

PREDMET: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJE KÜČAN**

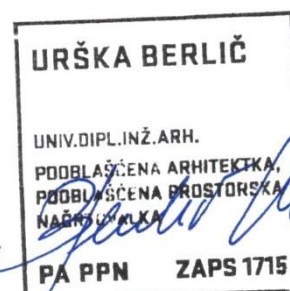
FAZA: **USKLAJEN PREDLOG**

PRIPRAVLJAVEC: **OBČINA MORAVSKE TOPLICE**
Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice

IZDELOVALEC: **UMARH d.o.o.**, Zelenikova ulica 1, 2250 PTUJ
Direktorica: Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.

UMARH
PTUJ d.o.o.

ODGOVORNA PROST. NAČRTOVALKA: **Urška BERLIČ**, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 1715



SODELAVCI: **Matej ŠKAFAR**, univ.dipl.geogr.
Petra JAMNIK

ŠT. PROJEKTA: **20 – OPPN - 01**

ID ŠTEVILKA: **1677**

DATUM: **marec 2024**



VSEBINA:

Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi:

OPPN obravnava območje širitve obstoječe kmetije v vasi Tešanovci, v Občini Moravske Toplice. Z OPPN se načrtuje gradnja štirih objektov ter pripadajočih manipulativnih površin: hlev za rejo govedi, največjih tlorisnih dimenzij 32,5 m x 34 m, shramba za seno in slamo, delno skladišče krme in krmil, koritasti silos in stolpni silos.

A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

B. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

C. Podatki iz prikaza stanja prostora

1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora

D. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN
2. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
3. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmožljivosti
4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti, splošnimi smernicami NUP in zakonom o kmetijskih zemljiščih
6. Nosilci urejanja prostora
7. Analiza konkretnih smernic, mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

E. Odlok



F. Grafični del

1. Pregledna karta s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2000
2. Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2000
3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu	M 1:1000
4. Prikaz odstranitvev	M 1:1000
5. Ureditvena situacija	M 1:1000
6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:1000
7. Prometna situacija	M 1:1000
8. Načrt parcelacije	M 1:1000

G. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN	
2. Izhodišča za pripravo OPPN	
3. Strokovne podlage	
4. Konkretnne smernice	
5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba	
6. Mnenja k osnutku OPPN	
7. Mnenja k predlogu OPPN	
8. Povzetek za javnost	
9. Elaborat ekonomike	



A. Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

Pooblaščenka prostorska načrtovalka

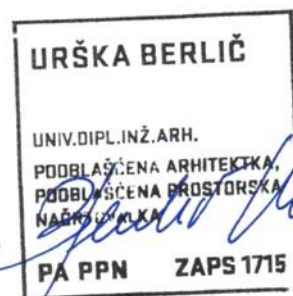
Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh,

IZJAVLJAM,

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJE KÜČAN** v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Urška BERLIČ, univ.dipl.inž.arh.
PA PPN 1715 ZAPS

Št. projekta: 20-OPPN-01
Datum: marec 2024



B. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Območje predvidenega OPPN ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Ur. list RS, št. 67/2017, 66/2020, 108/2021, 184/2021) – v nadaljevanju OPN.

Obraavnano območje je opredeljeno delno z namensko rabo SK – površine podeželskega naselja in delno z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča. Območje OPPN se nahaja v enotah urejanja prostora EUP TE2 (namenska raba SK) in EU8 (namenska raba K2). Območje obstoječe kmetije ima opredeljeno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja. Del obstoječih objektov je lociranih na kmetijskih zemljiščih.

Prikaz območja OPPN na prikazu namenske rabe (ni v merilu):



--- območje OPPN

C. Podatki iz prikaza stanja prostora

1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

Območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta zavzema zemljišča s parcelnimi številkami 211, 212 (del), 213 (del) in 215, vse k.o. 93 Tešanovci. Območje kmetije s širitvijo se v naselju Tešanovci v občini Moravske Toplice. Tešanovci ležijo na skrajnem SV Slovenije, kjer se konča Prekmurska ravnica in se pričnejo prvi grički širnega in hribovitega Goričkega.

Zemljišče predvideno za širitev v naravi predstavlja delno travnik, delno sadovnjak in delno utrjene površine kmetije. Dejanska raba je delno trajni travnik, delno ekstenzivni oz. travniški sadovnjak, delno neobdelano kmetijsko zemljišče ter delno pozidano in sorodno zemljišče.

Podatki o parcelah na katerih se načrtuje prostorska ureditev:

parcela	kat. občina	boniteta	površina celotne parcele [m ²]
211	93-TEŠANOVCI	52	1838
215	93-TEŠANOVCI	221	
215	93-TEŠANOVCI	56	637
212	93-TEŠANOVCI	1246	
212	93-TEŠANOVCI	51	211
213	93-TEŠANOVCI	1871	
213	93-TEŠANOVCI	51	119

Velikost območja OPPN je 3543m² = 0,3543 ha.

Prikaz območja OPPN (ni v merilu):



— območje OPPN

2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora

Raba prostora:

- namenska raba prostora:
 - SK – površine podeželskega naselja
 - K1 – najboljša kmetijska zemljišča
 - K2 – druga kmetijska zemljišča



- dejanska raba prostora:



Gospodarska javna infrastruktura:

- Promet: južno od območja OPPN in obstoječe kmetije poteka državna cesta R2-422/1318 Martjanci-Dobrovnik



- Komunalna infrastruktura: vodovod in kanalizacija odpadnih vod potekata južno od območja OPPN, v in ob državni cesti
- Energetska omrežja: preko območja OPPN poteka elektroenergetsko omrežje
- Elektronske komunikacije: preko območja OPPN poteka telekomunikacijsko omrežje

Prikaz obstoječega elektroenergetskega, telekomunikacijskega in vodovodnega omrežja:



Legenda:

- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- vodovodno omrežje
- kanalizacijsko omrežje

Varstveni režimi:

- Na območju OPPN ni varstvenih omejitev s področja varovanja voda, narave ali kulturne dediščine.



D. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Kmetija Kūčan se nahaja cca. 370 m jugovzhodno od Vaško gasilskega doma Tešanovci v smeri Bogojine. Je zaokrožena kmetija, na kateri so objekti za rejo živali, prostori za skladiščenje krme (silosi), prostori za hrambo kmetijske mehanizacije, bivalni prostori ter vsa potrebna komunalna in prometna infrastruktura.

Kmetija se ukvarja s poljedelstvom in živinorejo. Zaradi širitve dejavnosti živinoreje želijo območje kmetije razširiti in predvideti izgradnjo hleva za govedo s pripadajočimi objekti.

2. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom

2.1. Programska izhodišča, prostorska ureditev

Z OPPN se bo načrtovala gradnja štirih objektov ter pripadajočih manipulativnih površin:

1. Objekt 1: hlev za rejo govedu, največjih tlorisnih dimenzij 32,5 m x 34 m, s pripadajočim gnojiščem cca 17,8 m x 6,1 m
2. Objekt 2: shramba za seno in slamo, delno skladišče krme in krmil, največjih tlorisnih dimenzij 53,5 m x 7m
3. Objekt 3: koritasti silos, največjih tlorisnih dimenzij 20 m x 20 m
4. Objekt 4: stolpni silos, največjih tlorisnih dimenzij – fi 4 m, višina do 10 m.

