

ateljekrajinskearhitekture

investitor

OBČINA POLZELA

naziv naloge

OPPN KMETIJA SATLER

vrsta naloge

OPPN

faza

dopolnjen osnutek

števila projekta

AP/141/2017-OPPN/DO

datum

oktober 2017

naziv naloge

OPPN KMETIJA SATLER

vrsta naloge

OPPN

faza

dopolnjen osnutek

št. projekta

AP/141/2017-OPPN/DO

investitor

OBČINA POLZELA

odgovorna oseba naročnika

Magda CILENŠEK

izdelovalec

ATELJE PIANO, ATELJE KRAJINSKE ARHITEKTURE, Saša Piano s.p.
Koroška cesta 11, 3320 Velenje

odgovorna oseba izdelovalca

Saša PIANO, univ.dipl.inž.kr.arh.

odgovorni vodja projekta / nosilec naloge

Saša PIANO, univ.dipl.inž.kr.arh.
ZAPS 0037 P, ZAPS 01014 KA

datum izdelave

oktober 2017

A. POGLAVJE

SPLOŠNI DEL

PODATKI O IZDELOVALCU

projektantska organizacija

ATELJE PIANO, ATELJE KRAJINSKE ARHITEKTURE, Saša Piano s.p.

naslov

Koroška cesta 11, 3320 Velenje

telefon

+386(0)41 256 035

elektronski naslov

atelje.piano@t-2.si

davčna številka

49406434

matična številka

6480292000

direktor

Saša PIANO, univ.dipl.inž.kr.arh.

datum

maj 2017

B. POGLAVJE

TEKSTUALNI DEL

1 UVOD

1.1 Namen

Občina Polzela želi omogočiti družini Satler, ki se preživlja s kmetijstvom, širitev dejavnosti - gradnjo novih objektov kmetije. Ker veljavni Občinski prostorski načrt Polzele (v nadaljevanju OPN Polzela) tega ne omogoča, je skladno s kmetijsko zakonodajo, pristopila k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta Kmetija Satler (v nadaljevanju OPPN Kmetija Satler). V juniju 2017 je bil izdelan osnutek OPPN na osnovi katerega so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora. Na njihovi osnovi je izdelan dopolnjen osnutek, ki bo javno razgrnjen.

1.2 Želje / izhodišča in omejitve

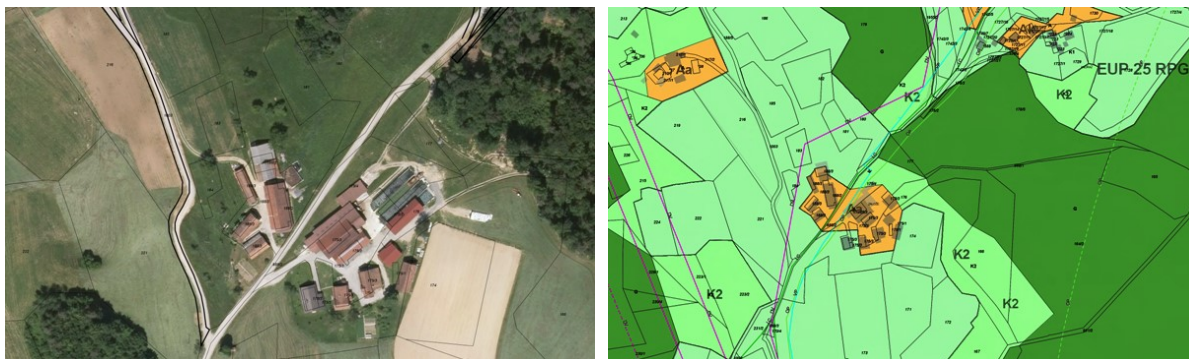
Prvotno izhodišče na osnovi katerega je Občina pristopila k izdelavi OPPN je bila želja družine Satler, da svojo dejavnost (pretežno govedoreja) razširi s perutninsko farmo. Na osnovi skupnega oglada terena s predstavniki Občine, družino Satler in projektanti perutninskega hleva se je ideja o vsebini OPPN razširila. Zato je osnutek OPPN predvideval možnost postavitve več objektov: dveh hlevov za piščance s spremljajočimi objekti, novega, dodatnega hleva za govedo in nove stanovanjske hiše. Posledično bo potrebno podreti obstoječ kozolec in sušilnico, prestaviti obstoječe ležeče silose in urediti prometne in manipulacijske površine. Na osnovi smernic Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP), je bilo jasno, da je potrebno izločiti vse tiste vsebine, ki niso skladne z določili 3ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju ZKZ, glej poglavje...) in ki se ne nanašajo na spreminjanje kmetijskih zemljišč. Zato je območje OPPN in obseg vsebin v dopolnjenem osnutku nekoliko manjši. Vsebine osnutka OPPN pa bodo zaradi možnosti uresničevanja dolgoročnih razvojnih načrtov kmetije Satler uporabljene kot strokovna podlaga v fazi spreminja OPN.

2 OSNOVNI PODATKI

2.1 Lega

Območje obravnave je širši prostor kmetije na zemljiških parcelah v njihovi lasti. Območje OPPN obsega celotne zemljiške parcele ali njihove dele: 171, 174, 175/1, 175/3, 175/4 in 176, vse k.o. Založe (993).

Kmetija družine Satler je v Založah, ob lokalni cesti z oznako 490371, ki povezuje celotne Založe s Polzelo in Podsevnikom/Sevnikom pa tudi Andražem in Velenjem. Skupaj s sosednjo kmetijo, ki leži na drugi strani lokalne ceste, tvori manjši zaselek. Širši prostor so kmetijske površine s posameznimi kmetijami ali zaselki, prepletene z gozdnimi površinami. Značilnost širšega območja je, da v sicer v ruralnem prostoru prevladujejo nekmetije a je obravnavani del izrazito kmetijski.



Slika 1: Območje obravnave na letalskem posnetku s prikazom parcelacije (levo) in na izrisu iz OPN Polzela (desno) – gozdna zemljišča so temno zelena, kmetijska zemljišča so svetlo zelena (K1 – modrozeleno, K2 – svetlo zelena), stavbna zemljišča so oranžna (vir svetovni splet, GISObčin, maj 2017).

2.2 Plansko stanje

Območje kmetije Satler je znotraj enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RPG LO. V veljavnem OPN je osnovna namenska raba v delu zemljišča opredeljena kot stavbno zemljišče, v večjem delu pa kot kmetijska zemljišča in v zaledju kot gozdna zemljišča. Večji del kmetijskih zemljišč so najboljše kmetijska zemljišča (oznaka K1), manjši del pa druga območja kmetijskih zemljišč (oznaka K2). Podrobnejša namenska raba stavbnih zemljišč je območje avtohtone razpršene pozidave z oznako Aa (površine kmetij / samotne kmetije, manjši zaselki).



Slika 2: Območje obravnave - levo na letalskem posnetku in desno na letalskem posnetku s prikazom planske rabe (izris iz OPN Polzela) desno – območja stavbnih zemljišč (oranžna barva) so zapolnjena z objekti, nekateri že segajo na kmetijska zemljišča (vir GIS iObčin, spletni naslov <https://gis.iobcina.si/gisapp/?locale=en&a=polzela>).

2.3 Zakonska osnova

Obstoječe območje kmetije, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče, je v celoti pozidano in ne omogoča širitev kmetije saj gradnja na kmetijskih zemljiščih na osnovi OPN Polzela in prostorske zakonodaje ni mogoča. Omogoča pa jo kmetijska zakonodaja – na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki se glasi:

Lokalna skupnost 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).

Objekti iz tega člena 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 tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.¹

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

- a) 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);
- b) 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;
- c) v primeru zadruge, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.

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.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

¹ Elaborat bo priložila Občina Polzela.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka se zemljišča v območju OPPN iz tega člena štejejo za stavbna zemljišča.

Ne glede na prvi odstavek tega 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.'

Skladno z navedenim je možna gradnja vseh zelenih posegov razen stanovanjske hiše vendar zgolj na plansko opredeljenih kmetijskih zemljiščih.

3 POSTOPEK

3.1 Sklep o izdelavi OPPN

Občinski svet Občine Polzela je na 16. redni seji 14. 2. 2017 sprejel sklep o začetku postopka priprave OPPN Kmetija Satler (glej priloge). Zaradi sprememb in zahtev nosilcev urejanja prostora je bil sklep spremenjen in dopolnjen (glej priloge, Polzelan – Uradne objave, št. 8/2017).

Nosilci urejanja prostora

S sklepom predvideni nosilci urejanja prostora so:

1. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode,
2. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje,
3. JKP, d. o. o., Žalec, Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec,
4. Občina Polzela, Malteška c. 28, 3313 Polzela,
5. Elektro Celje, Vrunčeva 2a, 3000 Celje,
6. Eles daljnovodi, Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana.

Skladno s sklepom se lahko v postopek vključi tudi druge nosilce urejanja prostora, če se v postopku priprave dokumenta izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

3.2 Osnutek OPPN

Osutek OPPN (ta faza dokumenta) je bil izdelan v juniju 2017 in posredovan nosilcem urejanja prostora, ter Sektorju za strateško presojo vplivov na okolje na Ministrstvu za okolje in prostor.

3.3 Smernice nosilcev urejanja prostora

Skladno s sklepom in skladno z vsebino osnutka OPPN je Občina Polzela pozvala naslednje nosilce urejanja prostora, ki so podali svoje zahteve (vse smernice so v prilogi):

1. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35020-141/2017-2, z dne 10. avgusta 2017- najpomembnejša zahteve in odgovori oz. komentarji:
 - zahteva po dopolnitvi sklepa (odgovor: sklep je dopolnjen);
 - zahteva po izdelavi zunanje ureditve objektov – vsebina OPPN bo skladno z ZPNačrt.
 - podane so nekatere zahteve, ki se dejansko nanašajo že na fazo projektiranja, zato bodo v OPPN sicer smiselno vključenje tudi na način (določila odloka), ki bo poudaril potrebnost tovrstnih vsebin v PGD fazi;
 - območje je opredeljeno kot erozijsko ogroženo, zahtevana je izdelava geomehanskega poročila in opredelitev do možnosti ponikanja že v fazi OPPN (odgovor: zahteve so smiselno upoštevane, strokovne podlage in idejne rešitve so bile naročene in bodo vključene v fazo pridobivanja mnenj).
2. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, odločba št. 35409-216/2017/10, z dne 13. novembra 2017 i katere izhajajo, ni potrebno izvesti postopa celovite presoje vplivov na okolje.
3. JKP, d. o. o., Žalec, Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec, št. 914/17-TV, z dne 9. avgusta 2017 - najpomembnejša zahteve in odgovori oz. komentarji: zahteve se nanašajo predvsem na fazo projektiranja, zato je najpomembnejše, da bodo v fazi izdelave PGD dokumentacije natančno upoštevane, smiselno pa so prenešene v odlok tega OPPN.
4. Občina Polzela, Malteška c. 28, 3313 Polzela, kor pripravljalec OPPN ni podala posebnih smernic saj vse svoje zahteve usklajuje več čas izdelave tega OPPN.
5. Elektro Celje, Vrnčeva 2a, 3000 Celje, smernice št. 2356, z dne 3. avgusta 2017 - zahteve in odgovori oz. komentarji:
 - podane so zahteve, ki se nanašajo predvsem na fazo projektiranja, zato je najpomembnejše, da bodo v fazi izdelave PGD dokumentacije natančno upoštevane, smiselno pa so prenešene v odlok tega OPPN;
 - zahtevana je izdelava strokovnih podlag in idejne rešitve napajanja območja obdelave (odgovor: strokovne podlage in idejne rešitve so bile naročene in izdelane in so upoštevane v tem OPPN).
6. Eles daljinovodi, Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana, št. S17_052/594/vk, z dne 17. julija 2017 – obveščajo, da nimajo smernic.
7. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, št. 350-2/2017/131, z dne 17. julija 2017 – najpomembnejša zahteve in odgovori oz. komentarji:
 - zahteva po dopolnitvi sklepa (odgovor: sklep je dopolnjen);
 - zahteva po natančnejši opredelitev v zvezi s predvideno stanovanjsko hišo (odgovor: ker na kmetiji stojita že dve stanovanjski hiši, ki gradnjo novih gospodarskih objektov ne ovirata, gradnja nove (tretje) stanovanjske hiše po tem postopku glede na opisane okoliščine ni možna – predlog je izločen iz OPPN);

- obvezna izdelava elaborata, iz katerega bo razvidno, da so predvideni posegi skladni z določili 3ea. člena ZKZ (odgovor: elaborat bo skladno z določili ZKSZ izdelala Občina in ga priložila k vlogi za izdajo mnenja);
 - opredelitev, da se ZKZ nanaša na kmetijska zemljišča (komentar: ne glede na to, da smernice ne opredeljujejo zahteve po izločitvi gozdnih zemljišč so le-ta iz OPPN izvzeta in bodo predmet spremembe OPN saj za razvoj kmetije niso kratkoročno pomembne, so pa nujne za njen dolgoročni razvoj.
8. Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, št. 35034-1/2017/82-10922-07, z dne 11. julija 2017 – sporočajo, da nimajo smernica, da pa je Občina dolžna gradivo veljavnega OPPN posredovati v hrambo.
 9. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje – so Občino Polzela obvestili preko elektronske pošte (enako izhaja tudi iz odločbe MOP o nepotrebnosti postopka CPVO), da nimajo smernic, saj so objekti kulturne dediščine izven območja OPPN.
 10. Zavod za varstvo naravne dediščine Slovenije, Območna enota Celje – so Občino Polzela obvestili preko elektronske pošte (enako izhaja tudi iz odločbe MOP o nepotrebnosti postopka CPVO), da nimajo smernic, saj so objekti varovanja narave izven območja OPPN.

