

**PREDLOG
DRUGA OBRAVNAVA**

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 in 9/23) 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 Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 5/20 - obv. razl. in 7/23) 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. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH 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 soslednjimi 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 GJI.
- (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 energetsko in komunalno 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 predelovalne 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 Predelovalne 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, mlekarnice 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 izrabe 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 cesti. 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 soglaša 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 presežati 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) Dvozni 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 krajin. Vzhodni in južni rob območja se ozeleni in gosteje zasadi 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 zakonodajo.
- (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-Lastomerci-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 ustrezno 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 (nadaljnjem 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 na čistilno napravo. Identifikacijska št. komunalne čistilne naprave je 3488. Prav tako je potrebno komunalne odpadne vode iz kmetijskih objektov (v kolikor bodo nastajale) speljati v 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).
- (5) 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 obdela 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 vrelčni 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 otekanje 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 ustrezní 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.
- (11) Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo potrebno upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo.

- (12) 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 površinske vode (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.
- (13) 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.
- (14) 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 dovoljenih 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 obsegati 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 zbirnik 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 opravil 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 izdelata 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 energetska 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)

OPPN 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: 350-1/2020- -U107

Datum: _____

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Občina Gornja Radgona je v marcu 2020 prejela pobudo za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za gradnjo kmetijskih objektov, s predlogom za umestitev in izgradnjo kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Priprava OPPN se nanaša na zemljišči s parc. št. 592/2, 592/1 – del, obe k. o. 203 - Očeslavci, v izmeri cca 7.345 m², kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije z izgradnjo dveh sodobnih hlevov. Predlog širitve kmetijskega gospodarstva bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov oziroma naprav ter ureditev manipulativnih površin.

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

Z OPPN bo pridobljena osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo hleva za mlado živino in hleva za krave molznice in presušene krave in spremljajočih objektov ter ureditev območja s potrebo prometno in komunalno infrastrukturo.

2. Pravna podlaga

Pravna podlaga za pripravo OPPN-ja za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe, je:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju ZUreP-2), ki v
 - o 118. členu določa, da odločitev za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPP) lahko temelji na pobudi investitorja priprave OPPN;
 - o 116., 117. in 119. členu določa namen, vsebino, izhodišča in postopek priprave in sprejetja OPPN s smiselno uporabo določb, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPPN
 - o 114. in 115. členu določa, da občina pripravi predlog akta, ki ga posreduje nosilcem urejanja prostora v mnenje in tako usklajen predlog v potrditev in sprejem;
- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – v nadaljevanju ZUreP-3) ki določa v:
 - o 338. členu, da se določba ZUreP-2 uporabljajo za dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov v skladu z 298. členom tega zakona;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17), ki določa v:
 - o 3. ea členu, da lahko lokalna skupnost, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti z občinskim podrobnim prostorskim načrtom na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski proizvodnji.

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 zvesti 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 pa mora izpolnjevati še pogoj, da je 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.

Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva je za izdelavo OPPN izpolnjeval vse zahtevane pogoje Zakona o kmetijskih zemljiščih.

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 za občino.

II. OBRAZLOŽITEV

Občina Gornja Radgona je v mesecu avgustu 2020 prejela pobudo in izhodišča za pripravo OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih. OPPN se nanaša na širitev kmetije z objekti in napravami, ki služijo kmetijski dejavnosti. Investitor želi zagotoviti pogoje za gradnjo hleva za krave molznice in hleva za teleta. Potreba po pripravi OPPN torej izhaja iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva 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.

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, s čemer bo omogočeno funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

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 energetska in komunalna infrastrukturo. Območje OPPN je locirano na severozahodnem delu naselja Očeslavci. Območje OPPN meri cca 7.345 m² in obsega s parc. št. 592/1 - del in 592/2, obe k. o. Očeslavci in gre za območje kmetijskih zemljišč – K1.

S predlogom OPPN se načrtuje območje za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov, območje zelenih površin, pripadajočih zunanjih površin in gospodarske javne infrastrukture.

V grafični prilogi - št. lista 5.0 je označeno območje pozidave in načelno zarisani tlorisi objektov.

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.

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

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

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

Fasade osnovnega in pomožnih objektov morajo biti izvedene iz trajnih in kakovostnih materialov, oblikovane sodobno. 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 postavitev sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme.