Skupno število GVŽ (govedi) po objektih ne bo presegalo števila 100. Trenutno se na kmetiji nahaja 21 GVŽ (od tega 5 krav, 8 telic in 6 bikov; na dan 31.03.2020), načrtuje pa se skupno število 100 GVŽ.

Na mestu nameravanega posega se nahajajo obstoječi objekti (gospodarska poslopja), za katere je predvidena odstranitev.

Predvideni objekti ne bodo ogrevani. Osvetlitev objektov je predvidena naravna preko zunanjih odprtin v kombinaciji z energetske varčno umetno osvetlitvijo. Objekti bodo prezračevani naravno. Predvideno je tradicionalno oblikovanje objektov s klasičnimi dvokapnimi strehami, razen za objekte, kjer tehnologija tega ne določa (silosi...). Na strešine je dopustno postaviti zbiralnike sončne energije. Umestitev posameznih objektov je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

2.2. Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

Območje predvidenega OPPN se neposredno navezuje na območje obstoječe kmetije na jugu, Na vzhodu in zahodu delno meji na obstoječa stavbna zemljišča podeželskega naselja, delno pa na kmetijske površine, ki so neposredno povezane s površinami podeželskega naselja. Na severu območje OPPN sega do obstoječe poljske poti in meji na odprt kmetijski prostor. Območje OPPN je preko obstoječe kmetije povezano s prometnim omrežjem, preko poljske poti pa s kmetijskimi površinami v zaledju.



3. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti

Z OPPN se ne načrtuje izgradnja nove javne komunalne infrastrukture, saj se načrtovane ureditve navezujejo na obstoječo komunalno opremo in drugo javno infrastrukturo.

- Vodovodno omrežje:
Obravnavana kmetija Kūčan je priključena na javno vodovodno omrežje, povečanje priključka ni predvideno. Na obstoječem priključku se izvede vodomerni jašek, v katerega se preselita vodomera za gospodinjsko in kmetijsko rabo. Na internem vodovodu za kmetijsko rabo se predvidi zalogovnik s kapaciteto enodnevnih predvidene porabe vode za namen nemotene oskrbe v izrednih razmerah.
- Kanalizacijsko omrežje
OPPN ne vključuje bivalnih prostorov kmetije, zato posebni ukrepi za odvajanje odpadnih vod z bivalnega dela kmetije niso predvideni. V objektih ne bodo nastajale industrijske odpadne vode. Meteorne odpadne vode z manipulacijskih, strešnih in cestnih površin je potrebno predhodno očistiti v peskolovih in ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj. V fazi projektiranja je treba izvesti izračun predvidenih količin meteornih in zalednih vod, ter predvideti ustrezno odvajanje le-teh preko ustreznega zadrževanja v ponikanje oz. razpršeno po zelenih površinah.
- Elektro omrežje
OPPN ne predvideva povečanje priključne moči. V primeru povečanja priključne moči si mora investitor pridobiti novo soglasje za priključitev. Na obravnavanem območju se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi v lasti Elektro Maribor, ki jih je treba med gradnjo ustrezno zaščititi.
- Telekomunikacijsko omrežje
Območje kmetije je že priključeno na telekomunikacijsko omrežje, dodatna priključevanja niso predvidena. Na obravnavanem območju potekajo obstoječi vodi telekomunikacij, ki jih je treba pred pričetkom gradnje ustrezno zaščititi oz. prestaviti v skladu s tehničnimi pogoji upravljalcev (Telekom Slovenije d.d. in Telemach d.o.o.). Zaščita, križanja in prestavitve telekomunikacijskih vodov se morajo v fazi izdelave projektne dokumentacije projektno obdelati.
- Plinovodno omrežje
V bližini se ne nahaja plinovodno omrežje, priključitev nanj ni predvidena.
- Prometno omrežje
Na območju OPPN se ne načrtuje novo priključevanje na R2-422/1318 Martjanci-Dobrovnik. Obstoječ cestni priključek kmetije (Tešanovci 60) je izveden v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste in se ne bo spreminjal. V kolikor pride do spremembe priključevanja na javno cesto mora investitor izvesti rekonstrukcijo cestnega priključka v skladu s predpisi. Dostop za kmetijske stroje do območja OPPN oz. do območja kmetije je predviden preko obstoječe poljske poti severno od območja OPPN in/ali preko investitorjeve parcele 158, k.o. Tešanovci, do lokalne ceste 265061 Tešanovci-Selo.



4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

V postopku priprave OPPN ni bila zahtevana in izdelana celovita presoja vplivov plana na okolje. Pri predvidenem OPPN so pričakovani vplivi na okolje predvsem na področju vpliva na podtalne vode in vpliva na kakovost zraka, zato so v OPPN predvideni nekateri omilitveni ukrepi za zmanjšanje teh vplivov.

· **Ohranjanje narave:**

Na območju OPPN se ne nahajajo zavarovana območja narave.

Na območju OPPN se nahaja visokodebelni sadovnjak, ki je potencialni habitat vrst ptic velikega skovika (*Otus scops*), pogorelčka (*Phoenicurus phoenicurus*) in smrdokavre (*Upopa epops*), ki so zavarovane z Uredbo o prostoživeči živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 - odl.US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19). Za varstvo teh vrst je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- Vsa podrta drevesa visokodebelnega sadnega drevja se nadomesti z zasaditvijo avtohtonih krajevno značilnih visokodebelnih sadnih vrst na zemljišču v neposredni bližini, kjer se ohranja in vzdržuje visokodebelni sadovnjak (stare visokodebelne sorte sadnega drevja),
- Na starejša drevesa primernih dimenzij v neposredni bližini se namesti gnezdilnice za kvalifikacijske in zavarovane vrste ptic (velikega skovika, pogorelčka in smrdokavro).

· **Varstvo kulturne dediščine**

V bližini OPPN se nahaja v celoti ohranjena domačija Sambtovo (EŠD 22246). V OPPN predvidene ureditve nimajo vpliva na zavarovano kulturno dediščino.

· **Varstvo vodnih virov, podtalnice, voda**

Območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju, na priobalnem pasu ali na območju poplav.

- Padavinske vode:

Odvajanje padavinskih voda iz območja OPPN je treba projektno načrtovati na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin in streh. Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba predvideti ukrepe za upočasnitev odtoka padavinskih voda v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, ponikanje...).

Padavinske odpadne vode, ki odtekajo s povoznih površin je treba pred odvajanjem v površinske odvodnike predhodno očistiti preko standardiziranih lovilcev olj, kjer je vgradnja teh predpisana. Predhodno očiščene padavinske vode (peskolovi, lovilci olj) je priporočljivo zbirati za ponovno uporabo.

Neposredno odvajanje očiščenih padavinskih vod se lahko v podzemne vode odvaja posredno in sicer razpršeno (odvodni jarki, zelenice) ali preko ponikovalnic, ki morajo biti izvedene izven vpliva povoznih in manipulativnih površin – načrtovane morajo biti na podlagi hidrogeološkega poročila in izvedene skladno s predpisi s področja varstva okolje in sicer tako, da bo plast neomočenih sedimentov ali kamnin debeline najmanj 1 m, pri čemer se za gladino podzemne vode upošteva srednje visoka gladina podzemne vode, ki se ji prišteje najmanj 50% kapilarnega dviga, katerega višina ne sme biti manjša od 1 m (skupno min. 2 m nad gladino srednje visoke podtalnice).

