum prejema mnenja
1.	OBČINA GORNJA RADGONA, Partizanska c.13, Gornja Radgona		Št. 35104-0004/2023-2 (U109), z dne 17.7.2023	19.7.2023
2.	ELEKTRO Maribor d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor		Št. 3901-33/2023-2, z dne 10.7.2023	18.7.2023
3.	TELEKOM Slovenije d.d., OE Murska Sobota, Bakovska ul. 27, Murska Sobota		Št. 122420-MB/3355-IV, z dne 10.7.2023	12.7.2023
4.	KOMUNALA RADGONA d.o.o., Partizanska c. 13, Murska Sobota		Št. 018-064/2023-12/NŠ, z dne 3.9.2023	5.9.2023
5.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Slovenska ulica 2, Murska Sobota (za področje varstva voda)		Molk organa	
6.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova c. 61, Ljubljana		Št. 350-192/2020-6 – DGZR, z dne 18.7.2023	18.7.2023
7.	MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ul.10, Ljubljana		Št. 35012-169/2020-3340-10, z dne 24.7.2023	24.7.2023
8.	MINISTRSTVO ZA OKOLJE, Dir. za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana		Št. 35034-114/2023-2560-3 –10941-07, z dne 9.10.2023	10.10.2023
9.	MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, Dir. za		Št. 3503-9/2023/2, z dne	13.7.2023



IBIS

	kmetijstvo, Dunajska c. 22, 1000 Ljubljana	12.7.2023	
--	--------------------------------------------	-----------	--

Opomba: NUP, ki so v smernicah podali mnenje ali navedli, da nadaljnja obravnava v postopku OPPN ni več potrebna se datum prejema smernic kasneje navede tudi v stolpcu prejetih mnenj.



B3.5 Smernice



B3.6 Analiza smernic

C3.5Povzetek razvojnih potreb, smernic in predlogov prispelih smernic

V nadaljevanju so povzete prejete smernice po posameznih nosilcih urejanja prostora. Pri vsaki od smernic so v fazi pred dopolnjenim osnutkom navedeni predlogi glede upoštevanja:

- v primerih, ko se smernica nanaša na tehnične rešitve, se upošteva v strokovnih podlagah (zasnove projektnih rešitev, IDZ ali IDP oz. IZP)
- v primerih, ko se smernica ne nanaša na vsebine, ki so predmet strokovnih podlag, je v predlogu navedeno, da se upošteva v nadaljnjih fazah OPPN,
- v primerih, ko se smernica nanaša na okoljske vsebine, je navedeno, da se upošteva OP in posredno v OPPN, kar pomeni, da se okrepi, zahtevani v OP, smiselno povzamejo v OPPN
- v primerih, ko se smernica nanaša na vsebine, ki niso predmet OPPN in postopka priprave OPPN, je navedeno, da se upošteva v fazi PGD oz. DGD, PZI),
- v primerih, ko je podan predlog, da se smernica ne upošteva, so dodane utemeljitve.

Razlaga kratic:

OPN:	Občinski prostorski načrt
OPPN:	Občinski podrobni prostorski načrt
NUP:	Nosilci urejanja prostora
PGD:	Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
DGD:	projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
IDZ:	Idejna zasnova
IDP:	Idejni projekt
IZP:	Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev
OP:	Okoljsko poročilo
CPVO:	Celovita presoja vplivov na okolje

SEZNAM nosilcev urejanja, kot so navedeni v sklepu:

1. RS MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, Murska Sobota				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št.: 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 6.1.2020	Št.: 35020-152/2020-2	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
<ul style="list-style-type: none"> • 119. Člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) • 61. Člen Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 2804-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15) 				
Povzetek smernic:				
<p>1. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je treba upoštevati usmeritve za načrtovanje, podane v Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15 z dne 1.12.2015 in 6/17 z dne 1.9.2017, ter 5/20 z dne 22.9.2020).</p> <p>2. Predvideni širitev kmetije posega na erozijsko območje, zato je pri načrtovanju objektov upoštevati navodila strokovnjakov geomehanske stroke.</p> <p>3. Odvajanje meteornih voda mora biti v najbližji površinski odvodnik oz. če to ni mogoče se mora ponikati razpršeno po investitorjevi parceli. Ponikalnice niso dovoljene.</p> <p>Izvedba OPPN verjetno ne bo pomembneje vplivala na okolje z vidika upravljanja vodami.</p>				
Obrazložitev:				
Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 13. členu (odmiki od sosednjih mej), 19. členu (kanalizacijsko omrežje), 27. členu (varstvo voda in tal), 34. členu (varstvo pred poplavami), 38. členu (erozijska,				

plazljiva in plazovita ogroženost), 39. členu (razlitje nevarnih snovi) in 41. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev).

2. RS MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
UPRAVA RS ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE, Vojkova cesta 61, 2000 Ljubljana				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 11.11.2020	Št.: 350-192/2020-3-DGZR	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
<ul style="list-style-type: none"> • Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) • Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) • Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) 				
Povzetek smernic:				
<p>Za pripravo navedenega prostorskega akta nimamo konkretnih smernic, pri pripravi pa naj se upoštevajo splošne smernice, ki jih posredujemo v nadaljevanju.</p> <p>Pri pripravi OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08); - opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje; - opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje. <p>Pri pripravi OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja; - opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovnim in storitvenim dejavnostim ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja; - opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ)) in pri tem upoštevati tudi določila: - 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte; - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS, št. 83/05) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje; - 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi 				



zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

Obrazložitev:

Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v poglavju 8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM.

3. ELEKTRO MARIBOR d.d.

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ul. 2, Maribor				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 8.12.2020	Št.: 3901-55/2020-2	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
<ul style="list-style-type: none"> • Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) • Energetski zakon EZ-1 (Uradni list RS, št. 17/14, 81/15) 				
Povzetek smernic:				

I. POTEK OBSTOJEČEGA IN PREDVIDENEGA DISTRIBUCIJSKEGA SISTEMA

1. Na obravnavanem območju predvidene gradnje ni elektroenergetskih naprav v lasti Elektro Maribor d.d..

II. TEHNIČNI POGOJI

- 1 Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih za katera bodo izdelani prostorski akti bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo:
 - 465. in 468. člen Energetskega zakona (Ur.l. RS, St. 60/19 — EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-IC) glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja; _ Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/17 in 72/17);
 - Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS št. 101/10);
 - Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981);

2 Priključek za obravnavan objekt na električno omrežje bo napajan iz obstoječega priključka.

V primeru povečanja priključne moči, si bo potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona (Ur.l. FRS, št. 60/19 — EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-IC) pridobiti novo soglasje za priključitev.

Dokončno lokacijo trase morebitnih predvidenih elektroenergetskih vodov bo potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z OE Gornja Radgona in pridobiti potrebno tehnično dokumentacijo.

III. OSTALI POGOJI

1. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
2. V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
3. V zbirno karto komunalnih vodov OPPN je potrebno vrisati trase obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.

Investitor si mora k izdelanemu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu pridobiti naše mnenje.

Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti naša soglasja k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno pred priključitvijo objektov na elektroenergetsko omrežje na osnovi 147. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, St. 60/19 — EZ-1-UPB2, 65/20 - spremembe in dopolnitve EZ-IC), pridobiti soglasje za priključitev v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev objektov na distribucijsko omrežje.

Investitorja bremenijo stroški morebitnih predstavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev.

Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del.

Izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., ne more biti predmet javnega razpisa. Omenjena dela mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d..

Obrazložitev:



Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 16. členu (splošne določbe), 20. členu (elektroenergetsko omrežje) in 41. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev).

5. TELEKOM SLOVENIJE D.D.

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
TELEKOM SLOVENIJE d.d., Dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 18.12.2020	Št.:17610202-00121202011020006	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
<ul style="list-style-type: none"> • Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) • Zakon o elektronskih komunikacijah-ZeKom-1 (Uradni list RS, št. 109/2012) 				
Povzetek smernic:				
Na in ob tangiranih parcelah poteka obstoječa TK infrastruktura v upravljanju Telekom Slovenije d.d. Gradnja objektov je ob izvedbi ustreznih zaščitnih ukrepov za TK instalacije možna. Investitor si mora za vse predvidene posege na področju, ki ga obravnava predloženi OPPN pridobiti projektne pogoje in mnenje k projektnim rešitvam.				
Obrazložitev:				
Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 16. členu (splošne določbe), 21. členu (telekomunikacijsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje) in 41. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev).				

