ZEU

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. do 124. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26), 3.ea člena Zakona o kmetijski zemljiščih (ZKZ) (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE, 100/25 in 1887/26), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) ter 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15 in 9/23 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/25 in 11/26) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na __. seji dne __. __. ____ sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo hleva v Črešnjevcih

1 UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo hleva v Črešnjevcih (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

(2) Identifikacijska številka občinskega podrobnega prostorskega načrta v zbirki prostorskih aktov je 4206.

2. člen
(vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.

(3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:

– izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,

– območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,

– prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,

– zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,

– prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,

– prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,

OSNUTEK

– načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

4. člen
(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:
– poročilo o sodelovanju z javnostjo,
– podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
– strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
– podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora,
– mnenja nosilcev urejanja prostora,
– elaborat ekonomike,
– okoljsko poročilo oziroma poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,
– obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
– povzetek za javnost.

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen
(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži na južnem robu podeželskega naselja Črešnjevci v občini Gornja Radgona ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu, ki je vpisano v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID: 100321840.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1062 in 1063 obe v k.o. 187 – Črešnjevci, skupne površine 3.775,1 m^2.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se glede na izvedbeni del Občinskega prostorskega načrta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/15, 6/17, 5/20 in 7/23 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/24) (v nadaljnjem besedilu: občinski prostorski načrt) nahaja na območju enote urejanja prostora z oznako EU 6 z oznako podrobnejše namenske rabe K1 (najboljša kmetijska zemljišča).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (šifra dejanske rabe: 3000) in delno kot ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (šifra dejanske rabe: 1222).

(5) Ob zahodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka regionalna cesta III. reda (št. 2807, Spodnji Ivanjci–Gornja Radgona) ter vodovodno, kanalizacijsko, nizkonapetostno elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje. Po jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka srednjenapetostni elektroenergetski kablovod. Ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka gozdna cesta (št. 133366, Črešnjevci–Mele), srednjenapetostni elektroenergetski daljnovod in visokonapetostni elektroenergetski daljnovoda DV 100 kV Šentilj–Gornja Radgona. Čez območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v smeri sever-jug poteka komunikacijski vod v zemeljski izvedbi. V neposredni bližini ob severu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je zgrajena transformatorska postaja.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na:
– erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi,
– vodovarstvenem območju vrelčnega nivoja, ki je zavarovano z Odlokom o določitvi varstvenih pasov vseh javnih vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v Občini Gornja Radgona (Uradne objave občinskih skupščin: Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota, št. 27/84 in Uradni list RS, št. 76/00).

OSNUTEK

ZEU

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen
(načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:
– gradnja nestanovanjskih kmetijskih stavb (stavba za rejne živali, stolpni kmetijski silosi, skladišče pridelkov, stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije),
– gradnja gradbenih inženirskih objektov (zbiralnik gnojnice in gnojevke, gnojišče, priključki na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje),
– gradnja pomožnih objektov,
– ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
– druge gradbene posege.

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

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

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen
(rešitve načrtovanih objektov in površin)

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorja, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen
(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:
– pripravljalna in zemeljska dela,
– novogradnja,
– rekonstrukcija,
– manjša rekonstrukcija,
– vzdrževanje objekta,
– vzdrževalna dela v javno korist,
– odstranitev,
– sprememba namembnosti.

10. člen

OSNUTEK

(vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je namenjeno kmetijski proizvodnji so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:
– industrijske stavbe (samo stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov, kot so sirarna, sušilnica sadja, oljarna, kisarna, mlekarnica ipd.),
– stavbe za rastlinsko pridelavo,
– stavbe za rejo živali,
– stavbe za skladiščenje pridelka,
– druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
– lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
– parkirišča izven vozišča (samo parkirišča ob objektih),
– predori (samo cestni prepusti),
– jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (samo nasipi in podobni objekti za zaščito pred poplavami),
– objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
– lokalni (distribucijski) plinovodi,
– lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
– vodni stolpi in vodnjaki (samo zbiralnik vode),
– cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
– lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
– lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
– drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
– objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
– drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:
– priključek,
– zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

11. člen
(lega, velikosti in oblikovanje objektov)

