

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

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

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

S tem OPPN se na območju ob robu naselja Jamna načrtuje ureditev:

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

Območje OPPN meri cca. 2.660 m² in obsega zemljišča ali njihov del s parc. št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222). Gre za območje kmetijskih zemljišč K1. Ureditve priključkov na javno gospodarsko in okoljsko infrastrukturo lahko segajo tudi izven območja OPPN.

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.

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, mlekarne ipd.)
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe.

Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJL 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.

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.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

(1) Objekt za kmetijske namene 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 je višina kmetijskih stavb, do dve etaži nad terenom. Na objektih, ki so višine do P+1, pod streho ne sme biti kolenčnega zidu, strešna lega mora ležati na strešni plošči. Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati vertikalni gabarit enote tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oz. zaselka. Objekti so lahko podkleteni, glede na tehnološke zahteve hleva, pri tem se upošteva terenske razmere in višino talne vode. Streha je simetrična dvokapnica, naklona med 20° do 30°, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče temno sive barve ali opečne barve (navedeno velja za vse vrste objektov glede na zahtevnost). Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so dvokapnice v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, njihov višinski gabarit pa ne sme presegati pritlične etaže objekta. Prepovedani dodatki k vsem vrstam objektov kot so večkotni izzidki, stolpiči, okrogli izzidki, ipd.

(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. V notranjosti parcele se lahko gradi tudi objekte za spremljajoče in dopolnilne dejavnosti.

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

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

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

Najmanjši odmik objektov od sosednje parcelne meje je 4,0 m, lahko je manjši, če s tem soglaša lastnik sosednjega zemljišča, če tako narekuje sistem zazidave, teren, obstoječi sistem zazidave in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi. Odmiki objektov od regionalne ceste so 10,0 m, lahko so manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenih odmikov in če s tem soglaša upravljavec ceste.

Ventilacijske in druge odprtine na proizvodnih (kmetijskih) objektih naj ne bodo orientirane proti bivalnim prostorom ali sosednjemu dvorišču.

Nezahtevni in enostavni objekti

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. V notranjosti parcele se lahko gradi tudi objekte za spremljajoče in dopolnilne dejavnosti.

Dopustna je gradnja koritastih in montažnih silosov, katerih višina je največ do 10 m, razmerje stranic pa izhaja iz tehnologije. Umeščajo se v ozadju domačije.

Dopustna je gradnja lagune za gnojevko v armiranobetonski izvedbi, ki mora biti umeščena v prostor kmetije v ozadju domačije 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 opleska v svetle, zemeljske barve, lahko so delno obdelane v lesu. Signalne (vijolične, turkizne, živo modre, živo rumene in zelene barve,...) so prepovedane, kakor

tudi risanje okraskov in poševnin na fasadah. Na vidno ne izpostavljenih strehah objektov se dovoli postavitve sončnih sprejemnikov in modulov, ki ne smejo segati nad sleme.

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

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

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

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

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

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

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

Opis prometnih ureditev

Območje OPPN se priključuje preko obstoječega cestnega priključka na regionalno cesto II. reda 1304 Žihlava-Videm. Dostop do območja OPPN je možen tudi preko obstoječega dostopa kmetijskega gospodarstva.

Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih objektov se predvidi priključevanje iz obstoječega omrežja javnega vodovoda.

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.

Kanalizacijsko omrežje

Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih tehnoloških in padavinskih voda.

V kolikor bodo pri dejavnosti nastajale komunalne odpadne vode iz kmetijskih objektov jih je potrebno speljati v MKČN na parceli investitorja oz. v javno kanalizacijo, v kolikor je na voljo.

Gnoj in gnojnica na kmečkih gospodarstvih se zbira v ustreznih neprepustnih gnojiščih in gnojničnih jamah in se odvaža na kmetijska zemljišča v skladu s predpisi o vnosu snovi v tla.

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

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

Elektroenergetsko omrežje

V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektra Maribor d.d..

(2) Za priključitev objekta na distribucijsko omrežje, si mora investitor v skladu s 139. ZOEE (Uradni list RS, št. 172/21) pridobiti soglasje za priključitev.

(3) Napajanje območja OPPN bo izvedeno izven obravnavanega območja OPPN na parc. št. 138/2, k.o. Jamna (222), kjer se nahaja obstoječe merilno mesto oz. obstoječ priključek, za kar bo potrebno:

- zgraditi nove NN kabselske vode iz obstoječe priključno merilne omarice do predvidenega objekta,
- novo vključevanje v elektro omrežje in povečevanje priključne moči ni predvideno. V kolikor se v nadaljnjih fazah želi izvesti, je potrebno upoštevati pogoje Elektra Maribor d.d.,
- traso predvidenega NN kablovoda določiti v sodelovanju s pristojno OE Elektra Maribor d.d,
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nove nizkonapetostne kabselske izvode;
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih nizkonapetostnih kabselskih izvodov.

