

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMENB NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV (kombiniran hlev za govedo) NA KMETIJI LEP

Pripravljalavec:

OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4
2352 Selnica ob Dravi

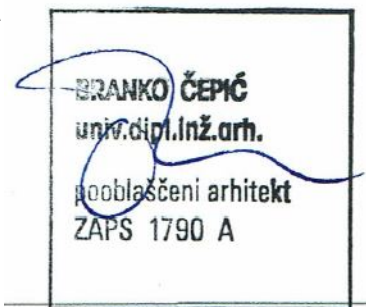
Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska 3, 2000 Maribor
tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343
450, mail: info@ti-urb.si,



Odgovorni prostorski načrtovalec:

BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1790 A



Številka projekta:

4/2019

Kraj in datum:

Maribor, marec 2019

Faza projekta:

IZHODIŠČA

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTNTSKO PODJETJE:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Branko ČEPIĆ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1790 A

VSEBINA

A) TEKSTUALNI DEL

1. SPLOŠNO
2. OPIS NAMENA PROSTORSKE UREDITVE IN NJENA SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI
3. JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA
4. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE
5. USMERITVE GLEDE OBRAMBE TER VARSTAVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
6. ROK ZA IZVEDBO

B) GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|------------|
| 1. UREDITVENA SITUACIJA S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN-a | M 1 : 1000 |
| 2. PRIKAZ POTEKA OMREŽJI GJI IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJE | M 1 : 1000 |

A) TEKSTUALNI DEL

1. SPLOŠNO

Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez sprememb namenske rabe za gradnjo kmetijskih objektov na zemljiščih kmetije Lep. Predmetno območje se nahaja v naselju Fala občine Selnica ob Dravi.



Obstoječa pozidava

Kmetija Lep je družinska kmetija, ki na tem prostoru kmetuje že več desetletji. Družina se je intenzivno začela ukvarjati s kmetijstvom okoli leta 1980. Gre za živinorejsko kmetijo, usmerjeno v pridelavo mleka in vzrejo plemenskih telic. Vso potrebno krmo pridelava na okoliških poljih, dokupi se le močna krma in mineralno vitaminske mešanice. Trenutno obdelujejo okoli 24 ha kmetijskih zemljišč. Prevladujejo travnate površine (travniki in sejane travno-deteljne mešanice), nekaj je koruze (7 ha) namenjene za silažo in nekaj žit (1 ha). V obstoječem hlevu redijo od 70 do 75 glav govedi, od katerih je 34 krav molznic, ostalo so plemenske telice za obnovo črede in mlada živina. Nekaj (4 kom) je tudi bikov za pitanje.

Del obstoječega hleva je bil zgrajen že pred letom 1900, večkrat je bil obnovljen in dograjen, nazadnje leta 2014. Kljub vsem rekonstrukcijam je delo v njem fizično naporno, uporaba najnovjših tehnologij in načinov reje pa onemogočena. Živalim se ne nudi bivalno okolje, kot se ga lahko zagotovi v sodobnem hlevu, kar ima za posledico pogostejše poškodbe živali in s tem hitrejšo izločitve živali iz reje, kar povzroča nižje prihodke in višje stroške.

Kmetija Lep, je vpisana v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID: 100288251 iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. Člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

DEJANSKA RABA – bilanca površin

Zemljišča kmetije Lep se nahaja na zemljiščih, ki so v evidenci dejanske rabe opredeljene po površinah v tabeli:

Vrsta rabe GERK	Skupna grafična površina ha.a.m2
1100 - Njiva	16.39.89
1131 – Začasno travinje	0.62.27
1300 - Trajni travnik	6.40.79
Skupaj površine	23.42.95

Seštevek površin po vrstah rabe GERK-ov

2. OPIS NAMENA PROSTORSKE UREDITVE IN NJENA SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

Lastnik bi želel izboljšati pogoje delovanja kmetije, zato predvideva izvedbo kombiniranega hleva za govedo in hleva za pitano govedo. Obstoječe hlev bi se uporabil za druge namene, saj ga ni možno sodobno tehnološko opremiti. V prihodnosti pa se predvideva tudi povečanje GVŽ (**skupno število bo 125 GVŽ**)

