



Zasnova umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor

OPPN se pripravlja z namenom širitve kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100342899. Potreba je izražena s strani investitorja, lastnika kmetijskega gospodarstva. Širitev kmetije je skladna z OPN občine, kot hierarhično višjim aktom. Območje predlagane širitve se ne nahaja izven varovanih ali zavarovanih območij ali režimov. Do območja predvidene širitve kmetije bo potrebno izvesti posamezne dograditve priključkov na GJI. Do območja je dostop iz obstoječega uvoza do obstoječega kmetijskega gospodarstva možnost je tudi ureditev novega iz javne ceste. V okviru postopka priprave OPPN se skozi faze prostorski akt preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.

IZHODIŠČA ZA PROSTORSKE UREDITVE

1. V okviru predlaganega OPPN, bi se v okviru dela parc. št. 135 k.o. Jamna (222), v okviru najboljših kmetijskih zemljišč-K1, na podlagi 3.ea člena ZKZ, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe zemljišč, načrtoval objekt in naprave, ki služijo kmetijski dejavnosti in sicer stavba za rejo živali (hlev za krave molznice). V okviru OPPN bi se opredelilo tudi opremljanje z GJI- kompleksno reši prometna, komunalna in energetska situacija območja ter opredelilo krajinsko oblikovanje ter arhitekturno oblikovanje objektov. Prometno se bo območje navezovalo na obstoječi dovoz iz obstoječega kmečkega gospodarstva, ki se priključuje na javno kategorizirano cesto.

Zgoraj navedeni objekti se načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva.

Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva za cca. 70 GVŽ.
Osnutek ureditvene situacije je priloga teh izhodišč.

2. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

Na delu parcele št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222) se izvede nova parcelacija z novo parcelo. Dostop do območja OPPN je preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID: 100342899 ali z uvedbo novega dovoza iz kategorizirane državne ceste. Lega objekta bo določena z gradbeno linijo in gradbenimi mejami (gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli gospodarskih objektov, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad; gradbena meja je linija, ki je fasadna stena gospodarskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost).

Izhajajoč iz splošnih meril in pogojev za posamezne kategorije podrobne namenske rabe prostora, se pri načrtovanju upoštevajo merila, ki veljajo za podrobnejšo rabo SK - površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše, katera je določena za območje obstoječe kmetije na katerega meji območje načrtovanega OPPN.

3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, KOMUNALNE, ENERGETSKE IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

PROMET

Dostop do območja obdelave je možen preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva ali z uvedbo novega priključka na regionalno cesto. Znotraj območja OPPN bo potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto. Parkiranje in obračanje vozil bo zagotovljeno na parceli investitorja.

Intervencijske in dostavne poti bodo ustrezno dimenzionirane in urejene brez ovir. Površinske vode iz utrjenih manipulativnih in dvoriščnih površin se ne smejo stekati na cestišče. Predvideno je celovita ureditev odvodnjavanje cestišča znotraj območja OPPN.



Ob kmetijskih objektih se uredi zadostno manipulacijsko površino za vso kmetijsko mehanizacijo, izven dvorišča s pokrito ali odkrito površino za njeno hrambo.

KOMUNALNO IN ENERGETSKO OMREŽJE

Za kompleksno ureditev predvidene komunalne in energetske infrastrukture si bo investitor pridobil ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovil finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradil. Po izgradnji investitor komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

VODOVOD

Oskrba novih objektov z vodo znotraj OPPN bo predvidoma možna preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja.

KANALIZACIJA

Izvede se ločen vodotesen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteornih voda.

ELEKTROENERGETSKI VODI

Na obravnavanem območju so v okolici elektroenergetski vodi in objekti.

Predvidena priključna moč se ocenjuje na 1 x 3 x 35 A.

Pri pripravi OPPN bo potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso razpoložljivo in veljavno resorno zakonodajo in predpise.

Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:

- zgraditi nov nizkonapetostni razvod iz razpoložljivih kapacitete.
 - Zgraditi nove nizkonapetostne kabelske priključke od RO do PMO predvidenega objekta iz obst. NN omrežja;
- Pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nov NN priključek, pridobiti služnostne pogodbe za zemljišče, čez katere bo potekala trasa NN priključka.

TELEKOMUNIKACIJSKI VODI

Na območju obravnave so obstoječi TKO vodi. V primeru priključevanja objekta na TKO priključek, bo potrebno zgraditi nov TKO kabelski priključek.

JAVNA RAZSVETLJAVA

V območju OPPN se ne predvideva sistem javne razsvetljave.

V okviru dvorišča je v primeru zagotavljanja razsvetljave predvideti konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom glede osvetljevanja okolice v skladu z Uredbo o svetlobnem onesnaževanju. Za zunanjo razsvetljavo naj bodo uporabljene sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke, nikakor pa ne LED ali živosrebreve; v kolikor bodo uporabljene LED svetila, morajo imeti filtre, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm).

Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj bo vezana na senzorje gibanja, na tak način, da s svetila vklopljajo le ob prisotnosti ljudi. Svetilke zunanje razsvetljave naj bodo povsem zasenčene in nameščene tako, da ne oddajajo svetlobe nad vodoravno ravnino, ki poteka skoti najnižjo točko žarnice.



OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Ogrevanje objekta ni predvideno.

Prezračevanje prostorov hleva mora biti primerno in glede na namensko uporabo ustrezno urejeno – naravno in trajno vzgonsko. Prezračevanje hleva se izvede tako, da se hladni zrak dovaja preko vetrnih zaves-mrež, ki preprečuje direktni udar hladnega zraka do živali, oziroma preko nameščenih podokenskih zračnih odprtin, ali izpod kapi strehe ter odvodom toplega zraka preko slemenskega zračnika po celotni dolžini hleva.

RAVNANJE Z ODPADKI

Odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom. Na lastni parceli uporabnik zagotovi mesto za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih na dan odvoza dostavi na zbirno oz. prevzemno mesto.

Gnoj in gnojevka, ki nastaja pri reji govedi se bo skladiščila v skladiščnih kapacitetah, ki zadoščajo za 6 mesečno skladiščenje. Kmetijsko gospodarstvo razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke in uporabo gnoja. Greznica in betonski zbiralnik gnojnice bo izveden in redno vzdrževan na način, da se preprečuje vsakršen iztok vsebine v okolje.

Investitor ima za obstoječe kapacitete izdelan gnojilni načrt in izračun proizvodnje dušika, ki ga je izdelala Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, KGZ Ptuj, KSS Ptuj. Za nove dodatne kapacitete GVŽ razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke in gnoja.

ZUNANJA UREDITEV

Po končanih posegih se površine, kjer je bila zarast že odstranjena, ali se bo zemljina zaradi posegov ali premikanja strojev razgaljena, zatravijo z avtohtono krajevno značilno mešanico trav in travniških rastlin (vir je lahko seneni drobir).

Ob severnem delu OPPN, se v celotni dolžini ob državni cesti zasadi z avtohtonimi lokalno značilnimi grmovninami ali drevesnimi vrstami ter tako ustvari zelena bariera.

Zelene površine se vzdržujejo kot ekstenzivni travnik, ki bo košen do trikrat letno in ne bo gnojen. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajajo do posegov, se bo odstranjevalo že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

PARCELACIJA

Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE – Na območju ni registriranih arheoloških ostalin.

Na območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno pregledane, zato je v skladu z veljavno zakonodajo potrebno upoštevati usmeritve za varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine.

VARSTVO NARAVE

Lokacija obravnavanega plana se ne nahaja na ekološko pomembnem območju, območju Nature 2000.



Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe oziroma usmeritve iz mnenja/smernic ZRSVN.

VAROVANJE OKOLJA - VPLIV POSEGA NA VODNI REŽIM IN STANJE VODA

Poseg se nahaja izven varovalnih režimov z vidika hidrografije (vodovarstveno, poplavna ali erozijsko območje).

VAROVANJE GOZDOV

Območje OPPN se ne nahaja v neposredni bližini gozdov.

VARSTVO PRED HRUPOM

Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti.

Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- pred začetkom urejanja območja s tem prostorskim aktom je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni;
- pri izvedbi naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave, ki bodo prilagojeni zahtevani ravni obremenitve gradbišča kot vira hrupa;
- vsi prostori znotraj območja urejanja, v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati in naprave, naj se protihrupno izolirajo;
- v obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega čezmernega hrupa;
- pri umeščanju dejavnosti v območje je potrebno dejavnosti, ki povzročajo večji hrup umestiti tako, da se preveri potreba po morebitni izvedbi ukrepov, tako da dopustne ravni kazalcev hrupa pri okoliških objektih ne bodo presežene;
- tehnološke konstrukcije in naprave (vse vrste strojnih in tehnoloških– naprav ter napeljav ipd.) na stavbah se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti stanovanjskim objektom.

VARSTVO ZRAKA

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- med izvajanjem gradenj na območju je treba preprečevati prašenje z odkritih delov gradbišča in sicer z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter preprečiti nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča, izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov; - v času gradnje je treba upoštevati predpise o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč;



- dostopne ceste na gradbišče je potrebno redno čistiti z vlažnimi ali mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;
- za zunanje prometne površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico;
- vsi izpusti snovi v zrak (prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, tako da parametri na izpustu v celoti ustrezajo zahtevam.

