ZEU

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1 NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo hleva v Črešnjevcih (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt) določa prostorske izvedbene pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb (stavba za rejne živali, stolpni kmetijski silosi, skladišče pridelkov, stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije), gradbenih inženirskih objektov (zbiralnik gnojnice in gnojevke, gnojišče, priključki na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje) in pomožnih objektov na delih zemljišč s parcelnima številkama 1062 in 1063 obe v k.o. 187 – Črešnjevci, skupne površine 3.775,1 m^2.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

2 POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

21. 2. 2024	Poziv za podajo mnenja o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje
22. 2. 2024	Poziv za podajo podrobnejših usmeritev za izdelavo osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta
26. 3. 2024	Mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (ZRSVN, št. 3563-0066/2024-3)
19. 4. 2024	Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/24)
24. 4. 2024	Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov (id. št. 4206)
12. 3. 2025	Poziv za podajo mnenj nosilcev urejanja prostora na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta in okoljsko poročilo
11. 11. 2026	Poziv za podajo mnenja o ustreznosti okoljskega poročila
18. 11. 2026	Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila (MOP, št. 35409-73/2026-6)
__. __. 2026–__. __. 2026 __. __. 2026	Javna objava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta, okoljskega poročila in mnenja o ustreznosti okoljskega poročila Javna obravnava osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta in okoljskega poročila
__. __. ____	Sklep o potrditvi predloga stališča glede upoštevanja pripomb javnosti
__. __. ____	Poziv za podajo mnenja o sprejemljivosti vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje
__. __. ____	Mnenje o sprejemljivosti vplivov občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje (MOP, št. __)
__. __. ____	Obravnava predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na odboru za okolje, prostor in gospodarske javne službe
__. __. ____	Obravnava in sprejem predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na seji občinskega sveta
__. __. ____	Objava odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v uradnem glasilu (Uradni list RS, št. __/__)

3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI S HIERARHIČNO VIŠJIM PROSTORSKIM AKTOM PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevane naslednje usmeritve iz

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: OPN):

Usmeritve iz OPN	Utemeljitev skladnosti
29. člen **(razvoj dejavnosti v ostalih naseljih)** (1) V ostalih naseljih prevladuje bivalno – delovna (kmetijska) funkcija, ki se ohranja. Ohranjanje navedene kombinacije funkcij je pomembno, saj gre za podeželski prostor, kjer se z ohranjanjem kmetijske dejavnosti ohranja tudi poselitev in kulturna krajina. V strnjenih naseljih, kjer ni razvita intenzivna kmetijska dejavnost se slednja ohranja. (2) Naselja, z izrazito kmetijsko dejavnostjo, med katera sodijo naselja Radvenci, Ivanjševci ob Ščavnici, Stavešinci in Spodnji Ivanjci, najdemo v Ščavniški dolini. V navedenih naseljih se nahajajo velika kmetijska gospodarstva, katerim se omogoča nadaljnji razvoj. (3) Razvoj intenzivnih kmetijskih gospodarstev se usmerja na območja razpršene poselitve, na robove oz. izven strnjenih naselij. (4) V posameznih strnjenih naselij so izoblikovani manjši centralni deli naselij, definirani z vaško – gasilskimi domovi, kapelicami, športno – rekreativnimi površinami, ipd., ki se ohranjajo ter smiselno dopolnjujejo, tam kjer so za to zagotovljeni pogoji. (5) Posebnih površin za razvoj gospodarskih dejavnosti se izven mesta Gornja Radgona ne načrtuje. Obstoječe gospodarske, obrtne in storitveno oskrbne dejavnosti se ohranja in se jim istočasno omogoča nadaljnji razvoj v okviru, ki je še sprejemljiv za podeželski prostor in ki zaradi svojih arhitekturnih značilnosti (velikost, oblika, ipd.) ne predstavljajo negativnega pojava v prostoru. (6) Ohranjajo se tudi obstoječe športno – rekreacijske površine (športna igrišča) v odprtem prostoru, ki se jim zagotovijo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj, tam kjer so za to zagotovljeni pogoji. (7) V nobenem naselju občine trenutno ni definiranih posebnih površin za razvoj turistične dejavnosti. Slednja se razvija v okviru obstoječih drugih dejavnostih npr. turizem na kmetiji, gostišča, Negovski grad, Radgonski grad, ipd. S prostorskim načrtom občina v svoj prostor umešča novo turistično območje na območju opuščenih lagun farme v naselju Podgrad, za katerega je predvidena izdelava OPPN. (8) Razvoj športno – rekreacijskih in turističnih dejavnosti se usmerja izven strnjenih naselij, na območje odprtega prostora (območje ob reki Muri, vinorodno območje Radgonsko – Kapelskih goric, območje Negovskega jezera, ipd.), ki so zavarovana tudi kot posebna območja varstva narave, zato se razvoj teh dejavnosti zagotavlja na osnovi trajnostnega ohranjanja varovanih območij narave. (9) Izven poselitvenih območij je možna gradnja objektov, ki služijo za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, za upravljanje voda, za potrebe športa in rekreacije, pridobivanja energije in izkoriščanje drugih naravnih virov, za varnost državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in za potrebe gospodarske javne infrastrukture. Pri tem se upošteva javna korist in	Načrtovana gradnja objektov, ki služijo za potrebe kmetijske dejavnosti je skladna s strateškimi usmeritvami OPN, saj gre za širitev in modernizacijo večje obstoječe kmetije. Pri tem je upoštevana javna korist in izvedba komunalne opreme brez večjega stroška. Istočasno pa z načrtovano gradnjo izven poselitvenih območij ne bo povzročen škodljiv vpliv na okolje in ne bo ogrožena biotska raznovrstnost ter kakovost naravnih virov.

OSNUTEK

<table>
<tr><td>možnost komunalne opreme brez večjega stroška. Istočasno pa gradnja izven poselitvenih območij ne sme povzročati škodljivih vplivov na okolje in ne sme ogrožati biotske raznovrstnosti ter kakovosti naravnih virov.</td><td></td></tr>
<tr><td>49. člen
(razdelitev prostora občine na enote oz. podenote urejanja prostora, z določitvijo osnove oz. podrobnejše namenske rabe prostora)
<table>
<tr><th>Katastrska občina</th><th>Opis enote / podenote</th><th>Oznaka enote / podenote</th><th>Oznaka in opis osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora</th><th>Režimi*</th><th>Način urejanja</th></tr>
<tr><td>Gornja Radgona
Hercegovščak
Lomanoše
Mele
Orehovci
Orehovski Vrh
Plitvički Vrh
Police
Spodnja Ščavnica
Zbigovci
Črešnjevci</td><td>Območje južno in zahodno od Gornje Radgone</td><td>EU 6</td><td>A – površine razpršene poselitve
PC – površine cest
PŽ – površine železnic
T – območja komunikacijske infrastrukture
O – območja okoljske infrastrukture
K1 – najboljša kmetijska zemljišča
K2 – druga kmetijska zemljišča
G – gozdna zemljišča
VC – celinske vode</td><td>6727, 6728, 6730, 6733, 6734, 6736, 6738, 6739, 7610, 18051, 18053, 18055, 18056, 27507, 27522)
NV (7469, 6986, 6985, 7006)
EPO
Natura 2000
VVO (3)
VVO (vrelci)
erozija (OU, ZU)
Pm, Ps, Pp
HMO</td><td></td></tr>
</table>
*Kratice v rubriki režimi pomenijo:
KD – območja in objekti nepremične kulturne dediščine (šifra EŠD)
KP – krajinski park
NV – območja naravnih vrednot (območja in objekti) (identifikacijska številka)
EPO – ekološko pomembna območja
Natura 2000 – območja Nature 2000
VG – varovalni gozdovi
VVO – vodovarstveni pasovi na državnem nivoju (kategorija vodovarstvenega pasu)
VVO (vrelci) – vodovarstveni pas vrelčnega nivoja,
erozija (OU, ZU) – erozijsko ogrožena območja (OU – običajni ukrepi, ZU – zahtevni ukrepi)
Razredi poplavne nevarnosti: Pm – območje majhne nevarnosti, Ps – območje srednje nevarnosti, Pv – območje velike nevarnosti, Pp – območje preostale nevarnosti
poplave – poplavna območja na podlagi opozorilne karte poplav
HMO – območja hidromelioracij
DPA – območja državnih prostorskih aktov</td><td></td></tr>
<tr><td>76. člen
(lega objektov)
(1) Pri umeščanju novih objektov se upošteva tradicionalna zasnova razporeditve objektov na parceli. Lega novih objektov naj upošteva obstoječo zasnovo prostora in lego objektov v prostoru ter obstoječe gradbene linije.
(2) Pomožne, nezahtevne in enostavne objekte se na celotnem območju občine, locira v notranjost parcele. Pred ali ob osnovni objekt se smejo umeščati nadstrešnice za avto,</td><td>Lega objektov je določena v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta s površino za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami.</td></tr>
</table>

