

**Občinski podrobni prostorski načrt za širitev kmetije Šijanec,
Občina Sveti Jurij ob Ščavnici**

Naročnik/pobudnik prostorskega akta: Zasebni investitor

Št. naloge: IB-31/2023

Načrtovalec:



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

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska št. PA PPN ZAPS 0467



Pripravljaivec:

Občina Sv. Jurij ob Ščavnici, ulica Bratka Krefta 14, 9244 Sveti Jurij ob Ščavnici

Faza:

izhodišča za odločitev o začetku postopka priprave OPPN

Kraj in datum izdelave:

Slovenska Bistrica, januar 2024

Pri pripravi izhodišč so sodelovali:

Vodja projekta/naloge:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Mojca Kraševac, univ. dipl. inž. arh.

Ostali sodelavci:

IBIS d.o.o.-Nives Žigart, mag.inž.arh.

Kazalo:

I.) Tekstualni del str. 5

A1	Splošni podatki
1.1	Opredelitev območja obravnave- obstoječe stanje
1.2	Opredelitev območja obravnave-raba zemljišč
1.3	Opredelitev območja obravnave-ustvarjene značilnosti
1.4	Analiza lastništva zemljišča
A2	Pravno stanje iz predpisov, ki določajo ureditve
2.1	Pravna podlaga
A3	Omejitve in težnje v prostoru
3.1	Državni prostorski akti v območju
3.2	Varstveni režimi
A4	Analiza gospodarske infrastrukture
4.1	Promet
4.2	Vodovod in kanalizacija
4.3	Elektroenergetsko omrežje
4.4	Telekomunikacijsko omrežje
4.5	Javna razsvetljava
4.6	Odpadki
A5	Izhodišča
A6	Opis rešitve
6.1	Urbanistična ureditev
6.2	Prometno omrežje in druga GJI
A7	Utemeljitev skladnosti z OPN, PRS, pravnimi in varstvenimi režimi
7.1	Skladnost z OPN občine
7.2	Skladnost s prostorskim redom Slovenije
7.3	Skladnost s pravnimi in varstvenimi režimi
A8	Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo OPPN
A9	Splošne smernice in mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje
A10	Postopek OPPN
10.1	Okvirni roki za pripravo OPPN
10.2	Sodelovanje javnosti, nosilcev urejanja prostora
10.3	Način pridobitve strokovnih rešitev
10.4	Obveznosti v zvezi s financiranjem postopka



II.) Grafični prikazi..... str. 43

1	Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2500
2	Prikaz območja OPPN na geodetskem načrtu	M 1:500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4	Pregledna situacija širšega območja	M 1:2500
5	Ureditvena situacija	M 1:500

III.) Spremljajoče gradivo..... str. 44

Legenda kratic:

OPN - občinski prostorski načrt

OPPN - občinski podrobní prostorski načrt

EUP - enota urejanja prostora

I.) Tekstualni del

A1 Splošni podatki

0. UVOD

Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetije Šijanec, Občina Sveti Jurij ob Ščavnici (v nadaljnjem besedilu OPPN), je pripravljena kot prva faza postopka priprave OPPN, na osnovi 119. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).

Namen priprave izhodišč je, da se preveri ali nameravana širitev kmetije upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Izhodišča morajo utemeljiti predvsem:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave OPPN in investicij.

Pobuda za pripravo OPPN se nanaša na širitev kmetije z objekti in napravami, ki služijo kmetijski dejavnosti. Investitor bi želel zagotoviti pogoje za gradnjo hleva za govejo živino in sicer za 70 krav molznic, potrebnimi spremljajočimi napravami za obratovanje objektov, priključkom na GJI in spremljajočim manipulativnih površin za potrebe obratovanja hleva.

Predlagana širitev kmetije je v okviru dela parc. št. 135 k.o. Jamna (222). Predlog za širitev kmetijskega gospodarstva se načrtuje na območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1), v enoti urejanja prostora EUP EU 4 in meji na obstoječe kmetijsko gospodarstvo. Poseg se predvideva na površini cca. 2.582 m², kar bi omogočilo dovolj veliko površino za razvoj kmetije.

Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva v velikosti 52,4 x 21,3 m za rejo 70 krav molznic, etažnosti (K)+P+(1) (celoten hlev bo P, v manjšem delu nad mlekarno pa bodo zgoraj še pisarne). Pod pritličjem se bodo nahajali kanali. Osnutek ureditvene situacije je priloga teh izhodišč.

Na kmetiji Šijanec imajo 48,84 GVŽ (teleta, mlado govedo, krave molznice). Nekaj malega je tudi prašičev ter kokoši za lastno rabo.

Na 34,39 ha prevladuje silažna koruza, koruza za zrnje, ječmen, pšenica, travno deteljne mešanice in oljne buče ter trajno travinje. Imajo tudi 4,91 ha gozdov.

Potreba po pripravi OPPN izhaja tako iz pobude nosilca kmetijskega gospodarstva z ID. št. KMG-MID 100342899 po širitvi dela kmetije neposredno ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu. Kmetija je družinska kmetija. Kmetijo obdelujejo vsi družinski člani.

Kmetija Šijančevih je perspektivna saj ima dolgoletno tradicijo kmetovanja, prav tako ima mladega ustrezno izobraženega gospodarja in vse možnosti nadaljnjega razvoja. Cilj je ustvariti močno govedorejsko kmetijo, ki bo iz kmetijstva zagotavljala varno prihodnost mlademu prevzemniku ter njegovi družini. Nadaljnji razvoj kmetije je

pomemben zaradi zagotavljanja eksistence sedanjim in bodočim rodovom na demografsko ogroženem območju kjer so možnosti druge zaposlitve precej težavne. Na kmetiji poteka okolju prijazna proizvodnja saj so vključeni v ukrep KOPOP in dobrobit živali. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.

Z investicijo si bodo olajšali delo na kmetiji, povečali kapacitete in vpeljali nove tehnologije na kmetiji, ter s tem povečali njihovo konkurenčnost.

Obstoječi objekti kmetije so locirani v zaselku Jamna 17, Sveti Jurij ob Ščavnici, na območju podeželskega naselja-SK v EUP JA1, kjer kmetija nima več možnosti širitve.

Gre za kmetijsko gospodarstvo, ki od objektov obsega stanovanjsko hišo, hlev za govedo in strojno lopa. Za proizvodno na kmetiji imajo vso potrebno kmetijsko mehanizacijo za obdelavo površin.

Zakon o kmetijskih zemljiščih omogoča lokalni skupnosti, da v kolikor to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje nekatere kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, in sicer:

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

Za vključitev pobude mora kmetijsko gospodarstvo izpolnjevati še dva pogoja, in sicer:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju,
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude, z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 % svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eur.

Pobudnik, nosilec kmetijskega gospodarstva s št. KMG-MID 100342899, izpolnjuje pogoje za vključitev v postopek OPPN.

V okviru priprave OPPN bo izdelan tudi elaborat posegov na kmetijska zemljišča in elaborat ekonomike.

PREDLOG/POBUDA

Pobudnik predlaga Občini Sveti Jurij ob Ščavnici pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega za širitev kmetije s št. KMG-MID 100342899, na osnovi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).

1.1 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE - OBSTOJEČE STANJE

Kmetija z ID št. KMG-MID 100342899 leži v naselju Jamna, ki se nahaja v osrednjem delu Občine Sveti Jurij ob Ščavnici.

Območje parc. št. 135 k.o. Jamna (222), v naravi predstavlja travnate površine in njivske površine. Območje obdajajo z zahodne in južne strani kmetijska zemljišča, s severne in vzhodne strani pa pozidano zemljišče. Na severni strani se nahaja območje obstoječega kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100342899.



Slika 1: Pogled na območje obdelave (vir: google maps, januar 2024)



Slika 2: Pogled na območje obdelave (vir: google maps, januar 2024)



Slika 3: Pogled na območje obdelave (vir: google maps, januar 2024)



Slika 4: Pogled na območje obstoječe kmetije (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>)

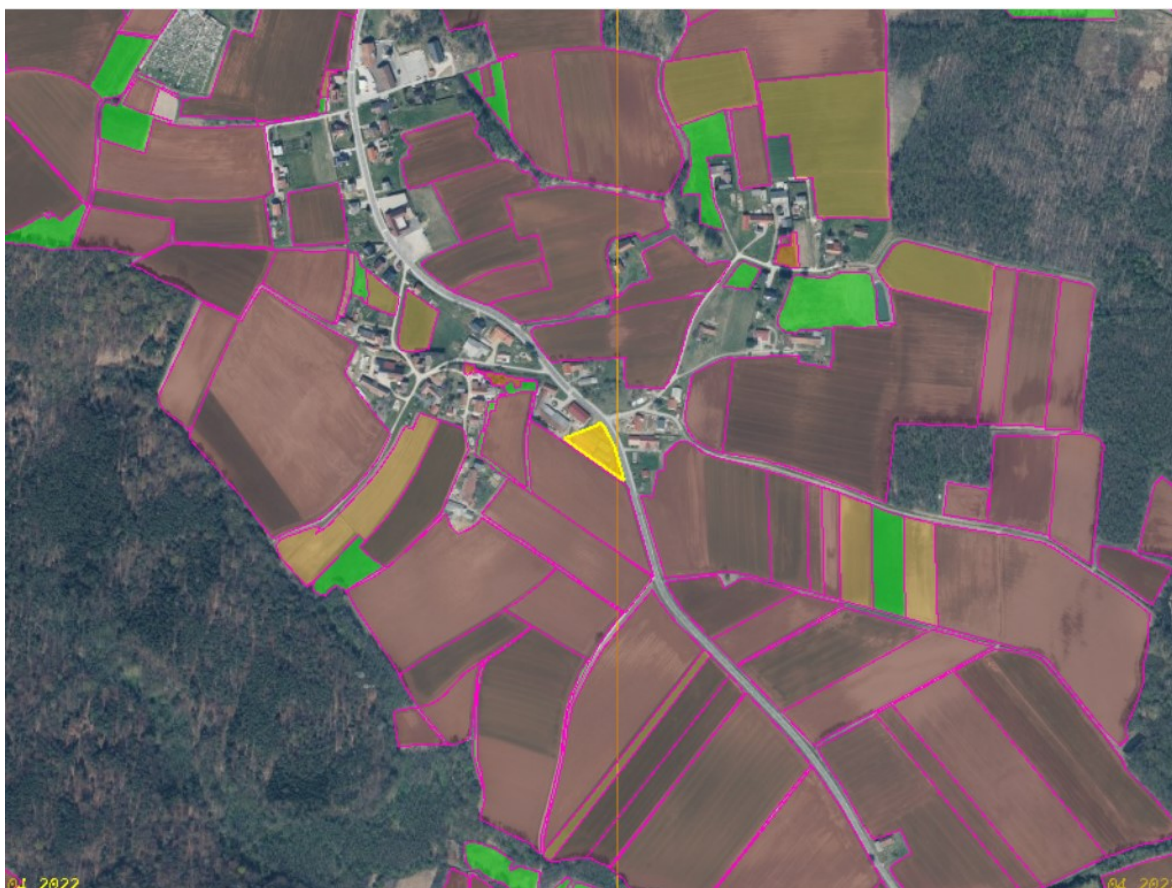
Preko območja obdelave ne potekajo obstoječi vodi GJI. Dostop do območja obdelave je možen kot nadaljevanje iz obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva pobudnika ali iz kategorizirane javne poti oziroma ceste.

1.2 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE - RABA ZEMLJIŠČ

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje parc št.135 k.o. Jamna (222) opredeljeno kot:

dejanska raba
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov

delež (%)
100,00



Parcele

Kat Občina	Parcela	Kat.površina [m2] (po GURS)	Boniteta (po GURS)	RABE [m2] (po GURS)
222 JAMNA	135	2582	62	10 (2582 m2)

Slika 5: Kmetijska zemljišča (dejanska raba tal)- (vir: <https://rkg.gov.si/GERK>)

1.3 OPREDELITEV OBMOČJA OBRAVNAVE -USTVARJENE ZNAČILNOSTI

Višinski gabariti stanovanjskih objektov v območju poselitve se gibljejo od (k)+P+p do P+1+M. Gospodarski objekti so večinoma pritlični.