VARSTVO PRED POŽAROM

Načrtovana kmetijska dejavnost ne sodi med požarno nevarne dejavnosti.

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti požarno varstvo urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce, zagotovljene morajo biti zadostne količine požarne vode. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.

VARSTVO PRED POTRESOM IN DRUGIMI NESREČAMI

Območje OPPN ne spada v območje nevarnosti zaradi poplav, visoke podtalnice, plazjenja tal ali plazovitosti. Glede erozije tal veljajo običajni zaščitni ukrepi. Pri gradnji je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (g). Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja. V primeru naravnih nesreč se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvedba načrtovane prostorske ureditve je lahko predvidena v več fazah. Izvedba vsake faze mora predstavljati tehnološko in funkcionalno zaključeno celoto.

VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Rešitve, ki so s tem dokumentom določene okvirno, se boljše opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem dokumentom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v tem dokumentu in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno, če odstopajo od smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu dokumentu, ponovno pridobiti njihovo soglasje k DGD.

Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. Odstopanja od pogojev, določenih v tem dokumentu v poglavju o gospodarski infrastrukturi so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav, če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega dokumenta.

Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju tega dokumenta oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

Z odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja. Vsa dopustna odstopanja od določil tega dokumenta morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.



OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

Investitor je dolžan poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj svoje gradbene parcele oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje njegovega območja. Financiranje izgradnje in prestavitev infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorjem, upravljavci in pristojno Občino.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

Investitor krije stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo s tem dokumentom načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica. Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

Investitor izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo. Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja tega dokumenta, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

6.1 URBANISTIČNA UREDITEV

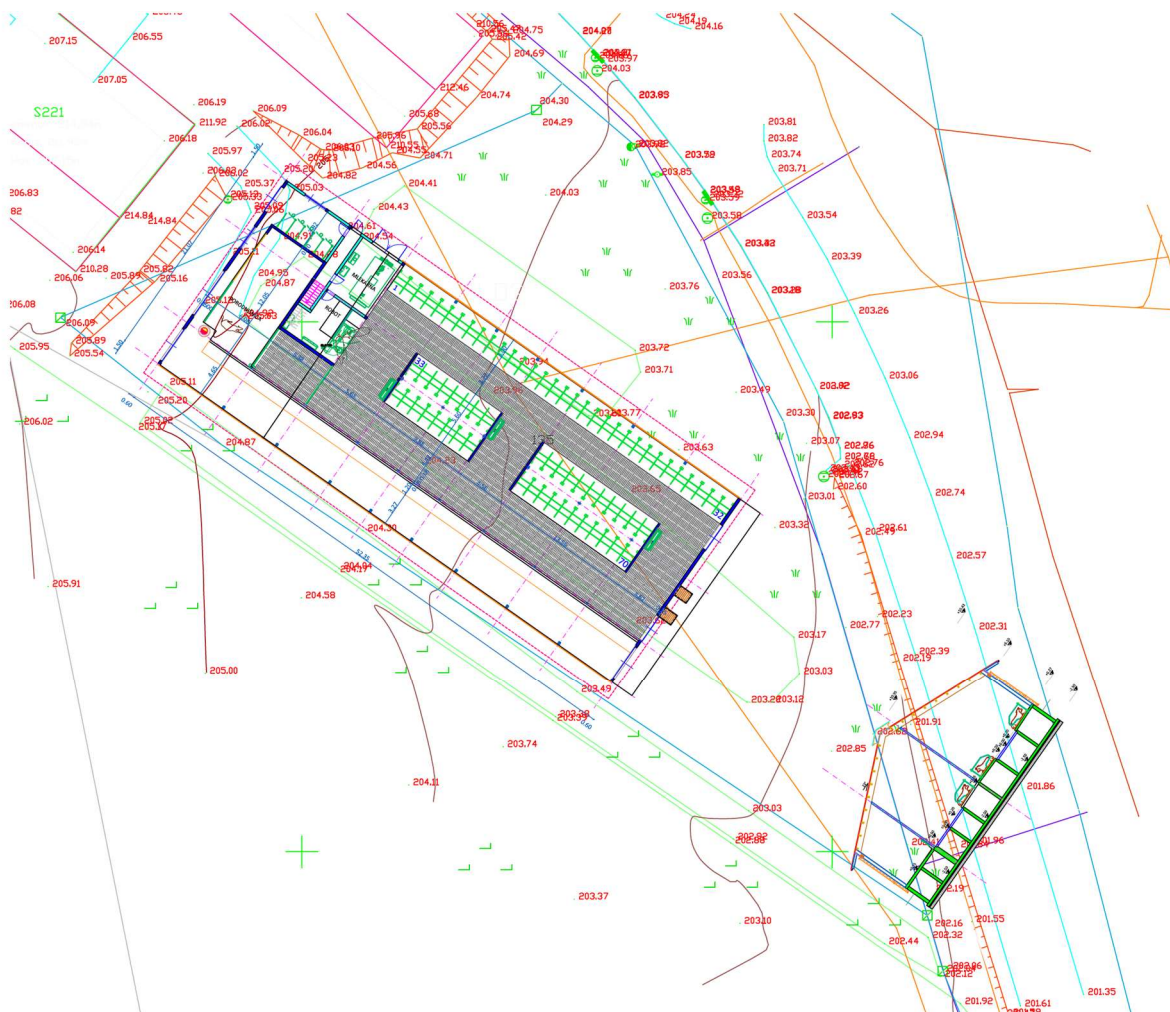
Urbanistično urejanje obravnavanega območja izhaja iz idejne rešitve območja, kot osnove za investicijsko odločitev investitorja. Predmet OPPN je urejanje dela območja ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu s predvideno novogradnjo hleva za krave molznice, in spremljajoče infrastrukture in naprav potrebnih za obratovanje kmetijskih objektov.

Slika 13: Prikaz predlagane rešitve (IDZ)