OSNUTEK

garaže, vetrolovi, terase z nadstrešnico in zimski vrtovi, če so grajeni do gradbene linije obstoječih objektov. Našteti objekti iz prejšnjega stavka, v montažni izvedbi se lahko v ustreznem odmiku in na podlagi soglasja upravljavca ceste, umeščajo tudi izven gradbene linije. Tovrstne objekte se lahko gradi kot samostojne objekte ali kot prizidke k osnovnemu objektu. Steklenjaki za gojenje rastlin, skladišča, savne, fitnes, letne kuhinje, drvarnice in lope, se prednostno umeščajo v notranjost parcele oz. za stanovanjski objekt, razen v primerih, če ni drugih prostorskih možnosti oz. da umestitev objekta izhaja iz sistema zazidave ter se ne nahaja izven gradbene linije, v kolikor je le ta izrazita. Ograje, škarpe, dovozi, dvorišča, parkirišča, ipd. se gradijo v okolici objektov. (3) V notranjost parcele se lahko umešča gostinske objekte, objekte za spremljajoče dejavnosti, trgovske objekte in obrtno – proizvodne objekte. Izjemoma se lahko stanovanjske objekte umešča v notranjosti parcel, če so v drugi vrsti že zgrajeni stanovanjski objekti in če je do parcele urejena dovozna pot (pod pogoji upravljavca prometne infrastrukture) in če si investitor zagotovi ostalo osnovno komunalno opremo (elektriko, vodo in kanalizacijo). Pred izdajo gradbenega dovoljenja si mora investitor odmeriti ali zagotoviti služnost za dovozno pot, širine 3,5 m. (4) V podeželskih naseljih se kmetijske objekte ter nezahtevne, enostavne ter pomožne objekte locira v notranjosti parcele, razen na območjih, kjer je tradicionalna zasnova razporeditve objektov drugačna. Drugačnost razporeditve objektov se mora za zahtevne in manj zahtevne objekte prikazati in utemeljiti v projektni dokumentaciji. Za nezahtevni objekt se obrazložitev priloži k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta. Objekti so lahko pravokotno priključeni na stanovanjski objekt, pravokotno lomljeni, lahko pa so tudi samostojni v notranjosti parcele. V kolikor ni prostorskih možnosti za gradnjo oz. širitev kmetij in objektov za spremljajoče in dopolnilne dejavnosti se le te lahko uredi, kot samostojne objekte, na sosednjih stavbnih zemljiščih v 10 m odmiku od obstoječe gradbene linije, v kolikor gradbene linije v prostoru ni zaznati pa v 20 m odmiku od javne ceste. (5) Pri novogradnjah proizvodnih in servisnih objektov se ob gradbeno linijo umešča upravni (pisarniški) del, v notranjost pa proizvodne obrate in skladišča. V kolikor upravnega dela objektov ni, se proizvodni in servisni objekti lahko umestijo v gradbeno linijo, če s svojo dejavnostjo ne vplivajo negativno na sosednje objekte. (6) Pri obstoječih objektih je nadzidava, dozidava in rekonstrukcija objektov možna v obstoječih gradbenih linijah. (7) V območjih razpršene poselitve, kjer je razvidna gradbena linija, se objekte umešča v obstoječo gradbeno linijo. V kolikor gradbena linija ni razvidna se objekte locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti ter dostopa. Stanovanjske objekte se prednostno locira ob cesto, kmetijske ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt, pravokotno lomljeni, lahko pa so tudi samostojni v notranjosti parcele. (8) Na območju razpršene gradnje se smiselno upoštevajo prostorsko izvedbeni pogoji, ki so predpisani za območje	

OSNUTEK

razpršene poselitve. Objektov razpršene gradnje na območju, ki se nahajajo na robu naselij oz. stavbnih zemljišč ni potrebno umeščati v gradbeno linijo obstoječih objektov. (9) Spominska obeležja se postavi tako, da ne ovirajo prometa, da ne zastirajo značilnih pogledov na objekte ali območja, da ne ovirajo funkcionalno ovirane osebe in ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Priporočeno je, da se spominska obeležja postavi na začetku ali koncu naselja ali drugih javnih površinah. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oz. pohodno površino. Objekti za oglaševanje: reklamni stolpi, svetlobne vitrine, svetlobni stolpi, plakatni stolpi, reklamni panoji, veliki panoji, plakatne table, table, obešanke, zastave, ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiše. Nad vhodi in izložbami morajo biti najmanj 2,5 m visoko nad pohodno površino. (10) Postavitev urbane opreme mora zagotavljati take prostorske ureditve površin za pešce, ki omogočajo uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove telesne zmogljivosti. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje. Postavitev urbane opreme ne sme ovirati vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Odmiki urbane opreme od parcelne meje so lahko s soglasjem soseda manjši, kot je to določeno za novogradnje tovrstnih objektov. (11) Rezervoar za vodo ne sme biti vidno izpostavljen. Lociran ne sme biti pred hišo oz. postavljen na stran glavne ceste razen, če je vkopan. (12) Prostorske ureditve prometne infrastrukture morajo biti načrtovane tako, da omogočajo uporabo vsem ljudem, ne glede na stopnjo njihove telesne zmogljivosti. Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi cestne, železniške, pomorske, letališke in žičniške infrastrukture ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir. Funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen dostop do vseh vrst javnih objektov in stanovanjskih stavb. (13) Pri lociranju drogov javne razsvetljave je treba upoštevati vse predpisane varovalne odmike od prometnih površin (od vozišča, od kolesarske steze, itd.). Drogovi naj ne segajo v svetli prometni profil in naj funkcionirajo kot element delitve skupnih prometnih površin. Oblikovani morajo imeti enotno vzdolž ene cestne poteze. Kjer je ob vozišču le pločnik širine do 2 m, je treba drog postaviti ob ograje oz. na zunanji rob cestišča. Temelj objekta javne razsvetljave je treba postaviti tako globoko, da ne bo oviral niveletnega poteka obvoziščnih površin nad njim oz. preprečeval postavitve ograj med javnim in nejavnim svetom. (14) Ekološki otoki so postavljeni lahko le ob javni cesti, kjer je možno zaustavljanje osebnih in tovornih vozil.	
77. člen **(odmiki)** (1) Odmiki med objekti oz. napravami in parcelnimi mejami morajo biti tolikšni, da: - omogočajo varstvo pred požarom, - omogočajo intervencijo v notranjost parcele, - zagotavljajo sanitarne in druge pogoje,	Odmiki so razvidni iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta. Stavbe za rejo živali, zbiralniki gnojnice in gnojevke ter gnojišča so od stanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih odmaknjeni najmanj 15,0 m.

OSNUTEK

- zagotavljajo ustrezno osončenost sosednje parcele ter - zagotavljajo možnost umestitve gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču. (2) Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti 4 m, odmiki nezahtevnih, enostavnih in pomožnih objektov 1 m, odmiki kmetijsko – gospodarskih objektov pa 5 m oz. tolikšni, da ne bo ovirana ali motena sosednja posest in bo omogočeno redno vzdrževanje z lastnega zemljišča. Odmik od sosednje parcelne meje je lahko manjši, če je za to pridobljeno soglasje soseda. (3) Odmiki od kategoriziranih državnih in občinskih cest morajo biti v skladu z veljavnimi državnimi in občinskimi predpisi, na osnovi katerih so bile ceste kategorizirane. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od predpisanega odmika in če je za to pridobljeno soglasje upravljavca ceste. (4) Odmiki od nekategoriziranih občinskih cest morajo biti 4 m. Odmik je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenega odmika in če je za to pridobljeno soglasje upravljavca ceste. (5) V obcestnih naseljih z ulično gradbeno linijo se upošteva zaporedni odmik od bližnje parcelne meje, kar pomeni, da se odmiki ponavljajo le na eni strani parcel, ki so pravokotne na cesto. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave. Na nasprotno parcelno mejo se lahko locira le manjše pomožne, nezahtevne in enostavne objekte, pri čemer se glede na višino obeh sosednjih objektov zagotovi požarna varnost in osončenost bivalnih prostorov. (6) Kmetijski objekti za proizvodno (npr. hlevi) morajo biti od objektov na sosednjih parcelah, v katerih stalno ali občasno bivajo ljudje, oddaljeni vsaj 15 m. Manjši odmiki so dopustni le, če je za to pridobljeno soglasje soseda. (7) Gnojne jame in gnojišča morajo biti od objektov na sosednjih parcelah, v katerih stalno ali občasno bivajo ljudje, oddaljene vsaj 15 m ter izvedene po sanitarnih predpisih (nepropustno zaprte). Manjši odmiki so dopustni le, če je za to pridobljeno soglasje soseda. (8) Odmiki od parcelnih mej in sosednjih objektov morajo zagotavljati možnost umestitve gospodarske javne infrastrukture, ki se lahko gradi do meje sosednjih parcel. (9) Obstoječe objekte, ki so zgrajeni z manjšimi ali večjimi odmiki od sosednjih parcelnih mej, se lahko nadzida, dozida, rekonstruira in vzdržuje v obstoječih odmikih. (10) Odstopanja v odmikih so dopustna, če tako narekuje sistem zazidave, obstoječa razporeditev in namembnost objektov ter konfiguracija terena in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi oz. če z manjšim odmikom soglaša sosed. (11) Ventilacijske in druge odprtine na proizvodnih (kmetijskih) objektih naj ne bodo orientirane proti bivalnim prostorom ali sosednjemu dvorišču. (12) Odmiki od zunanje meje priobalnih zemljišč (brežine vodotokov in vodnih površin) znašajo na vodah 1. reda v naselju 15 m od roba vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa 5 m od roba vodnega zemljišča. Zunanja meja priobalnega zemljišča na vodah 1. reda sega izven območij naselij 40 m od roba vodnega zemljišča, na vodah 2. reda in ostalih vodnih površinah pa 5 m od roba vodnega zemljišča. Status	

