

# **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN za gradnjo kmetijskih objektov kmetije JARC**

pobudnik:  
zasebni

izdelovalec:  
DOMPLAN D.D.,  
Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj

odgovorni vodja projekta:  
TOMO GLOBOČNIK, udia, ZAPS, A-0295

pripravljalavec:  
OBČINA TRŽIČ,  
Trg Svobode 18, 4290 Tržič

številka:  
UD/516-82/20

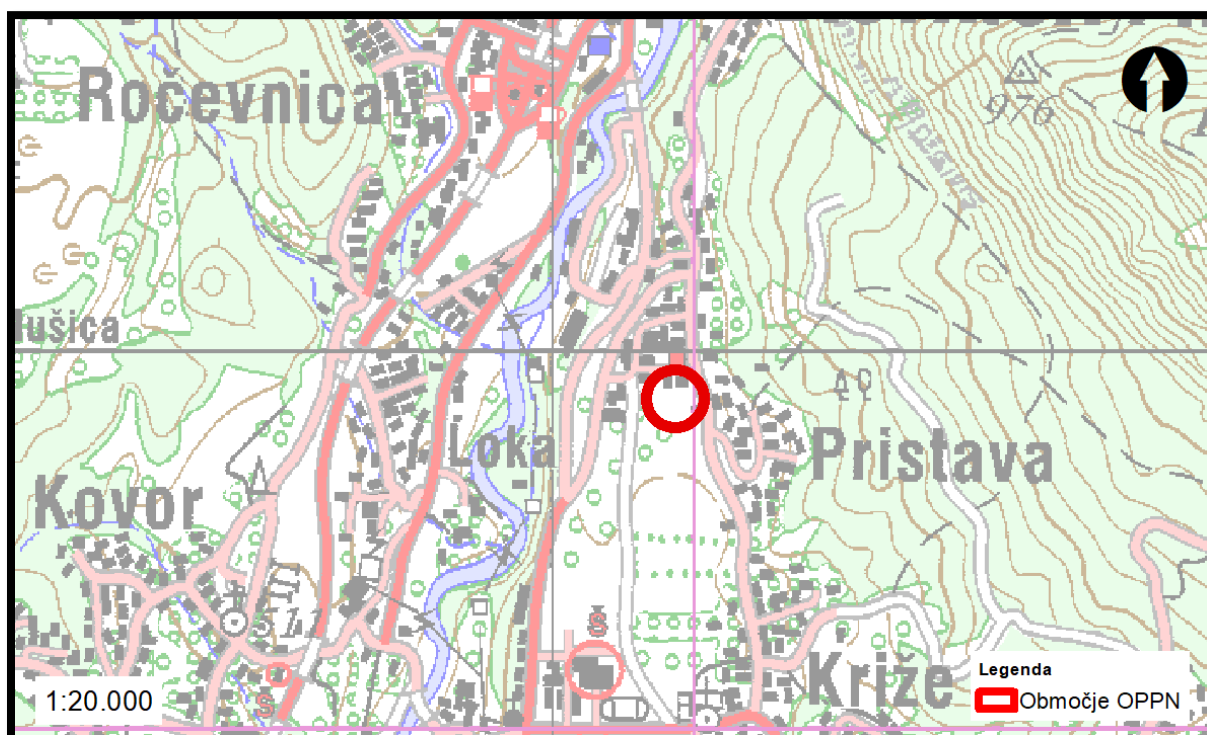
datum:  
marec 2020

Pri pripravi izhodišč za tangirane ureditve je nekoliko podrobneje razčlenjena zasebna pobuda, ki je bila podana za spremembe in dopolnitve OPN Občine Tržič. Občina je postopek sprememb in dopolnitev pravkar zaključila, zato je pričakovati, da novega postopka še nekaj časa ne bo vodila. Območje se v OPN ureja s splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji. Postopek OPPN se vodi skladno z določbami 3.ea člena Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih-ZKZ-E (Uradni list RS št. 27/16) in 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS št. 61/2017).