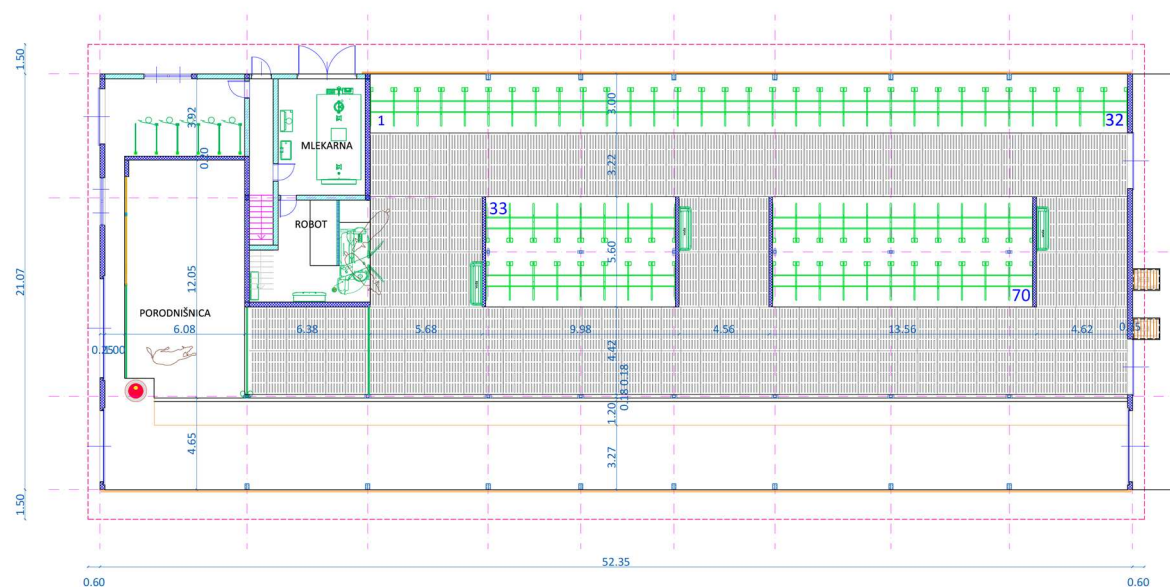


Obrazložitev in utemeljitev PA

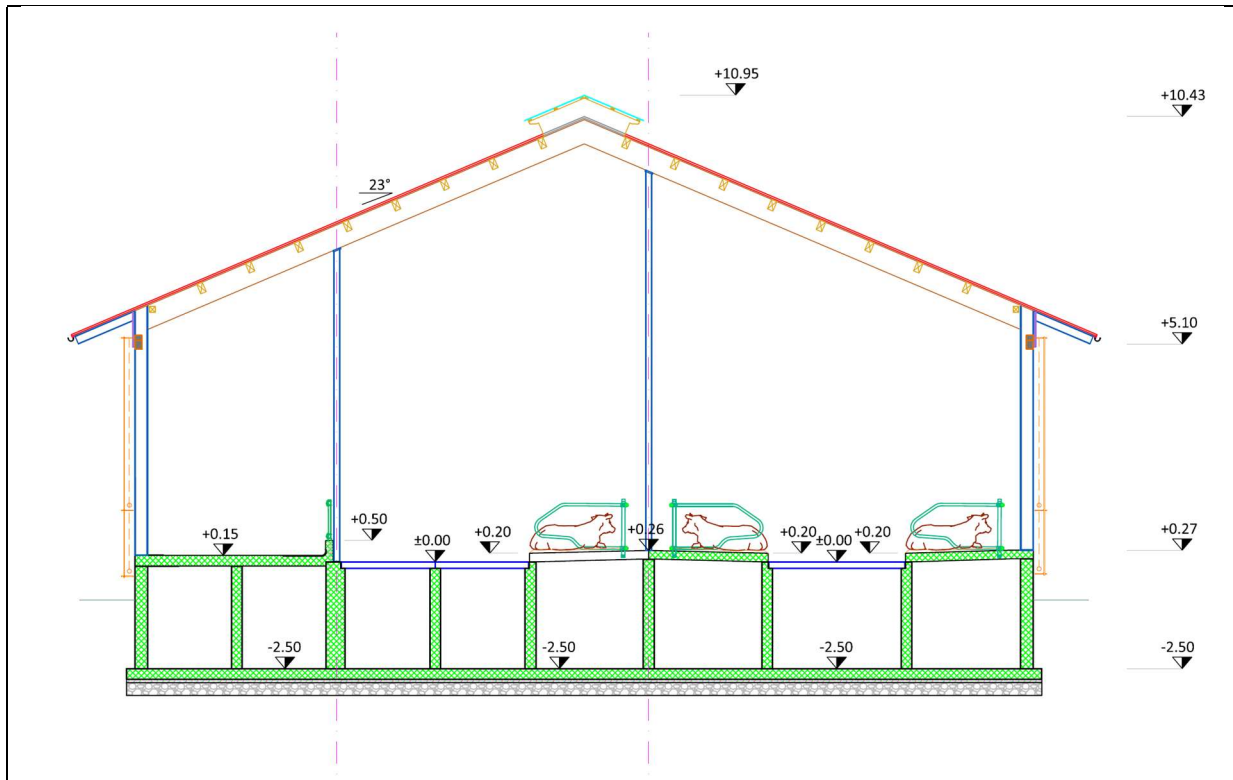
OPPN za širitev kmetije Šijanec, Občina Sveti Jurij ob Ščavnici – faza dopolnjen osnutek



Slika 14: Prikaz predlagane rešitve (IDZ)



Slika 15: Prikaz predlagane rešitve (IDZ)



Predvidena je novogradnja hleva za govejo živino. Funkcionalno je »Stavba za rejo živali« namenjena reji govedi in sicer reji krav molznic in posameznih kategorij telic.

Hlev je zasnovan tako, da je upoštevano socialno-etološko počutje in obnašanje živali, ter je grajen po načelih ekološkega kmetovanja s primernim IVŽ (indeks ustreznosti reje živali), saj se živali prosto gibajo po blatinih hodnikih (z rešetkastimi tlemi), na katere blatijo, se krmijo po svoji potrebi ter na polnih gumiranih tleh, v posameznih boksih, prirejenih tako, da v njih živali ne morejo blatiti.

Predvidena je novogradnja hleva za govejo živino, ki obravnava objekt pravokotne oblike, bruto tlorisnih dimenzij cca. 52,40 x 21,30 m. z simetrično dvokapnico z naklonom 20-30°. Objekt hleva bo etažnosti (K)+P+(1) (celoten hlev bo P, v manjšem delu nad mlekarno pa bodo zgoraj še pisarne). Pod pritličjem se bodo nahajali kanali.

Kapaciteta hleva:

Hlev je načrtovan za 70 molznic z upoštevanim potrebnim viškom ležalnih boksov (10%). Predviden ima tudi prostor za bolne živali, ki bi jih bilo morebiti potrebno začasno odstraniti iz preostale črede.

Tehnologija:

- Prosta reja,
- Gnojevka – rešetke, kanali pod rešetkami, zadostnih skladiščnih kapacitet za 6 mesečno skladiščenje
- Gnoj iz porodnišnice na obstoječe gnojišče, zadostne kapacitete za 6 mesečno skladiščenje,
- Fekalne vode iz obravnavanega objekta (sanitarije) se bodo stekale v malo biološko čistilno napravo (MBČN) na kmetijskem gospodarstvu.



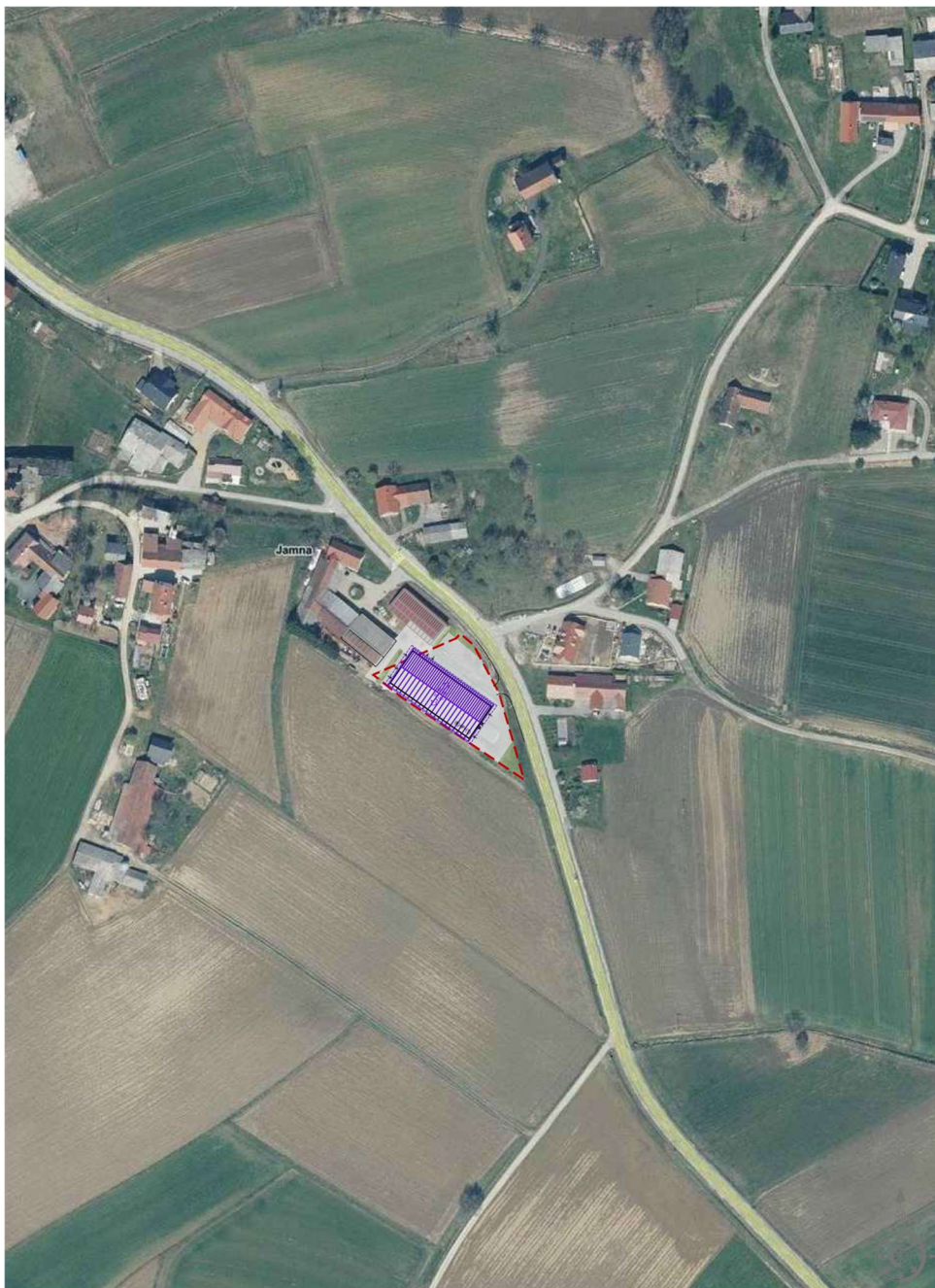
Vplivi na okolje :

- Smrad – odprt hlev, zaradi tega ni intenzivnosti smradu, razen mogoče ob razvozu gnojevke. Greznica in betonski zbiralnik gnojnice bo izveden in redno vzdrževan na način, da se preprečuje vsakršen iztok vsebine v okolje
- Hrup – ga ni,
- Gnojenje – kmetijsko gospodarstvo razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke. Gnojevka se bo razvažala v skladu z gnojilnim načrtom

Infrastruktura:

- Oskrba z vodo –dovolj običajen priklop,
- Električna – moč varovalk 3 x 35 A

Predvidena je tudi novogradnja -ureditev vseh potrebnih zunanjih površin in opremljanje z GJI.



Slika 16: Predvidena rešitev območja zazidave, z okvirnim prikazom predlagane umestitve stavbe

6.2 PROMETNO OMREŽJE IN DRUGA GJI

Prometno omrežje

Dostop do območja obdelave je možen preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva ali z novim uvozom iz državne ceste. Znotraj območja OPPN bo potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto. Parkiranje in obračanje vozil bo zagotovljeno na parceli investitorja.