- Raba vode:



Predvidena je raba vode iz vodovodnega omrežja. Za vsako rabo vode, ki presega splošno rabo, mora investitor pridobiti vodno pravico za rabo vode v skladu s 119. členom ZV1 (vodno pravico ali koncesijo), ki jo je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

- **Gnojevka:**

Gnojišče in gnojne jame je treba ustrezno dimenzionirati na podlagi skupne kapacitete obstoječih in novih hlevov (maksimalnega skupnega števila GVŽ na celotni kmetiji) in izdelanega gnojilnega načrta. Gnojišče in gnojne jame v obstoječih in predvidenih objektih morajo biti v nepropustni izvedbi. Izvesti je treba preizkus tesnosti kanalizacijskega sistema in gnojne jame po predpisanem standardiziranem postopku.

Na območju OPPN bo skladiščen gnoj in gnojevka, ki lahko vpliva na podzemne vode. Ukrep za zmanjšanje vpliva:

Gnojišče in gnojne jame je treba ustrezno dimenzionirati na podlagi skupne kapacitete obstoječih in novih hlevov (maksimalnega skupnega števila GVŽ na celotni kmetiji) in izdelanega gnojilnega načrta. Gnojišče in gnojne jame v obstoječih in predvidenih objektih morajo biti v nepropustni izvedbi. Izvesti je treba preizkus tesnosti kanalizacijskega sistema in gnojne jame po predpisanem standardiziranem postopku.

· **Varstvo pred hrupom**

Območje se nahaja znotraj III. območja varstva pred hrupom.

· **Protipotresna gradnja**

Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,100 pri povratni dobi 475 let.

· **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje ni znotraj posebno ogroženih območij z vidika erozije, poplav ali požara. Pri obratovanju kmetije ni rokovanja z nevarnimi snovmi. Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju. Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja, ki se nahaja ob regionalni cesti ter z gasilskimi vozili (cisternami). Potrebne protipožarne ločitve bodo opredeljene v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, javnega cestnega omrežja in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.



Kakovost zraka:

Izvajanje kmetijske dejavnosti na kmetiji lahko povzroči nastanek neprijetnih vonjav. Ukrepi za zmanjšanje vpliva na kakovost zraka:

1. Uporaba sistema nastanitve, pri katerem se izvaja eno od naslednjih načel ali njihova kombinacija:
 - živali in površine naj bodo suhe in čiste (npr. krma naj se ne raztresa, na območjih za ležanje na delno rešetkastih tleh naj ne bo iztrebkov)
 - zmanjšanje emisijske površine gnoja (npr. uporaba kovinskih ali plastičnih letvic, kanalov z zmanjšano izpostavljenostjo površino gnoja)
 - pogosto odstranjevanje gnoja v zunanje (pokrito) gnojišče,
 - zmanjšanje toka in hitrosti zraka nad površino gnoja,
 - v sistemih z nastiljem naj bo nastilj suh in pod aerobnimi pogoji.
2. Optimiranje pogojev izpusta izstopnega zraka iz bivalnih prostorov za živali z uporabo ene od naslednjih tehnik ali njihovo kombinacijo:
 - povišanje odvoda (npr. odvod izstopnega zraka nad ravniyo strehe, dimniki, preusmeritev odvoda zraka skozi sleme namesto skozi nižje ležeče dele sten,
 - povečanje hitrosti prezračevanja skozi navpični odvod,
 - učinkovita postavitve zunanjih ovir za ustvarjanje turbulence v izhodnem toku zraka (npr. vegetacijskih ovir),
 - dodajanje preusmeritvenih pokrovov na izstopne odprtine, ki so na nižje ležečih delih sten, da se izstopni zrak preusmeri proti tlom
 - razpršitev izstopnega zraka na strani bivalnih objektov, ki je obrnjena stran od občutljivih sprejemnikov, v največji možni meri naj se zagotovi razpršitev izstopnega zraka na strani bivalnih objektov, ki je obrnjena stran od občutljivih sprejemnikov.
3. Uporaba ene od naslednjih tehnik za skladiščenje gnoja ali njihove kombinacije:
 - pokritje gnojevke ali hlevskega gnoja med skladiščenjem,
 - postavitve gnojišča tako, da se upošteva glavna smer vetra, in/ali
 - sprejetje ukrepov za zmanjšanje hitrosti vetra okoli gnojišča in nad njim (npr. drevesa, naravne ovire),
 - čim manj mešanja gnojevke.

Vplivno območje, varovalni pasovi

Območje OPPN se nahaja v varovalnem pasu telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja omrežja.



5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti, splošnimi smernicami NUP in zakonom o kmetijskih zemljiščih

5.1. Skladnost s strateškim delom OPN

Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Moravske Toplice (Ur. list RS, št. 67/2017, 66/2020, 108/2021, 184/2021) – v nadaljevanju OPN.

Obravnava območje je opredeljeno delno z namensko rabo SK – površine podeželskega naselja in delno z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča. Območje kmetije ima opredeljeno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja. Del obstoječih objektov je lociranih na kmetijskih zemljiščih.

Povzetek določil OPN s prikazom upoštevanja skladnosti predvidenega OPPN z določili strateškega dela OPN:

- Prvi in peti odstavek 4. člena (razvojne potrebe v občini, državi in regiji):
"(1) OPN temelji na usmeritvah iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskega reda Slovenije, in sicer se dejavnosti v prostoru občine usmerjajo na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja. Zagotavlja se racionalna raba prostora in varnost prebivalstva z ustreznim načrtovanjem, večnamensko rabo in povezovanjem sektorjev. Negativna stanja v prostoru se izboljšujejo s prostorskimi in okoljskimi ukrepi. V občini, predvsem pa v občinskem središču Moravske Toplice in večjih naselij v občini kot so Bogojina, Fokovci, Martjanci in Prosenjakovci, se spodbuja razvoj dejavnosti, ki zagotavljajo delovna mesta in s tem se zmanjšuje vsakodnevne delovne migracije. Zagotavlja se kvaliteta bivalnega okolja z ustrežno in racionalno infrastrukturno opremljenostjo, z razvito mrežo gospodarskih in storitvenih dejavnosti, dostopnostjo do družbene javne infrastrukture, z zagotavljanjem ustrezne vodooskrbe in z zagotavljanjem varstva ljudi, premoženja, kulturne dediščine in okolja ter z ustreznim varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami. Prostorski razvoj se usmerja izven območij, ki jih lahko ogrožajo naravne in druge nesreče.
(5) Razvoj kmetijstva sloni na obstoječih večjih posestnikih (bivša državna kmetijska gospodarstva) in na posameznikih, ki svoja gospodarstva šele razvijajo in se jih usmerja na robove in izven naselij. Obstoječe kmetije se ohranja v podeželskih naseljih, na območju pretežno stanovanjske gradnje se jim omogoči ohranjanje brez širitve. V kmetijstvu so podani pogoji za intenzivno poljedelsko pridelavo in pridelavo v rastlinjakih z uporabo geotermalne vode."