OSNUTEK

priobalnega zemljišča ima tudi celotno območje med robom vodnega zemljišča in morebitnim protipoplavnim nasipom. (13) Odmiki od gozdnih površin ob naselju morajo znašati eno drevesno višino. (14) Objekti morajo biti zasnovani tako, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, zagotovljena celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno.	
78. člen **(velikost in višina objektov)** (1) Velikost novih objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na predpisane odmike. (2) Višina objektov: - višina stanovanjskih (enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb) in gostinskih stavb je do K+P+1 ali do K+P+M nad raščenim terenom, - višina večstanovanjskih stavb, stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine, poslovnih in upravnih stavb se prilagodi višini že obstoječih objektov (zgrajenih do sprejetja prostorskega načrta) oz. so lahko za eno stanovanjsko etažo višji od obstoječih objektov, - višina industrijskih in skladiščnih stavb se prilagodi namenu, vendar ne smejo biti višje od 15 m. Izjeme so deli stavb ali objekti, ki morajo biti zaradi funkcionalnih in tehnoloških zahtev višji (tovarniški dimniki, silosi, ipd.). Ti objekti se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki. višina stavb splošnega družbenega pomena se prilagodi namenu, - višina stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij se prilagodi višini že obstoječih tovrstnih objektov (zgrajenih do sprejetja prostorskega načrta). Izjeme so deli stavb ali objekti, ki morajo biti zaradi funkcionalnih in tehnoloških zahtev višji (silosi, ipd.). - višina trgovskih stavb je do P+2, pod objektom se lahko uredi garaže, - višina stavb za storitvene dejavnosti je do P+1, pod objektom se lahko uredi garaže, - višina kmetijskih stavb je do dve etaži nad terenom, silosov do 15 m, - višina obrednih stavb se prilagodi namenu, višina vežic je do K+P, - višina drugih stavb, ki niso uvrščene drugje je do K+P+1, pomožne stavbe, nadstrešnice za potnike, javne sanitarije, zavetišča in hoteli za živali, pesjaki, konjušnice ipd., so pritlične izvedbe, pokrita vojaška in podobna strelišča se prilagodijo namenu, - višina gradbenih inženirskih objektov se prilagodi namenu, pod pogojem, da objekt ni vizualno izpostavljen in ne predstavlja dominante v prostoru. (3) Objekti so lahko podkleteni, v nižinskih naseljih se upošteva višina talne vode. Na teh območjih je, če ni za posamezno enoto oz. podenoto urejanja prostora v prostornem načrtu določeno drugače, kota tal pritličja pri vseh objektih do 0,55 m nad raščenim terenom. (4) Višina stanovanjske etaže je do 3 m. Višina nestanovanjske etaže je do 4,5 m. Etaže se lahko združijo.(5) Velikost in višina obstoječih objektov se lahko poveča, če to dopušča velikost	Velikost in višina objektov sta določena v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele, kateri je največ 0,8. Višinski gabarit za stavbe je 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

OSNUTEK

parcele, faktor zazidanosti (tam kjer je določen) ter odmiki od meja in sosednjih objektov. Višina obstoječih objektov je lahko višja, če to dopušča predpisana etažnost in odstopanja. (6) Odstopanja v višini nestanovanjskih objektov so možna v primerih, ko objekt ne predstavlja dominante v prostoru in če to zahteva funkcija objekta. Kot dominanta v prostoru so lahko sakralni in obredni objekti, gasilski stolpi in gradovi.(7) Pri določanju velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov se upošteva veljavne predpise, ki določajo pogoje za gradnjo teh objektov.	
79. člen **(tlorisna oblika objektov in naklon streh)** (1) Oblikovanje objektov je določeno glede na namembnost in vrsto objektov. (2) Oblikovanje stavb na stanovanjskih območjih: - na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako SSm in stanovanjskih objektov na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako CU je tlorisna oblika objektov kvadratna ali pravokotna, ki je lahko lomljena, strehe objektov so enakostranične dvokapnice z naklonom 250 – 450, dvokapna streha je lahko tudi vertikalno zamaknjena. Ne glede na določila prejšnjega stavka, je na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako SSm, dovoljena kombinacija dvokapne strehe z ravno, s tem, da mora dvokapni del objekta v deležu in vizualno prevladovati ter slediti vzorcu obstoječe grajene strukture na območju. Ravni del strehe je vcepljen ali dodan k osnovnemu tlorisu z dvokapno streho, ki mora biti nižje od slemena dvokapne strehe. Ravni del strehe je lahko ozelenjen. - na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako SKn je tlorisna oblika objektov pravokotna, ki je lahko lomljena, strehe objektov so dvokapnice z naklonom 30° – 45°, - na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako SKg je tlorisna oblika objektov pravokotna (podložna), tlorisi so lahko pravokotno lomljeni, v razmerju stranic ne manjših od 1:1,2, strehe objektov so dvokapnice z naklonom 35° – 45°, - na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako A je tlorisna oblika objektov pravokotna (podložna), tlorisi so lahko pravokotno lomljeni, v razmerju stranic ne manjših od 1:1,2, strehe objektov so enakostranične dvokapnice z naklonom 35° – 45°. (3) Oblikovanje večstanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine: na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako SSm in stanovanjskih objektov na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako CU je tlorisna oblika objektov kvadratna ali pravokotna, ki je lahko lomljena, strehe objektov so lahko dvokapne, enokapne, ravne in kombinirane. (4) Oblikovanje gostinskih stavb: - za oblikovanje gostinskih stavb veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. - oblikovanje turističnih stavb na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako BT m - tlorisna oblika objektov je kvadratna ali pravokotna, ki je lahko lomljena, strehe objektov so lahko dvokapne, štirikapne z naklonom 15° – 45°, ravne, enokapne in kombinirane. Počitniške hiške,	Tlorisna oblika objektov in naklon streh sta določena v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Tlorisni gabarit stavb mora biti podolgovat oziroma okrogel pri stolpnih kmetijskih silosih, streha pa dvokapnica z naklonom od 15° do 45° oziroma stožčasta pri stolpnih kmetijskih silosih. Oblikovanje gradbenih inženirskih objektov se prilagodi tehnološkim zahtevam in namenu. Pomožne objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.

OSNUTEK

bungalovi ali apartmaji se oblikovno prilagodijo namenu, lahko so tudi montažni (npr. mobilne hiške z ravno streho, ipd.), ki se jih umešča v ozadje centralnega objekta ali domačije. Obcestne glavne objekte se umeša v prostor tako, da ne izstopajo, povzemajo vzorec pozidave (višina, oblika, lega,...) in ne rušijo obstoječega obcestnega stavbnega niza. (5) Oblikovanje poslovnih in upravnih stavb: - oblikovanje poslovnih in upravnih stavb na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako CU in CD je tlorisna oblika objektov kvadratna ali pravokotna, ki je lahko lomljena, strehe objektov so lahko dvokapne, enokapne, ravne in kombinirane, - za oblikovanje poslovnih in upravnih stavb na ostalih območjih podrobnejših namenskih rab prostora veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. (6) Oblikovanje trgovskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti: - oblikovanje trgovskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako BD se prilagodi namenu, - za oblikovanje trgovskih stavb in stavb za storitvene dejavnosti na ostalih območjih podrobnejših namenskih rab prostora veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. (7) Oblikovanje stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij: - oblikovanje stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij se oblikovno prilagodi namenu, - pri oblikovanju tovrstnih objektov se priporoča oblikovalske pogoje, ki so določeni za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. (8) Oblikovanje industrijskih in skladiščnih stavb: - oblikovanje industrijskih stavb in skladišč na območju podrobnejše namenske rabe prostora z oznako IP, IG in IK se prilagodi namenu, - za oblikovanje industrijskih stavb in skladišč na ostalih območjih podrobnejših namenskih rab prostora veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. (9) Oblikovanje stavb splošnega družbenega pomena: - za oblikovanje stavb splošnega družbenega pomena veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora. (10) Oblikovanje nestanovanjskih kmetijskih stavb: - za oblikovanje nestanovanjskih kmetijskih stavb na vseh območjih podrobnejše namenske rabe prostora, kjer so tovrstni objekti dovoljeni velja, da je tlorisna oblika objektov pravokotna, strehe objektov so dvokapnice z naklonom od 15° do 45° (navedeno velja za vse vrste objektov glede na zahtevnost). (11) Oblikovanje obrednih stavb: - oblikovanje obrednih stavb se oblikovno prilagodi namenu. (12) Oblikovanje drugih stavb, ki niso uvrščene drugje: - za oblikovanje drugih stavb, ki niso uvrščene drugje veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora,	

OSNUTEK

- stavbam na območju zelenih površin se za tlorisno obliko in naklon streh upošteva, določila iz tega člena, ki so določena za posamezno območje podrobnejše namenske rabe prostora na stiku katere oz. na katero meji območje predvidenega objekta. Stavbe so pritlične in montažne izvedbe, razen če gre za funkcionalno prizidavo k drugi namenski rabi (npr. vežica, slačilnica,...) ali za športne objekte za namene športa in rekreacije (npr. tribune, ...) ali paviljone, ipd. na območju parkovnih površin. Stavbe na zelenih površinah, ki se nahajajo v odprti krajini so pritlične in montažne izvedbe, za tlorisno obliko in naklon streh veljajo določila iz tega člena, ki so določena za območje podrobnejše namenske rabe prostora z oznako A. (13) Oblikovanje gradbeno inženirskih objektov: - oblikovanje gradbeno inženirskih objektov se oblikovno prilagodi namenu. (14) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov: - za tlorisno obliko nezahtevnih in enostavnih objektov (razen razmerja stranic) veljajo določila iz tega člena, ki so določena za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora, - strehe objektov na enostavnih in nezahtevnih objektih (razen nestanovanjskih kmetijskih stavb) so lahko nižjih naklonov od predpisanih za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora, ravne ali enokapne, - nezahtevni in enostavni infrastrukturni objekti se oblikovno prilagodijo namenu, - izven območij stavbnih zemljišč (na kmetijskih in gozdnih zemljiščih) so objekti montažne izvedbe, za tlorisno obliko in naklon streh na območju razpršene poselitve in gradnje veljajo določila iz tega člena, ki so določena za območje podrobnejše namenske rabe prostora z oznako A. Za tlorisno obliko in naklon streh, ki se nahajajo na robu naselij oz. stavbnih zemljišč veljajo določila iz tega člena, ki so določena za posamezno območje podrobnejše namenske rabe prostora, h kateri se gradi nezahteven ali enostaven objekt. (15) Oblikovanje začasnih objektov: - oblikovanje začasnih objektov se prilagodi namenu. (16) Za tlorisno obliko objektov in naklone streh na objektih razpršene gradnje veljajo določila za oblikovanje objektov iz tega člena, ki so določena za območje podrobnejše namenske rabe prostora A oz. za posamezno območje podrobnejše namenske rabe prostora, na stiku katere oz. na kateri se nahajajo obstoječi objekti zgrajeni do sprejetja tega prostorskega načrta.	
80. člen **(oblikovanje objektov)** (1) Odstopanja v naklonih streh so dopustna pri tipskih tehničnih objektih (npr. objekti in naprave gradbeno inženirskih objektov). Na strehah vseh vrst objektov se lahko uredijo frčade, pultna okna, zatrepi in čopi, ki ne smejo presegati slemena strehe. Na vse strehe, razen, če je za posamezno enoto oz. podenoto urejanja prostora določeno drugače, se lahko namestijo sprejemniki sončne energije ter drugi energetski objekti ali naprave, ki ne smejo presegati slemena streh in morajo biti skladne oz. pritrjene v smeri naklona strehe. Na strehah objektov so prepovedane strehe z nezdružljivimi nakloni in slemeni. Vrtne ute in paviljoni imajo lahko tudi šotorasto ali stožčasto streho s poljubnim	Oblikovanje objektov je določeno v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Tlorisni gabarit stavb mora biti podolgovat oziroma okrogel pri stolpnih kmetijskih silosih, streha pa dvokapnica z naklonom od 15° do 45° oziroma stožčasta pri stolpnih kmetijskih silosih. Fasada se prilagodi tehnološkim zahtevam in namenu. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki. Strešna kritina je opečne, rjave ali svetlo sive barve. Oblikovanje gradbenih inženirskih objektov se prilagodi tehnološkim zahtevam in namenu. Pomožne objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.

