

Elaborat o dopustnosti širitve stavbnih zemljišč za širitev obstoječe proizvodne dejavnosti – VIIG d.o.o., Podbočje



Investitor:

VIIG d.o.o.

Dobrava 1a, 8321 Podbočje

Pripravljalavec:

Občina Krško

Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško

Izdelovalec elaborata:

M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje, arhitekturno projektiranje, notranja oprema in inženiring,

Mateja Sušin Brencce s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

Kraj in datum:

Artiče, februar 2013

(dopolnitev KD april 2013)

M MUNDUS, Mateja Sušin Brencce s.p.

prostorsko načrtovanje, arhitekturno projektiranje, notranja oprema in inženiring,
Artiče 54i, 8253 Artiče

Investitor:

VIIG d.o.o.

Dobrava 1a, 8321 Podbočje

Predstavnik investitorja:

Igor Vintar

Pripravljalavec:

Občina Krško

Cesta krških žrtev 14, 8270 Krško

Izdelovalec predhodne preveritve in obrazložitve:

M MUNDUS,

**prostorsko načrtovanje, arhitekturno projektiranje,
notranja oprema in inženiring,**

Mateja Sušin Brencce s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

št. tel.: 07/ 49 66 779

št. mobilnega tel.:041/ 386 572

e-mail:mateja.mundus@amis.net

Odgovorni predstavnik podjetja:

Mateja Sušin Brencce

Pooblaščen prostorski načrtovalec:

Mateja Sušin Brencce, univ. dipl. inž arh.

ZAPS A - 0928

Odgovorni projektant:

Sodelavci:

0 Vsebina

0 Vsebina	3
0.1 Seznam slik	4
0.2 Seznam prilog	4
0.3 Viri:	5
1 PREDMET ELABORATA	6
2 LOKACIJA	6
3 PREDHODNA PREVERITEV IN OBRAZLOŽITEV	8
3.1 PRAVNA PODLAGA	8
4 IZPOLNITEV POGOJEV IZ 1. ODSTAVKA 29. ČLENA ZPNačrta	8
4.1 Pogoj 1 – Funkcionalna zaokrožitev obstoječe pozidave	8
4.2 Pogoj 2 - Vrsta dejavnosti.....	9
4.2.1 Predstavitev obstoječe dejavnosti in njene rasti.....	9
4.3 Pogoj 3 - Poseben pravni režim	11
4.3.1 Kulturna dediščina	11
4.3.2 Ohranjanje narave	12
4.3.3 Varstvo voda	13
4.3.4 Ogroženost območja	13
4.4 Pogoj 4 - Velikost območja	14
4.4.1 Obrazložitev razvojne potrebe	15
4.5 Pogoj 5 – Ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.....	16
4.5.1 Veljavni prostorski akt – »plan«	17
4.5.2 Namenska raba zemljišč in varovanja.....	17
4.6 Sklepna ugotovitev	18
5 OBRAZLOŽITEV POSEGA S PODROČJA VARSTVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	19
5.1 Podatki o aglomeracijah, komasacijah, melioracijah	19
5.2 Poseg v koncept širitve naselja z vidika varovanja najboljših kmetijskih zemljišč	19
5.3 Vrednotenje variantnih rešitev za poseg.....	20
5.3.1 Preveritev obstoječih stavbnih prostih in nepozidanih površin	20
5.3.2 Preveritev omejitvenih dejavnikov.....	21
5.3.3 Vrednotenje variantnih rešitev za poseg	22
5.4 Sklepna ugotovitev	24
6 OBRAZLOŽITEV POSEGA S PODROČJA VARSTVA OKOLJA	25
6.1 Hrup.....	25
6.2 Zrak	25
6.3 Vode	25
6.4 Povzetek drugih vplivov na okolje	26
6.4.1 Vpliv na kmetijske površine.....	26
6.4.2 Vpliv na naravo	26
6.4.3 Vpliv na kulturno dediščino	26
6.4.4 Vpliv na zdravje ljudi	26
6.5 Sklepna ugotovitev	26
7 PREVERITEV OSTALIH PROSTORSKIH IN DRUGIH POGOJEV	27

7.1	Dostopnost:	27
7.2	Infrastrukturalna opremljenost:	27
7.3	Lastništvo:	27
7.4	Parcelacija:	27
8	POVZETEK	29
8.1	Sklepna ugotovitev	29

0.1 Seznam slik

Slika 1:	Območje širitve stavbnih zemljišč na orto foto	7
Slika 2:	Območje širitve stavbnih zemljišč in obstoječi kompleks	7
Slika 3:	Območje naselja - izsek iz »prostorskega plana«,	8
Slika 4:	Kompleks obstoječe dejavnosti	9
Slika 5:	Kompleks obstoječe dejavnosti	9
Slika 6:	Proizvodna dejavnost – kovinska galanterija	10
Slika 7:	Izsek iz registra kulturne dediščine (vir: http://evrd.situla.org/)	11
Slika 8:	Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja plazov	14
Slika 9:	Prikaz območja poplav v okolici širitve	14
Slika 10:	Prikaz območja širitve stavbnih zemljišč na parcelah po geodetskem posnetku	15
Slika 11:	Shema situacije – informativni prikaz	16
Slika 12:	Izsek iz grafike prostorskega plana – namenska raba prostora (PISO)	17
Slika 13:	Proste stavbne površine na vzhodu	21
Slika 14:	Proste stavbne površine na jugu	21
Slika 15:	Infrastrukturalna opremljenost območja	27
Slika 16:	Sprememba parcelnih meja	28

0.2 Seznam prilog

Priloga 1:	Gradbeno in uporabno dovoljenje obstoječih objektov	9
Priloga 2:	Območje širitve stavbnih zemljišč na geodetskem načrtu M1:500	16
Priloga 3:	Shema situacije M 1:500	16
Priloga 4:	Načrt parcel (Geodetska uprava)	16
Priloga 5:	Izsek iz kartografske dokumentacije prostorskega plana z območjem širitve M 1:500	17
Priloga 6:	Strokovna ocena obremenitve okolja s hrupom	25
Priloga 7:	Soglasje k pobudi za priključitev na lokalno cesto	27
Priloga 8:	Parcelacija zemljišč	28

0.3 Viri:

- PISO - Prostorsko informacijski sistem občin
<http://www.geoprostor.net/piso/>
- Atlas okolja
http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso
- Naravovarstveni atlas:
<http://www.naravovarstveni-atlas.si/ISN2KJ/>
- Register nepremične kulturne dediščine:
<http://giskds.situla.org/giskd/>

Pregled podatkov po virih iz dne 09.11.2012.

1 PREDMET ELABORATA

Zainteresiran investitor širitve proizvodne dejavnosti podjetje VIIG d.o.o. ima jasno opredeljen investicijski program, saj zaradi obsega del potrebuje dodatne proizvodne površine in tehnološko posodobitev, vendar mu območje stavbnih zemljišč, kot je določeno danes v »prostorskem planu« občine, to onemogoča.

Občina Krško vodi postopek priprave Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju »OPN«), ki bo opredeljeval prostorski razvoj in rabo zemljišč. Glede na fazo postopka priprave OPN-ja, po vseh predvidevanjih in primerih dobre prakse pa bo do sprejema OPN preteklo še kar nekaj, kar pa za investitorja pomeni omejitve in zaviranje njihovega razvoja.