6. OBČINA GORNJA RADGONA

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
Občina Gornja Radgona, Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 19.11.2020	Št.:35104-080/2020-U109-S	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
•				
Povzetek smernic:				



Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, Občina Gornja Radgona na parcelah številka 592/1 in 592/2, vse k.o. Očeslavci, morajo biti dosledno upoštevani naslednji predpisi in pogoji:

1. Odlok o občinskih cestah v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Preprih, št. 71/12).
2. Odlok kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Preprih, št. 85/14).
3. Cestni priključek je lahko širine do 5.0 m, v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10-ZCes-I).
4. V situaciji je potrebno prikazati prometno ureditev ob vključevanju na lokalno cesto LC 104041 Spodnja Ščavnica — Lastomerci — Ivanjševci — Stavešinci — Očeslavci.
5. Meteorna in druga voda ne sme pritekati na cesto, ampak se mora stekati na strankino zelenico ali pa biti speljana v meteorno kanalizacijo objekta.
6. Odtekanje meteorovnih voda z dovozne ceste mora biti speljano v meteorno kanalizacijo preko lovilca olj.
7. Vse morebitne prestavitve ali poškodovanje obstoječih komunalnih objektov in naprav bremenijo stranko.
8. Stranka je odgovorna za morebitno škodo, ki bi nastala na cesti ter škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom ceste vsled neprimerne tehnologije izvajanja del. Vsi stroški za eventualno povzročeno škodo oziroma stroški poškodb vozišča bremenijo stranko.
9. V kolikor bi zaradi gradnje prišlo do onesnaženja ceste, mora stranka cesto takoj očistiti.
10. V primeru oviranja prometa na cesti vsled tehnologije izvajanja del si mora stranka za delno zaporo ceste pridobiti dovoljenje (na podlagi 101. člena Zakona o cestah in 34. člena Odloka o občinskih cestah).
11. Promet na cesti je dolžna stranka del v času izvedbe zavarovati z ustrezno cestno prometno signalizacijo v smislu določil Pravilnika o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15) in Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. 109/10).
12. V kolikor bi zaradi gradnje prišlo do uničenja mejnih kamnov, je le-te stranka dolžna na svoje stroške po pooblaščen organizaciji za geodetske meritve postaviti v prvotno stanje.

Obrazložitev:

Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 16. členu (splošne določbe), 17. členu (prometne ureditve), 19. členu (kanalizacijsko omrežje) in 41. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev).

7. KOMUNALA RADGONA d.o.o.

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
Komunala Radgona d.o.o., Partizanska 13, Gornja Radgona				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 18.12.2020	Št.: 018-68/2020-05/AR	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
Povzetek smernic:				



- obstoječi objekt, je že priključen na obstoječe sekundarno vodovodno omrežje,
- pri eventualni razširitvi dejavnosti, se bo moral povečati premer vodovodnega cevovoda v kolikor bo to potrebno po projektni dokumentaciji,
- stranka bo morala pokriti stroške eventualne prestavitve vodovodnega cevovoda, v kolikor se bo izvedla novogradnja na mestu obstoječega vodovoda,
- padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očisti (lovilec olj SIST EN 858-2),
- gnojevka iz hleva se mora zbirati v neprepustni laguni izračunane prostornine od koder se odvaža na kmetijska zemljišča po 6-mesečnem odležanju,
- v kolikor bi pri dejavnosti nastajale industrijske odpadne vode se morajo odpeljati na čistilno napravo.
- investitor je dolžan pokriti vse stroške pri eventualnih poškodbah upravljavčevih komunalnih vodov,
- identifikacijska št. komunalne čistilne naprave je 3488.

Obrazložitev:

Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 16. členu (splošne določbe), 18. členu (vodovodno omrežje), 19. členu (kanalizacijsko omrežje), 27. členu (varstvo voda in tal) in 41. členu (obveznosti investitorjev in izvajalcev).

8. MINISTRSTVO ZA KULTURO

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
MINISTRSTVO ZA KULTURO, Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> Molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 19.11.2020	Št.: 35012-169/2020/3	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
76. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine				
Povzetek smernic:				
<p>V območju urejanja se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine, v neposredni bližini južno od načrtovanih ureditev pa se nahaja kulturni spomenik lokalnega pomena Očeslavci – Znamenje, EŠD 964. Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 90/2015) navaja, da gre za slopasto baročno znamenje z nišami ob straneh, ki stoji ob cesti v Očeslavcih. Z venčnim zidcem preprostih oblik je razdeljeno v dve nadstropji, pokriva ga preprosta plitva streha piramidaste oblike, ki jo na vrhu krona papeški križ. Znamenje je tipičen primer preprostega baročnega znamenja iz 18. stoletja.</p> <p>Za spomenik velja varstveni režim, ki med drugim določa varovanje kulturnih in arhitekturnih vrednot v celoti, njihovi izvirnosti in neokrnjenosti, prepoved vseh posegov v zaščiteno namembnost, tlorise, gabarite objekta, razen vzdrževalnih posegov. Na spomenik je prepovedano postavljati nosilce infrastrukture in reklam.</p>				
Obrazložitev:				
Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v poglavju 6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE.				

9. MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO

Nosilec urejanja prostora	Koordinator:
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN	



PREHRANO, Dunajska c. 22, 1000 Ljubljana				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020			Št. 11/2020-OPPN	
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 20.11.2020	Št.: 3503-42/2020/2	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
Povzetek smernic:				
<p>Po pregledu gradiva za izdajo smernic k pripravi OPPN z vidika upoštevanja ZKZ je bilo ugotovljeno naslednje:</p> <ol style="list-style-type: none"> Območje OPPN obsega dele zemljišč parcel št. 592/1 in 592/2 obe v k. o. Očeslavci (203), v skupni površini cca. 7.345 m². Gre za območje najboljših kmetijskih zemljišč. ZKZ v 3.ea členu določa, da se lahko z OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte: <ol style="list-style-type: none"> 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, kleti, 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.); č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije). <p>Iz gradiva za izdajo smernic izhaja, da se na območju OPPN načrtuje novogradnja hleva za mlado govedo in hlev za krave molznice, kar je v skladu z ZKZ.</p> V skladu z določili ZKZ je treba kmetijske objekte v okviru OPPN najprej načrtovati v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. <p>Iz gradiva za izdajo smernic je razvidno, da se predvideva novogradnja hleva za mlado govedo in hlev za krave molznice v neposredni bližini kmetijskega gospodarstva. Predlagana rešitev je za ministrstvo na primerni lokaciji.</p>				
Obrazložitev:				
Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale v grafičnem in tekstualnem delu odloka in sicer v 9. členu (vrste dopustnih dejavnosti), 10. členu (vrste dopustnih objektov).				

10. ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE, OE MARIBOR, Pobreška c. 20, Maribor				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 03.11.2020	Št.: 4-111-1408/2-HO/LR	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				

**Povzetek smernic:**

Predvidena je širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva na parc. št. 592/2, 592/1, k. o. Očeslavci. Obstoječa kmetija leži na parc. št. 212/1, 209 in 212/2 vse k.o. 203-Očeslavci, predlog širitve je lociran na njivske površine, ki mejijo na obstoječe objekte kmetijskega gospodarstva.

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Na osnovi 97. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 — uradno prečiščeno besedilo, 61/06 - ZDru-I, 8/10 - zsa-B, 46/14, 21/18 - ZNOrg, 31/18 in 82/20; v nadaljevanju: ZON) vas obveščamo, da za OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona, izdelava naravovarstvenih smernic ni potrebna.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

Obrazložitev:

Nosilec urejanja prostora nima konkretnih smernic s področja varstva narave, ki bi jih bilo potrebno upoštevati pri pripravi odloka. Določba s področja varstva narave je navedena v 29. členu (ohranjanje narave). Delno se smernice nanašajo na fazo DGD/PZI, ki se bodo upoštevale pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

11. MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Nosilec urejanja prostora		Koordinator:		
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana				
Vloga za smernice z dne: 28.10.2020		Št. 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 25.11.2020	Št.: 35034-84/2020/2 10922-02	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo smernic:				
Povzetek smernic:				
<p>Konkretna smernica za pripravo OPPN</p> <p>3.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2</p> <p>ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. Pri pripravi osnutka je potrebno upoštevati usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, še posebej glede racionalne rabe (20. člen), prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen), načrtovanje prostorskih ureditev v drugih ureditvenih območjih (32. člen) in gospodarske javne infrastrukture (33. člen).</p> <p>V gradivu osnutka naj bodo podane opredelitve glede upoštevanja navedenih temeljnih pravil.</p> <p>3.2. Upoštevanje pravil PRS</p> <p>V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotnih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS); - pravila za načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (32. člen PRS); - pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS); - pravila za načrtovanje v krajini (55. – 60. člen PRS); - pravila za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij (99. člen PRS); - pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS); <p>Pripravlavec naj pri pripravi osnutka OPPN preveri, ali so navedena pravila upoštevana ter gradivo opremi z navedenimi</p>				



vsebinami. V strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva, je treba OPPN utemeljiti v skladu z navedenimi členi PRS.