3.4 Dopolnjen osnutek OPPN

Dopolnjen osnutek OPPN (ta faza dokumenta) je izdelan na podlagi smernic nosilcev urejanja prostora in je predviden za razgrnitev.

4 OBSTOJEČA SITUACIJA



Slika 3: Današnja podoba kmetije Satler (foto S. Piano).

Kmetija Satler ima že dolgoletno tradicijo. Obstaja vsaj že iz 19. stoletja saj je že prikazana na Franciscejskem katastru (glej sliko). Leži na zaobljenem prelomu in skupaj s sosednjo kmetijo oblikuje manjši zaselek. Med njima poteka lokalna cest, ki povezuje Polzelo z Založami in Andražem. Zaradi lege je tudi vizualno dokaj izpostavljena a še ohranja tradicionalno podobo.

Danes kmetija obsega več gospodarskih in dva stanovanjska objekta (glej risbo 2.2, Obstoječa namenska raba z inventarizacijo). Gospodarski objekti so gospodarske stavbe (hlev za govedo, strojna lopa, sušilnica in kozolec ter spremljajoči kmetijski objekti in naprave (pokončni silosi za hrano, gnojišče, ležeči silosi). Arhitektura objektov je raznolika saj izhaja iz različnih obdobjih. Novejši gospodarski objekti so večji od starejših in že imajo dodane pomožne objekte (npr. silos za krmo). Slemenitev relativno dobro sledi terenu, nakloni streh so med cca 25 in 35°. Razmestitev objektov je še vedno značilna gruča, ki skupaj z objekti sosednje kmetije tvori manjši zaselek. Obstoječi gospodarski objekti so postavljeni v smeri severovzhod – jugozahod, enaka je tudi slemenitev, stanovanjski objekti so postavljeni v smeri cca sever – jug, starejši gospodarski objekti pa še tvorijo gručo. Kmetija se obdaja s številnimi novimi ležečimi silosi, ki močno spreminjajo podobe kmetije. Ohranjena so še tri velika drevesa, nekaj starih sadnih dreves. 'Začasno' je zabrisana značilnost stare rabe saj je večji del značilnih ekstenzivnih sadnih dreves okoli domačije odstranjen vendar pa so nova drevesa že zasajena.



Slika 4: Kmetija Satler (Saitsching) na Franciscejskem katastru iz leta 1825 za Štajersko, Kresija Celje, katastrska občina Založe (vir Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Arhive Republike Slovenije, spletni naslov <http://arsq.gov.si/Query/detail.aspx?ID=221357>) in letalskem posnetku (vir GIS iObčin, spletni naslov <https://gis.iobcina.si/gisapp/?locale=en&a=polzela>).



Slika 5: Današnja podoba kmetije Satler (foto S. Piano).

5 KONCEPT ZASNOVE

5.1 Izhodišča

Želena širitev obstoječe kmetije je obsežna in bo spremenila podobo prostora. Kljub temu pa je širitev kmetija skladna s strateškimi usmeritvami OPN. Kmetijstvo kot dejavnost se razvija in seveda se posledično spreminja tudi podoba kmetij. Dimenzije objektov sodobne kmetije se večajo in jih je zato težje umeščati v prostor. Novi pomožni objekti so drugačni od starih (npr. silosi za krmo). Tudi način bivanja se spreminja. Zato je pomembna celovita zasnova, ki sicer mora slediti tehnološkim zahtevam in željam lastnikov hkrati pa mora vzpostavljati tudi ustrezen odnos do okolja.

5.2 Dolgoročna vizija

Lastniki želijo svojo kmetijo bistveno povečati saj želijo v prihodnje zgraditi dva hleva za perutnino in nov hlev za govedo ter novo stanovanjsko hišo. Ker bodo vsi hlevski objekti veliki in imajo tudi številne spremljajoče objekte in naprave, prostor pa je omejen, variantne rešitve dejansko niso mogoče. Zaradi velike dolžine in širine objektov ter zagotavljanja tehnološko ustreznega manipulacijskega prostora bo potrebno spremeniti relief – nasutje terena okoli objektov. V prvi fazi načrtujejo postavitev enega perutninskega hleva, v nadaljevanju še drugega (oboje je vključno z vsemi potrebnimi pomožnimi objekti vsebina tega OPPN). Kasneje (ni predmet tega OPPN) pa načrtujejo še gradnjo novega hleva za govedo (kapacitete cca 75 glav živine, vzporedno z obstoječo strojno lopo, na območju obstoječih silosov in posledično silose prestaviti na novo lokacijo) ter novo (tretjo) stanovanjska hiša na jugozahodnem delu kmetije.

6 Nova ureditev

6.1 Izhodišča

Obravnavana kmetija ima že dolgoletno tradicijo, obstaja vsaj že iz začetka 19. stoletja. Razmestitev objektov je kljub novogradnjam še vedno značilna gruča, ki skupaj z objekti sosednje kmetije tvori manjši zaselek. Zaradi kvalitete zasnove celotnega zaselka (obravnavane in sosednje kmetije) in občutljive vizualno izpostavljene lege na zaobljenem prelomu je potrebno pri umeščanju novogradenj upoštevati morfologijo naselja. Zaradi občutljivega območja znotraj obstoječe tradicionalne poselitve mora biti oblikovanje novih, predvsem tehnoloških objektov predvsem zelo spoštljivo do prostora v katerega vstopa. Velja naj načelo manj je več, oblikovanje naj bo zadržano in enostavno brez nepotrebnih dodatkov, čim bolj anonimno, linije naj bodo čiste in enostavne. Umestitev objektov znotraj kmetije mora slediti zasnovi domov, značilnih za obravnavano območje. Skladno s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objekti kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, nečlenjeni ali enostavno členjeni in minimalistični zasnovi, naravnih materialih, značilni naravni barvi ter medsebojni razporeditvi sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture in ohranjajo vizualno podobo zaselka.

6.2 Urbanistično, arhitekturno in krajinskoarhitekturno oblikovanje

Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in druge oblikovalske rešitve prostorskih ureditev morajo slediti izhodiščem iz veljavnega OPN ter namenu in ciljem izdelave tega OPPN, zato morajo upoštevati predvsem naslednje:

- Značilnosti obstoječe pozidave, tako starejše kot novejše, njeno morfologijo in s tem način umeščanja v prostor, razmerja med rabami in strukturo prostora ter zasnovo kvalitetnejših objektov.

- Zahteve tehnologije zelene dejavnosti in izhodišča OPN z omejenimi možnostmi spreminjanje namenske rabe.
- Usklajevanje okoljsko zahtevnih dejavnosti, kot so veliki hlevi za živali ter njihovi spremljajoči objekti in naprave z zahtevami bivalnega okolja, ki z načrtovano dejavnostjo ni enostavno združljivo. Njuno združevanje na manjšem območju zahteva usklajevanje v vseh fazah načrtovanja, gradnje in izvajanja dejavnosti je pa hkrati tudi prava garancija za spoštljiv odnos do obstoječe stanovanjske dejavnosti.

Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih (opeka, les, kamen), osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.

Oblikovanje velikih hlevov (HP1, HP2, HG2) mora biti skladno z določili drugega odstavka tega člena ob dopuščanju naslednjih toleranc in upoštevanju dodatnih zahtev:

- Dopusten je manjši naklon strehe kot na obstoječih objektih.
- Vhodi in okna se lahko nameščajo poljubno, skladno s tehnologijo in funkcijo objekta.
- Zaradi velikih dimenzij objekta je nujna enostavna členjenost, ki naj sledi značilnostim tradicionalne gradnje in premišljeno uporablja njene členitvene ali sestavne elemente in materiale (npr. prečne late/rate kozolca – nebarvan les, ki z let posivi).
- Objekt mora biti zasnovan tako, da je vsa mestoma možna tudi vertikalna ozelenitev objekta z avtohtonimi in tradicionalnimi rastlinskimi vrstami.
- Priporočljiva je ekstenzivna zelena streha.
- Izraba strehe za pridobivanje energije je dopustna zgolj v nesijoči, neodbojni izvedbi.
- Spremljajoči tehnični prostori in naprave, ki so za delovanje hleva nujno potrebni naj bodo enostavni, oblikovani skladno z objektom ali izključno tehnološki.
- Dopustna je montažna gradnja – vendar morajo biti vsi vidni montažni elementi v videzu in otipu podobni naravnim materialom klasične gradnje (brez leska/sijaja, brez odbijanja svetlobe), zrnate teksture in v naravnih, nebleščečih/nesijočih barvah, ki so strukturno podobne barvam naravnih materialov ('neplastične barve'), izključno v srednjih do temnejših odtenkih sive barve.



Slika 6: Predvidena lokacija obeh perutninskih hlevov (foto S. Piano).

Velikost in zmogljivost obstoječih in novih objektov, ki so v celoti znotraj območja v OPN opredeljenih stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo Aa ter obstoječih objektov, ki so delno ali v celoti zunaj tega območja se izvaja skladno z določili OPN.

Zaradi postavitve piščančjega hleva bo potrebno porušiti obstoječi kozolec in večja drevesa. Zaradi dovoza do piščančjega hleva (HP2) bo potrebno prestaviti vrt, zaradi lažje manipulacije pa želi lastnik podreti tudi obstoječo staro sušilnico (G1).

Objekta z oznako HP1 in HP2, perutninski hlev:

- Objekta se skupaj s svojimi spremljajočimi objekti umeščata na vzhodno stran, v smeri severovzhod – jugozahod, skladno z zasnovo v grafičnih prikazih iz 1. člena tega odloka.
- Posamezen hlev mora biti pravokotne zasnove, daljša stranica v smeri severovzhod – jugozahod, maksimalnih dimenzije pri tleh 19 m x 76 m, streha 21 m x 78 m. Dopusne tolerance so pogojene s tehnologijo: objekt je lahko širši in daljši za največ 2m, manjši pa neomejeno a mora ohraniti pravokotno zasnovo.
- Etažnost objekta je poljubna, omejena je njegova maksimalna višina, ki ne sme presegati slemena najvišjega gospodarskega objekta kmetije merjeno od najnižje točke terena do najvišje točke slemena brez upoštevanja dimnikov in drugih naprav na strehi. Zaradi neravnin nastali možni večji vkopi ali nasutja morajo biti oblikovani skladno z zahtevami krajinsko arhitekturnega oblikovanja v členu...
- Slemenitev mora biti v smeri daljše stranice, enaka kot pri obstoječih velikih gospodarskih objektih (hlev, strojna lopa), nakloni pa so lahko manjši, saj jih narekuje tehnologija ($8 - 10^\circ$), obvezna je enostavna dvokapna streha.
- Spremljajoči objekti in naprave hleva so tehnični prostori (komunikacijski prostor za obratovanje in upravljanje hleva), kotlovnica in zalogovnik, silosi za hrano ter rekperator. Skupen tehnični prostor s kotlovnico na lesno biomaso in zalogovnikom za sekance velikosti cca 7 x 17 m (toleranca pogojena s tehnologijo, cca +2m, - neomejeno) bo umeščen na jugozahodni strani objekta, pravokotno na hlev ali vzporedno z njim. Kotlovnica z zalogovnikom bo lahko s toplotno energijo napajala oba hleva, kljub temu je v tej fazi zarisan pri obeh. Silosi za hrano ter rekperator so lahko nameščeni skladno s tehnologijo objekta in lahko ohranjajo svojo tehnološko podobo, dimenzije niso predpisane in niso nujno znotraj dimenzij predpisanih za hlev.

Območje možnega umeščanja hleva za govedo in/ali drugih novih ali nadomestnih gospodarskih objektov na območju z oznako HG2:

- Na območju med obstoječim hlevom za govedo, strojno lopo, cesto in mejo območja OPPN je možna umestitev novega ali nadomestnega hleva za govedo, gnojišča in/ali drugih kmetijskih gospodarskih objektov. Njihove dimenzije morajo biti usklajene s tehnologijo in obstoječimi objekti.

- Oblikovanje objektov večjih dimenzij mora biti skladno z zahtevami za oblikovanje objektov z oznako HP1 in HP2, manjši objekti (objekti, ki ne presegajo dimenzijo obstoječega objekta z oznako G3 /strojna lopa) pa morajo biti oblikovani skladno z njihovo zasnovo in določili prvega in drugega odstavka 8. člena tega odloka.

Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.

Zasnova dvorišča in neposredne okolice obstoječe kmetije naj sledi njeni pretekli zasnovi in se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu.

Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določilih petega odstavka tega člena.

Pri izboru materialov pri oblikovanju območja kmetije (ograje, tlaki, idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).

Območje je kmetija sredi kmetijskih površin zato se mora temu prilagajati struktura in način saditve ter vrstni izbor: načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestava raznolika a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Za zagotavljanje trajnostnega razvoja in ohranjanja tradicije naj se na območju sadijo samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene. Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.

Drevesa, ki so bila že odstranjena v preteklosti in drevesa, ki bodo odstranjena zaradi gradnje je potrebno obvezno nadomestiti – delno z visokodebelnim sadnim drevjem za vzpostavitev za kmetije značilnega ekstenzivnega, visokodebelnega sadovnjaka, delno pa s posameznimi večjimi drevesi avtohtonih in za krajino značilnih vrst (oreh, kostanj, bukev, gaber, lipa) .

Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve zunanje ureditve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in kmetijske dejavnosti. To je mogoče doseči samo s premišljenim in celovito zasnovanim umeščanjem objektov, naprav in vseh potrebnih ureditev. Cilj mora biti, da je vsako posamezno območje tehnološko funkcionalno, prostorsko racionalno in okolju prijazno. Tako celovita ureditev (celovita zunanja ureditev, materialna obdelava, zasaditev, višinska obdelava, odvodnjavanje padavinskih vod, urbana oprema idr.) mora biti obdelana v načrtu krajinske arhitekture v fazi PGD.

Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico objekta. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kor propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo prednostno naravni (kamen, les) ali enostavni betonski (enostavne oblike, naravna barva betona). Utrjene površine naj bodo tam, kjer je to možno, smiselno in okoljsko varno (pohodne površine, parkirne površine,...) propustne tako, da bo upočasnjena odtok padavinskih vod – priporočljiva je uporaba naravnih materialov kot so pesek, prod, naravni kamni ali enostavnih prefabriciranih elementov iz betona in podobnih materialov (enostavni nebarvani betonski tlakovci, kulir ipd.) položenih v pesek ali travnih plošč (betonskih, kovinskih ali plastičnih) položenih v pesek ali mešanico peska in zemlje; uporaba betonskih in podobnih tlakovcev ali umetnih materialov raznoraznih zapletenih oblik in pisanih barv ni priporočljiva. Vse površine, ki pa morajo biti zaradi narave dejavnosti, njenih tehničnih ali tehnoloških zahtev in zaradi varovanja okolja nepropustne (manipulativne površine za kmetijske stroje, tovarnjake, ipd.) naj bodo prednostno v asfaltni ali betonski izvedbi.



Slika 7: Drevesa, ki jih bo potrebno odstraniti (foto S. Piano).

Z namenom usmerjanja vedut in zakrivanja velikih mas je predvidena saditev nekaj večjih dreves (oreh, lipa, jesen) in dopolnitev sadovnjaka (visokodebelna sadna drevesa).

Zaradi širitve kmetije bo potrebno ustrezno prilagoditi prometno zasnovo ter komunalno in energetska oskrbo objektov. Prometna ureditev znotraj kmetije bo morala upoštevati vse zahteve požarne varnosti in omogočati dostop tovornih vozil.

6.3 Prometna, komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura

Prometno omrežje

Obravnavano območje leži na zahodni strani lokalne ceste z oznako 490371, ki povezuje celotne Založe s Polzelo in Podsevčnikom/Sevčnikom, Andražem in Velenjem. Priključek na lokalno cesto je na jugozahodnem vogalu kmetije - cestni priključek, ki pa je samo delno na območju OPPN). Mirujoči promet se ureja znotraj posameznih območij urejanja skladno z zahtevami dejavnosti. Območja, ki se lahko združujejo, lahko tudi parkirne površine urejajo skupaj. Parkiranje je lahko urejeno kot odprte parkirne površine ali kot garaže znotraj objektov posameznih območij urejanja. Dopustna je izvedba nadstrešnic skladno z zahtevami urejanja prostora znotraj posameznih območij.

Komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura

Območje OPPN je komunalno opremljeno. Pri načrtovanju vseh novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječa delujoča infrastrukturalna omrežja. Obstoječa omrežja, ki niso skladna z zelenimi koridorji a so delujoča je dopustno ohranjati v kolikor ne ovirajo oz. omejujejo izvajanje s tem OPPN predvidenih posegov, so ustreznih kapacitet ter so tehnično in tehnološko ustrezno izvedena tako, da je njihova nadaljnja dolgoročna uporaba varna oz. za njihovo nadaljnjo varno uporabo zadostuje samo njihova zaščita ali delna obnova (manjša popravila). Če temu ni tako, jih je potrebno prestaviti oz. zgraditi nova skladno z zahtevami tega OPPN. Prav tako se ohranjajo obstoječa priključna mesta za obstoječe objekte in obstoječe omrežje, vse dokler so njihove kapacitete ustrezne (zadostna priključna moč) ali vse dokler ne ovirajo drugih s tem OPPN načrtovanih posegov.

Z OPPN so podane samo konceptualne rešitve komunalne in energetske infrastrukture. Podrobnejše rešitve se ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev ter zahtev OPPN opredelijo v projektni dokumentaciji. Zaradi zahtevnosti komunalnega opremljanja območja je za vse infrastrukturne posege priporočljivo usklajevanje z upravljavci posameznih vodov že v fazi projektiranja. Poteki omrežij gospodarske infrastrukture morajo biti med seboj usklajeni, med njimi morajo biti zahtevani odmiki.

Vsi potrebni nadzemni infrastrukturni objekti in naprave naj se prednostno načrtujejo v sklopu načrtovanih objektov. Podzemne dele infrastrukturnih objektov in naprav (vode, cevne zadrževalnike, zbiralnike ipd.) pa je dopustno, ob upoštevanju predhodnih usmeritev, umeščati na celotnem območju. Umeščanje potrebnih vidnih delov infrastrukturnih vodov (omaric ipd.) naj bo izvedeno enotno na celotnem območju, praviloma na objekte (v stene objektov ograj ipd.) vendar vedno tako, da je dostopno za upravljavce posameznih vodov.

Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.

Oskrba z vodo in požarno vodo:

- Oskrba načrtovanih objektov je možna preko obstoječega vodovodnega omrežja ob upoštevanju zahtev upravljavca podanih v smernicah k temu OPPN. Mesta priključevanja se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije skladno z zahtevami tega OPPN in upravljavca vodovoda.
- Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno predvideti podrobnejši razvod ter natančno število hidrantov znotraj območja.

Oskrba s tehnološko vodo

- Kot tehnološka voda se bo uporabljala čista in prečiščena odpadna padavinska voda iz zbiralnikov in zadrževalnikov, le po potrebi pas tudi voda iz obstoječega vodovodnega omrežja. V primeru uporabe vode iz vodovodnega omrežja, morajo biti zagotovljene minimalne higienske zahteve, ki zagotavljajo, da se sanitarna voda ne meša s tehnološko.
- Možna je izvedba lastne vrtine, v kolikor geološke in hidrološke razmere to dopuščajo (v fazi izdelave PGD mora investitor pridobiti soglasje direkcije za vode).

Ravnanje z odpadnimi vodami:

- Na območju ni javnega kanalizacijskega omrežja.
- Za odpadne vode iz gospodarskih objektov (hlevov) je potrebno v fazi PGD izdelati projektantski izračun enot obremenitve glede na predvidne število živali in izdelati projekt ustrezne interne kanalizacije, odgovarjajoče kanalizacijske objekte in predvideti ustrezno obdelavo odpadnih vod skladno z veljavno zakonodajo (mala čistilna naprava).
- Čiste meteorne vode lahko ponikajo lokalno v podtalje ali pa se vodijo v površinske odvodnike, onesnažene pa je potrebno pred tem očistili preko lovilcev olj in maščob.
- Ob novogradnjah je obvezno predvideti vgradnjo vodnih zbiralnikov za zbiranje padavinske vode s strešnih površin in z drugih možnih površin ter uporabo teh vod kot sanitarnih vod ali za zalivanje zelenih površin ali eventualno, ob pridobitvi ustreznih dovoljenj, kot tehnološko vodo. Viške padavinskih vod pa je potrebno preko zadrževalnikov voditi v ponikovalna polja. Samo v kolikor ponikanje ni možno jih je potrebno odvesti v najbližji odvodnik.
- Odvajanje padavinskih vod mora biti urejeno tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z vseh vrst odprtih urbanih površin (vse zelene površine, strehe, parkirišča, vse pohodne površine): čim večji delež zelenih streh, čim večji delež zelenih površin, utrjevanje površin na način (tlakovanje v peščeno podlago brez cementa s čim večjimi fugami, ki so peščene ali zarasle z vegetacijo) in z materiali (pesek, tlak, prod), ki omogočajo čim večjo propustnost (ponikanje) teh površin vendar ob upoštevanju specifičnosti kmetijske dejavnosti in temu primernih načinov obdelave talnih površin. Odvajanje padavinskih vod s prometnih površin mora prav tako potekati preko zadrževalnikov. Združevanje zadrževalnikov oz. gradnja skupnih zadrževalnikom ali celo uporaba ponikovalnega polja kot zadrževalnika je dopustna a mora biti računsko dokazljiva in izvedljiva.
- Posebno pozorno je potrebno posvetiti urejanju ločevanja čistih in onesnaženih padavinskih vod na območju kmetijske dejavnosti. Na območju oziroma površinah, kjer se bodo eventualno zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in otekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla. Na območju morajo biti predvideni standardizirani lovci olj v skladu z veljavnimi predpisi.
- Tehnološke odpadne vode iz hlevov je potrebno zbirati v vodotesnih lovilnih bazenih in jih odvažati na za to pooblaščen čistilni napravi.

- Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo za to območje ter predpisov s področja varstva okolja ter ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.

Ravnanje z odpadki:

- Ravnanje z odpadki je potrebno izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Vsako območje urejanja mora imeti zasnovan celovit sistem ravnanja z odpadki, ki omogoča ločeno zbiranje odpadkov, prilagojeno na količine in vrste odpadkov glede na dejavnost.
- Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno v kontejnerjih na določenih mestih in odvažati na deponijo oziroma v predelavo. Posode za zbiranje odpadkov bodo tipske. Nameščene morajo biti znotraj območja posameznega območja urejanja, načelom v objektih.
- Vse ostale odpadke, kot so sekundarne surovine in druge nenevarne odpadke zbira na ustrezen način vsaka dejavnost znotraj svojega območja urejanja, stanovanjski objekti pa skladno z občinskimi predpisi.
- Eventualne nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščenim zbiralcem in jih ni dovoljeno začasno skladiščiti zunaj objektov.
- Odpadke, ki nastajajo na območju kmetije je potrebno ločevati, zbirati, skladiščiti in oddajati skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11).

Ravnanje z odpadki v fazi gradnje:

- Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki bodo nastajali med gradnjo, v skladu z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08), ki določa obvezna ravnanja z odpadki, ki nastanejo zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta, Uredbe o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11) oziroma izdelanega Načrta gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
- Če gradbenih odpadkov ni mogoče začasno skladiščiti na gradbišču ali na območju objekta, v katerem se izvajajo gradbena dela, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču, ali ob gradbišču, ali ob objektu, kjer se izvajajo gradbena dela, in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez prekladanja,
- Investitor lahko začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor eno leto. Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov lahko investitor zagotovi tudi na drugem gradbišču, kjer je kot investitor odgovoren za ravnanje z gradbenimi odpadki, ali na drugem kraju, urejenem za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov.

Daljijsko ogrevanje na območju ni predvideno. Novi objekti ali nove dejavnosti se lahko ogrevajo individualno skladno z veljavno zakonodajo in obstoječim načinom ogrevanja. Dopustna je tudi uporaba alternativnih virov ogrevanja.

Oskrba z električno energijo:

- Zasnova oskrbe z električno energijo mora biti izveden skladno z izdelano idejno zasnovo, ki je sestavni del tega OPPN (Nova gradnja hleva za rejo piščancev, Idejna zasnova elektrifikacije, ELTIPLAN d.o.o., št. projekta 221/2017-NN, 2017).
- Energija za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN je po podatkih Elektro Celje na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Založe Satler, ki jo je potrebno pred priključitvijo objektov preurediti iz nizkonapetostne zbiralnice v TP.
- Trasa NN priključnega voda za kmetijo Satler bo poteka od točke priključitve v TP Založe Satler do nove priključno merilne omarice na zahodni fasadi predvidenega perutninskega hlevu z oznako HP1 skladno z grafičnim prikazom. V njej bodo nameščena vsa potrebna merilna mesta.
- Po izgradnji novega NN podzemnega priključnega voda se odstrani obstoječa priključna omarica na fasadi in del NN nadzemnega voda. Tudi vsi obstoječi zračni napajalni vodi znotraj kmetije se preuredijo v podzemno izvedbo.

Komunikacijsko omrežje ni predvideno a je dopustno skladno z določili tega odloka.

6.4 Faznost

Gradnja naj bi se izvajala fazno po funkcionalno zaključenih celotah skladno z razvojnim načrtom lastnika. Predvidoma se bo najprej porušil kozolec IN postavil en perutninski hlev z vsemi potrebnimi objekti in napravami (HP1), kasneje ali sočasno se bo porušila sušilnica, kasneje pa se bo postavil še drug piščančji hlev (HP2).

6.5 Sprememba namenske rabe

Do spremembe OPN se ohranja obstoječa namenska raba. Sprememba osnovne namenske rabe bo mogoča šele s spremembo OPN (OPN je v izdelavi), zato bo s prejetjem tega OPPN možna gradnja samo skladno z zakonom o kmetijskih zemljiščih ne pa tudi skladno z zakonom o prostorskem načrtovanju (to bo mogoče šele po sprejetju sprememb in dopolnitev OPN). Ob prvi spremembi OPN je potrebno skladno s 3ea členom ZKZ spremeniti namensko rabo skladno s tem OPPN (sprememba iz kmetijskih v stavbna zemljišča). Zaradi dolgoročne vizije širitve kmetije pa bo potrebno v OPN Polzela izvesti večjo spremembo - spremeniti območja kmetijskih (K1 in K2) in gozdnih (G) zemljišč v stavbna zemljišča (natančen obseg sprememb bo določen v OPN).

Poročilo pripravila:

Saša PIANO, univ.dipl.inž.kr.arh.