(1) Stavbe:
– lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Stavbe za rejo živali so od stanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih odmaknjene najmanj 15,0 m;
– tlorisni gabarit: podolgovat oziroma okrogel pri stolpnih kmetijskih silosih in omejen s faktorjem zazidanosti parcele, kateri je največ 0,8. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;
– višinski gabarit: največ dve etaži nad terenom. Višina stolpnih kmetijskih silosov, ki pomeni razdaljo med najvišjo točko objekta in najnižjo točko na stiku z zemljiščem, je največ 15,0 m;
– fasada: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki;
– streha: dvokapnica z naklonom od 15° do 45° oziroma stožčasta pri stolpnih kmetijskih silosih. Strešna kritina je opečne, rjave ali svetlo sive barve.
(2) Gradbeni inženirski objekti:
– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta. Zbiralniki gnojnice in gnojevke ter gnojišča so od stanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih odmaknjeni najmanj 15,0 m;
– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

OSNUTEK

– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Pomožni objekti:

– lega: v notranjosti parcele tako, da so najbolj izpostavljeni deli objekta od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,0 m, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

– velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;

– oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, erozijsko ogroženem območju in vodovarstvenem območju vrelčnega nivoja so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

12. člen
(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

– zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;

– v okviru stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta;

– zasaditve se izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

13. člen
(merila za parcelacijo)

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

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

14. člen
(splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja.

(2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

15. člen
(dostop do javne ceste)

Dostop do regionalne ceste III. reda (št. 2807, Spodnji Ivanjci–Gornja Radgona) je zagotovljen preko obstoječega cestnega priključka na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci, dostop do gozdne ceste (št. 133366, Črešnjevci–Mele) pa preko obstoječega cestnega priključka na parceli št. 1063 v k.o. 187 – Črešnjevci.

16. člen

OSNUTEK

(oskrba z vodo)

(1) Oskrba z vodo se zagotovi preko obstoječega priključka na javno vodovodno omrežje na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci.
(2) Pri projektiranju vodovoda se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

17. člen
(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje preko obstoječega kanalizacijskega priključka na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci.
(2) Tehnološke oziroma industrijske odpadne vode (hlevski gnoj, gnojevka, gnojnica in izločki) se odvaja v gnojišča in gnojnične jame oziroma v zbiralnike gnojnice in gnojevke.
(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja v površinske odvodnike.
(4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

18. člen
(oskrba z električno energijo)

(1) Oskrba z električno energijo se zagotovi preko obstoječega priključnega mesta (električne omarice) na javno elektroenergetsko omrežje na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci.
(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

19. člen
(oskrba s plinom)

(1) Za oskrbo z zemeljskim plinom se lahko zgradi ustrezno dimenzionirani plinovodni priključek, ki se ga naveže na obstoječe srednjetlačno 4 bar distribucijsko omrežje zemeljskega plina na parceli 994 v k.o. 187 – Črešnjevci.
(2) Plinovodni priključek in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, tehničnimi predpisi in standardi.

20. člen
(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja obstoječe komunikacijsko omrežje, katero se glede na načrtovane prostorske ureditve ustrezno zaščiti oziroma prestavi na osnovi projektne rešitve, ki se jo obdela v projektni dokumentaciji.
(2) Vsa dela v zvezi s komunikacijskim omrežje (ogled, zakoličba, zaščita, prestavitev, izvedba, nadzor) izvede upravljavec omrežja.

21. člen
(javna razsvetljava)

Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

OSNUTEK

ZEU

22. člen
(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline 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.

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

7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

23. člen
(varstvo voda)

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih in industrijskih odpadnih ter prečiščenih padavinskih voda. Kanalizacijski sistem za komunalne in industrijske ter padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Gnojišča in gnojnične jame oziroma zbiralniki gnojnice in gnojevke morajo biti zgrajeni v vodotesni izvedbi, stabilni in odporni proti mehanskim, toplotnim in kemičnim vplivom.

(3) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, 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 morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(4) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik.