1.4 ANALIZA LASTNIŠTVA ZEMLJIŠČA

Zemljišče na območju obravnave je v lasti pobudnika.

A2 Pravno stanje iz predpisov, ki določajo ureditve

2.1 PRAVNA PODLAGA

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

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)
- Pravilnik 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)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/2019 in 199/21 – ZUreP-3)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij ob Ščavnici (Uradni list RS, št. 36/2015, 58/2016, 100/23-obv.razl.)
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2)

2.1.1 Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3

ZUreP-3 v prvem odstavku 129. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN, to so določila od 119. do 124. člena tega zakona.

Občina pristopi k pripravi OPN oz. OPPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru. Posameznike, organe in organizacije lahko pozove, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. Lahko se posvetuje z nosilci urejanja prostora, pri pripravi sklepa pa upošteva njihove smernice.

128. člena ZUreP-3 med drugim določa, da se za OPPN celovita presoja na okolje ne izvede. Občina vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Ne glede na prvi odstavek tega člena občina v postopku priprave OPPN prosi ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, če presodi, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in gre za take ureditve:

- ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
- za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali
- ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

2.1.2 Prostorski red Slovenije-PRS

PRS v šestem, osem in devetem odstavku 73. člena določa, da kjer je možno, se spodbuja širjenje obstoječih kmečkih gospodarstev pred gradnjo novih. Gradnja kmetij zunaj poselitvenih območij se praviloma usmerja kot nadomestna ali dopolnilna gradnja na lokacije obstoječih objektov. Nove razvojno perspektivne kmetije je možno izjemoma umeščati zunaj poselitvenih območij, tako da se s tem zagotovi potrebna površina za razvoj kmetije. Pri načrtovanju novih in širitvi obstoječih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti zunaj poselitvenih območij je treba upoštevati tudi usmeritev kmetije, razpolaganje s kmetijskimi zemljišči ter stik naselja in kmetijskih zemljišč.

Grajeno območje razvojno perspektivne kmetije se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije, usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine.

V 94. členu PRS je določeno, da se lega objekta določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno. Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo. Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:

1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;
2. gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;
3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).

Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmkov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtín ter z ustrezno orientacijo stavb in cestne mreže.

99. člen PRS določa, da gradnja zunaj poselitvenih območij ni dovoljena, če za prostorsko enoto niso določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij. Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij, ki služi za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanja voda, športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij, pridobivanja mineralnih surovin, pridobivanja energije in izkoriščanja drugih naravnih virov, varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in javne infrastrukture mora zadoščati naslednjim merilom:

5. njihova izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo;
6. je mogoče z razumnimi stroški zagotoviti komunalno opremo zemljišča;
7. ne bi povzročila vidnega razvrednotenja prostora;
8. ne bi povzročila škodljivih vplivov na okolje;
9. taka gradnja ne bi ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine;
10. taka gradnja ne bi ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin).

Pri gradnji objektov zunaj poselitvenih območij je treba:

1. ohranjati skladnost med funkcijami določenega območja;
2. obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture;
3. zagotavljati smotno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine;
4. urediti odprte bivalne in ostale zunanje površine.

Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe

razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Za območje razpršene poselitve je treba opredeliti prostorsko enoto. Pri določanju območij ali lokacij za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se je treba izogibati varovanim in potencialno ogroženim območjem po predpisih o vodah ter kmetijskim zemljiščem z visokim pridelovalnim potencialom.

2.1.3 Zakon o kmetijskih zemljiščih-ZKZ

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

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

Zgoraj navedeni objekti se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po 3.ea členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

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

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov.

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

Ne glede na prvi odstavek 3.ea člena se z OPPN lahko načrtuje preselitev kmetijskih gospodarstev v celoti, pri čemer se sme ne glede na zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izdati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja za kmetijske objekte iz prvega odstavka tega člena.

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

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost

ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

2.1.4 Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Pravilnik v prvem odstavku 2. členu določa, da se OPPN med drugim izdela za prostorske ureditve na območjih:

- sanacije razpršene gradnje, in sicer za območje razpršene gradnje, ki se vključi v območje naselij, za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot območje novega naselja, in za območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje,
- celovite oziroma delne prenovе naselja,
- razvoja naselja kot širitev na nove površine,
- pomembnejše gospodarske javne infrastrukture,
- prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,
- izkoriščanja mineralnih surovin in rud ter njihove sanacije in
- kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena zgoščanju pozidave.

Nadalje v tretjem odstavku 2. členu določa, da podrobni načrt se izdela za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu. Podrobni načrt se lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora tudi, če to ni določeno v občinskem prostorskem načrtu in se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta. Potreba je izkazana kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje,
- so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Prvi in tretji odstavek 3. člena določata, da se s podrobnim načrtom ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi:

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Vsebine iz prvega odstavka tega člena se določijo tako podrobno, da je na njihovi podlagi možno izdelati projekte za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

2.1.5 Pravilnik o elaboratu ekonomike

V 68. členu ZUreP-3 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN se izdela elaborat ekonomike. V Uradnem listu RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike so:

- prostorski strateški akti, občinski prostorski plan;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Kot določa 13. člen pravilnika, elaborat ekonomike vsebuje tekstualni in grafični del.

Tekstualni del vsebuje naslednja poglavja:

1. ključne ugotovitve;
2. komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura;
3. družbena infrastruktura.

Grafični del vsebuje naslednje prikaze:

- prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture z opredelitvijo etapnosti;
- prikaz posamezne vrste družbene infrastrukture na pregledni karti v obsegu glede na predmet obravnave.

2.1.6 Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij ob Ščavnici

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij ob Ščavnici (Uradni list RS, št. 36/2015, 58/2016, 100/23-obv.razl.)



Slika 6 : Izsek iz veljavnega OPN občine Sveti Jurij ob Ščavnici

Območje obravnavane parcele je glede na planski dokument z določeno podrobnejšo namensko rabo K1 v EUP EU 4 in meji na obstoječe kmetijsko gospodarstvo.

V nadaljevanju podajamo izvleček iz tekstualnega dela Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Jurij ob Ščavnici (Uradni list RS, št. 36/2015, 58/2016, 100/23-obv.razl.):

4.2 IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

3. člen

(izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine)

(2) Občina Sveti Jurij ob Ščavnici je ena od treh novo nastalih občin na območju bivše Občine Gornja Radgona in zavzema del Ščavniške doline, na severu južne obronke Kapelskih gor, na jugu pa prehaja v hribovite Slovenske gorice. Ustanovljena je bila leta 1994. Celotna občina meri 5132 ha in šteje 2894 prebivalcev (Statistični Urad, leto 2012). Povprečna gostota naseljenosti je 56 prebivalca na km².

Občino sestavlja 27 naselij in sicer: Biserjane, Bolehnečici, Blaguš, Brezje, Čakova, Dragotinci, Gabrc, Galušak, Grabonoš, Grabšinci, Jamna, Kočki Vrh, Kokolajnsčak, Kraljevci, Kupetinci, Kutinci, Mali Moravščak, Rožički Vrh, Selišči, Slaptinci, Sovjak, Stanetinci, Stara Gora, Terbegovci, Sveti Jurij ob Ščavnici, Ženik, Žihlava.

Prebivalstvo v Občini Sv. Jurij ob Ščavnici se še v veliki meri ukvarja s kmetijstvom, ostali so zaposleni v okoliških mestih ali pa so samozaposleni.

(3) Naselje Sveti Jurij ob Ščavnici zagotavlja prebivalcem možnost za vsakodnevno oskrbo, informiranje, izobrazbo in druženje (vrtec in osnovna šola, pošta, banka, kulturni dom, zdravstveni dom, krajevni urad ipd.), medtem ko v ostalih naseljih prevladuje stanovanjska in kmetijska funkcija. Zaradi opremljenosti z družbenimi in servisnimi dejavnostmi v naselju Sveti Jurij ob Ščavnici in Jamna se spodbuja urbanizacija v občinskem središču in povezava z ostalimi naselji.

4. člen

(zasnova prostorskega razvoja občine)

Kmetijstvo

(5) Povečuje se število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje. Tudi povečan trend razvoja ljubiteljskega vinogradništva iz 80-ih in 90-ih let se zmanjšuje. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati. Poljedelstvo in živinoreja se intenzivno razvijata.

Na gričevnatem območju občine narašča težnja po dopolnilnih kmetijskih dejavnostih (turistične kmetije, vinotoči) v povezavi z intenzivnim vinogradništvom. Na gričevnatem območju je zaznati je tudi povečan trend razvoja sadjarstva. Kmetijstvo je potrebno ohranjati predvsem z vidika kulturne krajine.

7. člen

(usmeritve za razvoj v krajini)

(1) Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva, to je poljedelstvo, živinoreja, vinogradništvo in sadjarstvo. Vzpodbuja naj se oblike kmetovanja, s katerimi se ohranja ali obnovi značilna kulturna kmetijska krajina. V nižini poljedelstvo in živinoreja, v gričevnatem delu pa vinogradništvo, sadjarstvo ter tudi živinoreja. Na varovanih območjih narave naj se ne načrtujejo in izvajajo kmetijske operacije (komasacije, agromelioracije). V teh panogah se izkoristijo naravne danosti ob upoštevanju osnovne namenske rabe zemljišč in upoštevanju varstvenih režimov. Na celotnem območju se poljedelstvo usmerja v trajnostno pridelavo.

8. člen

(usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč)

(1) Osnova za določitev namenske rabe je sedanja pretežna raba zemljišč (namenska in dejanska raba zemljišč) in nove spremembe namenske rabe, ki sledijo težnjam in ciljem prostorskega razvoja občine. Stavbna zemljišča so vsa zemljišča v poselitvenih območjih, to je v strnjenih naseljih, zaselkih in posamičnih gradnjah ter zelene površine izven naselij (pokopališča, rekreacijske, prometne, ipd. površine) za katere je v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določena podrobna namenska raba glede na pretežnost rabe. Posamične objekte, ki se jih opredeli kot razpršeno gradnjo, se v prostorskem načrtu prikaže kot stavbišče (fundus) brez pripadajočega stavbnega zemljišča.

Osnovna namenska raba zemljišč se deli na stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča.

(2) V izvedbenem delu prostorskega načrta se območja osnovne namenske rabe delijo na podrobnejšo namensko rabo glede na pretežnost rabe. Pri tem se upoštevajo naslednje usmeritve:

naselja se opredelijo kot kmečka naselja z možnostjo ohranitve kmetijske dejavnosti;

območja s pretežno individualnimi stanovanjskimi objekti znotraj občinskega središča (Sveti Jurij ob Ščavnici, Jamna in Biserjane) se opredelijo kot stanovanjska območja s servisnimi in obrtnimi dejavnostmi;

v občinskem središču s pripadajočim območjem se podrobnejša namenska raba določi z upoštevanjem obstoječe namembnosti površin,

proizvodne, obrtne, poslovne in druge dejavnosti se usmerjajo ob regionalni cesti R2-439 in ob priključku na avtocesto.

Obrazložitev:

Območje obravnavanih parcel je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče- najboljše kmetijsko zemljišče - K1, kjer se na podlagi 3ea. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih lahko ureja z OPPN. Območje je v naravi intenzivno gojeni travnik in njiva.

Območje OPPN zajema del zemljišča s parc. št. 135 k.o. Jamna (222). Ureditveno območje OPPN lahko pri načrtovanju omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven območja OPPN.