Ureditve predvidene z OPPN vzpodbujajo uravnotežen razvoj podeželskega naselja Tešanovci s prepletom dejavnosti bivanja, turizma in kmetijstva. Racionalna raba prostora se zagotavlja z širitvijo obstoječe kmetije v podeželskem naselju delno s sanacijo obstoječega območja kmetije (del obstoječih objektov na stavbnih in kmetijskih zemljiščih se odstrani in nadomesti s predvidenimi objekti) in delno s širitvijo kmetije na kmetijska zemljišča v neposredni bližini obstoječe kmetije.

- 6.člen (izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine):
"(1) Prostorski razvoj občine temelji na stanju prostora, težnjah in možnostih, katerih osnovna izhodišča so:
 - *zdraviliški turizem, ki temelji na izkoriščanju geotermalne vode,*
 - *najboljša kmetijska zemljišča kot osnova za:*
 - *intenzivno kmetijsko pridelavo,*



- proizvodnjo z namakanjem in ogrevanjem pod rastlinjaki ter
- razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti,
- možnosti za širjenje večjih kmetij, kmetijske proizvodnje ali selitev kmetijskih objektov, kmetijske proizvodnje ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov,
- vinogradniška območja z razvito pridelavo kakovostnih geografskih vin ter območja sadjarstva v gričevnatem delu občine,
- izboljšanje izobrazbene strukture v občini,
- demografska ogroženost, predvsem na Goričkem,
- lega občine ob pomembnih prometnih povezavah s sosednjimi občinami in Evropo,
- lega v zavarovanem KP Goričko, kjer so izključene agresivnejše gospodarske dejavnosti,
- naselje Moravske Toplice je lokalno središče in pomembno turistično naselje,
- izkoriščanje mineralnih surovin,
- lega občine ob priključku na avtocesto kot potencial za razvoj gospodarskih dejavnosti,
- možnost razvoja drobne obrti v vseh naseljih občine.

(2) Med cilje prostorskega razvoja občina uvršča predvsem naslednje:

- zagotoviti dodatna delovna mesta v občini, predvsem v turizmu in kmetijstvu;
- razviti gospodarske dejavnosti v večjih naseljih v občini, za katere se zagotovi stavbna zemljišča za obrtne, servisne, trgovske in druge dejavnosti;
- izkoristiti lego v KP Goričko z razvojem dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in vinogradništva ter razvojem območij sekundarnih počitniških območij;
- izkoristiti razvojne potencialne občine, med katerimi je prioriteta geotermalna voda, ki se uporablja v turistične namene. Velik potencial so tudi najboljša kmetijska zemljišča, kjer se omogoči intenzivno pridelavo pod rastlinjaki z uporabo geotermalne vode za ogrevanje;
- izkoristiti kakovosti okolja v območju KP Goričko in v drugih območjih varstva narave;
- razvijati alternativne energetske vire, poleg geotermalne vode razvijati ostale obnovljive vire energije (biomasa, sončna energija);
- razvijati turistično dejavnost v občinskem središču, ki ga podpirajo počitniška območja v KP Goričko ter dopolnilne kmetijske dejavnosti;
- ustvariti kvalitetne pogoje bivanja z zagotovitvijo dodatnih bivalnih površin in dodatnih rekreacijskih površin;
- zagotoviti opremljenost vseh naselij z gospodarsko javno infrastrukturo, predvsem v gričevnatem delu občine;
- utrditi vlogo vodilne turistične občine v območju regije;
- ohraniti prostorsko identiteto naselij;
- celostno ohranjati in varovati objekte in območja kulturne dediščine;
- dopolniti funkcijo lokalnega središča naselja Moravske Toplice z nadaljnjim razvojem turističnih in dopolnjujočih dejavnosti, sanirati in vzpostaviti zeleni sistem v naselju, ohranjati kulturno dediščino in razvijati identiteto lokalnega središča;
- ohranjati dopolnilno gradnjo v območjih razpršene poselitve zaradi ohranjanja poselitve in kmetijstva v KP Goričko in v demografsko ogroženem območju Goričkega;
- varovati naravne vrednote in ohranjati biotsko pestrost, ohranjati in vzdržno razvijati krajinska območja s prepoznavnimi značilnostmi, ki so pomembna na regionalni in lokalni ravni – območje Goričkega;
- izboljšanje trajnostne mobilnosti in spodbujanje fizične integracije prometnih podsistemov.

(3) V občini so poleg območij namenske rabe še posebna območja: to so poplavna območja in območja varstva narave, ki predstavljajo oviro za prostorski razvoj in razmeščanje dejavnosti. Zato občina med cilje prostorskega razvoja uvršča tudi načela za usmerjanje prostorskega razvoja izven naravovarstvenih območij in izven območij, ki jih lahko ogrožajo naravne in druge nesreče. Dejavnosti se usmerja izven območij, ki so ali bodo ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč.



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

- Tretji odstavek 7. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti):
"Kmetijske dejavnosti se ohranja in razvija v vseh podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih razen v območjih, ki so pretežno namenjena za razvoj turističnih dejavnosti. Večje kmetijske proizvodne objekte se usmerja izven naselij. Na kmetijskih zemljiščih v nižinskem delu občine se zagotovi možnost intenzivne proizvodnje pod rastlinjaki z namakanjem in ogrevanjem z geotermalno vodo."

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

- Tretji odstavek 17. člena (usmeritve za razvoj dejavnosti):
"Razvoj dejavnosti v ostalih naseljih je omejen na razvoj kmetijstva, dopolnilnih kmetijskih dejavnosti ter servisnih, obrtnih in manjših proizvodnih dejavnosti. Razvoj turizma na podeželju je zaradi zavarovanega KP Goričko ena od možnih razvojnih alternativ, usmerja se predvsem v razvoj nastanitvenih kapacitet kot počitniških objektov, ki so navezana na zdravilišče Moravske Toplice. Možnosti v kmetijstvu so zaradi raznolikosti območja neomejene. Tako se v nižinskem delu kmetijska proizvodnja intenzivira z ogrevanjem in namakanjem pod rastlinjaki, v gričevnatem delu so možnosti za razvoj vinogradništva, sadjarstva in živinoreje ter dopolnilnih kmetijskih dejavnosti kot podpora turizmu."

Predvidena ureditev ohranja in razvija kmetijsko dejavnost v podeželskem naselju Tešanovci, ki spada med ostala naselja. Tešanovci se nahajajo na ravninskem delu občine, za katerega je sicer previdna intenzifikacija rastlinske pridelave v rastlinjaki, vendar gre v obravnavanem primeru za razvoj obstoječe tradicionalne kmetije, na kateri je že prisotna živinoreja.

- Prvi odstavek 18. člena (usmeritve za urbanistično oblikovanje):
"V vseh strnjenih obcestnih naseljih s še ohranjeno podolžno obliko naselja (Noršinci, Lukačevci, Mlajtinci, Ivanci, Tešanovci, Bogojina, Filovci, Sebeborci, Andrejci, Čikečka vas, Prosenjakovci, Pordašinci, Lončarovci, Ivanjševci, Središče, Berkovci) se ohranja značilno obcestno zazidavo z upoštevanjem zaporedne zazidave: ob cesti stanovanjski objekti, v notranjosti gospodarski objekti z upoštevanjem obcestne gradbene linije. Ohranja se rastoča domačija, zato se omogoči nadaljnja gradnja gospodarskih objektov in pritiklin v ozadju naselij. V ozadju se ohranjajo značilni zeleni robovi naselij, kjer je dopustna le gradnja gospodarskih kmetijskih objektov."