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

V skladu s 65. členom ZUreP-2 je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu tudi Elaborat ekonomike, ki ga je izdelalo podjetje PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d. o. o.

Pobudi so bila priložena izhodišča za pripravo prostorskega akta, v katerih so utemeljeni namen in potreba po pripravi OPPN, vključeni vsebinski predlogi in nameravane rešitve urejanja prostora z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti. Potrebe v prostoru so lahko lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe. Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora s tem namenom je občina zagotovila sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb. Predlog izhodišč je bil javno objavljen od 28. 8. 2020 do vključno 11. 9. 2020. V času objave izhodišč občina ni prejela predlogov in pripomb.

Postopek priprave OPPN se je začel s sprejetjem sklepa o začetku priprave OPPN, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 6/20 z dne 25. 9. 2020.

Investitor je izbral izdelovalca, to je podjetje IBIS d. o. o., ki je pripravil osnutek OPPN in pridobil smernice in prva mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Po prejemu prvih mnenj in odločbe Ministrstva za okolje in prostor, da postopek celovite presoje vplivov na okolje ni potreben, je izdelal dopolnjen osnutek OPPN. Občina je objavila javno naznanilo, s katerim je obvestila javnost o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala od 22. 11. do vključno 21. 12. 2023. Gradivo je bila javno razgrnjeno v fizični obliki v prostorih občine in v digitalni obliki na spletnih straneh občine. Javna obravnava je bila zvedena dne 13. 12. 2023. V času javne razgrnitve ni bilo podane nobene pripombe ali predloga na dopolnjen osnutke OPPN. Nato se je pripravil predlog OPPN, ki se je posredoval nosilcem urejanja prostora v druga mnenja. Prejeli smo vsa pozitivna mnenja.

S tem so izpolnjene vse zakonske zahteve za sprejem predloga 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 za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899

v Očeslavcih občina Gornja Radgona (druga obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

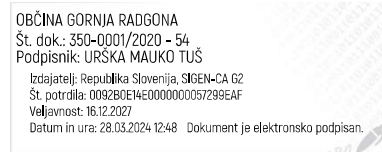
Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih občina Gornja Radgona (druga obravnava).

Gornja Radgona, marec 2024

Pripravila:

Suzana Rakuša, dipl. uprav. org.

**ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ**



Priloga:

- Elaborat ekonomike za OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih
- Grafika OPPN, list št. 5.0 – ureditvena situacija



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID 100316899 V OČESLAVCIH, OBČINA GORNJA RADGONA



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: junij 2023

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV
KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT.
KMG-MID 100316899 V OČESLAVCIH,
OBČINA GORNJA RADGONA**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **Martin Šutja**
Očeslavci 1, 9245 Spodnji Ivanjci

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela FRUMEN, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 30/AK-2023-EE

IZDELANO: junij 2023

Direktorica:
Špela FRUMEN, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	18
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	18
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	18
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	19
4.1.2.1. Prometna ureditev	19
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	20
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	20
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	21
4.1.2.5. Javna razsvetljava	21
4.1.2.6. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV	22
4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje.....	22
4.1.2.8. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture	22
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	25
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	26
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	27
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	28
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	29

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju	12
Slika 2: Pogled na kmetijo	12
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	17
Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	24

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899; (v nadaljevanju: OPPN).

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.

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,
- gospodarske javne infrastrukture.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno delno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko

infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja MČN za odvajanje komunalne odpadne vode;
- priključek na elektroenergetsko omrežje,
- priključek na telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV.

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

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji kmetijskih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
 - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona, (izdelal IBIS d.o.o., št. Projekta 11/2020-OPPN, januar 2023); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;