2.1.7 Uredba o posegih vplivov na okolje, za katero je treba izvesti presojo vplivov na okolje

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

- d) **stavbe za rejo živali** (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, **razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;**

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

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

Oznaka	Opis poglavja in vrste posega	PVO ¹	PP ²
A	Kmetijstvo, gozdarstvo, ribogojstvo		
A.I	Agromelioracije ³ ter projekti za preoblikovanje kmetijskih zemljiških posestev ⁴		
A.I.1	• na površini agromelioracijskih del ali površini preoblikovanih kmetijskih zemljišč 20 ha ali več	X	
A.I.2	• na površini agromelioracijskih del ali površini preoblikovanih kmetijskih zemljišč 10 ha ali več in • na površini agromelioracijskih del ali površini preoblikovanih kmetijskih zemljišč 5 ha ali več, če gre za poseg na varovanem območju po predpisih o ohranjanju narave		X
A.II	Vodnogospodarski projekti za kmetijstvo, vključno z namakalnimi in osuševalnimi ⁵ projekti		
A.II.1	• če znaša površina projekta 100 ha ali več ali prostornina akumulacije vsaj 10 milijonov m ³ ali več	X	
A.II.2	• če znaša površina projekta 50 ha ali več		X
A.III	Pogozditve, ⁶ osnivanje gozdne plantaže ⁷ ali krčitev gozda ⁸		
A.III.1	• na površini nad 30 ha	X	
A.III.2	• na površini najmanj 15 ha pri pogozditvi, osnovanju gozdne plantaže ali krčitvi in na površini 5 ha ali več, ko je poseg krčitve na varovanem območju po predpisih o ohranjanju narave		X
A.IV	Objekti za intenzivno rejo živali		
A.IV.1	• z najmanj 85.000 mesti za piščance ali z najmanj 60.000 mesti za kokoši	X	
A.IV.2	• z najmanj 10.000 in manj kot 85.000 mesti za piščance, • z najmanj 10.000 in manj kot 60.000 mesti za kokoši, • z najmanj 10.000 mesti za druge vrste perutnine		X
A.IV.3	• z najmanj 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)	X	
A.IV.4	• z najmanj 1500 mesti in manj kot 3000 mesti za prašiče pitance (nad 30 kg teže)		X
A.IV.5	• z najmanj 900 mesti za plemenske svinje	X	
A.IV.6	• z najmanj 200 in manj kot 900 mesti za plemenske svinje		X
A.IV.7	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali	X	
A.IV.7.1	• z zmogljivostjo namestitve najmanj 200 in manj kot 500 GVŽ, ko gre za govedo, konje, drobnico ali mešano rejo več vrst živali		X
A.V	Ribogojstvo		
A.V.1	Marikultura na površini, večji od 5 ha, ko gre za školjčičišča, ali vzreja morskih rib na vzrejni površini, večji od 1000 m ²		X
A.V.2	Vzreja salmonidnih rib z odvzemom vode nad 100 l/s ali z zmogljivostjo letne proizvodnje nad 50 t		X
A.V.3	Vzreja ciprinidnih rib v ribniku s površino nad 3 ha ali z zmogljivostjo letne proizvodnje nad 50 t		X

¹ Vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna (prvi odstavek 2. člena te uredbe).

² Vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če se zanje v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje (prvi odstavek 3. člena te uredbe).

³ Agromelioracije, kot so opredeljene v predpisih, ki urejajo kmetijska zemljišča.

⁴ Projekti za preoblikovanje kmetijskih zemljiških posestev so projekti, pri katerih se spremeni morfologija

A3 Omejitve in težnje v prostoru

3.1 DRŽAVNI PROSTORSKI NAČRTI V OBMOČJU

V neposredni bližini predvidenega OPPN ni območij, ki bi se urejali na podlagi DPN.

3.2 VARSTVENI REŽIMI

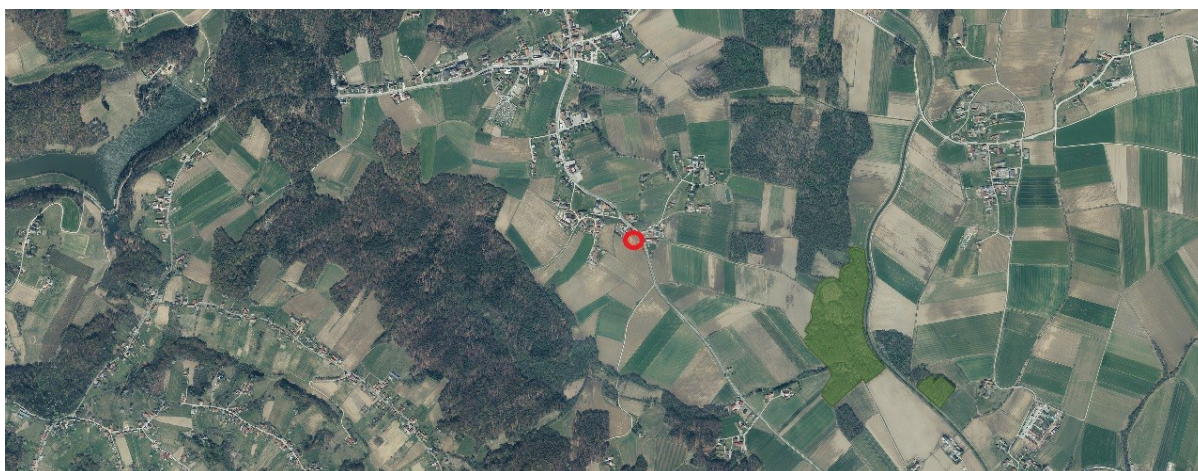
3.2.1 Kulturne dediščina

V neposredni bližini obravnave niso prisotne enote kulturne dediščine. Lokacija predvidene širitve kmetije ne sega v nobeno od vplivnih območij kulturne dediščine prav tako ni na širšem območju enot varovane kulturne dediščine.

3.2.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Naravne vrednote

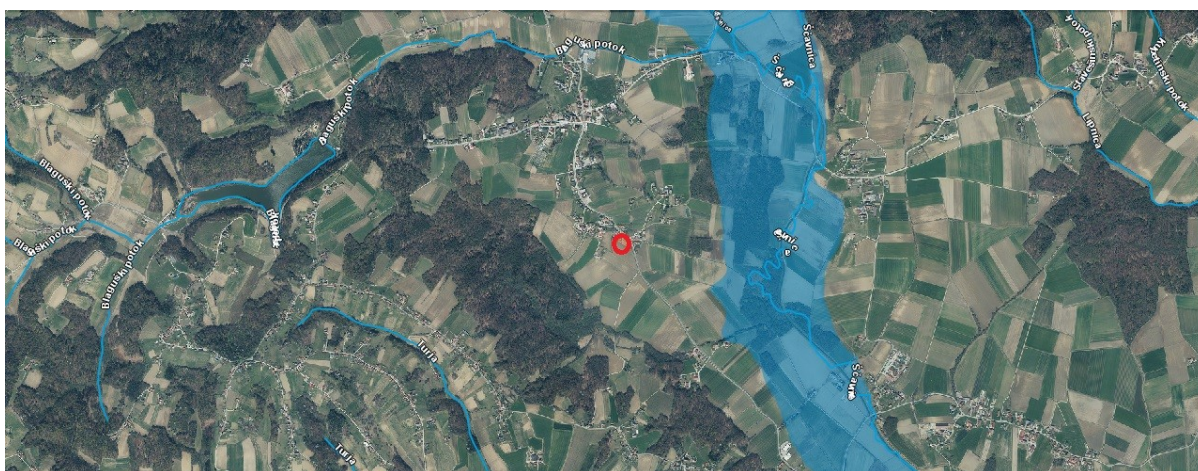
Obravnavano območje se po dostopnih podatkih ne nahaja na območju varovanja naravnih vrednot.



Slika 7: Naravne vrednote (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)

Varstvo voda

Slika 8: Področje hidrografije (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)



Obravnavano območje nahaja izven varstvenih režimov hidrografije (vodovarstveno, erozijsko, poplavno območje).

3.2.3 Varstvo pred hrupom

Območje se nahaja znotraj IV. območja varstva pred hrupom.

3.2.4 Protipotresna gradnja

Pri načrtovanju in projektiranju je treba upoštevati pospešek tal (g) = 0,1 pri povratni dobi 475 let.

3.2.5 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje ni znotraj posebno ogroženih območij z vidika poplav ali požara.

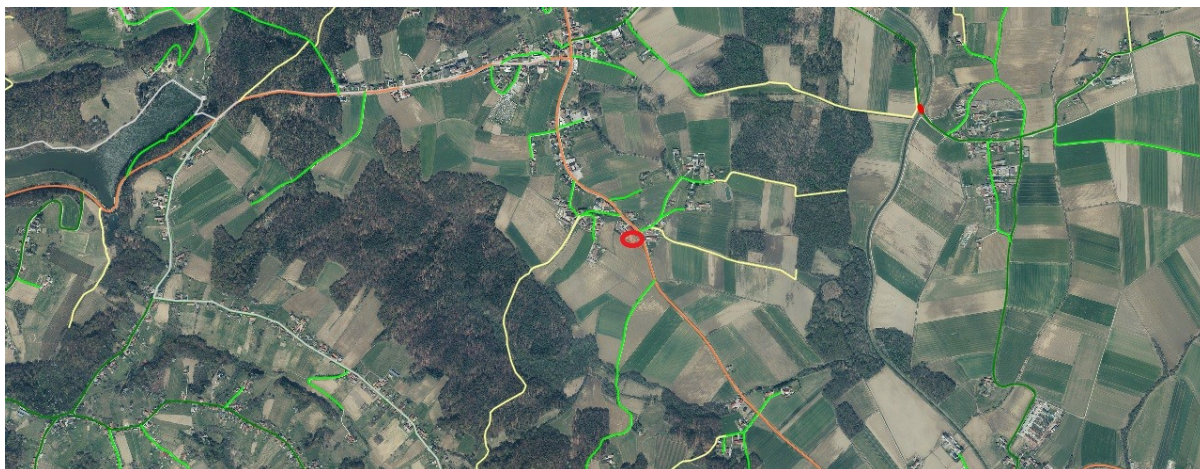
A4 Analiza gospodarske infrastrukture

4.1 PROMET

Ob obravnavanem območju je kategorizirana naslednja cesta:

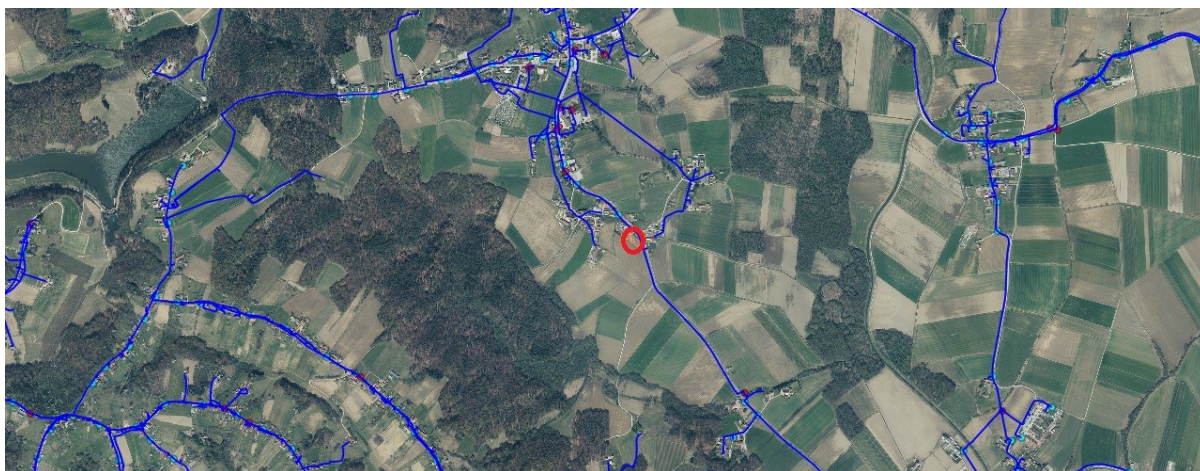
- RC -kategorizirana državna cesta št. 1304 Žihlava-Videm

Slika 9: Prometna infrastruktura v območju (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)



4.2 VODOVOD IN KANALIZACIJA

Slika 10: Komunalna infrastruktura (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)



Na območju naselja je zagotovljena oskrba s pitno vodo. Preko predvidenega območja OPPN ne poteka obstoječi javni vodovodni cevovod, se pa nahaja ob območju OPPN.

