



podjetje za projektiranje, urbanizem
visoke in nizke gradnje, inženiring
Britof 292, 4000 Kranj • www.mega.si
tel.: 04/23 428 20 • faks: 04/23 428 21

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

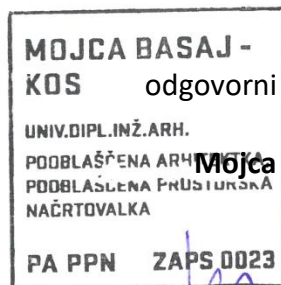
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA SAJOVIC ŽABNICA

pobudnik:

Franci Sajovic
Žabnica 6
4209 Žabnica

načrtovalec:

MEGA TEAM d.o.o.
Britof 292, 4000 Kranj



Mojca Basaj Kos u.d.i.a, ZAPS A-0023

pripravlja:

MESTA OBČINA KRANJ,
Slovenski trg 1, 4000 KRANJ

št. in datum:

16/21, julij 2021

1. PODLAGE ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA

Pobudo za pripravo OPPN je podal lastnik kmetije Franci Sajovic, Žabnica 6, 4209 Žabnica ker želi v neposredni bližini obstoječe kmetije zgraditi nov hlev. Za načrtovalca je izbral podjetje Mega team d.o.o. Britof.

Kmetija je usmerjena v prirejo mleka in pridelavo krompirja. Na kmetiji imajo hlev za govedo za 35 molznic, 35 telic in 6 telet. Letno priredijo 390 000 l mleka, prodajo 19 moških telet in 4 plemenske telice ter ok. 10 živali za zakol. Na njivah pridelujejo silažno koruzo, krompir ter nekaj zelenjadnic. Kmetija je dobro opremljena s strojnimi linijami. Kmetija spada med večje in uspešnejše govedorejske kmetije na Gorenjskem in ima naslednika Matjaža Sajovica.

Dosedanji hlev na sistem vezane reje je bil večkrat preurejen in dograjen, vendar so kljub temu bivalne razmere za živali v njem slabe in ne zagotavljajo ustreznih standardov, zato se je investitor odločil za gradnjo novega hleva za prosto rejo, v katerem bo lahko redil do 78 krav in do 60 plemenskih telic in telet. Nov hlev želi umestiti na zemljišče parc. št. 1926/1 k.o. Žabnica, ki se nahaja v neposredni bližini obstoječe kmetije.

Pravna podlaga za sprejem OPPN:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017)
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E, Uradni list RS, št. 27/16)

OPPN se pripravi po rednem postopku priprave OPPN v skladu s 118. in 119. členom Zakona o urejanju prostora.

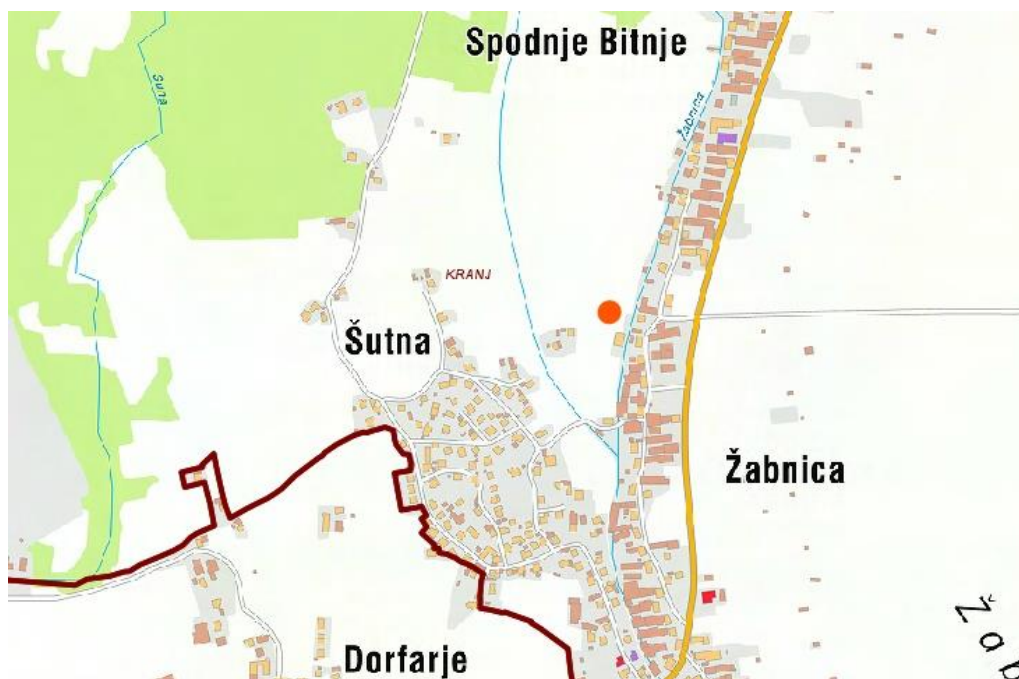
Pobudnik izpolnjuje pogoje iz 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih in sicer:

- da se lahko z OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, Skladišče za kmetijske pridelke je po enotni klasifikaciji uvrščeno med nestanovanjske kmetijske stavbe in sicer med 12712 - stavbe za rejo živali
- da se objekti 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, Predviden objekt se načrtuje v neposredni bližini kmetije.
- da je pobudnik oz. nosilec kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan. Pobudnik je nosilec kmetijskega gospodarstva KMG – MID: 100478193 ter ima urejeno pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

Veljavni prostorski akt in njegove usmeritve:

- Odlok o strateškem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 74/2014)
- Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 74/2014, 20/2017, 76/2019)

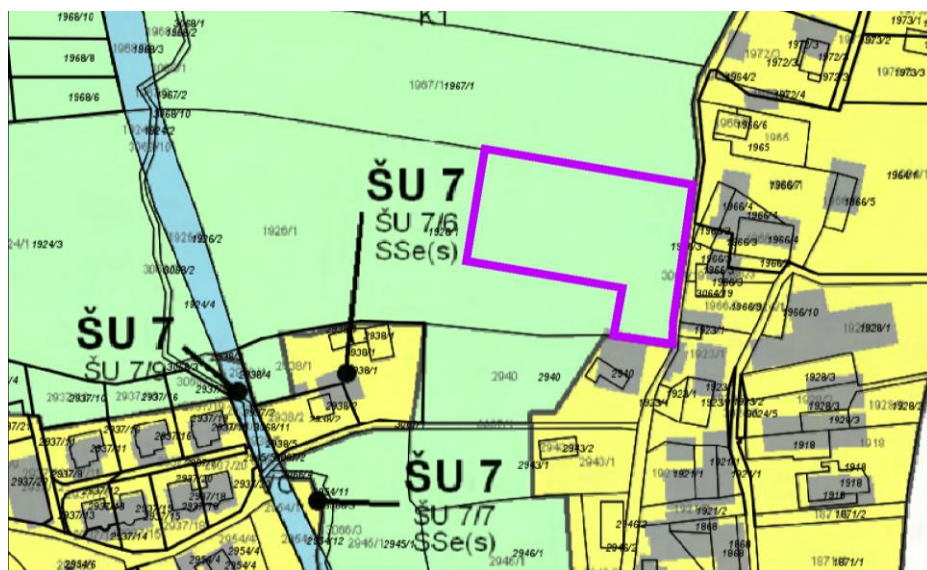
V strateškem delu OPN Občine Kranj je opredeljeno, da se podeželski prostor razvija kot večnamenski prostor, v katerem se prepletajo primarne dejavnosti z rekreacijskimi in drugimi združljivimi rabami. 32. člen določa, da se na območjih strnjenih kompleksov kmetijskih zemljišč Kranjsko – Sorškega polja ohranja intenzivna pridelava, da se uvaja ustrezne spodbude in ukrepe za zmanjšanje emisij v podtalno vodo in da se razvoj kmetijstva spodbuja z zagotavljanjem primernih možnosti (lega, dostopnost, prostorske možnosti za razvoj ipd.) za preselitev kmetij izven naselij ali na njihov rob, neposredno ob strnjena območja kmetijskih zemljišč.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru

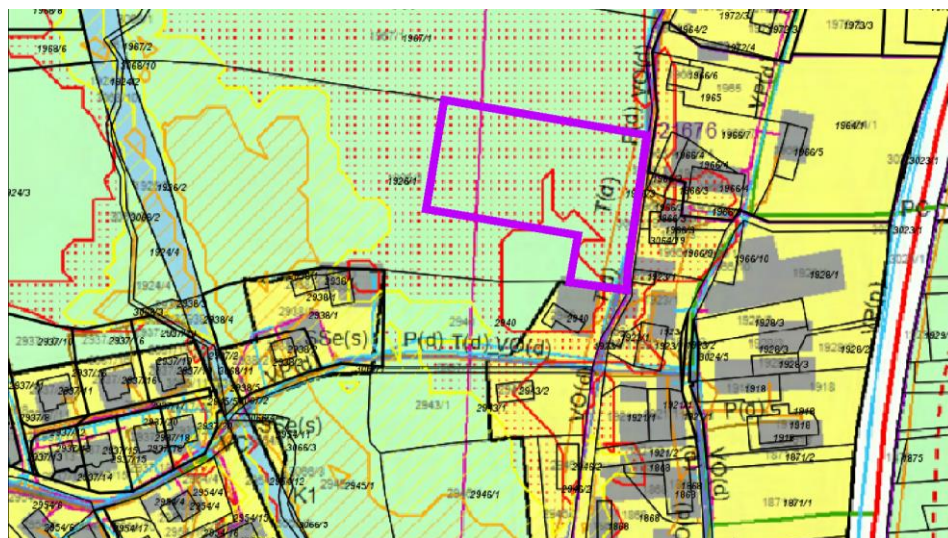
2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Obstoječa kmetija Sajovic se nahaja v vasi Žabnica. Služijo ji zemljišče s parc. št. 1923/1 v okviru katerih je zgrajena stanovanjska hiša, svinjak in drvarnica z garažo za kmetijsko mehanizacijo, zemljišče s parc. št. 2940, kjer stoji strojna lopa ter zemljišča s parc. št. 1928/1, 1928/2 in 1928/3, v okviru katerih je zgrajen hlev in skladišča za pridelke. Vse zemljišča so k.o. Žabnica. V IPN Mestne občine Kranj so zemljišča, v okviru katerih stoji obstoječa kmetija, uvrščena v EUP z oznako ŽA 6/4, v območje s podrobnejšo namensko rabo SK(k). Razpolagam pa tudi s sosednjimi zemljiščem parc. št. 1926/1 k.o. Žabnica, ki je uvrščeno v območje kmetijskih zemljišč z oznako K1.



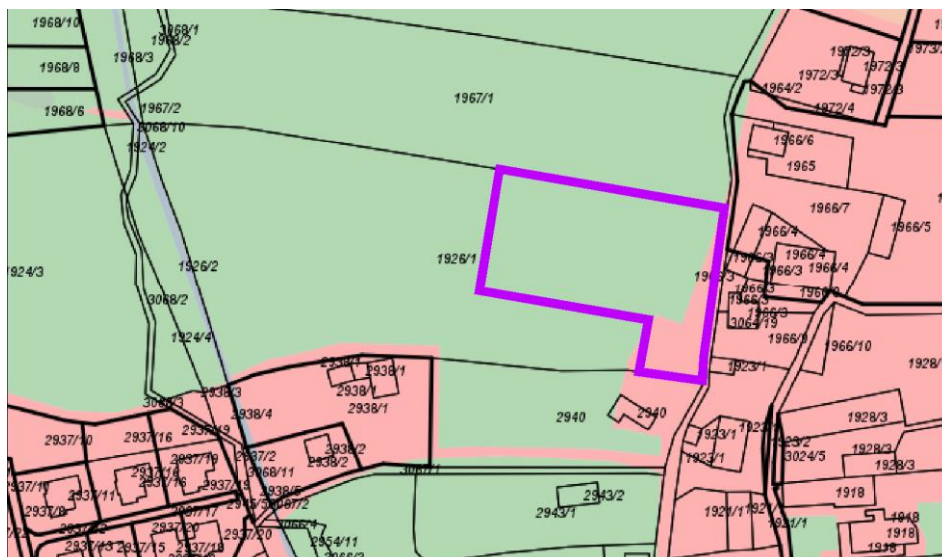
Slika 2: Prikaz namenske rabe

Ker je obstoječe stavbno zemljišče premajhno za gradnjo novega hleva oz. je pozidano do te mere, da predvidena gradnja v okviru stavbnih zemljišč ni možna, je potrebno pripraviti OPPN, ki bo predstavljal osnovo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo hleva v neposredni bližini obstoječe kmetije. Predvideno območje OPPN bo obsegalo del zemljišča parc. št. 1926/1 k.o. Žabnica, v izmeri cca. 3.470,00 m² in je prikazano v priloženi risbi.