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



5.2. Skladnost z izvedbenem delom OPN

Območje OPPN delno leži na območju z namensko rabo SK, delno pa se območja neposredno dotika. Predvidene ureditve zato smiselno povzemajo relevantna določila izvedbenega dela OPN za namensko rabo SK, EUP TE2:

- določila 32. člena (strnjena naselja v nižinskem delu – SK):

"a) Pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

(1) V EUP z oznakami BG 1, FI 5, IC 3, LU 7, MA 8, ML 3, MT 12, NO 2 in TE 2 so na območjih stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinami kmetij z ali brez dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako PNRP SK, dopustni posegi za objekte:

– stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:

– eno- in dvostanovanjske stavbe (stanovanjske hiše, kmečke hiše in druge podeželske hiše, podobne enostanovanjske stavbe in dvojčki) s pomožnimi objekti,

– stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine s pomožnimi objekti:

– dom za starejše in stavbe z oskrbnimi stanovanji,

– nestanovanjske stavbe s pomožnimi objekti:

– gostinske stavbe (razen hotelov in samostojnih apartmajev ali apartmajskih naselij (samostojni apartmaji le v EUP MT 12),

– poslovne in upravne stavbe,

– trgovske stavbe, do velikosti objekta 200 m prodajne površine in druge stavbe za storitvene dejavnosti, vključno z avtomehaničnimi, proizvodnimi, obrtnimi delavnicami skladišči, hladilnicami in drugimi proizvodnimi delavnicami iz skupine industrijskih stavb (razen tovarn), pod pogojem, da ne presegajo mejne ravni hrupa predpisano za to območje,

– poslovne in upravne stavbe,

– stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, ki so skladne z namembnostjo na območju ali služijo javni rabi,

– stavbe splošnega družbenega pomena,

– druge nestanovanjske stavbe, v MT 12 dopustno le vzdrževanje, rekonstrukcija, odstranitev obstoječih kmetijskih objektov (kot novogradnja možni le rastlinjaki s spremljajočimi objekti ter nezahtevni in enostavni objekti), širitev kmetij ni dopustna. Samostojne vinske kleti ali zidanice niso dopustne.

– gradbeni inženirski objekti:

– objekti prometne infrastrukture,

– cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

– drugi gradbeni inženirski objekti,

– energetski objekti (kotlovnice, sončne elektrarne ne strehah objektov s pripadajočo opremo in inštalacijami),

– ostalo: objekti iz Priloge 2.

b) Pogoji glede lege objektov

(1) Pri umeščanju novih objektov se upošteva vzorec pozidave (lega objektov, usmerjenost objektov, smer slemena, zaporednost odnikov ipd.), tipologija, morfologija zazidave in regulacijske črte. Stanovanjske in družbene objekte se locira vzdolž cestne gradbene linije, v gradbeno linijo obstoječih objektov. Nezahtevne in enostavne objekte se prednostno locira v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni. Kmetijski objekti so lahko pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele.



(2) Najmanjši odmik novih stavb od sosednje parcelne meje je 1,0 m ali manj, če s tem soglašata sosed. Pri umestitvi objekta na parcelo je potrebno dosledno upoštevati obstoječi zaporedni sistem odmikov, kar pomeni, da se bližnji odmiki ponavljajo le na eni strani parcele oziroma se upošteva obstoječi vzorec pozidave. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave.

Odstopanja so možna, če objekta zaradi drugih omejitev (potek infrastrukturnega voda, poplavno območje, bližina vodotoka ipd.) ni možno umestiti drugače.

(3) Daljši odmiki med objekti so tolikšni, kolikor znaša višina najvišjega sosednjega objekta oziroma manj, če se zagotovi ustrezno osončenost, zasebnost, varnost in dostopnost bivalnih prostorov ter druge tehnične pogoje pri vseh sosednjih objektih. Odmiki od meja in sosednjih objektov morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov GJI na predmetnem zemljišču.

Odmik od javne občinske ceste ali poti je 4,0 m, lahko so manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bližje od navedenih odmikov in če s tem soglašata upravljavec ceste. Odmik katerega koli objekta od vodnih in priobalnih zemljišč je ob vodotokih drugega reda najmanj 5,0 m ter ob vodotokih prvega reda v naseljih 15 m. Odmik od gozdnega roba je za eno drevesno višino.

(5) Za nezahtevne, enostavne inčasne objekte, ki se gradijo na kmetijskih zemljiščih na robovih stavbnih zemljišč veljajo PIP-i za EUP v kateri se nahaja kmetija/domačija.

(6) Ograja mora biti postavljena znotraj parcele ali na parcelno mejo, če se tako sporazumeta oba sosedata. Ograje ob cestnih uvozi, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti.

c) Pogoji glede velikosti

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na obvezne odmike od javnih cest. Velikost obstoječih objektov se lahko poveča, če to dopušča faktor zazidanosti, ki znaša 0,4 na SK, 0,6 na CD in CU ter 0,8 na IK.

(2) Višina stanovanjskih stavb je do dve etaži nad terenom (največ K+P+1 ali največ K+P+M). Na objektih s K+P+M ali objekti z mansardo so poleg strešnih oken možne strešne frčade in pultna okna.

(3) Višina objektov namenjenih javnim/družbenim funkcijam, večstanovanjski objekti, stavbe za posebne namene se prilagajata obstoječim objektom znotraj območja centralnih dejavnosti in so lahko do tri etaže (do K+P+2 ali do K+P+1+M) nad urejenim terenom. Višina objektov se lahko poveča, če se poleg predpisanih dopustnih višin upošteva tudi vertikalni gabarit prevladujočega tipa obstoječih stavb v EUP. Višina sakralnih stavb, stavb za šport, gasilskih domov (stolpov) in drugih javnih objektov, ki zahtevajo zaradi svoje funkcije višje gabarite, se prilagodi namenu. Sprememba višine objekta mora biti utemeljena v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja s prikazom višin sosednjih objektov in strokovno utemeljitvijo.

(4) V primeru gradnje objekta višine do K+P+1 ter do K+P+2 je prostor pod streho lahko izkoriščen s strešnimi okni, kolenčni zid je največ 50 cm, strešne frčade ali pultna okna na teh objektih niso dovoljene.

(5) Višina kmetijskih objektov se prilagajata namenu, vendar ne smejo biti vidno izpostavljeni v širšem prostoru oziroma predstavljati nove dominante v prostoru. Višji objekti morajo biti vkomponirani v silhueto naselja in prikazani v projektni dokumentaciji. Silosi so lahko visoki do 13,0 m. Stolpni silosi ne smejo biti umeščeni na vhodu v naselje, kjer bi bili vidno izpostavljeni. Prednostno se umeščajo v ozadju domačije ter se jih izdatno obsadi.

(6) Objekti so lahko podkleteni, pri določanju kote kleti se upošteva višina talne vode.