## 1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

### Namera

Kmetija Jarc; ki se zelo intenzivno ukvarja s pridelavo zelenjave; je lokacijsko utesnjena sredi naselja Pristava. Postavitev novih kmetijskih objektov znotraj pripadajoče kmetije ni več mogoča. Zaradi navedenega je investitor na robu naselja, na svojih kmetijskih površinah postavil montažno stavbo za spravilo pridelka in shranjevanje kmetijskih strojev. Prav tako je zaradi načina pridelave, ki je neposredno vezana na kmetijsko zemljišče, omenjenemu objektu dodal še montažen objekt za rastlinsko predelavo (rastlinjak). Sprva so bili ti objekti načrtovani kot pomožni kmetijski objekti, ki jih občinski prostorski načrt dovoljuje na kmetijskem zemljišču. Pri izvedbi pa je zaradi utrditve terena in prilagoditve funkcionalnim zahtevam uporabnika prišlo do spremembe, ki je pomenila, da je za take objekte potrebno gradbeno dovoljenje. Pobudnik je zaradi opisanih gradenj tudi v inšpekcijskem postopku.



Prikaz območja urejanja v širšem prostoru v merilu 1:50.000.

### Elaborata po kmetijskem predpisu

Elaborat preveritve najustrežnejše lokacije je skladno s kmetijskim zaradi že znane lokacije (legalizacija objektov) izdelan v prilagojeni obliki. Pobudnik je z gradnjo posegel na robne kmetijske površine, ki je v njegovi lasti, istočasno pa so tudi v bližini njegovega kmetijskega gospodarstva. Lokacija je bila izbrana tudi zato, ker je intenzivna vzgoja zelenjave (rastlinjak) sama po sebi vezana na primarne kmetijske površine. Površine zadevajo tisti del parcele, ki

po dejanski rabi sodi med pozidano zemljišče, manjši del pa delno tudi na kmetijsko zemljišče večje bonite.

### **Območje načrta**

S predvidenimi ureditvami se posega na del zemljišča s parcelno št. 543/1 vse k.o. Križe. Skupna velikost območja znaša 0,25 ha. Zemljišče je v zasebni lasti pobudnika.

Meja območje OPPN se glede na predlagano prostorsko rešitev v fazi usklajevanja z upravljavci prostora in infrastrukturnega omrežja lahko še nekoliko prilagodi.