OSNUTEK

naklonom. Nadstreški za avtomobile imajo lahko tudi usločeno obliko strehe. Strehe prizidkov in izzidkov se lahko prilagodijo naklonu obstoječega objekta ali izvedejo v manjšem naklonu. Povsem ravne in enokapne strehe so lahko na izzidkih, nepohodnih terasah, ki so iz najmanj dveh strani odprte, nadstreških nad vhodom, vetrolovih, zimskih vrtovih in nadstrešnic za avte. Strehe so opečnih, svetlo do srednje sivih in rjavih barv. Na območju tradicionalne gradnje opečne barve. (2) Okenske odprtine na fasadah so praviloma pokončne, razporedi se jih simetrično. Na vseh fasadah so dopustni balkoni, pokrite terase, odprte in zaprte lože. Na počitniških, vinskih, kmečkih in drugih podeželskih hišah so dovoljene odprte in zaprte lože. Na obstoječih objektih se lahko balkoni rekonstruirajo, vzdržujejo in odstranijo. (3) Fasade se opleska v svetlih ali pastelnih barvah, lahko so obdelane z opeko in lesom. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oz. travniško zelena, ipd.) ni dopustna. Fasade iz brun so prepovedane, kakor tudi risanje okraskov, izstopajočih poševnin, ipd. Obdelava izpostavljenih fasad s keramiko in plastičnimi oblogami ni dopustna. (4) Na celotnem območju občine se odsvetuje gradnja nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (npr. polkrožni, trikotni ali večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (npr. frčade in strešni nakloni, ki niso značilni za avtohtono arhitekturo, prirobljeni, podaljšani čopi) in uporaba prefabriciranih tujerodnih eklektičnih elementov (npr. balustrade, stebri, fasadni venci, okenski okvirji). Odsvetuje se uporaba ločnih zaključkov oken na fasadah in polkrožnih arkad, razen če gre za rekonstrukcijo obstoječega objekta, ki že ima takšno izvedbo premoščanja razponov. (5) K predpisanim tlorisom iz člena 79. člena je možno dodajanje in odvzemanje volumnov. V mestu Gornja Radgona ter ostalih centralnih delih naselij se ob javnih objektih in lokalih, ki mejijo na javne površine lahko uredijo gostinske terase ob uličnih fasadah objektov. Pri tem se zagotovi nemoten prehod po javni površini, širina pločnika mora znašati najmanj 1,2 m. (6) Pomožni objekti, zgrajeni na zemljiških parcelah, ki pripadajo osnovni stavbi, morajo biti oblikovano skladni z osnovnim objektom. Uporaba plastičnih ali odpadnih materialov ni dopustna. (7) Namestitev reklamnih panojev na fasade ni dopustna. (8) Stavbe, ne glede na zahtevnost, morajo biti oblikovane v skladu z arhitekturno tipiko območja. Pri projektiranju in pridobitvi gradbenega dovoljenja, se za razjasnitev pojmov upošteva »Glosar arhitekturne tipologije« in »Arhitekturne krajine in regije Slovenije«, v delih kamor se uvršča območje občine, ter pojmov iz predpisov, ki urejajo prostor ter graditev objektov. (9) Za dozidave in nadzidave objektov veljajo enaki pogoji za oblikovanje objektov kot za novogradnje, razen pri rekonstrukciji, legalizaciji, spremembi namembnosti in vzdrževanju obstoječih objektov, kjer se lahko ohranijo večji ali manjši nakloni dvokapnih strešin, razmerja stranic ter lega objektov od predpisanih, če so bili zgrajeni do sprejetja	

OSNUTEK

osnovnega prostorskega akta. Dozidave in nadzidave se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem osnovnega objekta. (10) Objekti urbane opreme na območju urejanja morajo biti enotno in kakovostno oblikovani. V celotni občini morajo biti kioski in stojnice enake izvedbe in enake barve. Objekti za oglaševanje se postavljajo v skladu z določili predpisa o plakatiranju in obveščanju. Do izdelave smernic za enotno oblikovanje pomožnih objektov v javni rabi in objektov za oglaševanje je dovoljena postavitev kakovostno oblikovanih objektov v javni rabi in objektov za oglaševanje.	
81. člen **(ureditev parcele)** (1) Okolica objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. (2) Višina ograje v naseljih ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,2 m (kar velja tudi za žive meje), v notranjosti parcele je lahko visoka do 1,6 m (živa meja do 2 m). (3) Na območju športnih površin se lahko postavljajo varovalne ograje višine do 4 m, ograje ob parcelni meji pa do 2 m. Ograje okoli ostalih nestanovanjskih objektov in naprav se višinsko prilagodijo namenu, ne smejo pa presegati višine 2,2 m. (4) Postavitev ograje na nestavbnih zemljiščih je dopustna ob zemljiščih, ki jih je potrebno zavarovati oz. če je potrebno preprečiti dostop. Višina in oblika ograje se v teh primerih prilagodita namenu, pri čemer višine ograje ne sme presegati 2,2 m. (5) Ograja med dvema sosednjima parcelama mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba soseda. Ograjo je investitor dolžan postaviti tako, da bo omogočeno redno vzdrževanje ograje z investitorjevega zemljišča. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah morajo biti oddaljene najmanj 1 m od roba cestišča, ali od cestne parcelne meje, če se ugotovi, da zaradi postavitve ne bo oviran promet oz. manj, če je za to pridobljeno soglasje lastnika oz. upravljavca ceste. Obulične ograje morajo biti enake višine in oblikovane na enak način. Ograje so lahko lesene, kovinske, žične, betonske in zasajene. Prepovedane so bele plastične ograje, ograje kričečih barv in okrasne betonske ograje. (6) Protihrupne ograje morajo biti v primeru postavitve na območju varovanih pogledov na zavarovane objekte kulturne dediščine, na naravne vrednote in na silhuete naselij transparentne. Če je ograja transparentna, mora imeti ustrezne oznake za preprečevanje možnega zaletavanja ptic.	Ureditev parcele je določena v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu tako, da morajo zunanje ureditve biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest.
83. člen **(parkirna mesta)** (1) Če posebni predpis ne določa drugače, se glede na namembnost oz. vrsto objekta pri izračunu parkirnih mest (v nadaljevanju: PM), upošteva minimalno število PM, prikazano v spodnji tabeli:	Parkirna mesta so določena v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu tako, da se v okviru stavbnega zemljišča glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta.

OSNUTEK

VRSTE OBJEKTOV	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
STANOVANJSKE STAVBE	
ENOSTANOVANJSKE STAVBE	
Enostanovanjske stavbe	2 PM na objekt
VEČSTANOVANSJKE STAVBE	
Dvostanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje
Tri in večstanovanjske stavbe	1,5 PM na stanovanje ter dodatno 10 % na terenu za obiskovalce
STANOVANJSKE STAVBE Z POSEBNE DRUŽBENE SKUPINE	
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM na stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce
Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	1 PM na 7 postelj od tega 10 % na terenu za obiskovalce
NESTANOVANJSKE STAVBE	
GOSTINSKE STAVBE	
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM na 1 sobo 1 PM na 4 sedeže
Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM na 8 sedežev
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM na 2 sobi
POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE	
Poslovne in upravne stavbe	1 PM na 30 m^2 neto površine
TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE ZA STORITEVENE DEJAVNOSTI	
Trgovske stavbe do 500 m^2	1 PM na 30 m^2
Trgovske stavbe nad 500 m^2	1 PM na 15 m^2
Sejemske dvorane, razstavišča	1 PM na 5 sedežev
Bencinski servisi	1 PM na 30 m^2 prodajnih površin (ne manj kot 3 PM)
Stavbe za storitvene dejavnosti	1 PM na 30 m^2
STAVBE ZA PROMET IN STAVBE ZA IZVJANJE KOMUNIKACIJ	
Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1 PM na 30 m^2 od teh najmanj 30 % za avtobuse
Garažne stavbe	št. PM se prilagodi velikosti garaže
INDUSTRIJSKE STAVBE IN SKLADIŠČA	
Industrijske stavbe	1 PM na 50 m^2 neto površine ali 1 PM na 2 zaposlena
Rezervoarji, silosi in skladišča	1 PM na 80–100 m^2 neto površine ali 1 PM na 2 zaposlena
STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA	
Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM na 5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM na 80 m^2 neto površine
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM na oddelek ter dodatnih 3 do 9 PM
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (jasli, vrtci)	2 PM na oddelek ter dodatnih 3 do 9 PM
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	2 PM na 50 m^2
Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni domovi, ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM na 30 m^2 koristne površine
Stavbe za šport (športne dvorane brez prostorov za gledalce)	1 PM na 50 m^2 površine dvorane
Stavbe za šport (športne dvorane s prostori za gledalce)	1 PM na 50 m^2 površine dvorane ter 1 PM na 10–15 sedežev za gledalce
Stavbe za šport (centri za fitnes, jogo in aerobiko)	1 PM na 20 m^2 neto površine
DRUGE NESTANOVANJSKE STAVBE	
Nestanovanjske kmetijske stavbe	1 PM na 80 m^2
Obredne stavbe	1 PM na 20 sedežev ali 1 PM na 600 m^2 (najmanj 10 PM)
Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	1 PM na 50 m^2
Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	1 PM na 50 m^2 ali 1 PM na 2 zaposlena
GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI	
Športna igrišča	1 PM na 200 m^2 površine ali 1 PM na 10–15 sedežev za gledalce
Drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	4 PM na 600 m^2
Športna igrišča (bazenska kopališča na prostem)	1 PM na 200–300 m^2 površine območja