29.člen zadnje spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012; v nadaljevanju »ZPNačrt«) dopušča širitve območja stavbnih zemljišč pod določenimi pogoji in po postopku, določenem v tem členu.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da na osnovi ZPNačrt-a na Občino poda pobudo za širitev stavbnih zemljišč do 5000m².

Kot je navedeno v zakonu, mora zainteresiran investitor podati pobudo Občinskemu svetu Občine Krško za sprejem sklepa o dopustnosti širitve območja stavbnih zemljišč.

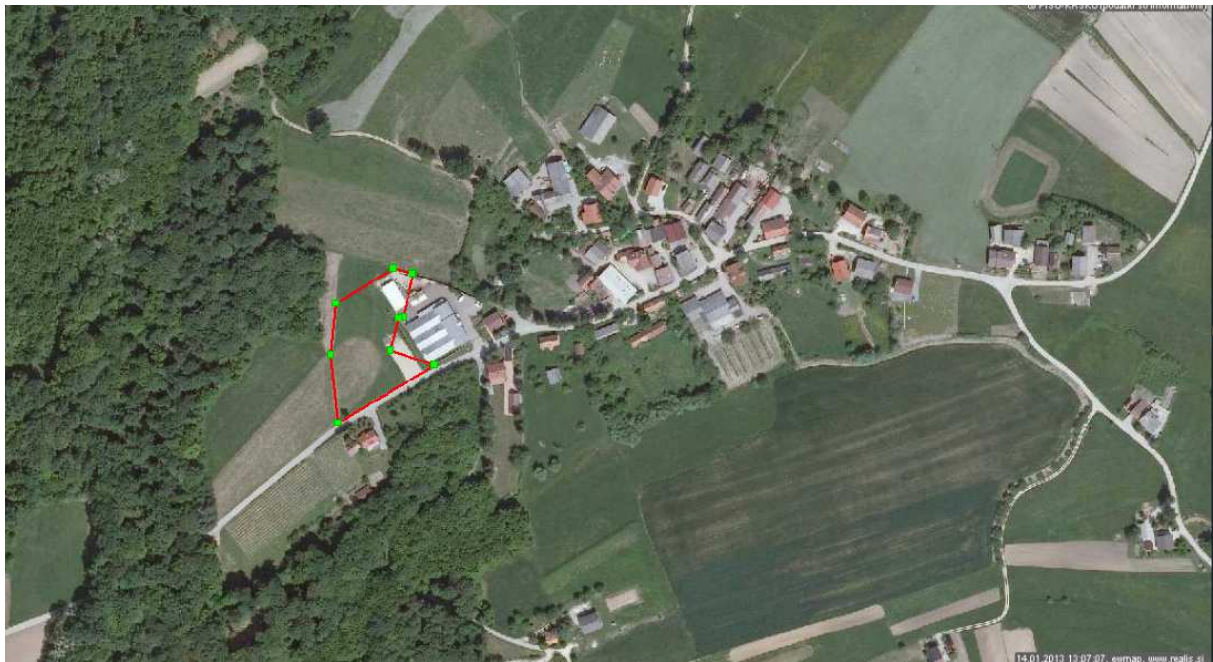
Predmet elaborata o dopustnosti širitve območja stavbnih zemljišč za širitev obstoječe proizvodne dejavnosti – VIIG d.o.o., Podbočje je preveritev zakonsko določenih pogojev in drugih prostorskih vsebin, ter obrazložitev dopustnosti.

2 LOKACIJA

Območja predlagane širitve stavbnih zemljišč zajema parcele št. 2837/274 in 2837/276 k.o. Podbočje in je v velikosti 4594m² površin.

Območje predlagano za širitev območja stavbnih zemljišč se nahaja na zahodnem robu naselja Dobrava ob Krki, neposredno ob obstoječi proizvodni dejavnosti podjetja VIIG d.o.o. na naslovu Dobrava ob Krki 1a.

Južno ob objektu poteka lokalna cesta. Zahodno in severno od objekta so kmetijske površine. Stanovanjski in kmetijski objekti, kakor tudi naselje Dobrava, se nahajajo vzhodno in južno od obstoječega poslovnega objekta. Najbližji objekt je lastnikova stanovanjska hiša, ki leži vzhodno od poslovnega objekta.



Slika 2: Območje širitve stavbnih zemljišč na orto foto



Slika 3: Območje širitve stavbnih zemljišč in obstoječi kompleks

Več o samem območju in velikosti v točki 4.4 in 4.4.1.

3 PREDHODNA PREVERITEV IN OBRAZLOŽITEV

3.1 PRAVNA PODLAGA

Širitev območja stavbnih zemljišč je možna na podlagi 29. člena spremembe ZPNačrta (57/2012), ki določa, v kakšnih primerih je dopustna manjša širitev območja stavbnih zemljišč in kakšen je postopek.

Občina lahko do uveljavitve občinskega prostorskega načrta vendar najpozneje do 1. januarja 2015 izjemoma dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, namenjene opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, turističnih ali športnih dejavnosti, če so izpolnjeni določeni pogoji, navedeni v istem členu.

4 IZPOLNITEV POGOJEV IZ 1. ODSTAVKA 29. ČLENA ZPNačrta

4.1 Pogoj 1 – Funkcionalna zaokrožitev obstoječe pozidave

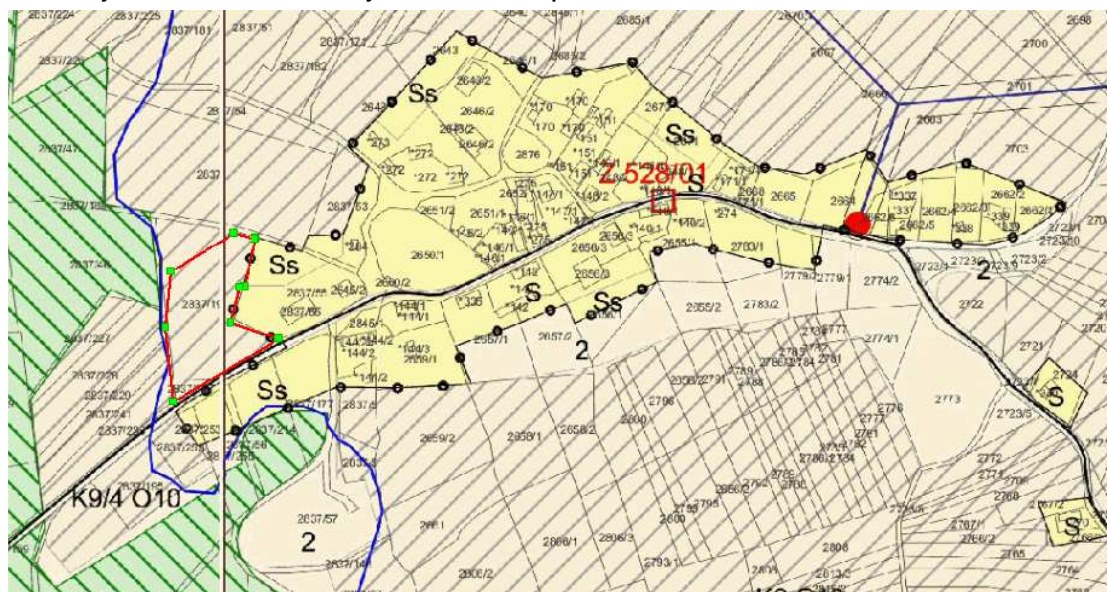
Pogoj iz 1. stavka 29. člena ZPNačrta:

»...izjemoma dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavlja funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave...«

Predlagana širitev stavbnih zemljišč izpolnjuje ta pogoj.