7 VIRI IN LITERATURA

2017. Piano, S., Šander, M., Strokovne podlage posegov v kmetijski prostor, dopolnitev 1, delovna faza, gradivo za dopolnitev mnenj kmetijske strokovne službe; Strokovne podlage za SD OPN Polzela; Atelje Piano, št. projekta AP/137/2016-SP/dopolnitev 1 – delovna faza, februar 2017.

2017. Franciscejski kataster za Štajersko, Kresija Celje, Spletni naslov, Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Arhive Republike Slovenije, spletni naslov <http://arsq.gov.si/Query/detail.aspx?ID=221357>.

2017. GIS iObčin, Občina Polzela, spletni naslov <https://gis.iobcina.si/gisapp/?locale=en&a=polzela>.

2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16.

C. POGLAVJE

SMERNICE ZA ODLOK

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12) in 76/14 – odl. US), 3.ega člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) in 16. člena Statuta Občine Polzela (Uradni list RS št. 78/2013) je Občinski svet Občine Polzela na... seji dne,... sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU Z OZNAKO 'KMETIJA SATLER' (OPPN KMETIJA SATLER)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt brez spremembe namenske rabe za del enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RGP LO / Kmetija Satler v Založah v občini Polzela (v nadaljevanju OPPN Kmetija Satler ali OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Atelje Piano, Saša Piano s.p. Velenje v ... 2017, št. projekta AP/141/2017-OPPN. Načrt je v celoti sestavni del tega odloka.

2. člen

Območje obravnave

(1) Območje prostorskega akta vključuje del enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RGP LO v naselju Založe, v občini Polzela. Območje z ene strani zamejuje lokalna cesta in obstoječa pozidava, z druge strani pa kmetijske in gozdne površine.

(2) Območje OPPN leži na območju katastrske občine Založe (993) v občini Polzela v in vključuje naslednje celotne zemljiške parcele ali njihove dele: 171, 174, 175/1, 175/3, 175/4 in 176.

(3) Območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka. V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja grafični prikaz iz 1. člena tega odloka.

3. člen

Namen in cilj izdelave OPPN

(1) OPPN je izdelan z namenom omogočiti razvoj kmetijske dejavnosti obravnavane kmetije brez spremembe namebnosti pred izdelavo sprememb in dopolnitev veljavnega OPN Občine Polzela.

(2) Cilj je usklajena raba prostora na celotnem območju občine Polzela, zato ta odlok v največji možni meri upošteva določila veljavnega OPN.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

VSEBINA PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

Namenska raba

- (1) Namenska raba prostora je opredeljena v prostorskem planu in se s tem OPPN ne spreminja - ohranja se obstoječa osnovna namenska raba kot je opredeljena v OPN: stavbna, kmetijska (najboljše kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča) in gozdna zemljišča. Skladno z zadnjim odstavkom 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16) se v ta OPPN vključena kmetijska zemljišča obravnavajo kot stavbna zemljišča.
- (2) Kmetijska zemljišča, ki se skladno z določili prvega odstavka tega člena obravnavajo kot stavba zemljišča, povzemajo podrobnejšo namensko rabo obstoječih stavbnih zemljišč, ki so v veljavnem OPN opredeljena s podrobnejšo namensko rabo z oznako Aa kot površine kmetij, natančneje samotne kmetije in manjši zaselki kmetij z nekaj izjemami.
- (3) Razporeditev objektov in naprav se prilagaja obstoječi situaciji na terenu. Znotraj območja se razporeja skladno z zasnovo rabe, omejitvami prostora in omejitvami dejavnosti. Spremembe namembnosti dejavnosti so možne znotraj na območju dopustnih dejavnosti in skladno z določili tega odloka.
- (4) Zasnova celotnega območja upošteva dosedanje ureditve in zahteve nosilcev urejanja prostora.

5. člen

Predvidene dejavnosti, namembnost objektov, vrste gradenj in vrste objektov

- (1) Območje je namenjeno kmetijski dejavnosti ter spremljajočim objektom in napravam z vsemi potrebnimi spremljajočimi infrastrukturnimi ureditvami, kmetijskimi pomožnimi objekti in kmetijskimi površinami.
- (2) Namembnost objektov mora biti skladna z opredeljeno namensko rabo in opredeljeno podrobnejšo namensko rabo ter drugimi omejitvami, ki skladno s tem odlokom veljajo znotraj njih. Namembnost mora biti določena skladno z uredbo, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrste objektov in določitev objektov državnega pomena. Dopustni so naslednji objekti in dejavnosti po klasifikaciji:
 - 11100 – enostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
 - 11210 – dvostanovanjske stavbe za kmetijske namene,
 - 12112 – gostilne (do 150m² BTP) kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
 - 12120 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev kot del dopolnilne dejavnosti kmetije,
 - 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe,
 - 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo,
 - 12713 – stavbe za spravilo pridelka,
 - 12712 – stavbe za rejo živali,
 - 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje.
- (3) Pogojno so znotraj območja stavbnih zemljišč z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo Aa dopustne tudi naslednje dejavnosti:
 - druge nestanovanjske kmetijske stavbe za dopolnilne dejavnosti kmetije (drobne obrti, trgovina na drobno ipd.);
 - pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 25 % BEP stanovanjskega objekta kmetije).
- (4) Dejavnosti iz tretjega odstavka tega člena so dopustne, če so zasnovane kot dopolnilna dejavnost kmetije in so izpolnjeni naslednji pogoji:
 - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z dovolj parkirnimi površinami za potrebe objekta in dejavnosti,
 - neposredna navezanost na lokalno zbirno cesto ali višjo kategorijo ceste v naselju,
 - upoštevanje dejavnosti ne sme spreminjati pogojev bivanja za sosednje parcele in pogojev za kmetijsko dejavnost na celotnem območju.

- (5) Spremembe namembnosti objektov so dopustne v okviru dopustnih namembnosti in dejavnosti a samo za legalno zgrajene objekte.
- (6) Znotraj območja je dovoljenja gradnja potrebnih objektov in naprav prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture skladno z zasnovo in zahtevami nosilcev urejanja prostora.
- (7) Nabor dejavnosti mora biti omejen s prostorskimi možnostmi in omejitvami, ki izhajajo iz obstoječe morfologije območja in zahtevami dejavnosti, ki jih prostorske možnosti in omejitve omogočajo oz. omejujejo (velikost dejavnosti, potrebne parkirne površine idr.).
- (8) Na območju so dopustne samo kmetijske dejavnosti ter tiste druge dejavnosti, ki nimajo negativnih vplivov na okolje, ki ne ogrožajo obstoječih kvalitiet okolja in niso moteče za neposredno okolico ter zanje, skladno z veljavnimi predpisi, ni potrebna presoja vplivov na okolje oz. ocenjeni vplivi niso uničujoči ali bistveni in je mogoče s poprejšnjo izvedbo omilitvenih ukrepov zagotoviti, da njihov vpliv ni bistven ter hkrati tudi upoštevajo druge omejitve tega dokumenta.
- (9) Dopustna je gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov skladno s tem odlokom.
- (10) Znotraj območja stavbnih zemljišč z opredeljeno podrobnejšo namensko rabo Aa so dopustne vse vrste gradenj: gradnja novih objektov (novogradnje, dozidave in nadzidave), rekonstrukcije, vzdrževanja in odstranitve ne glede na njihovo zahtevnost, vedno skladno z zahtevami tega odloka.
- (11) Znotraj območja kmetijskih zemljišč, ki so skladno s tem OPPN obravnavana kot stavbna zemljišča, je gradnja novih objektov dopustna samo za objekte, ki jih dovoljuje tudi 3ea člen ZKZ oz. naslednji objekti in dejavnosti po klasifikaciji:
 - 12740 – druge nestanovanjske kmetijske stavbe, (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).
 - 12711 – stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
 - 12713 – 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.);
 - 12712 – 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
 - 12420 – garažne stavbe za kmetijske stroje. (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).
- (12) Znotraj območja OPPN so dopustne vse vrste objektov, ki so skladni z opredeljeno namensko rabo in podrobnejšo namensko rabo posameznih območij ter drugimi določili tega OPPN ter skladno z veljavno zakonodajo.
- (13) Vsi objekti morajo biti umeščeni skladno z določili tega odloka in grafičnimi prikazi iz 1. člena tega odloka.
- (14) Izjema so pomožni kmetijski objekti, ki so neobhodno potrebni za delovanje kmetije in se lahko poljubno umeščajo znotraj območja, kadar ni drugih omejitev ter podzemni infrastrukturni objekti in naprave, ki se lahko umeščajo brez odmikov. Izjemoma se lahko z manjšimi odmiki umeščajo nadzemni deli infrastrukturnih objektov in naprav, vendar samo takrat kadar je drugačna rešitev zaradi tehnoloških in tehničnih zahtev nujna in kadar takšna umestitev ne onemogoča uresničevanje drugih s tem OPPN načrtovanih posegov.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III/I VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

6. člen

- (1) Načrtovani posegi pomenijo povečanje poseljenosti območja in širitev obstoječe dejavnosti v prostor, ki lahko moteče vplivajo na obstoječe, zato je potrebno dosledno izvajati vse ukrepe predvidene skladno s te OPPN in veljaven zakonodaje za zmanjševanje teh vplivov ter slediti razvoju tehnologije na področju zmanjševanja vplivov na okolje.
- (2) Načrtovana ureditev bo neposredno povezana s svojim okolje.

III/II URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE, KRAJINSKO ARHITEKTURNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN VKLJUČNO S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen

Splošno o oblikovanju

- (1) Urbanistične, arhitekturne, krajinsko arhitekturne in druge oblikovalske rešitve prostorskih ureditev morajo slediti izhodiščem iz veljavnega OPN ter namenu in ciljem izdelave tega OPPN, zato morajo upoštevati predvsem naslednje:
 - Značilnosti obstoječe pozidave, tako starejše kot novejše, njeno morfologijo in s tem način umeščanja v prostor, razmerja med rabami in strukturo prostora ter zasnovo kvalitetnejših objektov.
 - Zahteve tehnologije zelene dejavnosti in izhodišča OPN z omejenimi možnostmi spreminjanje namenske rabe.
 - Usklajevanje okoljsko zahtevnih dejavnosti, kot so veliki hlevi za živali ter njihovi spremljajoči objekti in naprave z zahtevami bivalnega okolja, ki z načrtovano dejavnostjo ni enostavno združljivo. Njuno združevanje na manjšem območju zahteva usklajevanje v vseh fazah načrtovanja, gradnje in izvajanja dejavnosti je pa hkrati tudi prava garancija za spoštljiv odnos do obstoječe stanovanjske dejavnosti.
- (2) Oblikovanje in umeščanje novih objektov v obstoječo strukturo stavb naj sledi zahtevam tega OPPN po enostavnosti, preglednosti in urejenosti.
- (3) Obravnavana kmetija ima že dolgoletno tradicijo, obstaja vsaj že iz začetka 19. stoletja. Razmestitev objektov je kljub novogradnjam še vedno značilna gruča, ki skupaj z objekti sosednje kmetije tvori manjši zaselek. Zaradi kvalitete zasnove celotnega zaselka (obravnavane in sosednje kmetije) in občutljive vizualno izpostavljene lege na zaobljenem prelomu je potrebno pri umeščanju novogradenj upoštevati morfologijo naselja. Zaradi občutljivega območja znotraj obstoječe tradicionalne poselitve mora biti oblikovanje novih, predvsem tehnoloških objektov predvsem zelo spoštljivo do prostora v katerega vstopa. Velja naj načelo manj je več, oblikovanje naj bo zadržano in enostavno brez nepotrebnih dodatkov, čim bolj anonimno, linije naj bodo čiste in enostavne. Umestitev objektov znotraj kmetije mora slediti zasnovi domov, značilnih za obravnavano območje. Skladno s prevladujočo avtohtono obliko poselitve, kjer so prisotni kvalitetno oblikovani oz. kvalitetno zasnovani objekti kmečkih domov z značilno identiteto kmečkih objektov Spodnje Savinjske regije, morajo biti novi objekti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, nečlenjeni ali enostavno členjeni in minimalistični zasnovi, naravnih materialih, značilni naravni barvi ter medsebojni razporeditvi sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture in ohranjajo vizualno podobo zaselka.

8. člen

Oblikovanje objektov

- (1) Oblikovanje objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora.
- (2) Vsi novi objekti, ne glede na namembnost, morajo biti zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih (opeka, les, kamen), osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet v svetlih tonih, prednostno belih, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.
- (3) Oblikovanje velikih hlevov (HP1, HP2, HG2) mora biti skladno z določili drugega odstavka tega člena ob dopuščanju naslednjih toleranc in upoštevanju dodatnih zahtev:
 - Dopusten je manjši naklon strehe kot na obstoječih objektih.
 - Vhodi in okna se lahko nameščajo poljubno, skladno s tehnologijo in funkcijo objekta.
 - Zaradi velikih dimenzij objekta je nujna enostavna členjenost, ki naj sledi značilnostim tradicionalne gradnje in premišljeno uporablja njene členitvene ali sestavne elemente in materiale (npr. prečne late/rate kozolca – nebarvan les, ki z let posivi).
 - Objekt mora biti zasnovan tako, da je vsa mestoma možna tudi vertikalna ozelenitev objekta z avtohtonimi in tradicionalnimi rastlinskimi vrstami.
 - Priporočljiva je ekstenzivna zelena streha.
 - Izraba strehe za pridobivanje energije je dopustna zgolj v nesijoči, neodbojni izvedbi.
 - Spremljajoči tehnični prostori in naprave, ki so za delovanje hleva nujno potrebni naj bodo enostavni, oblikovani skladno z objektom ali izključno tehnološki.