(2) Površine za mirujoči promet (parkirišča) je treba zagotoviti na zemljišču namenjenem gradnji. Parkirišče se šteje kot samostojen objekt, vključno z dovozi, kamor ne spada izvedba del za ureditev dvorišča in vrta.
(3) V kolikor na zemljišču namenjenem gradnji ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila PM, je mogoče manjkajoče število PM zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba. Ureditev takih parkirišč je mogoča na:
- zemljišču, ki je v lasti ali posesti investitorja,
- najetem zemljišču, ki izpolnjuje pogoje za izvedbo parkirišča, za nedoločen čas na podlagi notarsko overjene najemne pogodbe,
- na javnem oz. zasebnem parkirišču, s soglasjem upravljavca parkirišča, ki jamči za potrebne kapacitete v potrebnem časovnem terminu in zagotavlja PM za čas obstoja objekta k katerem pripadajo.
(4) Najmanj 1 PM oz. 5 % vseh PM pri objektu, ki je namenjen javnosti, se nameni za parkiranje vozil invalidnih oseb.
(5) Pri urejanju novih in obnovi oz. rekonstrukciji obstoječih parkirišč se morajo upoštevati priporočila iz priročnika pristojnega ministrstva v katerem je med drugim navedeno, da naj se ozeleni vsa parkirišča s 4 ali več PM. Zagotoviti je treba najmanj eno drevo na vsake 4 PM in sicer tako, da se zagotovi najmanj 30 % pokritost parkirnih površin brez dovozov s krošnjami dreves v polni razrasti. Razporeditev dreves mora biti čimbolj enakomerna, da se zagotovi optimalno osenčenost. Senčenje parkirnih mest se lahko namesto z drevesi zagotovi tudi z ozelenjeno pergolo.

OSNUTEK

(6) Ureditev parkirišča za tovorni promet je možna na površinah, ki so s podrobnejšo namensko rabo prostora opredeljena kot prometne površine, površine za proizvodne dejavnosti ter na že v skladu z zakonodajo utrjenimi površinami, ki so del druge podrobnejše namenske rabe prostora, ki pa ne smejo imeti negativnih vplivov na okolico. (7) Pri graditvi novih in večjih prenovah nestanovanjskih stavb, ki imajo več kot deset PM, mora investitor zagotoviti namestitev najmanj enega polnilnega mesta za električna vozila, kot ga določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu in namestitev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih pet PM tako, da bo omogočeno hkratno polnjenje električnih vozil na vseh PM: - če so PM znotraj stavbe in gre za večjo prenovo, prenovitvena dela zajemajo PM ali električno inštalacijo stavbe, ali - če so PM neposredno ob stavbi in gre za večjo prenovo, prenovitvena dela zajemajo PM ali električno inštalacijo PM. - za nestanovanjske stavbe, ki imajo več kot dvajset PM, mora lastnik zagotoviti namestitev najmanj enega polnilnega mesta za električna vozila, kot ga določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu in namestitev infrastrukture za napeljavo vodov za električne kable za vsaj eno na vsakih deset PM tako, da omogoči poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila. (8) Na vseh načrtovanih komunikacijskih poteh v industrijski coni Gornja Radgona je potrebno predvideti drevorede, pri čemer se morajo upoštevati smernice pristojnega ministrstva. Poleg parkirišč za avtomobile je na območju industrijske cone Gornja Radgona potrebno predvideti tudi varovana in pokrita parkirišča za kolesa za zaposlene in obiskovalce, v sklopu katerih naj bodo na voljo prha, orodja za popravilo koles in tlačilka, s skladu s pravilniki in smernicami pristojnega ministrstva. Na vidnih mestih, blizu uvozov in izvozov ter vhodov v večje zaposlovalce se umesti digitalne prikazovalnike voznih redov za bližnje postajališče javnega potniškega prometa. Za celotno območje industrijske cone Gornja Radgona se mora pripraviti mobilnostni načrt, ki bo podrobneje opredelil ukrepe za promocijo trajnejših potovalnih načinov in mobilnostnih navad. Pri izdelavi mobilnostnega načrta se morajo smiselno upoštevati smernice pristojnega ministrstva.	
84. člen **(splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo nezahtevnih, enostavnih in začasnih objektov)** (1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je možna po predpisih o razvrščanju objektov. Vrsta objektov, ne glede na zahtevnost, ki se lahko gradi na posamezni osnovi oz. podrobnejši namenski rabi prostora je možna pod pogoji, ki so navedeni v prostorskem načrtu in pod pogoji predpisa o razvrščanju objektov in pripadajočimi tehničnimi smernicami. (2) Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov in uporaba materialov na njih mora biti skladna s primarnim ali obstoječim objektom na območju gradnje. (3) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko na pozidani stavbni parceli gradijo tako, da so samostoječi ali se osnovnega objekta dotikajo oz. v skladu z predpisom o	Vrste objektov glede na namen so določene v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega, velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov pa v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

OSNUTEK

razvrščanju objektov in pripadajočimi tehničnimi smernicami. Tam, kjer je določen faktor zazidanosti pa le pod pogojem, da slednji ni presežen. (4) Nezahtevni in enostavni objekti imajo lahko samostojne priključke oz. v skladu z predpisom o razvrščanju objektov in pripadajočimi tehničnimi smernicami. (5) Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo biti namenjeni začasnemu ali stalnemu bivanju, lahko pa so namenjeni za kratkotrajno nastanitev v skladu s predpisi o gostinski dejavnosti. (6) Nezahtevne in enostavne stavbe (tudi kot prefabrikati) se ne smejo postavljati kot samostojni objekti na nepozidanih stavbnih zemljiščih. Ne glede na določila tega odstavka se kot samostojni nezahtevni in enostavni objekti lahko postavljalo le: stavbe za šport k obstoječim ali predvidenim športnim površinam; stavbe za rastlinsko pridelavo (le rastlinjaki za vzgojo zelenjave in okrasnih rastlin), stavbe za rejo živali, stavbe za skladiščenje pridelka (razen kleti, vinskih kleti in kozolcev) in druge nestanovanjske kmetijske stavbe, le če gre za funkcionalno navezavo na kmečko gospodarstvo; obredne stavbe in sicer le kapele in verska znamenja; druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, le če gre za funkcionalno dopolnitev k obstoječim objektom; vsi gradbeno inženirski objekti (kampi v skladu s predpisi o gostinski dejavnosti, drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, le če gre za funkcionalno navezavo na kmečko gospodarstvo (omejitev ne velja za preže).	

4 POJASNITEV UPOŠTEVANJE PRAVIL ZA UREJANJE PROSTORA PRI PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja temeljna pravila za urejanje prostora iz Zakona o urejanju prostora (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) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3):

Temeljna pravila iz ZUreP-3	Pojasnitev upoštevanja
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,	Vrednotenje vplivov na okolje in zdravje ljudi je zagotovljeno preko samega postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ko pristojni nosilci urejanja prostora podajo mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje s stališča njihove pristojnosti. Glede na prejeta mnenja pomembnejših vplivov na okolje in zdravje ljudi ni pričakovati. Prav tako z realizacijo načrtovane prostorske ureditve ne bo vpliva na razvoj družbenih dejavnosti. Vpliv na gospodarstvo bo predvidoma pozitiven, saj se z razvojem dejavnosti na kmetiji lahko obetajo tudi nova delovna mesta ali vsaj ohranjajo obstoječa delovna mesta.

OSNUTEK

- 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, če ta zakon ne določa drugače. (5) Mnenje 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.	
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;	V okviru obstoječega kmetijskega gospodarstva ni zadostne površine razpoložljivih zemljišč, ki bi se jih lahko uporabilo za izvedbo načrtovane prostorske ureditve. Predvidena dejavnost je enaka obstoječi dejavnosti, zato ne pričakujemo konflikta v prostoru.

OSNUTEK

- 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.	
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 naselbinsko 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.	Načrtovana prostorska ureditev je zasnovana tako, da skladna z obstoječo tipologijo in vzorcem poselitve. Načrtovane gradnje ne bodo imele vpliva na prepoznavno podobo naselja, saj območje občinskega podrobnega prostorskega načrta ni vizualno izpostavljeno. Prav tako na v bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrt niso prepoznane izstopajoče značilnosti krajine, niti kakovostna grajena struktura.
23. člen **(urejanje prostora na območjih z omejitvami)** (1) Območja z omejitvami so zlasti: - ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja); - varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja); - območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; - območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;	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.

