



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**4. redna seja občinskega sveta**  
**dne 31. maja 2023**

**Gradivo za 7. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, občina Slovenska Bistrica - II. obravnava

**Poročevalci:** Janja MLAKER, vodja oddelka za okolje in prostor  
Lidija RAZBORŠEK ŠLAMBERGER, višja svetovalka na oddelku za okolje in prostor  
Nives ŽIGART, Ibis d.o.o., Slovenska Bistrica



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

**O b č i n s k a u p r a v a**  
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3505-11/2019

Datum: 20.04.2023

**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**  
**O b č i n s k i s v e t**

**ZADEVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku - II. obravnava**

***I. PREDLAGATELJ***

Župan dr. Ivan ŽAGAR

***II. DELOVNO TELO PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO***

Odbor za okolje in urejanja prostora

***III. VRSTA POSTOPKA***

Dvofazni

***IV. FAZA POSTOPKA***

II. obravnava

***V. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:***

- 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki določa, da občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti z odloki, odredbami, pravilniki in navodili.
- 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21-ZUreP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21), ki določa sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta.

- 3.ea člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E) (Uradni list RS, št. 27/16), ki določa, da lahko lokalna skupnost na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.
- 17. člen Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, 79/19), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica, da sprejema odloke in druge akte.

## **VI. NAMEN, CILJI SPREJEMA**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se načrtujejo ureditve povezane s širitvijo kmetije z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, in sicer v okviru parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik, z namenom modernizacije kmetije in zagotavljanja novih kmetijskih objektov. Predlog širitve se nanaša na druga kmetijska zemljišča (K2) v površini cca. 8.143 m<sup>2</sup>. Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi. Predlog širitve bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov ter ureditev. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

OPPN dopušča gradnjo hleva za cca. 150 GVŽ za krave molznice, hlev za teleta in izgradnja nove jame za gnojevko, v območje pa se je zajelo tudi obstoječe koritaste silose, ki se dodatno dogradijo (2 ali 3 vzporedni silosi), obstoječa strojna lopa, ki je predvidena za širitev in obstoječa hleva za govejo živino. Obstoječemu starejšemu hlevu se po preselitvi predvidi sprememba namembnosti v skladišče pridelkov, drugi hlev pa se nameni kot hlev za mlado živino, v okviru predvidenih skupnih kvot živali. Predvidena je tudi možnost gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s programom kmetije-objekti in naprave za potrebe kmetije. V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture, varovanje okolja, varovanja zavarovanih območij, itd..

Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave OPPN, ki poteka, se vodi na osnovi določil 3ea. člena Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) ter Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21-ZUreP-3) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21). Sama vsebina OPPN je določena s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Sam postopek se je začel na osnovi sprejetega Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z (objavljeno v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 10/2020, z dne 6.3.2020), v katerem so določeni terminski plan izdelave in sprejema OPPN, nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku, finančne obveznosti in potrebne strokovne podlage za pripravo OPPN, ki je v tem trenutku v fazi dopolnjenega predloga. To pomeni, da so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora, pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor ali je v postopku priprave in sprejemanja OPPN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje, izdelane obvezne strokovne podlage, ki jih predpisuje področna zakonodaja in strokovne podlage, ki so izhajale kot pogoj iz smernic posameznih nosilcev urejanja prostora. Na osnutek OPPN so bila pridobljena 1. mnenja nosilcev urejanja prostora, ter izvedena javna razgrnitev in javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN, ki se ga v uradnih evidencah vodi pod zap. št. 1603.

Za predmetni OPPN na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-74/2020/16, z dne 4.11.2020, postopek celovite presoje vplivov na okolje ni bilo potrebno izvesti.

V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, katerega je izdelalo na podlagi izbora pobudnice podjetje IBIS d.o.o. iz Slovenske Bistrice, je potekala v času od 21. novembra do 20. decembra 2022 in to na dveh razgrnitvenih mestih (sedež Občine Slovenska Bistrica in sedež Krajevne skupnosti Zgornja Polskava). V času javne razgrnitve je bila 14. decembra 2022 izvedena tudi javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN, ki je potekala na sedežu Občine Slovenska Bistrica.

Na podano pripombo v času javne razgrnitve, je bilo s strani izdelovalca OPPN pripravljeno strokovno stališče, katerega je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica, obravnaval in sprejel sklep na 2. redni seji, dne 26.1.2023. Na isti seji je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejel sklep o sprejemu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, v 1. obravnavi.

V nadaljevanju je bil izdelan predlog OPPN, nanj pridobljena vsa pozitivna 2. mnenja nosilcev urejanja prostora, ter izdelan usklajen predlog OPPN, ki se uvrsti na sejo Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica v drugo obravnavo.

Celotno gradivo in kronološki potek postopka izdelave in sprejema OPPN je razviden tudi na uradni spletni strani Občine Slovenska Bistrica, in sicer na spletni povezavi:

<https://slovenska-bistrica.si/vsebina/oppn-za-siritev-kmetijskega-gospodarstva-z-id-st-kmg-mid-100328264-v-gaberniku>

## ***VII. FINANČNE POSLEDICE***

Sprejetje predlaganega odloka nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun. V okviru predmetnega OPPN je kot obvezna strokovna podlaga in sestavni del OPPN Elaborat ekonomike, iz katerega je razvidna finančna ocena investicije, katero v celoti pokriva pobudnica oziroma nosilka kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku.

## ***VIII. PREDLOG SKLEPA***

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme

### ***SKLEP***

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica sprejme Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, ki se ga v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod identifikacijsko številko 1603, v II. obravnavi.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Lidija RAZBORŠEK ŠLAMBERGER,  
višja svetovalka

Vodja oddelka za okolje in prostor  
po pooblastilu št. 1000-29/2011:  
Janja MLAKER

**Priloge:**

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku - II. obravnava
- Elaborat dopoljenega predloga- občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, št. 32/2019-2 OPPN, Ibis d.o.o., Slovenska Bistrica
- Elaborat ekonomike



Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 119. člena v zvezi z 3.ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11- uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – Zkme-1D in 79/17), druge alineje četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19) je na \_\_\_\_ redni seji dne, \_\_\_\_\_.20\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, občina Slovenska Bistrica**

#### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen (predmet odloka)**

(1) S tem odlokom sprejme občinski podrobni prostorski načrt na širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, Občine Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1.odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l.RS, št. 99/07) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur.l.RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17).

(3) Kmetijsko gospodarstvo z ID št. KMG-MID 100328264 (v nadaljnjem besedilu: kmetijsko gospodarstvo) je organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Ur.l.RS, št. 96/12, 39/13, 99/13-ZSVvarPre-C, 101/13-ZIPRS1415, 44/14-ORZPIZ206, 85/14-ZUJF-B, 95/14-ZUJF-C, 90/15-IUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

(4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora.

(5) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 1603.

(6) OPPN je izdelal IBIS d.o.o. Slovenska Bistrica, odgovorna prostorska načrtovalka s številko PA PPN ZAPS 0476.

##### **2. člen (vsebina odloka)**

(1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami sestavni del tega odloka.

#### **II. TEKSTUALNI DEL OPPN**

##### **1. OPIS MEJE OBMOČJA**

##### **3. člen (območje OPPN)**

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahaja del zemljišča s parcelno številko 226/1, k.o. Gabernik (743).

(3) Obravnavano območje je opredeljeno z namensko rabo K2- druga kmetijska zemljišča. Območje kmetije ima opredeljeno namensko rabo RG-stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev.

(4) Površina območja OPPN obsega ca 11.945 m<sup>2</sup>.

(5) Ureditve navedene v 2. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

#### **4. člen** **(obstoječe razmere in namenska raba območja)**

(1) Območje predvidenega OPPN z vidika usmerjanja prostorskega razvoja ureja Dolgoročni plan-prostorski del-občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11) in Odlok o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica -1 (uradno prečiščeno besedilo, Uradni list RS, št. 34/15, 85/15 in 67/18).

(2) Obravnavano območje je opredeljeno z namensko rabo K2-druga kmetijska zemljišča. Območje kmetije ima opredeljeno namensko rabo RG-stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev. Del obstoječih objektov je locirano na kmetijskih zemljiščih.

## **2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **5. člen** **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJL.

(2) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

#### **6. člen** **(dopustne dejavnosti)**

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti.

Dopustne so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo in ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili.

#### **7. člen** **(dopustne gradnje in vrste dopustnih objektov)**

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnje objektov, opredeljenih s tem OPPN:

- 12711 stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,

- 12712 stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za

katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere

je treba izvesti presojo vplivov na okolje,

- 12713 stavbe za skladiščenje pridelka (silos)

- 12714 stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,

- 12510 le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne,

mlekarnice, ipd.)