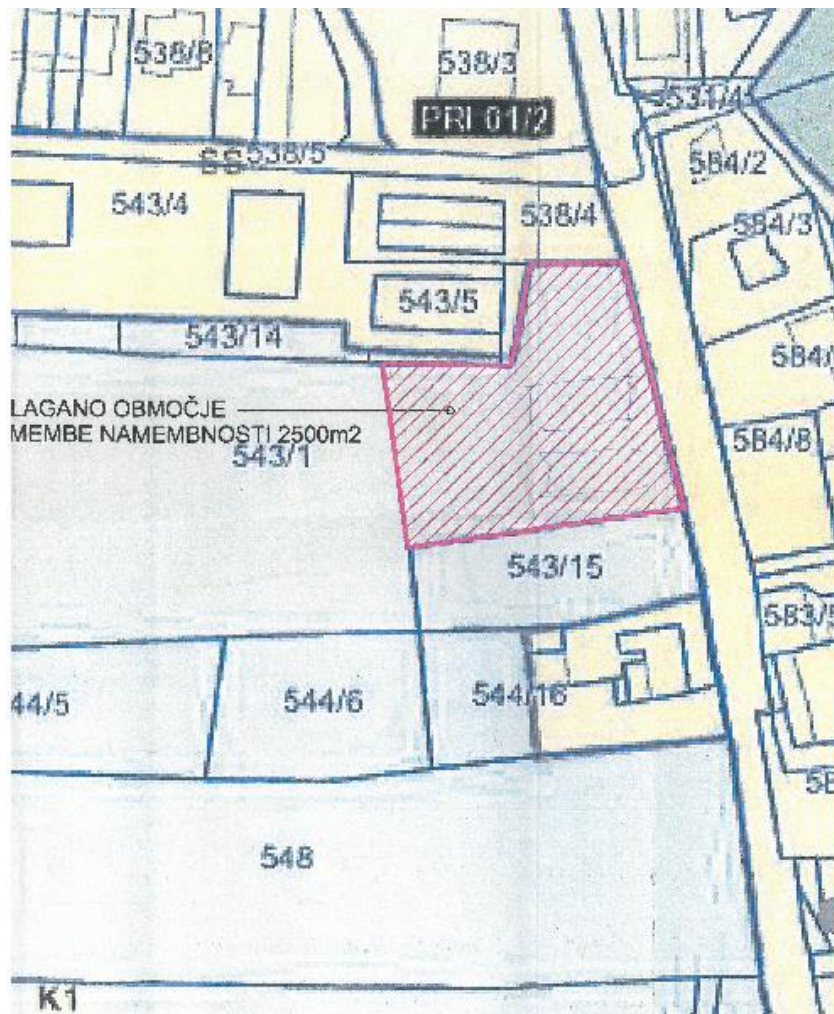
### **Obstoječe stanje**

Del tangiranega območja ob cestni v naravi zasedata dva večja objekta (stavba za rastlinsko pridelavo in stavba za spravilo kmetijske mehanizacije in kmetijskih pridelkov). Gre za montažna objekta z betonskimi temelji in zabetoniranimi pohodnimi površinami. Med občinsko cesto in objekti, ki so predmet legalizacije je utrjeno dvorišče. Na vzhodnem delu območja kjer je načrtovana gradnja še ene stavbe, so v naravi še kmetijske površine. Prostor severno od parkirišča, ki je prav tako predmet urejanja je v naravi deloma utrjena površina, deloma travnik, ki se uporablja kot deponija hlodovine.

Območje je dostopno neposredno z lokalne občinske ceste. Obstoječa objekta sta priključena na vodovodno in elektro omrežje. Odvajanje meteornih voda je urejeno v ponikanje znotraj območja urejanja. Organski odpadki, ki nastajajo ob proizvodnji sadik se reciklirajo z odvozom na investitorjeve kmetijske površine.

### **Predmet načrta**

Predmet ureditev je zaokrožitev območja z načrtovano legalizacijo in gradnjo objektov za rastlinsko pridelavo (rastlinjak), stavb za spravilo pridelka in shranjevanje strojev oziroma drugih ne stanovanjskih kmetijskih stavb. Predmet urejanja so tudi pripadajoče zunanje ureditve (parkirišče) ter potrebna komunalna infrastruktura. Podlago za začetek postopka predstavlja Idejna zasnova ureditve.



predlagano območje posega

### **Umestitev zazidave v prostor**

Dopustni objekti:

- stavbe za rastlinsko predelavo,
- stavbe za spravilo pridelka,
- stavbe za shranjevanje kmetijske mehanizacije,
- druge ne stanovanjske kmetijske stavbe,
- ureditev pripadajoče GJI,

Lega objektov na zemljišču:

Položaj gradenj je razviden iz geodetskega načrta, ki predstavlja podlago za pripravo vseh nadaljnjih faz postopka.

Odmik:

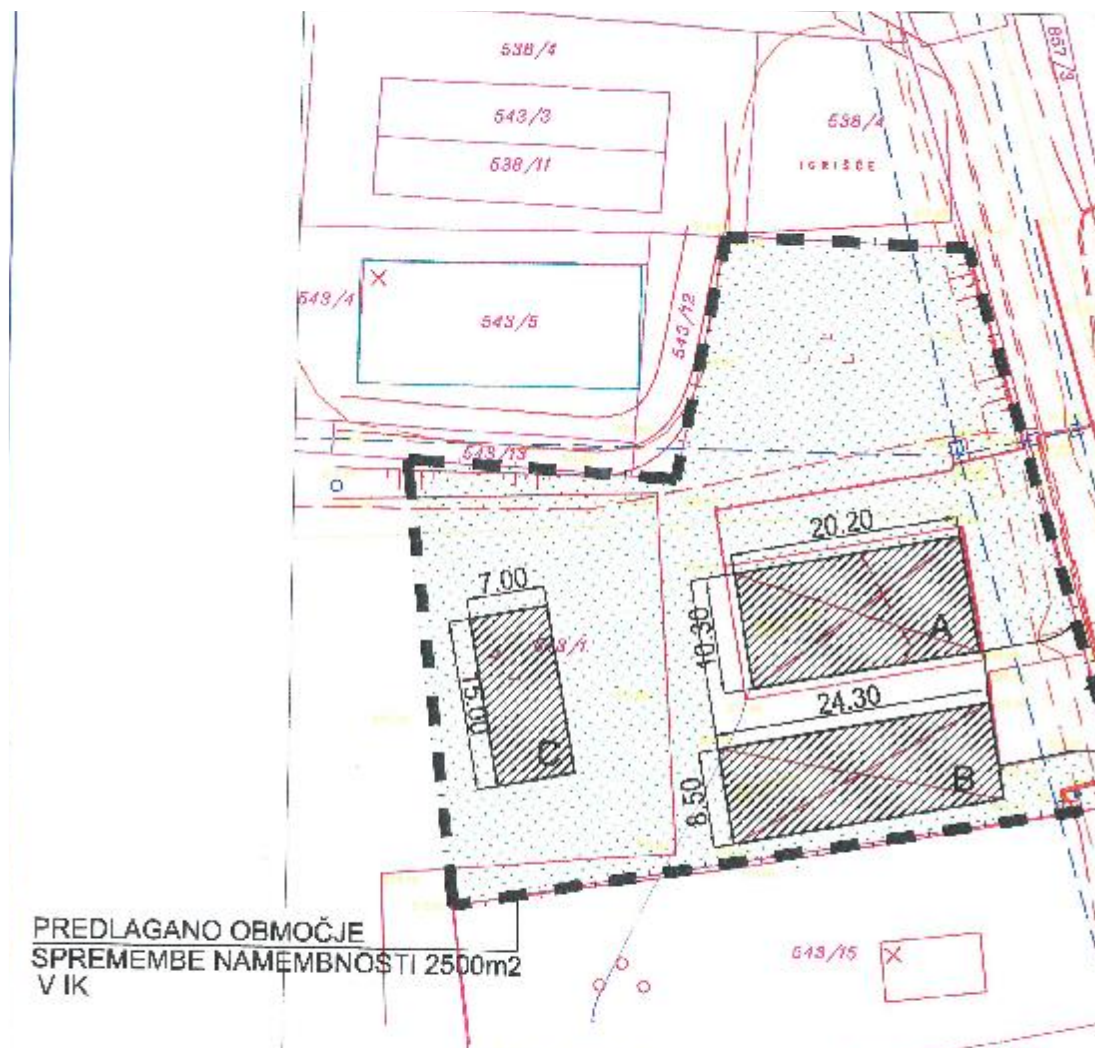
- obstoječi objekt      na jugu minimalno 1,6m,  
   na vzhodu pa minimalno 7,7m,
- predvideni objekt      na jugu minimalno 9,5m.

Velikost objektov:

- rastlinjak:              8,5m × 24,3m (v grafiki idejne zasnove objekt B),
- skladišče:              10,3m × 20,2m (v grafiki idejne zasnove objekt A),
- predvideni objekt:      7,0m × 15,0m (v grafiki idejne zasnove objekt C).

Vsi objekti so enoetažni, višina do 6,5m.

Ograja okoli načrtovanih ureditev ni predvidena.  
Reliefno preoblikovanje zadevnega območja ni predvideno.



Predlagana postavitev/zasnova objektov v območju objekta A, B legalizacija, objekt C gradnja

### **Infrastruktura**

Zaradi načrtovanih ureditev večja investicijska vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo oziroma komunalno opremo ne bodo potrebna.