Slika 3: Prikaz stanja prostora

Zemljišče parc. št. 1926/1 k.o. Žabnica je velikosti 13.825,00 m². Po dejanski rabi 94,5 % zemljišča predstavlja kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, 2,6 % poseljena zemljišča in 2,9 % zemljišče nedoločene rabe. 13.065 m² zemljišča je bonitete 50.

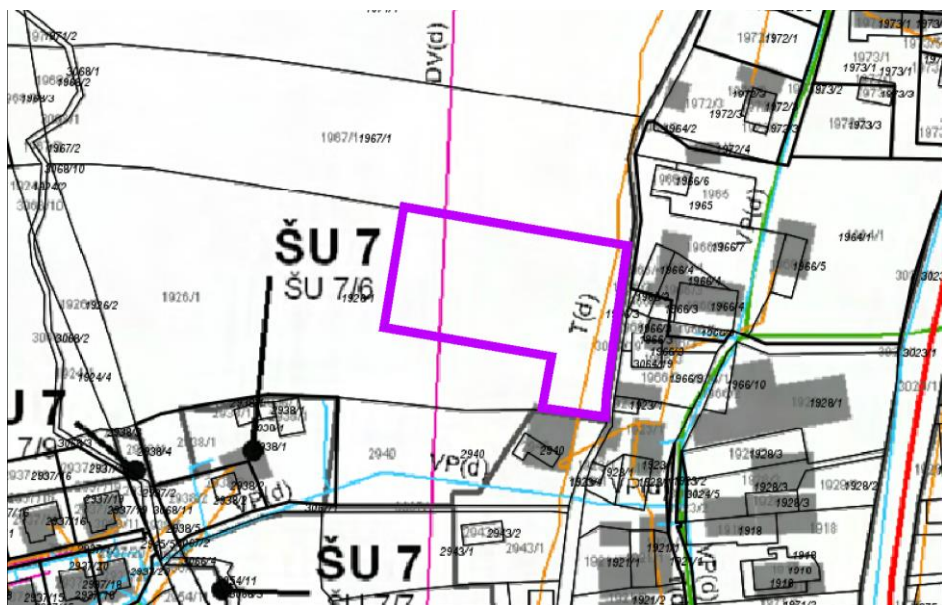


Slika 4: Prikaz dejanske rabe kmetijskih zemljišč

Gospodarska javna infrastruktura:

Območje vasi Žabnica je opremljeno s prometno, komunalno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo. Dovoz do načrtovanega objekta bo mogoč z južne strani, preko dvorišča kmetije, ki se navezuje na občinsko cesto z oznako 684881.

Objekt bo priključen na obstoječe električno in vodovodno omrežje. Komunalne odpadne vode v objektu ne bodo nastajale (ne bo sanitarij). Meteorne vode bodo speljane v ponikovalnico.



Slika 4: Grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture

Varstvo narave: Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območji, posebnih zavarovanih območji Natura 2000 ter ekološko posebnih območji.

Varstvo kulturne dediščine: Območje se ne nahaja v območju ali vplivnem območju varstva kulturne dediščine. V neposredni bližini ni registriranih enot kulturne dediščine.