Na vzhodu meji območje za širitev stavbnih zemljišč na obstoječ kompleks podjetja VIIG d.o.o. S širitvijo stavbnih zemljišč se zaokrožuje obstoječe območje stavbnih zemljišč naselja Dobrava.

Primerjava variant širitve je navedena pod točko 5.3.3.



Slika 4: Območje naselja - izsek iz »prostorskega plana«, zaokrožitev obstoječe pozidave

4.2 Pogoj 2 - Vrsta dejavnosti

Pogoj iz prve alineje 29. člena ZPNačrta:

»-da so objekti, zaradi gradnje katerih se dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč, namenjeni opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, storitvenih, obrtnih, turističnih ali športnih dejavnosti,...«

Predlagana širitev stavbnih zemljišč izpolnjuje ta pogoj, ki se nanaša na vrsto dejavnosti. Gre za širitev obstoječe proizvodne dejavnosti.

Priloga 1: Gradbeno in uporabno dovoljenje obstoječih objektov



Slika 5: Kompleks obstoječe dejavnosti



Slika 6: Kompleks obstoječe dejavnosti

4.2.1 Predstavitev obstoječe dejavnosti in njene rasti

Podjetje VIIG d.o.o. je bilo ustanovljeno v letu 1992 in dejansko izhaja iz obrtne dejavnosti Kovinska galanterija Marjan Vintar, katerega začetki obrti segajo v leto 1978. Za opravljanje dejavnosti je investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-56/2002-310 iz dne 28.02.2002 za gradnjo poslovno proizvodnega objekta (uporabno dovoljenje št.351-102/2003 iz dne 14.05.2003) in kasneje za dozidavo proizvodnega objekta še gradbeno dovoljenje št. 351-241/2005 iz dne 13.12.2005 (uporabno dovoljenje 351-165/2006-8 iz dne 4.9.2006). Navedena dovoljenja so priložena k Elaboratu kot priloga št. 1.

V času od izdanih dovoljenj je bila izvedena parcelacija in je prišlo do spremembe parcelnih števil. Več podatkov o spremembah parcelnih št. v poglavju 7.4.- Parcelacija in v prilogi 8.

Osnovna in večinska dejavnost podjetja je proizvodnja lastnih proizvodov (vitli, reševalna nosila, reduktorji za pristaniška dvigala, ohišja za vijačne kompresorje, drugi kovinski proizvodi) ter v manjšem obsegu trgovanje s trgovskim blagom (vijačni kompresorji, sušilci za kompresorske postaje, oprema za kompresorske postaje, tlačne posode za kompresorske postaje) in prodaja storitev servisiranja naših proizvodov, kakor tudi prodaja storitev strojne obdelave (struženje, rezkanje, idr.)



Slika 7: Proizvodna dejavnost – kovinska galanterija

Podjetje VIIG d.o.o. je v dejavnosti kovinske industrije in med poslovnimi partnerji prepoznavno kot uspešno in hitro rastoče podjetje, ki trži lastne proizvode na številnih inozemskih tržiščih.

Podjetje VIIG d.o.o. dne 15.10.2012 zagotavlja zaposlitev 28 delavcem.

Na osnovi analiz tekočega poslovanja podjetje ugotavlja rast prihodkov tako in ocenjujejo, da bodo v letu 2012 realizirali skupaj prihodke v obsegu cca 2,922,000.00 EUR (indeks 2012/2011=111).

Z ozirom na zaključne letne razgovore s strateškimi kupci se v podjetju trenutno soočajo z največjim problemom prostorske stiske, saj se z enim izmed ključnih nemških kupcev dogovarjajo o možnostih povečanje obsega prodaje za cca 1,500,000.00 EUR letno.

Na osnovi analize možnosti prevzema navedenih pogodbenih obveznosti so ugotovili, da bi si za realno izvedbo morali zagotoviti v najkrajšem možnem času:

- povečanje proizvodnih površin
- investicijo v strojno opremo v ocenjeni vrednosti v višini od 900,000.00 do 1,000,000.00 EUR: 1x laserski rezalnik, 2x CNC krivilni stroj
- od 8 do 10 dodatnih zaposlitev.

Finančna sredstva za izvedbo investicije v gradnjo in v strojno opremo bi si zagotovili deloma iz virov lastnih sredstev, deloma pa iz naslova dolgoročnega kredita.

4.3 Pogoj 3 - Poseben pravni režim

Pogoj iz druge alineje 29. člena ZPNačrta:

»-da širitev območja stavbnih zemljišč bistveno ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim, razen v primerih, ko predvideni posegi niso v nasprotju s temi režimi,«

Predlagana širitev stavbnih zemljišč je skladna z navedenim zakonskim pogojem, saj se po pregledu navedenih pravnih režimov (kulturna dediščina, ohranjanje narave, varstvo voda, ogroženost območij) ugotavlja, da ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana ali ogrožena območja. Pregled posameznega pravnega režima sledi v nadaljevanju.

4.3.1 Kulturna dediščina

Področje varstva kulturne dediščine obravnava Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 16/2008, 123/2008, 8/2011, 30/2011 Odl.US: U-I-297/08-19, 90/2012.

Po pregledu javno dostopnih podatkih na:

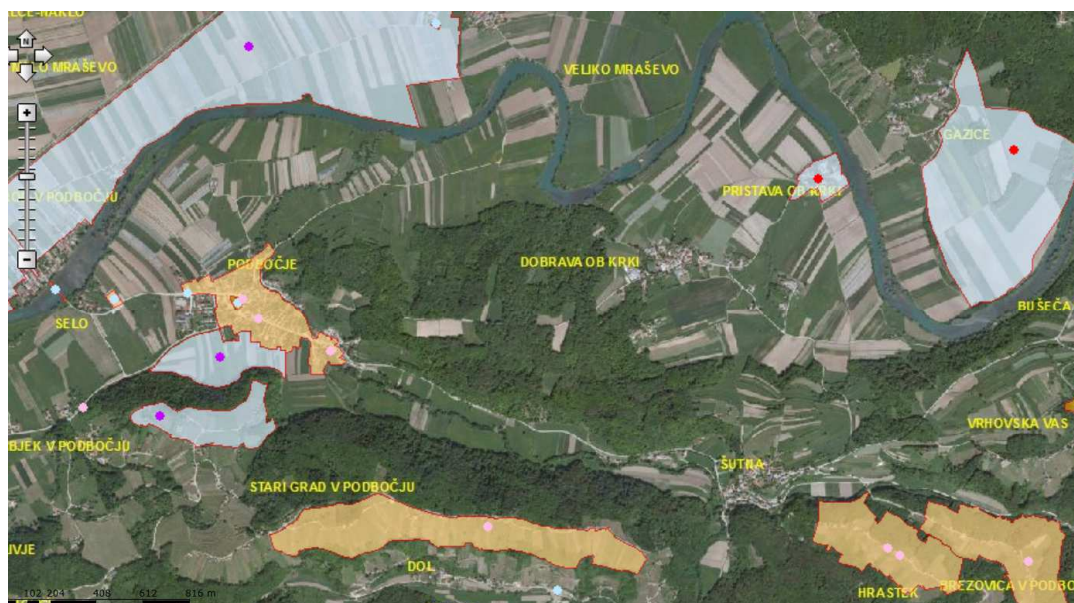
- PISO - Prostorsko informacijski sistem občin

<http://www.geoprostor.net/piso/> - kulturna dediščina in občinski prostorski planski dokument

- Register nepremične kulturne dediščine:

<http://giskds.situla.org/giskd/>

je ugotovljeno, da predlagana širitev ne posega v območje pravnega režima varovanja kulturne dediščine.