(5) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v vodotok ali odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(7) Radenska d.o.o. v bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta črpa mineralno vodo iz vodnih virov (vrtin) s podeljeno koncesijo VČM1/100 (parcela št. 294/2 v k.o. 186 – Mele), vodnega vira (vrtine) V-P (parcela št. 276/2 k.o. 186 – Mele), raziskovalne vrtine Me 1,2,3 (parcela št. 63 k.o. 186 – Mele) in vodnega vira (vrtina) V-76/96 (parcela št. 346/4 k.o. 186 – Mele), ki se vse nahajajo v ožjem zaščitnem pasu vodovarstvenega območja vrelčnega nivoja.

(8) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je zaradi vodovarstvenega območja vrelčnega nivoja prepovedano vrtanje oziroma izvedba vodnjakov in vrtin, vključno z izvedbo vrtin za ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in zemlja-voda (geosonda).

(9) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

24. člen

OSNUTEK

(varstvo tal)

(1) Trajnostno je treba ravnati z vsemi sloji tal, tako z zgornjim (rodovitnim) slojem tal, kot tudi s spodnjim slojem tal. Posegi v ali na tla z odstranjevanjem zgornjih in spodnjih slojev tal naj se izvajajo tako, da so tla čim manj degradirana. Treba je preprečiti vse degradacije tal, ki lahko nastanejo zaradi gaženja, nepravilnega ravnanja z rodovitnim slojem tal, mešanja horizontov in podobno. Zgornji neonesnažen rodoviten del tal se prednostno namensko uporabi v prvotnem stanju na kraju, kjer je bil izkopan. Neonesnažen del tal se mora hraniti ločeno od spodnjih slojev tal, zaščiten pred zbitostjo, erozijo in onesnaženjem (pokritje, omejitev mehanizacije).

(2) Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ali na tla je potrebno preprečiti erozijo tal. Preprečiti je treba tudi erozijo zemeljskih izkopov.

(3) Za začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, na primer tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

(4) Vsako ravnanje z izkopom, predvsem začasnim skladiščenjem, mora biti skladno z določili predpisov, ki določajo obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov in z določili predpisov, ki določajo ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih. Po končanih zemeljskih delih se takoj začnejo sanacijska in zasaditvena dela na degradiranih površinah.

(5) Vsa zaradi posegov ali gradnje degradirana tla se morajo sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Za namene vzpostavitve stanja tal v prvotno stanje se mora pred začetkom del pregledati, popisati in foto dokumentirati stanje tal. Izvesti se mora primerjava stanja tal pred in po posegu.

(6) Dela naj se izvajajo v obdobjih, ko tla niso namočena oziroma prepojena z vodo (prevlažna), da se prepreči zbitost tal zaradi obremenitev z gradbeno mehanizacijo. V vlažnem obdobju je treba omejiti vožnjo in skladiščenje gradbenih materialov na območjih, kjer tla ostanejo nepozidana.

(7) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal. Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:

– uporaba materialov in snovi, ki ne povzročajo onesnaženosti tal;
– zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
– preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
– vsi transportni in gradbeni stroji morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;
– na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje in druge škodljive snovi);
– za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal.

25. člen
(ohranjanje narave)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij

Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

26. člen
(varstvo zraka)

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) V največji možni meri se zagotovi razpršitev izstopnega zraka na strani objektov, ki je obrnjena stran od občutljivih sprejemnikov oziroma od območij s stanovanji.

(3) Za zmanjševanje emisij vonjav in prašnih delcev se:

– v hlevu zagotavlja najvišja možna stopnja čistoče in suhosti v hlevu. To vključuje ohranjanje čistoče in suhosti v staji, na površinah za iztrebljanje, gibanje in ležanje, na hodnikih, inštalaciji in v okolici hleva;

– izgubo vode za napajanje prepreči z napajalno tehniko z majhnimi izgubami;

– količina krme za živino odmeri tako, da so ostanki minimalni (ostanke je treba redno odstranjevati iz hleva). Pokvarjeno ali neuporabno krmo ali njene ostanke ni dovoljeno skladiščiti na prostem. Če se za krmljenje uporablja krma z močnim vonjem (npr. ostanki hrane, sirotka), je le-to treba skladiščiti v zaprtih ali pokritih posodah. Krmljenje mora biti prilagojeno potrebam živali po hranilnih snoveh;