V kolikor se bo dovoljeval stanovanjski objekt, naj iz Odlok OPPN izhaja, da bo gradnja stanovanjskega dela objekta mogoče šele, ko bo zgrajen gospodarski del objekta.

3.3. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: pravilnik). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 17. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Ministrstvo bo pri pregledu gradiva osnutka OPPN, preverilo ali je pravilnik ustrezno upoštevan.

3.4. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN.

V gradivo osnutka bo potrebno utemeljiti kako OPPN sledi določilom veljavnega OPN oz. prostorskega akta.

3.5. Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov in spremljajoče gradivo prostorskega akta

V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelata elaborat ekonomike. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta. To vsebuje:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

Ker je Elaborat ekonomike obvezna strokovna podlaga, ga bo potrebno pripraviti v naslednji fazi priprave OPPN.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi osnutek OPPN tako, da bodo upoštevana pravila PRS, določbe pravilnika o OPPN, skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-2. Ministrstvo pripravljavcu akta nadalje predlaga, da v preambulo Odloka o OPPN doda sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

Obrazložitev:

Smernice nosilca urejanja prostora so se upoštevale skozi pripravo celotnega OPPN in sicer v grafičnem in tekstualnem delu odloka ter ob zagotavljanju potrebnih strokovnih podlag.

12. MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Nosilec urejanja prostora

Koordinator:



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana				
Vloga za odločbo z dne: 26.7.2021		Št.: 11/2020-OPPN		
<input type="checkbox"/> izdano	<input type="checkbox"/> molk	<input type="checkbox"/> Zavrnjeno		
Datum: 10.3.2022	Št.:35409-424/2021/15	Povratnica:	Datum:	Št.:
Podatki:				
Predpis, ki je bil podlaga za izdajo odločbe:				
Zakon o varstvu okolja, Zakon o ohranjanju narave				
Povzetek odločbe:				
V postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva s KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona, z ID 1982, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.				
Obrazložitev:				
Iz odločbe MOP izhaja, da v okviru predmetnega OPPN, ni potrebno izdelati okoljskega poročila.				



IBIS

B3.7 Mnenja



B3.7.1 Mnenja nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN-1. mnenja



IBIS

B3.7.2 Mnenja nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN -2. mnenja



IBIS

B3.8 Celovita presoja vplivov na okolje



B3.8.1 Odločba o CPVO

**B3.8.2 Mnenja nosilcev urejanja prostora o morebitnih vplivih na okolje**

Zap.št.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum prejema vloge pri NUP - AR	Smernice (št., datum)	Datum prejema smernic
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Slovenska ul.2, 9000 Murska Sobota (za področje varstva voda)	28.10.2020	Št.35020-152/2020-2, z dne 6.1.2021	6.1.2021
2.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ul. 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	28.10.2020	Št. 35012-169/2020/3, z dne 19.11.2020	20.11.2020
3.	Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška c. 20, Maribor (za področje varstva narave)	28.10.2020	Št.4-III-1408/2-O-20/LR, z dne 3.11.2020	4.11.2020
4.	Zavod za gozdove, OE Murska Sobota, Ul.arhitekta Novaka 17, 9000 Murska Sobota (za področje gozdov)	28.10.2020	Št., z dne	
5.	Ministrstvo za kmetijstvo, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska c. 22, Ljubljana (področje kmetijstva)	28.10.2020	Št. 3503-43/2020/2, z dne 18.11.2020	19.11.2020
6.	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za zdravje, Štefanova ul. 5, Ljubljana	28.10.2020	Št.354-149/2020-8, z dne 15.7.2021	16.7.2021

C1 Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

C1.1 Uvod-spolšni del

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 gospodarstva na lokacijo kmetijskih zemljišč ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu, s čemer bo omogočeno funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona.

Predvidene ureditve obsegajo:

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

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

C1.1.1 Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave

PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski predpisi ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017)
- 298. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt in 61/17-ZUreP-2)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17 in 44/22)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, teh.popr. 6/2017)
- Uredba o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/2020)

Zakon o urejanju prostora -ZUreP-2

ZUreP-2 v prvem odstavku 119. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN. V drugem odstavku 118. člena določa, da v kolikor usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108.člena.

Namen priprave izhodišč je preveriti ali nameravana širitev kmetije upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Izhodišča morajo utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane širitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke za pripravo OPPN in investicij.

Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3

ZUreP-3 v tretjem odstavku 298. člena določa, da se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, končajo po dosedanjih predpisih.

Prostorski red Slovenije-PRS

PRS v šestem, osem in devetem odstavku 73. člena določa, da kjer je možno, se spodbuja širjenje obstoječih kmečkih gospodarstev pred gradnjo novih. Gradnja kmetij zunaj poselitvenih območij se praviloma usmerja kot nadomestna ali dopolnilna gradnja na lokacije obstoječih objektov. Nove razvojno perspektivne kmetije je možno izjemoma umeščati zunaj poselitvenih območij, tako da se s tem zagotovi potrebna površina za razvoj kmetije. Pri načrtovanju novih in širitvi obstoječih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti zunaj poselitvenih območij je treba upoštevati tudi usmeritev kmetije, razpolaganje s kmetijskimi zemljišči ter stik naselja in kmetijskih zemljišč. Grajeno območje razvojno perspektivne kmetije se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije, usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine.

V 94. členu PRS je določeno, da se lega objekta določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

▪ Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno. Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo. Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:

1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;
2. gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruč oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;
3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).

Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmkov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtín ter z ustrežno orientacijo stavb in cestne mreže.

99. člen PRS določa, da gradnja zunaj poselitvenih območij ni dovoljena, če za prostorsko enoto niso določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij. Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij, ki služi za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanja voda, športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij, pridobivanja mineralnih surovin, pridobivanja energije in izkoriščanja drugih naravnih virov, varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in javne infrastrukture mora zadoščati naslednjim merilom:

5. njihova izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo;
6. je mogoče z razumnimi stroški zagotoviti komunalno opremo zemljišča;
7. ne bi povzročila vidnega razvrednotenja prostora;
8. ne bi povzročila škodljivih vplivov na okolje;
9. taka gradnja ne bi ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine;
10. taka gradnja ne bi ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin).

- Pri gradnji objektov zunaj poselitvenih območij je treba:
 1. ohranjati skladnost med funkcijami določenega območja;
 2. obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture;
 3. zagotavljati smotrno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine;
 4. urediti odprte bivalne in ostale zunanje površine.

- Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Za območje razpršene poselitve je treba opredeliti prostorsko enoto. Pri določanju območij ali lokacij za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se je treba izogibati varovanim in potencialno ogroženim območjem po predpisih o vodah ter kmetijskim zemljiščem z visokim pridelovalnim potencialom.

Zakon o kmetijskih zemljiščih-ZKZ

3.ea člen ZKZ omogoča lokalni skupnosti, da lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) 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, kleti, 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.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

- Zgoraj navedeni objekti se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

- Za načrtovanje objektov po 3.ea členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

- V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:
 - v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
 - 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 iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov.
- Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.
- Ne glede na prvi odstavek 3.ea člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.
- Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.
- Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Pravilnik v prvem odstavku 2. členu določa, da se OPPN med drugim izdela za prostorske ureditve na območjih: sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje, celovite oziroma delne prenove naselja, razvoja naselja kot širitev na nove površine, pomembnejše gospodarske javne infrastrukture, prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč, izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

Nadalje v tretjem odstavku 2. členu določa, da podrobni načrt se izdela za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Podrobni načrt se lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Prvi in tretji odstavek 3. člena določata, da se s podrobnim načrtom ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi:

- območje podrobnega načrta, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora, dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

- Vsebine iz prvega odstavka tega člena se določijo tako podrobno, da je na njihovi podlagi možno izdelati projekte za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