- Dopustna je montažna gradnja – vendar morajo biti vsi vidni montažni elementi v videzu in otipu podobni naravnim materialom klasične gradnje (brez leska/sijaja, brez odbijanja svetlobe), znate teksture in v naravnih, nebleščečih/nesijočih barvah, ki so strukturno podobne barvam naravnih materialov ('neplastične barve'), izključno v srednjih do temnejših odtenkih sive barve.

(4) Tolerance iz tretjega odstavka tega člena so dopustne samo s soglasjem občinske strokovne službe.

9. člen

Velikost in zmogljivost obstoječih in novih objektov, ki so v celoti znotraj območja v OPN opredeljenih stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo Aa ter obstoječih objektov, ki so delno ali v celoti zunaj tega območja

- (1) Pri novogradnji posameznih stanovanjskih ali nestanovanjskih stavb kot nadomestni gradnji (porušitev obstoječih objektov) znotraj območja kmetije se višina novega objekta prilagaja višini obstoječih objektov (po možnosti predvsem objektov enake namembnosti) znotraj zaselka tako, da za nov objekt velja, da skupaj z obstoječimi objekti ohranja in tvori eno celoto (zaključena kmetija).
- (2) Pri nadzidavah velja:
 - če se nadziduje celoten objekt, veljajo določila prvega odstavka tega člena;
 - če se nadziduje samo del objekta, mora nadzidava skupaj z obstoječim delom tvoriti skladno, enostavno, zaključeno geometrijsko celoto, za katero veljajo določila prvega odstavka.
- (3) Pri dozidavah velja, da ne smejo presegati višine obstoječega objekta.
- (4) V primeru novogradnje novega objekta, nove namembnosti kot dopolnilne dejavnosti kmetije, za katerega ne veljajo določila o pomožnih objektih in se ne more zgledovati po okoliških objektih enake namembnosti, velja, da se zgleduje po stanovanjskih objektih.
- (5) Etažnost je poljubna znotraj navedenih višinskih omejitev. Podkletitev je dopustna, kadar s tem soglašajo nosilci urejanja prostora.
- (6) V primeru rekonstrukcij veljajo vsa določila tega člena.

10. člen

Velikost in zmogljivost novih objektov, ki so delno ali v celoti izven v OPN opredeljenih stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo Aa

- (1) Objekta z oznako HP1 in HP2, perutninski hlev:
 - Objekta se skupaj s svojimi spremljajočimi objekti umeščata na vzhodno stran, v smeri severovzhod – jugozahod, skladno z zasnovo v grafičnih prikazih iz 1. člena tega odloka.
 - Posamezen hlev mora biti pravokotne zasnove, daljša stranica v smeri severovzhod – jugozahod, maksimalnih dimenzije pri tleh 19 m x 76 m, streha 21 m x 78 m. Dopustne tolerance so pogojene s tehnologijo: objekt je lahko širši in daljši za največ 2m, manjši pa neomejeno a mora ohraniti pravokotno zasnovo.
 - Etažnost objekta je poljubna, omejena je njegova maksimalna višina, ki ne sme presegati slemena najvišjega gospodarskega objekta kmetije merjeno od najnižje točke terena do najvišje točke slemena brez upoštevanja dimnikov in drugih naprav na strehi. Zaradi neravnin nastali možni večji vkopi ali nasutja morajo biti oblikovani skladno z zahtevami krajinsko arhitekturnega oblikovanja v členu...
 - Slemenitev mora biti v smeri daljše stranice, enaka kot pri obstoječih velikih gospodarskih objektih (hlev, strojna lopa), nakloni pa so lahko manjši, saj jih narekuje tehnologija (8 - 10°), obvezna je enostavna dvokapna streha.
 - Spremljajoči objekti in naprave hleva so tehnični prostori (komunikacijski prostor za obratovanje in upravljanje hleva), kotlovnica in zalogovnik, silosi za hrano ter rekoperator. Skupen tehnični prostor s kotlovnico na lesno biomaso in zalogovnikom za sekance velikosti cca 7 x 17 m (toleranca pogojena s tehnologijo, cca +2m, - neomejeno) bo umeščen na jugozahodni strani objekta, pravokotno na hlev ali vzporedno z njim. Kotlovnica z zalogovnikom bo lahko s toplotno energijo napajala oba hleva, kljub temu je v tej fazi zarisana pri obeh. Silosi za hrano ter rekoperator so lahko nameščeni skladno s tehnologijo objekta in lahko ohranjajo svojo tehnološko podobo, dimenzije niso predpisane in niso nujno znotraj dimenzij predpisanih za hlev.
 - Oblikovanje skladno z določili 8. člena tega odloka.

11. člen

Območje možnega umeščanja hleva za govedo in/ali drugih novih ali nadomestnih gospodarskih objektov na območju z oznako HG2

- (1) Na območju med obstoječim hlevom za govedo, strojno lopo, cesto in mejo območja OPPN je možna umestitev novega ali nadomestnega hleva za govedo, gnojišča in/ali drugih kmetijskih gospodarskih objektov. Njihove dimenzije morajo biti usklajene s tehnologijo in obstoječimi objekti.
- (2) Oblikovanje objektov večjih dimenzij mora biti skladno z zahtevami za oblikovanje objektov z oznako HP1 in HP2, manjši objekti (objekti, ki ne presegajo dimenzijo obstoječega objekta z oznako G3 /strojna lopa) pa morajo biti oblikovani skladno z njihovo zasnovo in določili prvega in drugega odstavka 8. člena tega odloka.

12. člen

Oblikovanje prostora kmetije

- (1) Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okoliški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna.
- (2) Zasnova dvorišča in neposredne okolice obstoječe kmetije naj sledi njeni pretekli zasnovi in se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu.
- (3) Ograje, če so potrebne, naj bodo zasnovane kot stari leseni plotovi ali pa naj bodo žive meje, oblikovane po določitih petega odstavka tega člena.
- (4) Pri izboru materialov pri oblikovanju območja kmetije (ograje, tlaki, idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).
- (5) Območje je kmetija sredi kmetijskih površin zato se mora temu prilagajati struktura in način saditve ter vrstni izbor: načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestavi raznolika a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Za zagotavljanje trajnostnega razvoja in ohranjanja tradicije naj se na območju sadijo samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...); žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene. Nedopustna je uporaba tujerodnih rastlinskih vrst.
- (6) Drevesa, ki so bila že odstranjena v preteklosti in drevesa, ki bodo odstranjena zaradi gradnje je potrebno obvezno nadomestiti – delno z visokodebelnim sadnim drevjem za vzpostavitev za kmetije značilnega ekstenzivnega, visokodebelnega sadovnjaka, delno pa s posameznimi večjimi drevesi avtohtonih in za krajino značilnih vrst (oreh, kostanj, bukev, gaber, lipa) .
- (7) Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve zunanje ureditve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in kmetijske dejavnosti. To je mogoče doseči samo s premišljenim in celovito zasnovanim umeščanjem objektov, naprav in vseh potrebnih ureditev. Cilj mora biti, da je vsako posamezno območje tehnološko funkcionalno, prostorsko racionalno in okolju prijazno. Tako celovita ureditev (celovita zunanja ureditev, materialna obdelava, zasaditev, višinska obdelava, odvodnjavanje padavinskih vod, urbana oprema idr.) mora biti obdelana v načrtu krajinske arhitekture v fazi PGD.
- (8) Utrjene površine: Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico objekta. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kor propustne ali vsaj delno propustne površine. Materiali naj bodo prednostno naravni (kamen, les) ali enostavni betonski (enostavne oblike, naravna barva betona). Utrjene površine naj bodo tam, kjer je to možno, smiselno in okoljsko varno (pohodne površine, parkirne površine,...) propustne tako, da bo upočasnjen odtok padavinskih vod – priporočljiva je uporaba naravnih materialov kot so pesek, prod, naravni kamni ali enostavnih prefabriciranih elementov iz betona in podobnih materialov (enostavni nebarvani betonski tlakovci, kulir ipd.) položenih v pesek ali travnih plošč (betonskih, kovinskih ali plastičnih) položenih v pesek ali mešanico peska in zemlje; uporaba betonskih in podobnih tlakovcev ali umetnih materialov raznoraznih zapletenih oblik in pisanih barv ni priporočljiva. Vse površine, ki pa morajo biti zaradi narave dejavnosti, njenih tehničnih ali tehnoloških zahtev in zaradi varovanja okolja nepropustne (manipulativne površine za kmetijske stroje, tovarnjake, ipd.) naj bodo prednostno v asfaltni ali betonski izvedbi.

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

13. člen

Skupne značilnosti urejanja gospodarske javne infrastrukture

- (1) Izhodiščni podatki v zvezi z obstoječimi trasami in objekti gospodarske javne infrastrukture so predstavljeni v grafičnih prilogah, sestavljeni iz podatkov geodetskega posnetka, nosilcev urejanja prostora in Občinskega prostorskega načrta. Smernice nosilcev urejanja prostora za posamezne infrastrukturne vode so v prilogah. Ne glede na to, da električno in komunikacijsko omrežje zakonsko ni opredeljeno kot gospodarska javna infrastruktura, je v dokumentu obravnavamo enakovredno.
- (2) Zaradi narave osrednje predvidene dejavnosti območja, to je bencinskega servisa, so zahtevane posebne ureditve. Zato je zasnova v tem OPPN takšna, da sicer postavlja omejitve hkrati pa s svojimi tolerancami omogoča iskanje optimalnih rešitev tudi v nadaljnjih fazah načrtovanja. Urejanje vseh infrastrukturnih omrežij mora biti izvedeno skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora, podanimi v smernicah in mnenjih tega OPPN, skladno s projektnimi pogoji h konkretnemu posegu ter skladno z veljavno zakonodajo predvsem pa urbanističnimi in oblikovalskimi zahtevami tega dokumenta.

14. člen

Prometno omrežje

- (1) Obravnavano območje leži na zahodni strani lokalne ceste z oznako 490371, ki povezuje celotne Založe s Polzelo in Podsevnikom/Sevnikom, Andražem in Velenjem. Priključek na lokalno cesto je na jugozahodnem vogalu kmetije - cestni priključek, ki pa je samo delno na območju OPPN).
- (1) Mirujoči promet se ureja znotraj posameznih območij urejanja skladno z zahtevami dejavnosti. Območja, ki se lahko združujejo, lahko tudi parkirne površine urejajo skupaj.
- (2) Parkiranje je lahko urejeno kot odprte parkirne površine ali kot garaže znotraj objektov posameznih območij urejanja. Dopustna je izvedba nadstrešnic skladno z zahtevami urejanja prostora znotraj posameznih območij.

15. člen

Komunalna, energetska in komunikacijska infrastruktura

- (1) Območje OPPN je komunalno opremljeno. Pri načrtovanju vseh novih posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječa delujoča infrastrukturna omrežja. Obstoječa omrežja, ki niso skladna z zelenimi koridorji a so delujoča je dopustno ohranjati v kolikor ne ovirajo oz. omejujejo izvajanje s tem OPPN predvidenih posegov, so ustreznih kapacitet ter so tehnično in tehnološko ustrezno izvedena tako, da je njihova nadaljnja dolgoročna uporaba varna oz. za njihovo nadaljnjo varno uporabo zadostuje samo njihova zaščita ali delna obnova (manjša popravila). Če temu ni tako, jih je potrebno prestaviti oz. zgraditi nova skladno z zahtevami tega OPPN. Prav tako se ohranjajo obstoječa priključna mesta za obstoječe objekte in obstoječe omrežje, vse dokler so njihove kapacitete ustrezne (zadostna priključna moč) ali vse dokler ne ovirajo drugih s tem OPPN načrtovanih posegov.
- (2) Z OPPN so podane samo konceptualne rešitve komunalne in energetske infrastrukture. Podrobnejše rešitve se ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev ter zahtev OPPN opredelijo v projektni dokumentaciji. Zaradi zahtevnosti komunalnega opremljanja območja je za vse infrastrukturne posege priporočljivo usklajevanje z upravljavci posameznih vodov že v fazi projektiranja. Poteki omrežij gospodarske infrastrukture morajo biti med seboj usklajeni, med njimi morajo biti zahtevani odmiki.
- (3) Vsi potrebni nadzemni infrastrukturni objekti in naprave naj se prednostno načrtujejo v sklopu načrtovanih objektov. Podzemne dele infrastrukturnih objektov in naprav (vode, cevne zadrževalnike, zbiralnike ipd.) pa je dopustno, ob upoštevanju predhodnih usmeritev, umeščati na celotnem območju. Umeščanje potrebnih vidnih delov infrastrukturnih vodov (omaric ipd.) naj bo izvedeno enotno na celotnem območju, praviloma na objekte (v stene objektov ograj ipd.) vendar vedno tako, da je dostopno za upravljavce posameznih vodov.