Druga GJI



Območje se opreми z omrežji in napravami GJI. Zagotovijo se oskrba s pitno vodo, odvajanje komunalnih in padavinskih ter tehnoloških odpadnih vod in električno energijo.

Območje se bo urejalo pod pogoji nosilcev urejanja prostora oziroma smernicami posameznih upravljalcev GJI iz IJS.

Zunanja ureditev

Potrebne manipulativne površine se ustrezno utrdijo.

Po končanih posegih se površine, kjer je bila zarast že odstranjena, ali se bo zemljina zaradi posegov ali premikanja strojev razgaljena, zatravijo z avtohtono krajevno značilno mešanico trav in travniških rastlin (vir je lahko seneni drobir).

V severnem delu OPPN, se v celotni dolžini ob državni cesti zasadi z avtohtonimi lokalno značilnimi grmovnicami ali drevesnimi vrstami ter tako ustvari zelena bariera.

Zelene površine se vzdržujejo kot ekstenzivni travnik, ki bo košen do trikrat letno. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajajo do posegov, se bo odstranjevalo že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

7.1. PREDMET IN RAZLOG ZA PRIPRAVO OPPN

OPPN se nanaša na širitev kmetije z objekti in napravami, ki služijo kmetijski dejavnosti. Investitor bi želel zagotoviti pogoje za gradnjo hleva za govejo živino in sicer za 70 krav molznic, potrebnimi spremljajočimi napravam za obratovanje objektov, priključkom na GJI in spremljajočim manipulativnih površin za potrebe obratovanja hleva.

Predlagana širitev kmetije je v okviru dela parc. št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222). Predlog za širitev kmetijskega gospodarstva se načrtuje na območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1), v enoti urejanja prostora EUP EU 4 in meji na obstoječe kmetijsko gospodarstvo. Poseg se predvideva na površini cca. 2.666 m², kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije.

Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva v velikosti 52,4 x 21,3 m za rejo 70 krav molznic, etažnosti (K)+P+(1) (celoten hlev bo P, v manjšem delu nad mlekarno pa bodo zgoraj še pisarne). Pod pritličjem se bodo nahajali kanali. Osnutek ureditvene situacije je priloga teh izhodišč.

Na kmetiji Šijanec imajo 48,84 GVŽ (teleta, mlado govedo, krave molznice). Nekaj malega je tudi prašičev ter kokoši za lastno rabo.

Na 34,39 ha prevladuje silažna koruza, koruza za zrnje, ječmen, pšenica, travno deteljne mešanice in oljne buče ter trajno travinje. Imajo tudi 4,91 ha gozdov.

Potreba po pripravi OPPN izhaja tako iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z ID. št. KMG-MID 100342899 po širitvi dela kmetije neposredno ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu. Kmetija je družinska kmetija. Kmetijo obdelujejo vsi družinski člani.

Kmetija Šijančevih je perspektivna saj ima dolgoletno tradicijo kmetovanja, prav tako ima mladega ustrezno izobraženega gospodarja in vse možnosti nadaljnjega razvoja. Cilj je ustvariti močno govedorejsko kmetijo, ki bo iz kmetijstva zagotavljala varno prihodnost mlademu prevzemniku ter njegovi družini. Nadaljnji razvoj kmetije je pomemben zaradi zagotavljanja eksistence sedanjim in bodočim rodovom na demografsko ogroženem območju kjer so možnosti druge zaposlitve precej težavne. Na kmetiji poteka okolju prijazna proizvodnja saj so vključeni v ukrep



KOPOP in dobrobit živali. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.

Z investicijo si bodo olajšali delo na kmetiji, povečali kapacitete in vpeljali nove tehnologije na kmetiji, ter s tem povečali njihovo konkurenčnost.

Obstoječi objekti kmetije so locirani v zaselku Jamna 17, Sveti Jurij ob Ščavnici, na območju podeželskega naselja-SK v EUP JA1, kjer kmetija nima več možnosti širitve.

Gre za kmetijsko gospodarstvo, ki od objektov obsega stanovanjsko hišo, hlev za govedo in strojno lopa. Za proizvodno na kmetiji imajo vso potrebno kmetijsko mehanizacijo za obdelavo površin.

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

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

Za vključitev pobude mora kmetijsko gospodarstvo izpolnjevati še dva pogoja, in sicer:

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

Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva s št. KMG-MID 100342899, izpolnjuje pogoje za vključitev v postopek OPPN. Z OPPN bo pridobljena osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta za rejo govejih živali, gradnjo koritastih silosov, pripadajočih manipulativnih površin in gradnjo individualnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

7.2. OBMOČJE OPPN

Predlagana širitev kmetije je v okviru dela parc. št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222).

Poleg navedenih parcel so sestavni del tega odloka tudi zemljišča, ki so potrebna za neposredno prometno ureditev ter izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja ter bodo definirane v nadaljnjih fazah priprave odloka.

7.3. PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN IN POSTOPEK PRIPRAVE

Pri pripravi OPPN so se upoštevali veljavni predpisi s področja kmetijskih zemljišč, urejanja prostora, graditve objektov, varstva okolja in drugih področni zakonski in podzakonski predpisi.



Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora- ZUreP-3 Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), se je začel s »Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za širitev kmetije Šijanec, Občina Sveti Jurij ob Ščavnici, ki je bil objavljan v Uradnem listu RS, št. 18/24 in dopolnitvijo sklepa objavljenega v Uradnem listu RS, št. 114/2024.

Ob upoštevanju določil OPN se pri izdelavi OPPN upoštevajo še:

- splošne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- konkretne smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- strokovne podlage,
- podatki iz prikaza stanja prostora,
- geodetski načrt in katastrski prikaz,
- drugi prostorski podatki, prikazi in evidence
- strokovne podlage, elaborati, načrti.

7.4. SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI IN PREDPISI S PODROČJA UREJANJA PROSTORA

7.4.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

ZUreP-3 določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejetje (v nadaljnjem besedilu: postopki priprave), njihovo izvedbo ter postopke umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu:

- zagotavljajo priprava, sprejem in izvajanje prostorskih aktov, - varuje prostor kot omejena naravna dobrina,
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje,
- zagotavlja racionalna raba prostora ter ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije,
- zagotavljajo prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru,
- ustvarjajo in ohranjajo prepoznavne značilnosti in kulturno identiteto v prostoru;
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij,
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij, ki temelji na pametnem upravljanju mest po načelu pametnih mest,
- ustvarjajo, varujejo in razvijajo kakovostna mesta in druga naselja,
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture in javni površini,
- ustvarja in varuje pestrosti, prepoznavnosti in kakovosti krajine,
- omogoča prilagajanje na podnebne spremembe,
- omogoča prehod v nizkoogljično družbo, ki temelji na krožnem gospodarstvu, zmanjšanju izpustov toplogrednih plinov, učinkoviti rabi energije in uporabi obnovljivih virov energije,
- omogoča krepitev in varovanje zdravja ljudi,



- omogoča varstvo okolja, ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, varovanje kmetijskih zemljišč in drugih kakovosti prostora,
- ustvarja razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;
- omogoča obrambo države.

Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati glede na cilje iz prejšnjega odstavka, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljenih ocen prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

Urejanje prostora po ZUreP-3 je kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, postopek umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike ter pripravo in sprejetje drugih aktov urejanja prostora, spremljanje stanja prostorskega razvoja, izvajanje posegov v prostor, inšpekcijski nadzor in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

19. člen (vrednotenje vplivov)

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo, ob upoštevanju načel trajnostnega prostorskega razvoja ter na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vplivi se vrednotijo v postopku priprave prostorskega akta, ko so mogoče še različne rešitve in se lahko izbere taka, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

(2) Pri vrednotenju vplivov se smiselno glede na velikost območja, vsebino obravnave in vrsto prostorskega akta analizira in ovrednoti vpliv na ta področja:

- nacionalni, regionalni in lokalni prostorski razvoj,
- poselitev, urbani razvoj in krajina,
- razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti,
- razvoj in spodbujanje izobraževanja, raziskav in inovacij ter novih zelenih tehnologij,
- zagotavljanje in razporeditev ustreznih delovnih mest,
- gospodarski vidik,
- socialni vidik,
- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- varstvo okolja in ohranjanje narave,
- učinkovito upravljanje naravnih virov (kmetijska zemljišča, gozd, mineralne surovine ipd.),
- kulturna dediščina in arheološke ostaline,
- varstvo pred tveganjem naravnih in drugih nesreč,
- obramba države,
- druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Če je v skladu s tem zakonom treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje in presojo sprejemljivosti na varovana območja, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če ta zakon ne določa drugače. Presoja sprejemljivosti na varovana območja se v okviru celovite presoje vplivov na okolje izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo okolja.

(5) Odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in celovita presoja vplivov na okolje sta nesamostojna dela postopka priprave prostorskega izvedbenega akta.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek ima občina pravico do sodnega varstva v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.



(7) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v postopkih državnega prostorskega načrtovanja treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti posega na varovana območja, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, presoja sprejemljivosti posega na varovana območja pa v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

Pravilo 19. člena (vrednotenje vplivov) je upoštevano.