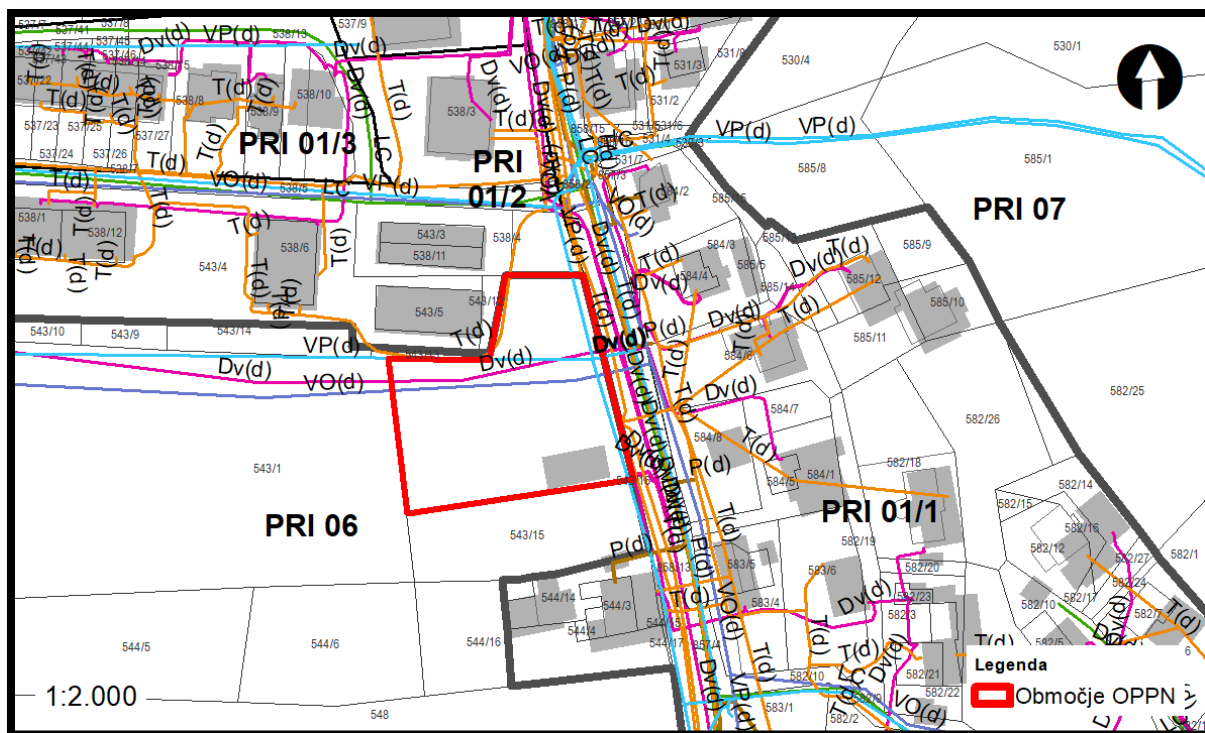
V območju OPPN so/se načrtujejo naslednji infrastrukturni vodi:

- prometno omrežje-dostop,
- padavinsko odvodnjavanje,
- vodovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje.

Individualni objekti se priključujejo na komunalno infrastrukturo, ki poteka v neposredni bližini. Obsegajo vodovodni, elektro priključek. Meteorne vode ponikajo znotraj pripadajoče gradbene parcele. Rastlinjak je v zimskem času potrebno ogrevati, energent \_\_\_\_.

S predvidenimi ureditvami (legalizacija in gradnja kmetijskih objektov) se ne bremeni obstoječe družbene infrastrukture (oskrba, šolstvo, zdravstvo, ...).





Prikaz območij enot urejanja prostora, GJI iz OPN Občine Trzin v merilu 1:5.000.

#### Varovanja in omejitve:

Zemljišča, na katerih se načrtuje legalizacija in gradnja kmetijskih objektov za potrebe kmetije ne sodi med območja, katerih vplivi segajo na varstvo narave, varstvo kulture, varstvo voda, poplavna območja. Znotraj območja ni gozdnih sestojev, gre pa za kmetijska zemljišča, ki so z opisanimi ureditvami že zazidana. Območje tudi ni izrazito potresno ali plazljivo nevarno. Tangirane površine so v območju običajnih zaščitnih erozijskih ukrepov (državna karta M 1:250.000). Za območja z načrtovanimi ureditvami velja IV. stopnja varstva pred hrupom.

Zadevno območje je v varovalnih pasovih občinske ceste ter nekaterih vodov komunalne infrastrukture.