(4) 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, za kar je potrebno pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo in pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bo potekala trasa elektroenergetskih vodov.

Javna razsvetljava

V sklopu ureditve območja OPPN ni zahtevana izvedba javne razsvetljave.

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

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

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabselske TV

Na in ob tangirani parceli poteka obstoječa TK infrastruktura. Za morebitno priključevanje objektov se izvedejo ustrezni priključki, skladno s pogoji posameznega upravljavca elektronskega komunikacijskega omrežja.

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje hleva ni predvideno, prezračevanje je naravno.

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

Varstvo pred onesnaženjem zraka

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.

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.

Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dopustni.

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19) je za območje s predvidenim hlevom s PNRP K treba upoštevati mejne vrednosti kazalcev hrupa za v IV. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH), najbližja sosednja pozidana območja s PNRP SK pa za v III. SVPH.

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).

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

Predvideni objekti in naprave oziroma njihovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne smejo presegati predpisanih mejnih vrednosti kazalcev hrupa pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori.

Vodni režim in stanje voda

Predviden poseg ni na območju vodovarstvenem območju ali erozijskem območju.

Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih tehnoloških, komunalnih in padavinskih voda. Pri načrtovanju in projektiranju se upoštevajo splošne omejitve in pogoji iz veljavnih področnih predpisov. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...) ali v obstoječo kanalizacijo za odvajanje padavinskih odpadnih vod, ki ima urejen iztok v površinski odvodnik.

Način odvajanja padavinske odpadne vode mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin. Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je potrebno vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje, pri čemer je treba upoštevati tudi obstoječ sistem odvodnje zalednih vod. Upoštevati je treba odtočne količine padavinskih odpadnih in zalednih voda ter

preveriti pretočno sposobnost obstoječih odvodnikov za te količine. Na podlagi analize je treba podati rešitve za zagotovitev ustreznega odvajanja padavinskih odpadnih in zalednih vod.

Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske odpadne vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, kar je treba ustrezno dokazati, je treba padavinske odpadne vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. V primeru odvodnje po nestabilnih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

V kolikor bodo pri dejavnosti nastajale komunalne odpadne vode iz kmetijskih objektov jih je potrebno speljati v MKČN na parceli investitorja oz. v javno kanalizacijo, v kolikor je na voljo. Odpadne vode iz hleva – gnojevka se bo zbiral v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojišču.

Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč, manipulativnih površin in platojev, ki morajo biti utrjene tako, da so neprepustne za vodo in naftne derivate, je treba v skladu z določili Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Oplotnica (Ur. l. RS št. 26/15; 59. člen, 5. odstavek) načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Površine naj bodo ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki bodo opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

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

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

Silosi in gnojne jame se obvezno izvedejo v neprepustni izvedbi.

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

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

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

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

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

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

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

podzakonskim aktom s področja pridobitve vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za predvidene gradnje bo morala biti usklajena s hierarhično višjimi veljavnimi prostorskimi akti.

Ohranjanje narave

Območje OPPN in njegov daljinski vpliv leži izven varovanih območij. Prav tako na obravnavanem območju ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Ravnanje 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.

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

Varstvo pred naravnimi nesrečami

Območje OPPN ni plazljivo, plazovito ogroženo in izven režima erozijske ogroženosti.

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo. Pri načrtovanju in projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,1 pri povratni dobi 475 let. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Območje OPPN ni v poplavno ogroženem območju.

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

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

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

Varstvo pred požarom

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

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

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

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.

Morebitne sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala. (23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22)).

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

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

Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

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

- spremembe tlorisnih gabaritov objektov po širini in dolžini +2,00 m, globini +1,00 m, ob obveznem upoštevanju opredeljene gradbene meje in odmika od regionalne ceste (varovalni pas),
- dopustna je gradnja manjših objektov od načrtovanih,
- sprememba višinskega gabarita objekta do +1,00 m, navzdol ni omejitve,
- zamik objektov do 3,0 m v vse smeri ob hkratnem upoštevanju drugih regulacijskih elementov,
- odstopanja od ureditev prometnega, komunalnega, energetskega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, ekonomsko primernejša investicijska vlaganja in če predstavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN ter so usklajene z upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorske in okoljske razmere.