Vrednotenje vplivov področja krepitev in varovanje zdravja ljudi, razvoj družbenih dejavnosti, gospodarski razvoj, varstvo okolja, ohranjanje narave, lokalni prostorski razvoj, poselitev, urbani razvoj, krajino, kulturno dediščino in arheološke ostaline, varovanje gozdov, obrambo države, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in druga relevantna področja za posamezen primer je zagotovljeno z vključevanjem pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Pridobljeno je mnenje ZRSVN, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

Predvidena ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje. V OPPN so predvideni določeni omilitveni ukrepi za preprečevanje vpliva na kakovost zraka in vplive na podzemne vode in (26. in 27. člen OPPN). Celovita presoja vplivov na okolje v postopku priprave OPPN ni bila zahtevana. Predviden ureditev bo imela pozitiven vpliv na razvoj kmetijstva v občini.

21. člen (racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine.

(5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta,
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

Pravilo 21. člena (racionalna raba prostora) je upoštevano.

OPPN se nanaša na širitev kmetije z objekti in napravami, ki služijo kmetijski dejavnosti. Investitor bi želel zagotoviti pogoje za gradnjo hleva za govejo živino, priključkom na GJI in spremljajočim manipulativnih površin za potrebe obratovanja hleva.

Predlagana širitev kmetije je v okviru dela parc. št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222). Predlog za širitev kmetijskega gospodarstva se načrtuje na območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1), v enoti urejanja prostora EUP EU 4 in meji na obstoječe kmetijsko gospodarstvo.. Poseg se predvideva na površini cca. 2.666 m², kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije.



Na območju se predvideva gradnja hleva za cca. 70 krav molznic z upoštevanim potrebnim viškom ležalnih boksov (10%). Predviden ima tudi prostor za bolne živali, ki bi jih bilo morebiti potrebno začasno odstraniti iz preostale črede.

Na kmetiji Šijanec imajo 48,84 GVŽ (teleta, mlado govedo, krave molznice). Nekaj malega je tudi prašičev ter kokoši za lastno rabo.

Na 34,39 ha prevladuje silažna koruza, koruza za zrnje, ječmen, pšenica, travno deteljne mešanice in oljne buče ter trajno travinje. Imajo tudi 4,91 ha gozdov.

Potreba po pripravi OPPN izhaja tako iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z ID. št. KMG-MID 100342899 po širitvi dela kmetije neposredno ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu. Kmetija je družinska kmetija. Kmetijo obdelujejo vsi družinski člani.

Kmetija Šijančevih je perspektivna saj ima dolgoletno tradicijo kmetovanja, prav tako ima mladega ustrezno izobraženega gospodarja in vse možnosti nadaljnega razvoja. Cilj je ustvariti močno govedorejsko kmetijo, ki bo iz kmetijstva zagotavljala varno prihodnost mlademu prevzemniku ter njegovi družini. Nadaljnji razvoj kmetije je pomemben zaradi zagotavljanja eksistence sedanjim in bodočim rodovom na demografsko ogroženem območju kjer so možnosti druge zaposlitve precej težavne. Na kmetiji poteka okolju prijazna proizvodnja saj so vključeni v ukrep KOPOP in dobrobit živali. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.

Z investicijo si bodo olajšali delo na kmetiji, povečali kapacitete in vpeljali nove tehnologije na kmetiji, ter s tem povečali njihovo konkurenčnost.

Obstoječi objekti kmetije so locirani v zaselku Jamna 17, Sveti Jurij ob Ščavnici, na območju podeželskega naselja-SK v EUP JA1, kjer kmetija nima več možnosti širitve.

Gre za kmetijsko gospodarstvo, ki od objektov obsega stanovanjsko hišo, hlev za govedo in strojno lopa. Za proizvodno na kmetiji imajo vso potrebno kmetijsko mehanizacijo za obdelavo površin.

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

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

Za vključitev pobude mora kmetijsko gospodarstvo izpolnjevati še dva pogoja, in sicer:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju,
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude, z opravljanjem



kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 % svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eur.

Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva s št. KMG-MID 100342899, izpolnjuje pogoje za vključitev v postopek OPPN. Pri načrtovanju je bilo upoštevano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

22. člen (prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:

- celovitost zasnove,
- čitljivost meje naselja,
- skladnost posegov z nasebinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.),
- celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin),
- hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto,
- izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja,
- simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

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

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

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe,
- povezanost ekosistemov,
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur,
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut,
- usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin,
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij,
- varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora,
- varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.

Pravilo 22. člena (prepoznavnost naselij in krajine) je upoštevano.

OPPN se nahaja ob obstoječi družinski kmetiji v zaselku Jamna v občini Sveti Jurij ob Ščavnici in gre za širitev obstoječe kmetijske dejavnosti.

Predvideni objekti so načrtovani ob obstoječi kmetiji in predstavljajo obstoj obstoječe kmetije.

Pri načrtovanju je bilo upoštevano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

32. člen (ohranjanje posamične poselitve)

(1) Obstoječa posamična poselitve se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;



- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

Pravilo 32. člena (ohranjanje posamične poselitve) je upoštevano.

OPPN se nahaja ob obstoječi družinski kmetiji v zaselku Jamna in gre za širitev obstoječe kmetijske dejavnosti.

Predvideni objekti so načrtovani ob obstoječi kmetiji in predstavljajo obstoj obstoječe kmetije.

OPPN je izdelan za širitev obstoječe dejavnosti, za širitev obstoječe kmetije.

Obstoječa kmetija ima urejeno komunalno in prometno infrastrukturo. Kmetijsko gospodarstvo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Prav tako posegi v OPPN niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

39. člen (merila za določanje gradbenih parcel:

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel v prostorskih izvedbenih aktih se glede na namen objekta upoštevajo zlasti:

- organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta;
- tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele;
- površina utrjenih zunanjih površin in površina pod pomožnim objektom;
- krajevno značilna parcelna struktura, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin;
- svetlobno-tehnične in druge zahteve;
- omejena uporaba zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

Pravilo 39. člena (določanje gradbene parcele) je upoštevano.

Gradbena parcela je določene v velikosti, primerni za gradnjo kmetijskih objektov stavb in omogočajo oblikovanje v skladu z obstoječo tipologijo območja in omogočajo nadaljevanje obstoječega vzorca. Omogočen je dostop do obravnavanih zemljišč in do kmetijskih zemljišč v zaledju kmetije. Odmiki med stavbami so predvideni na način, da je omogočeno vzdrževanje objektov in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti. Zagotovljene so dovolj velike zunanje manipulacijske površine kmetije.

38. člen (določanje prostorskih izvedbenih pogojev):

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;



- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah in biti pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in če te niso v nasprotju z javno koristjo.

Pravilo 38. člena (določanje PIP) je upoštevano.

OPPN določa namembnost in velikost predvidenih objektov, etapnost gradnje ter dopustna odstopanja.

7.4.2. Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Skladnost s temeljnimi pravili Prostorskega reda Slovenije:

- **racionalna raba prostora, pravila za načrtovanje poselitve, razvoj poselitve (23. člen PRS):**

Predvidena ureditev je v prostor umeščena kot nadaljevanje obstoječe obcestne pozidave – širitev območja obstoječe kmetije s kmetijskimi objekti v zaledju kmetije. Kmetija znotraj lastnega obstoječega območja nima prostora za širitev (notranji razvoj ni mogoč), zato je previdena širitev proti odprtemu prostoru. Z vidika racionalne rabe prostora ima širitev kmetije prednost pred umeščanjem na novo lokacijo. Območje obstoječe kmetije zajema lastno stanovanjsko stavbo in obstoječe gospodarsko kmetijske objekte, ki so umeščene ob prometnico, in kmetijske stavbe v zaledju kmetije. Vas Jamna je vas v kateri prevladujeta in se prepletajo dejavnosti bivanja in kmetijstva turizma, čemur sledi tudi predvidena ureditev.

- **načrtovanje in širitev poselitvenih območij podeželskih naselij (25. in 29. člen PRS):**

Predvidena umestitev ohranja značilno podoba vaše silhuete in roba naselja kot dela kulturne krajine s tradicionalnim oblikovanjem streh (dvokapne strehe) in ozelenitvijo ureditvenega območja proti odprtemu kmetijskemu prostoru. Pri načrtovanju je upoštevano sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami, pri čemer imajo v obravnavanem primeru kmetijske funkcije prednost pri načrtovanju, saj gre pri vasi Jamna za tradicionalno agrarno naselje, v katerem se kmetija razvija. Širitev kmetije upošteva tip, položaj in vlogo podeželskega naselja, pri čemer je upoštevana razporeditev in organizacija dejavnosti v naselju.