V območju ni urejenega javnega kanalizacijskega sistema za odvajanja odpadnih fekalnih in padavinskih voda, ki se na tem območju ureja individualno.

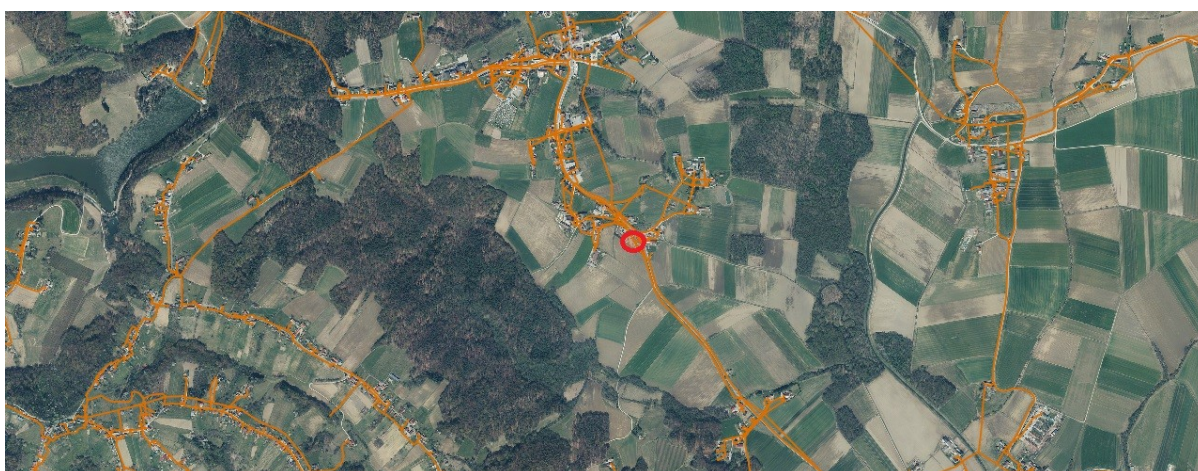
4.3 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

V območju naselja je zagotovljena oskrba objektov z električno energijo.



Slika 11: Sistem elektroenergetske oskrbe (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)

4.4 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE



Slika 12: Elektronske komunikacije (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=svetijurij>, januar 2024)

Na območju naselja je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, tudi ob območju, kjer je predlagana širitev kmetije.

4.5 JAVNA RAZSVETLJAVA

Javna razsvetljava v naselju je zgrajena.

4.6 ODPADKI

Odvoz komunalnih odpadkov je na območju obravnave urejen z odjemnih mest.

Prikaz stanja v prostoru je povzet po:

- Občina Sveti Jurij ob Ščavnici GIS PORTAL Občine

A5 Izhodišča

OPPN se pripravlja z namenom širitve kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100342899. Potreba je izražena s strani investitorja, lastnika kmetijskega gospodarstva. Širitev kmetije je skladna z OPN občine, kot

hierarhično višjim aktom. Območje predlagane širitve se ne nahaja izven varovanih ali zavarovanih območij ali režimov. Do območja predvidene širitve kmetije bo potrebno izvesti posamezne dograditve priključkov na GJL. Do območja je dostop iz obstoječega uvoza do obstoječega kmetijskega gospodarstva možnost je tudi ureditev novega iz javne ceste.

V okviru postopka priprave OPPN se skozi faze prostorski akt preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora.

IZHODIŠČA ZA PROSTORSKE UREDITVE

1. V okviru predlaganega OPPN, bi se v okviru dela parc. št. 135 k.o. Jamna (222), v okviru najboljših kmetijskih zemljišč-K1, na podlagi 3.ea člena ZKZ, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe zemljišč, načrtoval objekt in naprave, ki služijo kmetijski dejavnosti in sicer stavba za rejo živali (hlev za krave molznice). V okviru OPPN bi se opredelilo tudi opremljanje z GJL- kompleksno reši prometna, komunalna in energetska situacija območja ter opredelilo krajinsko oblikovanje ter arhitekturno oblikovanje objektov. Prometno se bo območje navezovalo na obstoječi dovoz iz obstoječega kmečkega gospodarstva, ki se priključuje na javno kategorizirano cesto.

Zgoraj navedeni objekti se načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva.

Na območju je izdelana idejna zasnova, ki predvideva gradnjo hleva za cca. 70 GVŽ.

Osnutek ureditvene situacije je priloga teh izhodišč.

2. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

Na delu parcele št. 135 k.o. Jamna (222) se izvede nova parcelacija z novo parcelo. Dostop do območja OPPN je preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID: 100342899 ali z uvedbo novega dovoza iz kategorizirane državne ceste. Lega objekta bo določena z gradbeno linijo in gradbenimi mejami (gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli gospodarskih objektov, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad; gradbena meja je linija, ki je fasadna stena gospodarskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost).

Izhajajoč iz splošnih meril in pogojev za posamezne kategorije podrobne namenske rabe prostora, se pri načrtovanju upoštevajo merila, ki veljajo za podrobnejšo rabo SK - površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše, katera je določena za območje obstoječe kmetije na katerega meji območje načrtovanega OPPN.

3. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, KOMUNALNE, ENERGETSKE IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

PROMET

Dostop do območja obdelave je možen preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva ali z uvedbo novega priključka na regionalno cesto. Znotraj območja OPPN bo potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto. Parkiranje in obračanje vozil bo zagotovljeno na parceli investitorja.

Intervencijske in dostavne poti bodo ustrezno dimenzionirane in urejene brez ovir. Površinske vode iz utrjenih manipulativnih in dvoriščnih površin se ne smejo stekati na cestišče. Predvideno je celovita ureditev odvodnjavanje cestišča znotraj območja OPPN.

Ob kmetijskih objektih se uredi zadostno manipulacijsko površino za vso kmetijsko mehanizacijo, izven dvorišča s pokrito ali odkrito površino za njeno hrambo.

KOMUNALNO IN ENERGETSKO OMREŽJE

Za kompleksno ureditev predvidene komunalne in energetske infrastrukture si bo investitor pridobil ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovil finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradil. Po izgradnji investitor komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

VODOVOD

Oskrba novih objektov z vodo znotraj OPPN bo predvidoma možna preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja.

KANALIZACIJA

Izvede se ločen vodotesen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih tehnoloških, fekalnih in meteornih voda.

ELEKTROENERGETSKI VODI

Na obravnavanem območju so v okolici elektroenergetski vodi in objekti.

Predvidena priključna moč se ocenjuje na 1 x 3 x 35 A.

Pri pripravi OPPN bo potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso razpoložljivo in veljavno resorno zakonodajo in predpise.

Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:

- zgraditi nov nizkonapetostni razvod iz razpoložljivih kapacitete.
 - Zgraditi nove nizkonapetostne kabelske priključke od RO do PMO predvidenega objekta iz obst. NN omrežja;
- Pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nov NN priključek, pridobiti služnostne pogodbe za zemljišče, čez katere bo potekala trasa NN priključka.

TELEKOMUNIKACIJSKI VODI

Na območju obravnave so obstoječi TKO vodi. V primeru priključevanja objekta na TKO priključek, bo potrebno zgraditi nov TKO kabelski priključek.

JAVNA RAZSVETLJAVA

V območju OPPN se ne predvideva sistem javne razsvetljave.

V okviru dvorišča je v primeru zagotavljanja razsvetljave predvideti konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom glede osvetljevanja okolice v skladu z Uredbo o svetlobnem onesnaževanju. Za zunanjo razsvetljavo naj bodo uporabljene sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (npr. visokotlačne natrijeve sijalke, nikakor pa ne LED ali živosrebrove; v kolikor bodo uporabljene LED svetila, morajo imeti filtre, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm).

Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj bo vezana na senzorje gibanja, na tak način, da s svetila vklopajo le ob prisotnosti ljudi. Svetilke zunanje razsvetljave naj bodo povsem zasenčene in nameščene tako, da ne oddajajo svetlobe nad vodoravno ravnino, ki poteka skoti najnižjo točko žarnice.

OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Ogrevanje objekta ni predvideno.

Prezračevanje prostorov hleva mora biti primerno in glede na namensko uporabo ustrezno urejeno – naravno in trajno vzgonsko. Prezračevanje hleva 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 odprtín, ali izpod kapi strehe ter odvodom toplega zraka preko slemenskega zračnika po celotni dolžini hleva.

RAVNANJE Z ODPADKI

Odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom. Na lastni parceli uporabnik zagotovi mesto za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih na dan odvoza dostavi na zbirno oz. prevzemno mesto.

Gnoj in gnojevka, ki nastaja pri reji govedi se bo skladiščila v skladiščnih kapacitetah, ki zadoščajo za 6 mesečno skladiščenje. Kmetijsko gospodarstvo razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke in uporabo gnoja. Greznica in betonski zbiralnik gnojnice bo izveden in redno vzdrževan na način, da se preprečuje vsakršen iztok vsebine v okolje.

Investitor ima za obstoječe kapacitete izdelan gnojilni načrt in izračun proizvodnje dušika, ki ga je izdelala Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, KGZ Ptuj, KSS Ptuj. Za nove dodatne kapacitete GVŽ razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke in gnoja.

ZUNANJA UREDITEV

Po končanih posegih se površine, kjer je bila zarast že odstranjena, ali se bo zemljina zaradi posegov ali premikanja strojev razgaljena, zatravijo z avtohtono krajevno značilno mešanico trav in travniških rastlin (vir je lahko seneni drobir).

Ob severnem delu OPPN, se v celotni dolžini ob državni cesti zasadi z avtohtonimi lokalno značilnimi grmovninami ali drevesnimi vrstami ter tako ustvari zelena bariera.

Zelene površine se vzdržujejo kot ekstenzivni travnik, ki bo košen do trikrat letno in ne bo gnojen. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajajo do posegov, se bo odstranjevalo že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

PARCELACIJA

Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE – Na območju ni registriranih arheoloških ostalin.

Na območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno pregledane, zato je v skladu z veljavno zakonodajo potrebno upoštevati usmeritve za varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine.

VARSTVO NARAVE

Lokacija obravnavanega plana se ne nahaja na ekološko pomembnem območju, območju Nature 2000.

Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati omilitvene ukrepe oziroma usmeritve iz mnenja/smernic ZRSVN.

VAROVANJE OKOLJA - VPLIV POSEGA NA VODNI REŽIM IN STANJE VODA

Poseg se nahaja izven varovalnih režimov z vidika hidrografije (vodovarstveno, poplavna ali erozijsko območje).

VAROVANJE GOZDOV

Območje OPPN se ne nahaja v neposredni bližini gozdov.

VARSTVO PRED HRUPOM

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.

Nov objekt ali naprava in objekt ali naprava v rekonstrukciji, ki je vir hrupa, mora za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor ali za spremembo namembnosti ali za pridobitev obratovalnega dovoljenja izpolnjevati naslednja pogoja:

- raven hrupa, ki je posledica uporabe ali obratovanja vira, ne sme presegati predpisane mejne ravni za vir hrupa,
- zagotovljeni morajo biti ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje ali zmanjšanje ravni hrupa kot posledice uporabe ali obratovanja vira na najmanjšo možno mero.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- pred začetkom urejanja območja s tem prostorskim aktom je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni;
- pri izvedbi naj se uporabljajo brezhibni in predpisom ustrezni delovni stroji in naprave, ki bodo prilagojeni zahtevani ravni obremenitve gradbišča kot vira hrupa;
- vsi prostori znotraj območja urejanja, v katerih bodo nameščeni hrupnejši agregati in naprave, naj se protihrupno izolirajo;
- v obravnavano območje se lahko umeščajo le tiste dejavnosti, ki ne povzročajo stalnega impulznega čezmernega hrupa;
- pri umeščanju dejavnosti v območje je potrebno dejavnosti, ki povzročajo večji hrup umestiti tako, da se preveri potreba po morebitni izvedbi ukrepov, tako da dopustne ravni kazalcev hrupa pri okoliških objektih ne bodo presežene;
- tehnološke konstrukcije in naprave (vse vrste strojnih in tehnoloških – naprav ter napeljav ipd.) na stavbah se ne smejo nahajati na fasadah stavb, ki so obrnjene proti stanovanjskim objektom.