(7) Velikost in kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo in lego parcele, na kateri se gradijo in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvažata gnoj in gnojevka. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla je pri gnojenju z živinskimi gnojili za letni vnos za 1GVŽ* treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč. *1 GVŽ je 500 kg žive teže živali.



č) Pogoji glede oblikovanja

(1) Vsi objekti morajo biti oblikovani v skladu s arhitekturno tipologijo območja. Stanovanjski objekti v vseh EUP iz prvega odstavka a) točke tega člena so praviloma pritlične hiše izrazito podložnega pravokotnega tlorisa, lahko lomljena v L ali U, lahko združena z gospodarskimi kmetijskimi objekti v enoten objekt.

(2) Tlorisna oblika javnih objektov (družbeni, trgovski, gostinski in drugi javni objekti) ter kmetijskih objektov se lahko prilagaja namenu, vendar mora v osnovi biti prav tako podolžna, ki je lahko lomljena ali sestavljena. Izjeme so deli stavb in objekti, ki morajo biti zaradi funkcionalnih zahtev drugih oblik (silosi ipd.).

(3) Strehe morajo biti simetrične dvokapnice v naklonu od 30 do 45 stopinj, s smerjo slemena po daljši strani objekta in z opečno, sivo ali rjavo barvo kritine ter na območjih tradicionalne tipologije gradnje pretežno opečne. Smeri slemen so praviloma vzporedne s cesto oziroma se upošteva obstoječi vzorec smeri slemen. Štirikapne strehe so dopustne, če gre za zapolnitev vrzeli med štirikapnimi objekti ali če so za območje značilne. Enokapne in ravne strehe oziroma strehe z manjšimi nakloni so možne na prizidkih, ki so manjši od osnovnega objekta, na pomožnih objektih (enostavnih, nezahtevnih in ostalih pomožnih objektih) ter na večjih in širših nestanovanjskih objektih (širine več kot 10 m). Del stavbe se lahko kombinira z ravno ali enokapno tako, da je ca. 2/3 objekta dvokapna streha (zajema večji del stavbe in vizualno prevladuje ter sledi vzorcu pozidave) ter max. 1/3 objekta ravna ali enokapna streha, ki mora biti nižje od slemena dvokapnice. Ravni ali enokapni del strehe je lahko v večjem deležu, če se nahaja v notranjosti dvokapnega dela objekta, ki ni višji od dvokapnega dela objekta. Manjši nakloni strešin so dopustni pri nestanovanjskih objektih in pri enostavnih ter nezahtevnih objektih. Kot dvokapna streha se šteje tudi vertikalno zamaknjena dvokapnica. Na strehah se lahko uredijo frčade, strešna in pultna okna. Na strehe se lahko namestijo tudi sončni sprejemniki.

(4) Pomožni objekti, zgrajeni na zemljiških parcelah, ki pripadajo osnovni stavbi, morajo biti oblikovno skladni z osnovnim objektom.

(5) Oblikovanje vseh nestanovanjskih objektov naj bo čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani tipologiji prostora. Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati tudi vertikalni gabarit zaselka ali domačije, tako da novi objekti na izstopajo iz celotne podobe naselja, zaselka ali domačije razen, kadar gre za dominantne objekte v prostoru tako po funkciji, kot po oblikovanju (kapele, cerkve ...).

(6) Dovolj se svetle, pastelne barve fasad. Uporaba signalnih, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče, izstopajo in so neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade naj bo skladna z barvo stavbnega pohišva. Dovolj se tudi fasade z leseno oblogo, oblogo iz kamna, ki je v manjšem deležu, ki je avtohton.

(7) Okolica objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Možno je delno nasutje terena na parceli ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč. V ozadju domačij se zasadijo stare sorte sadnega drevja.

(8) Višina ograje ob cesti ne sme presegati višine 1,20 m, v notranjosti parcele do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Ograje ob zunanjih mejah enot urejanja (to je ob cestah) morajo biti enotne višine. Bele plastične in okrasne betonske so prepovedane. Pri zasaditvi se uporabi rastline, ki jih je možno oblikovati in vzdrževati s striženjem.

...

d) Pogoji in merila za parcelacijo

(1) Velikost in oblika novih gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Parcele v obcestnem nizu so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina



parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti manjša od 16 m.

(2) Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Prikluček na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s predpisi o javnih cestah. Velikost parcel mora zagotavljati tudi možnost priklučka na GJl na predmetni parceli. Pri novogradnjah mora biti, vsaj z ene strani, omogočen dostop v notranjost parcele.

(3) Zagotovljeno mora biti predpisano število parkirnih mest in pod pogoji iz splošnih in skupnih PIP.

..."

Za enoto urejanja prostora TE2 je v 32. členu OPN določeno, da je med drugim dopustna tudi gradnja nestanovanjskih stavb s pomožnimi objekti in drugih nestanovanjskih stavb, v OPPN predvideni objekti spadajo med 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe.

Pri umeščanju predvidenih objektov se je upošteval vzorec pozidave – lega objektov blizu parcelne meje, pomožni in gospodarski objekti so pomaknjeni v notranjost napram glavni cesti. Hlev je postavljen samostojno v zaledju kmetije. Najmanjši odmik hleva od parcelne meje na vzhodu je 2 m, najmanjši odmik pomožnega objekta na zahodu od parcelne meje je 1,5, kar je v skladu z določili 32. člena OPN glede najmanjših dopustnih odmikov od parcelnih mej.

Faktor zazidanosti (FZ) za območje OPPN ni predpisan, saj je velikost objektov omejene z gradbenimi mejami in za predvideno ureditev v območju OPPN znaša 0,42. Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče.

Izračun FZ za območje OPPN:

- območje OPPN: 3.543 m²
- zazidana površina stavb (objekt 1 – hlev, objekt 2 – shramba, skladišče): 1.479,5 m² (maksimalna velikost, omejena z gradbenimi mejami)
- Izračun FZ za območje OPPN: $1.479,5 \text{ m}^2 / 3.543 \text{ m}^2 = 0,42$

Največji dopusten faktor zazidanosti, določen za SK (0,4) je minimalno prekoračen, kar je za obravnavano območje, zaradi zagotavljanja večjih odmikov od sosednjih zemljišč večjih od minimalno dopustnih (1 m) ter zagotavljanja dovolj velikih manipulacijskih površin na območju, sprejemljivo.

Predvidena ureditev se z višino kmetijskih objektov prilagaja tehnološkim zahtevam živinoreje in ne izstopa iz generalnega višinskega gabarita vasi. Višina stolpnih silosov je omejena na največ 10 m, umeščeni so v zaledje obstoječih objektov kmetije. Zaradi predvidenega razpona hleva nad 10 m, je dopusten nižji naklon strehe od generalno predvidenega za objekta v namenski rabi SK – minimalno dopustni naklon strehe je 15°. Objekti so oblikovani skladno s tipologijo in tradicionalno pozidavo območja. Predvidena je zasaditev na severnem robu OPPN, med območjem kmetije in odprtim kmetijskim prostorom.