OSNUTEK

- varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo. (2) Prostorski razvoj v območjih z omejitvami se načrtuje v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje: - z umeščanjem dejavnosti v prostor praviloma zunaj območij z omejitvami; - z ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami ter - s spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče. (3) V območjih z omejitvami se ne načrtuje novih prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.	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). 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.

(2) Pri pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta so upoštevana naslednja relevantna pravila za urejanje prostora iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) (v nadaljnjem besedilu: PRS):

Relevantna pravila iz PRS	Pojasnitev upoštevanja
54. člen **(načrtovanje v krajini)** Pravila za načrtovanje v krajini veljajo za načrtovanje prostorskih ureditev in graditev objektov v krajini ob upoštevanju pravil za načrtovanje gospodarske infrastrukture in za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij.	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) in gradbenih inženirskih objektov (zbiralnik gnojnice in gnojevke, gnojišče, priključki na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje) v sklopu in neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva. Ne načrtuje se poselitve v naselju.
55. člen **(pravila za načrtovanje v krajini)** (1) Pri načrtovanju v krajini je treba zagotoviti: 1. varstvo kulturne dediščine, ohranjanje izjemnih krajin ter kakovostnih prostorskih struktur, ki ohranjajo in vzpostavljajo prepoznavnost krajine; 2. ohranjanje naravnih vrednot ter preprečitev njihovega uničenja ali poškodovanja na območju pričakovanih naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti, zavarovanih območij, habitatnih tipov, habitatnih ogroženih vrst, ki se prednostno ohranjajo v ugodnem stanju in drugih naravnih sestavin prostora, ki ohranjajo in vzpostavljajo naravno kakovost krajine, v skladu s predpisi; 3. varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki naj bo takšno, da se na ogrožena območja ne bi umeščale dejavnosti, ki te nesreče lahko povzročajo; 4. upoštevanje zatečene rabe, funkcije in podobe krajine ter potencialov krajine za krepitev gospodarskih in socialnih koristi; 5. da se razvoj v krajini usmerja v območja kjer so razpoložljivi vodni viri in kjer je brez večjih prostorskih posegov možno zagotoviti ustrezno oskrbo s pitno vodo in ustrezno varstvo pred škodljivim delovanjem voda; 6. da se v kar največji možni meri upošteva strukturno urejenost prostora, način povezave s stavbno in naselbinsko dediščino in zgodovinski razvoj območij; 7. da se v kar največji možni meri ohranjajo za posamezne krajinske regije značilni krajinski vzorci.	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. 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). 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.

OSNUTEK

(2) Zaradi kompleksnosti funkcij, rabe in podobe krajine in drugih kakovosti krajine se lahko opredelijo območja posebnega pomena za razvoj krajine, ki se jih praviloma načrtuje s krajinsko zasnovo.	
56. člen **(pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine)** (1) Kakovosti krajine so kakovostne prostorske strukture v krajini. Posebej vredna območja kakovosti krajine so območja prepoznavnosti krajine in območja naravnih kakovosti krajine. (2) Pri umeščanju prostorskih ureditev in graditev v krajini se mora v kar največji možni meri: 1. ohranjati reliefne oblike; 2. urejati nove ali poškodovane reliefne oblike na način, da so stabilne in prilagojene značaju okoliškega reliefa oziroma novi rabi prostora; 3. urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo; 4. ohranjati stanje voda in vodni režim; 5. ohranjati specifične lokalno značilne oblike voda; 6. ohranjati mokrišča; 7. omejevati reguliranje in kanaliziranje površinskih voda; 8. uporabiti materiale, prilagojene lokalnim krajinskim značilnostim, v primeru regulacij; 9. na območju vodnih in priobalnih zemljišč ohraniti avtohtono obrežno vegetacijo; 10. izvajati prostorske ureditve v zvezi z urejanjem voda na način, da se vodotok praviloma prepusti naravnim procesom; na ogroženih območjih pa urejanje voda izvajati z ustreznimi tehničnimi ukrepi glede na stopnjo nevarnosti; 11. ohranjati izjemne, tipične, kompleksne ter ekološko in kulturno pomembne pojavne oblike vegetacije, zlasti botanične in dendrološke posebnosti; 12. ohranjati pestre naravne oblike (gozdni robovi, gozdne zaplate, živice, posamezna drevesa, vidno izpostavljene oblike vegetacije in podobno); 13. ohranjati ekološke značilnosti habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, raznolikost habitatov ter njihovo celovitost in kvaliteto; 14. ohranjati elemente oblikovane narave (posamezna drevesa, drevoredi, nasadi, parkovne ureditve, vrtovi in podobno); 15. izvajati sanacijo vegetacije s prepuščanjem območja naravnim procesom zaraščanja, zasajanjem pionirske vegetacije ali prilagajanjem zasaditve posebnim zahtevam posameznih prostorskih ureditev; 16. vzpostaviti nove vegetacijske pasove, zlasti za zaščito pred neugodnimi vremenskimi vplivi, onesnaženjem, za razmejitev prostora, usmerjanje pogledov; 17. upoštevati funkcije gozdov.	Sprejemljivost vplivov izvedbe plana na okolje se presoja skozi postopek celovite presoje vplivov na okolje, kjer je bilo ugotovljeno, da izvedba plana ob upoštevanju omilitvenih ukrepov ne bo imela bistvenega vpliva na okolje. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta niso bile prepoznane izstopajoče kakovostne prostorske strukture. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na ravnini in na robu obstoječe poselitve, zato tudi lokacija ni izrazito vidno izpostavljena, predvidena gradnja pa ne bo imela bistveno negativnega vpliva na krajinske značilnosti širšega prostora. Vizualni vpliv bo prisoten, zaradi same velikosti objektov oziroma velikosti celotnega kmetijskega gospodarstva. Usmerjenost predvidenih objektov sledi obstoječemu parcelnemu vzorcu. Lokacija se nahaja na ravnini zato se z gradnjo ne bo posegalo v reliefne oblike.
65. člen **(pravila za načrtovanje v drugih območjih naravnih kakovosti krajine)** Pri načrtovanju prostorskih ureditev se na drugih območjih naravnih kakovosti v kar največji možni meri: 1. ohranjajo kvalitete manjših ekosistemov in njihova povezanost; 2. ohranjajo vodni režim, morfologija in dinamika voda ter	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). 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

OSNUTEK

njihova kakovost; 3. ohranjajo gozdna meja, avtohtona vegetacija, življenjski prostori ogroženih in zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst in podobno; 4. omogočajo neovirani prehodi prostoživečih živali preko trajnih antropogenih ovir v prostoru.	za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.
73. člen **(načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč)** (1) V območjih varstva kulturne dediščine in v izjemnih krajinah, kjer se kmetijske površine pojavljajo fragmentarno in mejijo na gozdni rob, se praviloma ohranja obstoječ obseg kmetijskih zemljišč kot pomembnih elementov kulturne krajine. Ohranjati je treba značilnosti parcelne strukture ter značilne tradicionalne stavbe oziroma gospodarska poslopja, razmeščena v krajini, kot so kozolci, stanovi, skednji, seniki in zidanice v njihovi izvirni postavitvi, velikosti ter rabi. (2) V območjih ohranjanja narave, kjer je zaradi agrarnih operacij zmanjšana ali ogrožena biotska raznovrstnost, je treba načrtovati omilitvene ali izravnalne ukrepe v skladu s predpisi o ohranjanju narave. (3) Zaraščanje kmetijskih zemljišč se preprečuje na območjih varstva kulturne dediščine in ohranjanja izjemnih krajin, ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst ter zaradi ohranjanja turističnih potencialov. (4) V strokovnih podlagah, izdelanih v okviru priprave prostorskih aktov lokalnih skupnosti, se posebej opredelijo kmetijska zemljišča, ki so zaradi trajnega onesnaženja neprimerna za pridelavo hrane ali pa so primerna samo za določene kmetijske dejavnosti. Ta zemljišča se lahko namenijo drugim rabam. (5) Območja kmetijskih zemljišč, osiromašena zaradi agrarnih operacij, se postopno sanira z uvajanjem večjega deleža vegetacijskih ali vodnih oblik oziroma z izločanjem določenega deleža kmetijskih zemljišč iz kmetijske rabe. Degradirana območja v območjih izjemnih krajin ter v drugih območjih ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine se s sanacijo postopoma povrne v prejšnje stanje ali namenja drugi ustrezni rabi. (6) Kjer je možno, se spodbuja širjenje obstoječih kmečkih gospodarstev pred gradnjo novih. Gradnja kmetij zunaj poselitvenih območij se praviloma usmerja kot nadomestna ali dopolnilna gradnja na lokacije obstoječih objektov. Nove razvojno perspektivne kmetije je možno izjemoma umeščati zunaj poselitvenih območij, tako da se s tem zagotovi potrebna površina za razvoj kmetije. (7) Ustreznost načrtovanja razvojno perspektivnih kmetij in drugih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje (farme, ribogojnice, hladilnice in drugi objekti za skladiščenje in predelavo sadja, poljščin in vrtnin, sušilnice, vinske kleti, rastlinjaki in podobno) izven poselitvenih območij se opredeli in utemelji na osnovi analiz, ki so sestavni del strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov lokalnih skupnosti. (8) Pri načrtovanju novih in širitvi obstoječih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti zunaj poselitvenih območij je treba upoštevati tudi usmeritev kmetije, razpolaganje s kmetijskimi zemljišči ter stik naselja in kmetijskih zemljišč. (9) Grajeno območje razvojno perspektivne kmetije se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije,	V predmetnem primeru gre za širjenje obstoječega kmetijskega gospodarstva, s čimer se razvojno perspektivni kmetiji omogoči potrebne površine za njen nadaljnji razvoj. Za širitev kmetije in potrebe izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Kmetijsko svetovalne službe.