Prav tako je obstoječi hlev lociran v središču vasi. Tik ob hlevu je precej prometna občinska cesta, na prečni strani poljska pot, na drugi dovozna pot do stanovanjskih hiš. Zaradi tega ni mogoče urediti nemotenega izpusta za živali, prav tako pa ni mogoče ograditi objekta in s tem preprečiti nezaželen dostop. Vsi ti razlogi, so pripeljali do dejstva, da v kolikor želi kmetija še naprej gospodariti in ob tem tudi ohraniti zdravje zaposlenih , kakor tudi zdravje živali potrebuje nov hlev.

Namen investitorja je v prvi fazi izvedba hleva za govedo (kombiniran hlev) in v drugi fazi še hlev za pitano govedo.

Lokacija hleva bi bila stran od stanovanjskih objektov, ob že zgrajene spremljajoče kmetijske objekte (koritasti silos, senik). Na novo predvideni lokaciji je dovolj prostora za manipulacijo s kmetijskimi stroji ob krmljenju in nastiljanju živalim. Prav tako se lahko na predvidenem območju uredijo izpusti za živali.

Načrtuje se, da bo v kombiniranem hlevu za govedo (**prva faza**) prostora za 45 krav molznic in 45 telet (mlade živine in plemenskih telic. Torej skupaj nekje 90 glav goveje živine.

Predviden je sistem kompostnega hleva oz. hleva na globoki nastilj, kjer imajo živali na voljo velik skupen prostor za ležanje brez ovir in pregrad.

V hlevu za mlado pitano govedo (**druga faza**) pa bi se uredil prostor za 35 pitancev (bikov oz telic).

Predvideno območje obdelave bi bilo v velikosti cca 0,40 ha in bi zajemalo naslednje parcele št.: 248, 249/1, 249/2, 264/1, 264/5, 266/1 in 266/3 vse k.o. Gerečja vas.

Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni.

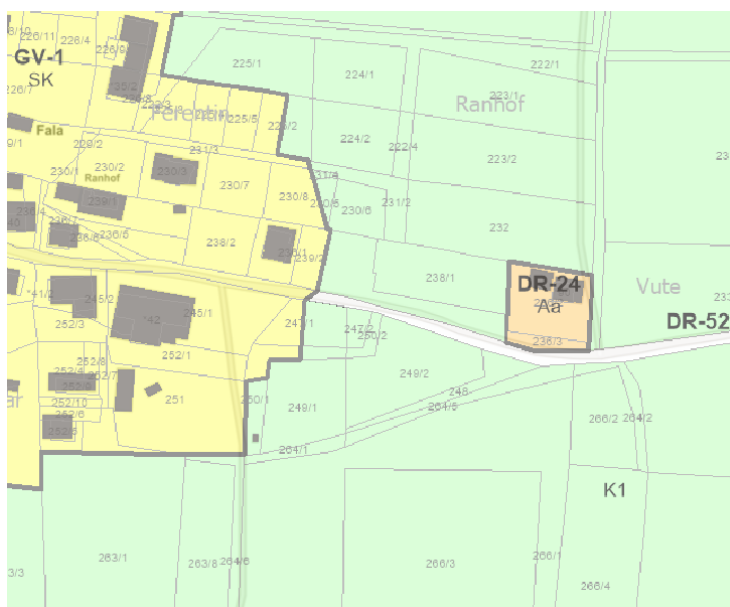
Ureditveno območje OPPN lahko pri načrtovanju omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven območja OPPN.

Hierarhično višji prostorski akt, ki do sprejema Občinskega podrobnega prostorskega načrta ureja prostor, je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi, ki na tem območju v 55. členu odloka dopušča gradnjo kmetijskih objektov na osnovi OPPN-ja, vendar v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

Skladno s prvim odstavkom 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih se lahko z OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti.

V nadaljevanju so iz Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi povzete sestavine, ki veljajo na območju obdelave.

Območje spada v enoto urejanja prostora DR-52 in GV-1. Podrobnejša namenska raba zemljišča je 20100 najboljša kmetijska zemljišča (K1) in 10130 površine podeželskega naselja.