Slika 8: Izsek iz registra kulturne dediščine (vir: <http://evrd.situla.org/>)

Pregledani so naslednji režimi:

- NI razglašen nepremični spomenik
- NI vplivnega območja spomenika
- NI varstveno območje dediščine
- NI registrirano arheološko najdišče

Glede na podana navodila pristojnega ministrstva, je širitev presojana tudi z vidika »Splošnih smernic za načrtovanje občinskega prostorskega načrta in njegovih sprememb za področje varstva nepremične kulturne dediščine iz dne 28.01.2013.«

Smernice se nanašajo predvsem na območja, kjer velja varstvo pravnega režima kulturne dediščine, zato te vsebine niso predmetne za predlagano širitev. Ne glede na podane varstvene režime pa veljajo povsod splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin in sicer:

»- strokovni nadzor nad posegi

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

- odkritje arheološke ostaline

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ 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.«

Iz povzetega iz smernic sledi, da predlagana širitev ne zahteva dodatnih ukrepov varstva kulturne dediščine.

4.3.2 Ohranjanje narave

Področje ohranjanja narave obravnava Zakon o ohranjanju narave /ZON/, Ur.l. RS, št. 56/1999 (31/2000 popr.), 110/2002-ZGO-1, 119/2002, 22/2003-UPB1, 41/2004, 96/2004-UPB2, 61/2006-ZDru-1, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 117/2007 Odl.US: U-I-76/07-9, 32/2008 Odl.US: U-I-386/06-32, 8/2010-ZSKZ-B.

Po pregledu javno dostopnih podatkih na:

- Naravovarstveni atlas:

<http://www.naravovarstveni-atlas.si/ISN2KJ/>

- Atlas okolja

http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

je ugotovljeno, da predlagana širitev ne posega v območje pravnega režima ohranjanja narave.

Pregledani so naslednji režimi:

NE naravna vrednota

Pravilnik o določitvi naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 11/04, 70/06, 58/09 in 93/10)

NE Ekološko pomembna območja (EPO)

Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/2004)

NE Natura 2000

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Uradni list RS, št. 49/2004, 110/2004, 59/2007, 43/2008, 8/2012)

NE Zavarovana območja

Območje spremembe ne posega na območje naravnih vrednot, niti na ekološko pomembna območja, niti na območja Nature 2000, niti v zavarovana območja.

V grafiki »prostorskega« plana občine je sicer prikazano varovanje ND192 naravna dediščina, Gozd Dobrava pri Podbočju, Krajinski regijski park, vendar kot smo preverili tudi na pristojnem Zavodu, tega varovanja ni več.

Tudi v naravi na območju širitve ni gozda, temveč so njivske površine.

4.3.3 Varstvo voda

Področje ohranjanja narave obravnava Zakon o vodah /ZV-1/ Ur.l. RS, št. 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012.

Po pregledu javno dostopnih podatkih na Atlasu okolja (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso) je ugotovljeno, da predlagana širitev ne posega v območje pravnega režima varstva voda.

Pregledani so naslednji režimi:

NE VVO (vodovarstveno območje)

NE VT površinske

NE Poplavne vode

Območje se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

4.3.4 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju:

NE na poplavnem območju

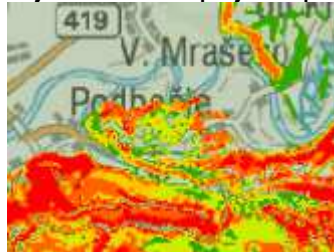
NE na erozijsko ogroženem območju

NE za plazljivem ali plazovitem območju.

Iz Atlasa okolja RS, ki prikazuje tudi verjetnost pojava plazov, ni možno razbrati ali je predmetna širitev potencialno uvrščena med ogrožena območja – t.j. območja plazovitosti in erozije. Podatek o verjetnosti pojava plazov je podan le v merilu 1:100001 (ali več) in ni definiran na parcelo natančno.

Po Prostorskem informacijskem sistemu se območje širitve nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje-običajni zaščitni ukrepi (<http://www.geoprostor.net/piso/> januar 2013).

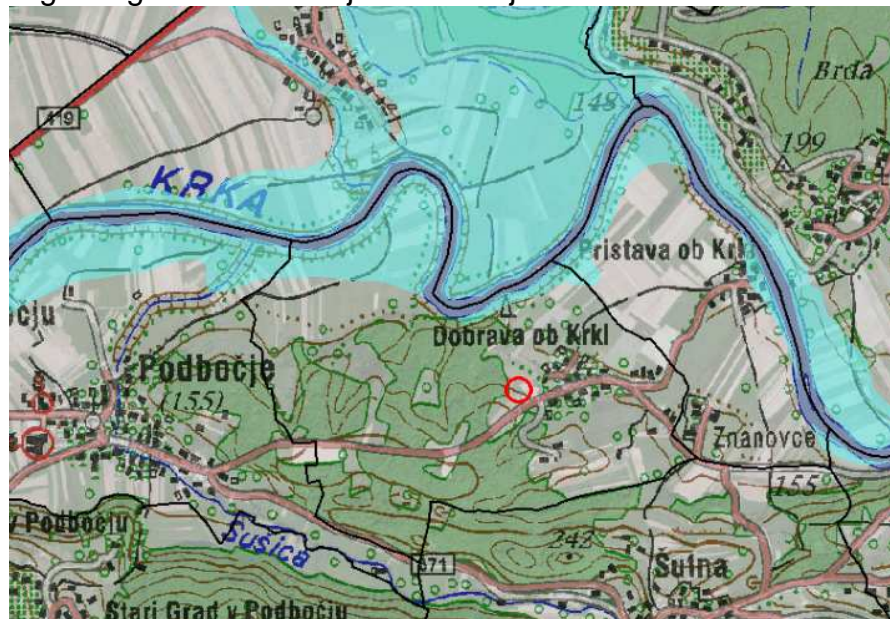
Gre za območje, kjer ravninski del občine počasi prehaja v gričevnatega, ki zaradi svoje specifične terena sodi v razred, kjer je možnost pojava plazov majhna.



Slika 9: Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja plazov

vir Atlas okolja RS (Geološki zavod Slovenije) <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>

Predmetna širitev se ne nahaja v poplavnem območju reke Krke ali vodotoka. S širitvijo se tudi ne posega v ogroženo retenzijsko območje reke Krke.



