

**PREDLOG  
DRUGA OBRAVNAVA**

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2015) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

**ODLOK**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskem zemljišču  
brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov  
na kmetiji Fujs v k. o. Sp. Ščavnica**

**I. UVODNI DOLOČBI**

**1. člen  
(splošno)**

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs v k. o. Sp. Ščavnica – v nadaljevanju: OPPN.

(2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska c. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2017/OPPN-001.

**2. člen  
(vsebina odloka)**

(1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN. Odlok določa tudi ureditve izven območja OPPN, ki se nanašajo na ureditev komunalne in energetske infrastrukture.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi grafični del in priloge, ki so na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora v občini Gornja Radgona.

**II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

**3. člen  
(načrtovane prostorske ureditve)**

(1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z umestitvijo in izgradnjo hleva za prašiče, gnojne jame in dozidavo obstoječega hleva na kmetijskem zemljišču, možnost postavitve silosa in shrambe za kmetijsko mehanizacijo.

(2) Načrtujejo se tudi ostali posegi, vezani na vzpostavitev oziroma delovanje predvidene novogradnje, ki so izven ureditvenega območja OPPN.

### **III. OBMOČJE OPPN**

#### **4. člen**

##### **(ureditveno območje OPPN)**

- (1) Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve ter spremljajoči objekti, ki jih zahteva predvidena izgradnja.
- (2) Zemljišče predmetnega OPPN se nahaja v sklopu kmetije Fujs, ki leži v k. o. Spodnja Ščavnica. Območje je v naravi nepozidano.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z uradnim katarskim načrtom in geodetskim načrtom obsega dele parcel številka 1138/7, 1138/10, 1139/1, 1137, 1135, 1134/5 k. o. Spodnja Ščavnica.
- (4) Velikost območja OPPN na zahodni strani je 621 m<sup>2</sup>, na vzhodni strani je 4716 m<sup>2</sup>.

### **IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

#### **5. člen**

##### **(umestitev načrtovane ureditve v prostor)**

- (1) Predvidena je dozidava obstoječih hlevov, postavitve novega hleva. V sklopu le teh je možna postavitve silosov, gnojnih jam, shrambe za kmetijsko mehanizacijo.

#### **6. člen**

##### **(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območji)**

- (1) Ureditveno območje OPPN je dostopno z občinske ceste v Spodnjo Ščavnico preko dovozne ceste, po kateri je urejen dovoz do kmetije.
- (2) Do območja je dostop direktno iz dovozne ceste.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

#### **7. člen**

##### **(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)**

- (1) Vrste dopustnih dejavnosti: kmetijska proizvodnja in z njo povezane storitve.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - gradnja novih objektov,
  - tekoča vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - nadzidave in dozidave objektov in naprav do opredeljenih gabaritov v tem odloku in dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija objektov in naprav,
  - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
  - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
  - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
  - Nestanovanjske stavbe:
    - nestanovanjske kmetijske stavbe,
    - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil tega odloka.

- Objekti prometne infrastrukture:
  - ceste,
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:
  - distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja, naprave za alternativno rabo energije (fotovoltaika, ipd),
- Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

## **8. člen**

### **(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)**

(1) V grafičnih podlogah je označeno območje pozidave in načelno zarisan tloris objektov in dozidave. Natančno se tloris določi v tehnični dokumentaciji. Območje pozidave je območje za postavitev objektov, znotraj katerega je tloris objekta lahko tudi večji ali manjši ali drugačne oblike od zarisane ali glede na tehnologijo postavljenih več objektov kot zarisano. Objekti so pritlični (možno je izkoristiti mansardo) s streho dvokapnico ali enokapnico, naklona od 25° do 35°. Možna je namestitev klimatskih naprav, sončnih kolektorjev, fotovoltaike ipd. Dozidave, nezahtevni in enostavni objekti lahko imajo tudi manjši naklon strešine, enokapno ali ravno streho. Fasade naj bodo nevpadljivih, pastelnih barv.

## **9. člen**

### **(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednje parcele lahko tudi bližje. Ograje in podporni zidovi naj bodo od parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,20 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

## **V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

## **10. člen**

### **(prometno omrežje)**

(1) Območje je dostopno preko obstoječe dovozne občinske ceste 606631. Okoli objekta je predvidena ureditev utrjenih površin.