- rekonstrukcije objektov,

- dozidave objektov,

- vzdrževanje objektov,

- odstranitve objektov,

- gradnje objektov in naprav komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, preureditev obstoječih vodov,



- gradnje objektov prometne infrastrukture (gradnja dovoznih cest in manipulativnih površin),
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih površin,
- gradnja pomožnih objektov kot dopolnitev funkcije osnovnega objekta se lahko izvede kot prizidave k osnovnemu objektu ali kot enostavni in nezahtevni objekt in sicer:
  - nestanovanjske kmetijske stavbe za potrebe osnovne kmetijske dejavnosti,
  - nadstrešnice,
  - rezervoarji, silosi,
  - ograje, podporni zidovi,
  - vodnjaki, vodni zbiralnik,
  - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
  - nasipi, izkopi, utrjene površine, utrjene brežine.

### **8. člen (zasnova)**

- (1) Urbanistična zasnova območja izhaja predvsem iz oblike parcele in konfiguracije terena, ki narekuje umestitev objektov podolgovatega tlorisa. Orientira se vzporedno s plastnicami terena.
- (2) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
  - maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, možna je gradnja nižjih objektov, ali objektov brez kleti.

### **9. člen (odmiki od sosednjih zemljišč)**

- (1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:
- najmanj 4,0 m – za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
  - najmanj 1,5 m – za enostavne in nezahtevne objekte, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave
  - 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, vodno zajetje, pomožne komunalne objekte in pomožne objekte, namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolje in naravnih pojavov.
- (2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

### **10. člen (pogoji načrtovane ureditve)**

Likovno-prostorska zasnova objektov v veliki meri izhaja iz njihove funkcije. Vodilo oblikovanja obravnavanega prostora so obstoječi objekti kmetijske proizvodnje, katerim mora slediti oblikovanje novih objektov.

Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris,
- dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Višinski gabariti:

- največ (K) + P,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi prevladujoči vertikalni gabarit stavb v območju OPPN.

Gabariti so razvidni iz grafične priloge št. 5: Ureditvena situacija območja.

V grafičnem delu OPPN so vrisane gradbene meje objektov, ki določajo največjo tlorisno velikost stavb. Gradbene meje lahko presegajo posamezni manjši deli stavbe (npr. nadstrešek pred vhomom, črpališče in podobno).

Streha:

- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
- naklon streh je dovoljen v razponu od 25° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh znotraj območja OPPN,
- strešna kritina je lahko opečne, temno do srednje sive ali rjave barve,

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
- pri oblikovanju fasad se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd.).

Dovoljena je uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Oblikovanje lesenih arhitekturnih elementov mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja, lahko tudi na sodoben način.

Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone, npr. črna, žive barve kot so rdeča, vijolična, oranžna, travniško zelena, turkizno modra in druge žive barve. Dopustna je uporaba fotonapetostnih modulov.

Temeljenje objektov:

Izdelano je bilo Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 226/1 k.o. Gabernik (naloga št. geo.geom.poroč. Gabrnik-XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.),. Izsledke geološko-geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

#### **11. člen**

##### **(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela)**

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljenja postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (3) Dopustni pomožni objekti se gradijo znotraj opredeljene gradbene meje in po namenu in velikosti ne presegajo osnovnega objekta.
- (4) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.
- (5) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
  - rekonstrukcije objektov in naprav,
  - sprememba namembnosti.

#### **12. člen**

##### **(ureditev zunanjih površin)**

- (1) Dostopi in dovozi se uredijo preko obstoječih dovoznih priključkov in manipulativnih površin s JV smeri z javne poti JP 943821 Gabernik-Zgornja Polskava (Gubčeva ulica).
- (2) Dovozi priključek in manipulativne površine so prevozne okrog objektov, se izvedejo v makadamski obliki ali se asfaltirajo oziroma tlakujejo.
- (3) Podporni zidovi glede na konfiguracijo terena niso načrtovani, morebitni podporni zid se lahko izvede ob južnem robu območja, primerneje je teren urediti z brežino. V primeru gradnje podpornega zidu je le-tega potrebno ozeleniti.
- (4) Ograje na območju so lahko mrežne, lesene, na stiku z obstoječim stanovanjskim objektom (vzhodni del) tudi zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali perforiranimi polnili iz sodobnih materialov ali prednostno z zasaditvijo živice za katero se uporabi avtohtone rastlinske vrste. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno.
- (5) Zunanje površine se uredi sonaravno, z zatravljenimi površinami in ozelenitvijo z avtohtonimi vrstami rastlin; ohranja se odprte travnate površine, členjene s sklenjenimi živicami (sadnega) drevja, stari sadovnjaki in drugi elementi krajlin. Južni rob območja se ozeleni in gosteje zasadi z drevjem in grmovnicami kot zeleni tampon proti

stanovanjski pozidavi. Drevesa morajo biti najmanj za polovico končne širine krošnje odmaknjene od parcelnih mej sosedov.

### **3. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **13. člen (splošne določbe)**

- (1) Predvideno rešitev kmetije se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.
- (2) Na mestih križanj načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.
- (3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.
- (4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev e obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.
- (5) V času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.
- (6) Upravljavec lokalne ceste oziroma javne poti ne zagotavlja zaščite pred vplivi obratovanja in vzdrževanja lokalne ceste oziroma javne poti ob gradnji in uporabi objektov in naprav na območju OPPN. Izvedba vseh ukrepov kot posledica novogradnje je obveznost investitorja novogradnje.
- (7) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa prostorski akt na tem območju, če niso v nasprotju z določili tega odloka.

#### **14. člen (podrobne določbe glede prometnih ureditev)**

- (1) Na območju OPPN se ne načrtuje novega priključevanja na javno pot JP 943821 Gabernik-Zgornja Polskava (Gubčeva ulica). V kolikor obstoječ priključek ni izveden v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste, je potrebna rekonstrukcija cestnega priključka v skladu s predpisi.
- (2) Za vse posege v območju varovalnega pasu javne poti, je potrebno pridobiti soglasje upravljavca.
- (3) Padavinske in druge odpadne vode s predmetnega območja ne smejo biti speljane v naprave za odvajanje ceste in cestnega telesa.
- (4) Pri načrtovanju, gradnji in obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest.

#### **15. člen (parkirne površine)**

Parkirne površine se zagotovijo na obstoječih in predvidenih manipulativnih površinah kmetijskega gospodarstva.

#### **16. člen (vodovodno omrežje)**

- (1) Območje OPPN se naveže na lasten vodni vir. Neposredna raba vode za lastno oskrbo s pitno vodo s klasifikacijsko številko vrste rabe vode 1.1.1. za nestanovanjsko stavbo je možna na podlagi vodnega dovoljenja izdanega s strani Ministrstva za okolje in prostor. Za odjem vode za nestanovanjsko stavbo se zagotovi samostojno merilno mesto.
- (2) Dovolji se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin, požarne vode, ipd. Dovoljeno in priporočeno je zbiranje in uporaba deževnice za sanitarno vodo, zalivanje zelenic, itd.

(3) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju občine Slovenska Bistrica, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov.

#### **17. člen (kanalizacijsko omrežje)**

- (1) V območju obdelave ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.
- (2) Komunalnih odpadnih vod iz kmetijskih objektov ne bo. OPPN ne vključuje bivalnih prostorov kmetije, zato posebni ukrepi za odvajanje odpadnih z bivalnega dela kmetije niso predvideni.
- (3) Odpadne vode iz hleva-gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojišču.
- (4) Del padavinskih vod s strehe se odvaja v zbiralni deževnice pod pritličjem hleva. Padavinske vode iz obravnavanega območja (strehe, utrjene površine) se ponika, ponikalnice locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Možnost ponikanja je razvidna iz geološko geomehanskega poročila (izdelal Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. XI/2021, november 2021). Onesnažene vode je potrebno pred iztokom očistiti na lovilcu olj.
- (5) Pri načrtovanju, odvajanju in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

#### **18. člen (ogrevanje, prezračevanje)**

Ogrevanje hlevov ni predvideno, prezračevanje je naravno.

#### **19. člen (elektroenergetsko omrežje)**

- (1) OPPN ne predvideva povečanja priključne moči. V primeru povečanja priključne moči si mora investitor pridobiti novo soglasje za priključitev.
- (2) Na obravnavanem območju se lahko nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d., ki jih je treba med gradnjo ustrezno zaščititi. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.
- (3) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

#### **20. člen (telekomunikacijsko omrežje)**

- (1) Območje kmetije je že priključeno na telekomunikacijsko omrežje, dodatna priključevanja niso predvidena.
- (2) Na obravnavanem območju se lahko nahajajo obstoječi telekomunikacijski vodi, ki jih je treba med gradnjo ustrezno zaščititi. Celotno telekomunikacijsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je v fazi projektne dokumentacije potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

#### **21. člen (odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Območje kmetije je že priključeno na sistem odvoza komunalnih odpadkov. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Slovenska Bistrica ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.
- (2) V času izvajanja gradbenih del mora investitor z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

#### **4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE**

##### **22. člen (ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)**

- (1) V območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska ali druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

##### **23. člen (ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

#### **5. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV**

##### **24. člen (varovanje kakovosti zunanjega zraka)**

- (1) Območje občine spada po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka v I. stopnjo onesnaženosti.
- (2) Objekti na območju OPPN morajo biti po svoji dejavnosti ekološko čisti, koncentracija smradu iz hleva, ki se sprošča v okolje, pri takem sistemu ne sme biti velika, oziroma mora biti zaradi zračnosti in velikosti hleva-kapaciteti zraka, minimalna. Nekaj več smradu se lahko sprostijo ob mešanju in črpanju gnojevke in gnojnice ter odvozu gnojevke in gnoja na travniške in njivske površine – 2x letno.
- (3) Prezračevanje prostorov hleva mora biti primerno in glede na namensko uporabo ustrezno urejeno – naravno in trajno vzgonsko. Prezračevanje se izvede tako, da se hladni zrak dovaja preko vetrnih zaves-mrež, ki preprečuje direktni udar hladnega zraka do živali, oziroma preko nameščenih podokenskih zračnih odprtin, ali izpod kapi strehe ter odvodom toplega zraka preko slemenskega zračnika po celotni dolžini hleva.
- (4) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil. mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:
- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženja materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
  - preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov,
  - upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (5) Za preprečitev širjenja vonjav proti stanovanjskim objektom se uredi prezračevanje ter umesti skladišče gnoja in gnojevke stran od stanovanjskih objektov to je na SZ strani OPPN.
- (6) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dovoljeni.