- (4) Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture je treba v okviru območja predvidenega posega predvideti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.
- (5) Oskrba z vodo in požarno vodo:
- Oskrba načrtovanih objektov je možna preko obstoječega vodovodnega omrežja ob upoštevanju zahtev upravljavca podanih v smernicah k temu OPPN. Mesta priključevanja se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije skladno z zahtevami tega OPPN in upravljavca vodovoda.
 - Razvodno vodovodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov. V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno predvideti podrobnejši razvod ter natančno število hidrantov znotraj območja.
- (6) Oskrba s tehnološko vodo
- Kot tehnološka voda se bo uporabljala čista in prečiščena odpadna padavinska voda iz zbiralnikov in zadrževalnikov, le po potrebi pas tudi voda iz obstoječega vodovodnega omrežja. V primeru uporabe vode iz vodovodnega omrežja, morajo biti zagotovljene minimalne higienske zahteve, ki zagotavljajo, da se sanitarna voda ne meša s tehnološko.
 - Možna je izvedba lastne vrtine, v kolikor geološke in hidrološke razmere to dopuščajo (v fazi izdelave PGD mora investitor pridobiti soglasje direkcije za vode).
- (7) Ravnanje z odpadnimi vodami:
- Na območju ni javnega kanalizacijskega omrežja.
 - Za odpadne vode iz gospodarskih objektov (hlevov) je potrebno v fazi PGD izdelati projektantski izračun enot obremenitve glede na predvidne število živali in izdelati projekt ustrezne interne kanalizacije, odgovarjajoče kanalizacijske objekte in predvideti ustrezno obdelavo odpadnih vod skladno z veljavno zakonodajo (mala čistilna naprava).
 - Čiste meteorne vode lahko ponikajo lokalno v podtalje ali pa se vodijo v površinske odvodnike, onesnažene pa je potrebno pred tem očistiti preko lovilcev olj in maščob.
 - Ob novogradnjah je obvezno predvideti vgradnjo vodnih zbiralnikov za zbiranje padavinske vode s strešnih površin in z drugih možnih površin ter uporabo teh vod kot sanitarnih vod ali za zalivanje zelenih površin ali eventualno, ob pridobitvi ustreznih dovoljenj, kot tehnološko vodo. Viške padavinskih vod pa je potrebno preko zadrževalnikov voditi v ponikovalna polja. Samo v kolikor ponikanje ni možno jih je potrebno odvesti v najbližji odvodnik.
 - Odvajanje padavinskih vod mora biti urejeno tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih vod z vseh vrst odprtih urbanih površin (vse zelene površine, strehe, parkirišča, vse pohodne površine): čim večji delež zelenih streh, čim večji delež zelenih površin, utrjevanje površin na način (tlakovanje v peščeno podlago brez cementa s čim večjimi fugami, ki so peščene ali zarasle z vegetacijo) in z materiali (pesek, tlak, prod), ki omogočajo čim večjo propustnost (ponikanje) teh površin vendar ob upoštevanju specifičnosti kmetijske dejavnosti in temu primernih načinov obdelave talnih površin. Odvajanje padavinskih vod s prometnih površin mora prav tako potekati preko zadrževalnikov. Združevanje zadrževalnikov oz. gradnja skupnih zadrževalnikom ali celo uporaba ponikovalnega polja kot zadrževalnika je dopustna a mora biti računsko dokazljiva in izvedljiva.
 - Posebno pozorno je potrebno posvetiti urejanju ločevanja čistih in onesnaženih padavinskih vod na območju kmetijske dejavnosti. Na območju oziroma površinah, kjer se bodo eventualno zbirale, skladiščile, prečrpavale ali pretakale okolju škodljive snovi, morajo rešitve preprečevati neposredno izpiranje in otekanje škodljivih snovi v površinske vode ali v tla. Na območju morajo biti predvideni standardizirani lovci olj v skladu z veljavnimi predpisi.
 - Tehnološke odpadne vode iz hlevov je potrebno zbirati v vodotesnih lovilnih bazenih in jih odvažati na za to pooblaščen čistilni napravi.
 - Celotna kanalizacija mora biti izvedena v vodotesni izvedbi ter ob upoštevanju vseh veljavnih predpisov, ki veljajo za to območje ter predpisov s področja varstva okolja ter ob upoštevanju smernic s področja upravljanja z vodami.
- (8) Ravnanje z odpadki:
- Ravnanje z odpadki je potrebno izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Vsako območje urejanja mora imeti zasnovan celovit sistem ravnanja z odpadki, ki omogoča ločeno zbiranje odpadkov, prilagojeno na količine in vrste odpadkov glede na dejavnost.
 - Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno v kontejnerjih na določenih mestih in odvažati na deponijo oziroma v predelavo. Posode za zbiranje odpadkov bodo tipske. Nameščene morajo biti znotraj območja posameznega območja urejanja, načelom v objektih.
 - Vse ostale odpadke, kot so sekundarne surovine in druge nenevarne odpadke zbira na ustrezen način vsaka dejavnost znotraj svojega območja urejanja, stanovanjski objekti pa skladno z občinskimi predpisi.
 - Eventualne nevarne odpadke je potrebno oddajati pooblaščenim zbiralcem in jih ni dovoljeno začasno skladiščiti zunaj objektov.

- Odpadke, ki nastajajo na območju kmetije je potrebno ločevati, zbirati, skladiščiti in oddajati skladno z Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11).
- (9) Ravnanje z odpadki v fazi gradnje:
- Izvajalec del mora ravnati z odpadki, ki bodo nastajali med gradnjo, v skladu z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08), ki določa obvezna ravnanja z odpadki, ki nastanejo zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta, Uredbe o odpadkih (Ur. l. RS, št. 103/11) oziroma izdelanega Načrta gospodarjenja z gradbenimi odpadki.
 - Če gradbenih odpadkov ni mogoče začasno skladiščiti na gradbišču ali na območju objekta, v katerem se izvajajo gradbena dela, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču, ali ob gradbišču, ali ob objektu, kjer se izvajajo gradbena dela, in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez prekladanja,
 - Investitor lahko začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor eno leto. Začasno skladiščenje gradbenih odpadkov lahko investitor zagotovi tudi na drugem gradbišču, kjer je kot investitor odgovoren za ravnanje z gradbenimi odpadki, ali na drugem kraju, urejenem za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov.
- (10) Daljinsko ogrevanje na območju ni predvideno. Novi objekti ali nove dejavnosti se lahko ogrevajo individualno skladno z veljavno zakonodajo in obstoječim načinom ogrevanja. Dopustna je tudi uporaba alternativnih virov ogrevanja.
- (11) Oskrba z električno energijo:
- Zasnova oskrbe z električno energijo mora biti izveden skladno z izdelano idejno zasnovo, ki je sestavni del tega OPPN (Nova gradnja hleva za rejo piščancev, Idejna zasnova elektrifikacije, ELTIPLAN d.o.o., št. projekta 221/2017-NN, 2017).
 - Energija za napajanje predvidenih objektov v območju OPPN je po podatkih Elektro Celje na razpolago na nizkonapetostnih zbiralnicah obstoječe TP Založe Satler, ki jo je potrebno pred priključitvijo objektov preurediti iz nizkonapetostne zbiralnice v TP.
 - Trasa NN priključnega voda za kmetijo Satler bo poteka od točke priključitve v TP Založe Satler do nove priključno merilne omarice na zahodni fasadi predvidenega perutninskega hlevu z oznako HP1 skladno z grafičnim prikazom. V njej bodo nameščena vsa potrebna merilna mesta.
 - Po izgradnji novega NN podzemnega priključnega voda se odstrani obstoječa priključna omarica na fasadi in del NN nadzemnega voda. Tudi vsi obstoječi zračni napajalni vodi znotraj kmetije se preuredijo v podzemno izvedbo.
- (12) Komunikacijsko omrežje ni predvideno a je dopustno skladno z določili tega odloka.

16. člen

Tolerance pri urejanju infrastrukture

- (1) Pri projektiranju in izvedbi infrastrukturnega omrežja so za zagotovitev optimalnih rešitev dopustne smiselne in utemeljene tolerance v poteku trase in njih dimenzioniranju, ki pa morajo biti skladne z ureditvijo območja in usklajene z upravitelji posameznih vodov in upravitelji prostora.
- (2) Izjemoma je možno voditi infrastrukturo izven območja glavnih, pomožnih in rezervnih infrastrukturnih koridorjev vendar je potrebno pri tem upoštevati zasnovo območja in voditi infrastrukturo tako, da ne omejuje drugih posegov.
- (3) Novo infrastrukturno omrežje je možno izvajati fazno z ohranjanjem in obnovo obstoječih objektov in naprav do izgradnje novih. V ta namen je možno nameščanje začasnih objektov in naprav vendar tako, da ne ovirajo načrtovanega novega omrežja.
- (4) Tolerance so možne znotraj zahtev upravljavcev ali v soglasju z njim ter skladno z zasnovo ureditve tako, da ne onemogočajo njene uresničitve.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

17. člen

- (1) Na območju OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine. V bližini je stavbna dediščina, Javčnikova kapelica (EŠD 27816), ki leži na obravnavani parceli 175/1, k.o. Založe vendar izven območja OPPN.

- (2) Za območje arheoloških ostalin veljajo splošna zakonska določila v zvezi s strokovnim nadzor nad vsemi gradbenimi posegi, kjer niso bile predhodno opravljene arheološke raziskave ter načinom ravnanja v primeru odkritja arheoloških ostali.
- (3) Če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, mora najditelj, lastnik zemljišča ali drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke (26. člen ZVKD-1). V primeru najdbe arheološke ostaline mora investitor za predmetni poseg pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine, ki ga izda minister (31. člen ZVKD-1).
- (4) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko ZVKDS to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline (27. člen ZVKD-1).

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

18. člen

Splošne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

- (1) Potrebne rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave so vključene v zasnovi celotne ureditve in posameznih vsebinskih sklopov znotraj njih s ciljem zagotavljanja okoljske varnosti obstoječih in novih ureditev (varovanja tal, vode,... okolja kot celote). Z uveljavljanjem ustreznih urbanističnih parametrov se lahko zagotavljanja tudi upoštevanja tehnični predpisov načrtovanja, ki izhajajo iz zahtev varovanja okolja in naravnih virov. Območje je zaradi lege sredi kmetijskih zemljišč in na robu gozdnih zemljišč posebno občutljivo.
- (2) Za vse posege in ukrepe velja, da morajo zagotavljati ustrezne pogoje bivanja v širši okolici, ustrezne delovne pogoje in varnost v prometu. To pomeni, da morajo odpravljati negativne vplive obstoječih ureditev in delovati preventivno za bodoče posege.
- (3) Znotraj območja se lahko umeščajo samo tiste dejavnosti, ki so za okolje sprejemljive. Vsa tehnologija znotraj območja mora biti zasnovana tako, da zagotavlja največjo možno celovito varovanje okolja. Pri vseh posegih so dopustne tolerance v smislu izboljšanja odnosa do okolja.
- (4) Za zagotavljanje varstva okolja se upoštevajo vse zahteve nosilcev urejanja prostora ter veljavna okoljska in prostorska zakonodaja. Pri tem velja načelo pozitivne naklonjenosti okoljski zakonodaji in želja po doseganju še boljših rezultatov v zvezi z varovanjem okolja.

19. člen

Varstvo pred hrupom, varstvo zraka in varstvo tal

- (1) Za varovane pred hrupom veljajo naslednja določila:
 - V skladu z Uredbo o mejnih vrednostnih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) je območje uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom. Med gradnjo in med obratovanjem načrtovane dejavnosti je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene predpisane vrednosti ne bodo presežene.
 - Vsi objekti morajo biti grajeni tako, da v notranjosti zagotavljajo varstvo pred hrupom iz okolice in hkrati tako, da preprečujejo širjenja hrupa svoje dejavnosti v okolico.
 - V fazi gradnje lahko delo poteka samo podnevi, v času med 7.00 in 18.00 uro. V kolikor meritve pokažejo prekrščitve dovoljenih ravni hrupa pa je potrebno delovni čas gradnje še bolj omejiti.
- (2) Izpusti v ozračje, ne smejo presegati predpisanih mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavno zakonodajo. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno dosledno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva zraka.
- (3) Pri gradnji in izvajanju dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo naj se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter odtekanje vod v

podtalnico. Med gradnjo in med obratovanjem dejavnosti, ki uporabljajo stroje in drugo mehanizacijo je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo za področje varstva prsti. Neoporečno plodno zemljo, ki se odstrani pred gradnjo objektov ter prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture je potrebno takoj uporabiti kot plodno zemljo. V kolikor jo je potrebno deponirati mora biti to izvedeno tako, da se ohranijo njene kvalitete. Paziti je potrebno, da se ne mešata živica in mrtvica ter da se neoporečna zemlja ne onesaži.

20. člen

Usmeritve za področje upravljanja z vodami

- (1) Poseben poudarek mora biti na urejanju odprtih površin še posebno na območju kmetijske dejavnosti, predvsem v smislu čim kvalitetnejšega ravnanja s padavinskimi vodami in v tej povezavi tudi zagotavljati čim večji delež zelenih površin.
- (2) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod morajo biti načrtovane skladno z veljavnimi zakoni in podzakonskimi akti s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizaciji (uradni list RS, št. 47/05 ter spremembe in dopolnitve 47/05).
- (3) Padavinske vode z obravnavanega območja (streh, utrjenih površin,...) je treba prioriteto ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Možnost ponikanja mora biti računsko dokazana in razvidna iz zaključkov geološkega poročila. V kolikor ponikanje ni mogoče, je treba odpadne padavinske vode kontrolirano odvajati v najbližjo grapo ali površinski odvodnik
- (4) Odvajanje padavinskih odpadnih voda z območja (s strešnih in utrjenih zunanjih površin) je treba predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02) tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni dotok padavinske vode z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje voda pred končnim iztokom v površinski odvodnik (zatravitev, ponikanje, travne plosče ali tlakovci utrjenih površin, vodni zadrževalniki na kanalizaciji).
- (5) Pri načrtovanju hlevov je potrebno upoštevati Uredbo o varstvu voda pred onesaženjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13 in 22/15) in uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04-ZVO-1).
- (6) Pri izvedbi gnojišč in zbiralnih bazenov za odpadno tehnološko vodo mora biti uporabljen nepropusten beton in zagotovljena popolna vodotesnost na stikih
- (7) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

21. člen

Ohranjanje naravne vrednote in biotske raznovrstnosti

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. V neposredni bližini, vzhodno od območja, vendar izven območja OPPN, je območje in naravna vrednota Ponikovski Kras.
- (2) V OPN Polzela je območje opredeljeno kot območje pričakovanih naravnih vrednot.
- (3) Biotsko okolje ni raznovrstno saj je del velikega kmetijskega območja. Zato je dolgoročno zelo pomembno, da se v območju pojavi čim več rastlinja/vegetacije ter da se dosledno upoštevajo zahteve po uporabi avtohtonih rastlinskih vrst in se ne dopušča vnašanje tujerodnih vrst.