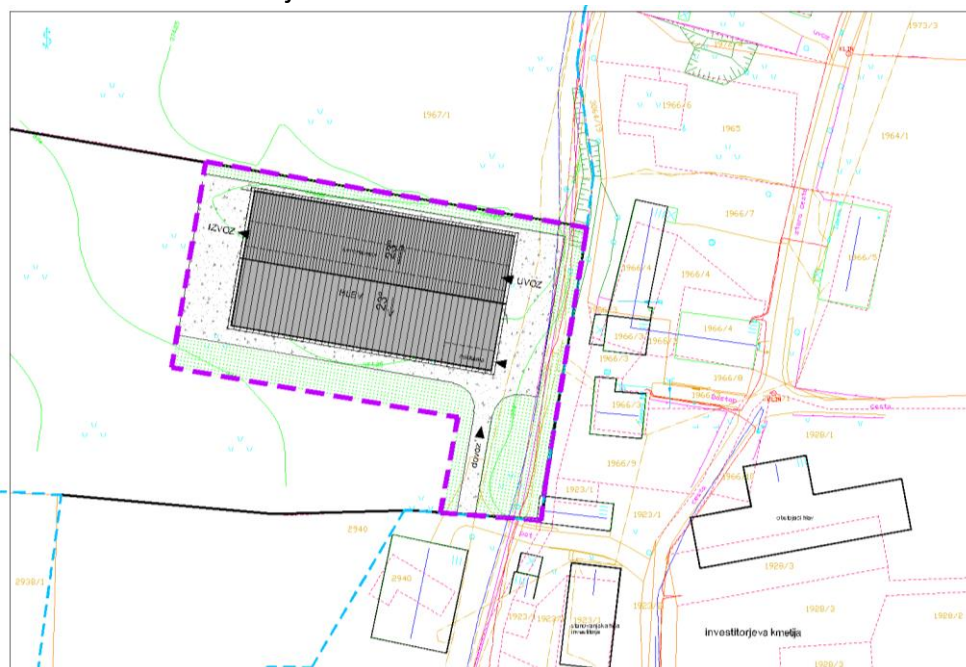
Varstvo voda: Obravnavano območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode. Zemljišče je delno poplavno ogroženo. Na Z obravnavano zemljišče meji na vodotok.

Varstvo gozdov: Obravnavano območje se nahaja izven območij, varovanih gozdov in gozdov s posebnim namenom.

3. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Ker je obstoječe stavbno zemljišče kmetije premajhno za gradnjo novega hleva oz. je pozidano do te mere, da predvidena gradnja v okviru stavbnih zemljišč ni možna, je gradnja hleva predvidena v neposredni bližini obstoječe kmetije, na zemljišču parc. št. 1926/1 k.o. Žabnica. Parcela na JV strani meji neposredno na stavbišča kmetije, na ostalih straneh pa meji na kmetijske površine. Predlagano zemljišče je zaradi lege tik ob stavbišču kmetije najprimernejša lokacija za postavitev novega hleva

Načrtuje se gradnja hleva za krave molznice in telice tlorisnih dimenzij cca. 52 m x 27 m. Višinski gabarit bo enoetažen tj. pritličje (P). Streha bo simetrična dvokapnica v naklonu cca. 23°, s slemenom v smeri daljše stranice.



Slika 5: Prikaz umestitve načrtovane prostorske ureditve

Natančnejša lega objekta in predvideni odmiki od posestnih meja so razvidni iz grafične priloge 2.

4. ELABORAT EKONOMIKE

Za predviden poseg **ne bo potrebna** dograditev ali novogradnja komunalne opreme oz. druge gospodarske javne infrastrukture, zato elaborata ekonomike ne bo potrebno izdelati.

ZAKLJUČEK

Poseg je predviden ob obstoječi kmetiji, na zemljišču, ki leži neposredno ob stavbnih zemljiščih kmetije kar pomeni, da izpolnjuje pogoj 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih tj. da se objekti najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva.

Predviden poseg bo omogočal povečanje staleža goveda in rejo živali v optimalnih pogojih ter olajšal vsakodnevno delo pri molži in oskrbi živine, s čimer bo pozitivno vplival na obstoj in razvoj kmetije, ki spada med večje in uspešnejše govedorejske kmetije na Gorenjskem in ima naslednika Matjaža Sajovica.

II: GRAFIČNI DEL IZHODIŠČ:

1. Izsek iz kartografskega dela izvedbenega dela IPN Kranj, s prikazom lege prostorske ureditve
2. Zazidalna situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objekta na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro

III. PRILOGE

- OBRAZEC : Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetije z dne 9.4.2021
- Dokazilo o sklenjenem obveznem pokojninskem in invalidskem zavarovanju