- **zagotavljanja kakovostne prostorske strukture (23. člen PRS), javne in zelene površine:**

Predvidene ureditve sledijo obstoječi morfologiji naselja kot obcestne vasi, kjer je prevladujoč tip pozidave z umestitvijo stanovanjskih objektov kmetije ob cesti in nadaljevanjem pozidave s kmetijskimi objekti proti odprtemu prostoru. Prepoznavna podoba naselja se ohranja s tipično razporeditvijo programov obcestne



pozidave in tradicionalnim oblikovanjem kmetijskih objektov, ki mejijo na odprti prostor. Obstoječa kmetija je že ustrezno komunalno opremljena in ima obstoječ dostop do javne ceste. Opcijsko je predviden tudi nov dostop na regionalno cesto.

- načrtovanja gospodarske javne infrastrukture (100. člen PRS):

Območje kmetije je že priključeno na vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo ter ima obstoječ dostop do javne ceste. Opcijsko je možen dostop tudi preko novega priključka na regionalno cesto.

- pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS):

Določena so oblikovna in funkcionalna merila s pogoji za urejanje, regulacijske črte (gradbena meja), višinska regulacija, oblikovanje streh. Določeni so najmanjši odmiki od sosednjih zemljišč, ki sledijo tradicionalni gradnji kmetijskih gospodarstev obcestne pozidave s podstavitvijo objektov na rob območja kmetije.

- določitev ureditvenega območja naselja, območje za dolgoročni razvoj naselja (29. člen PRS):

Obravnavano območje je v neposredni bližini območja naselja in je območje, na katerem je dolgoročno smiselna funkcija poselitve, predvsem glede na funkcijo kmetijskega naselja v povezavi z odprtim kmetijski prostorom, tipologijo in morfologijo naselja ter dostopnostjo do gospodarske javne infrastrukture.

- načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč (73. člen PRS):

OPPN predvideva širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki ima v skladu s 6. odstavkom 73. člena PRS prednost pred gradnjo novega kmetijskega gospodarstva. V obravnavanem primeru gre za širitev kmetije zunaj poselitvenega območja, zato je pri načrtovanju upoštevana usmeritev kmetije – gre za širitev obstoječe kmetijske dejavnosti živinoreje, ki je že prisotna na kmetiji, kmetija razpolaga z zemljišči, kjer je širitev prevedena.

- načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS):

OPPN opredeljuje dopustnost enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določili OPN za namensko rabo SK.

- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS):

Območje kmetije je ustrezno komunalno opremljeno in ima obstoječ dostop do javne ceste, predvidena je tudi izgradnja nove ali rekonstrukcija obstoječe komunalne opreme.

7.4.3. Upoštevanje splošnih smernic nosilcev urejanja prostora

Splošne smernice so bile izdane za postopek priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) in so že bile upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Jurij ob Ščavnici.



Ugotavljamo, da je predvidena investicijska namera v splošnem skladna z usmeritvami iz splošnih smernic. Kljub temu ocenjujemo, da bo treba za ustrezno izdelavo OPPN s strani pripravljavca prostorskega akta, zaprositi za izdajo konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora in gospodarskih javnih služb.

1.1.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Usmeritve splošnih smernic s področja usmerjanja poselitve so bile upoštevane pri izdelavi OPN. Poseg se ne nahaja na območju stavbnih zemljišč. Skladno s konkretnimi smernicami MNVP, podajamo dodatno obrazložitev k splošnim smernicam iz točke 2.2.1. in točko 2.3. ter morebitnimi pravili in usmeritvam, ki so relevantna za predmetno prostorsko ureditev.

- racionalna raba prostora, pravila za načrtovanje poselitve, razvoj poselitve (točka 2.2.2 SS):

Predvidena ureditev je v prostor umeščena kot nadaljevanje obstoječe obcestne pozidave – širitev območja obstoječe kmetije s kmetijskimi objekti v zaledju kmetije. Kmetija znotraj lastnega obstoječega območja nima prostora za širitev (notranji razvoj ni mogoč), zato je predvidena širitev proti odprtemu prostoru. Z vidika racionalne rabe prostora ima širitev kmetije prednost pred umeščanjem na novo lokacijo. Območje obstoječe kmetije zajema lastno stanovanjsko stavbo in obstoječe gospodarsko kmetijske objekte, ki so umeščene ob prometnico, in kmetijske stavbe v zaledju kmetije. Vas Jamna je vas v kateri prevladujeta in se prepletajo dejavnosti bivanja in kmetijstva turizma, čemur sledi tudi predvidena ureditev.

- načrtovanje in širitev poselitvenih območij podeželskih naselij (točka 2.2.1 SS):

Predvidena umestitev ohranja značilno podoba vaške silhete in roba naselja kot dela kulturne krajine s tradicionalnim oblikovanjem streh (dvokapne strehe) in ozelenitvijo ureditvenega območja proti odprtemu kmetijskemu prostoru. Pri načrtovanju je upoštevano sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami, pri čemer imajo v obravnavanem primeru kmetijske funkcije prednost pri načrtovanju, saj gre pri vasi Jamna za tradicionalno agrarno naselje, v katerem se kmetija razvija. Širitev kmetije upošteva tip, položaj in vlogo podeželskega naselja, pri čemer je upoštevana razporeditev in organizacija dejavnosti v naselju.

- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti (točka 2.3.2 SS):

S predvideno ureditvijo se ohranja značilni obris naselja, saj predvideni objekti ne bodo presegali višinskih gabaritov obstoječe stavbne strukture, strehe bodo oblikovane tradicionalno (dvokapna streha). Z umestitvijo objektov se nadaljuje obstoječa tipologija obcestnega naselja z stanovanjskimi objekti ob cesti in večjimi kmetijskimi objekti v zaledju.

- zagotavljanja kakovostne prostorske strukture, javne in zelene površine (točka 2.4.3.4 SS):

Predvidene ureditve sledijo obstoječi morfologiji naselja kot obcestne vasi, kjer je prevladujoč tip pozidave z umestitvijo stanovanjskih objektov kmetije ob cesti in nadaljevanjem pozidave s kmetijskimi objekti proti odprtemu prostoru. Prepoznavna podoba naselja se ohranja s tipično razporeditvijo programov obcestne pozidave in tradicionalnim oblikovanjem kmetijskih objektov, ki mejijo na odprti prostor. Obstoječa kmetija je že ustrezno komunalno opremljena in ima obstoječ dostop do javne ceste. Opcijsko je predviden tudi nov dostop na regionalno cesto.



1.1.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanje trajnostne mobilnosti z vidika mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoj učinkovitega sistema javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanje fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje javnega potniškega prometa ter zmanjšanje onesnaževanja iz naslova osebnega prometa. Območje, kamor je umeščena predvidena gradnja, je locirano ob obstoječih cestah, načrtovana je zgolj notranja dostopna cesta do novih stavb, ki se bo priključevala na obodno cesto.

1.1.3 Splošne smernice s področja energetike

Pri pripravi OPPN se sledi usmeritvam, ki izhajajo iz splošnih smernic, in sicer velja, da je pri gradnji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN treba upoštevati naslednje splošne pogoje:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijsko omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase energetskih vodov, objektov in naprav morajo biti usklajene z drugimi infrastrukturnimi vodi, objekti in napravami (okoljska in elektronska komunikacijska infrastruktura) in medsebojno, z upoštevanjem medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov energetske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za celotno obravnavano območje OPPN,
- obstoječo energetsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, prestavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije. Pri načrtovanju predvidene zazidave bo upoštevan sprejet lokalni koncept glede oskrbe območja z energijo. Pri zasnovi naselja se bo upoštevala orientacija objektov ter njihovi medsebojni odmiki, kar bo zmanjševalo potrebe po energiji za ogrevanje in hlajenje.

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje energetike s strani nosilcev urejanja prostora: Elektro Maribor d.d.

1.1.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Poseg se nahaja na območju kmetijskih zemljišč. V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje kmetijskih zemljišč s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

1.1.5 Splošne smernice za področje gozdarstva

Poseg se ne nahaja na območju gozda, in se ne nahaja v njegovi neposredni bližini. V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje gozdarstva s strani nosilca urejanja prostora.

1.1.6 Splošne naravovarstvene smernice

Usmeritve splošnih smernic s področja varovanja narave so bile upoštevane pri izdelavi OPN. Območje OPPN in njegov daljinski vpliv leži izven varovanih območij. Prav tako na obravnavanem območju ni naravnih vrednot ali



območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje varstva narave s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za naravne vire in prostor.

1.1.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Vodovarstvena območja so določena z namenom, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali njeno količino (74. člen ZV-1). Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje, t.j. predpis vlade, sprejet na podlagi 74. člena ZV-1, oz. občinski odlok, sprejet na podlagi 60. člena Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 15/91 in 52/00), za katerega velja podaljšanje njegove uporabe do sprejetja predpisa vlade.

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje upravljanja z vodami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, z vidika varovanja tal in vodnih virov.

1.1.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Območje se ne nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva kulturne dediščine s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino.

1.1.9 Splošne smernice za področja obrambe

Območje OPPN se ne navezuje in ne posega na območja za izvajanje raznih aktivnosti za potrebe obrambe. V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje obrambe s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami.

1.1.10 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Na območju OPPN ni območij, ki jih ogrožajo poplave, hudourniki, visoka podtalnica. Pri posegih na ogroženih območjih (poplavno, erozijsko, plazljivo, plazovito območje) je treba upoštevati določila Zakona o vodah. Pri načrtovanju je treba upoštevati požarno ogroženost. Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal.