VII. NAČIN, VRSTA IN NAMEN PRENOVE NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

22. člen

- (1) Način, vrsta in namen prenove obravnavnega območja s kulturnega, okoljskega, urbanističnega in arhitekturnega vidika, je opisano v predhodnih poglavjih. Vidik energetske prenove je pogojen z novo zakonodajo, ki za vse posege, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, zahteva ustrezne energetske izkaze.
- (2) Način prenove iz socialnega vidika je zasnova v smeri izboljšanja kvalitete delovnega okolja za dejavnosti znotraj območja in izboljšanje razvojnih možnosti obstoječe kmetije.
- (3) Način prenove območja z gospodarskega vidika je odvisen od lastnikov zemljišč, od Občine Polzela kot glavnega nosilca urejanja prostora ter od drugih nosilcev urejanja prostora in njihovem tvornem sodelovanju pri iskanju ustreznih rešitev.
- (4) Nosilci izvedbe prenove območja bodo investitorji, lastniki zemljišč, nosilci urejanja prostora in Občina Polzela.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

23. člen

- (1) Upoštevati je potrebno naravne omejitve, cono potresne ogroženosti, požarno ogroženost naravnega okolja in možnost razlivanja nevarnih snovi, ukrepe varstva pred požarom, zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje, zagotoviti odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila. V objektih, ki so določeni s predpisi, se gradijo zaklonišča, v vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče. Pri pripravi PGD dokumentacije je potrebno upoštevati resorno zakonodajo.
- (2) Pri načrtovanju s tem OPPN predvidenih posegov se v fazi izdelave PGD dokumentacije izdelata tudi geološko poročilo, ki se obvezno upošteva pri projektiranju.
- (3) Za zaščito in reševanje pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je dovoljeno graditi ustrezne varovalne objekte (zaklonišča) skladno z veljavno zakonodajo.
- (4) Naravne omejitve/ocena stanja za obravnavano območje:
 - Območje ni opredeljeno kot območje pomembnejše podtalnice, se ne nahaja v območju vodovarstvenega pasu vodnih virov in ni poplavno ogroženo
 - Območje je erozijsko ogroženo.
 - Območje je uvrščeno v 3. (4.) razred potresne ogroženosti, intenziteta EMS VII (VIII), pospešek EC 8 je $a/a_g = 0,150$ – predvidena kategorija tal je A. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo potresno odporno gradnjo.
 - Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna.
- (5) Varovalni pasovi in druga varovanja naravnih danosti in ustvarjenih razmer:
 - Na območju ni objektov kulturne dediščine so pa zavarovani objekti (kmetija, EŠD 26931) na njegovem vzhodnem robu.
 - Varstveni pas SN nadzemnega elektro voda (15 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas NN nadzemnega elektro voda (5 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas vodovoda (3 m od osi voda na vsako stran).
 - Varstveni pas lokalne ceste (6 m na vsako stran od zunanjšega roba cestnega sveta)
- (6) Po podatkih Direkcije RS za vode je območje erozijsko ogroženo. Za vse posege je potrebno izdelati geomehansko poročilo. Odvod padavinskih in drenažnih vod mora biti načrtovan in izveden tako, da ne bo nenadzorovanega odvajanja vode po erozivnih zemljiščih in tako, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišč. Vsi posegi morajo biti načrtovani skladno z 87. členom Zakona o vodah, ki določa erozijska območja in omejuje ali prepoveduje posege na teh območjih.

- (7) Požarna ogroženost naravnega okolja je majhna. Zaradi narave dejavnosti pa je nevarnost požara večja kot v bivalnih okoljih. S tem OPPN so predvideni ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti, ki jih je pri podrobnejšem načrtovanju in izvajanju posegov potrebno upoštevati:
- Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.
 - V objektih je potrebno namestiti ustrezne protipožarne naprave in sredstva.
 - Zagotavljati je potrebno varen umik ljudi in premoženja. Tak umik je, seveda odvisno od mesta požara možen izven območja OPPN na zelene in utrjene površine izven dosega požara oz. iz območja v smeri proti kmetijskim površinam proti severu, vzhodu in jugu.
 - Z ustrezno razmestitvijo objektov in z odmiki med njimi se morajo ustvarjati pogoji za požarno ločitev objektov. Z ustreznim odmikom se zagotavljajo pogoji za omejevanja širjenja požara na sosednja poselitvena območja.
 - Pri projektiranju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom
 - Načrtovano je vodovodno in hidrantno omrežje z zagotovljeno zadostno količino vode za gašenje požarov skladno s predpisi, ki urejajo požarno varnost. Za zagotovitev požarne varnosti na območju je možno kot dodatno požarno vodo uporabiti padavinsko vodo iz zadrževalnikov.
 - Požarna varnost objektov je zagotovljena z dovozi za intervencijska vozila po obstoječih cestah in kolovozih. Znotraj območja morajo biti zagotovljene zadostne delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila.
 - Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (8) Poleg nevarnosti razlitja nevarnih snovi na prometnih in manipulacijskih površinah območja obstaja tudi nevarnost razlitja snovi v objektih, kar je potrebno opredeliti v PGD dokumentaciji in temu prilagodi način gradnje ter ravnanja s tovrstnimi snovmi.
- (9) Sistem urgentnih poti ni posebej zasnovan. Kot urgentne poti se uporabljajo vse prometne in druge utrjene površine po potrebi pa tudi kmetijske površine.
- (10) Za varovanje človeka se upoštevajo vse zahteve, ki izhajajo iz pravic varstva pri delu.

IX. NAČRT PARCELACIJE

24. člen

- (1) (Območje namenjeno gradnji je identično meji tega OPPN, ki je opredeljena v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.
- (2) Načrt parcelacije s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin je prikazan v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.
- (3) Lokacija novo načrtovanih objektov je določena z urbanističnimi elementi ter z izhodiščnimi zakoličenimi točkami in kotiranjem, kar je prikazano v grafičnih prilogah iz 1. člena tega odloka.

X. ETAPNOST / FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

25. člen

- (1) Faznost je lahko poljubna a naj bo vsaka faza funkcionalno in tehnološko zaključena celota.

XI. VELIKOST DOPUSTNIH OSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

26. člen

- (1) Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev je opisana v predhodnih členih. Dodatne tolerance so samo v smislu prilagajanja stanju na terenu in zahtevam nosilcev urejena prostora.

- (2) Za vse v odloku natančno navedene zakone, uredbe, pravilnike, odloke in druge veljavne predpisi velja, da v primeru njihove spremembe velja smiselno tolmačenje v tem odloku navedenih zahtev skladno s konkretno spremembo.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

27. člen

- (1) Veljavnost OPPN Kmetija Satler bo prenehala po uresničitvi vseh predvidenih posegov oz. takrat, ko bodo določila tega OPPN nerazumno omejevala nadaljnji razvoj območja oz. do preklica.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

- (1) Vsi posegi morajo biti izvedeni skladno s tem OPPN tako, da zagotavljajo celovitost posega.
- (2) Za izvajanje tega OPPN je obvezno sodelovanje štirih subjektov: investitorjev, lastnikov zemljišč, nosilcev urejanja prostora in Občine Polzela.
- (3) Pri izdelavi potrebnih idejnih projektov in izvedbenih projektov je potrebno zahteve tega OPPN v celoti upoštevati. Sprejemljive so tolerance v smislu izboljšanja kakovosti okolja razen, če ni s tem odlokom drugače predpisano.
- (4) Za nadaljnje urejanje skladno s tem OPPN je potrebno izdelati vse v tem aktu predvidene idejne in izvedbene ter vse zakonsko potrebne dokumente.
- (5) Vsi projekti morajo upoštevati vse pogoje pristojnih organov in organizacij, ki so izdala smernice in mnenja k temu aktu ter vse zahteve in pogoje tega akta. Ti pogoji morajo biti realizirani v vseh izvedbenih projektih.
- (6) Z uveljavitvijo tega odloka mora skladno s 3ea. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih Občina Polzela ob prvi spremembi OPN spremembe nastale z uveljavitvijo tega OPPN, vnesti v OPN po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.
- (7) OPPN je na vpogled pri pristojnem občinskem organu v Občini Polzela in na UE Žalec.
- (8) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

29. člen

- (1) (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Št.:.....
Datum:.....

Župan Občine Polzela
Jože KUŽNIK

D. POGLAVJE

PRILOGE

12 Polzela - URADNE OBJAVE, št. 2/2017 z dne, 24. 2. 2017

2
2017

Na podlagi 3.a člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2. točke 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO) in 24. alineje 2. odstavka 15. člena Statuta Občine Polzela (Polzela, poročevalec Občine Polzela - Uradne objave, št. 4/16) je Občinski svet Občine Polzela na 16. redni seji 14. 2. 2017 sprejel naslednji

SKLEP o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako »Kmetija Satler«

1. člen

(predmet sklepa)

S tem sklepom se začne postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za kmetijski objekt - perutninsko farmo z oznako v delu enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RPG L O brez spremembe namenske rabe.

2. člen

(ocena stanja in razlogi za sprejem)

Območje kmetije je na podlagi veljavnega OPN opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj enote urejanja prostora z oznako EUP 25 RPG LO, namenska raba je območje kmetij z oznako Aa.

Obstoječe območje kmetije je v celoti pozidano. V smislu razvoja kmetije namerava lastnik v letu 2017 pristopiti k izgradnji novega gospodarskega objekta - hleva tlorisne velikosti cca 20,00 m x 70,00 m za namene vzreje perutnine. Navedeni objekt namerava locirati v sklop obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva, delno na mestu obstoječega dotrajanega objekta na parc. št. 175/1 in delno na parc. št. 174 v k. o. 993 Založe, kjer je namenska raba zemljišča K1 - najboljša kmetijska zemljišča.

Ker gre v tem primeru za kmetijo, ki ureja kmetijstvo, in je 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 - ZSVRPre-C, 101/13 - ZI-PRSI415, 44/14 - ORZPIZ206, 85/14 - ZUJF-B, 95/14 - ZUJF-C, 90/15 - ZIUPTD in 102/15), poseg pa ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, bo s tem OPPN predvidena gradnja kmetijskega objekta na kmetijskem zemljišču.

3. člen

(območje OPPN)

Območje OPPN je kmetijski prostor v Založah v katastrski občini Založe, leži na vzhodnem delu kmetije Satler-Jajčnik.

Obravnavano območje obsega zemljišče s parc. št. 174 v k. o. 993 Založe na površini cca 3580 m².

Območje OPPN se v fazi izdelave lahko spremeni.

4. člen

(način pridobitve strokovnih rešitev)

Podlaga za pripravo OPPN bo elaborat, ki ga bo pripravila Občina Polzela na podlagi prikaza stanja prostora in investicijske namere lastnika na območju urejanja.

5. člen

(nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice za načrtovane prostorske ureditve, in drugi udeleženci, ki bodo sodelovali pri pripravi OPPN)

1. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode,
2. Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje,
3. JKP, d. o. o., Žalec, Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec,
4. Občina Polzela, Malteška c. 28, 3313 Polzela,
5. Elektro Celje, Vrnčeva 2a, 3000 Celje,
6. Eles daljnovodi, Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v postopku priprave dokumenta izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

6. člen

(roki za pripravo OPPN)

Priprava dopolnjenega osnutka je predvidena en mesec po pridobitvi smernic nosilcev urejanja prostora. Sprejem predloga OPPN je predviden pet mesecev po začetku priprave OPPN. Upoštevanji so minimalni okvirni roki in sočasni postopki.

7. člen

(obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN)

Pripravo OPPN financirata občina in predlagatelj OPPN v deležu 50 : 50 investitor. Investitor je Občina Polzela, ki v ta namen sklene pogodbo z izvajalcem, ki izpolnjuje zakonite pogoje za prostorsko načrtovanje. Obveznosti predlagatelja se določijo z dogovorom o sodelovanju med Občino Polzela in predlagateljem.

8. člen

(objava in začetek veljavnosti)

Sklep začne veljati z dnem sprejema in se objavi v Polzelanu, poročevalcu Občine Polzela.

Polzela, 14. 2. 2017

Številka: 032-19/2014-9

Jože Kužnik
Župan

2.1.1.48. Predlog 226**Prikaz prostorskih rab**

Slika 8: Prikaz predloga na DOF in dejanski rabi MKGP (levo), veljavni podrobnejši namenski rabi prostora / veljavni OPN (sredina) ter podrobnejši namenski rabi v primeru uveljavitve predloga (desno).