## 2. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM

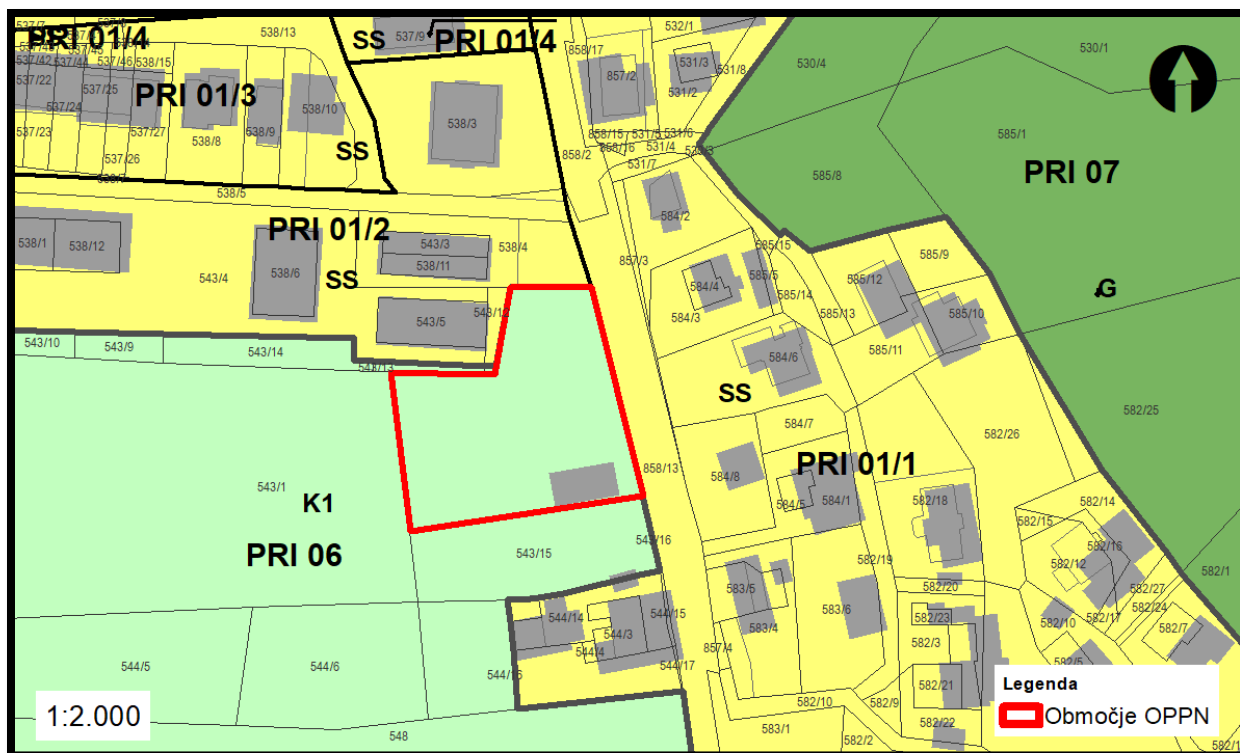
### Skladnost s prostorskim aktom

Pri pripravi izhodišč; in vseh nadaljnjih fazah načrta; so upoštevana splošna in podrobna določila Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin. Po Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin (Ur. l. RS, št. 35/16, 74/16, 18/17, 30/17, 46/18, 76/19, 3/20) se zadevno območje ureja s splošnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji.

#### Preglednica EUP:

Enota urejanja prostora EUP	Podenota urejanja prostora PEUP	OPPN	Enota urejanja prostora - naziv	Podrobna namenska raba PNRP
PRI 06	/	/	Pristava	K1

Preglednica namenske rabe iz OPN Občine Trzin



Prikaz območij enot urejanja prostora, namenske rabe prostora iz OPN Občine Tržič v merilu 1:5.000.

#### Legenda:

- Meja območja enote urejanja prostora
- NA 11(\*) Oznaka enote urejanja prostora
- (\*) Predvideni občinski podrobni prostorski načrt
- \* Obstoječi prostorsko izvedbeni akti
- Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
- • • Meja občine

#### OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

##### OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- S** Območja stanovanj
- SS** Stanovanjske površine
- SK** Površine podeželskega naselja
- C** Območja centralnih dejavnosti
- CU** Osrednja območja centralnih dejavnosti
- I** Območja proizvodnih dejavnosti
- IG** Gospodarske cone
- IK** Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- B** Posebna območja
- BT** Površine za turizem
- BC** Športni centri
- Z** Območja zelenih površin
- ZS** Površine za oddih rekreacijo in šport
- ZK** Pokopališča
- ZP** Parki