Slika 10: Prikaz območja poplav v okolici širitve

4.4 Pogoj 4 - Velikost območja

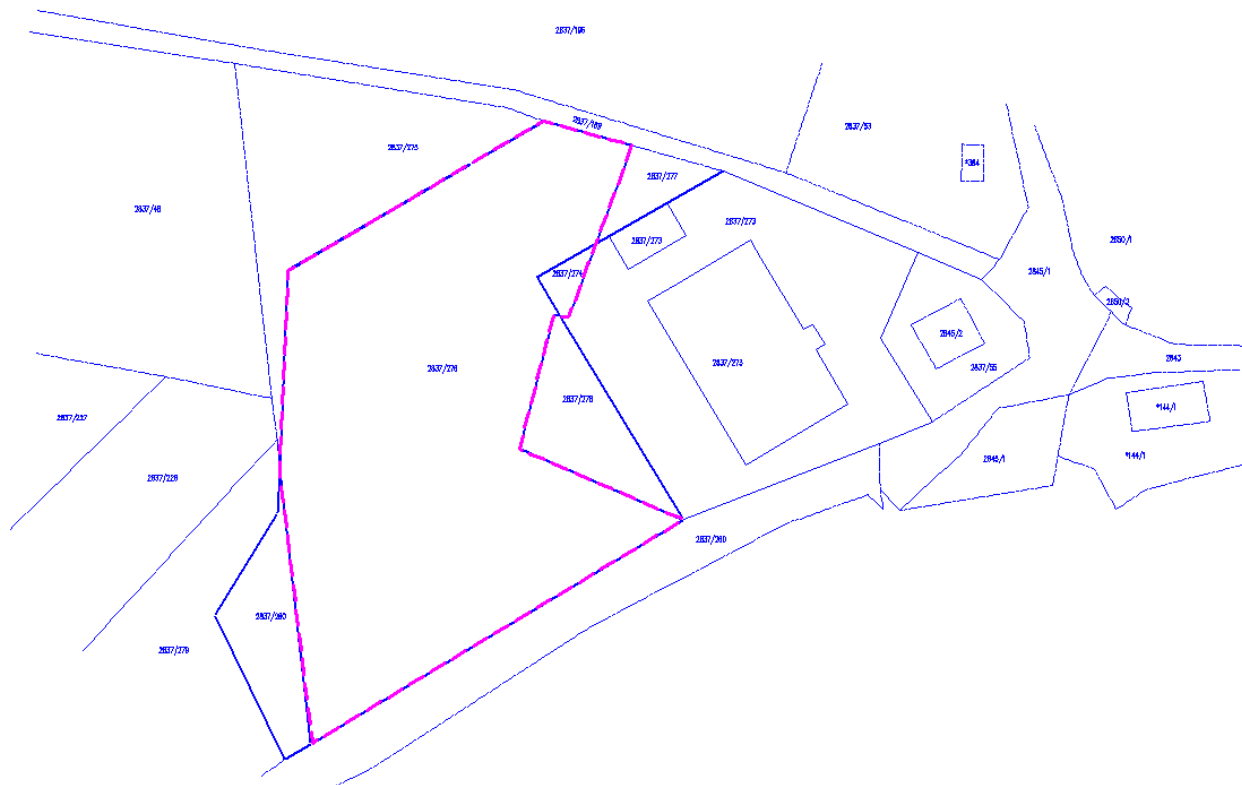
Pogoj iz tretje alineje 29. člena ZPNačrta:

»– da širitev območja stavbnih zemljišč ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim,«

Predlagana širitev stavbnih zemljišč izpolnjuje ta pogoj, ki se nanaša na velikost območja. Površina območja širitve posega na 4594m², kar je manj kot 5000m².

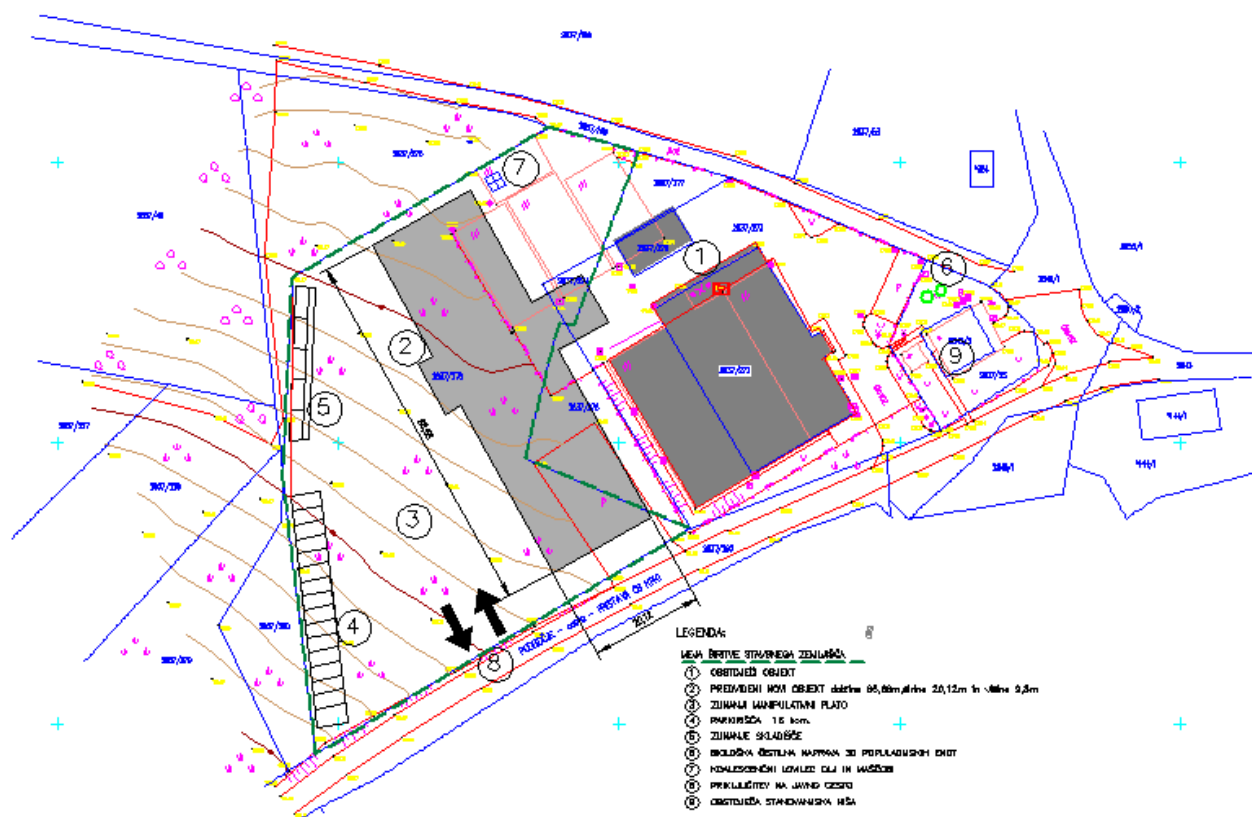
4.4.1 Obrazložitev razvojne potrebe

Velikost območja predlagane širitve stavbnih zemljišč zajema 4594m² površin parcel št. 2837/274 in 2837/276 k.o. Podbočje.



Slika 11: Prikaz območja širitve stavbnih zemljišč na parcelah po geodetskem posnetku

S predvideno širitvijo bo omogočena gradnja objektov za razvoj obstoječe dejavnosti. V ta namen se bo izgradila proizvodna hala približnih dimenzij 67mx20,5mx10m, ki bi bila le v podaljšku proti obstoječem objektu dvoetažna zaradi omogočanja funkcionalne povezave z obstoječim platojem. Tu je predvidena dvizna ploščad nosilnosti 5000 kg, stopnišče in sanitarni del. Skupna površina koristnih površin v predvidenem objektu znaša cca 1570 m². Ureditve zajemajo še zunanje skladišče, manipulativni plato, parkirišča ter morebitne druge spremljajoče ureditve.