– zagotavlja primerna klima v hlevu. Pri hlevih s prisilnim prezračevanjem je treba upoštevati standarde tehnike. Razvod odzračevalnih cevi mora biti prilagojen danostim lokacije. Naravno prezračevani hlevi naj bodo po možnosti obrnjeni tako, da je strešno sleme pravokotno na glavno smer vetra, hlevi pa naj omogočajo prost pretok zraka in naj imajo na čelni strani dodatne prezračevalne odprtine. Pri postopku s trdnim hlevskim gnojem je treba uporabiti zadostno količino stelje, ki zmanjšuje emisije vonja. Stelja mora biti suha in čista. Gnojišče za skladiščenje trdega gnoja z vsebnostjo suhe mase pod 25 % je treba urediti na za vodo neprepustni betonski plošči po standardu tehnike ali na primerljivem primernem tesnilnem materialu. Zbrano gnojnico je treba speljati v brez odtočni vsebnik. Da bi zmanjšali emisije, pogojene z vetrom, je gnojišče treba s treh strani obdati z zidom in ga urediti na čim manjši površini;

– pri sistemih z gnojevko zbirajoče se iztrebke in urin kontinuirano ali v kratkih časovnih razmakih transportirati do skladišča za gnojevko. Med hlevom in zunaj ležečimi kanali in cisternami za gnojevko je treba vgraditi smradno zaporo;

– naprave za skladiščenje in pretovarjanje tekočih organskih gnojil namesti v skladu s standardi tehnike. Pri vmesnem skladiščenju gnojevke v hlevu (v kleti za skladiščenje gnojevke) je treba zmogljivost vmesnega skladišča določiti tako, da je v primeru odsesavanja pod površino tal maksimalni nivo polnjenja vmesnega skladišča do 50 cm pod betonsko rešetko; sicer zadostuje 10 cm. Pri odsesavanju pod površino tal je treba hlevski zrak odsesavati z majhno hitrostjo (maks. 3 m/s) neposredno izpod perforiranih tal.

– tekoči gnoj skladišči (zunaj hleva) v zaprtih vsebnikih ali pa se uporabi druge enakovredne ukrepe za zmanjševanje emisij, ki dosegajo stopnja zmanjšanja emisij glede na odprte vsebnike brez pokrova najmanj 80 % emisije snovi z močnim vonjem in amonijaka.

(4) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(5) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

27. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v IV. območje varstva pred hrupom.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

(3) Vire hrupa se namesti tako, da so usmerjeni stran od občutljivih sprejemnikov (na V strani strehe).

(4) V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja mora k projektni dokumentaciji biti izdelana strokovna ocena skladnosti s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

28. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem gibanja za vklop svetil z avtomatskim izklopom po največ 15 min.

(3) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (primerne so sijalke LED z največ 2200 K). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom, ki ne sevajo nad vodoravnico.

29. člen
(varovanje naravnih virov)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:
- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

30. člen
(učinkovita raba energije)

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priključevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:
- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetsko učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:
- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,

OSNUTEK

– soproizvodnja,
– daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
– toplotne črpalke.

(4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

31. člen
(ravnanje z odpadki)

Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi, ki določajo način ravnanja s komunalnimi odpadki.

32. člen
(spremljanje stanja okolja)

(1) Redno spremljanje stanja podzemnih voda se izvaja v sklopu rednih državnih monitoringov kakovosti vodnih teles podzemne vode in črpališč na vodnih telesih. Spremlja se obseg virov onesnaženja z nevarnimi organskimi in anorganskimi snovmi.

(2) Za potrebe spremljanja stanja kakovosti zunanjega zraka je potrebno spremljanje pogostosti pojavljanja vonjav in emisij prašnih delcev PM10. Omogoči se podajanje pritožb bližnjih stanovalcev glede neprijetnih vonjav in prašnih delcev na občinski ravni.

(3) Izvaja se obratovalni monitoring za obremenitev s hrupom, v skladu z veljavno zakonodajo.

