

POVZETEK ZA JAVNOST

1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta leži ob vzhodni oziroma severovzhodni strani rastlinjaka podjetja Paradajz d.o.o. v naselju Renkovci.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 2911, 2912/2, 2912/3, 2914/2, 3032/1, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059 in 3060 vse v k.o. 148 – Renkovci, skupne površine 77.299,4 m² (cca 7,7 ha).

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Turnišče (Uradni list RS, št. 1/09, 83/12 in 11/25) območje enote urejanja prostora RE 15 in del območja enote urejanja prostora RE 1 z oznako podrobnejše namenske rabe IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo).

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je v večji meri nepozidano, v naravi njive. Pozidan del predstavlja manjši severozahodni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, kjer so trije silosi in gramozirano parkirišče.

(5) Ob zahodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja rastlinjak s pripadajočimi pomožnimi objekti in napravami ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, ob severu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka državna cesta R2-439 (odsek št. 1300), ob jugu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta avtocesta A5 (pododsek Lipovci - Turnišče) in ob vzhodu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poljska pot. Preko območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka poljska pot v smeri sever-jug, cevovod za pitno vodo, cevovod za tehnološko vodo, elektroenergetski vodi (20 kV prostožračna daljnovoda (odsek 1 (OP 1-OP 9) D-310 in odsek 2 (OP 10-OP 15) D-310) in 20 kV kablovoda (odsek 2 (spojka 1-T 820) K-479 in odsek 1 (T 820-D 310) K-526)), plinovod, cevovoda za toplo vodo in komunikacijska voda.

(6) Severni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se glede na modelirano opozorilno karto poplav nahaja na območju fluvialnih (rečnih) poplav.

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

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb za rastlinsko pridelavo (prizidava rastlinjaka na vzhodu),
- gradnja drugih poslovnih stavb (novogradnja upravne stavbe ob severovzhodu obstoječega rastlinjaka),
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (prizidava parkirišča z dodatnim cestnim priključkom na vzhodu, prestavitev elektroenergetskega voda, cevovoda za toplo vodo in komunikacijskega voda),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

3 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki

omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je pretežno namenjeno kmetijski proizvodnji in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- gostilne, restavracije in točilnice,
 - druge poslovne stavbe,
 - trgovske stavbe,
 - stavbe za storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe,
 - industrijske stavbe,
 - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
 - stavbe za rastlinsko pridelavo,
 - stavbe za skladiščenje pridelka,
 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
 - stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
 - parkirišča izven vozišča,
 - mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
 - predori,
 - pokriti vkopi in galerije,
 - jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
 - sistemi za namakanje in osuševanje, akvadukti,
 - objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
 - daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
 - lokalni (distribucijski) plinovodi,
 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
 - vodni stolpi in vodnjaki,
 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
 - čistilne naprave,
 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
 - elektrarne in drugi energetske objekti (samo vetrne elektrarne, sončne elektrarne in podobno, toplarne s soproizvodnjo električne energije),
 - hranilniki električne energije,
 - drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti,
 - objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - odprta skladišča in odprte prodajne površine,
 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:
- priključek,
 - vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
 - zbiralnica (ekološki otok),
 - objekt za oglaševanje in informacijski pano,

- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(4) Lega, velikost in oblikovanje stavb:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;

- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele, kateri je največ 0,8. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Najvišja višina stavbe, ki pomeni razdaljo med najvišjo točko stavbe in najnižjo točko na stiku z zemljiščem, ne sme presegati 10,0 m;

- fasada: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu;

- streha: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.

(5) Lega, velikost in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu. Najvišja višina objekta, ki pomeni razdaljo med najvišjo točko objekta in najnižjo točko na stiku z zemljiščem, ne sme presegati 12,0 m;

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

(6) Lega, velikost in oblikovanje pomožnih objektov:

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

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

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

(7) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture ter območju poplav so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

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

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

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

- zasaditve se izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora (bela vrba, hrast, brek, mali ni veliki jesen, javor, gaber, rumeni dren, dobrovita, visokodebelna sadna drevesa ipd.).

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

(1) Prometni dostop se zagotovi preko obstoječega in novega cestnega priključka na državno cesto R2-439 (odsek št. 1300).

(2) Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko obstoječega vodovodnega priključka na javno vodovodno omrežje. Oskrba s tehnološko vodo se zagotovi iz obstoječih lagun in opuščenega zajetja pitne vode občine Turnišče.

(3) Odvajanje komunalnih odpadnih voda in predhodno očiščenih tehnoloških odpadnih voda se zagotovi preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javno kanalizacijo, ki se ga prestavi. Padavinske odpadne vode, ki odtekajo s streh, se po mehanskem čiščenju (peskolovi) zbira v zbiralniku padavinskih voda - laguni ali se jih posredno odvaja v podzemne vode (ponikovalnice). Padavinske odpadne vode, ki odtekajo z utrjenih površin (parkirišča, dovozne ceste, okolica objektov), se prečiščene na lovilcih olj, odvaja posredno v podzemne vode (ponikovalnice ali razpršeno odvajanje na teren ali po odvodnih in ponikovalnih jarkih).

(4) Za oskrbo z električno energijo se prestavi oziroma dogradi električno omrežje na podlagi projektne dokumentacije Ureditev obstoječega SNO na območju rastlinjakov v Renkovcih – varianta 3, št. 181/20-MS, Elektro Maribor d.d., oktober 2020.

(5) Oskrba z zemeljskim plinom se zagotovi preko obstoječega priključka na plinovodno omrežje.

(6) Oskrba z geotermalno energijo oziroma z geotermalno vodo se zagotovi iz obstoječe proizvodne vrtine preko obstoječega cevovoda za toplo vodo, ki se ga prestavi. Uporabljena voda se vrne nazaj v vodonosnik preko obstoječe povratne vrtine in obstoječega cevovoda za toplo vodo.

(7) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na novo pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

(8) Postavitev javne razsvetljave ni dopustna, razen kjer je to zahtevano s predpisi s področja prometne varnosti.

5 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

(1) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavb), v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

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

(3) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do gradbenih parcel.

(4) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih gradbenih parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

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