Slika 12: Shema situacije – informativni prikaz
Natančnejša grafika je priložena k elaboratu.

Priloga 2: Območje širitve stavbnih zemljišč na geodetskem načrtu M1:500

Priloga 3: Shema situacije M 1:500

Priloga 4: Načrt parcel (Geodetska uprava)

4.5 Pogoj 5 – Ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine

Pogoj iz četrte alineje 29. člena ZPNačrta:

»– da širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.,«

Predlagana širitev stavbnih zemljišč izpolnjuje ta pogoj, ki se nanaša nenasprotovanje s strateškimi usmeritvami občine, kar je razvidno iz spodaj navedenega.

Občina predmetno investicijo podpira, ker bo s tem dana možnost razvoja obstoječe dejavnosti, ki je že danes skladna s strategijo razvoja občine.

4.5.1 Veljavni prostorski akt – »plan«

Na območju občine Krško velja **Dolgoročni plan občine Krško za obdobje 1986 – 2000** (Ur. list SRS, št. 7/90, Ur. list RS, št. 38/90, 8/92, 23/92, 13/94, 69/95, 11/97, 59/97, 68/97, 62/98, 8/99, 10/99, 69/99, 97/01 71/02, 90/02, 99/02, 116/02 in 79/04); in

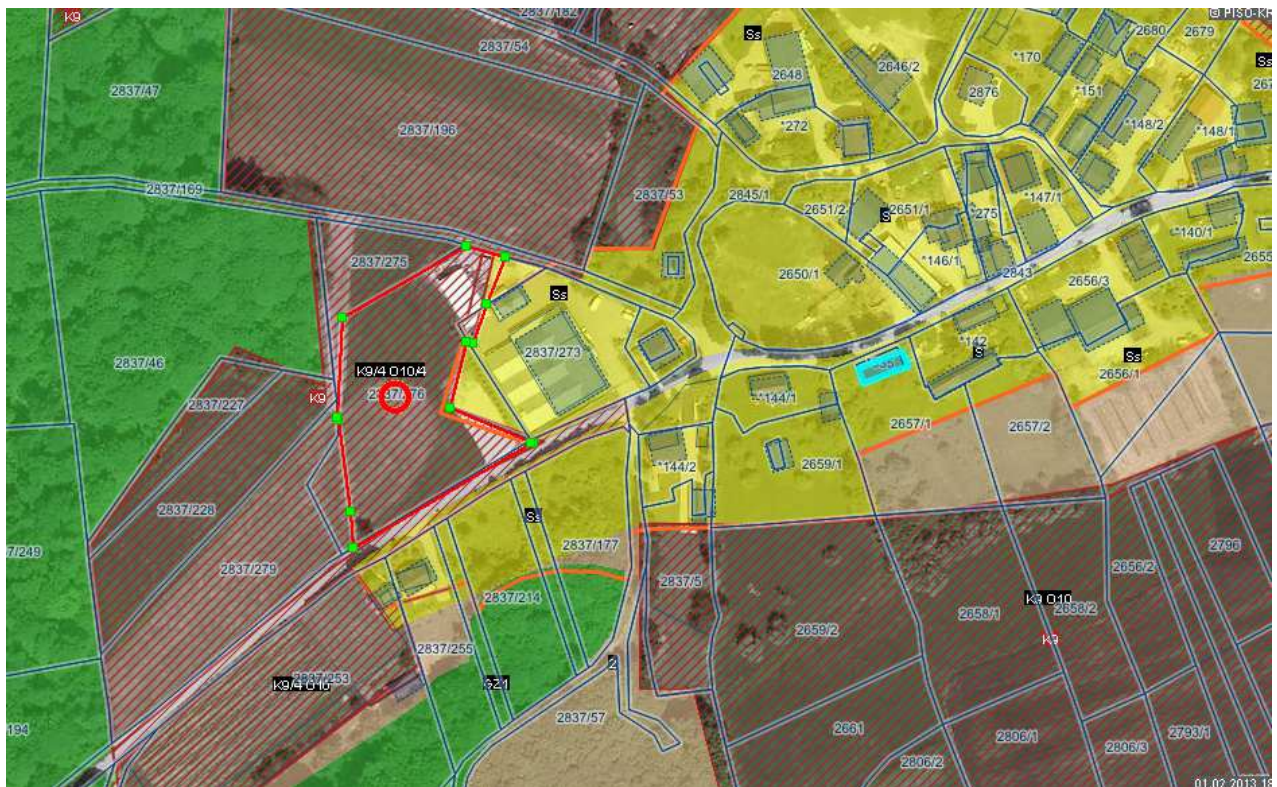
Družbeni plan občine Krško za obdobje 1986 – 1990 (Ur. list SRS, št. 21/87, 25/89 in Ur. list RS, št. 38/90, 8/92, 23/92, 13/94, 69/95, 11/97, 59/97, 68/97, 62/98, 8/99, 10/99, 69/99, 97/01 71/02, 90/02, 99/02, 116/02 in 79/04).

Prikaz predlaganega območja širitve na izseku iz družbenega plana se nahaja v prilogi.
Priloga 5: Izsek iz kartografske dokumentacije prostorskega plana z območjem širitve M 1:500

4.5.2 Namenska raba zemljišč in varovanja

4.5.2.1 Agrooperacije

Območje širitve stavbnih zemljišč je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, na katerem so dopuščene agrooperacije. Dopustne so komasacija in osuševanje, vendar niso bile izvedene in do sedaj ni izkazan širši družbeni interes.



Slika 13: Izsek iz grafike prostorskega plana – namenska raba prostora (PISO)

Namenska raba prostora:

OZNAKA: K9/4 O10/4
OPIS: Območje agrooperacije

Območja agrooperacij - novo:

OZNAKA: K9
OPIS: območje agrooperacije

4.5.2.2 Omejena raba letališča

Območje predlagane širitve leži na območju omejene rabe letališča, vendar se vpliv ne pričakuje.

4.5.2.3 Varovanje narave

Glede na kartografsko dokumentacijo prostorskega plana, se območje širitve nahaja neposredno ob območju varovanja ND192- naravna dediščina, Gozd Dobrava pri Podbočju, Krajinski regijski park.

V času po sprejemu prostorskega plana, je bilo to varovanje ukinjeno s strani pristojnega Zavoda.

4.6 Sklepna ugotovitev

Predlagana širitve stavbnih zemljišč izpolnjuje vse zakonske pogoje.

5 OBRAZLOŽITEV POSEGA S PODROČJA VARSTVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

5.1 Podatki o aglomeracijah, komasacijah, melioracijah

Po javno dostopnih podatkih in po informaciji s strani Občine na območju predlagane širitve stavbnih zemljišč ni bila izvedena nobena od agrooperacij, s katerimi se bi kmetijskim površinam povečala pridobivalna vrednost oz. izkoristek kmetijskega zemljišča (glej tudi opredelitev v »planu« točka 4.5.2.).

Širitev se nahaja znotraj državno določenih aglomeracij in sicer pod imenom naselja Pristava pri Krki.

Širitev se nahaja v območju državne aglomeracije in sicer pod imenom Pristava pri Krki. Z aglomeracijami naj bi se določil maksimalni komunalni razvoj naselja, ki s svojimi funkcijami tvori zaokroženo celoto. Zemljišče je infrastrukturno že opremljeno in s širitvijo dejavnosti ne bo prihajalo do presežnih okoljskih obremenitev (glej poglavje 6).