Podatki o predlogu

Tabela 1: Podatki o predlogu

Dejanska raba		
Šifra	Opis	Površina (m ²)
1100	Njiva	7
1300	Trajni travnik	971
1600	Gozd	270
3000	Pozidano in sorodno zemljišče	1581
Podrobna namenska raba OPN		
Veljavna	Predlagana	Skupna velikost (m ²)
K1	Aa	2829
Podatki o zemljiških parcelah		
Deli parcel	k.o. 993 Založe	175/1, 175/4, 176

Opis predloga

Predlog obravnava širitev stavbišč za obstoječo kmetijo z namenom ažuriranja stanja kot tudi zagotovitve stavbnih površin za željeno širitev kmetije. Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih se izdeluje OPPN za spremembo osnovne namenske rabe za potrebe kmetije (predviden sprejem pred spremembo OPN). Povezano s predlogom 227.

² Piano, S., Šander, M., Strokovne podlage posegov v kmetijski prostor, dopolnitev 1, delovna faza, gradivo za dopolnitev mnenj kmetijske strokovne službe; Strokovne podlage za SD OPN Polzela; Atelje Piano, št. projekta AP/137/2016-SP/dopolnitev 1 – delovna faza, februar 2017.

2.1.1.49. Predlog 227

Prikaz prostorskih rab



Slika 9: Prikaz predloga na DOF in dejanski rabi MKGP (levo), veljavni podrobnejši namenski rabi prostora / veljavni OPN (sredina) ter podrobnejši namenski rabi v primeru uveljavitve predloga (desno).

Podatki o predlogu

Tabela 2: Podatki o predlogu

Dejanska raba		
Šifra	Opis	Površina (m2)
1100	Njiva	1070
1300	Trajni travnik	1738
3000	Pozidano in sorodno zemljišče	832
Podrobna namenska raba OPN		
Veljavna	Predlagana	Skupna velikost (m2)
K1	Aa	3640
Podatki o zemljiških parcelah		
Deli parcel	k.o. 993 Založe	174, 175/1, 175/3

Opis predloga

Predlog obravnava širitev stavbišč za obstoječo kmetijo z namenom ažuriranja stanja kot tudi zagotovitve stavbnih površin za zeleno širitev kmetije. Na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih se izdeluje OPPN za spremembo osnovne namenske rabe za potrebe kmetije (predviden sprejem pred spremembo OPN). Povezano s predlogom 226.

MNENJE STROKOVNIH SLUŽB K STROKOVNIM PODLAGAM ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITEV OPN POLZELA ZA PODROČJE KMETIJSTVA³
PRILOGA 3

Priloga 1:

OBRAZEC: UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ZA POTREBE KMETIJE

Občina POLZELA

VSEBINA	PODATKI
ZAP.ŠT.POSEGA	226 in 227
KMG-MID	100283466
PODATKI O KMETIJI:	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	26,37 ha kmetijskih zemljišč v uporabi, od tega je: 10,17ha njiv, 16,20 ha trajnih travnikov in 21 ha gozda.
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Ob oddaji zbirne vloge v letu 2016 so imeli 61,048 GVŽ. Imajo krave molznic in plemenskih telice različnih starosti . 448.800 l mleka.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Goveji hlev za krave molznice in plemenske telice proste reje, kozolec , staro gospodarsko poslopje ker so skladišča za krmo in stroje, koritasti silos , strojna linija za pripravo tal in spravilo pridelkov iz njiv in krme iz travnikov.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Na kmetiji živi in dela nosilec kmetije z družino in starši. Kmetija je usmerjena v prirejo mleka, zato je prioriteta zagotoviti ugodne pogoje za rejo krav molznic.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Kmetija nima dopolnilne dejavnosti
PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Načrtovani objekt je izgradnja piščančje farne v velikosti 1400m ² to je plan 226 . Plan 227 pa je že pozidana stanovanjska hiša.
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Kmetija je usmerjena izključno v prirejo mleka. Zaradi treh generacij na kmetiji iščejo še dodaten zaslužek z rejo piščancev. V primeru plana 227 pa je že pozidana stanovanjska hiša.

³ Jamnik, S., Škerbot, I., Vrisk, M., Utemeljenost posega na kmetijska zemljišča za potrebe kmetije, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Kmetijsko gozdarski zavod Celje, april 2017 (Mnenje se nanaša na strokovne podlage iz priloge 2).

- MNENJE O KMETISJKEM ZEMLJIŠČU, PREDLAGANEM ZA GRADNJO OBJEKTA	Predviden objekt bo lociran na parc. št.175/1, 175/4, 176, 174, 175/1175/3 vse K.O. Založe 993. Plan 226 ima jo parcele 2529 m² in imajo vse parcele 41 bonitetnih točk. Plan 227 zajema 3640 m² parcela 174 ima 52 bonitetnih točk in parcela 175/1 ima 41 bonitetnih točk, parcela 175/3 je 2429 m² pozidane.
- MNENJE O PREDLAGANEM POSEGU Z VIDIKA OBSTOJA IN NADALJNEGA RAZVOJA KMETIJE	Naše mnenje je, da je za razvojno strategijo kmetije bistvena tudi izgradnja piščančje farme in ureditev že obstoječe gradnje, zato sta predloga v celoti upravičena.

Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije
Kmetijsko gozdarski zavod Celje

Stanko JAMNIK, univ.dipl.inž.agr., direktor

Igor ŠKERBOT, univ.dipl.inž.agr.

Mira Vrisk, kmet. inž. , terenska kmetijska svetovalka , Izpostava Žalec

Datum: 12.4.2017



INVESTITOR:
Satler Franc, Založe 42, 3313 Polzela

Programska in idejna zasnova območja in objekta (ov) Hlev za rejo piščancev

maj, 2017

1.0 Opis območja

Ureditveno območje, ki se nanaša na Hlev za relo piščancev, obsega zemljišče z naslednjimi parcelnimi številkami: 174, 175/1 in 175/3, vse k.o. Založe.

Skupna površina obravnavanega območja znaša (okvirno)

2.0 Namembnost

Franc Satler je kot lastnik območja in že zgrajenih objektov kmetije Satler naročnik izdelave OPPN, na osnovi katerega bo na obravnavanem območju možna gradnja objektov, ki bodo zagotavljali razvojne možnosti kmetije s širitvijo obstoječih in uvajanjem novih dejavnosti kmetijske proizvodnje.

Eden od razvojnih ciljev kmetije je nova dejavnost reje piščancev (brojlerjev), za kar je predvidena gradnja objektov - hlevov za rejo piščancev s spremljajočimi tehničnimi in pomožnimi prostori ter ustrezno komunalno, energetska in prometna infrastrukturo.

Gradnja bi se izvajala fazno po funkcionalno zaključenih celotah skladno z realizacijo razvojnih ciljev investitorja.

3.0 Lega in zasnova objektov

Objekti območja, znotraj katerega se nahaja primerna lokacija za gradnjo Hlevov za rejo piščancev, imajo pretežno poudarjene gradbene linije v smeri SV-JZ, zato temu cilju sledimo tudi pri zasnovi novih objektov.

V I. fazi je predvidena gradnja enega objekta Hlev za rejo piščancev s tehničnimi prostori in kotlovnico na lesno biomaso z zalogovnikom za sekance, v II. fazi pa še enega enake kapacitete, lociranega vzporedno, ki se bo s toplotno energijo napajal iz iste kotlovnice. Medsebojni odmik obeh hlevov mora biti zadosten - odvisno od izbranega sistema prezračevanja objektov.

Objekt Hlev za rejo piščancev je pritlična stavba, zasnovana kot pravilni pravokotnik, ki obsega:

- hlevski del tlorisnih dimenzij (okvirno) 76,00 m x 19,00 m oz. 1444,00 m² zazidane površine
- servisni del (komunikacijski prostor in kotlovnico in zalogovnikom za sekance) tlorisnih dimenzij (okvirno) 17,00 m x 6,60 m oz. 112,20 m² zazidane površine.

Med SV in JZ delom predvidene lokacije objekta je višinska razlika v terenu, ki jo bo potrebno uskladiti z višinsko koto obstoječih utrjenih površin kmetijskih dvorišč.

Tlorisne in višinske gabarite objekta narekuje tehnološka oprema - krmilne in napajalne linije, ogrevanje, prezračevanje, hlajenje, osvetlitev - z vsemi pripadajočimi tehnološkimi sklopi za obratovanje hleva s kapaciteto cca 25 000 piščancev/vzrejni cikel. Letno se izvaja 6 vzrejnih ciklov. Optimalne stroške investicije in pogoje obratovanja zagotavlja objekt z naslednjimi notranjimi višinskimi gabariti nad koto 0,00 m:

⁴ Žohar, S., Programska in idejna zasnova območja in objekta (ov), Hlev za rejo piščancev; maj 2017.

- svetla višina hlevskega prostora ob obodnih stenah: 4,00 m
- naklon strehe (izvedba stropa "streha/strop"): 8-10 stopinj

Svetla višina objekta mora zagotavljati (ob izgnojevanju in pranju hleva ob menjavi ciklusa) možnost dviga tehnološke opreme pod strop na višino, da je možno čiščenje izvajati strojno (traktor nakladač). Ustrezna neto prostornina objekta, ki izhaja iz višinskih gabaritov prostora, omogoča racionalno dimenzioniranje prezračevanja in ogrevanja ter hlajenja hleva, kar posledično vpliva na stroške investicije in zagotavlja optimalne obratovalne stroške.

Komunikacijski prostor je namenjen namestitvi vitalne tehnološke opreme za obratovanje in upravljanje hleva vključno z avtomatskim nadzornim sistemom (nadzor krmljenja, porabe vode, nadzor razsvetljave, ventilacije, toplote, hlajenja, nadzor teže živali, alarmiranje ...).

Velikost kotlovnice in zalogovnika za sekance mora omogočati montažo strojne opreme ogrevanja tudi za II. fazo gradnje.

Do servisnih prostorov so izvedeni tudi vsi zunanji komunalni in energetske priključki objekta.

Zagotovljena mora biti osvetlitev bivalnega prostora živali z dnevno svetlobo - fiksna zasteklitev v obsegu min. 3% neto površine bivalnega prostora hleva.

Vhod v objekt za polnjenje in praznjenje hleva s piščanci je na vhodni JZ strani hleva, za izgnojevanje in vnos stelje pa služijo stranski vhodi, ki so istočasno požarni izhodi.

Ob SZ fasadi objekta sta predvidena dva silosa za hrano velikosti po cca 30 m³, montirana na temeljno ploščo in naslednja tehnološka oprema: rekuperator tlorisnih dimenzij cca 3,00 m x 6,00 m.

Gradnja objekta in tehnološka oprema mora biti skladna z evropskimi standardi in smernicami ter veljavnimi standardi v RS.

3.0 Konstrukcija in finalizacija objekta

Objekt bo temeljen s pasovni temelji oz. temeljno ploščo.

Nosilno konstrukcijo objekta predstavlja sistem horizontalnih in vertikalnih AB vezi, jeklena oz. lesena strešna konstrukcija ter zidane obodne in notranj nosilne stene. Fasada klasična, ometana, streha izvedena z izolacijskimi strešnimi paneli v ustrezni barvi po RAL-u.

Dopustna je tudi možnost montažne gradnje objekta (pasovni temelji oz. temeljna plošča, jeklena nosilna konstrukcija sten in strehe, fasada in streka izvedena z izolacijskimi paneli v ustrzni barvi po RAL-u) ali kombinacija klasične in montažne gradnje.

4.0 Prometna, komunalna in energetska infrastruktura

Za potrebe gradnje na obravnavanem območju je potrebno dograditi prometno, komunalno in energetske infrastrukturo.

Zasnova predvideva glavni dostop na območje na S strani z navezavo na obstoječo javno cesto in znotraj območja dostope do objektov za glavne in gospodarske vhode s poudarkom na dostopnosti večjih tovornih vozil ter požarne poti.

5.0 Tolerance

Pri opredelitvi zasnove in velikosti objektov ter zasnovi prometne, komunalne in energetske infrastrukture je potrebno dopustiti:

- odmike v tlorisnih in višinskih gabaritih objektov,
- nujna odstopanja, ki bi jih pogojevale tehnične in tehnološke rešitve za predvideno namembnost in faznost gradnje.

SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

PRILOGA 5

E. POGLAVJE**GRAFIČNI DEL**

1.0	IZSEK IZ KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKEGA PLANA OBČINE POLZELA S PRIKAZOM LEGE PROSTORSKE UREDITVE NA ŠIRŠEM OBMOČJU	
1.1	Legra v prostoru – širši prikaz (prikaz na DOF)	ni v merilu
1.2	Izris iz izvedbenega dela OPN – podrobnejša namenska raba	M 1 : 1000
2.0	OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM	
2.1	Obstoječa situacija na geodetskem posnetku z obstoječim parcelnim stanjem in obstoječo infrastrukturo	M 1 : 1000
2.3	Obstoječa namenska raba z inventarizacijo	ni v merilu
3.0	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJI OBMOČJI	
3.1	Prostorske omejitve obravnavanega območja	ni v merilu
4.0	UREDITVENA SITUACIJA (ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV)	
4.1	Ureditvena situacija	M 1 : 1000
4.2	Ureditvena situacija in namenska raba	M 1 : 1000
5.0	PRIKAZ UREDITEV POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO	
5.1	Obstoječa in načrtovana infrastruktura	M 1 : 1000
6.0	PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	
7.0	NACRT PARCELACHE	

Opomba: prečrtane vsebine bodo obdelane v nadaljnjih fazah.