OSNUTEK

usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine..	
87. člen **(načrtovanje grajene strukture)** (1) Pri načrtovanju grajene strukture je treba na podlagi opredeljene namenske rabe določiti enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoje za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote. (2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so: 1. tipologija zazidave; 2. regulacijske črte; 3. višine objektov – višinski gabariti; 4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. (3) Poleg meril in pogojev iz prejšnjega odstavka se lahko določajo tudi naslednja merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote: 1. velikost in oblikovanje objektov; 2. velikosti in oblike gradbenih parcel; 3. namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega objektov in orientacija fasad. (4) Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora v prostorskem aktu občine se upoštevajo predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov. (5) Pri določanju enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je treba omogočati razvoj novih urbanističnih kvalitet ter vzpostavljati pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost naselja. (6) Za območje, kjer se posamezne prostorske ureditve načrtujejo z lokacijskim načrtom, se s prostorskim redom občine določi stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo, lahko pa tudi oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena.	V občinskem podrobnem prostorskem načrtu so prostorski izvedbeni pogoji določeni v skladu z ZUreP-3. Na podlagi usklajevanj z nosilci urejanja prostora in pripravljavcem prostorskega akta ter v sodelovanju z javnostjo je določena tipologija zazidave, regulacijske črte, maksimalni gabariti, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in ostale obvezne sestavine občinskega podrobnega prostorskega načrta.
88. člen **(tipologija zazidave)** (1) Tipologijo zazidave je treba določiti z morfološko analizo naselja ali dela naselja, z različnimi nabori kategorij, upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter naravo načrtovanih prostorskih ureditev. (2) Skupaj s tipologijo zazidave se lahko opredelijo tudi: 1. pogoji odstopanj od osnovne tipologije; 2. arhitekturni elementi na pročeljih (balkoni, okna, nadstreški in podobno); 3. elementi oblikovanja streh (nagib strehe, smer slemena, frčade in podobno); 4. prepovedi nesprejemljivih dodatkov na pročeljih (večkotni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli) in strehah objektov (strehe z nezdružljivimi različnimi nakloni in slemeni); 5. značilna gradiva in druge regionalne posebnosti.	Tipologija zazidave je določena v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta in v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
89. člen **(regulacijske črte)** (1) Horizontalne regulacijske črte (regulacijska linija, gradbena meja in gradbena linija) se praviloma uporabljajo za določevanje meja javnega prostora, do katerega se lahko načrtujejo in gradijo objekti. (2) Vertikalne regulacijske črte (gradbena meja v nadstropju,	Gradbene meje so določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

OSNUTEK

gradbena linija v nadstropju in višina objekta) se uporabljajo za določanje urbanističnih oblikovnih elementov zazidave. (3) Regulacijska linija (RL) je črta, ki: 1. ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti; 2. praviloma sovpada z linijo površine z namensko rabo obstoječih prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra; 3. praviloma sovpada z območjem, ki se ureja z lokacijskim načrtom. (4) Gradbena meja (GM) 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. (5) Gradbena meja v nadstropju (GMn) je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. (6) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt. (7) Gradbena linija v nadstropju (GLn) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer nad pritlično etažo objektov. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije v nadstropju, kar podrobneje opredeljuje prostorski red občine oziroma lokacijski načrt. (8) V prostorskem redu občin in v lokacijskem načrtu se lahko opredelijo tudi dodatne regulacijske črte za določanje linij drevoredov, smeri pozidave in členitev med objekti.	
90. člen **(višine objektov – višinski gabariti)** (1) Višinski gabarit je treba opredeliti z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena. (2) Z opredeljeno višino v metrih se nad nivojem terena lahko določijo: 1. sleme objektov; 2. strešni fasadni venec; 3. kapi streh in podobno. (3) Za načrtovanje na območjih, kjer je potrebno upoštevati posebne naravne in grajene pogoje, je treba najnižjo točko – najnižji višinski gabarit kletnih etaž objektov opredeliti v metrih. (4) Višinski gabariti za območja stanovanj se lahko opredelijo z ustrezno oznako etažnosti objekta, če posamezne etaže ne presegajo 3 metrov.	Višinski gabariti (največ dve etaži nad terenom oziroma največ 15 m pri stolpnih kmetijskih silosih) so določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
91. člen **(stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)** (1) Urbanistični kazalci za gradnjo se določajo na dva osnovna načina: 1. s številom stanovanj na hektar (stan./ha); 2. s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgrajenost zemljišč, ki so faktor izrabe gradbene parcele (i), faktor zazidanosti gradbene parcele (z), faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p), delež odprtih bivalnih površin. (2) Faktor izrabe gradbene parcele (i) se določi kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino	Faktor zazidanosti parcele (0,8) je določen v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

OSNUTEK

<table>
<tr>
<td>gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim.
(3) Faktor zazidanosti gradbene parcele (z) se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele.
(4) Faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo (p) se določi kot razmerje med bruto prostornino objekta in površino celotne gradbene parcele, pri čemer je bruto prostornina objekta zmnožek bruto tlorisne površine objekta in povprečne višine objekta nad nivojem terena.
(5) Delež odprtih bivalnih površin se izrazi v odstotkih odprtih bivalnih površin od možnih bruto etažnih površin glede na faktor izrabe gradbene parcele; za odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, prostori za ekološke otoke).
(6) Območja, kjer je večja izkoriščenost zemljišč za gradnjo (v nadaljnjem besedilu gostota) utemeljena, so:
1. mestna središča z velikim številom delovnih mest, z dobro mrežo javnega potniškega prometa;
2. degradirana urbana območja, katerih obstoječa izkoriščenost zemljišč za gradnjo je nizka, so pa predvidena za celovito sanacijo z gradnjo novih objektov;
3. območja, kjer je izrazito nižja gostota kot v okoliških območjih in je zgostitev izvedljiva in smiselna glede na potrebe naselja, ki bi se sicer širilo navzven.
(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:
<table>
<tr><th>Namenska raba gradbene parcele</th><th>Faktor zazidanosti (z)</th><th>Faktor izrabe (i)</th></tr>
<tr><td>Čista stanovanjska območja
Splošna stanovanjska območja
Območja počitniških hiš</td><td>0,4</td><td>1,2</td></tr>
<tr><td>Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodinjstvi</td><td>0,2</td><td>0,4</td></tr>
<tr><td>Območja objektov družbene infrastrukture</td><td>0,6</td><td>1,6</td></tr>
<tr><td>Območja urbanih središč</td><td>0,9</td><td>3,5</td></tr>
<tr><td>Mešana območja</td><td>0,6</td><td>1,2</td></tr>
<tr><td>Območja proizvodnih dejavnosti</td><td>0,8</td><td>2,4</td></tr>
</table>
Tabela 1: Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom.
(8) Vrednosti iz prejšnjega odstavka se izjemoma lahko prekoračijo, če pomenijo večjo kakovost prostora in se zadovoljijo potrebe po zelenih in prometnih površinah.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>92. člen
(velikost in oblikovanje objektov)
(1) Velikost in oblikovanje objektov se določata tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih in v območju kot celoti.
(2) Velikost objektov se lahko opredeli s tlorisnim in višinskim gabaritom.
(3) Za posamezne prostorske enote se lahko merila in pogoji za velikost in oblikovanje objektov določijo tudi podrobneje, z arhitekturnimi elementi in razmerji med njimi, z materiali in barvami.</td>
<td>Velikost in oblikovanje objektov je določeno v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.</td>
</tr>
<tr>
<td>93. člen
(velikosti in oblike gradbenih parcel)</td>
<td>Velikost in oblika gradbene parcele je določene v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta, merila za</td>
</tr>
</table>

OSNUTEK

Pri določanju velikosti in oblike gradbenih parcel je treba upoštevati zlasti: 1. namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; 2. tlorisno zasnovo, tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele; 3. krajevno značilno parcelacijo, če je to osnova za kakovostno morfologijo naselja; 4. naravne in ustvarjene sestavine prostora; 5. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave; 6. možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele; 7. možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest; 8. možnost zagotavljanja primerne oblike in velikosti odprtih bivalnih površin; 9. svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve; 10. omejeno uporabo zemljišča v skladu z drugimi predpisi.	parcelacijo pa v 13. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
94. člen **(namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov)** (1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi. (2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno. (3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo. (4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar: 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist; 2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje; 3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovana novogradnja pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici; 4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno). (5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti,	Vrste objektov glede na namen so določene v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega objektov pa v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

OSNUTEK

varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtin ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.	
98. člen **(načrtovanje in graditev enostavnih objektov)** (1) Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v poselitvenem območju je treba upoštevati, da se: 1. načrtujejo usklajeno s kakovostnimi prostorskimi strukturami; 2. načrtujejo usklajeno z značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave; 3. načrtujejo tako, da ne degradirajo roba naselja; 4. v okviru ene gradbene parcele lahko umesti več različnih enostavnih objektov le ob pogoju, da se njihova umestitev in oblikovanje načrtujeta enotno; 5. na območju, kjer je stal začasni objekt, vzpostavi prvotno stanje. (2) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte je treba načrtovati tako, da se kvalitetno dopolnjuje podoba obstoječega naselja v krajini in se upošteva regionalna tipologija. (3) Enostavni objekti, ki služijo kmetijski dejavnosti in imajo prostorsko zelo specifično lego oziroma prispevajo h krajinski prepoznavnosti prostora (kozolci, kašče, skednji, seniki, oporni zidovi za terase oziroma škarpe, suhozidi in podobno), se lahko pojavljajo tudi izven grajenega območja kmetije, vendar morajo biti znotraj prostorskih enot v prostorskem redu občine podana merila in pogoji za njihovo umeščanje in oblikovanje. (4) Rastlinjake je treba načrtovati tako, da so čim manj vidni v prostoru in da ni izničena kakovost prostora. (5) V gozdove v naseljih ali njihovi neposredni bližini, ki so del zelenega sistema in so namenjeni predvsem rekreaciji, je dovoljeno umeščati enostavne objekte, ki služijo temu namenu. Enostavni objekti kot so gozdna učna pot ter trim steza, planinska pot, sprehajalna pot, kolesarska steza in podobni vadbeni objekti, se lahko gradijo izven območij gradbenih parcel. Enostavne objekte je treba ob upoštevanju lokalnih značilnosti prostora umeščati tako, da se v čim večji meri ohranja gozdni prostor, da se ne pospešujejo erozijski procesi in da je omogočena prehodnost prostora. Zagotoviti je treba javno uporabo teh objektov. (6) Začasne objekte in naprave, namenjene turistični ponudbi ali prireditvam, je dovoljeno postaviti samo na ustreznih prostorih z zagotovljeno prometno dostopnostjo, kjer je možno organizirati parkirne površine, razen če je dostop do prireditvenih prostorov urejen drugače. (7) Začasni objekti in naprave, namenjeni turistični ponudbi ali prireditvam, morajo biti priključeni na vodovodno in kanalizacijsko omrežje oziroma mora biti oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda rešeno na drug ustrezen način in v skladu s predpisi. (8) Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju prostorske enote se določijo dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.	Vrste enostavnih objektov glede na namen so določene v 10. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, lega, velikost in oblikovanje enostavnih objektov pa v 11. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.
99. člen	Zagotovitev zadostnih parkirnih mest v okviru stavbnega