5.2 Poseg v koncept širitve naselja z vidika varovanja najboljših kmetijskih zemljišč

Pri spremembi namenske rabe je v skladu s Pravilnikom o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur. l. RS, št. 110/08) potrebno opraviti pregled posega – v našem primeru širitve.

naselje: Dobrava pri Podbočju
površina: 4594m²
lega: H2217, H2218

Dejanska raba kmetijskih zemljišč:

- trajni travnik,
- pozidano in sorodno zemljišče





Slika 14: Proste stavbne površine na vzhodu

Proste stavbne površine so tudi južno od obstoječih objektov, vendar na drugi strani obstoječe lokalne ceste, ki ima povezovalno funkcijo med naselji. Organizacija proizvodnega procesa preko takšne ceste ni možna. Poleg tega je stavbno zemljišče premalo za umestitev potrebnih proizvodnih površin.



Slika 15: Proste stavbne površine na jugu

Na zahodni in severni so locirana kmetijska zemljišča, zato s tega vidika območja niso bila presojana.

5.3.2 Preveritev omejitvenih dejavnikov

Pred vrednotenjem variant smo preverili omejitvene dejavnike (območja poplav, erozijska in plazovita območja, območja gozdov s posebnimi funkcijami...), varovanja (kulturna dediščina narava), varstvene pasove infrastrukture (plinovodov itd), zaradi katerih na določenem območju ne bi bilo upravičeno vzpostaviti stavbnih zemljišč oz. bi bila možna vzpostavitev ob določenih ukrepih.

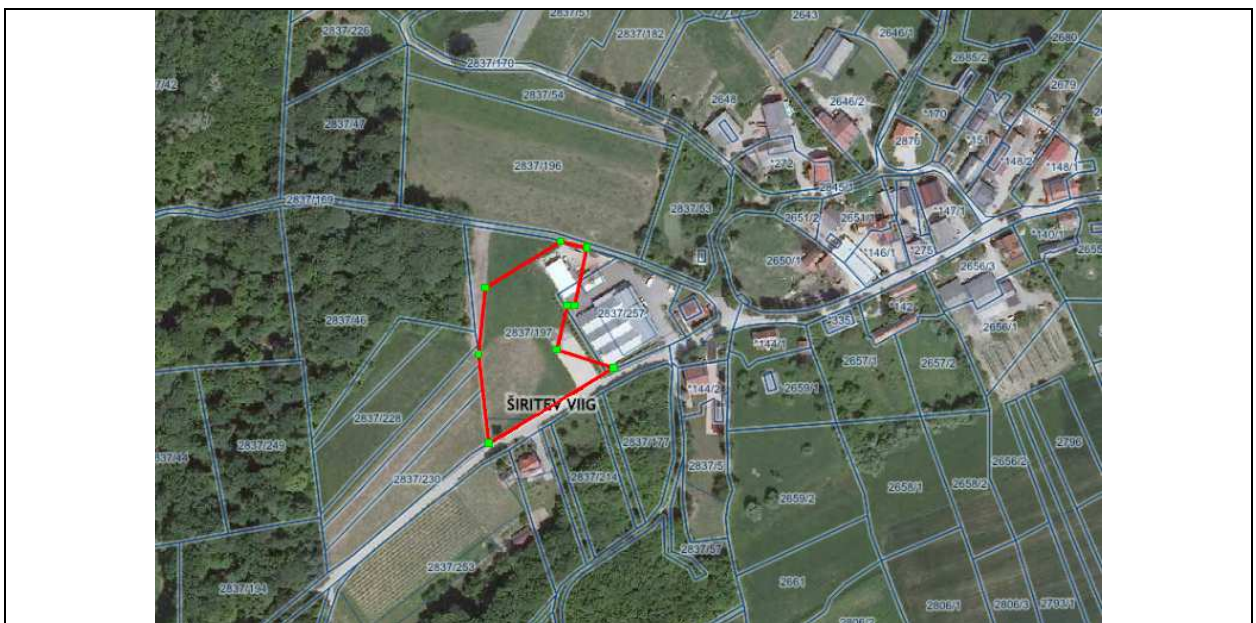
Na predmetnem zemljišču po javno dostopnih podatkih tovrstnih omejitvenih dejavnikov ni.

5.3.3 Vrednotenje variantnih rešitev za poseg

Na podlagi zgoraj navedenih so bile določene morebitne variante obravnavanega posega, ki so med seboj primerjane. Variante so vrednotene tudi iz vidika drugih kriterijev, ki so ključnega pomena pri umeščanju posegov (dejavnosti) v prostor.

Za vsak dejavnik oz. omejitev so določeni kriteriji za vrednotenje, pri čemer velja, da je območje širitve ustrezno, če mu je pripisana ocena 5 in da ni ustrezno, če mu je pripisana ocena 1. Za vsakega izmed posameznih vidikov se sešteje skupno število točk in izračuna povprečje. Varianta z največjim številom točk je najprimernejša.

5.3.3.1 Varianta 1



- Pomen zaradi proizvodne hrane

S širitvijo dejavnosti se posega na najboljša kmetijska zemljišča, ki so v skladu z veljavnim planskim dokumentom opredeljena kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Trajno varovana kmetijska območja še niso določena, zato ni možno ovrednotiti ta kriterij. Po dejanski rabi gre za trajni travnik, v naravi je del predmetne površine že degradiran (parkirišča), saj je del parcele opredeljen kot stavbno zemljišče. Kmetijsko zemljišče zahodno od proizvodnega kompleksa je glede na funkcionalne vidike primerno za pozidavo, saj se s tem ne posega v večji kmetijski segment obdelovanih površin. Pridobivalna vrednost v širšem prostoru se s predmetnim izvzemom ne bi bistveno znižala. Predmetna širitev

bo od ostalih obdelovanih površin ločena z gozdno zaplato. Območje širitve je trenutno še vključeno v GERK-e. Bonitetna ocena zemljišča je 42.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena s **3.točkami**.

- Funkcionalni vidik

S predmetnim posegom v prostor ne oviramo obstoječih dostopov do zalednih kmetijskih površin, saj je severno od širitve obstoječe javno dobro, ki omogoča dostop do tangiranih kmetijskih in gozdnih površin. Prav tako je urejen dostop do predmetnega območja iz južne strani – dostop iz lokalne ceste. Širitev ne bo povzročila bistvenega drobljenja večjih kmetijskih zemljišč in nastajanje značilnih manjših površin, ki bi jim sledilo zaraščanje. S širitvijo se bo degradirala kmetijska površina na obrobju naselja, ki je na jugu in severu ločena od ostalega kmetijskega sektorja z lokalno cesto in poljsko potjo, proti zahodu pa je omejena z gozdno površino. Kmetijska zemljišča južno od lokalne ceste bodo zaradi ločene funkcije in drugega lastništva še vedno ostala v intenzivni kmetijski rabi. Predvidena širitev nima vpliva na njih.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena s **4.točkami**.

- Okoljski vidik

Širitev ne sega na poplavno območje, območje po javno dostopnih podatkih in poznavanju terena ni erozijsko izpostavljeno, na območju ni prisotno varovanje s strani varstva narave, širitev sega na kmetijsko zemljišče in zato ne posega v varovani ali izoblikovani gozd, na širšem območju ni vodovarstvenih zajetij pitne vode.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena s **5.točkami**.

Skupno je »varianta 1« ocenjena z 12 točkami.