##### **25. člen (varstvo voda)**

- (1) Območje obravnave se nahaja na območju varovanja podtalnice. Obravnavano območje leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za

vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13, 79/15 in 182/20).

Posegi na vodna in priobalna zemljišča so dovoljeni za posege, ki so opredeljeni v 37. členu Zakona o vodah.

(2) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s parkirnih površin in streh objektov, in
- industrijske odpadne vode.

Odvajanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

(3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- izkopi gradbenih jam predvidenih objektov morajo biti izvedeni najmanj 2.0 m nad najvišjo koto podzemne vode;
- treba je izvesti ločen sistem odvajanja odpadnih voda;
- padavinske vode je treba voditi v zbiralnik deževnice, višek se vodi v sistem ponikovalnice;
- odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilca olj iz katerega se nato odpadne padavinske vode speljejo v predvideno ponikovalnico;
- industrijske odpadne vode se odvajajo v za to posebej pripravljene objekte (laguna, gnojlišče);
- pri gradnji se ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz iz gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in voda zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- ob večjem deževju je treba izvajanje del z gradbenimi stroji v območju gradbene jame prekiniti, da se v primeru nesreče (npr.: v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Enaki ukrepi so potrebni za vse delovne stroje, ki bodo v času gradnje opravljali dela izven območja posega;
- investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(4) Izdelana je bila revidirana Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode (naloga št. XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

(5) Projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja je, s strani Kmetijsko svetovalne službe pristojnega Živinorejskega zavoda, treba priložiti ustreznemu programu z gnojilnim načrtom (Ekološka presoja vpliva reje živali na okolje), iz katerega mora biti razvidno predvsem:

- potrebna kapaciteta predvidene gnojne jame za polletno skladiščenje gnojevke,
- možnost neobremenjenega gnojenja z upoštevanjem končnega staleža živali ter
- zadostnost in lokacija razpoložljivih kmetijskih površin za predvideno gnojenje. Iz gnojilnega načrta mora biti jasno razvidno, da pri gnojenju niso presežene mejne vrednosti, določene z Uredbo o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15 in 12/17).

(5) Silosi in gnojne jame se obvezno izvedejo v nepropustni izvedbi.

(6) Prostori in mesta med gradnjo in obratovanjem, kjer se bodo pretakale, skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnimi skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo ter dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi. V kolikor obstaja verjetnost onesnaženja požarnih vod z nevarnimi snovmi, mora biti zajem le-teh urejen na enak način.

(7) Izdelano je bilo Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 226/1 k.o. Gabernik (naloge št. geo.geom.poroč. Gabrnik-XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke geološko-geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

#### **26. člen** **(ravnanje s plodnim delom tal)**

(1) Posegi v tla se načrtujejo in izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina. Rodovita zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

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

#### **27. člen** **(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)**

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati že pri samem postopku nastajanja. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

Na območju OPPN ni predvideno posebno zbiranje komunalnih odpadkov, saj se odpadki zbirajo že znotraj kmetije. Zbiranje in odvoz odpadkov je ustrezno urejeno v skladu s pravili izvajalce občinske javne službe.

#### **28. člen** **(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)**

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

#### **29. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

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

### **6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

#### **30. člen** **(dostopi za komunalna in intervencijska vozila)**

Za dostop intervencijskih vozil do objekta na območju služi prometno omrežje območja. Intervencijske poti morajo biti vedno proste in vzdrževane skladno s predpisi, tudi v posebnih razmerah (sneg, poledica, izredne situacije).

#### **31. člen**

### **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Območje je opredeljeno kot erozijsko ogroženo, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi.
- (2) Izdelano je bilo Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 226/1 k.o. Gabernik (naloga št. geo.geom.poroč. Gabrnik-XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke geološko-geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.
- (3) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

### **32. člen (varstvo pred požarom)**

- (1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.
- (3) Skladiščenje vnetljivih in eksplozivnih snovi na območju ni dovoljeno.
- (4) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (5) 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.
- (6) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega odmika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.
- (7) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z dovozom s cisternami.

### **33. člen (potresna varnost)**

- (1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,1 g in uvrščenost območja v območje VII. stopnje MCS (Mercalli-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov
- (2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

## **VIII. NAČRT PARCELACIJE**

### **34. člen (parcelacija)**

- (1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela glede na namembnost in velikost ter obliko načrtovanega objekta. Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu akta.
- (2) Gradbene parcele se lahko po potrebi združujejo in delijo, pri čemer se površine za razvoj objektov smiselno prilagodijo novi situaciji.
- (3) Za zemljiške parcele, kjer gradbene parcele niso določene, se upošteva obstoječe zemljiške parcele, ki se lahko po potrebi delijo ali združujejo.
- (4) Dovoljeno je odstopanje od parcelacije, določene v grafičnem delu akta (prilagajanje parcelacije), v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi, obstoječi objekti, ipd.).



## **7. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **35. člen (faznost izvedbe)**

- (1) Faznost izvedbe ureditev in gradenj je dovoljena tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.
- (2) Za gradnjo na posameznih parcelah, predvidenih v OPPN, so dovoljene tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. Zčasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posega predlagana rešitev in občina.

## **8. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **36. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljalcev.
- (2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.
- (3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- (4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.
- (5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepanje oziroma posredovanje pristojnih služb.

## **9. ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **37. člen (dopustna odstopanja)**

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.
- (3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.
- (4) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmožljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.
- (5) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustrežnejše rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.
- (6) Pri gradnji manipulacijskih površin v območju OPPN je dovoljeno odstopanje od poteka cest v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev, vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

## **10. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

**38. člen**  
**(prenehanje veljavnosti OPPN)**

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet Občine Slovenska Bistrica, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja predmetno enoto urejanja prostora.

**III. KONČNE DOLOČBE**

**39. člen**  
**(vpogled v OPPN)**

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Občine Slovenska Bistrica. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

**40. člen**  
**(nadzorstvo)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**41. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

ID:1603  
Številka:  
Datum:

Župan  
Občine Slovenska Bistrica  
dr. Ivan Žagar l.r.

# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID 100328264 V GABERNIKU



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: februar 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA ŠIRITEV  
KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT.  
KMG-MID 100328264 V GABERNIKU**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **IBIS d.o.o.**  
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica

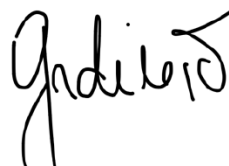
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 69/AK-2021-EE

IZDELANO: februar 2022

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

### ***Tekstualni del:***

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	17
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	17
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	17
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura .....	18
4.1.2.1. Cestno omrežje .....	18
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	18
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje .....	18
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje .....	19
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje .....	19
4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje .....	19
4.1.2.7. Odstranjevanje odpadkov .....	19
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	21
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	22
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	23
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKO JAVNE INFRASTRUKTURE .....	24
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....	25

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v naselju .....	12
Slika 2: Pogled na lokacijo širitve za potrebe hleva .....	13
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	16
Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .....	20

## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. 100328264 v Gaberniku; (v nadaljevanju: OPPN).

Kmetija Cveček leži v naselju Gabernik, ki se nahaja v vzhodnem delu Občine Slovenska Bistrica, cca. 7 km od mesta Slovenska Bistrica. Naselje spada v Krajevno skupnost Zgornja Polskava.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik. Predlog je opredeljena na območju drugih kmetijskih zemljišč. Poseg predvideva površino cca. 8.143 m<sup>2</sup>, skupaj z obstoječim stavbnim zemljiščem bi ureditveno območje OPPN obsegalo 11.945 m<sup>2</sup>, kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije. Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva za cca. 150 GVŽ za krave molznice, hlev za teleta in izgradnja nove jame za gnojevko, v območje pa se zajame tudi obstoječe koritaste silose, ki se dodatno dogradijo (2 ali 3 vzporedni silosi), obstoječa strojna lop, ki je predvidena za širitev in obstoječi hlev za govejo živino.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Faznost izvedbe ureditve in gradenj je dovoljenja tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene širitvi kmetije, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.



## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
  - **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gabrniku, (izdelal Ibis d.o.o., št. naloge 32/2019-2 OPPN, december 2021); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;

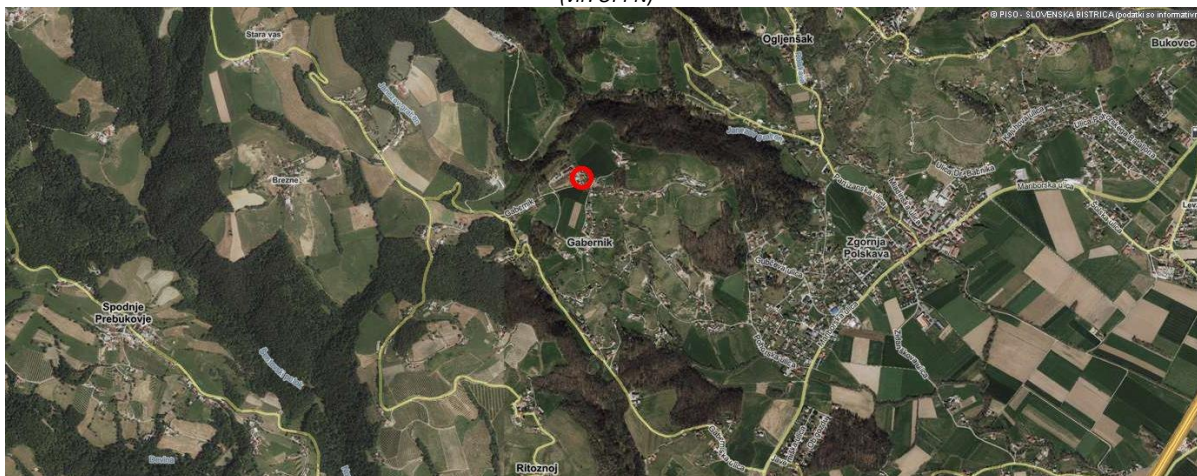
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Kmetija Cveček leži v naselju Gabernik, ki se nahaja v vzhodnem delu Občine Slovenska Bistrica, cca. 7 km od mesta Slovenska Bistrica. Naselje spada v Krajevno skupnost Zgornja Polskava. Po podatkih statističnega urada RS je imelo naselje v letu 2019-605 prebivalcev.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v naselju**  
(vir: OPPN)



Objekti obravnavane kmetije so locirani na SZ robu naselja Gabernik, na zemljišču s parc. št. 226/1 in delu parc. št. 109/3 obe k.o. 743-Gabernik (površina 1.580,70 m<sup>2</sup>), v območju razpršene gradnje. Faktor pozidanosti je visok, kmetija na obstoječi lokaciji znotraj območja stavbnih zemljišč nima več možnosti širitve. V okviru parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik so zgrajeni tudi koritasti silosi.

Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obsega ki obsega 60 ha zemljišč, od tega 30 ha lastnih obdelovalnih površin in 5 ha gozda. V najemu imajo še cca 30 ha obdelovalne zemlje. Trenutno redijo 187.4 GVŽ, od tega 133 krav molznic, 136 mlade živine za nadaljnjo rejo. Kmetija je družinska kmetija.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik. Predlog je opredeljena na območju drugih kmetijskih zemljišč. Poseg predvideva površino cca. 8.143 m<sup>2</sup>, skupaj z obstoječim stavbnim zemljiščem bi ureditveno območje OPPN obsegalo 11.945 m<sup>2</sup>, kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije. Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva za cca. 150 GVŽ za krave molznice, hlev za teleta in izgradnja nove jame za gnojevko, v območje pa se zajame tudi obstoječe koritaste silose, ki se dodatno dogradijo (2 ali 3 vzporedni silosi), obstoječa strojna lop, ki je predvidena za širitev in obstoječi hlev za govejo živino.

## Slika 2: Pogled na lokacijo širitve za potrebe hleva

(vir: OPPN)



Predlog širitve bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov ter ureditev. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi.

Območje obravnavanih parcel je glede na planski dokument opredeljeno kot druga kmetijska zemljišča -K2 in delno kot stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev-RG.

### **Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov**

#### Dopustne dejavnosti:

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti.

Dopustne so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo in ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve,
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil,
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili.

#### Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnje objektov, opredeljenih s tem OPPN:

- 12711 stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,

- 12712 stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere
  - je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
  - 12713 stavbe za skladiščenje pridelka (silos)
  - 12714 stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,
  - 12510 le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarnice, ipd.)
- rekonstrukcije objektov,
- dozidave objektov,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov,
- gradnje objektov in naprav komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, preureditev obstoječih vodov,
- gradnje objektov prometne infrastrukture (gradnja dovoznih cest in manipulativnih površin),
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih površin,
- gradnja pomožnih objektov kot dopolnitev funkcije osnovnega objekta se lahko izvede kot prizidave k osnovnemu objektu ali kot enostavni in nezahtevni objekt in sicer:
  - nestanovanjske kmetijske stavbe za potrebe osnovne kmetijske dejavnosti,
  - nadstrešnice,
  - rezervoarji, silosi,
  - ograje, podporni zidovi,
  - vodnjaki, vodni zbiralnik,
  - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
  - nasipi, izkopi, utrjene površine, utrjene brežine.

#### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Likovno-prostorska zasnova objektov v veliki meri izhaja iz njihove funkcije. Vodilo oblikovanja obravnavanega prostora so obstoječi objekti kmetijske proizvodnje, katerim mora slediti oblikovanje novih objektov.

Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris,
- dovoljeni so izsidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Višinski gabariti:

- največ (K) + P,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi prevladujoči vertikalni gabariti stavb v območju OPPN.

V grafičnem delu OPPN so vrisane gradbene meje objektov, ki določajo največjo tlorisno velikost stavb. Gradbene meje lahko presegajo posamezni manjši deli stavbe (npr. nadstrešek pred vhodom, črpališče in podobno).

Streha:

- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
- naklon streh je dovoljen v razponu od 25° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh znotraj območja OPPN,



–strešna kritina je lahko opečne, temno do srednje sive ali rjave barve,

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

–oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,

–pri oblikovanju fasad se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd.).

Dovoljena je uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Oblikovanje lesenih arhitekturnih elementov mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja, lahko tudi na sodoben način.

Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone, npr. črna, žive barve kot so rdeča, vijolična, oranžna, travniško zelena, turkizno modra in druge žive barve. Dopustna je uporaba fotonapetostnih modulov.

#### Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljenja postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela. Dopustni pomožni objekti se gradijo znotraj opredeljene gradbene meje in po namenu in velikosti ne presegajo osnovnega objekta.

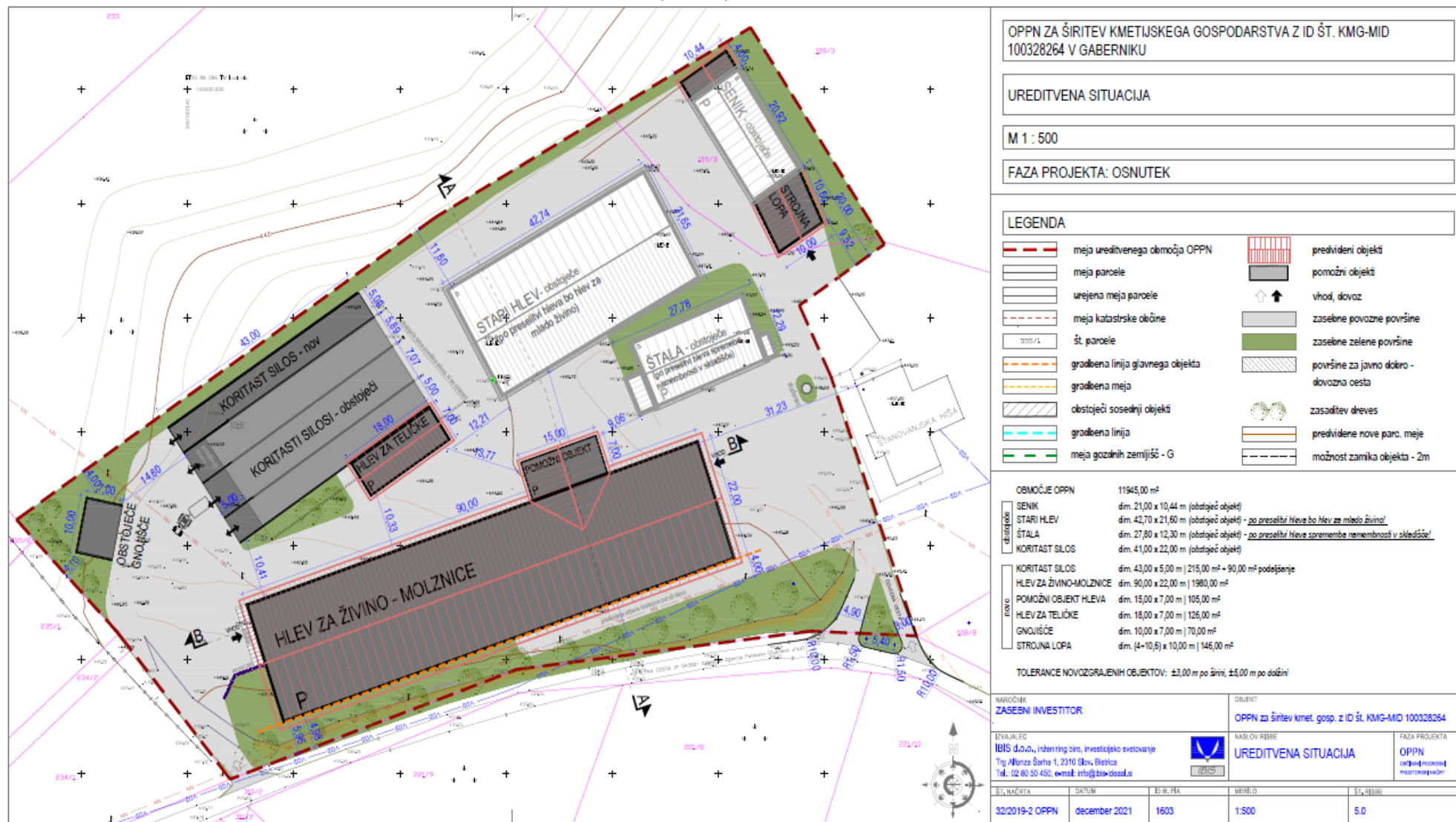
Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija  
(vir: OPPN)



OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID 100328264 V GABERNIKU

UREDITVENA SITUACIJA

M 1 : 500

FAZA PROJEKTA: OSNUTEK

**LEGENDA**

- meja ureditvenega območja OPPN
- meja parcele
- urejena meja parcele
- meja katastrske občine
- št. parcele
- gradbena linija glavnega objekta
- gradbena meja
- obstoječi sosednji objekti
- gradbena linija
- meja gozdnih zemljišč - G
- predvideni objekti
- pomožni objekti
- vhod, dovoz
- zasebne povzorne površine
- zasebne zelene površine
- površine za javno dobro - dlovozna cesta
- zasaditev dreves
- predvidene nove parc. meje
- možnost zamika objekta - 2m

**OSMOČJE OPPN** 11945,00 m<sup>2</sup>

**obstoječi objekti:**

- SENK dim. 21,00 x 10,44 m (obstoječi objekt)
- STARI HLEV dim. 42,70 x 21,60 m (obstoječi objekt) - *po preselitvi hleva bo hlev za mlado živino!*
- ŠTALA dim. 27,80 x 12,30 m (obstoječi objekt) - *po preselitvi hleva sprememba namembnosti v skladu!*
- KORITAST SILOS dim. 41,00 x 22,00 m (obstoječi objekt)

**novi objekti:**

- KORITAST SILOS dim. 43,00 x 5,00 m | 215,00 m<sup>2</sup> + 90,00 m<sup>2</sup> podejšanje
- HLEV ZA ŽIVINO-MOLZNICE dim. 90,00 x 22,00 m | 1980,00 m<sup>2</sup>
- POMOŽNI OBJEKT HLEVA dim. 15,00 x 7,00 m | 105,00 m<sup>2</sup>
- HLEV ZA TELIČKE dim. 18,00 x 7,00 m | 126,00 m<sup>2</sup>
- GNOVIŠČE dim. 10,00 x 7,00 m | 70,00 m<sup>2</sup>
- STROJNA LOPA dim. (4+10,5) x 10,00 m | 146,00 m<sup>2</sup>

TOLERANCE NOVOZGRAJENIH OBJEKTOV: ±3,00 m po širini, ±5,00 m po dolžini

NAROČNIK: ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT: OPPN za širitev kmet. gosp. z ID št. KMG-MID 100328264

IZVAJALCO: IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
Trg Alfanca Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
Tel.: 02 80 50 430, e-mail: info@ibis-ossad.si

NASLOV FIBE: UREDITVENA SITUACIJA

FAZA PROJEKTA: OPPN (skladno s prostorskim načrtom)

ŠT. NARISU	DATUM	IS. št. PLA	VERZIJO	ŠT. SIBRE
32/2019-2 OPPN	december 2021	1603	1:500	5.0

## **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

#### **4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve**

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

##### **4.1.2.1. Cestno omrežje**

Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju.

##### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Območje OPPN se naveže na lasten vodni vir.

##### **4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje**

Na območju urejanja je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu.

Komunalnih odpadnih vod iz kmetijskih objektov ne bo. OPPN ne vključuje bivalnih prostorov kmetije, zato posebni ukrepi za odvajanje odpadnih z bivalnega dela kmetije niso predvideni.

Odpadne vode iz hleva-gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojišču.

Del padavinskih vod s strehe se odvaja v zbiralni deževnice pod pritličjem hleva. Padavinske vode iz obravnavanega območja (strehe, utrjene površine) se ponika, ponikalnice locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

#### **4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje**

OPPN ne predvideva povečanja priključne moči. V primeru povečanja priključne moči si mora investitor pridobiti novo soglasje za priključitev.

#### **4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje**

V bližini in na območju posega potekajo obstoječe telekomunikacijske instalacije. Območje kmetije je že priključeno na telekomunikacijsko omrežje, dodatna priključevanja niso predvidena.

#### **4.1.2.6. Ogrevanje in hlajenje**

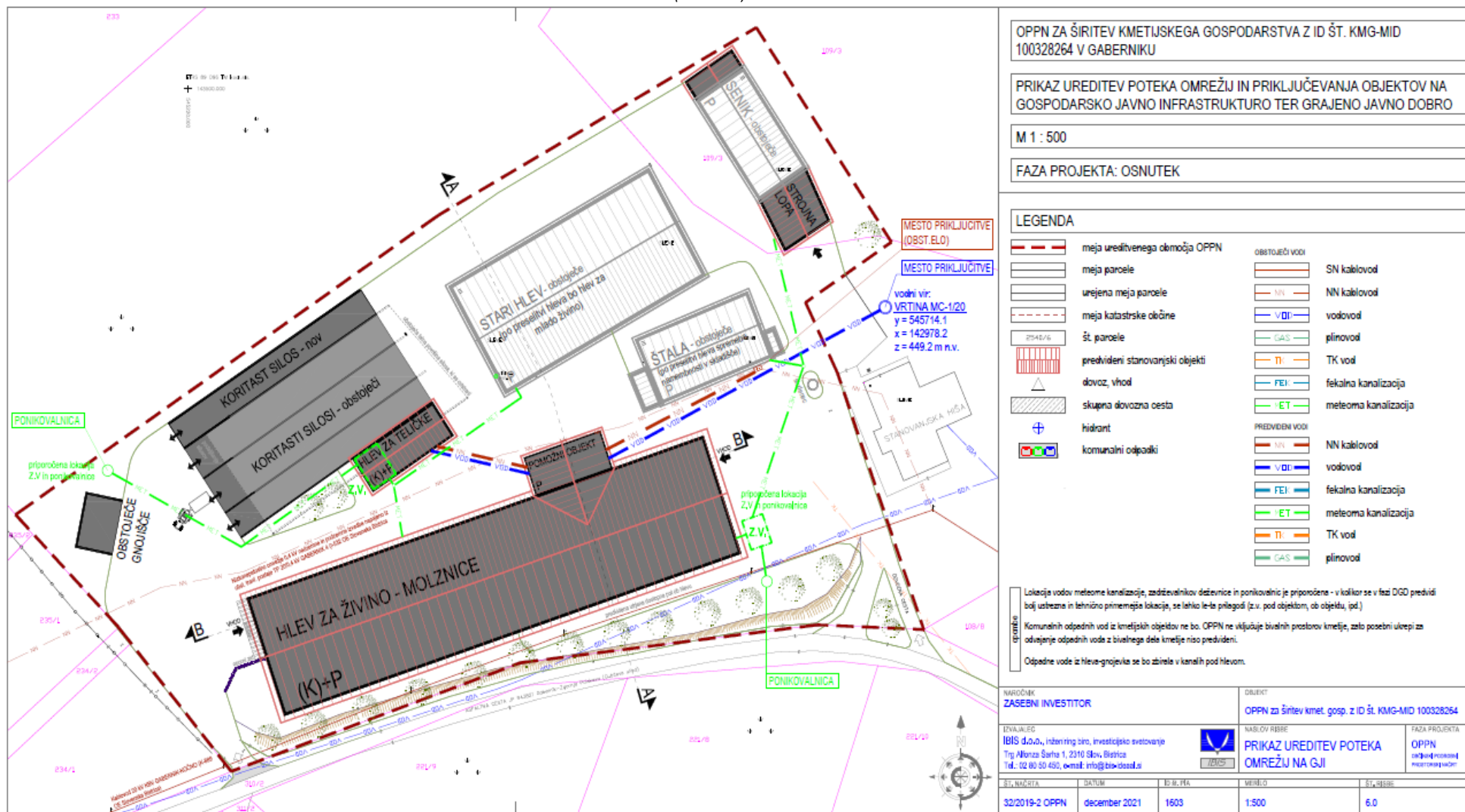
Ogrevanje hlevov ni predvideno, prezračevanje je naravno.