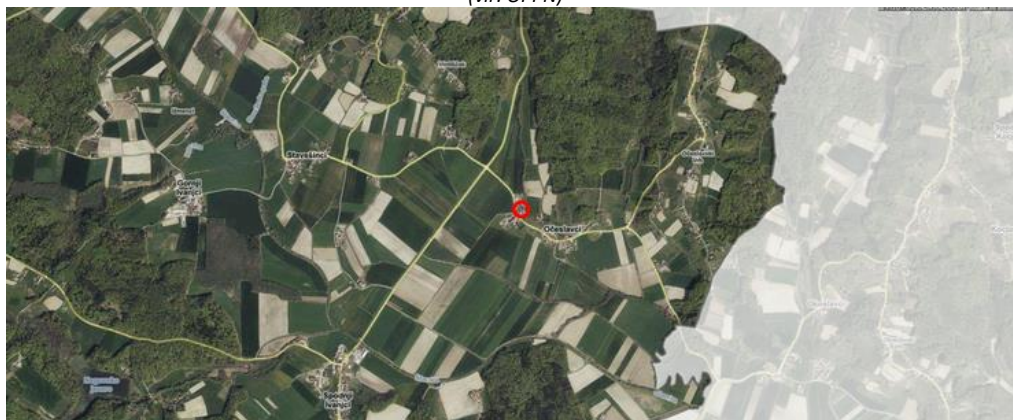
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

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.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju
(vir: OPPN)



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 2: Pogled na kmetijo
(vir: OPPN)



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. Osutek ureditvene situacije je priloga te pobude in izhodišč.

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.

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,
- gospodarske javne infrastrukture.

Vrste dopustnih dejavnosti

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

Dopustne so:

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

Vrste dopustnih objektov

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

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

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

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

Vrste dopustnih gradenj in del

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

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

Izraba prostora

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

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

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

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

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Hlev je podolgovate tlorisne zasnove, umesti se vzporedno s plastnicami terena. Hlev kot osnovni objekt ima podolgovati tlorisni gabarit z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto. Znotraj gradbene meje je dopustno tudi odstopanje od prej navedenega razmerja stranic, in sicer za objekt mlekarne in podobne pomožne kubuse, ki so dodani osnovnemu objektu (od 1:1). Višinski gabarit je največ K+P+p (lahko le delno podkleteno ali nepodkleteno). Kolenčni zid objekta ali dela objekta z dvokapno streho naj bo skrit pod kapjo. Streha je simetrična dvokapnica, naklona med 12° do 38°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno

kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče temno sive barve ali opečne barve. Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so sodobne preproste oblike strehe, tudi kombinacija ravne (zelene) in dvokapne strehe ter dvokapnice v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer imajo dodani deli objekta ravno streho, njihov višinski gabarit pa ne sme presežati pritlične etaže objekta.

Dopustna je gradnja pomožnih (tudi kot enostavnih in nezahtevnih objektov) skladno z določili tega odloka. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na zemljiški parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Pomožni objekti imajo poleg simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem.

Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ 3 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije.

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

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

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

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

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

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

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

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

Odmiki od 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,

- 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.