Pravilnik o elaboratu ekonomike

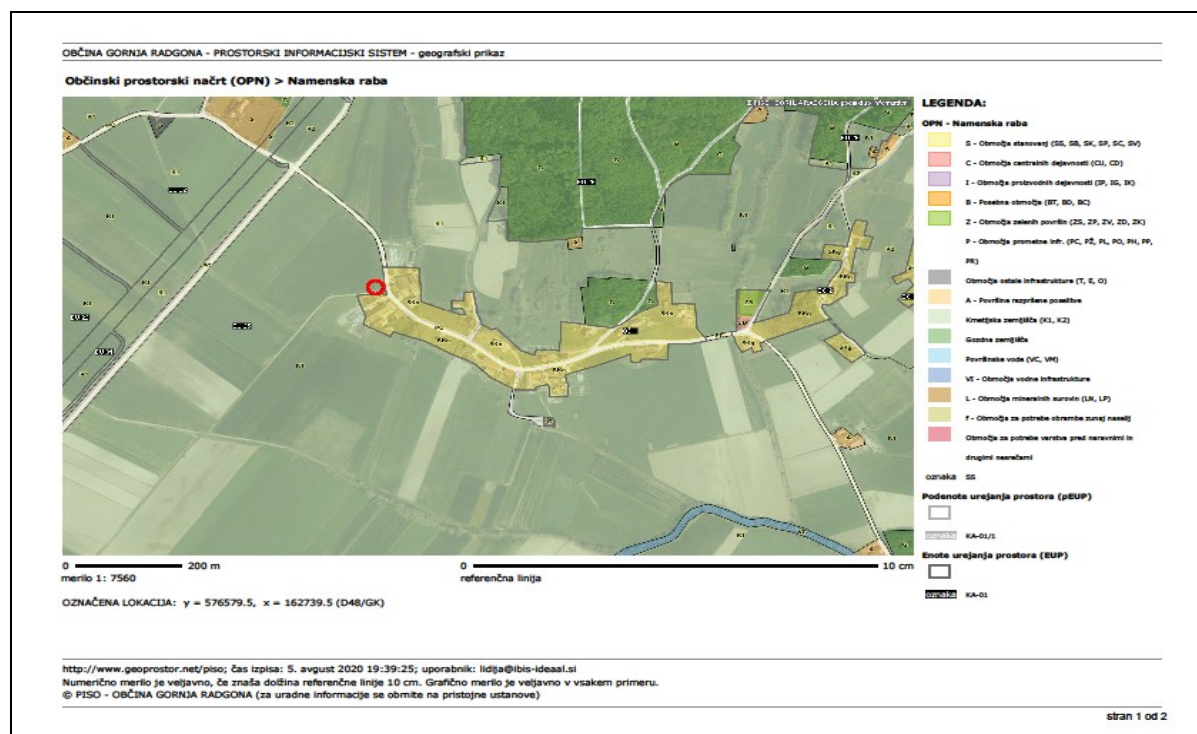
V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN se izdelava elaborat ekonomike. V Uradnem listu RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

- Elaborat ekonomike je namenjen:
 - oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
 - oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.
- Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:
 - prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
 - strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
 - podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
 - dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
 - investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
 - druga razpoložljiva dokumentacija.
- Kot določa 13. člen pravilnika, elaborat ekonomike vsebuje tekstualni in grafični del.
- Tekstualni del vsebuje naslednja poglavja:
 1. ključne ugotovitve;
 2. komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura;
 3. družbena infrastruktura.

- Grafični del vsebuje naslednje prikaze:
 - prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti;
 - prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 5/2020 - obv. razl. in 7/2023)

Slika 22: Namenska raba v OPN Občine Gornja Radgona

Vir: <https://www.geoprosstor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 5/2020 - obv. razl. in 7/2023).

Območje predlagane širitve kmetije posega na območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1.

4. člen (možnosti prostorskega razvoja)

(1) Možnosti prostorskega razvoja občine izhajajo iz njenih naravnih danosti, ki so pogojevale družbeni razvoj občine.

(2) Na celotnem območju občine se tako pojavljajo možnosti za razvoj kmetijske dejavnosti. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalnim potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.

(7) Prostorski **razvoj ostalih naselij in območij razpršene poselitve** je usmerjen v pozidavo obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč, zaradi boljše izkoriščenosti gospodarske javne infrastrukture pa tudi v zapolnitev vrzeli znotraj naselij in na njihove robove. Z zapolnitvijo vrzeli se ohranja tudi tradicionalna struktura naselij.

(8) Pri prostorskem razvoju občine ter umeščanju poselitve in različnih dejavnosti v prostor se upošteva posebna območja varstvenih in pravnih režimov. Poselitev in dejavnosti se prednostno usmerjajo izven teh območij, v kolikor pa to iz različnih vzrokov ni možno, se lahko poselitev in razvoj dejavnosti, pod posebnimi pogoji in s soglasjem pristojnih služb, umešča tudi na ta območja.

6. člen

(cilji prostorskega razvoja občine)

Na osnovi analize stanja, teženj, razvojnih potreb in možnosti prostorskega razvoja občine, so določeni naslednji cilji prostorskega razvoja občine:

- zagotovitev trajnostnega prostorskega razvoja celotnega območja občine, ob ohranjanju biotske raznovrstnosti in območij varstva narave, kot bistvenih sestavin kakovostnega naravnega okolja, celostnem ohranjanju in trajnostni rabi kulturne dediščine ter ohranjanju kulturne krajine,
- zagotovitev zadostnih površin stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo znotraj mesta Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih ter na območjih razpršene poselitve,
- zagotovitev kvalitetnega bivalnega okolja v mestu Gornja Radgona in v ostalih strnjenih naseljih z vključitvijo oz. načrtovanjem zelenih površin, opremljenostjo z gospodarsko javno infrastrukturo, itd.,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj centralnih dejavnosti, zelenih površin, turizma in športno – rekreacijskih dejavnosti,
- zagotovitev zadostnih površin za razvoj gospodarskih dejavnosti,
- povezovanje in združevanje obstoječih in novih športno – rekreacijskih ter turističnih poti ter njihovo navezovanje na turistično zanimive lokacije,
- razvoj turizma in športno – rekreacijskih površin v skladu z omejitvami v prostoru,
- ohranjanje prekomernega sodelovanja pri urejanju prostora in drugih meddržavnih projektih,
- ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru,
- izboljšanje trajnostne mobilnosti in spodbujanje fizične integracije prometnih podsistemov,
- obnavljanje, dograjevanje in posodabljanje gospodarske javne infrastrukture,
- zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- zagotoviti učinkovito rabo energije ter povečanje rabe obnovljivih virov energije, ipd.

8. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) **Poselitev** se prednostno usmerja na proste površine znotraj naselij, zaradi racionalne izrabe gospodarske javne infrastrukture pa tudi na nova območja v vrzelih obstoječih naselij in na njihovih robovih.

(2) V gričevnatem delu občine predstavlja avtohtono obliko poselitve **razpršena poselitev**, zaradi česar le ta, na območju občine, ne predstavlja negativnega pojava v prostoru. Njeno ohranjanje ni pomembno samo zaradi ohranjanja poselitve, ampak tudi zaradi njenega prispevka k prepoznavnosti in ohranjanju kulturne krajine širšega območja Slovenskih goric. Zaradi navedenega je razpršena poselitev potrebno ohranjati in smiselno dopolnjevati obstoječa stavbna zemljišča (zaokroževanje, zapolnjevanje, širitev, ipd.) ter jo istočasno varovati pred novo oz. množično širitvijo, v smislu oblikovanja novih območij razpršene poselitve izven strnjenih območij naselij.

(3) Poselitev v vseh oblikah se usmerja izven območij naravnih vrednot, varovanih habitatnih tipov ter habitatov varovanih vrst. Tam kjer to, iz različnih razlogov ni mogoče, se poselitev umešča v prostor pod pogoji in na podlagi soglasja pristojne službe.

(4) **Kmetijska dejavnost** se zaradi njenega prispevka k ohranjanju poselitve in kulturne krajine ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja izven

vodovarstvenih območij in območij varstva narave. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Ohranjajo se obstoječe kmetije, ki se razvijajo znotraj svojih prostorskih zmožnosti, medtem ko se spodbuja umeščanje novih kmetij na robe in izven naselij oz. na območja razpršene poselitve.

9. člen

(omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij)

(1) Omrežje naselij v občini, s svojo vlogo in funkcijo, tvorijo vsa v prostorskem načrtu opredeljena naselja.

(8) Ostala naselja v občini nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij v občini. Opredeljena so kot pretežno **podeželska naselja**, kjer se poleg bivanja zagotavlja tudi razvoj kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, razvoj obrti oz. podjetništva, razvoj površin družbene infrastrukture, oskrbe, rekreacije in turizma.

36. člen**(razvojna območja za posamezne dejavnosti, ki so vezane na naravne vire)**

(1) Razvoj v krajini se usmerja v razvoj tistih dejavnosti, ki temeljijo na naravnih potencialih občine. Med take dejavnosti na območju občine sodijo kmetijstvo, gozdarstvo, vode, turizem, rekreacija in mineralne surovine.

