

Na podlagi 119. člena v povezavi z drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17) ter na podlagi 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – UPB, 49/10, 39/15 in 69/17) je Občinski svet Mestne občine Murska Sobota na XX. seji dne XX.XX.2021 sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za širitev kmetije KMG-MID 100338641 v Bakovcih

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 63/14; Uradni list RS, št. 54/16; Uradni list RS, št. 67/16; NPB1; v nadaljnjem besedilu: OPN) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetije KMG-MID 100338641 v Bakovcih (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 (Uradni list RS, št. 99/07) in 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11-UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17).

(3) Kmetijsko gospodarstvo z id. št. KMG-MID 100338641 (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 (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13-ZSVarPre-C, 101/13-ZIPRS1415, 44/14-ORZPIZ206, 85/14-ZUJF-B, 95/14-ZUJF-C, 90/15-IUPTD, 102/15, 23/17, 40/17 in 65/17).

(4) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora.

(5) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2374. Izdelalo ga je podjetje ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d.o.o. pod št. OPPN-5/21.

2. člen

(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del je sestavljen iz naslednjih poglavij:

- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
- splošna določila,
- podrobna določila,
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,

- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije,
- faznost izvedbe prostorske ureditve,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- izrez iz grafičnega dela OPN,
- prikaz območja OPPN z obstoječim parcelnim stanjem,
- prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- ureditvena situacija,
- prikaz predvidene gospodarske javne infrastrukture in
- prikaz nove parcelacije.

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN je:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev akta,
- povzetek za javnost,
- odločba glede celovite presoje vplivov na okolje in
- elaborat ekonomike.

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen (prostorske ureditve)

S tem OPPN se na območju dela naselja Bakovci načrtuje ureditev:

- območja za gradnjo kmetijskih in gospodarskih objektov,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

5. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na severozahodnem delu naselja Bakovci.

(2) Območje OPPN obsega zemljišče oziroma del zemljišča s parc. št. 2718/1 v k.o. Bakovci, skupne površine 1.815 m² (0,18 ha).

(3) Glede na OPN je območje opredeljeno kot najboljše kmetijske zemljišče z oznako podrobnejše namenske rabe prostora K1.

6. 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.

7. člen

(koncept prostorske ureditve)

(1) Ob obstoječi kmetiji, ki se nahaja v strnjem delu naselja Bakovci, zaradi prostorskih omejitev ni mogoče zagotoviti nadaljnji razvoj. Zato se zagotovi zemljišče za širitev kmetijskega gospodarstva, ki omogoča bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije, skladno s strateškimi akti občine.

(2) Nova lokacija in dimenzije predvidenih objektov morajo ustrezati obsegu pridelave na kmetiji ob upoštevanju dolgoročne pridelovalne sposobnosti. Na območju širitve se predvidi tudi uporaba obstoječih zgrajenih objektov za kmetovanje, tako da bo omogočeno sodobno kmetovanje, ustrezen dostop, možnost transporta in opremljanje z vso potrebno infrastrukturo.

(3) Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, namenjeno gradnji skladišča za pridelke in stroje. Območje novih objektov bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo.

(4) V območju OPPN se načrtuje tudi gradnja naprav in objektov za priključitev na energetska in komunalna infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

8. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

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

9. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju OPPN so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- 12713- stavbe za skladiščenje pridelka,
- 12714- druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12510- le stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja,

oljarne, kisarne, mlekarnice ipd.).

(2) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje pomožnih in pripadajočih objektov ter gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kmetije, priključevanja na GJI in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji.

10. člen (vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- nadomestne gradnje,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

11. člen (odmiki od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN)

Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih meja zemljišč, ki mejijo na območje OPPN, so:

- 2,0 m za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- 1,0 m za pomožne in pripadajoče objekte,
- 0,5 m za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI in podobno, vodno zajetje, objekte namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.
- Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki.

4. PODROBNA DOLOČILA

12. člen (urbanistično – arhitekturni pogoji)

(1) Stavba za shranjevanje pridelkov, kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije se umesti v prostor znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, katerih stavba ne sme presegati, lahko pa se jih dotika s fasadami ali pa je od njih odmaknjena v notranjost zemljišča (gradbene meje lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, manjši oblikovni poudarki fasade ipd.).

(2) Skladišče kot osnovni objekt ima podolgovat tlorisni gabarit. Osnovni objekt je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo celoto.

(3) Višinski gabarit je največ 10,00 m, merjeno od najnižje višinske kote urejenega terena ob stavbi do najvišje višinske kote strehe v naklonu, nad katero je dopustna le izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije ipd.

(4) Streha objekta je dvokapnica, z opečno, betonsko ali pločevinasto panelno kritino, z videzom klasičnega opečnega zareznika, nebleščeče sive barve. Sleme je vzporedno z daljšo stranico objekta, čopi in frčade niso dopustni. Dopustne so sodobne, preproste oblike strehe,

tudi ravna streha in kombinacija ravne in dvokapne strehe ter dvokapnica v zamiku, če je to potrebno zaradi tehnologije zračenja objekta. Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri.

(5) Na fasadah je dopustna uporaba lesa, lahko pa tudi betona, kovine in stekla. Barve fasad zidanih objektov naj bodo v naravni barvi lesa oziroma pri ometanih objektih v odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve. Rdeče, vijolične, modre in zelene ter florescentne barve niso dopustne..