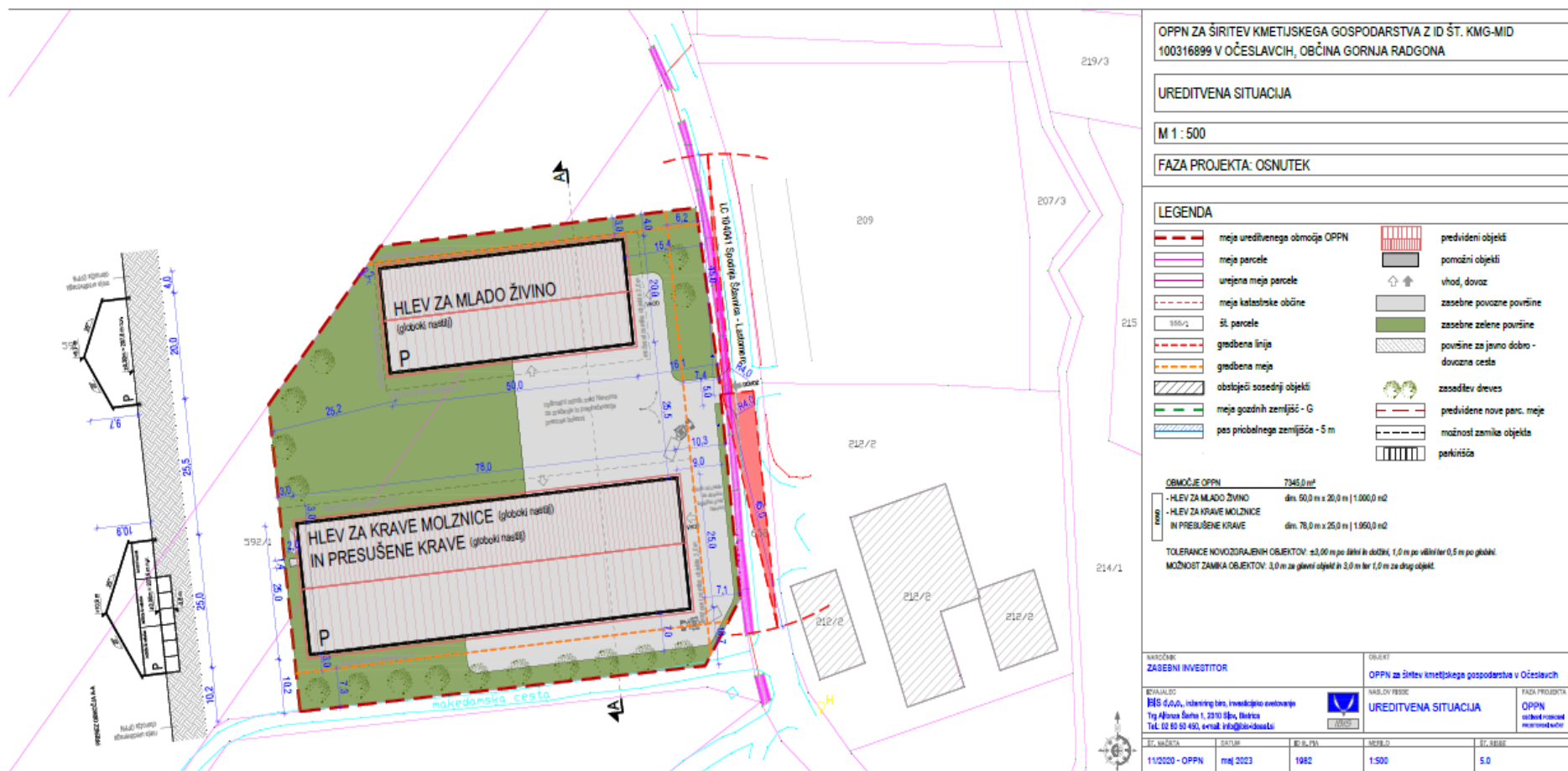
Odmiki od nekategoriziranih občinskih cest morajo biti 4 m. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenega odmika in če je za to pridobljeno soglasje upravljavca ceste.

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.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno delno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je komunalno delno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi bližini.

Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo. 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.

4.1.2.1. Prometna ureditev

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

Pri načrtovanju se zagotovi:

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

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

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

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

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

4.1.2.2. 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.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

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

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

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

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

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

4.1.2.4. 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.

4.1.2.5. 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.

4.1.2.6. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

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

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

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

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

4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje, hlajenje in prezračevanje bo urejeno individualno glede na potrebe posameznih objektov.

Za ogrevanje in hlajenje objektov naj se v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali elektrika, dopustna je tudi uporaba plina oz. lesne biomase v skupni kotlovnici. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je potrebno izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije ter upoštevajo varstvo zraka.