#### **4.1.2.7. Odstranjevanje odpadkov**

Območje kmetije je že priključeno na sistem odvoza komunalnih odpadkov. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Slovenska Bistrica ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



#### **4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike**

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

## **4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**



### **4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

**Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

Faznost izvedbe ureditve in gradenj je dovoljenja tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

Gradnja stanovanjskega objekta je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za hlev in skladišče.

Za gradnjo na posameznih parcelah, predvidenih v OPPN, so dovoljene tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. Zčasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnost posega predlagana rešitev in občina.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene širitvi kmetije, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**

## POVZETEK ZA JAVNOST -POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

### 0. Uvod

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo kmetijskih objektov in naprav v okviru širitve obstoječega kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264, v občini Slovenska Bistrica.

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik. Predlog je opredeljena na območju drugih kmetijskih zemljišč. Poseg predvideva površino cca. 8.143 m<sup>2</sup>, skupaj z obstoječim stavbnim zemljiščem bi ureditveno območje OPPN obsegalo 11.945 m<sup>2</sup>, kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije. Na območju je izdelana zasnova, ki predvideva gradnjo hleva za cca. 150 GVŽ za krave molznice, hlev za teleta in izgradnja nove jame za gnojevko, v območje pa se zajame tudi obstoječe koritaste silose, ki se dodatno dogradijo (2 ali 3 vzporedni silosi), obstoječa strojna lopa, ki je predvidena za širitev in obstoječa hleva za govejo živino. Obstoječi starejši hlev se po preselitvi predvidi sprememba namembnosti v skladišče pridelkov, drugi hlev pa se nameni kot hlev za mlado živino, v okviru predvidenih skupnih kvot živali. Predvidena je tudi možnost gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s programom kmetije-objekti in naprave za potrebe kmetije.

Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi.

Predlog širitve bi omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov ter ureditev. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

V območje se lahko zajamejo tudi neposredne okoliške parcele za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture. V primeru iskanja drugačnih rešitev se v območje obdelave lahko dodajo manjkajoča zemljišča, na katera bi se eventualno posegalo.

### 1. Podlage za pripravo OPPN

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski predpisi ter občinski akti:

- Zakon o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt in 61/17-ZUreP-2)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega in srednjeročnega plana-prostorski del Občine Slovenska Bistrica, dopolnjen 2003 (Uradni list SRS, št. 27/85 in Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 35/96, 41/97, 72/99, 59/03 in 131/2004)
- Uredba o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20)
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100328264 v Gaberniku, št. 3505-11/2019-5-1032, z dne 5.2.2020 (objavljeno v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 10/2020, z dne 06.03.2020)

a) Zakon o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), ki v 338. členu določa, da se ZUreP-2 uporablja za dokončanje postopkov,

b) Zakon o urejanju prostora -ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 in 20/22), ki v 119. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta; v 115. členu med drugim določa, da občina po potrditvi predloga občinski prostorski načrt sprejme z odlokom, in v drugi alineji četrtega odstavka 289. člena določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski

podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi.

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

### Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Predlagana širitev kmetije je v okviru na parc. št. 226/1, k.o. 743-Gabernik. Predlog je opredeljena na območju drugih kmetijskih zemljišč. Poseg predvideva površino cca. 8.143 m<sup>2</sup>, skupaj z obstoječim stavbnim zemljiščem bi ureditveno območje OPPN obsegalo 11.945 m<sup>2</sup>, kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije. Lokacija širitve je ob obstoječi kmetiji. Sama kmetija je ob robu naselja od koder se naprej razprostira odprta krajina, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi.

OPPN predvideva gradnjo hleva za cca. 150 GVŽ za krave molznice, hlev za teleta in izgradnja nove jame za gnojevko, v območje pa se zajame tudi obstoječe koritaste silose, ki se dodatno dogradijo (2 ali 3 vzporedni silosi), obstoječa strojna lopa, ki je predvidena za širitev in obstoječa hleva za govejo živino. Obstoječi starejši hlev se po preselitvi predvidi sprememba namembnosti v skladišče pridelkov, drugi hlev pa se nameni kot hlev za mlado živino, v okviru predvidenih skupnih kvot živali. Trenutno redijo 186,29 GVŽ, od tega 139 krav molznic, 134 mlade živine za nadaljnjo rejo. Z nameravano investicijo načrtujejo enakomernejši razporeditev živali po posameznih kategorijah. Skupen stalež se bo po investiciji povečal od sedanjih 186,29 na 189,99 GVŽ, torej le za 3,6 GVŽ.

OPPN bo omogočil gradnjo kmetijski proizvodnji namenjenih objektov in njihovih spremljevalnih objektov ter ureditev. Prostor bivanju ne bo namenjen, saj je nov stanovanjski objekt v neposredni bližini obstoječih gospodarskih objektov.

Predvidena gradnja je skladna z določili DP občine.

### Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Dopustne dejavnosti:

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne dejavnosti kmetijstva in s kmetijstvom povezane predelovalne dejavnosti ter spremljajoče dejavnosti trgovine in storitev, kadar te dopolnjujejo izvajanje osnovne kmetijske in s kmetijstvom povezane dejavnosti.

Dopustne so:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo in ribištvo: 01 Kmetijska proizvodnja in lov ter z njima povezane storitve
- C Predelovalne dejavnosti: 10 Proizvodnja živil
- G Trgovina: 47.290 Druga trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:

- novogradnje objektov, opredeljenih s tem OPPN:

- 12711 stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče,
- 12712 stavbe za rejo živali, vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje,
- 12713 stavbe za skladiščenje pridelka (silos)
- 12714 stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije,
- 12510 le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja, oljarne, kisarne, mlekarne, ipd.)

- rekonstrukcije objektov,

- dozidave objektov,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitve objektov,
- gradnje objektov in naprav komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, preureditev obstoječih vodov,
- gradnje objektov prometne infrastrukture (gradnja dovoznih cest in manipulativnih površin),
- urejanje utrjenih zunanjih in zelenih površin,
- gradnja pomožnih objektov kot dopolnitev funkcije osnovnega objekta se lahko izvede kot prizidave k osnovnemu objektu ali kot enostavni in nezahtevni objekt in sicer:
  - nestanovanjske kmetijske stavbe za potrebe osnovne kmetijske dejavnosti,
  - nadstrešnice,
  - rezervoarji, silosi,
  - ograje, podporni zidovi,
  - vodnjaki, vodni zbiralnik,
  - priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture,
  - nasipi, izkopi, utrjene površine, utrjene brežine.

#### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Likovno-prostorska zasnova objektov v veliki meri izhaja iz njihove funkcije. Vodilo oblikovanja obravnavanega prostora so obstoječi objekti kmetijske proizvodnje, katerim mora slediti oblikovanje novih objektov.

Tlorisni gabariti:

- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris,
- dovoljeni so izsidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah.

Višinski gabariti:

- največ (K) + P,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi prevladujoči vertikalni gabarit stavb v območju OPPN.

Gabariti so razvidni iz grafične priloge št. 5: Ureditvena situacija območja.

V grafičnem delu OPPN so vrisane gradbene meje objektov, ki določajo največjo tlorisno velikost stavb. Gradbene meje lahko presegajo posamezni manjši deli stavbe (npr. nadstrešek pred vhomom, črpališče in podobno).

Streha:

- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni,
  - naklon streh je dovoljen v razponu od 25° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh znotraj območja OPPN,
  - strešna kritina je lahko opečne, temno do srednje sive ali rjave barve,

Arhitektonsko oblikovanje stavb:

- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,
  - pri oblikovanju fasad se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd.).

Dovoljena je uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). Oblikovanje lesenih arhitekturnih elementov mora izhajati iz lokalne tradicije oblikovanja, lahko tudi na sodoben način.

Prepovedana je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone, npr. črna, žive barve kot so rdeča, vijolična, oranžna, travniško zelena, turkizno modra in druge žive barve. Dopustna je uporaba fotonapetostnih modulov.

### Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljenja postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo območja ter je mogoče opravljanje del, ki štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela. Dopusni pomožni objekti se gradijo znotraj opredeljene gradbene meje in po namenu in velikosti ne presegajo osnovnega objekta.

Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.

### **3. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

Predvideno širitev kmetije se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje.

#### **Promet**

Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu prometnemu režimu v območju.

#### **Oskrba z vodo**

Območje OPPN se naveže na lasten vodni vir. Investitorju je bila s strani Ministrstva za okolje in prostor podeljena vodna pravica z odločbo št. 35526-137/2022-3, z dne 11.10.2022, s katero se dovoljuje neposredna raba vode za lastno oskrbo s pitno vodo, klasifikacijska št. vrsta rabe vode 1.1.1, za nestanovanjsko stavbo na mestu določenem v Gauss-Krügerjevimi koordinatami: vrtina MC-1/20:Y=545714, X=142978; zemljišče s parc. št. 226/1 k.o. 743 - Gabernik, občina Slovenska Bistrica, v obsegu največ 19,5 m<sup>3</sup>/dan (0,3l/s), oziroma največ 7.137 m<sup>3</sup>/leto.