OSNUTEK

(gradnja objektov zunaj poselitvenih območij) (1) Gradnja zunaj poselitvenih območij ni dovoljena, če za prostorsko enoto niso določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij. (2) Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij, ki služi za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanja voda, športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij, pridobivanja mineralnih surovin, pridobivanja energije in izkoriščanja drugih naravnih virov, varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in javne infrastrukture mora zadoščati naslednjim merilom: 1. njihova izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo; 2. je mogoče z razumnimi stroški zagotoviti komunalno opremo zemljišča; 3. ne bi povzročila vidnega razvrednotenja prostora; 4. ne bi povzročila škodljivih vplivov na okolje; 5. taka gradnja ne bi ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine; 6. taka gradnja ne bi ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin). (3) Pri gradnji objektov zunaj poselitvenih območij je treba: 1. ohranjati skladnost med funkcijami določenega območja; 2. obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture; 3. zagotavljati smotrno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine; 4. urediti odprte bivalne in ostale zunanje površine. (4) Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Za območje razpršene poselitve je treba opredeliti prostorsko enoto. (5) Pri določanju območij ali lokacij za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se je treba izogibati varovanim in potencialno ogroženim območjem po predpisih o vodah ter kmetijskim zemljiščem z visokim pridelovalnim potencialom. (6) Nova razpršena gradnja ni dopustna. (7) Obstoječa razpršena gradnja, ki degradira prostor in ne upošteva avtohtone poselitve, se sanira s funkcionalnim in morfološkim zgoščevanjem in z zaokroževanjem ter se opredeli s prostorsko enoto, kadar so izpolnjeni naslednji pogoji: 1. se predhodno sanira vire onesnaževanja podzemnih in površinskih voda; 2. se ne nahaja na potencialno ogroženih območjih; 3. obstaja možnost navezave na javni potniški promet; 4. je zagotovljen dostop do družbene infrastrukture; 5. je možno priključevanje na komunalno infrastrukturo; 6. se lahko z zgoščanjem doseže gostota vsaj 20 preb./ha znotraj poligona (zemljišča), ki ga določajo obrisi najbolj oddaljenih obstoječih zgradb. (8) Sprememba namembnosti obstoječih objektov, zakonito zgrajenih zunaj poselitvenih območij, je mogoča, če so le-ti	zemljišča je določena v 12. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

OSNUTEK

element prepoznavnosti krajine. Sprememba rabe objektov kulturne dediščine je možna le ob ohranitvi dediščinskih lastnosti. (9) Za objekte, ki so bili zakonito zgrajeni zunaj poselitvenih območij in so uničeni zaradi požara, škodljivega delovanja voda, dotrajanosti ali podobno, se dovoli nadomestna gradnja, vendar pod pogojem, da: 1. se pred začetkom uporabe nadomestnega objekta obstoječi objekt odstrani; 2. odstopanje od prvotnih gabaritov objekta ni večje kot 10%. (10) V okviru gradbene parcele zakonito zgrajenega objekta se lahko postavijo enostavni objekti tako, da se zagotavlja kakovost prostora z vidika oblikovanja grajene strukture. (11) Dopolnilna gradnja objektov, ki pomenijo zaokrožitev in sanacijo posamičnih skupin objektov zunaj poselitvenih območij, je dovoljena ob upoštevanju zahtev za namen, funkcionalno zasnovo in lego objektov ter za velikosti in oblike gradbenih parcel, ko je: 1. območje ustrezno komunalno opremljeno (vodovodno in nizkonapetostno električno omrežje ter možen priključek na javno cesto in na javno kanalizacijsko omrežje oziroma na malo čistilno napravo); 2. območje s treh strani obdano s stanovanjskimi objekti na gradbenih parcelah, gradbene parcele pa imajo vsaj eno skupno mejo; z dopolnilno gradnjo se lahko zaokroži na način, da se meja gradbenih parcel izravna; 3. na območju več stanovanjskih objektov, med seboj oddaljenih manj kot 30 metrov, z gradbenimi parcelami, ki med seboj nimajo skupne meje. (12) Zunaj poselitvenih območij je dovoljena gradnja proizvodnih objektov in njim pripadajoče gospodarske infrastrukture, ki zaradi izrabe naravnih virov ne morejo biti v poselitvenih območjih, če je njihovo delovanje ekonomsko racionalnejše (hidroelektrarne, rudniški objekti in naprave, kamnolomi in podobno) ali če zaradi tehničnih, tehnoloških, okoljskih in drugih značilnosti niso primerni v poselitvenih območjih. (13) Površine za rekreacijo in šport se umeščajo zunaj poselitvenih območij, kadar: 1. je možno zagotoviti primerno dostopnost in razdaljo (omogočen dostop peš ali s kolesom); 2. dejavnost ne povzroča konfliktov s primarno rabo prostora ter z varstvenimi režimi območja, katerih primarni cilj je varovanje območja. (14) Zunaj poselitvenih območij, zlasti pa na zemljiščih z večjo stopnjo ranljivosti naravnih kakovosti in v prepoznavnih krajinskih območjih, ni dovoljeno postavljati trajnih ali začasnih objektov, namenjenih oglaševanju (prostostoječi oglasni panoji in zasloni, oglasni panoji in zasloni na pročeljih stavb in na enostavnih objektih, začasni panoji, transparenti, baloni, praporji, zastave in podobno), razen če gre za postavljanje začasnih objektov, namenjenih oglaševanju v času prireditev. (15) Za območja z razpršeno poselitvijo izven urbanih območij lahko določi lokalna skupnost alternativne možnosti za komunalno opremljanje (sončna energija za individualno oskrbo z električno energijo, male čistilne naprave in podobno) in dostopnosti kar omogoča manjše investicije in	

OSNUTEK

posege v krajino. (16) Za gradnjo prometnih in energetskih objektov gospodarske javne infrastrukture ter objektov telekomunikacijskih omrežij in drugih zvez zunaj poselitvenih območij se uporabljajo pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture.	
100. člen **(opremljanje zemljišč za gradnjo)** (1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti: 1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture; 2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture; 3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture; 4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture; 5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami; 6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo. (2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.	Ob oziroma na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je zgrajena vsa potrebna gospodarska javna infrastruktura za potrebe priključevanja načrtovane prostorske ureditev na gospodarsko javno infrastrukturo. 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. Oskrba z vodo se zagotovi preko obstoječega priključka na javno vodovodno omrežje na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci. Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje preko obstoječega kanalizacijskega priključka na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci. 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. 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. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja obstoječe komunikacijsko omrežje, katero se glede na načrtovane prostorske ureditve ustrezno zaščiti oziroma prestavi.

5 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

OSNUTEK

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).

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

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.

7 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

(2) 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 investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(3) 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.

(4) 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.),

OSNUTEK

– 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.

(5) 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.

(6) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:
– 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.

(7) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:
– 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;
– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(8) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov:
– 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

OSNUTEK

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.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta. Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

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

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja. 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. Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) 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.

(3) Oskrba z vodo se zagotovi preko obstoječega priključka na javno vodovodno omrežje na parceli št. 1062 v k.o. 187 – Črešnjevci.

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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. Vsa dela v zvezi s komunikacijskim omrežje (ogled, zakoličba, zaščita, prestavitev, izvedba, nadzor) izvede upravljavec omrežja.

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

OSNUTEK

9 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE 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.

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

(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. Gnojišča in gnojnične jame oziroma zbiralniki gnojnice in gnojevke morajo biti zgrajeni v vodotesni izvedbi, stabilni in odporni proti mehanskim, toplotnim in kemičnim vplivom. 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.). Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. 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. 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. 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. 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). 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.

(2) 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

OSNUTEK

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

(3) 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.

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

OSNUTEK

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.

(5) 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. 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.

(6) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v IV. območje varstva pred hrupom. 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. Vire hrupa se namesti tako, da so usmerjeni stran od občutljivih sprejemnikov (na V strani strehe). V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja mora k projektni dokumentaciji biti izdelana strokovna ocena skladnosti s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev

OSNUTEK

hrupa v okolju.

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

(8) 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).

(9) 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. 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, katere uporaba se dopušča zgolj v sodobnih kurilnih napravah v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi v zrak iz malih kurilnih naprav. 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, soproizvodnja, daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo, toplotne črpalke. 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.

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

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

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

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

(2) 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

OSNUTEK

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 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.

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

(4) 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.).

(5) 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.

(6) 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.

12 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

OSNUTEK

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

13 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(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.

14 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k 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.

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

Merila in pogoji odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

OSNUTEK