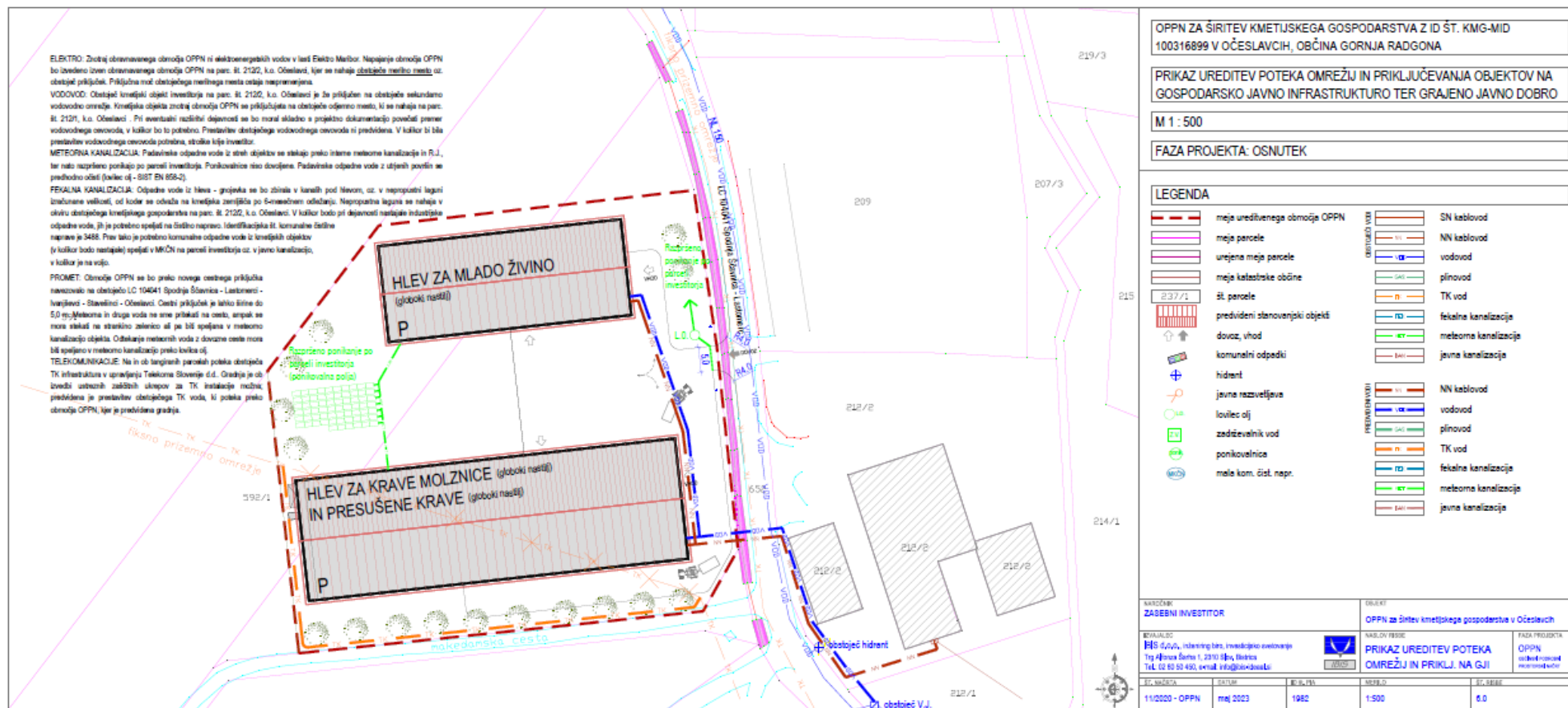
4.1.2.8. Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

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.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: OPPN)



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektiv, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja MČN za odvajanje komunalne odpadne vode;
- priključek na elektroenergetsko omrežje,
- priključek na telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjklivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

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

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji kmetijskih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID
100316899 V OČESLAVCIH, OBČINA GORNJA RADGONA

UREDITVENA SITUACIJA

M 1 : 500

FAZA PROJEKTA: USKLAJEN PREDLOG

LEGENDA

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|--------------------------------------------|
| | meja ureditvenega območja OPPN | | predvideni objekti |
| | meja parcele | | pomožni objekti |
| | urejena meja parcele | | vhod, dovoz |
| | meja katastrske občine | | zasebne povozne površine |
| | št. parcele | | zasebne zelene površine |
| | gradbena linija | | površine za javno dobro -
dovozna cesta |
| | gradbena meja | | zasaditev dreves |
| | obstoječi sosednji objekti | | predvidene nove parc. meje |
| | meja gozdnih zemljišč - G | | možnost zamika objekta |
| | pas priobalnega zemljišča - 5 m | | parkirišča |

OBMOČJE OPPN	7345,0 m ²
- HLEV ZA MLADO ŽIVINO	dim. 50,0 m x 20,0 m 1.000,0 m ²
- HLEV ZA KRAVE MOLZNICE	
IN PRESUŠENE KRAVE	dim. 78,0 m x 25,0 m 1.950,0 m ²

TOLERANCE NOVOZGRAJENIH OBJEKTOV: ±3,00 m po širini in dolžini, 1,0 m po višini ter 0,5 m po globini.
MOŽNOST ZAMIK A OBJEKTOV: 3,0 m za glavni objekt in 3,0 m ter 1,0 m za drug objekt.

NAROČNIK
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT
OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva v Očeslavcih

IZVAJALEC
IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica
Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si



NASLOV RISBE
UREDITVENA SITUACIJA

FAZA PROJEKTA
OPPN
OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
11/2020 - OPPN	februar 2024	1982	1:500	5.0