(2) **Kmetijska dejavnost** se zaradi samega pomena, ki ga ima med drugim tudi z vidika razvoja krajine, prednostno ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja na območja z najvišjim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo, izven vodovarstvenih območij in izven območij varstva narave, kjer se spodbuja tudi intenzivna pridelava pod rastlinjaki z namakanjem in ogrevanjem. V gričevnatem delu občine se ohranja vinogradniška in sadjarska dejavnost. Na vodovarstvenih območjih in območjih varstva narave se spodbuja razvoj ekstenzivnega ekološkega oz. integriranega kmetijstva, s čimer se zagotovi zaščita vodnih virov, ki so pomembni za oskrbo s pitno vodo ter varovanje in ohranjanje posebnih območij varstva narave. Na območju večjih kmetijskih kompleksov se ohranjajo in na novo vzpostavljajo mejice, živice, gozdni otoki, ipd., s čimer se ohranja biotska raznovrstnost.

(3) Na delu občine so bile v preteklosti že izvedene agrarne operacije oz. natančnejše melioracije (osuševanje in namakanje), z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oz. izboljšanja pogojev obdelave.

49. člen**(razdelitev prostora občine na enote oz. podenote urejanja prostora, z določitvijo osnove oz. podrobnejše namenske rabe prostora)**

Na območju prostora občine so določene naslednje **enote oz. podenote urejanja prostora**, znotraj katerih so določena območja oz. površine osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora, opredeljeni režimi oz. posebna območja varstvenih in pravnih režimov, ki se nahajajo znotraj posamezne enote oz. podenote urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji objektov in načrtovanju posegov v prostor ter za posamezne enote oz. podenote urejanja prostora opredeljeni načini urejanja območij:

a) Enote oz. podenote urejanja prostora določene v naseljih, zaselkih in ostalih območjih stavbnih zemljišč

Naselje	Opis enote / podenote	Oznaka enote	Oznaka podenote	Oznaka in opis osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora	Režimi*	Način urejanja	FZ
Očeslavci							
Očeslavci	Strnjeno nižinsko naselje	OČ 1		SKn – površine podeželskega naselja v nižinskem delu občine PC – površine cest	KD (964) VVO (vrelci) erozija (OU) HMO		

Gornji Ivanjci Očeslavci Spodnji Ivanjci Stavešinci	Južni del občine izven območja varstva narave vzhodno od DPA	EU 25	A – površine razpršene poselitve PC – površine cest O – območja okoljske infrastrukture K1 – najboljša kmetijska zemljišča K2 – druga kmetijska zemljišča G – gozdna zemljišča VC – celinske vode	KD (940, 1004, 9673, 18039, 27512, 27544,) NV (6949) EPO VVO (vrelci) erozija (OU, ZU) Pm, Ps, Pv, Pp poplave HMO	
--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Uredba o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje

3.ea člen ZKZ omogoča lokalni skupnosti, da lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

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;**

Investitor načrtuje gradnjo stavb za rejo živali ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu in izpolnjuje pogoje iz alineje a) 4. odstavka navedenega člena. Predvidene stavbe ne presegajo praga glede potrebnosti PVO. Izvleček Priloge 1 Uredbe o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17):

Slika 23: Izvleček iz Uredbe

Oznaka	Opis poglavja in vrste posega	PVO ¹	PP ²
A	Kmetijstvo, gozdarstvo, ribogojstvo		
A.I	Projekti za preoblikovanje kmetijskih zemljiških posestev na površini najmanj 20 ha ³		X
A.II	Agromelioracije ⁴ , če gre za rabo neobdelanih zemljišč ali polnaravnih območij za intenzivno kmetijstvo ⁵		
A.II.1	• na površini najmanj 100 ha	X	
A.II.2	• na površini od 10 do 100 ha		X
A.III	Vodnogospodarski projekti za kmetijstvo, vključno z namakalnimi in izsuševalnimi ⁶ projekti		
A.III.1	• če znaša površina nad 100 ha in zmogljivost vsaj 10 milijonov m ³ ali več ali povprečno letno 100 l/s ali več	X	
A.III.2	• če znaša površina nad 10 ha, ali zmogljivost vsaj 2500 m ³ ali 10 l/s		X
A.IV	Pogozditev ⁷ , osnivanje gozdne plantaže ⁸ ali krčitev gozda ⁹		
A.IV.1	• na površini nad 30 ha	X	
A.IV.2	• na površini najmanj 5 ha		X
A.V	Objekti za intenzivno rejo živali		
A.V.1	• z najmanj 85.000 mesti za piščance ali z najmanj 60.000 mesti za kokoši*	X	
A.V.2	- z najmanj 10.000 in manj kot 85.000 mesti za piščance, - z najmanj 10.000 in manj kot 60.000 mesti za kokoši, - z najmanj 10.000 mesti za druge vrste perutnine		X
A.V.3	• z najmanj 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)*	X	
A.V.4	• z najmanj 700 mesti in manj kot 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)		X
A.V.5	• z najmanj 900 mesti za plemenske svinje*	X	
A.V.6	• z najmanj 200 in manj kot 900 za plemenske svinje		X
A.V.7	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali	X	
A.V.7.1	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 200 in manj kot 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali		X
A.VI	Ribogojstvo		
A.VI.1	Marikultura na površini, večji od 5 ha, ko gre za školjčičišča, ali vzreja morskih rib na vzrejni površini, večji od 1000 m ²		X
A.VI.2	Vzreja salmonidnih rib z odvzemom vode nad 100 l/s ali z zmogljivostjo letne proizvodnje nad 50 t		X

C1.1.2 Namen in način izdelave OPPN

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.

OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, določil OPN, razvojnih potreb, izdelanih strokovnih podlag ter ob upoštevanju splošne področne zakonodaje in konkretnih usmeritev iz smernic nosilcev urejanja prostora.

C2.1 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje OPPN je locirano na severozahodnem delu naselja Očeslavci. Kmetija z ID št. KMG-MID 100316899 leži v naselju Očeslavci, ki se nahaja v jugovzhodnem delu Občine Gornja Radgona, cca. 10 km od mesta Gornja Radgona. Območje OPPN meri cca. 7.345 m² in obsega zemljišča ali njihov del s parc. št. 592/1 in 592/2 obe k.o. Očeslavci (203). Gre za območje kmetijskih zemljišč K1 (EUP 25).

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

Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, gradnji hleva za govejo živino in ostalih pomožnih kmetijskih objektov po potrebi. Območje novih objektov bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v neposredni bližini. Z OPPN se načrtuje:

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

C3.1 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

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, razen vinskih kleti in zidanic,
- 12714 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe in
- 12510 – le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarnice ipd.).

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

- 24202 – drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
- 24205 – drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 22 – cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

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.

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. Umeti se vzporedno s plastnicami terena. Višinski gabarit višine kmetijskih stavb je do dve etaži nad terenom. Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha je dvokapnica, naklona med 15° do 45°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče, opečne, svetlo do srednje sive ali rjave barve (navedeno velja za vse vrste objektov glede na zahtevnost). Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. 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.

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.

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.

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 urediti 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 GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI 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 GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

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

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 upravljavcev. 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-Okoslavci.

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 upravljalcem 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 v kmetijskih objektih nastajale komunalne odpadne vode jih je potrebno speljati v novo 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 odvaja 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 projektne 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 ustrezno 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 kabelske 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 komunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditev mehanskih zaščit, novogradnja omrežje) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdeli 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, nezaščitenih površin 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 meteornih 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 gnojišču.

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

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).

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 ustrezeni 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 živali 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, nepropustna 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 odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavce 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 potrebni 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 odmika 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.