## **11. člen**

### **(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)**

- (1) Vsi podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi so povzeti iz katastra posameznih upravljavcev ter izdelane projektne dokumentacije za načrtovano pozidavo.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati faznost izvedbe.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

## **12. člen**

### **(vodovodno omrežje)**

(1) Predviden objekt se priključi na obstoječ vodovod.

**13. člen**  
**(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Gnojevka in odpadna voda iz hleva se zbirata v kanalih pod hlevom in odtekata v gnojno jamo. Kapaciteta gnojne jame mora ustrezati 6 mesečnemu skladiščenju gnojevke, izvedba pa vodotesna in odporna na gnojevko.

**14. člen**  
**(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Objekt se priključi na elektroenergetsko omrežje preko obstoječega priključka. Na obravnavanem območju potekajo naslednji elektroenergetski vodi v lasti Elektro Maribor d. d.: niskonapetostno omrežje podzemne izvedbe iz TP 20/0,4 kV SP. ŠČAVNICA 5-RAK (t-441). Priključna moč ostane enaka.

**15. člen**  
**(ogrevanje)**

(1) Objekt ne bo ogrevan.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**16. člen**  
**(ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) V območju urejanja ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti 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.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**

**17. člen**  
**(varstvo pred onesnaženjem zraka)**

(1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

(3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje 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.

**18. člen**  
**(varstvo pred hrupom)**

- (1) Območje sodi v IV. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

**19. člen**  
**(varstvo voda in vodnih virov)**

- (1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.
- (2) Za zagotovitev varstva okolja in vodnih virov je potrebno pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji naslednje:
  - zgraditi ustrezen sistem odvodnje vseh vrst odpadnih vod iz območja,
  - zgraditi ustrezno vodotesno gnojno jamo in odporno na gnojevko,
  - zgraditi silos vodotesen in odporen na kislino,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda.

**20. člen**  
**(ohranjanje narave)**

- (1) Območje predmetnega OPPN se nahaja znotraj območja, ki je varovano z naravovarstveno zakonodajo. Gre za varovanje gozdnega habitatnega tipa in vrste, vezane na gozdni prostor. Na območju OPPN navedeni habitatni tip in vrste niso prisotni.

**21. člen**  
**(ravljanje z odpadki)**

- (1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.
- (2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

**22. člen**  
**(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Glede na evidentirano konfiguracijo terena se sklepa, da je območje objekta in okolice v svojem naravnem stanju stabilno. Padavinske vode se trenutno razpršeno stekajo po pobočju, delno ponikajo. Območij plazenja in mest erozijskega delovanja niso evidentirana.
- (2) 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. Za objekt ni potrebna gradnja zaklonišča, potrebna je ojačitev prve plošče.
- (3) 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.

### **23. člen**

#### **(varstvo pred požarom)**

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednja. Vžigalica že lahko povzroči požar. V gozdu je širjenje požara srednje hitro, na odprtem prostoru kar hitro. Ogenj gori na površini s srednjim plamenom, pri tem zgori nekaj kompaktnega organskega materiala. Kontrola požara ni težka, požar se pogasi s srednje velikimi naporji.

(2) Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- ustreznimi zagotovitvami potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitvev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- zagotovitvijo virov vode in naprav za gašenje ter neoviran in varen dovoz, dostop in delovne površine za intervencijska vozila.

(3) Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

(4) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **24. člen**

#### **(etapnost gradnje)**

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah (tudi del stavbe), ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno, energetska in infrastrukturno ureditvijo, priključki ter zunanji ureditvami.

## **X. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **25. člen**

#### **(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)**

(1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem projektiranju ali podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije oziroma nosilci urejanja prostora.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov.

#### **26. člen**

##### **(odstopanja pri načrtovanju objektov)**

(1) V grafičnih podlogah je označeno območje pozidave in načelno zarisani tlorisi objektov. Natančno se tloris določi v tehnični dokumentaciji. Območje pozidave je območje za postavitve objektov, znotraj katerega je tloris objekta lahko tudi večji ali manjši ali drugačne oblike od zarisane ali glede na tehnologijo postavljenih več objektov kot zarisano.