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

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



5.3. Skladnost s temeljnimi pravili ZUreP-3, splošnimi smernicami s področja poselitve (SS) in pravili Prostorskega reda Slovenije (PRS)

Predvidene ureditve sledijo predvsem naslednjim temeljnim pravilom ZUrep-2, opredelitvam v splošnih smernicah s področja poselitve ter pravilom Prostorskega reda Slovenije:

- **racionalna raba prostora, pravila za načrtovanje poselitve, razvoj poselitve (20. in 24. člen ZUrep-2, 23. člen PRS, točka 2.2.2 SS):**

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

- **vrednotenje vplivov (18. člen ZUrep-2):**

Predvidena ureditev ne bo imela negativnih vplivov na okolje. V OPPN so predvideni določeni omilitveni ukrepi za preprečevanje vpliva na podzemne vode in vplive na kakovost zraka (23. in 24. člen OPPN). Celovita presoja vplivov na okolje v postopku priprave OPPN ni bila zahtevana. Predviden ureditev bo imela pozitiven vpliv na razvoj kmetijstva v občini.

- **načrtovanje in širitev poselitvenih območij podeželskih naselij (25. in 29. člen PRS, točka 2.2.1 SS):**

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

- **ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti (točka 2.3.2 SS):**

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

- **prepoznavnosti naselij in krajine (21. člen ZUrep-2) ter zagotavljanja kakovostne prostorske strukture (23. člen PRS), javne in zelene površine (točka 2.4.3.4 SS):**

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



- **načrtovanja gospodarske javne infrastrukture** (33. člen ZUrep-2 in 39. in 100. člen PRS):

Območje kmetije je že priključeno na vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo ter ima obstoječ dostop do javne ceste.
- **merila za določanje gradbenih parcel** (37. člen ZUrep-2):

Gradbena parcela je določene v velikosti, primerni za gradnjo kmetijskih objektov stavb in omogočajo oblikovanje v skladu z obstoječo tipologijo območja in omogočajo nadaljevanje obstoječega vzorca. Omogočen je dostop do obravnavanih zemljišč in do kmetijskih zemljišč v zaledju kmetije. Odmiki med stavbami so predvideni na način, da je omogočeno vzdrževanje objektov in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti. Zagotovljene so dovolj velike zunanje manipulacijske površine kmetije.
- **pravil za načrtovanje grajene strukture** (87. – 94. člen PRS):

Določena so oblikovna in funkcionalna merila s pogoji za urejanje, regulacijske črte (gradbena meja), višinska regulacija, oblikovanje streh. Določeni so najmanjši odmiki od sosednjih zemljišč, ki sledijo tradicionalni gradnji kmetijskih gospodarstev obcestne pozidave s podstavitvijo objektov na rob območja kmetije.
- **določitev ureditvenega območja naselja, območje za dolgoročni razvoj naselja** (25. člen ZUreP-2 in 29. člen PRS):

Obravnavano območje je v neposredni bližini območja naselja in je območje, na katerem je dolgoročno smiselna funkcija poselitve, predvsem glede na funkcijo kmetijskega naselja v povezavi z odprtim kmetijski prostorom, tipologijo in morfologijo naselja ter dostopnostjo do gospodarske javne infrastrukture.
- **določanje prostorskih izvedbenih pogojev** (36. člen ZUreP-2):

OPPN določa namembnost in velikost predvidenih objektov, etapnost gradnje ter dopustna odstopanja.
- **načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč** (73. člen PRS):

OPPN predvideva širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki ima v skladu s 6. odstavkom 73. člena PRS prednost pred gradnjo novega kmetijskega gospodarstva. V obravnavanem primeru gre za širitev kmetije zunaj poselitvenega območja, zato je pri načrtovanju upoštevana usmeritev kmetije – gre za širitev obstoječe kmetijske dejavnosti živinoreje, ki je že prisotna na kmetiji, kmetija razpolaga z zemljišči, kjer je širitev previdena. Na območju stikovanja predvidene ureditve in kmetijskih zemljišč so predvideni nižji kmetijski objekti (koritasti silosi in gnojlišče) in ozelenitev roba proti odprtemu kmetijskemu prostoru.
- **načrtovanje in graditev enostavnih objektov** (98. člen PRS):

OPPN opredeljuje dopustnost enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določili OPN za namensko rabo SK.
- **opremljanje zemljišč za gradnjo** (100. člen PRS):

Območje kmetije je ustrezno komunalno opremljeno in ima obstoječ dostop do javne ceste, posebne ureditve z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo niso predvidene.



5.4. Skladnost predvidene ureditve z Zakonom o kmetijskih zemljiščih

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

3.ea člen

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

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

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

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

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

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;
- c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje, lokalna skupnost s sklepom o začetku priprave OPPN ugotovi tudi izpolnjevanje pogojev iz točke a), točke b), točke c) oziroma iz točke č) četrtega odstavka tega člena.



Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.

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

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

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

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



Izveček Priloge 1 Uredbe o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20, 44/22-ZVO-2):

Oznaka	Opis poglavja in vrste posega	PVO ¹	PP ²
A	Kmetijstvo, gozdarstvo, ribogojstvo		
A.I	Projekti za preoblikovanje kmetijskih zemljiških posestev na površini najmanj 20 ha ³		X
A.II	Agromelioracije ⁴ , če gre za rabo neobdelanih zemljišč ali polnaravnih območij za intenzivno kmetijstvo ⁵		
A.II.1	• na površini najmanj 100 ha	X	
A.II.2	• na površini od 10 do 100 ha		X
A.III	Vodnogospodarski projekti za kmetijstvo, vključno z namakalnimi in izsuševalnimi ⁶ projekti		
A.III.1	• če znaša površina nad 100 ha in zmogljivost vsaj 10 milijonov m ³ ali več ali povprečno letno 100 l/s ali več	X	
A.III.2	• če znaša površina nad 10 ha, ali zmogljivost vsaj 2500 m ³ ali 10 l/s		X
A.IV	Pogozditev ⁷ , osnovanje gozdne plantaže ⁸ ali krčitev gozda ⁹		
A.IV.1	• na površini nad 30 ha	X	
A.IV.2	• na površini najmanj 5 ha		X
A.V	Objekti za intenzivno rejo živali		
A.V.1	• z najmanj 85.000 mesti za piščance ali z najmanj 60.000 mesti za kokoši*	X	
A.V.2	- z najmanj 10.000 in manj kot 85.000 mesti za piščance, - z najmanj 10.000 in manj kot 60.000 mesti za kokoši, - z najmanj 10.000 mesti za druge vrste perutnine		X
A.V.3	• z najmanj 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)*	X	
A.V.4	• z najmanj 700 mesti in manj kot 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)		X
A.V.5	• z najmanj 900 mesti za plemenske svinje*	X	
A.V.6	• z najmanj 200 in manj kot 900 za plemenske svinje		X
A.V.7	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali	X	
A.V.7.1	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 200 in manj kot 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali		X
A.VI	Ribogojstvo		
A.VI.1	Marikultura na površini, večji od 5 ha, ko gre za školjčičišča, ali vzreja morskih rib na vzrejni površini, večji od 1000 m ²		X
A.VI.2	Vzreja salmonidnih rib z odvzedom vode nad 100 l/s ali z zmogljivostjo letne proizvodnje nad 50 t		X



6. Nosilci urejanja prostora

Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi OPPN in podajajo mnenja, so:

1. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev**, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje poselitve);
2. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure**, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota (za področje voda);
3. **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje**, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom);
4. **Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo**, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje energetike)
5. **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino**, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine);
6. **Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor**, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor (za področje varstva narave);
7. **Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (za področje kmetijstva)
8. **Elektro Maribor, d.d., OE Murska Sobota**, Lendavska ulica 31, 9000 Murska Sobota (za področje oskrbe z električno energijo);
9. **Javno komunalno podjetje Čista narava d.o.o.**, Tešanovci 32b, 9226 Moravske Toplice (za področji odvajanja odplak in ravnanja z odpadki);
10. **Vodovod sistema B d.o.o.**, Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota (za področje oskrbe s pitno vodo);
11. **Telekom Slovenije d.d.**, Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor - Murska Sobota, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje umeščanja fiksne telefonije);
12. **Telemach d.o.o.**, Brnčičeva cesta 49A, 1231 Ljubljana Črnuče (telekomunikacije);
13. **Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota**, Lipovci 256 b, 9231 Beltinci (za področje državnih cest)
14. **Občina Moravske Toplice**, Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice (za področje prometa, za občinske ceste);



Za pridobitev predhodnih mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje:

1. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Slovenska 2, 9000 Murska Sobota
3. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
5. Zavod RS za varstvo narave, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor

Celovita presoja vplivov na okolje:

RS, Ministrstvo za okolje in prostor. Direktorat za okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt potrebnost izvedbe postopka CPVO);



7. Analiza konkretnih smernic in mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Konkretna smernice	Mnenje k O	Mnenje k P	opombe
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	/	/	Št. 35034-177/2023-2560-5 Datum: 11.3.2024	
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota	Št. 35021-64/202 Datum: 23.7.202	Št. 35024-231/2021-2 Datum 19.10.2021	Št.: 350-126/2023/4 Datum: 18.8.2023	Zahteve glede ravnanja z odpadnimi in meteornimi vodami, vplivov na podzemne vode - upoštevano
3.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	Št. 350-107/2020-3-DRZG Datum: 14.7.2020	Št. 350-077202-6-DGZR Datum: 20.10.2021	Št. 350-107/2020-9 - DGZR Datum: 08. 08. 2023 Št. 350-93/2023-2 Datum: 10. 08. 2023	Zahtevana opredelitev ukrepov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – upoštevano.
4.	Ministrstvo za infrastrukturo Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana	Št. 350-2/2020/108-00931802 Datum: 7.7.2020	Št. 350-2/2021/317-02711802 Datum 25.11.2021	Št: 350-126/2023/4 Datum:18.8.2023	Zahteve glede smotrne rabe energije in načrtovanja energetske infrastrukture – upoštevno v obsegu, ki je smiselno pri načrtovanju objektov, ki so predvideni v OPPN
5.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	Št. 35012-92/2020/5 Datum: 6.8.2020	/	/	Nimajo konkretnih smernic
6.	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor	Št. 4-III-762/2-O-20/JS Datum: 22.7.2020	Št. 3563-0148/2021-2 Datum 5.11.2021	Št. 3563-0384/2023-2 Datum: 4. 9. 2023	Priporočila za gospodarjenje z visokodebelnim sadovnjakom, nadomeščanje obst. visokodebelnega sadovnjaka - upoštevano



7.	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	Št. 3503-30/2020/4 Datum: 15.5.2020	Št. 3503-30/2020/6 DATUM 4. 11.2021	Št. 3503-30/2020/8 Datum: 8. 8. 2023	Ni posebnih zahtev
8.	Elektro Maribor, d.d., OE Murska Sobota Lendavska ulica 31, 9000 Murska Sobota	Št. 3901-36/2020-2 Datum: 6.10.2020	Št. 3901-59/2021-2 Z dne 26.10.2021	Št. 3902-50/2023-2 Datum: 20.8.2023	Usmeritve za priključitev na elektro omrežje in zaščito obst. vodov - upoštevano
9.	Javno komunalno podjetje Čista narava d.o.o. Tešanovci 32b, 9226 Moravske Toplice	Št. 351-04/20-001 Datum: 16.7.2020	Št. 351-04/2021-001 Datum 25.10.2021	Št. 351-04/2023-008 Datum:21.8.2023	Splošne zahteve glede priključevanja na kanalizacijo - upoštevano
10.	Vodovod sistema B d.o.o. Kopališka ulica 2, 9000 Murska Sobota	Št. VB-05-2020-235/1 Datum: 15.7.2020	Št. VB-05-2020-235/2 Datum 21.10.2021	Št. VB-05-2020-235/3 Datum: 11.8.2023	Zahteva za izvedbo vodovodnega priključka - upoštevano
11.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor - Murska Sobota Titova cesta 38, 2000 Maribor	Št. 17610202-00121202007070033 Datum: 15.7.2020	Št. 101193-MB/5718-IV Datum 12.10.2021	Št.123317-CE/3200- LM Datum:7.8.2023	Splošne zahteve za zaščito obstoječih vodov - upoštevano
12.	Telemach d.o.o. Brnčičeva cesta 49A, 1231 Ljubljana Črnuče	Št. 335/7-ZŠ Datum: 17.7.2020	Št. 042/10-DM Datum 05.10.2021	Št. 198/01-DM Datum: 04.08.2023	Splošne zahteve za zaščito in prestavitve obstoječih vodov - upoštevano
13.	Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Murska Sobota Lipovci 256 b, 9231 Beltinci	Št. 37167-1683/2020-2(1509) Datum: 13.7.2020	/	/	Smernice in mnenje nista potrebna.
14.	Občina Moravske Toplice Kranjčeva ulica 3, 9226 Moravske Toplice	Št. 350-00003/2020-20 Datum: 11.11.2020	Št. 350-00003/2020-33 Datum 23.12.2021	Št. 350-0003/2020-62 Datum: 2.11.2023	Zahteve glede upoštevanja OPN - upoštevano



E. ODLOK



F. Grafični del

1. Pregledna karta s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2000
2. Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2000
3. Obstoječe parcelno stanje na geodetskem načrtu	M 1:1000
4. Prikaz odstranitvev	M 1:1000
5. Ureditvena situacija	M 1:1000
6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:1000
7. Prometna situacija	M 1:1000
8. Načrt parcelacije	M 1:1000



G. Priloge

1. Sklep o pričetku priprave OPPN
2. Izhodišča za pripravo OPPN
3. Strokovne podlage
4. Konkretna smernice
5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba
6. Mnenja k osnutku OPPN
7. Mnenja k predlogu OPPN
8. Povzetek za javnost
9. Elaborat ekonomike



1. Sklep o pričetku priprave OPPN



2. Izhodišča za pripravo OPPN



3. Strokovne podlage

- Idejna zasnova ureditve območja, ki jo je izdelalo podjetje UMARH d.o.o., marec 2020,
- Geodetski načrt, ki ga je izdelal Zdravko Zadravec s.p. iz Spodnje Ščavnice
- Ekološka presoja vpliva reje živali na okolje, datum 2020-03-11, ki jo je izdelal Kmetijsko gozdarski zavod Murska Sobota

4. Konkretna smernice



5. Mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana in CPVO odločba



6. Mnenja k osnutku OPPN



7. Mnenja k predlogu OPPN



8. Povzetek za javnost



9. Elaborat ekonomike