Podrobna namenska raba prostora
(SK-območja stanovanj, K1-kmetijska zemljišča)

3. JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

Predvidena rešitev ki jo nameravamo urediti z OPPN ne bo vplivala na javno gospodarsko infrastrukturo. Predvideni so le novi priključki na vodovod in elektriko ter ureditev obstoječega cestnega priključka. Elaborat ekonomike v tem primeru ni potreben, saj se zaradi predvidenega posega ne načrtuje javna gospodarska infrastruktura.

4. USMERITVE GLEDE CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJA OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

Območje varstva kulturne dediščine

Ureditveno območje OPPN leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.

Varstvo voda, vodnih virov in tal

Ureditveno območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju porečja Drave in sicer II. vodovarstveni režim, Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Selniška dobrava (Uradni list RS, št. 72/06, 32/11, 22/13 in 79/15). Na tem območju je izjemoma dovoljena gradnja objektov za rejo živali (več kot 5 glav velike živine) in se zanje izda vodno soglasje, če je k projektnim rešitvam iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v postopku pridobitve vodnega soglasja izvedena analiza tveganja za onesnaženje in je iz rezultatov te analize razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo in če se zaradi njegovega vpliva na vodni režim in stanje vodnega telesa izvedejo zaščitni ukrepi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje izhaja, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo.

Ohranjanje narave

Ureditveno območje OPPN leži izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.

5. USMERITVE GLEDE OBRAMBE TER VARSTAVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Ureditveno območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Ureditveno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna.

6. ROK ZA IZVEDBO

Okvirni rok za izvedbo in pripravo OPPN-a je 7 mesecev po sprejetju Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.


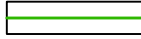
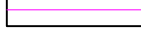

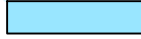

Investicija prve faze (kombiniran hlev) se bi pričela izvajati takoj, ko bo pridobljena vsa potrebna dokumentacija in urejena finančna konstrukcija (v roku 1 leta).

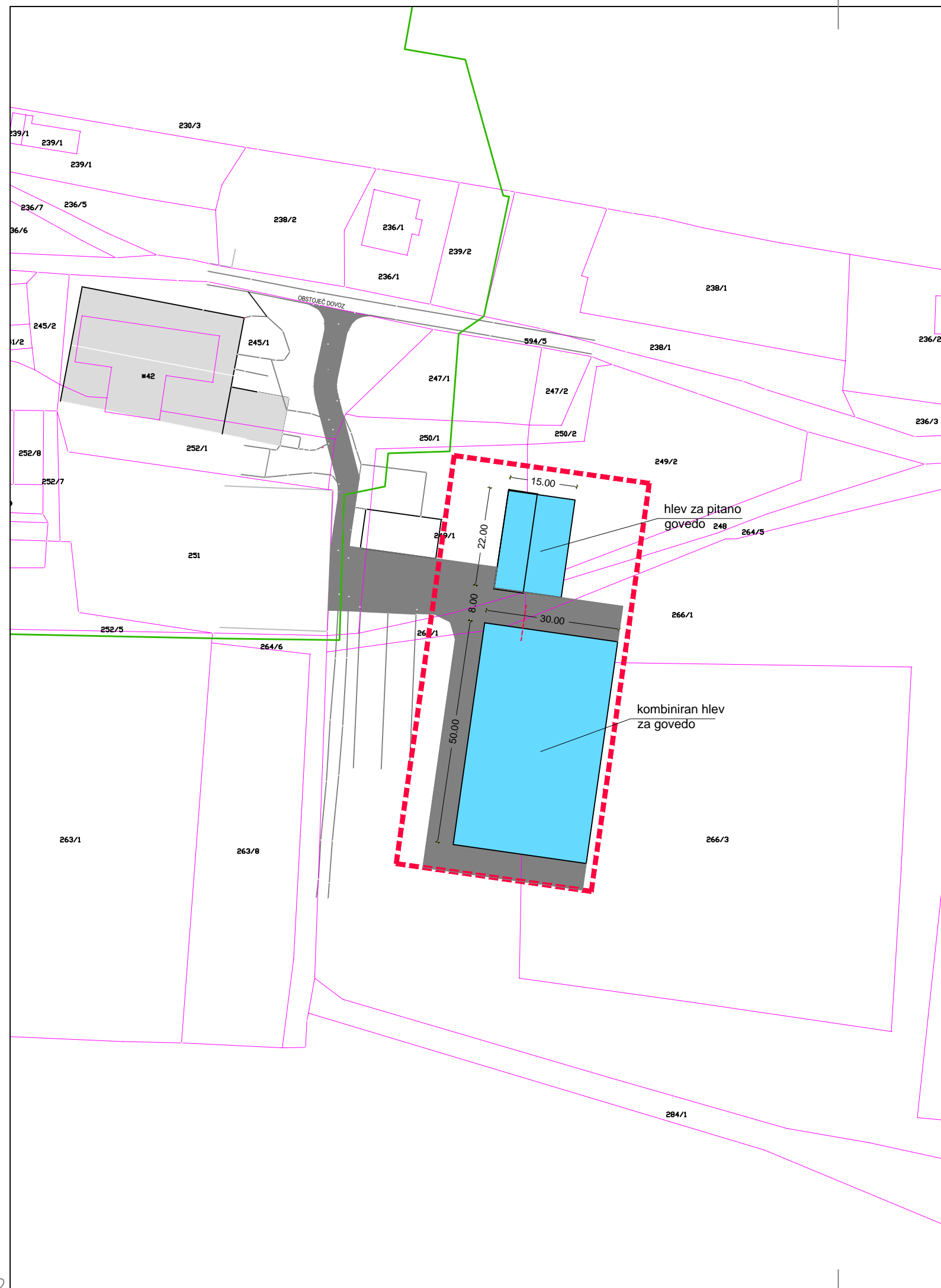
Investicija druge faze (hleva za mlado pitano govedo) se načrtuje nekje v roku 6 let.