VARSTVO ZRAKA

Pri vgradnji oziroma rekonstrukciji naprav mora investitor izbrati v praksi uspešno preizkušeno in na trgu dostopno tehnologijo, ki zagotavlja, da predpisane mejne vrednosti onesnaženja zraka niso presežene in hkrati omogoča najnižjo tehnično dosegljivo emisijo.

Ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati med izvajanjem OPPN:

- med izvajanjem gradenj na območju je treba preprečevati prašenje z odkritih delov gradbišča in sicer z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu ter preprečiti nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi na način, da se prekriva sipke tovore pri transportu z območja gradbišča na javne prometne površine;
- med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje prašnih delcev v zrak, tako da se uredi čim krajše poti za prevoze za potrebe gradbišča, izvaja sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- v času gradnje je treba upoštevati predpise o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč;

- dostopne ceste na gradbišče je potrebno redno čistiti z vlažnimi ali mokrimi postopki ali z učinkovitimi pometalnimi stroji z mokrim čiščenjem, ki ne povzročajo prašenja;
- za zunanje prometne površine na območju, vključno z zunanjimi parkirišči, je obvezno zagotoviti redno strojno (mokro) čiščenje v primeru dolgotrajnejšega suhega vremena, s čimer se bodo zmanjšale emisije prahu (delcev) v okolico;
- vsi izpusti snovi v zrak (prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, tako da parametri na izpustu v celoti ustrezajo zahtevam.

VARSTVO PRED POŽAROM

Načrtovana kmetijska dejavnost ne sodi med požarno nevarne dejavnosti.

V fazi izdelave projektne dokumentacije mora biti požarno varstvo urejeno v skladu z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Cestni sistem omogoča neposreden dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce, zagotovljene morajo biti zadostne količine požarne vode. V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali.

VARSTVO PRED POTRESOM IN DRUGIMI NESREČAMI

Območje OPPN ne spada v območje nevarnosti zaradi poplav, visoke podtalnice, plazenja tal ali plazovitosti. Glede erozije tal veljajo običajni zaščitni ukrepi. Pri gradnji je potrebno upoštevati projektni pospešek tal (g). Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja. V primeru naravnih nesreč se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Izvedba načrtovane prostorske ureditve je lahko predvidena v več fazah. Izvedba vsake faze mora predstavljati tehnološko in funkcionalno zaključeno celoto.

VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Rešitve, ki so s tem dokumentom določene okvirno, se podrobneje opredelijo v projektni dokumentaciji. Pri realizaciji so dopustna manjša odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem dokumentom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika. Za podrobnosti, ki niso zajete v tem dokumentu in se dorečejo v fazi projektiranja za postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, je potrebno, če odstopajo od smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu dokumentu, ponovno pridobiti njihovo soglasje k DGD.

Pri gradnji ali prenovi komunalne infrastrukture in cestne ureditve so dopustne tolerance, če se pri izdelavi projektne dokumentacije ali gradnji sami zaradi prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških ali drugih razmer ugotovi, da je z manjšimi spremembami mogoče doseči tehnično, ekonomsko ali okoljsko ugodnejšo rešitev, pri čemer le-ta ne poslabša obstoječega oz. predvidenega stanja. Odstopanja od pogojev, določenih v tem dokumentu v poglavju o gospodarski infrastrukturi so dopustna, če so utemeljena zaradi napredka tehnike, spremenjenih predpisov ali tehničnih smernic za projektiranje infrastrukturnih objektov in naprav, če tako utemeljena odstopanja niso v neskladju z ostalimi določili tega dokumenta.

Odstopanja od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjih odstavkov ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, prometne sheme, načrtovanih programov, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju tega dokumenta oziroma na sosednjih območjih in ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

Z odstopanji morajo soglašati nosilci urejanja prostora in organizacije delovnih področij, h katerim spadajo ta odstopanja. Vsa dopustna odstopanja od določil tega dokumenta morajo biti v projektni dokumentaciji utemeljena.

OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

Investitor je dolžan poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj svoje gradbene parcele oziroma etap/faz izgradnje sočasno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo, ki bo omogočila funkcioniranje njegovega območja. Financiranje izgradnje in prestavitve infrastrukture bo potekala v dogovoru med investitorjem, upravljavci in pristojno Občino.

Za komunalno opremo, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti, se sklene pogodba o opremljanju, v kateri se podrobneje definirajo obveznosti posameznih pogodbenih strank. Za ostalo infrastrukturo se investitor in upravljavci v medsebojnih pogodbah podrobneje dogovorijo o pogojih financiranja.

Investitor krije stroške prestavitve, zaščite ali novogradnje infrastrukturnih vodov znotraj oziroma izven območja urejanja, če je to potrebno za izvedbo s tem dokumentom načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica. Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja in naravnih virov omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.

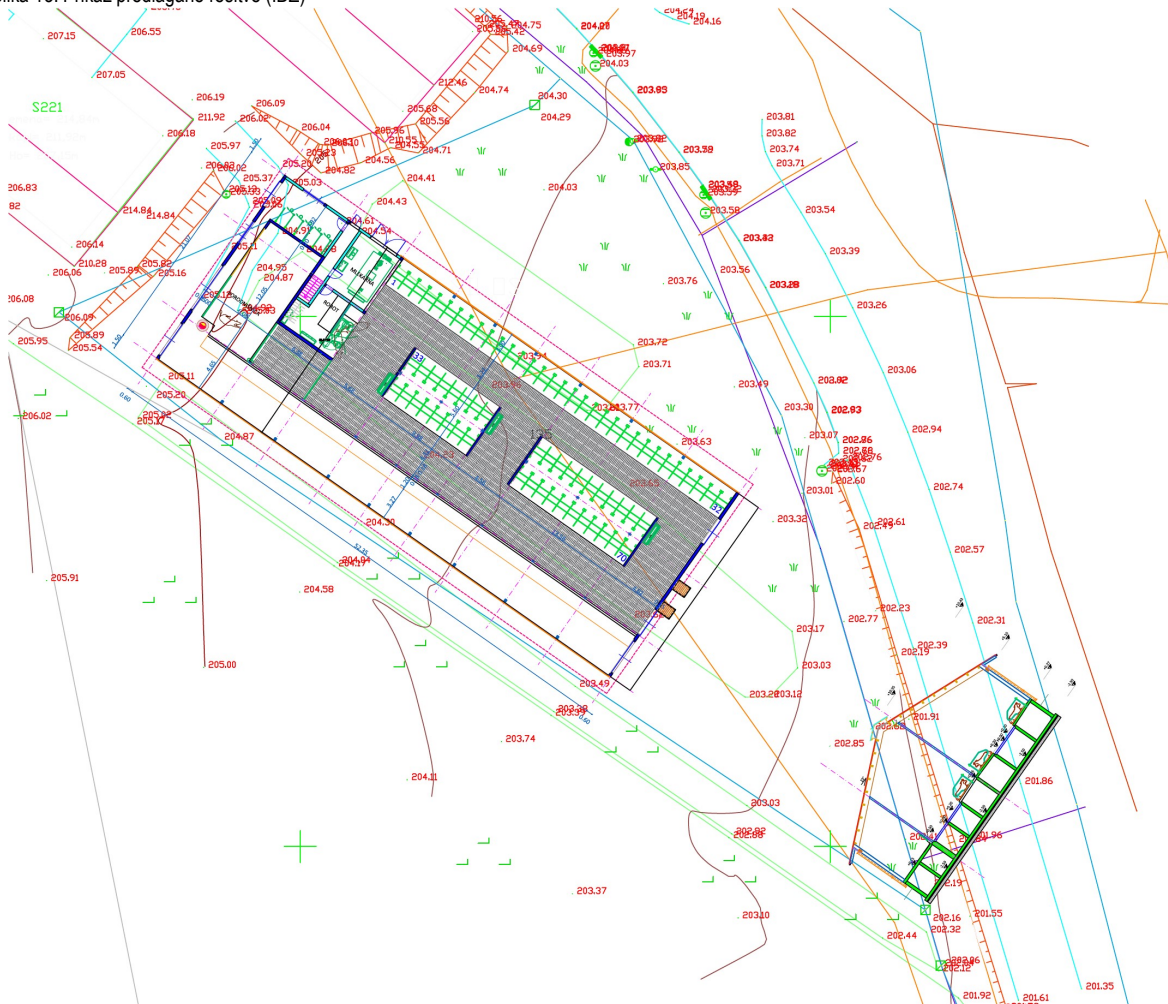
Investitor izgradnje ali rekonstrukcije infrastrukturnega omrežja, ki niso lokalne gospodarske javne službe, so svoje komunalne vode dolžni izvajati sočasno z ostalo načrtovano komunalno opremo. Po končanih delih na sosednjih zemljiščih izven območja tega dokumenta, ki bodo tangirana zaradi gradnje nove ali rekonstrukcije obstoječe infrastrukture, se vzpostavi prvotno stanje.

A6 Opis rešitve

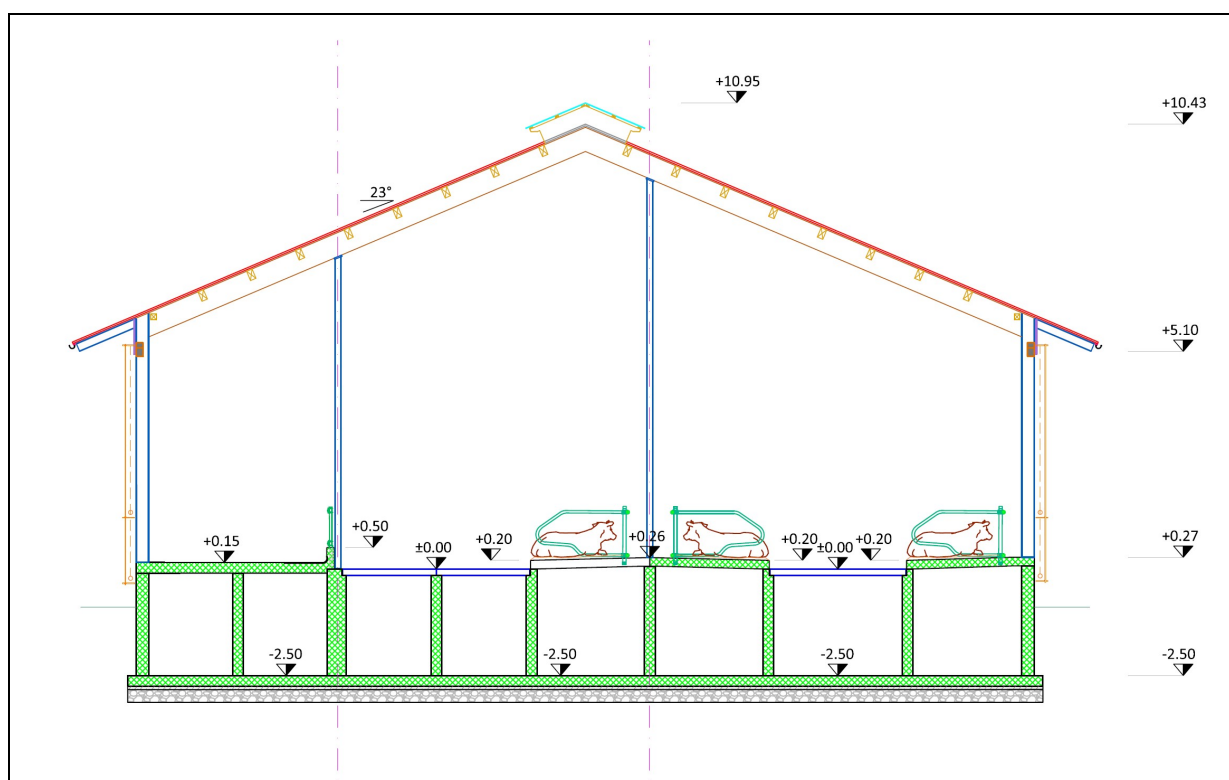
6.1 URBANISTIČNA UREDITEV

Urbanistično urejanje obravnavanega območja izhaja iz idejne rešitve območja, kot osnove za investicijsko odločitev investitorja. Predmet OPPN je urejanje dela območja ob obstoječem kmetijskem gospodarstvu s predvideno novogradnjo hleva za krave molznice, in spremljajoče infrastrukture in naprav potrebnih za obratovanje kmetijskih objektov.