#### **27. člen**

##### **(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)**

(1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi komunalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

### **XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

#### **28. člen**

##### **(pogoji za vzdrževalna in druga dela)**

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

#### **29. člen**

##### **(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)**

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje.

#### **30. člen**

##### **(obveznost v času gradnje)**

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,

- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

**31. člen**  
**(obveznosti občine)**

(1) Pri naslednji večji spremembi OPN bo občina upoštevala poseg, ki je predviden s tem OPPN in spremenila namensko rabo na tem območju iz K1 v A.

**XII. KONČNE DOLOČBE**

**31. člen**  
**(arhiviranje in vpogled v OPPN)**

- (1) OPPN v analogni in digitalni obliki se hrani in je na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora v Občini Gornja Radgona.
- (2) Arhiviranje in vpogled v podrobni načrt se zagotavljata v digitalni in analogni obliki. V primeru neskladnosti se uporablja analogna oblika.

**32. člen**  
**(pričetek veljavnosti)**

(1) Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 350-2/2017-U107

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO



## **OBRAZLOŽITEV:**

### **I. UVOD**

#### **1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka**

Nosilec kmetijskega gospodarstva Robert Fujs, Spodnja Ščavnica 53, 9220 Gornja Radgona (v nadaljevanju pobudnik), je dne 14. 3. 2017 na Občino Gornja Radgona vložil pobudo za sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih parc. št. 1138/7, 1138/10, 1139/1, 1137, 1135, 1134/5, vse k. o. Spodnja Ščavnica, v skladu s 3. ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, št. 58/12 in 27/16).

Obravnvano območje spada v območje najboljšega kmetijskega zemljišča, v neposredni bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva.

Z OPPN bo pridobljena osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja za širitev hleva (novogradnja) za rejo prašičev in spremljajočih objektov ter ureditev območja s potrebo prometno in komunalno infrastrukturo.

#### **2. Pravna podlaga**

Pravna podlaga za pripravo OPPN-ja je Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, št. 58/12 in 27/16).

V mesecu aprilu 2016 je pričel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E), ki je veljavnemu Zakonu o kmetijskih zemljiščih dodal 3. ea člen, ki določa, da lahko lokalna skupnost, 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, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe pod določenimi pogoji načrtuje določene vrste kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

#### **3. Cilji odloka**

Na podlagi sprejetega odloka bo lahko investitor pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo kmetijskih objektov ob izpolnjevanju vseh drugih pogojev določenih v Zakonu o graditvi objektov.

#### **4. Finančne posledice odloka**

Z uveljavitvijo tega odloka se ne pričakuje novih, dodatnih finančnih posledic.

### **II. OBRAZLOŽITEV**

Na pobudo nosilca kmetijskega gospodarstva Roberta Fujsa iz Spodnje Ščavnice, je podjetje URBIS d. o. o. Maribor izdelal Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs v k. o. Spodnja Ščavnica.

Območje izdelave OPPN se nahaja na območju kmetije Fujs v Spodnji Ščavnici, v neposredni bližini že obstoječih stavb in zajema kmetijska zemljišča na naslednjih parcelah ali delih parcel: 1138/7, 1138/10, 1139/1, 1137, 1135, 1134/5, k. o. Spodnja Ščavnica.

Postopek priprave OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov se je vodil skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju, na pobudo in stroške investitorja.

S tem predlogom OPPN-ja se načrtujejo ureditve povezane z umestitvijo in izgradnjo hleva za prašiče, gnojne jame in dozidavo obstoječega hleva na kmetijskem zemljišču, možnost postavitve silosa in shrambe za kmetijsko mehanizacijo.

V grafični prilogi (št. lista 4.1) je označeno območje pozidave in načelno zarisane tloris objektov in dozidave. Natančno se tloris določi v tehnični dokumentaciji. Območje pozidave je območje za postavitev objektov, znotraj katerega je tloris objekta lahko tudi večji ali manjši ali drugačne oblike od zarisane ali glede na tehnologijo postavljenih več objektov kot zarisano. Objekti so pritlični (možno je izkoristiti mansardo) s streho dvokapnico ali enokapnico, naklona od 25° do 35°. Možna je namestitev klimatskih naprav, sončnih kolektorjev, fotovoltaike ipd. Dozidave, nezahtevni in enostavni objekti lahko imajo tudi manjši naklon strešine, enokapno ali ravno streho. Fasade naj bodo nevpadljivih, pastelnih barv.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnimi predpisi.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m, s soglasjem sosedu lahko tudi manj. Ograje in podporni zidovi naj bodo od parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,20 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Postopek priprave OPPN-ja se je pričel s Sklepom o začetku postopka priprave OPPN, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona št. 2/2017 in 4/2017.