Pripravila:
Tjaša Marko, dipl.inž.grad.

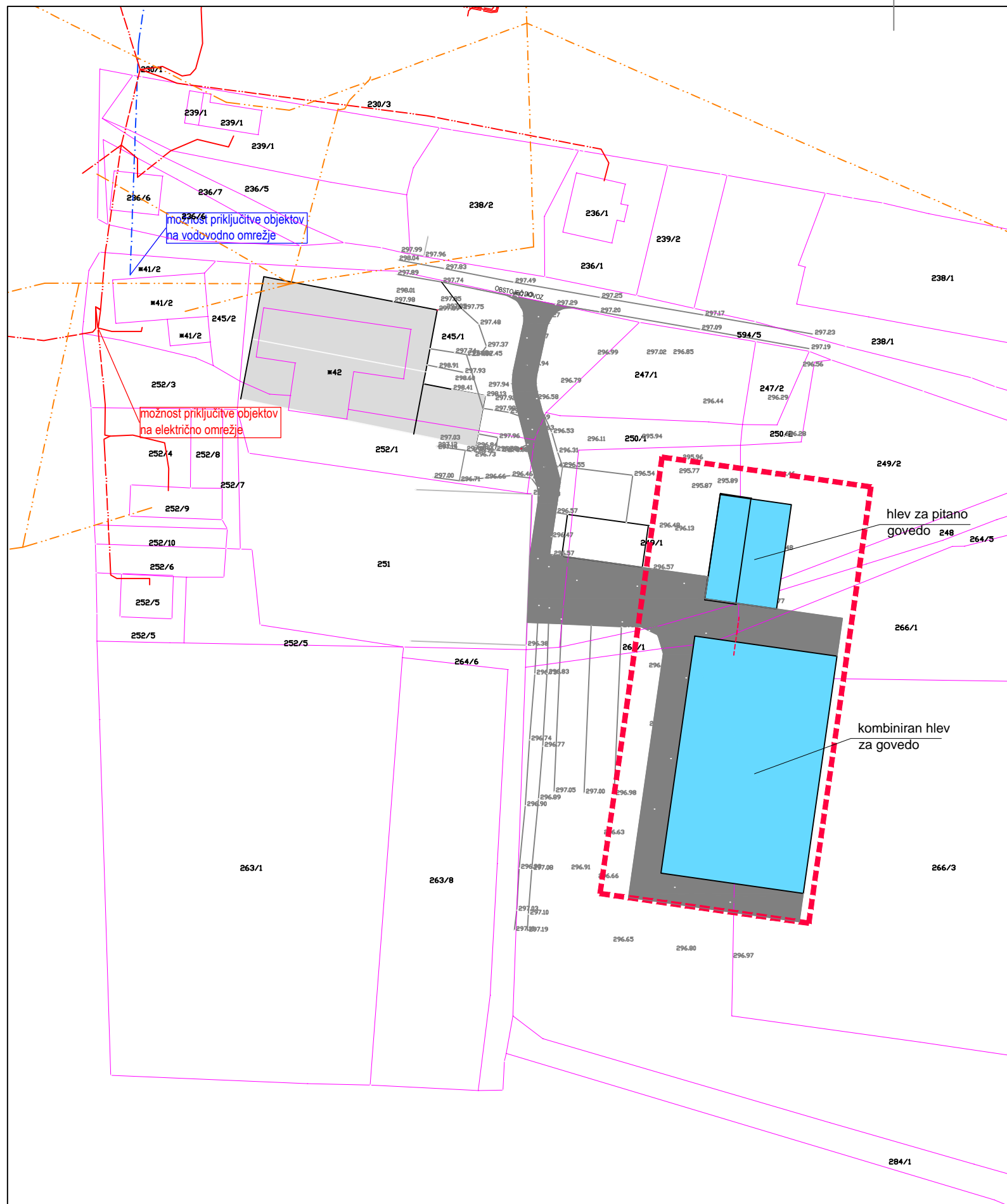
B) GRAFIČNI DEL

LEGENDA:



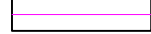
-  OBMOČJ OPPN
-  Meja med območjem stanovanj in kmetijskimi zemljišči
-  PARCELNE MEJE
- OBSTOJEČE UREDITVE:
-  KMETIJSKI OBJEKT
- PREDVIDENE UREDITVE:
-  KMETIJSKI OBJEKTI
-  ASFALTNE POVRŠINE



IZDELOVALEC	 PROJEKT IRANJE IN SVETOVANJE Jozefova ul. 3, Maribor
NAZIV OBJEKTA	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMB NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV (kombiniran hlev za govedo) NA KMETIJI LEP
NAROČNIK	DANIJEL LEP, Fala 7, 2352 Selnica ob Dravi
NASLOV RISBE	UREDITVENA SITUACIJA S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN-a
MERILO	1:1000
NOSILEC NALOGE	BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1790
SODELAVEC	TJAŠA MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA NACRTA	4/2019
ŠTEVILKA RISBE	1
DATUM	marec 2019
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	





LEGENDA:

-  OBMOČJ OPPN
-  Meja med območjem stanovanj in kmetijskimi zemljišči
-  PARCELNE MEJE

OBSTOJEČE UREDITVE:


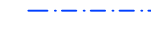

-  KMETIJSKI OBJEKT

PREDVIDENE UREDITVE:


-  KMETIJSKI OBJEKTI
-  ASFALTNE POVRŠINE

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

OBSTOJEČE:

-  električno omrežje
-  vodovodno omrežje
-  elektronske komunikacije

PREDVIDENO:

IZDELOVALEC	 PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jozefova ul. 3, Maribor
NAZIV OBJEKTA	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH BREZ SPREMEMB NAMENSKE RABE ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV (kombiniran hlev za govedo) NA KMETIJI LEP
NAROČNIK	DANIJEL LEP, Fala 7, 2352 Selnica ob Dravi
NASLOV RISBE	PRIKAZ POTEKA OMREŽJI GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA NANJE
MERILO	1:1000
NOSILEC NALOGE	BRANKO ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790
SODELAVEC	TJAŠA MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA NACRTA	4/2019
ŠTEVILKA RISBE	2
DATUM	marec 2019
EVIDENCA SPREMEMB (datum in podpis)	