Slika 13: Prikaz predlagane rešitve (IDZ)



Slika 14: Prikaz predlagane rešitve (IDZ)



Hlev je zasnovan tako, da je upoštevano socialno-etološko počutje in obnašanje živali, ter je grajen po načelih ekološkega kmetovanja s primernim IVŽ (indeks ustreznosti reje živali), saj se živali prosto gibajo po blatilnih hodnikih (z rešetkastimi tlemi), na katere blatijo, se krmijo po svoji potrebi ter na polnih gumiranih tleh, v posameznih boksih, prirejenih tako, da v njih živali ne morejo blatiti.

Predvidena je novogradnja hleva za govejo živino, ki obravnava objekt pravokotne oblike, bruto tlorisnih dimenzij cca. 52,40 x 21,30 m. z simetrično dvokapnico z naklonom 20-30°. Objekt hleva bo etažnosti (K)+P+(1) (celoten hlev bo P, v manjšem delu nad mlekarno pa bodo zgoraj še pisarne). Pod pritličjem se bodo nahajali kanali.

Kapaciteta hleva:

Hlev je načrtovan za 70 molznic z upoštevanim potrebnim viškom ležalnih boksov (10%). Predviden ima tudi prostor za bolne živali, ki bi jih bilo morebiti potrebno začasno odstraniti iz preostale črede.

Tehnologija:

- Prosta reja,
- Gnojevka – rešetke, kanali pod rešetkami, zadostnih skladiščnih kapacitet za 6 mesečno skladiščenje
- Gnoj iz porodnišnice na obstoječe gnojišče, zadostne kapacitete za 6 mesečno skladiščenje,
- Fekalne vode iz obravnavanega objekta (sanitarije) se bodo stekale v malo biološko čistilno napravo (MBCN) na kmetijskem gospodarstvu.

Vplivi na okolje :

- Smrad – odprt hlev, zaradi tega ni intenzivnosti smradu, razen mogoče ob razvozu gnojevke. Greznica in betonski zbiralnik gnojnice bo izveden in redno vzdrževan na način, da se preprečuje vsakršen iztok vsebine v okolje
- Hrup – ga ni,
- Gnojenje – kmetijsko gospodarstvo razpolaga z zadostnimi površinami za razvoz gnojevke. Gnojevka se bo razvažala v skladu z gnojilnim načrtom

Infrastruktura:

- Oskrba z vodo –dovolj običajen priklop,
- Električna – moč varovalk 3 x 35 A

Predvidena je tudi novogradnja -ureditev vseh potrebnih zunanjih površin in opremljanje z GJI.



Slika 16: Predvidena rešitev območja zazidave, z okvirnim prikazom predlagane umestitve stavbe

6.2 PROMETNO OMREŽJE IN DRUGA GJI

Prometno omrežje

Dostop do območja obdelave je možen preko obstoječega dvorišča kmetijskega gospodarstva ali z novim uvozom iz državne ceste. Znotraj območja OPPN bo potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto. Parkiranje in obračanje vozil bo zagotovljeno na parceli investitorja.

Druga GJI

Območje se opremi z omrežji in napravami GJI. Zagotovijo se oskrba s pitno vodo, odvajanje komunalnih in padavinskih ter tehnoloških odpadnih vod in električno energijo.

Območje se bo urejalo pod pogoji nosilcev urejanja prostora oziroma smernicami posameznih upravljalcev GJI iz IJS.

Zunanja ureditev

Potrebne manipulativne površine se ustrezno utrdijo.

Po končanih posegih se površine, kjer je bila zarast že odstranjena, ali se bo zemljina zaradi posegov ali premikanja strojev razgaljena, zatravijo z avtohtono krajevno značilno mešanico trav in travniških rastlin (vir je lahko seneni drobir).

V severnem delu OPPN, se v celotni dolžini ob državni cesti zasadi z avtohtonimi lokalno značilnimi grmovnicami ali drevesnimi vrstami ter tako ustvari zelena bariera.

Zelene površine se vzdržujejo kot ekstenzivni travnik, ki bo košen do trikrat letno. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki se pojavljajo in se bodo pojavljale na vseh površinah, kjer bo prihajajo do posegov, se bo odstranjevalo že pred posegi, med posegi in po posegih (stalno).

Slovenske gorice. Ustanovljena je bila leta 1994. Celotna občina meri 5132 ha in šteje 2894 prebivalcev (Statistični Urad, leto 2012). Povprečna gostota naseljenosti je 56 prebivalca na km².

Občino sestavlja 27 naselij in sicer: Biserjane, Bolehnečici, Blaguš, Brezje, Čakova, Dragotinci, Gabrc, Galušak, Grabonoš, Grabšinci, Jamna, Kočki Vrh, Kokolajnsčak, Kraljevci, Kupetinci, Kutinci, Mali Moravščak, Rožički Vrh, Selišči, Slaptinci, Sovjak, Stanetinci, Stara Gora, Terbegovci, Sveti Jurij ob Ščavnici, Ženik, Žihlava.

Prebivalstvo v Občini Sv. Jurij ob Ščavnici se še v veliki meri ukvarja s kmetijstvom, ostali so zaposleni v okoliških mestih ali pa so samozaposleni.

(3) Naselje Sveti Jurij ob Ščavnici zagotavlja prebivalcem možnost za vsakodnevno oskrbo, informiranje, izobrazbo in druženje (vrtec in osnovna šola, pošta, banka, kulturni dom, zdravstveni dom, krajevni urad ipd.), medtem ko v ostalih naseljih prevladuje stanovanjska in kmetijska funkcija. Zaradi opremljenosti z družbenimi in servisnimi dejavnostmi v naselju Sveti Jurij ob Ščavnici in Jamna se spodbuja urbanizacija v občinskem središču in povezava z ostalimi naselji.

4. člen

(zasnova prostorskega razvoja občine)

Kmetijstvo

(5) Povečuje se število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje. Tudi povečan trend razvoja ljubiteljskega vinogradništva iz 80-ih in 90-ih let se zmanjšuje. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati. Poljedelstvo in živinoreja se intenzivno razvijata.

Na gričevnatem območju občine narašča težnja po dopolnilnih kmetijskih dejavnostih (turistične kmetije, vinotoči) v povezavi z intenzivnim vinogradništvom. Na gričevnatem območju je zaznati je tudi povečan trend razvoja sadjarstva. Kmetijstvo je potrebno ohranjati predvsem z vidika kulturne krajine.

9. člen

(usmeritve za razvoj v krajini)

(1) Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva, to je poljedelstvo, živinoreja, vinogradništvo in sadjarstvo. Vzpodbuja naj se oblike kmetovanja, s katerimi se ohranja ali obnovi značilna kulturna kmetijska krajina. V nižini poljedelstvo in živinoreja, v gričevnatem delu pa vinogradništvo, sadjarstvo ter tudi živinoreja. Na varovanih območjih narave naj se ne načrtujejo in izvajajo kmetijske operacije (komasacije, agromelioracije). V teh panogah se izkoristijo naravne danosti ob upoštevanju osnovne namenske rabe zemljišč in upoštevanju varstvenih režimov. Na celotnem območju se poljedelstvo usmerja v trajnostno pridelavo.

10. člen

(usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč)

(1) Osnova za določitev namenske rabe je sedanja pretežna raba zemljišč (namenska in dejanska raba zemljišč) in nove spremembe namenske rabe, ki sledijo težnjam in ciljem prostorskega razvoja občine. Stavbna zemljišča so vsa zemljišča v poselitvenih območjih, to je v strnjenih naseljih, zaselkih in posamičnih gradnjah ter zelene površine izven naselij (pokopališča, rekreacijske, prometne, ipd. površine) za katere je v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta določena podrobna namenska raba glede na pretežnost rabe. Posamične objekte, ki se jih opredeli kot razpršeno gradnjo, se v prostorskem načrtu prikaže kot stavbišče (fundus) brez pripadajočega stavbnega zemljišča.

Osnovna namenska raba zemljišč se deli na stavbna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča, vodna zemljišča in druga zemljišča.

(2) V izvedbenem delu prostorskega načrta se območja osnovne namenske rabe delijo na podrobnejšo namensko rabo glede na pretežnost rabe. Pri tem se upoštevajo naslednje usmeritve: naselja se opredelijo kot kmečka naselja z možnostjo ohranitve kmetijske dejavnosti;

območja s pretežno individualnimi stanovanjskimi objekti znotraj občinskega središča (Sveti Jurij ob Ščavnici, Jamna in Biserjane) se opredelijo kot stanovanjska območja s servisnimi in obrtnimi dejavnostmi; v občinskem središču s pripadajočim območjem se podrobnejša namenska raba določi z upoštevanjem obstoječe namembnosti površin, proizvodne, obrtne, poslovne in druge dejavnosti se usmerjajo ob regionalni cesti R2-439 in ob priključku na avtocesto.

Obrazložitev:

Območje obravnavanih parcel je glede na planski dokument opredeljeno kot kmetijsko zemljišče- najboljše kmetijsko zemljišče - K1, kjer se na podlagi 3ea. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih ob izpolnjevanju pogojev, lahko ureja z OPPN. Območje je v naravi intenzivno gojeni travnik in njiva.

Območje OPPN zajema del zemljišča s parc. št. 135 k.o. Jamna (222). Ureditveno območje OPPN lahko pri načrtovanju omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven območja OPPN.

Predvidene ureditve so v celoti skladne z določili strateškega dela OPN. Načrtovana gradnja kmetijskih objektov je skladna z določil strateškega in izvedbenega dela OPN. Rešitev, ki je predmet OPPN povzema usmeritve strateško višjih prostorskih aktov.

7.2 SKLADNOST S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

Hierarhično višji prostorski akt vključno z OPN, je Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2). Predmetna uredba v poglavju I/3 Načrtovanje in graditev objektov v 86. členu določa, da se za določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih (kot npr. OPPN) smiselno uporabljajo pravila iz predmetnega PRS za načrtovanje grajene strukture, načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, načrtovanje površin za mirujoči promet in opremljanje zemljišč za gradnjo.

Merila in pogoji za načrtovanje in graditev objektov v izvedbenih prostorskih aktih morajo določiti najmanj lokacijske pogoje glede vrste objektov in vrste del, lege v prostoru, oblikovanja objekta, velikosti, oblike in ureditev gradbene parcele in komunalno opremo.

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštevana določila PRS, predvsem z vidika:

- 87. člen (načrtovanje grajene strukture)
- 88. člen (tipologija zazidave)
- 89. člen (regulacijske črte)
- 90. člen (višine objektov – višinski gabariti)
- 91. člen (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo)
- 92. člen (velikost in oblikovanje objektov)
- 93. člen (velikosti in oblike gradbenih parcel)
- 94. člen (namen, funkcionalna zasnova in lega objektov)
- 97. člen (načrtovanje površin za mirujoči promet)

- 98. člen (načrtovanje in graditev enostavnih objektov)
- 100. člen (opremljanje zemljišč za gradnjo).

7.3 SKLADNOST S PRAVNIMI IN VARSTVENIMI REŽIMI

Območje OPPN se ne nahaja v območju varstva kulturne dediščine, niti na območju ohranjanja narave.