Ugotovljeno je bilo, da pobuda ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti iz strateškega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Gornja Radgona, saj gre za gradnjo kmetijskih objektov v okviru obstoječe kmetije, s čimer se omogoča njen nadaljnji razvoj.

Nadaljnji postopek priprave OPPN je potekal po naslednjem vrstnem redu (vsa dokazila se hranijo v zadevi postopka v arhivu Občine Gornja Radgona):

- osnutek OPPN je izdelalo podjetje URBIS d. o. o. Maribor, pod št. projekta 2017/OPPN-001, marec 2017;
- osnutek je bil dne 7. 4. 2017 poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve smernic ter na ministrstvo, pristojno za okolje z namenom pridobitve odločbe o potrebnosti izdelave celovite presoje vplivov prostorskega akta na okolje;
- v zakonsko določenem roku so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora;
- pridobljena je bila odločba št. 35409-98/2017/4 z dne 25. 4. 2017 Ministrstva za okolje in prostor, pristojnega za varstvo okolja, da z občinskim podrobnim prostorskim načrtom na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje;
- dopolnjen osnutek (za javno razgrnitev) je izdelalo podjetje URBIS d. o. o. Maribor, pod št. 2017/OPPN-001, julij 2017;
- dne 20. 7. 2017 je na spletni strani Občina Gornja Radgona objavila Javno naznanilo, s katerim je obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN;
- Občina Gornja Radgona je javnost seznanila z dopolnjenim snutkom OPPN v okviru javne razgrnitve, ki je potekala od vključno 31. 7. 2017 do vključno 30. 8. 2017;
- javna obravnava je bila izvedena dne 23. 8. 2017;
- v času javne razgrnitve ni bilo podane nobene pripombe ali predloga na dopolnjen osnutek OPPN;

- predlog OPPN je izdelalo podjetje URBIS d. o. o. Maribor, pod št. projekta 2017/OPPN-001, september 2017;
- predlog OPPN je bil dne 22. 9. 2017 poslan nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve pozitivnih mnenj.

S tem so izpolnjene vse zakonske zahteve za sprejem odloka na občinskem svetu.

Kot določa 21. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2016), prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme občinski svet z odlokom v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami tega poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka.

V kolikor je k predlogu odloka sprejet amandma, ki spreminja s predlogom prostorskega akta določeno prostorsko ureditev, ki je bila razgrnjena in v javni obravnavi, se šteje, da prostorski akt ni sprejet in se postopek o odloku konča. V tem primeru se postopek sprejemanja prostorskega akta začne znova z razgrnitvijo predloga, v katerega je vključen prej omenjen amandma.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs v k. o. Spodnja Ščavnica (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