C2 Obrazložitev in utemeljitev skladnosti OPPN z OPN občine

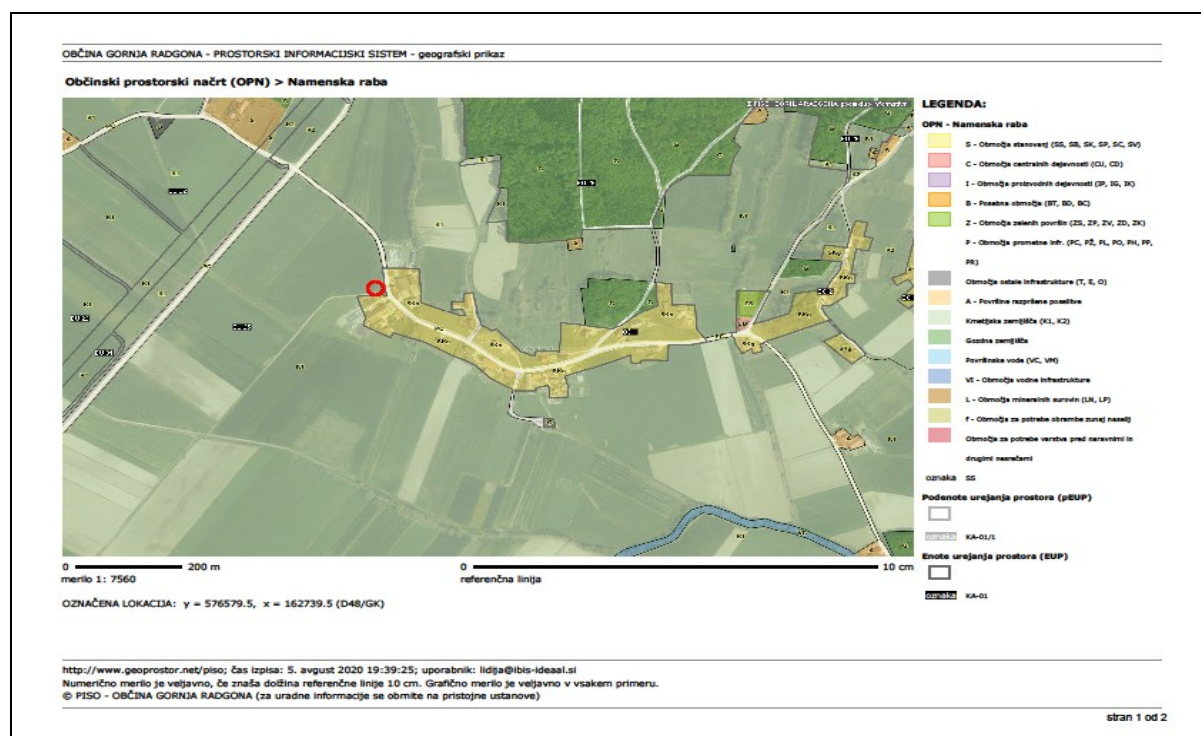
OPPN se je pripravil ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov, splošnih in konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora ter strokovnih rešitev iz izdelanih podlag. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN so se upoštevali veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju in določila 3.ega člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 59/96, 31/98- odl., 1/99 – ZNIDC, 54/00-ZKme, 68/00-odl., 27/02-odl., 58/02-ZMR-1, 67/02-ZKZ-A, 110/02-ZUreP-1, 110/02-ZGO-1, 36/03-ZKZ-B, 55/03-ZKZ-UPM-1, 43/11-ZKZ-C, 71/11 ZKZ-UPB2, 58/12 ZKZ-D, 27/16 ZKZ_E, 27/17- ZKme-1D in 79/17- ZKZ-F).

Priprava OPPN poteka po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

SKLADNOST S HIERARHIČNO VIŠJIM PROSTORSKIM AKTOM

Hierarhično višji prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 5/2020 - obv. razl. in 7/2023).

Slika 23: Namenska raba v OPN Občine Gornja Radgona



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RADGONA>

Namenska raba:

Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, 5/2020 - obv. razl. in 7/2023).

Območje predlagane širitve kmetije posega na območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1.

Utemeljitev:

OPPN za širitev kmetije na območje kmetijskih zemljišč je v povezavi 3ea. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.j. OPN občine Gornja Radgona, ki v strateškem delu predmetnega odloka določa, da je med cilji prostorskega razvoja občine ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru.

Strateški del OPN:

a) MOŽNOSTI PROSTORSKEGA RAZVOJA

V drugem odstavku 4. člena OPN so opredeljene možnosti prostorskega razvoja, kjer med drugim določa, da se na celotnem območju občine pojavljajo možnosti za razvoj kmetijske dejavnosti. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalni potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.

Utemeljitev:

OPPN za širitev kmetije, je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.j. OPN Občine Gornja Radgona, saj se širi znotraj svojih razpoložljivih zemljišč.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci. Predlog je lociran na površine, ki so glede na kartografski del OPN opredeljene kot območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1. Gre za zemljišče, ki je edino v neposredni bližini gospodarskih poslopij in je v lasti investitorja, tako da druga možnost za širitev kmetije ni možna. Gre za njivsko zemljišče, ki pa ga bo potrebno spremeniti zaradi potrebe širitve kmetije pri gradnji novih hlevov za rejo živali. Na slabšem zemljišču predvidenih objektov ni možno locirati, saj so s takšno pozicijo v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki se neposredno navezuje na predvideno novogradnjo. S predvideno širitvijo kmetije se posega v komasacijsko območje, vendar gre za skrajni rob komasiranih zemljišč.

b) CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

Med cilje prostorskega razvoja občine, ki jih OPN navaja v 6. členu odloka, je opredeljeno med drugim, da je cilj občine ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru.

Utemeljitev:

OPPN za širitev kmetije, je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.j. OPN Občine Gornja Radgona, saj se ohranja in razvija kmetijska dejavnost v skladu z omejitvami v prostoru.

Ker je obstoječi hlev zastarel in dotrajan, se predvideva gradnja novega tehnološko najsodobnejšega hleva. Strojni park kakor tudi ostala gospodarska poslopja na kmetiji so v zadovoljivem stanju. Mladi prevzemnik kmetije, ki je kmetijo v letu 2019 prevzel od svojih staršev, je zaposlen na lastnem kmetijskem gospodarstvu in mu kmetijstvo predstavlja edini dohodek. Na kmetiji sta še zaposlena tudi njegova starša.

c) PREDNOSTNA OBMOČJA ZA RAZVOJ POSELITVE IN RAZVOJ DEJAVNOSTI

Med prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti, ki jih OPN navaja v 8. členu odloka, je opredeljeno med drugim, da se kmetijska dejavnost zaradi njenega prispevka k ohranjanju poselitve in kulturne krajine ohranja na celotnem območju občine. Intenzivna kmetijska dejavnost se usmerja izven vodovarstvenih območij in območij varstva narave. Ohranjajo se obstoječe kmetije, ki se razvijajo znotraj svojih prostorskih zmognosti, medtem ko se spodbuja umeščanje novih kmetij na robe in izven naselij oz. na območja razpršene poselitve.

Utemeljitev:

OPPN za širitev kmetije, je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.j. OPN Občine Gornja Radgona, saj se ohranja in razvija kmetijska dejavnost.

Faktor pozidanosti je visok, kmetija na obstoječi lokaciji znotraj območja stavbnih zemljišč nima več možnosti širitve. V okviru parc. št. 209, k.o. 203-Očeslavci, ki je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, so že zgrajeni tudi koritasti silosi.

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.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 592/2 in delno na parc. št. 592/1 k.o. 203-Očeslavci. Predlog je lociran na površine, ki so glede na kartografski del OPN opredeljene kot območje najboljših kmetijskih zemljišč-K1. Gre za zemljišče, ki je edino v neposredni bližini gospodarskih poslopij in je v lasti investitorja, tako da druga možnost za širitev kmetije ni možna. Gre za njivsko zemljišče, ki pa ga bo potrebno spremeniti zaradi potrebe širitve kmetije pri gradnji novih hlevov za rejo živali. Na slabšem zemljišču predvidenih objektov ni možno locirati, saj so s takšno pozicijo v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki se neposredno navezuje na predvideno novogradnjo. S predvideno širitvijo kmetije se posega v komasacijsko območje, vendar gre za skrajni rob komasiranih zemljišč.

č) OMREŽIJ NASELIJ, Z VLOGO IN FUNKCIJO POSAMEZNOH NASELIJ

OPN v 9. členu opredeljuje, da so ostala naselja, kamor se uvršča tudi naselje Očeslavci, nimajo pomembnejše vloge v omrežju naselij v občini. Opredeljena so kot pretežno podeželska naselja, kjer se poleg bivanja zagotavlja tudi razvoj kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, razvoj obrti oz. podjetništva, razvoj površin družbene infrastrukture, oskrbe, rekreacije in turizma.

Utemeljitev:

OPPN za širitev kmetije, je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, t.j. OPN Občine Gornja Radgona, saj se načrtuje na robu naselja Očeslavci, ki je opredeljeno kot podeželsko naselje, kjer se poleg bivanja zagotavlja tudi razvoj kmetij.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN:

Območje obravnavanih parcel je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče- najboljše kmetijsko zemljišče - K1, ki se na podlagi 3ea. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih ureja z OPPN.

OPPN je pri pripravi upošteval usmeritve OPN občine.

C3 Obrazložitev in utemeljitev skladnosti OPPN s splošnimi smernicami in predpisi s področja urejanja prostora

C3.1. PROSTORSKI RED SLOVENIJE

Hierarhično višji prostorski akt vključno z OPN, je Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2). Predmetna uredba v poglavju I/3 Načrtovanje in graditev objektov v 86. členu določa, da se za določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih (kot npr. OPPN) smiselno uporabljajo pravila iz predmetnega PRS za načrtovanje grajene strukture, načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, načrtovanje površin za mirujoči promet in opremljanje zemljišč za gradnjo.

Merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih morajo določiti najmanj lokacijske pogoje glede vrste objektov in vrste del, lege v prostoru, oblikovanja objekta, velikosti, oblike in ureditev gradbene parcele in komunalno opremo.

V nadaljevanju podajamo obrazložitev predmetnega OPPN s posameznimi določili Uredbe o prostorskem redu Slovenije, in sicer:

87. člen (načrtovanje grajene strukture)

(1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote.

(2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:

1. tipologija zazidave;

2. regulacijske črte;

3. višine objektov – višinski gabariti;

4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo.

(3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote:

1. velikost in oblikovanje objektov;

2. velikosti in oblike gradbenih parcel;

3. namen, funkcionalna zasnova, zmožljivost, lega objektov in orientacija fasad.

(4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

(5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja.

(6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka skozi celoten tekstualni del odloka in grafičnega dela upošteval določila 87. člena SPR.

88. člen (tipologija zazidave)

(1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev.

(2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi:

1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije;
2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno);
3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno);
4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemenami);
5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka v tekstualnem in grafičnem delu upošteval določila 87. člena SPR.

89. člen (regulacijske črte)

(1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti.

(2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju, gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave.

(3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki:

1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti;
2. praviloma sovпада z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra;
3. praviloma sovпада z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom.

(4) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

(5) Gradbena meja v nadstropju (GM) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

(6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

(7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt.

(8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka v grafičnem delu upošteval določila 89. člena SPR.

90. člen (višine objektov – višinski gabariti)

(1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.

(2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo:

1. sleme objektov;
2. strešni fasadni venec;
3. kapi streh in podobno.

(3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih.

(4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka skozi tekstualni del odloka in grafičnega dela upošteval določila 90. člena SPR.

91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)

(1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina:

1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha);
2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin.

(2) 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.

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

(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.

(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).

(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:

1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.

(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:	Faktor zazidanosti (z)	Faktor izrabe (i)
Namenska raba gradbene parcele		
Čista stanovanjska območja	0,4	1,2
Splošna stanovanjska območja		
Območja počitniških hiš		
Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi	0,2	0,4
Območja objektov	0,6	1,6
družbene infrastrukture		
Območja urbanih središč	0,9	3,5
Mešana območja	0,6	1,2
Območja proizvodnih dejavnosti	0,8	2,4

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka v tekstualnem delu odloka in grafičnem delu upošteval določila 91. člena SPR v povezavi z OPN glede stopnje zazidanosti območja.

92. člen (velikost in oblikovanje objektov)

(1) *Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.*

(2) *Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.*

(3) *Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.*

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi dopolnjenega osnutka odloka v tekstualnem delu odloka in grafičnem delu upošteval določila 92. člena SPR.

93. člen (velikosti in oblike gradbenih parcel)

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti:

- 1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov;*
- 2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele;*
- 3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja;*
- 4. naravne in ustvarjene sestavine prostora;*
- 5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave;*
- 6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;*
- 7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;*
- 8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin;*
- 9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve;*
- 10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.*

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka skozi celoten tekstualni del odloka in grafičnega dela upošteval določila 93. člena SPR.

94. člen (namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)

(1) *Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.*

(2) *Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.*

(3) *Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.*

(4) *Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:*

- 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;*
- 2. gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;*

3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).

(5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odnikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtín ter z ustrežno orientacijo stavb in cestne mreže.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka skozi celoten tekstualni del odloka in grafičnega dela upošteval določila 94. člena SPR.

97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)

- (1) Pri načrtovanju poselitvenih območij je treba za motorna vozila zagotoviti ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne smejo zmanjševati območja zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.
- (2) Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve določajo normativi na podlagi podatkov o objektu ali prostorski ureditvi, kakršni so število stanovalcev objekta, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev.
- (3) Zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij lahko normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.
- (4) Pri določanju ustreznega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati dostopnost javnega potniškega prometa. Z boljšo dostopnostjo do javnega potniškega prometa se število potrebnih parkirnih mest zmanjšuje z redukcijskim faktorjem, ki je odvisen od osnovne namenske rabe območja, kapacitete javnega potniškega prometa ter velikosti naselja.
- (5) V starih mestnih jedrih ali drugih urbanistično zaključenih delih naselij potrebe po parkirnih mestih ne smejo poslabšati kakovosti ustvarjenih in naravnih sestavin prostora, zato se ustrezno število parkirnih mest zagotavlja tudi na odprtih ali pokritih javnih parkirnih mestih v neposredni bližini, zlasti pa se ustrezna dostopnost zagotavlja z javnim potniškim prometom.
- (6) Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na gradbeni parceli. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.
- (7) Večje površine za mirujoči promet (1000 m² in več) je treba praviloma načrtovati tako, da se v času, ko niso zasedene, lahko namenijo drugim dejavnostim (rekreacija, razne prireditve in podobno).

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka upošteval določila 97. člena SPR, v tekstualnem in grafičnem delu odloka.

98. člen (načrtovanje in graditev enostavnih objektov)

- (1) Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju je treba upoštevati, da se:
 1. načrtujejo usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami;
 2. načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave;
 3. načrtujejo tako, da ne degradirajo roba naselja;
 4. v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno;
 5. na območju, kjer je stal začasni objekt, vzpostavi prvotno stanje.
- (2) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je treba načrtovati tako, da se kvalitetno dopolnjuje podoba obstoječega naselja v krajini in se upošteva regionalna tipologija.

(3) Enostavni objekti, ki služijo kmetijski dejavnosti in imajo prostorsko zelo specifično lego oziroma prispevajo h krajinski prepoznavnosti prostora (kozolci, kašče, skednji, seniki, oporni zidovi za terase oziroma škarpe, suhozidi in podobno), se lahko pojavljajo tudi izven grajenega območja kmetije, vendar morajo biti znotraj prostorskih enot v prostorskem redu občine podana merila in pogoji za njihovo umeščanje in oblikovanje.

(4) Rastlinjake je treba načrtovati tako, da so čim manj vidni v prostoru in da ni izničena kakovost prostora.

(5) V gozdove v naseljih ali njihovi neposredni bližini, ki so del zelenega sistema in so namenjeni predvsem rekreaciji, je dovoljeno umeščati enostavne objekte, ki služijo temu namenu. Enostavni objekti kot so gozdna učna pot ter trim steza, planinska pot, sprehajalna pot, kolesarska steza in podobni vadbeni objekti, se lahko gradijo izven območij gradbenih parcel. Enostavne objekte je treba ob upoštevanju lokalnih značilnosti prostora umeščati tako, da se v čim večji meri ohranja gozdni prostor, da se ne pospešujejo erozijski procesi in da je omogočena prehodnost prostora. Zagotoviti je treba javno uporabo teh objektov.

(6) Začasne objekte in naprave, namenjene turistični ponudbi ali prireditvam, je dovoljeno postaviti samo na ustreznih prostorih z zagotovljeno prometno dostopnostjo, kjer je možno organizirati parkirne površine, razen če je dostop do prireditvenih prostorov urejen drugače. (7) Zčasni objekti in naprave, namenjeni turistični ponudbi ali prireditvam, morajo biti priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje oziroma mora biti oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda rešeno na drug ustrezen način in v skladu s predpisi.

(8) Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju prostorske enote se določijo dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka upošteval določila 98. člena SPR, v tekstualnem delu odloka.

100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo)

(1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:

1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture;
2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture;
3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture;
4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture;
5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami;
6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN: Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka skozi celoten tekstualni del odloka in grafičnega dela upošteval določila 100. člena SPR.

C3.2. ZUREP-2

Zaradi ureditve na precej izpostavljenem območju, ob vhodu v naselje in na meji z odprtim prostorom, podajamo tudi skladnost z 21. členom ZUreP-2 (prepoznavnost naselij in krajine), ki določa:

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.