Za območje urejanja niso relevantne splošne naravovarstvene in kulturnovarstvene smernice ter splošne smernice s področja gozdarstva, trajnostne mobilnosti, energetike in obrambe, s področja upravljanja z vodami in kot takšne v fazi pobude in izhodišč niso podrobneje obravnavane.

Za območje urejanja so relevantne splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč.

Ureditveno območje se bo preko obstoječega cestnega priključka navezovalo na obstoječo cestno infrastrukturo. Gospodarska javna infrastruktura se bo navezala na obstoječe omrežje oz. izgradilo novo potrebno omrežje, pri čemer se bodo upoštevala določila veljavnih prostorskih aktov na stičnih območjih in pogoji upravljalcev le teh.

Pri načrtovanju predvidenih objektov in ureditev bodo upoštewane splošne in konkretne smernice, ki jih bodo pristojni nosilci urejanja prostora podali ob pripravi OPPN.

A8 Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeno infrastrukturo v povezavi z izdelavo OPPN

Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

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 takšnih ali drugačnih 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 ali investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Ker se z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave OPPN preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, bo v njem:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve;
- 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;
- podana ugotovitev, ali načrtovane prostorske ureditve vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Komunalna oprema območja

V okviru predvidenega OPPN bodo načrtovane priključitve bodočih objektov na javno komunalno infrastrukturo, in sicer cestno omrežje, električno omrežje, vodovod. Izvede se ločen vodotesen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih tehnoloških, morebitnih fekalnih in meteornih voda.

Družbena infrastruktura

Načrtovani OPPN poselitve ne spreminja, saj se z njim ne načrtuje možnost izvedbe stanovanj, ki zahteva vključevanje v družbeno infrastrukturo.

A9 Splošne smernice in mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje

Splošne smernice so bile izdane za postopek priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) občine Sveti Jurij ob Ščavnici. Ugotavljamo, da je predvidena investicijska namera v splošnem skladna z usmeritvami iz splošnih smernic. Kljub temu ocenjujemo, da je treba za ustrezno izdelavo OPPN s strani pripravljavca prostorskega akta, zaprositi za izdajo konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora in gospodarskih javnih služb.

Pri pripravi izhodišč za pripravo OPPN za širitev kmetije Šijanec v občini Sveti Jurij ob Ščavnici, bo s strani pripravljavca prostorskega akta pozvan Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje.

Pridobljeno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje bo sestavni del izhodišč in se bodo upoštevala pri nadaljnji pripravi prostorskega akta.

A10 Postopek OPPN

10.1. OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN

Okvirni roki za izvedbo OPPN so predstavljeni v spodnji tabeli, natančno bodo določeni v Sklepu o pripravi OPPN, ki ga sprejme Občina oziroma Občinski svet Občine.

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	pristojnost
Gradivo za odločitev o začetku postopka priprave OPPN (mnenje ZRSVN, podrobnejše usmeritve NUP, sodelovanje javnosti)		Prostorski načrtovalec in občinska uprava
Analiza smernic in priprava ter sprejem sklepa o pripravi OPPN	Po prejemu smernic NUP	Prostorski načrtovalec, občinska uprava, župan
Pridobitev ID	Po objavi sklepa	Občinska uprava
Izdelava osnutka OPPN	Po pridobitvi ID	Prostorski načrtovalec
Pridobitev (prvih mnenj) NUP	30 dni	Prostorski načrtovalec in občinska uprava
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	Do 30 dni po pridobitvi in analizi prvih mnenj NUP	Prostorski načrtovalec
Javna razgrnitev in javna obravnava	Javna razgrnitev traja 30 dni, javna obravnava se izvede v tem času	Občinska uprava
Ureditev pripomb in predlogov iz javne razgrnitve in obravnave po zaključeni javni razgrnitvi	7 dni od končane javne razgrnitve	Občinska uprava
Priprava strokovni stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in obravnave	Do 14 dni po prejemu ustreznih urejenih pripomb od pripravljavca akta	Prostorski načrtovalec
Zavzetje stališč do pripomb	Do 30 dni od uskladitve stališč	Občinska uprava, občinski svet/župan
Izdelava predloga OPPN na podlagi stališč do pripomb	Do 14 dni od sprejema stališč do pripomb iz javne razgrnitve in javne	Prostorski načrtovalec

Pridobitev (drugih) mnenj NUP Izdelava usklajenega predloga OPPN	obravnave 30 dni Do 14 dni po prejemu drugih mnenj NUP	Občinska uprava Prostorski načrtovalec
Sprejem OPPN	Redna seja občinskega sveta	Občinski svet
Objava odloka v uradnem glasilu	Prva možna številka uradnega glasila občine	Občinska uprava
Izdelava končnih elaboratov	Do 15 dni po objavi v uradnem glasilu	Prostorski načrtovalec

Okvirno zapisani roki se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev akterjev (dodatne zahteve NUP) v postopku tudi spremenijo, na kar pripravljavec in načrtovalec OPPN ne moreta vplivati.

V kolikor bo za OPPN potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje po predpisih, ki urejajo varstvo okolja oz. predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, se ta postopek ustrezno integrira v postopek in roke priprave OPPN po ZURP-3.

10.2 SODELOVANJE JAVNOSTI, NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Namen procesa:

V skladu z ZURP-3 je potrebno omogočiti možnost za sodelovanje zainteresirane javnosti pri pripravi OPPN.

Cilji procesa:

V začetni fazi pridobiti čim več informacij o dejanskem stanju in zbrati različne predloge za njegovo izboljšavo. V fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka pa preveriti ustreznost rešitev in družbeno soglasje. Zagotoviti pogoje za celovit in trajnostno naravnan razvoj s ciljem zagotavljanja pravičnega in nepristranskega tehtanja stroškov in koristi načrtovanih dejavnosti.

Predvidene metode vključevanja in sodelovanja:

Obveščanje javnosti, zagotavljanje potrebnih gradiv, vodenje in koordinacija posveta v okviru priprave sklepa o OPPN in v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN.

Urnik ključnih dogodkov:

V okviru priprave izhodišč za pripravo OPPN se soočijo in usklajujejo različni interesi v prostoru in v ta namen bo pozvana javnost k sodelovanju. Posredovane informacije o izvedbi javnega poziva in gradiva bodo sedem dni pred dogodkom objavljene na spletni strani Občine.

Objava sklepa skupaj z izhodišči/pobudo za pripravo OPPN na spletni strani Občine takoj po objavi v uradnem glasilu občine.

V okviru javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila v kolikor bo le to potrebno, bo javnost seznanjena s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer je dopolnjen osnutek OPPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo, ki bo trajala ne manj kot 30 dni bo Občina zagotovila tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv.

Ko bodo pridobljena pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko bo ministrstvo ugotovilo, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi, bo občinski svet odločal o sprejetju OPPN in v primeru potrditve bo odlok o OPPN objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin in na spletni strani Občine.

Identifikacija ključnih deležnikov:

Ključni deležniki so poleg pripravljavca in izdelovalca prostorskega akta, pobudnik, sosedje, ostala zainteresirana javnost, nosilci urejanja prostora.

Razpoložljiva in potrebna finančna sredstva:

Razpoložljiva sredstva za vodenje postopka vključno s stroški informiranja so zagotovljena na postavki Prostorsko načrtovanje proračuna Občine.

Potrebna finančna sredstva za vse zakonsko obvezne strokovne podlage in potrebna gradiva za izdelavo OPPN zagotovi pobudnik.

Informacije za javnost:

Pred procesom sodelovanja javnosti bodo preko spletne strani Občine objavljeni sklep z izhodišči/pobudo o pripravi OPPN, vabila na javni posvet in javno obravnavo in na zahtevo zainteresirane javnosti zagotovljeni izhodišča/pobuda za pripravo OPPN, smernice, v času javne razgrnitve pa povzetek za javnost, tekstualni del odloka, grafične podlage in ostale strokovne podlage in gradiva.

Način zbiranja, obravnave in upoštevanja mnenj in predlogov:

Zbiranje predlogov bo možno neposredno na javnem posvetu, javni obravnavi ter po pošti (elektronski ali navadni). Občina prouči pripombe javnosti k dopolnjenemu osnutku OPPN in predloge ter do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi na spletni strani Občine.

Oblike spremljanja in vrednotenja:

Pri izvajanju procesa sodelovanja javnosti se bodo spremljali z listo prisotnosti število udeležencev na posameznem dogodku in s zapisovanjem prispevkov udeležencev.

Z vrednotenjem se bo ugotavljalo število udeležencev, število pripomb, obiskanost spletne strani, izpolnitev pričakovanj udeležencev v procesu sodelovanja.

Nosilci urejanja prostora:

Državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki urejajo posamezno področje.

Nosilci urejanja prostora podajo podrobnejše usmeritve za pripravo OPPN in mnenje k osnutku OPPN. Nosilci urejanja prostora podajo tudi dopolnitev mnenja OPPN, če je predlog glede na osnutek tako spremenjen, da vpliva na področje posameznega nosilca urejanja prostora.

Občina pred sprejetjem odločitve, torej pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN, pri Zavodu RS za varstvo narave pridobi mnenje o verjetno pomembnih vplivih na okolje na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja.

1. Zavod ZS za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

Na območju OPPN so pristojni nosilci urejanja prostora naslednji:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana,
- RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota,
- Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Hajdrihova ulica 2a, 1000 Ljubljana,
- Občina Sveti Jurij ob Ščavnici, Ul. Bratka Krefta 14, 9244 Sveti Jurij ob Ščavnici
- Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor,
- Javno podjetje Prlekija d.o.o., Babinska cesta 2A, 9240 Ljutomer,
- Saubermacher Murska Sobota d.o.o., Noršinska ulica 12, 9000 Murska Sobota.

V postopek se vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če to pogojujejo utemeljene potrebe, ugotovljene v postopku priprave.

10.3 NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV

Strokovne rešitve prostorskih ureditev ter ostale strokovne podlage vključno z geodetskim načrtom za izdelavo OPPN, elaboratom posegov na kmetijska zemljišča, elaboratom ekonomike, pridobi in financira investitor oziroma pobudnik. Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati idejno zasnovo, smernice nosilcev urejanja prostora in izhodišča veljavnih prostorskih in izvedbenega akta občine Sveti Jurij ob Ščavnici.

10.4 OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA

Sredstva za financiranje priprave OPPN, izdelavo geodetskega načrta, pripravo vseh strokovnih rešitev, izvedbo CPVO, v kolikor bo potrebna, zagotovi pobudnik oz. investitor OPPN.