#### **PREDLOG SKLEPA:**

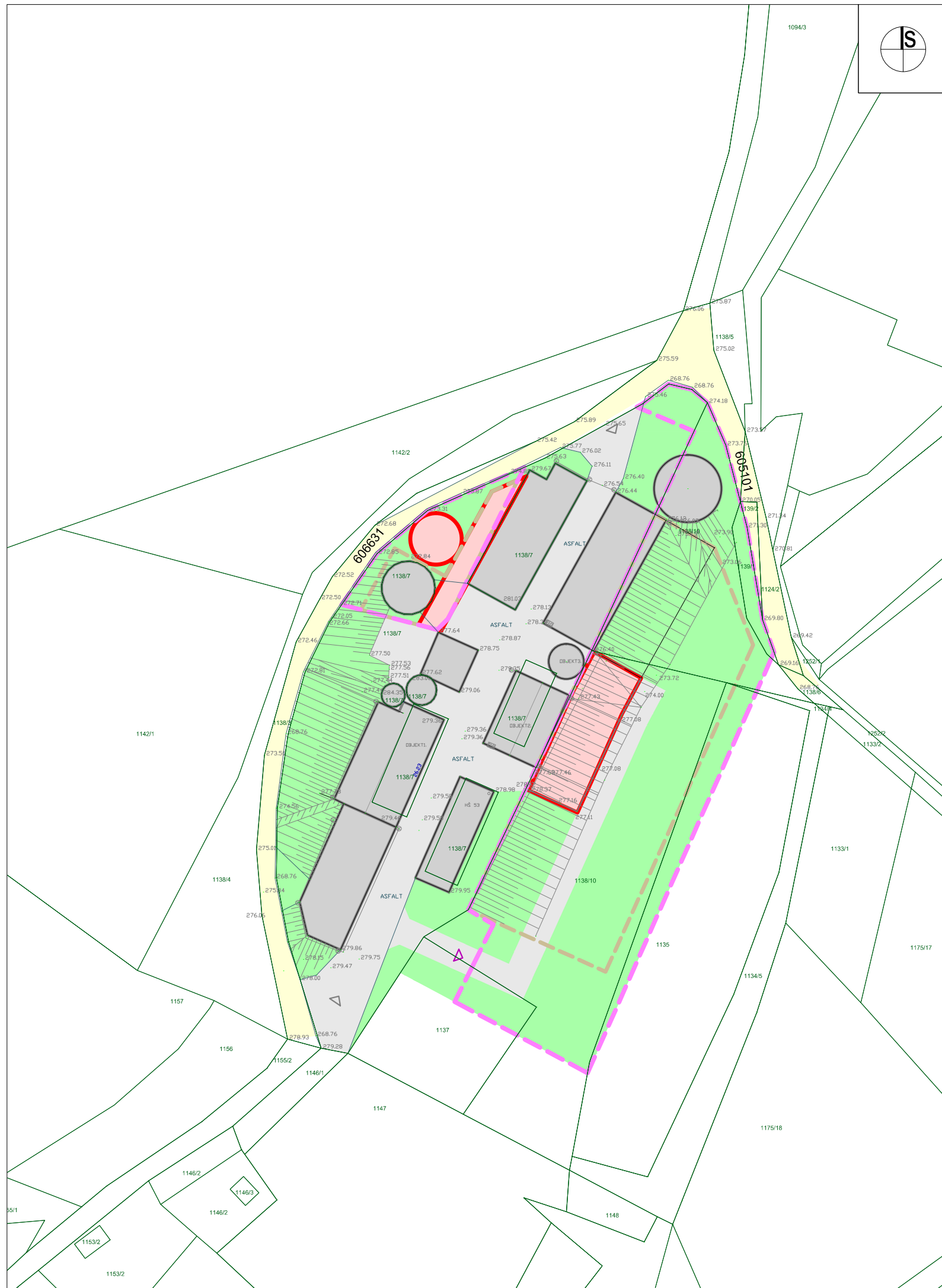
**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na kmetiji Fujs v k. o. Spodnja Ščavnica (druga obravnava).**

Gornja Radgona, oktober 2017

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. uprav. org., l.r.

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO, l.r.



**LEGENDA:**

 MEJA OBMOČJA OPPN

obstoječe ureditve:

 OBČINSKA CESTA

 OBJEKTI

 DOVOZ, DOSTOP

predvidene ureditve:

 OBJEKTI

 OBMOČJE POZIDAVE

 ZELENE POVRŠINE

 POVOZNE / POHODNE POVRŠINE

 DOVOZ, DOSTOP

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



|                 |   |
|-----------------|---|
| PROJEKT:        | OPPN NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU BREZ SPREMEMBE NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJI FUJS V K.O. SPODNJA ŠČAVNICA                |
| FAZA:           | predlog   |
| NASLOV LISTA:   | PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI<br>Ureditvena situacija |
| NAROČNIK:       | Robert FUJS, Spodnja Ščavnica 53, 9250 Gornja Radgona   |
| NOSILEC NALOGE: | Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.  |
| SODELAVKA:      | Zdenka LEŠNIK, geod. teh.   |
| ŠT. PROJEKTA:   | 2017/OPPN-001   |
| DATUM PROJEKTA: | september 2017  |
| MERILO:         | 1 : 1000  |
| ŠT. LISTA:      |   |