Izračun porabe vode pri domačih živalih ( 19,5 m<sup>3</sup>/dan pri maksimalnem številu GVŽ) izhaja iz Tehnološkega lista porabe pitne vode pri živalih, ki jih je pripravila Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, KGZ Ljubljana (vir: [Tehnološki list - Poraba vode pri domačih živalih - Novice | Kmetijsko gozdarski zavod Ljubljana - KGZ Ljubljana \(kgzs.si\)](https://lj.kgzs.si/novice/ArtMID/915/ArticleID/251) <https://lj.kgzs.si/novice/ArtMID/915/ArticleID/251>):

Povprečne dnevne potrebe po vodi...

Kategorije živali	Količina vode/dan
Krave - molznice	50-100 l
Presušene krave	40-60 l
Teleta	10-20 l
Goveji pitanci	20-60 l
Telice	25-40 l
Ovce	0-12 l
Plemenske svinje	12-25 l
Doječe kobile	40-60 l
Prašiči pitanci	6-12 l
Žrebeta	10-15 l

Kategorije živali	Količina vode/dan
Delovni ali športni konji	30-80 l
Perutnina	0,2-0,3 l

Zauživanje vode pri govedu pri različnih temperaturah zraka (l/dan) (D.K.Breede,1992)

Črno bela pasma	Teža	Temperatura zraka		
		do 5C	15C	28C
	kg			
Tele	90	8	9	13
Telica	180	14	17	23
	360	24	30	40
	545	34	41	55
Krave (presušene)	630	37	46	62
Krave molznice	9 kg mleka / dan	46	55	68
	27 kg mleka / dan	84	99	104
	36 kg mleka / dan	103	121	147
	45 kg mleka / dan	122	143	175

Investitor ima podeljeno ločeno vodno pravico tudi za pridobivanje pitne vode za gospodinjstvo. Za obe koriščenji vodnih virov se zagotovita ločena odjemna merilna mesta.

### Odvajanje odpadne vode

V območju obdelave ni zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja.

Komunalnih odpadnih vod iz kmetijskih objektov ne bo. OPPN ne vključuje bivalnih prostorov kmetije, zato posebni ukrepi za odvajanje odpadnih z bivalnega dela kmetije niso predvideni.

Odpadne vode iz hleva-gnojevka se bo zbirala v kanalih pod hlevom, trdo frakcijo separirane gnojevke se skladišči na pokritem gnojišču.

Del padavinskih vod s strehe se odvaja v zbiralni deževnice pod pritličjem hleva. Padavinske vode iz obravnavanega območja (strehe, utrjene površine) se ponika, ponikalnice locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Možnost ponikanja je razvidna iz geološko geomehanskega poročila (izdelal Geološke storitve, Jaka Žibrat s.p., št. XI/2021, november 2021). Onesnažene vode je potrebno pred iztokom očistiti na lovilcu olj.

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

### Elektroenergetsko omrežje

OPPN ne predvideva povečanja priključne moči. V primeru povečanja priključne moči si mora investitor pridobiti novo soglasje za priključitev.

### Telekomunikacijsko omrežje

V bližini in na območju posega potekajo obstoječe telekomunikacijske instalacije. Območje kmetije je že priključeno na telekomunikacijsko omrežje, dodatna priključevanja niso predvidena.



## Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje hlevov ni predvideno, prezračevanje je naravno.

## Odstranjevanje odpadkov

Območje kmetije je že priključeno na sistem odvoza komunalnih odpadkov. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Slovenska Bistrica ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.

## Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

## 4. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

V območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.

Na območju obravnave ni bilo opravljenih predhodnih arheoloških raziskav za oceno arheološkega potenciala.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

## 5. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

### Varstvo pred onesnaženjem zraka

Potrebno je upoštevati vso veljavno zakonodajo s področja zaščite pred onesnaženjem zraka.

Območje občine spada po Uredbi o kakovosti zunanjega zraka v I. stopnjo onesnaženosti. Objekti na območju OPPN morajo biti po svoji dejavnosti ekološko čisti, koncentracija smradu iz hleva, ki se sprošča v okolje, pri takem sistemu ne sme biti velika, oziroma mora biti zaradi zračnosti in velikosti hleva-kapaciteti zraka, minimalna. Nekaj več smradu se lahko sprosti ob mešanju in črpanju gnojevke in gnojnice ter odvozu gnojevke in gnoja na travniške in njivske površine – 2x letno.

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

Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil. mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženja materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov,
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

Za preprečitev širjenja vonjav proti stanovanjskim objektom se uredi prezračevanje ter umesti skladišče gnoja in gnojevke stran od stanovanjskih objektov to je na SZ strani OPPN. Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka, na območju OPPN niso dovoljeni.

### **Varstvo pred hrupom**

Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

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

### **Vodni režim in stanje voda**

Območje obravnave se nahaja na območju varovanja podtalnice. Obravnavano območje leži v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13, 79/15 in 182/20). Posegi na vodna in priobalna zemljišča so dovoljeni za posege, ki so opredeljeni v 37. členu Zakona o vodah.

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s parkirnih površin in streh objektov, in
- industrijske odpadne vode.

Odvajanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- izkopi gradbenih jam predvidenih objektov morajo biti izvedeni najmanj 2.0 m nad najvišjo koto podzemne vode;
- treba je izvesti ločen sistem odvajanja odpadnih voda;
- padavinske vode je treba voditi v zbiralnik deževnice, višek se vodi v sistem ponikovalnice;
- odvodnjo padavinskih vod iz parkirnih in manipulativnih površin je treba urediti preko peskolovov in lovilca olj iz katerega se nato odpadne padavinske vode speljejo v predvideno ponikovalnico;
- industrijske odpadne vode se odvajajo v za to posebej pripravljene objekte (laguna, gnojlišče);
- pri gradnji se ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela po projektu je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz iz gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in voda zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- ob večjem deževju je treba izvajanje del z gradbenimi stroji v območju gradbene jame prekiniti, da se v primeru nesreče (npr.: v primeru razlitja naftnih derivatov) prepreči hitro in nekontrolirano pronicanje v nižje z vodo zasičene zemeljske plasti;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je potrebno zagotoviti zaščitne ukrepe v primeru razlitja nevarnih in škodljivih tekočin iz delovnih strojev (ogljikovodiki, PAH, maščobe in olja). Enaki ukrepi so potrebni za vse delovne stroje, ki bodo v času gradnje opravljali dela izven območja posega;
- investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih

goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

Izdelana je bila revidirana Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode (naloga št. XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

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

- potrebna kapaciteta predvidene gnojne jame za polletno skladiščenje gnojevke,
- možnost neobremenjenega gnojenja z upoštevanjem končnega staleža živali ter
- zadostnost in lokacija razpoložljivih kmetijskih površin za predvideno gnojenje. Iz gnojilnega načrta mora biti jasno razvidno, da pri gnojenju niso presežene mejne vrednosti, določene z Uredbo o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15 in 12/17).

Silosi in gnojne jame se obvezno izvedejo v nepropustni izvedbi.

Prostori in mesta med gradnjo in obratovanjem, kjer se bodo pretakale, skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo ter dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi. V kolikor obstaja verjetnost onesnaženja požarnih vod z nevarnimi snovmi, mora biti zajem le-teh urejen na enak način.

Izdelano je bilo Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 226/1 k.o. Gabernik (naloga št. geo.geom.poroč. Gabrnik-XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke geološko-geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

### **Ohranjanje narave**

Na območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### **Ravnanje z odpadki**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

### **Ravnanje s plodnim delom tal**

Posegi v tla se načrtujejo in izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektne dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

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

## **Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem**

Zunanja razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

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

### **Varstvo pred naravnimi nesrečami**

Vsi objekti v območju morajo biti dimenzionirani in projektirani na potresno območje VIII. do VII. stopnje po MCS lestvici (50-letno povratno obdobje), s projektnim pospeškom tal 0,10 g.

Na obravnavanem območju ni nevarnosti poplav in visoke podtalnice, se pa območje nahaja na območju majhne do velike verjetnosti pojavljanja plazov in na erozijskem območju običajnih zaščitnih ukrepov.

Izdelano je bilo Geološko-geomehansko poročilo o možnosti gradnje na parceli št. 226/1 k.o. Gabernik (naloge št. geo.geom.poroč. Gabrnik-XI/2021, november 2021, izdelovalec Geološke storitve Jaka Žibrat s.p.). Vse izsledke geološko-geomehanskega poročila je potrebno upoštevati pri izdelavi nadaljnje projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj in izvedbo gradnje.

V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

### **Varstvo pred požarom**

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

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnosti snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji:

- treba je upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja;
- zagotoviti ukrepe varstva pred požarom v skladu z veljavno zakonodajo;
- treba je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje;
- treba je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve;
- zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženje pri požaru ter dostopov, dovozov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane ali izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN
- treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Med gradnjo je treba usposobiti in zagotoviti intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z dovozom s cisternami. Intervencija in dostava bosta zagotovljena preko vseh prometnih, manipulativnih in intervencijskih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu triosnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije. Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega odmika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.