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

33. člen
(obramba)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

34. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje občinskega podrobnega načrta se nahaja na erozijsko ogroženem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, zato se upošteva varstvene ukrepe oziroma se ne izvaja ureditev, ki lahko povzročijo ali pospešijo erozijo in plazenje. Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi del se zato mora upoštevati vsa priporočila iz Geotehničnega mnenja o sestavi tal in pogojih temeljenja novega hleva na območju parcele št. 1063/1 k.o. 187 – Črešnjevci (Gornja Radgona) ter o hidrogeoloških, stabilnostnih in erozijskih razmerah na širšem območju gradnje, št. 41-03/2026, MBL inženiring d.o.o., marec 2026, in sicer:

– temeljenje je priporočljivo zasnovati in izvesti na plitvih temeljnih konstrukcijah oz. sanacijskih nasutjih vkopanih v vrhnje sloje vsaj težko gnetnih do poltrdnih vezljivih zemljin, ki se pojavljajo neposredno pod obstoječim nasutjem oziroma v globinah večjih od h > 80–100 cm;
– armiranobetonske temeljne plošče se zasnuje in izvede na utrjenem prodno peščenem nasutju debeline vsaj 50–60 cm, ki mora biti prav tako vkopano v primerno nosilna glinasta temeljna tla. Pri večjih globinah vkopov (kanali za gnojnico, laguna) se lahko debelina nasutja tudi nekoliko zmanjša. O

OSNUTEK

primernosti oziroma nosilnosti temeljnih tal v dnu širokega izkopa za sanacijsko nasutje ali tudi v izkopih za morebitne temelje objekta in podpornih konstrukcij ob njem naj praviloma presodi pooblaščeni nadzorni geomehanik ob obveznem prevzemu izkopov oziroma pred izvedbo prve plasti nasutja ali izvedbo podbetonov pod temelji;

– zaradi možnega dotoka in zastajanja meteornih in zalednih precejnih talnih vod v gradbenih jamah oziroma v sanacijskih nasutjih je potrebno pred izvedbo nasipov vgraditi cevne drenaže bo obodu gradbenih jam na vseh tistih straneh kjer je pričakovati dotok zalednih vod. Drenaže naj imajo ustrezne filtrske zasipe in gravitacijske izpuste v primerne odvodnike;

– odvodnjavanje gradbene jame oziroma tudi objekta po gradnji mora biti izvedeno tako, da bodo preprečeni vsi dotoki padavinskih vod v območje izkopa za objekt. Če gravitacijski odvod ne bo mogoč se lahko drenaže tudi opusti ob pogoju, da so korektno urejeni odvodi vseh padavinskih vod od objekta.

– meteorne vode s streh je glede na potrebe primarno priporočljivo zbirati v primernem vodotesnem rezervoarju za kasnejšo uporabo za tehnološke ali požarne vode ali tudi za škropljenje na kmetiji. Viške zajetih strešnih vod, ki bodo presegale kapaciteto rezervoarja, bo najbolj priporočljivo po ustrezni vodotesni kanalizaciji odvajati v ustrezno javno kanalizacijo ali odvodni jarek;

– vsa dela pri izvedbi izkopov za temelje in sanacijska nasutja, pri izvedbi sanacijskih nasipov pod temeljnimi konstrukcijami in povoznimi površinami ter dela pri temeljenju objektov naj se izvajajo ob stalni kontroli pooblaščenega nadzornega geomehanika.

(2) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.100 [g].

(3) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom ipd.).

35. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom se zagotovi:

– pogoje za varen umik ljudi in premoženja,

– potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,

– dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo površine za gasilce ob stavbah ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto,

– vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

36. člen
(etapnost izvedbe)

Prostorska ureditev se izvede v eni etapi. Časovna izvedba oziroma faznost je odvisna od izkazanega interesa investitorja.

10 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

37. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

OBJAVLJENO

(1) Dopustna so odstopanja od lege stavb in gradbenih inženirskih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(2) Dopustna so odstopanja od lege pomožnih objektov, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

(3) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do gradbene parcele.

(4) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določene gradbene parcele, katero se lahko razdeli na več gradbenih parcel.

(5) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustreznejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

38. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

39. člen
(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

13 KONČNI DOLOČBI

40. člen
(hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Gornja Radgona.

41. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: _____
Datum: __. __. ____

OSNUTEK

Občina Gornja Radgona
Urška Mauko Tuš, županja

OSNUTEK