- P** Območja prometnih površin
- PC** Površine cest
- PO** Ostale prometne površine
- E** Območja energetske infrastrukture
- O** Območja okoljske infrastrukture
- A** Površine razpršene poselitve

- Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

##### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1** Najboljša kmetijska zemljišča
- K2** Druga kmetijska zemljišča
- G** OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
- V** OBMOČJA VODA
- VC** Površinske vode
- CC** Celinske vode
- DR** OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

- OO** Ostala območja
- LN** Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

- PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI
- Gradbena linija

Merilo: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 m

#### Strateški del:

##### Cilji prostorskega razvoja:

Zagotavljanje preudarne rabe naravnih virov z varčno in večnamensko rabo tal, s smotno rabo prostora za urbanizacijo, z ohranjanjem in povečanjem pridelovalnega potenciala tal za

kmetijsko rabo, z zagotavljanjem prostora za razvoj dejavnosti na področju kmetijstva, z uravnoteženo oskrbo z mineralnimi surovinami in s spodbujanjem rabe obnovljivih virov.

Zasnova prostorskega razvoja:

Ohranjanje prepoznavnosti se vključuje v vse prostorske, razvojne in sektorske programe za zagotavljanje ustreznega razvoja kulturne krajine in druge kulturne dediščine. Območje občine v nižjem ravninskem delu bo še naprej usmerjeno v kmetijsko dejavnost, v goratih predelih pa se omogoča stik z naravo in razvija možnosti za miren oddih s prenočevanji v objektih manjšega obsega.

Druga za občino pomembna območja:

Ohranjanje naravnih vrednot se zagotavlja na celotnem območju občine. Posege in dejavnosti se na naravni enoti izvaja le, če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti za izvedbo posega ali opravljanje dejavnosti in ob upoštevanju varstvenih in razvojnih usmeritev. Pri posegih v prostor se upošteva in ohranja pojavne oblike naravnih prvin (voda, relief in vegetacija).

Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo:

Mogoča je gradnja novih ali nadomestnih kmetij izven strnjenih stanovanjskih območij ter prenova in posodobitev obstoječih funkcionalnih objektov kmetij.

Usmeritve za prostorski razvoj kmetijstva:

Območja z intenzivnejšo kmetijsko pridelavo so v južnem delu občine: Breg ob Bistrici, Retnje, Sebenje, Križe, Zvirče in Kovor, kjer prevladujejo travniki in njive. Severni in osrednji hriboviti del občine sta v celoti uvrščena med območja z omejenimi dejavniki za kmetijstvo, kjer se spodbuja tradicionalna kmetijska pridelava, preprečevanje zaraščanja, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter naravnih vrednot.

#### **Izvedbeni del:**

PIP glede namembnosti in vrste posegov v prostor:

Gradnje novih zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov so dovoljene skladno s področnimi predpisi le na stavbnih zemljiščih. Za potrebe kmetijskega gospodarstva se lahko na kmetijskih površinah postavijo le s tem odlokom in področnim predpisom določeni kmetijski enostavni in nezahtevni objekti.

Območja kmetijskih zemljišč (K1, K2):

Na območjih kmetijskih zemljišč je dovoljena gradnja naslednjih objektov ali posegov v prostor:

- enostavni in nezahtevni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti v skladu z uredbo, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost (enojni kozolec *t.i.* stegnjeni kozolec ali kozolec z lopo oz. kozolec s plaščem, kmečka lopa, pastirski stan, grajeni rastlinjak, silos, skedenj, senik, kašča, gnojišče, koruznjak, pokrita skladišča za lesena goriva, zbiralnik gnojnice ali gnojevke, napajalno korito, krmišče, hlevski izpust, grajeno molzišče, grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja ter opora za trajne nasade, grajena poljska pot, grajena gozdna prometnica);
- objekti, ki so proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, in se po uredbi, ki ureja vrste objektov glede na zahtevnost, lahko uvrstijo med pomožne kmetijsko-gozdarske objekte iz 2) točke, po velikosti pa ne presegajo nezahtevnih objektov, razen grajenega rastlinjaka, ki lahko presega velikost nezahtevnih objektov.