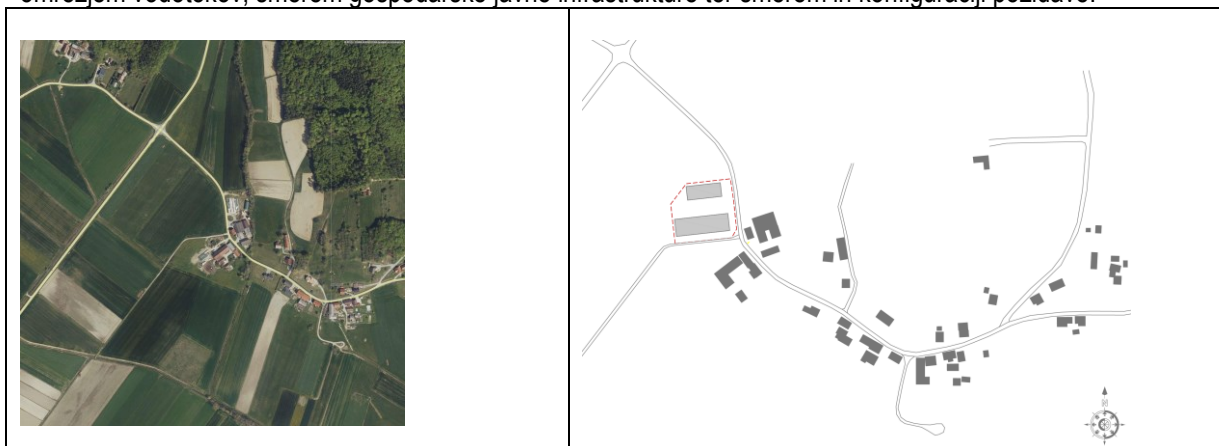
(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- varstvo kmetijskih zemljišč.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN:

Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka varoval podobo, merilo in krajinski okvir, ter ustvaril novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. OPPN se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave.



Slika 24: Prikaz morfološkega naselja Očeslavci z vklpom predvidene nove prostorske ureditve (OPPN)

Pri tem so se spoštovale značilnosti prostora, varovanja naravne in kulturne dediščine, poudarjale oblikovne vrednote naselja in varovali kakovostni dominantni pogledi.

C3.3. SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA POSELITVE

Zaradi ureditve na precej izpostavljenem območju, ob vhodu v naselje in na meji z odprtim prostorom podajamo obrazložitev skladnosti s točko 2.2.1 glede načrtovanja poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi in 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij opredeljenih v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1 z dne 29.1.2013, objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf.

Pri tovrstnih širitvah je namreč potrebno upoštevati tradicionalno strukturo ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine, značilni stik naselja in odprte krajine pa je potrebno ohranяти. Prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave).

2.2.1. Splošne usmeritve glede razvoja poselitve na podeželju so:

- spodbuja se celovit razvoj podeželja v povezavi z urbanimi središči;
- kot podeželje opredeljujemo prostor zunaj območij večjih koncentracij poselitve, z nizko stopnjo urbanizacije in prevladujočim deležem kmetijske in gozdarske rabe, ohranjenimi naravnimi procesi in naravnimi prvinami;
- za potrebe prostorskega urejanja ločimo urbanizirano in manj urbanizirano podeželje;
- urbanizirano podeželje obsega naselja v širšem zaledju mest in v bližini prometnih poti ter posamezna urbana naselja;
- manj urbanizirano podeželje obsega slabše dostopna obmejna, podeželska, hribovska območja z manjšimi naselji in redko, razpršeno poselitvijo. Pri načrtovanju poselitvenih območij podeželskih naselij in vasi je treba zagotavljati:
- upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;
- spodbujanje notranjega razvoja naselij, zlasti s kvalitetno prenovo dela naselja in posameznih objektov, z dopolnilno ali nadomestno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali na njihovem neposrednem robu, ob upoštevanju novih tehnoloških in materialnih možnosti;
- varstvo in prenovo stavbne dediščine in ostalih objektov;
- sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;
- možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;
- prenovo omrežja cest in poti, da bo s tem urejen varen peš in kolesarski promet ter omogočen neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter varen dostop do obdelovalnih površin;
- izpolnjevanje prostorskih potreb dopolnilnih nekmetijskih dejavnosti; - vsaj eno večnamensko javno odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.

2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

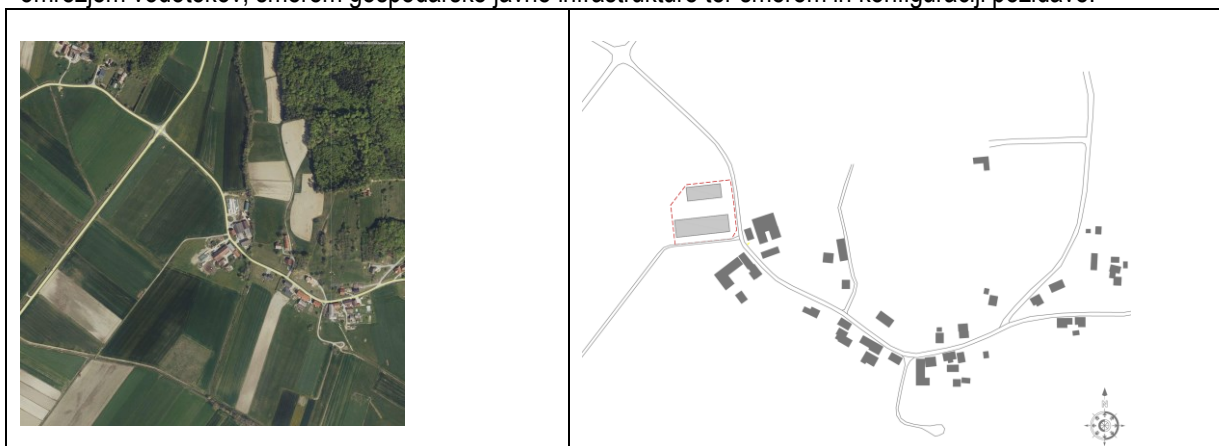
V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;

- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- vodne in obvodne površine v naselju se približa naselju z izboljšavo obvodnih površin, urejenimi pešpotmi, ozelenitvami, ustvarjanjem mikroambientov, manjših parkov, igrišč in podobno, kar omogoča prostočasne dejavnosti;
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;
- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoteženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovo naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjeno in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobij in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;
- zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja njihov naselbinski videz. Odstopanje je možno le v primeru, da pomeni novo oblikovno in prostorsko kakovost in je ta sprejemljiva tudi iz vidika varstva kulturne dediščine.

Obrazložitev skladnosti predvidenega OPPN:

Načrtovani OPPN je pri pripravi odloka varoval podobo, merilo in krajinski okvir, ter ustvaril novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. OPPN se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave.



Slika 24: Prikaz morfolojije naselja Očeslavci z vklopom predvidene nove prostorske ureditve (OPPN)

Pri tem so se spoštovale značilnosti prostora, varovanja naravne in kulturne dediščine, poudarjale oblikovne vrednote naselja in varovali kakovostni dominantni pogledi.

Č1 Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo OPPN

Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je sestavni del predmetnega OPPN.

Č2 POSTOPEK OPPN

Č2.1 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek za OPPN je določen v Zakonu urejanju prostora (ZureP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17) in sprejetem Sklepu o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Roki se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev akterjev v postopku tudi spremenijo.

Č2.2 OBRAZLOŽITEV AKTIVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Postopek izdelave OPPN se vodi na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ter področne zakonodaje in podzakonskih predpisov.



D1 POVZETEK ZA JAVNOST

D2 POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

Občina je namero izdelave OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona, javnosti predstavila z javnim pozivom pri oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN št. 350-1/2020-8-U107, z dne 27.8.2020, in sicer je pobude sprejemala v času od 28.08.2023 do 11.09.2023. Gradivo in poziv je objavljen na spletni strani Občine Gornja Radgona (file:///C:/Users/evasl/Downloads/Javno_naznanilo_OPPN-KMG-MID%20100316899-O%C4%8Deslavci.pdf).

Nadalje je občina namero izdelave OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona, javnosti predstavila s sprejemom Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih občina Gornja Radgona, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 6/2020, spletni strani Občine Gornja Radgona (https://www.gor-radgona.si/katalog_informacij_javnega_znacaja/obcinski_predpisi/okolje_in_prostor/11/2020102014311714/) in na spletni strani Prostorskega informacijskega sistema Ministrstva za naravne vire in prostor RS.

O javni razgrnitvi bo javnost seznanjena z javnim naznanilom št. 350-0001/2020-38-U107, z dne 21.11.2023, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Gornja Radgona in oglasni deski.

V času javne razgrnitve, ki je potekala od 22.11.2023 do 21.12.2023, je bila dne 13.12.2023 ob 16.00. uri sklicana javna obravnava razgrnjenega dokumenta v prostorih Občine Gornja Radgona.

V času javne razgrnitve je imela javnost možnost oziroma pravico podati pripombe in predloge na dopolnjen osnutek OPPN, pod pogoji, ki so določeni v javnem naznanilu.

V času javne razgrnitve in javne obravnave ni bilo podanih predlog, pobud ali pripomb.



IBIS

E1 STROKOVNE PODLAGE