13. člen (zunanje ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da predstavljajo zeleno bariero med širšim prostorom in območjem OPPN. Na južnem delu OPPN se vzpostavi vegetacijska bariera z zasaditvijo avtohtonih grmovnic in listnatih oz. sadnih dreves.

(2) Vzorec zasaditve površin ob cesti se prilagodi pogojem vzdrževanja cestišča, preglednosti ceste in priključevanja, namestitve prometne signalizacije in opreme v skladu z resorno zakonodajo.

(3) Povožne površine naj bodo izvedene v asfaltu, AB beton, tlakovane z betonskimi ploščami ali utrjenem makadamu.

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

14. člen (splošne določbe)

(1) Območje OPPN se veže na obstoječe kmetijsko gospodarstvo.

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(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 se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

15. člen (prometne ureditve)

(1) Prometni dostop do zemljišč namenjenih gradnji stavb je zagotovljen preko obstoječega cestnega priključka na občinsko cesto LK 269751.

(2) V kolikor bo potrebno obstoječi cestni priključek kakorkoli rekonstruirati mora biti le- ta

urejen tako, da bo zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno v skladu s 75. členom, Zakona o cestah (Uradni list RS št. 190/10, 48/12, 36/14- odl. US, 46/15 in 10/18)

(3) Vse povozne, parkirne in manipulacijske površine se izvede z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.

(4) Tehnični elementi priključkov na javno prometno gospodarsko infrastrukturo se uredijo glede na potrebno prometno ureditev. Vsi priključki na javno prometno omrežje se uredijo tako, da omogočajo neovirano vožnjo vsem vrstam prometa, tudi gasilskim in intervencijskim vozilom. Notranje prometne poti so zasnovane tako, da omogočajo neoviran dostop do površin za mirujoči promet, dostop za kmetijska - gospodarska vozila in neovirano vožnjo intervencijskih vozil.

16. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Oskrbo z električno energijo se zagotovi preko obstoječega kmetijskega gospodarstva.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

17. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Načrtovani objekti se navežejo na obstoječe vodovodno omrežje preko obstoječega kmetijskega gospodarstva.

(2) Dovolj se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe napajanja živali, zalivanja kmetijskih površin in zelenic.

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

18. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja. Meteorno vodo s streh objektov v okviru območja OPPN se lahko zadrži ter uporabi za potrebe delovanja hleva in sanitarne ter druge potrebe.

(2) Pri projektiranju se upošteva tudi predpis, ki v Mestni občini Murska Sobota ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode in ustrezne tehnične smernice in standarde.

19. člen **(telekomunikacijsko omrežje)**

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na

potrebe objektov na območju OPPN.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega kmetijskega gospodarstva v podzemni izvedbi, v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

20. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v Mestni občini Murska Sobota ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.

(2) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(3) Odvečni izkopani material, ki ga ni možno uporabiti za ureditev okolice, mora investitor deponirati na za to urejenem odlagališču, ki se ga določi v fazi priprave projektne dokumentacije.

6. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

21. člen **(ohranjanje narave)**

Z vidika varstvenih režimov leži območje OPPN na ekološko pomembnem območju (EPO).

22. člen **(varstvo vode in podtalnice)**

(1) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda ministrstvo, ki je pristojno za upravljanje z vodami.

(2) Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.

(3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanje voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in utemeljeno.

23. člen **(varstvo zraka)**

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti

prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). Uporablja se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

[2] Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav.

[3] Prezračevalne naprave morajo biti izvedene v skladu z obstoječimi najboljšimi razpoložljivimi tehnikami na način, da bo emisija vonjev čim manjša.

24. člen (varstvo pred hrupom)

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

[2] Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane ravni hrupa, ki ne smejo biti presežene.

25. 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] Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.

[4] Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

7. NAČRT PARCELACIJE

26. člen (gradbena parcela in parcelacija)

[1] Za načrtovane prostorske ureditve je določena ena gradbena parcela, katere lega, oblika in velikost je prikazana v grafičnem delu akta.

8. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

27. člen (faznost izvedbe)

[1] Pred začetkom gradenj na območju OPPN je potrebno v skladu s pogoji tega Odloka izvesti parcelacijo.

(2) Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko gradi fazno ob pogoju, da je upoštevana končna ureditev.

(3) Časovna izvedba parcelacije in gradnje, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne etape, je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

9. Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

28. člen (dopustna odstopanja)

(1) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, v katerih delovno področje spadajo odstopanja.

(2) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika. Dopustna so tudi odstopanja od usmerjenosti objektov, če se poiščejo rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega, tehnološkega, kulturnovarstvenega ali krajinskega vidika.

(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 načrta.

(4) Odstopanja v namembnosti območja niso dopustna.

(5) Pri objektih in trasah prometne, komunalne, energetske infrastrukture in telekomunikacij je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznije tehnološke rešitve.

(6) Lokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznije rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

III. KONČNE DOLOČBE

29. člen (hramba in vpogled)

OPPN se hrani in je na vpogled pri pristojnem občinskem organu za urejanje prostora Mestne občine Murska Sobota.

30. člen (veljavnost)

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

Številka: 3503-0002/2021-15 (740)

Datum: xx.xx.2021

Župan
Mestne občine Murska Sobota
dr. Aleksander Jevšek