Splošne usmeritve s področja požarne varnosti:

- pri načrtovanju in gradnji objektov, ki niso zajeti v teh smernicah, se morajo v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, upoštevati vsi predpisi, ki opredeljujejo načrtovanje in gradnjo posameznih objektov;
- opredeliti je treba, ali obstaja povečana požarna ogroženost naravnega okolja, in določiti morebitne ukrepe za zmanjšanje požarne ogroženosti tega okolja;
- opredeliti je treba morebitna požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju ter nevarnost širjenja požara na sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov;
- zagotoviti je treba potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti je treba potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo



potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;

- opredeliti je treba površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru). Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Če prostorska ureditev, ki se načrtuje s prostorskim načrtom, posega na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali je umeščena v njegovo bližino, je treba pridobiti posebne smernice pri nosilcu.

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje.

7.5. Skladnost ureditve z Zakonom o kmetijskih zemljiščih

Pobudnik priprave OPPN je nosilec kmetijske dejavnosti, ki širiti obstoječo dejavnost na kmetiji. Na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D 79/17, 44/22) se načrtuje gradnja na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe. Zakon v tem členu določa:

3.ea člen

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

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

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

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

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

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13,



99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);

b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;

c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka; č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.²⁴ Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča. Ne glede na prvi odstavek tega člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.'

Investitor načrtuje gradnjo stavb za rejo živali ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu in izpolnjuje pogoje iz alineje a) 4. odstavka navedenega člena. Predvidene stavbe ne presegajo praga glede potrebnosti PVO.

7.6. Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

7.6.1. Občinski prostorski načrt -strateški del Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij ob Ščavnici (Uradni list RS, št. 36/2015, 58/2016, 100/23-obv.razl.)

IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

3. člen

(izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine)

(2) Občina Sveti Jurij ob Ščavnici je ena od treh novo nastalih občin na območju bivše Občine Gornja Radgona in zavzema del Ščavniške doline, na severu južne obronke Kapelskih goric, na jugu pa prehaja v hribovite Slovenske gorice. Ustanovljena je bila leta 1994. Celotna občina meri 5132 ha in šteje 2894 prebivalcev (Statistični Urad, leto 2012). Povprečna gostota naseljenosti je 56 prebivalca na km².

Občino sestavlja 27 naselij in sicer: Biserjane, Bolehnečiči, Blaguš, Brezje, Čakova, Dragotinci, Gabrc, Galušak, Grabonoš, Grabšinci, Jamna, Kočki Vrh, Kokolajnščak, Kraljevci, Kupetinci, Kutinci, Mali Moravščak, Rožički Vrh, Selišči, Slaptinci, Sovjak, Stanetinci, Stara Gora, Terbegovci, Sveti Jurij ob Ščavnici, Ženik, Žihlava.



Prebivalstvo v Občini Sv. Jurij ob Ščavnici se še v veliki meri ukvarja s kmetijstvom, ostali so zaposleni v okoliških mestih ali pa so samozaposleni.

(3) Naselje Sveti Jurij ob Ščavnici zagotavlja prebivalcem možnost za vsakodnevno oskrbo, informiranje, izobrazbo in druženje (vrtec in osnovna šola, pošta, banka, kulturni dom, zdravstveni dom, krajevni urad ipd.), medtem ko v ostalih naseljih prevladuje stanovanjska in kmetijska funkcija. Zaradi opremljenosti z družbenimi in servisnimi dejavnostmi v naselju Sveti Jurij ob Ščavnici in Jamna se spodbuja urbanizacija v občinskem središču in povezava z ostalimi naselji.

4. člen

(zasnova prostorskega razvoja občine)

Kmetijstvo

(5) Povečuje se število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje. Tudi povečan trend razvoja ljubiteljskega vinogradništva iz 80-ih in 90-ih let se zmanjšuje. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati. Poljedelstvo in živinoreja se intenzivno razvijata.

Na gričevnatem območju občine narašča težnja po dopolnilnih kmetijskih dejavnostih (turistične kmetije, vinotoči) v povezavi z intenzivnim vinogradništvom. Na gričevnatem območju je zaznati je tudi povečan trend razvoja sadjarstva. Kmetijstvo je potrebno ohranjati predvsem z vidika kulturne krajine.

9. člen

(usmeritve za razvoj v krajini)

(1) Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva, to je poljedelstvo, živinoreja, vinogradništvo in sadjarstvo. Vzpodbuja naj se oblike kmetovanja, s katerimi se ohranja ali obnovi značilna kulturna kmetijska krajina. V nižini poljedelstvo in živinoreja, v gričevnatem delu pa vinogradništvo, sadjarstvo ter tudi živinoreja. Na varovanih območjih narave naj se ne načrtujejo in izvajajo kmetijske operacije (komasacije, agromelioracije).

V teh panogah se izkoristijo naravne danosti ob upoštevanju osnovne namenske rabe zemljišč in upoštevanju varstvenih režimov. Na celotnem območju se poljedelstvo usmerja v trajnostno pridelavo.

10. člen

(usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč)

(1) Osnova za določitev namenske rabe je sedanja pretežna raba zemljišč (namenska in dejanska raba zemljišč) in nove spremembe namenske rabe, ki sledijo težnjam in ciljem prostorskega razvoja občine. Stavbna zemljišča so vsa zemljišča v poselitvenih območjih, to je v strnjenih naseljih, zaselkih in posamičnih gradnjah ter zelene površine izven naselij (pokopališča, rekreacijske, prometne, ipd. površine) za katere je v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določena podrobna namenska raba glede na pretežnost rabe. Posamične objekte, ki se jih opredeli kot razpršeno gradnjo, se v prostorskem načrtu prikaže kot stavbišče (fundus) brez pripadajočega stavbnega zemljišča. Osnovna namenska raba zemljišč se deli na stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča.

(2) V izvedbenem delu prostorskega načrta se območja osnovne namenske rabe delijo na podrobnejšo namensko rabo glede na pretežnost rabe. Pri tem se upoštevajo naslednje usmeritve:



naselja se opredelijo kot kmečka naselja z možnostjo ohranitve kmetijske dejavnosti; območja s pretežno individualnimi stanovanjskimi objekti znotraj občinskega središča (Sveti Jurij ob Ščavnici, Jamna in Biserjane) se opredelijo kot stanovanjska območja s servisnimi in obrtnimi dejavnostmi; v občinskem središču s pripadajočim območjem se podrobnejša namenska raba določi z upoštevanjem obstoječe namembnosti površin, proizvodne, obrtne, poslovne in druge dejavnosti se usmerjajo ob regionalni cesti R2-439 in ob priključku na avtocesto.

Obrazložitev:

Območje obravnavanih parcel je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče- najboljše kmetijsko zemljišče - K1, kjer se na podlagi 3ea. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih ob izpolnjevanju pogojev, lahko ureja z OPPN. Območje je v naravi intenzivno gojeni travnik in njiva.

Ureditve predvidene z OPPN vzpodbujajo uravnotežen razvoj podeželskega naselja Jamna s prepletom dejavnosti bivanja in kmetijstva. Racionalna raba prostora se zagotavlja z širitvijo obstoječe kmetije v podeželskem naselju s širitvijo kmetije na kmetijska zemljišča v neposredni bližini obstoječe kmetije.

Območje OPPN zajema del zemljišča s parc. št. 135 in 138/2 obe k.o. Jamna (222). Ureditveno območje OPPN lahko pri načrtovanju omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven območja OPPN.

Ureditve predvidene z OPPN se navezujejo na zaledje kmetijskih zemljišč in zagotavljajo možnosti za razvoj delovnih mest v kmetijstvu. Predvidena širitev kmetije predvideva umestitev hleva v zaledje naselja Jamna, ki je bolj oddaljeno od obstoječih stanovanjskih objektov, kot bi bilo v primeru gradnje na obstoječih stavbnih zemljiščih. Zaradi načel racionalne rabe prostora ni predvideno umeščanje kmetije na lokacijo izven naselja. Predvidena umestitev objektov ohranja prostorsko identiteto naselja.

Predvidena ureditev ohranja in razvija kmetijsko dejavnost v podeželskem naselju Jamna. Pri predvideni ureditvi ne gre za umeščanje objektov ali kmetijskih kompleksov, za katere bi bila v skladu z veljavno Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali predhodni postopek ugotavljanja vplivov na okolje, iz česar izhaja, da ne gre za večje kmetijske proizvodne objekte.

Naselje Jamna spada med naselja z značilno obcestno pozidavo, ki jo predvidena ureditev ohranja z umeščanjem hleva in pripadajočih objektov v zaledje obstoječe kmetije.