Lega objektov:

Odmik od sosednjih zemljišč za enostavne in nezahtevne objekte je najmanj 3,0 m, manjši odmik je mogoč le s soglasjem lastnika sosednje parcele, vendar ne manjši od 1,5 m.

Gradbena parcela:



Gradbena parcela namenjena gradnji stavb mora omogočiti normalno uporabo in vzdrževanje objektov z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem, dostopom, komunalnimi in energetskimi objekti in priključki.

Splošni pogoji za gradnjo gospodarske javne infrastrukture:

GJI se mora načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi.

Pogoji za varovanje tal in plodne zemlje:

Na kmetijskih površinah (K1, K2) je potrebno ohranjati značilnosti kulturno krajinskega vzorca z upoštevanjem parcelacije, reliefa, strukture vegetacij, vodotokov, ekološke pestrosti travnatih in grmovnih živic ter drugih značilnih oblik v prostoru.

Pogoji za zaščito pred erozijami in plazovi:

Vsi posegi na območju OPN se izvajajo na podlagi geomehanskih raziskav in mnenja geologa o sestavi in nosilnosti temeljnih tal ter o pogojih temeljenja za objekte. Za vsako gradnjo, oziroma poseg, ki ima značaj graditve ali rekonstrukcije objektov in naprav, na območjih površinske, globinske in bočne erozije ter pogojno stabilnih zemljiščih, je potrebno pridobiti mnenje geotehnične službe in podati rešitve, ki bodo na stabilnostno problematičnih odsekih zagotavljale ustrezno stopnjo stabilnosti terena.

Varstvo pred hrupom:

- IV. stopnjo varstva pred hrupom vključuje sledečo namensko rabo:  
K1 – najboljša kmetijska zemljišča,

### **Konkretna določila**

Za tangirano prostorsko enoto posebni (konkretni) prostorsko izvedbeni pogoji niso predpisani.

### **3. OKVIRNI ROKI IN NADALJNJA OPRAVILA ZA PRIPRAVO OPPN**

Okvirna časovnica za sprejem OPPN je eno leto. Predvideni roki za OPPN se lahko podaljšajo v primeru izvedbe CPVO ter morebitnih zahtev in pogojev nosilcev urejanja prostora, oziroma drugih udeležencev, ki sodelujejo v postopku.

Izvedba prostorskih ureditev bo podrobneje predpisana v OPPN. Investicija se izvede postopno. Najprej se omogoči legalizacija obstoječih objektov, nato pa še gradnja novega objekta. Ureditev skupnih površin in infrastrukture se izvaja neodvisno, skladno s potrebami načrtovane gradnje.

V postopku OPPN bodo za prvo mnenje zaprošeni državni nosilci urejanja prostora in lokalni upravljalci GJI skladno s sprejetim Sklepom o pričetku postopka.

Na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor so bile za pripravo prostorskega akta upoštevane naslednje splošne smernice:

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve,
- Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti,
- Splošne smernice s področja energetike,
- Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč,
- Splošne naravovarstvene smernice,
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami,
- Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine,
- Splošne smernice s področja obrambe,
- Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

#### **4. VKLJUČEVANJE JAVNOSTI**

Za območje, ki je predmet OPPN bo javnost vključena v postopke preko javne razgrnitve in javne obravnave. V tem postopku se bo zadevno zemljišče, na podlagi pobude zasebnega investitorja namenilo legalizaciji in gradnji kmetijskih objektov za potrebe kmetije JARC.

#### **5 ELABORAT EKONOMIKE**

Za prevideno legalizacijo oziroma gradnjo kmetijskih objektov za potrebe kmetije JARC dograditev ali novogradnja komunalne infrastrukture in druga gospodarska javna infrastruktura ne bo potrebna, zato elaborata ekonomike ne bo potrebno izdelati.

#### **6 PRILOGE**

PRILOGA 1 - Podatki o kmetijskem gospodarstvu

PRILOGA 2 - Inšpekcijska odločba za obstoječe ureditve

Pripravil:  
TOMO GLOBOČNIK, u.dia

Župan Občine Tržič  
mag. BORUT SAJOVIC