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.

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

Faznost izvedbe ureditve in gradenj je dovoljena tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

Gradnja stanovanjskega objekta je dopustna šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za hlev in skladišče.

Za gradnjo na posameznih parcelah, predvidenih v OPPN, so dovoljene tudi začasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnost posega predlagana rešitev in občina.

## 8. Dopustna odstopanja

Tehnični elementi za zakoličenje objektov se v skladu z navedenimi tolerancami določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez), določenih s tem odlokom, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu OPPN. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Iz Elaborata ekonomike izhaja, da stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

---

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**










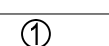

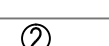
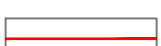
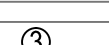
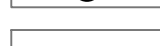
OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID  
100328264 V GABERNIKU

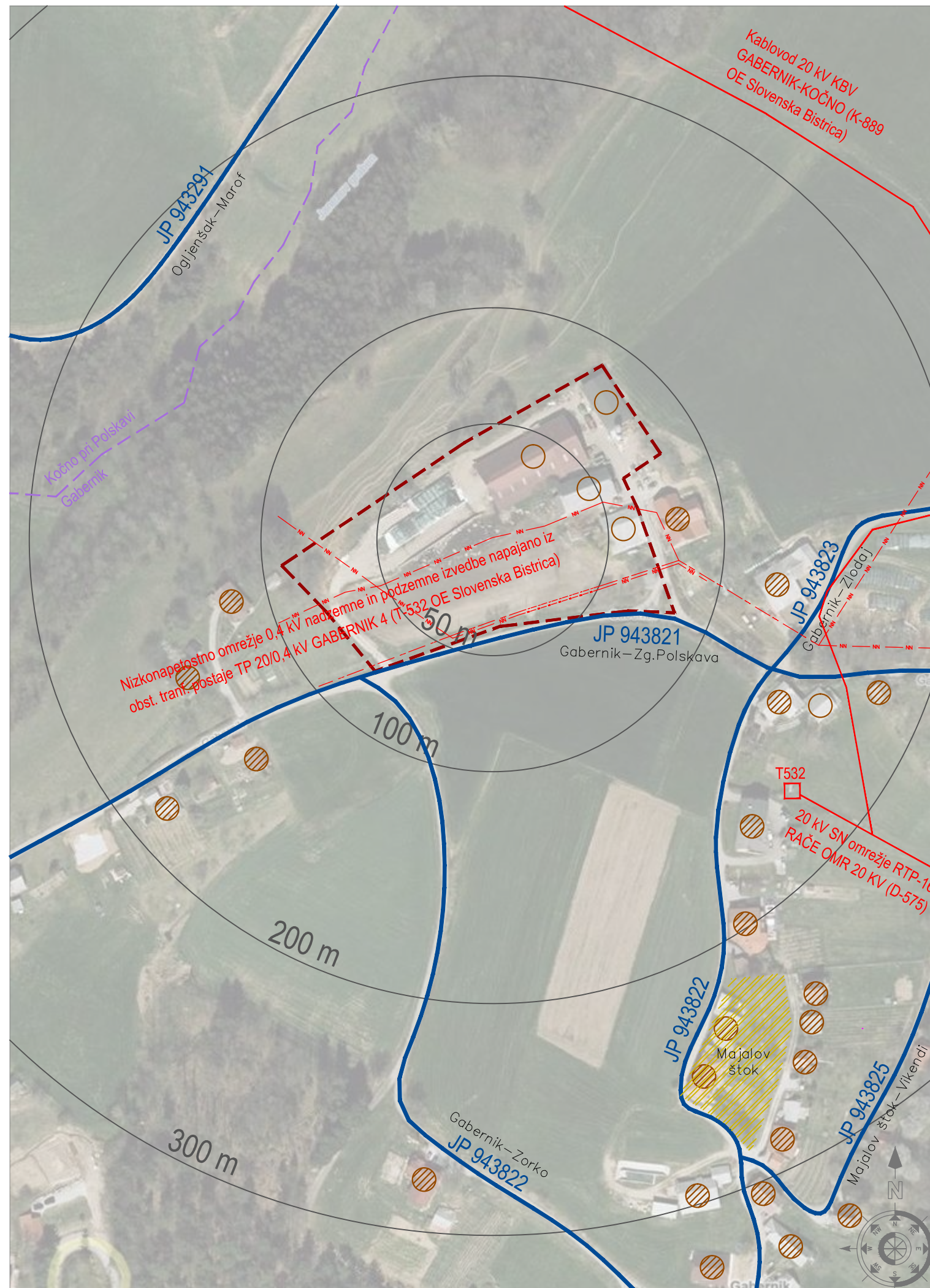
PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

M 1 : 2000

FAZA PROJEKTA: PREDLOG

LEGENDA

- |   |                                     |   |                           |
|---|-------------------------------------|---|---------------------------|
|    | meja ureditvenega območja OPPN      |  | erozijsko območje         |
|    | vplivno območje                     |  | profana stavbna dediščina |
|    | drugi objekti (stanovanjska raba)   | OBSTOJEČA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA  |                           |
|    | drugi objekti (nestanovanjska raba) |  | javne prometnice          |
|    | stanovanjsko območje                |  | NN elektro vod            |
|    | proizvodno območje                  |  | SN elektro vod            |
|   | zelene površine                     |   |                           |
|  | meja naselja                        |   |                           |



NAROČNIK  
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT  
OPPN za širitev kmet. gosp. z ID št. KMG-MID 100328264

IZVAJALEC  
IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si



NASLOV RISBE  
PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV  
S SOSEDNJIMI OBMOČJI

FAZA PROJEKTA  
OPPN  
OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
32/2019-2 OPPN	februar 2023	1603	1:2000	3.0





OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID  
100328264 V GABERNIKU

PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA

M 1 : 2000

FAZA PROJEKTA: PREDLOG

LEGENDA

 meja ureditvenega območja OPPN

NAROČNIK  
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT  
OPPN za širitev kmet. gosp. z ID št. KMG-MID 100328264

IZVAJALEC  
IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si



NASLOV RISBE  
PREGLEDNA SITUACIJA  
ŠIRŠEGA OBMOČJA

FAZA PROJEKTA  
OPPN  
OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
32/2019-2 OPPN	februar 2023	1603	1:2000	4.0



OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID ŠT. KMG-MID  
100328264 V GABERNIKU

UREDITVENA SITUACIJA

M 1 : 500

FAZA PROJEKTA: PREDLOG

LEGENDA

- |  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
|  | meja ureditvenega območja OPPN   |  | predvideni objekti                      |
|  | meja parcele                     |  | pomožni objekti                         |
|  | urejena meja parcele             |  | vhod, dovoz                             |
|  | meja katastrske občine           |  | zasebne povozne površine                |
|  | št. parcele                      |  | zasebne zelene površine                 |
|  | gradbena linija glavnega objekta |  | površine za javno dobro - dovozna cesta |
|  | gradbena meja                    |  | zasaditev dreves                        |
|  | obstoječi sosednji objekti       |  | predvidene nove parc. meje              |
|  | gradbena linija                  |  | možnost zamika objekta - 2m             |
|  | meja gozdnih zemljišč - G        |  |   |

OBMOČJE OPPN	11945,00 m <sup>2</sup>
SENİK	dim. 21,00 x 10,44 m (obstoječ objekt)
STARI HLEV	dim. 42,70 x 21,60 m (obstoječ objekt) - po preselitvi hleva bo hlev za mlado živino!
ŠTALA	dim. 27,80 x 12,30 m (obstoječ objekt) - po preselitvi hleva sprememba namembnosti v skladišče!
KORITAST SILOS	dim. 41,00 x 22,00 m (obstoječ objekt)
KORITAST SILOS	dim. 43,00 x 5,00 m   215,00 m <sup>2</sup> + 90,00 m <sup>2</sup> podaljšanje
HLEV ZA ŽIVINO-MOLZNICE	dim. 90,00 x 22,00 m   1980,00 m <sup>2</sup>
POMOŽNI OBJEKT HLEVA	dim. 15,00 x 7,00 m   105,00 m <sup>2</sup>
HLEV ZA TELIČKE	dim. 18,00 x 7,00 m   126,00 m <sup>2</sup>
GNOJIŠČE	dim. 10,00 x 7,00 m   70,00 m <sup>2</sup>
STROJNA LOPA	dim. (4+10,6) x 10,00 m   146,00 m <sup>2</sup>

TOLERANCE NOVOZGRAJENIH OBJEKTOV: ±3,00 m po širini, ±5,00 m po dolžini

NAROČNIK  
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT  
OPPN za širitev kmet. gosp. z ID št. KMG-MID 100328264

IZVAJALEC  
IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje  
Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica  
Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-ideaal.si



NASLOV RISBE  
UREDITVENA SITUACIJA

FAZA PROJEKTA  
OPPN  
OBČINSKI PODROBNI  
PROSTORSKI NAČRT

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
32/2019-2 OPPN	februar 2023	1603	1:500	5.0