Grafični prikazi

1	Izsek iz kartografskega dela OPN	M 1:2500
2	Prikaz območja OPPN na geodetskem načrtu	M 1:500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2500
4	Pregledna situacija širšega območja	M 1:2500
5	Ureditvena situacija	M 1:500



OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJE ŠIJANEC, OBČINA SV. JURIJ OB ŠČAVNICI

IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA OPN

M 1 : 2500

FAZA PROJEKTA: IZHODIŠČA

Območje OPPN: parc. št. 135, k.o. 222 Jamna, velikost parcele: 2.582,0 m2
Velikost ureditvenega območja OPPN: 2.582,0 m2
K1: 2.582,0 m2

LEGENDA

- meja ureditvenega območja OPPN
- CU

osrednja območja centralnih dejavn.
- SS

stanovanjske površine
- SK

površine podeželskega naselja
- A

Razpršena poselitev
- K1

najboljša kmetijska zemljišča
- K2

druga kmetijska zemljišča
- G

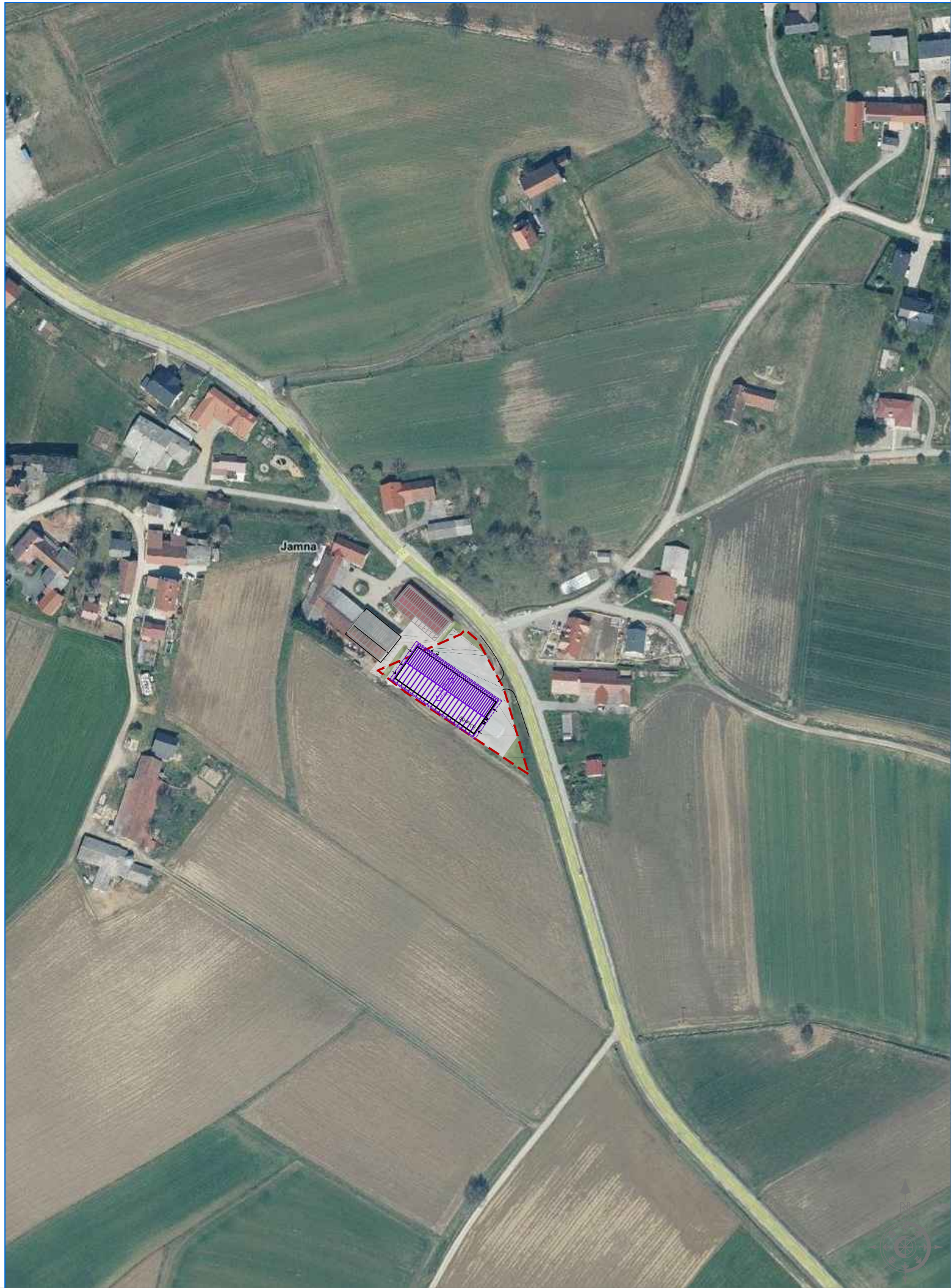
gozdna zemljišča
- VC

celinske vode
- PC

površine cest
- IG

gospodarske cone

NAROČNIK ZASEBNI INVESTITOR		OBJEKT OPPN za širitev kmetije Šijanec, občina Sv. Jurij ob Ščavnici		
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 IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA OPN	FAZA PROJEKTA OPPN OBČINSKI PODROBN PROSTORSKI NAČRT
ŠT. NAČRTA IB-31/2023	DATUM januar 2024		MERILO 1:2500	ŠT. RISBE 1.0



OPPN ZA ŠIRITEV KMETIJE ŠIJANEC, OBČINA SV. JURIJ OB ŠČAVNICI

PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA

M 1 : 2500

FAZA PROJEKTA: IZHODIŠČA

LEGENDA



meja ureditvenega območja OPPN

NAROČNIK
ZASEBNI INVESTITOR

OBJEKT
OPPN za širitev kmetije Šijanec, občina Sv. Jurij ob Ščavnici

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
IB-31/2023	januar 2024	/	1:2500	4.0

ŠT. NAČRTA	DATUM	ID št. PIA	MERILO	ŠT. RISBE
IB-31/2023	januar 2024	/	1:500	5.0



III.) Spremljajoče gradivo

1. Mnenje Kmetijske svetovalne službe

**PREDLOG POSEBNEGA OBRAZCA ZA OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI
POSEGA NA NAJBOLJŠE KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE**

OBČINA: SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI

VSEBINA	PODATKI
ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE	
LASTNIK KMETIJE	Šijanec Jernej
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	OBDEL. ZEMLJA: 34,39 ha GOZD: 4,91 ha DRUGE POVRŠINE:
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Trenutni stalež: v zbirni vlogi za leto 2023 ima kmetija 48,84 GVŽ (teleta, mlado govedo, krave molznice). Nekaj malega je tudi prašičev ter kokoši za lastno rabo. Na 34,39 ha prevladuje silažna koruza, koruza za zrnje, ječmen, pšenica, travno deteljne mešanice in oljne buče ter trajno travinje.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Na kmetiji obstajajo vsi potrebni objekti in potrebna infrastruktura za rejo živali. Kmetija je optimalno strojno opremljena saj premore vso kmetijsko mehanizacijo, ki jo potrebuje pri pridelavi krme. Najema edino usluge pri spravilu žit (kombajniranje).
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji je poskrbljeno za naslednika, saj je zdajšnji nosilec in lastnik kmetije Jernej kmetijo od svojih staršev prevzel leta 2019 s pomočjo javnega razpisa za mlade prevzemnike. Jernej je zavarovan iz kmetijske dejavnosti v polnem obsegu ima pa tudi ustrezno znanje saj si je po končanem šolanju na fakulteti pridobil naziv diplomirani inženir agronomije in hortikulture.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Na kmetiji ni dopolnilnih dejavnosti.
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Na kmetijskem gospodarstvu so se odločili investirati v izgradnjo hleva za krave molznice ter lagune za gnojevko pod hlevom, saj želijo povečati svojo proizvodnjo. S spreminjanjem podnebja in velikosti okvirja krav, se spreminjajo tudi normativi in načini gradnje hlevov.

	<p>Nov hlev bo bolj zračen in svetlejši, ter bo molznicam nudil več prostora in udobja. Ugodnejša mikro-klima pomeni ustrezno kombinacijo temperature zraka in relativne zračne vlažnosti v hlevu in bo pozitivno vplivala na prirejo mleka ter dobro počutje živali. Namreč krave molznice so najhitreje in najbolj prizadete ob pojavu vročinskega stresa.</p> <p>Hlev za krave molznice bo glede na idejno zasnovo kapacitete 70 ležišč za krave molznice, bruto tlorisne velikosti 1.103 m². V hlevu bo poleg 70 ležišč za krave molznice še tudi porodnišnica, robot za molžo in mlekarna ter pet individualnih boksov za teleta. Sistem reje bo na rešetkah, jama za gnojevko pa je pod hlevom.</p> <p>Ostala mlada živina bo nastanjena v že obstoječem hlevu.</p>
- UTEMELJENOST NALOŽBE	<p>Kmetija Šijančevih je perspektivna saj ima dolgoletno tradicijo kmetovanja, prav tako ima mladega ustrezno izobraženega gospodarja in vse možnosti nadaljnjega razvoja. Cilj je ustvariti močno govedorejsko kmetijo ki bo iz kmetijstva zagotavljala varno prihodnost mlademu prevzemniku ter njegovi družini. Nadaljnji razvoj kmetije je pomemben zaradi zagotavljanja eksistence sedanjim in bodočim rodovom na demografsko ogroženem območju kjer so možnosti druge zaposlitve precej težavne. Na kmetiji poteka okolju prijazna proizvodnja saj so vključeni v ukrep KOPOP in dobrobit živali. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.</p>
<u>STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA</u>	<p>Gradnja hleva za krave molznice bo potekala na parcelni številki 135 v katastrski občini 222 Jamna. Gre za parcelo trikotne oblike, tlorisne površine 0,25 ha. V naravi gre za zemljišče, kjer se trenutno nahajajo ležeči silosi na tleh in ta površina ni namenjena za pridelavo hrane oz. krme. To zemljišče pa je v neposredni bližini ostalih kmetijskih objektov, zato je to optimalna rešitev za gradnjo predvidenega hleva.</p>
LOKACIJA OBJEKTA:	
- MOŽNOST LOCIRANJA NA	Predvidenega objekta ni mogoče locirati na

SLABŠEM ZEMLJIŠČU	slabšem oz. drugem zemljišču, saj gre za teren, ki je omejen z vseh strani. Tako je parcela omejena z kmetijskimi objekti, ki so v lasti lastnika kmetije, z državno cesto in njivo, ki pa ni v lasti investitorja.
- POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	Z predvideno gradnjo se ne posega v kompleks, tudi omenjeno zemljišče ni bilo meliorirano in komasirano.
<u>DRUGE UTEMELJITVE POSEGA</u> <u>Z VIDIKA RAZVOJA KMETIJE</u>	Gre za čisto kmetijo kjer je večina članov dvogeneracijske kmetije odvisna izključno od kmetijstva. Z uspešno izpeljano investicijo bi si lahko več družinskih članov zagotovilo delo na kmetiji, saj bo tako prišlo do večje potrebe po delovni sili, posledično pa tudi do višjega dohodka.

KMETIJSKA SVETOVALNA SLUŽBA (podpis, žig): Gornja Radgona
DATUM: 18.12.2023



NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE POSEBNEGA OBRAZCA

VSEBINA	(Viri in vsebina podatkov)
ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE	Priloženo gradivo (obrazložitev) občine.
LASTNIK KMETIJE	Priloženo gradivo (investitor) ali podatek KSS.
<u>PODATKI O KMETIJI:</u>	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	Podatki o velikosti (obdelovalnih, gozdnih in drugih) zemljišč, ki z njimi razpolaga kmetija (pašnik, ribnik ipd.) - v lasti in v najemu.
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Število GVŽ in ocena pridelka.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Obstoječi objekti, ki pripadajo kmetiji, strojna opremljenost.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Ocena vitalnosti in razvojne perspektive kmetije, gospodarske investicije, možnost večanja kmetije.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Obstoječe dopolnilne dejavnosti in možnosti (načrti) za uvajanje dopolnilnih dejavnosti.

PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Namen(i) novega objekta, načrtovana velikost objekta (dimenzije v metrih) in kapaciteta (glav, ton pridelka, silaže ipd.).
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Ocena pričakovanega ekonomskega učinka predložene gradnje na kmetiji (povečanje proizvodnje in dohodka).
<u>STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA</u>	Ocena lastnosti tal, proizvodne sposobnosti zemljišča (vir: agrokarta, ogled, dosedanja raba in pridelek na zemljišču ipd., vir je treba navesti).
LOKACIJA OBJEKTA:	
- MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU	Ocena variantnih možnosti lociranja objekta v korist ohranitve boljših kmetijskih zemljišč in utemeljitev izbire
- POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	Podatek o tem ali je bilo zemljišče, ki naj bi se nanj poseglo, v preteklosti meliorirano, agromeliorirano ali komasirano in ali je del večjega, z gradnjo na tem mestu še nenačetega kompleksa kakovostnih kmetijskih zemljišč
<u>DRUGE UTEMELJITVE POSEGA</u> <u>Z VIDIKA RAZVOJA KMETIJE</u>	Ocena drugih pozitivnih učinkov na razvoj in obstanek kmetije, ki jih je mogoče pričakovati od načrtovane gradnje objekta (stan.hiše, stanovanjske hiše za mlado družino prevzemnika, preužitka, gospodarskega objekta, objekta za dopolnilne dejavnosti, ki izhaja iz neposredne kmetijske proizvodnje ipd.)