7.6.2. Občinski prostorski načrt -izvedbeni del OPN

Skladnost z izvedbenem delom OPN

Območje OPPN se območja z namensko rabo SK neposredno dotika. Predvidene ureditve zato smiselno povzemajo relevantna določila izvedbenega dela OPN za namensko rabo SK, EUP JA1:

– določila 26. člena (BI 1, BO 1, ČA 1, DR 2, GR 1, JA 1, KU 1, SL 1, SL 3, SE 1, SE 2, ŽI 1, ŽI 2, SG 6, BL 5, BL 6 - podeželska naselja):

" a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V enotah urejanja BI 1, BO 1, ČA 1, DR 2, GR 1, JA 1, KU 1, SL 1, SL 3, SE 1, ŽI 1, ŽI 2, BL 5, BL 6 in SG 6, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z



dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK, so dopustne gradnje v skladu z 17. členom za vrste objektov:

- stanovanjske stavbe:
 - eno in dvo stanovanjske stavbe (razen počitniških hišic in vrstnih hiš);
- nestanovanjske stavbe:
 - gostinske stavbe (vse razen hotelov in motelov),
 - upravne in pisarniške stavbe,
 - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (do 200m²),
 - industrijske stavbe in skladišča (vse razen tovarn in rezervoarje za nafto in plin),
 - stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij,
 - stavbe splošnega družbenega pomena (samo dvorane za družabne prireditve),
 - druge nestanovanjske stavbe;
- gradbeno inženirski objekti:
 - objekti prometne infrastrukture,
 - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - drugi gradbeno inženirski objekti (vse razen vojaških objektov in odlagališč odpadkov),
 - industrijski gradbeni objekti (samo energetske objekti kot so kotlovnice in sončne elektrarne na strehah objektov);
- nezahtevni in enostavni objekti: glej Prilogo 1b) Pogoji glede lege objektov

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju objektov se upošteva tradicionalna zasnova razporeditve objektov na parceli in se upošteva obstoječi koncept zazidave. Stanovanjske, obrtno/servisne in javne objekte se gradi ob cesti, pri tem se upošteva ulična gradbena linija in odmik od kategoriziranih in lokalnih cest. Objekte za kmetijsko proizvodnjo in pomožne objekte se gradi v notranjosti parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele. V notranjosti parcele se lahko gradi tudi objekte za spremljajoče in dopolnilne dejavnosti. Stanovanjske objekte se v notranjosti parcel lahko gradi le, če so v drugi vrsti že stanovanjski objekti in če je do parcele urejena javna dovozna pot, ki mora biti odmerjena.

(2) 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, vendar ne manjši od 1m. Odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0m, lahko so manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmikov in če s tem soglaša upravljavec ceste.

(3) Na območju s podrobno namensko rabo CD so odmiki objektov lahko manjši oz. se objekti lahko stikajo, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na sosednjih zemljiščih, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in z zmanjšanim odkom soglaša lastnik sosednjega zemljišča ali objekta.

c) Pogoji glede velikosti

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na obvezne odmike od javnih cest.

(2) Višina stanovanjskih objektov je največ K+P+M, izjemoma K+P+1, če to dopušča zasnova naselja, kjer so sosednji objekti višjih gabaritov. 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, pri tem se upošteva terenske razmere in višino talne vode.

Kmetijski silosi so lahko visoki do 10 m. Silosi ne smejo biti umeščeni na slemenih, vrhovih, na robu zaselka, kjer bi bili vidno izpostavljeni. Umeščajo se v ozadju domačije.



č) Pogoji glede oblikovanja objektov

(1) Objekti morajo biti oblikovani v skladu s arhitekturno tipiko območja. Tlorisna oblika objektov v vseh enotah urejanja iz 1. točke tega člena so praviloma pritlične hiše izrazito podolgovatega pravokotnega tlorisa. Oblika je lahko lomljena v obliki črke L, T ali U. Prepovedani dodatki k vsem vrstam objektov kot so večkotni izzidki, stolpiči, okrogli izzidki, ipd.

(2) Strehe na vseh objektih morajo biti simetrične dvokapnice z nakloni 30° do 45°, s smerjo slemena po daljši stranici objekta in prilagojeno smeri slemena sosednjih objektov v opečni, rjavi in sivi barvi ter na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno z opečno kritino oziroma opeki podobnem materialu. Enokapne in ravne strehe oz. strehe z manjšimi nakloni so možne na pomožnih objektih ter na večjih in širših nestanovanjskih objektih (širine več kot 10 m). Ravne strehe so možne tudi na stanovanjskih objektih, pod pogojem, da njen delež ne presega deleža dvokapne strehe in da ne presega slemena dvokapnice. Kritine ne smejo biti svetleče oziroma trajno bleščeče. Na strehah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov ali drugih naprav namenjenih zbiranju obnovljivih virov energije, ki ne smejo presegati slemena streh. Prepovedane so strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni, slemenami in kritinami. Ravni deli streh so lahko ozelenjeni. Dovoljene so frčade z dvokapno ali ravno strešico in zidcem ob straneh.

(3) Fasade se 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.

(4) Okolico objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Del parcele na zunanjem robu naselja, ki meji na kmetijska zemljišča, se ozeleni. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da se z nadvišavo terena na katerikoli način ne ogroža sosednjega zemljišča in da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč.

(5) Posamezna parcela se lahko ogradi. Ograja se postavi znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedja. Višina ograje ne sme presegati višine 1,20 m. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da je omogočena preglednost in ni oviran promet po javni cesti. Prepovedane so bele plastične ograje, ograje kričevih barv, zidovi in okrasne betonske ograje.

(6) Oblikovanje nadzemnih gradbeno inženirskih objektov je poljubno.

d) pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

(1) V vseh enotah urejanja še ni kanalizacije, zato se odvod komunalnih odpadkov reši z individualnimi ali skupinskimi biološkimi greznicami ali manjšimi čistilnimi napravami.

(2) Gnoj in gnojna 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.

(3) Vse objekte, ki se preurejajo ali gradijo na novo, se priključi na vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

(4) Na vsaki parceli v enotah urejanja, ki so na nagnjenem terenu se uredi odvod meteornih voda. Odvod se izvede tako, da se prepreči erozija in plazljivost območja.

Za enoto urejanja prostora JA1 je v 26. členu OPN določeno, da je med drugim dopustna tudi gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi objekti in drugih nestanovanjskih stavb, v OPPN predvideni objekti spadajo med 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe.

Pri umeščanju predvidenih objektov se je upošteval vzorec pozidave – lega objektov blizu parcelne meje, z ustreznimi odmiki.

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

Predvidena ureditev se z višino kmetijskih objektov prilagaja tehnološkim zahtevam živinoreje in ne izstopa iz generalnega višinskega gabarita vasi.

Zaradi predvidenega razpona hleva nad 10 m, je dopusten nižji naklon strehe od generalno predvidenega za objekta v namenski rabi SK – minimalno dopustni naklon strehe je 22°.



Objekti so oblikovani skladno s tipologijo in tradicionalno pozidavo območja.

Kmetija razpolaga z zadostnimi površinami kmetijskih zemljišč, na katere se odvaža gnojevka, kar je razvidno iz Ekološke presoje vpliva reje živali na okolje, ki je priloga tega akta.

Območje kmetije (obstoječe in predvidene ureditve) z obstoječimi parcelami je načrtovano glede na namen, velikost in zmogljivost objektov. Dostop do območja je zagotovljen preko obstoječega cestnega priključka kmetije in opsijsko preko novega priključka na regionalno cesto, zagotovljene so ustrezne manipulacijske površine. Parkirna mesta za potrebe delovanja kmetije so že zagotovljena na obstoječem delu kmetije.

7.7. Skladnost z varovalnimi režimi

Na območju OPPN so območja varovanj in omejitev, smernice nosilcev urejanja prostora bodo v postopku izdelave OPPN pridobljene in upoštevane.

- Ogrožena območja:

- območje OPPN se ne nahaja znotraj območja veljavnosti rezultatov kart poplavne nevarnosti - na območju OPPN ni poplavnih območij iz opozorilne karte poplav in poplavnih dogodkov

- nahaja na erozijskem območju, na območju običajnih zaščitnih ukrepov

- območje ni plazovito ogroženo

- Območja ohranjanja narave: ob območju obravnave je naravni spomenik

- Kulturna dediščina: območje obravnave se nahaja izven varovanih ali zavarovanih območij kulturne dediščine,

- Vodovarstveno območje: območje obravnave se nahaja izven vodovarstvenega območja.

- Varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture:

- lokalna cesta - območje obravnave se nahaja znotraj varovalnega pasu -15 m merjeno od zunanjega roba cestnega sveta. - lokalne ceste 10 m, - zbirne mestne ceste 10 m, - mestne ceste 8 m,

7.8. Opis načrtovanih posegov

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 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.

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 odmakov 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 gnojvko 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 odvodnjavanje 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 kabske 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 kabske izvode;
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bodo potekale trase novih nizkonapetostnih kabskih 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 kabelske 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, mlini 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.

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

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

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

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

Investitor je dolžan pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti mnenje na projektne rešitve skladno podzakonskimi predpisi s področja graditve objektov ter podzakonskim aktom s področja pridobitve vodnega soglasja. Projektna dokumentacija za predvidene gradnje bo morala biti usklajena s hierarhično višjimi veljavnimi prostorskimi akti.

Ohranjanje narave

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 čiščenja 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 opravil 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 infrastrukture 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



Obrazložitev in utemeljitev PA

OPPN za širitev kmetije Šijanec, Občina Sveti Jurij ob Ščavnici – faza dopolnjen osnutek

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.