5.3.3.2 Varianta 2



- Pomen zaradi proizvodne hrane

S širitvijo dejavnosti se posega na najboljša kmetijska zemljišča, ki so v skladu z veljavnim planskim dokumentom opredeljena kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Trajno varovana kmetijska območja še niso določena, zato ni možno ovrednotiti ta kriterij. Po dejanski rabi gre za trajni travnik. S širitvijo se posega v večjo intenzivno obdelovano kmetijsko površino, ki z ostalimi kmetijskimi površinami predstavlja večji pridobivalni potencial. Parcela s parc. št. 2837/196 k.o. Podbočje je vpisana v register kmetijskih gospodarstev – KG_MID. Parcela s parc. št. 2837/196 k.o. Podbočje je locirana na nasprotno stran javne poti in glede na funkcijske značilnosti prostora sodi k obstoječi večji kmetijski površini, ki se razprostira do Krke in s širšim kmetijskim območje predstavlja zaključeno celoto. Območje širitve je v celoti vključeno v GERK-e. Bonitetna ocena zemljišča je 42.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena z **2.točkama**.

- Funkcionalni vidik

S širitvijo proti severu bi prišlo do deljenja dveh travniških površin. S širitvijo se bi degradirala kmetijska površina, ki skupaj z ostalimi površinami tvori zaključen kmetijski segment. S širitvijo preko poljske poti bi se nakazal potencial po nesistematičnem razvoju naselja. Širitev proti severu z vidika smotrne rabe prostora ni upravičena, saj bi na zahodni strani od obstoječe gradnje »žep« kmetijskih zemljišč med lokalno cesto in gozdno površino. Širitev na sever ni primerna tudi iz drugih danosti (nivojska razlika med obstoječim objektom, vmes javna pot – preprečitev dostopa do kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena z **2.točkami**.

- Okoljski vidik

Širitev ne sega na poplavno območje, območje po javno dostopnih podatkih in poznavanju terena ni erozijsko izpostavljeno, na območju ni prisotno varovanje s strani varstva narave, širitev sega na kmetijsko zemljišče in zato ni posega v varovani ali izoblikovani gozd, na širšem območju ni vodovarstvenih zajetij pitne vode.

Pri ocenjevanju od 1 do 5 bi s tega vidika bila širitev ocenjena s **5.točkami**.

Skupno je »varianta 1« ocenjena z 9 točkami.

5.4 Sklepna ugotovitev

Ne glede na obdelavo variantnih rešitev, gre za obstoječi objekt in za širitev za konkretno zadevo, ki je potrebna zaradi dopolnitve tehnološkega procesa proizvodnje. Le ta ne omogoča proizvodnje na drugi lokaciji.

Sprejemljiva je VARIANTA 1 – širitev stavbnih zemljišč zahodno od obstoječega proizvodnega procesa.

6 OBRAZLOŽITEV POSEGA S PODROČJA VARSTVA OKOLJA

Varstvo okolja pred obremenjevanjem je kot temeljni pogoj za trajnostni razvoj. Namen varstva okolja je spodbujanje in usmerjanje takšnega družbenega razvoja, ki omogoča dolgoročne pogoje za človekovo zdravje, počutje in kakovost njegovega življenja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Pregledani so podatki o stanju okolja, dostopni na Atlasu okolja (<http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>). Zaslediti ni bilo posebnosti. Stanje varstva narave in voda je navedeno v točkah 4.3.2 in 4.3.3.

Podatke o značilnosti predvidenih posegov je posredovalo podjetje.

6.1 Hrup

Širitev dejavnosti ne predstavlja povečanega vpliva na okolje kot obstoječa dejavnost. Za to je bila izdelana »Strokovna ocena obremenitve okolja s hrupom poslovnega objekta Dobrava 1a na naravno in bivalno okolje na območju naselja Dobrava pri Podbočju«, ki jo je izdelal Zavod za zdravstveno varstvo Novo mesto, Služba za higieno, epidemiologijo in ekologijo, Oddelek za ekologijo, številka 115HSVII/01 z dne 03.10.2001.

Za potrebe izdelave strokovne podlage so bile izdelane meritve hrupa. Ugotovljeno je bilo, da glede na izmerjeno obremenitev hrupa in glede na takrat predvideno gradnjo (del proizvodnega procesa se je preselil v takrat novo izgrajen zaprt prostor) niso potrebni dodatni protihrupni ukrepi, glede na zagotavljanje mejnih vrednosti za hrup, ki jih navaja takrat veljavna Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju, Ur.l. RS, št. 45/1995.

Priloga 6: Strokovna ocena obremenitve okolja s hrupom

Danes veljavna Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju Ur.l. RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009, 62/2010, določa mejne vrednosti v 5. členu. Le te ne odstopajo od mejnih vrednosti, določenih v 5 členu takrat veljavne uredbe.

6.2 Zrak

Nova dejavnost ne bo povzročala dodatnih emisij v zrak.

6.3 Vode

Nova dejavnost ne bo povzročala dodatnih obremenitev voda, ker se bo predviden objekt priklopil na sistem obstoječega objekta. Zaradi načrtovanega povečanja zaposlenih, se bo nekoliko povečala količina fekalne odpadne vode, vendar se predvideva v sklopu nove investicije obstoječi sistem priključiti na malo čistilno napravo.

Meteorne vode iz strehe predvidenega objekta se bodo speljale v zbiralnik za vodo.

6.4 Povzetek drugih vplivov na okolje

6.4.1 Vpliv na kmetijske površine

Glej poglavje 5 – Obrazložitev posegov na kmetijska zemljišča.

6.4.2 Vpliv na naravo

Glej poglavje 4.3.2 - Ohranjanje narave.

Ni posega na varovano ali zavarovano območje narave.

6.4.3 Vpliv na kulturno dediščino

Glej poglavje 4.3.1 - Kulturna dediščina.

Ni posega na varovano ali zavarovano območje kulturne dediščine.

6.4.4 Vpliv na zdravje ljudi

Glej točke tega poglavja (Zrak, hrup). Zagotovljeno bo ustrezno čiščenje odpadnih voda. Obstoječa komunalna opremljenost omogoča tudi zagotavljanje vode ustrezne kvalitete.

6.5 Sklepna ugotovitev

Glede na zgoraj navedeno in glede na to, da se bo proizvodni proces posodobil, se celo predvideva, da se bodo vplivi na okolje zmanjšali, čeprav že sedaj (kot ugotovljeno) ne presegajo mejnih vrednosti.

V fazi izdelovanja projektne dokumentacije za gradnjo objektov se bodo predvideli morebitni omilitveni ukrepi, kot je to že bilo narejeno pri obstoječih objektih.

Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Skladno z veljavno zakonodajo je potrebno upoštevati varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem ipd.

7 PREVERITEV OSTALIH PROSTORSKIH IN DRUGIH POGOJEV

7.1 Dostopnost:

Urejena kot obstoječ objekt.

Priloga 7: Soglasje k pobudi za priključitev na lokalno cesto

7.2 Infrastrukturna opremljenost:

Poslovni kompleks je že sedaj priključen na vse potrebne infrastrukturne vode, ki obstajajo v naselju Dobrava. Obstoječi priključki imajo zadostno kapaciteto, saj širitev dejavnosti ne vpliva na povečanje odjema ali porabe ali na povečanje odpadne vode.



Slika 16: Infrastrukturna opremljenost območja

7.3 Lastništvo:

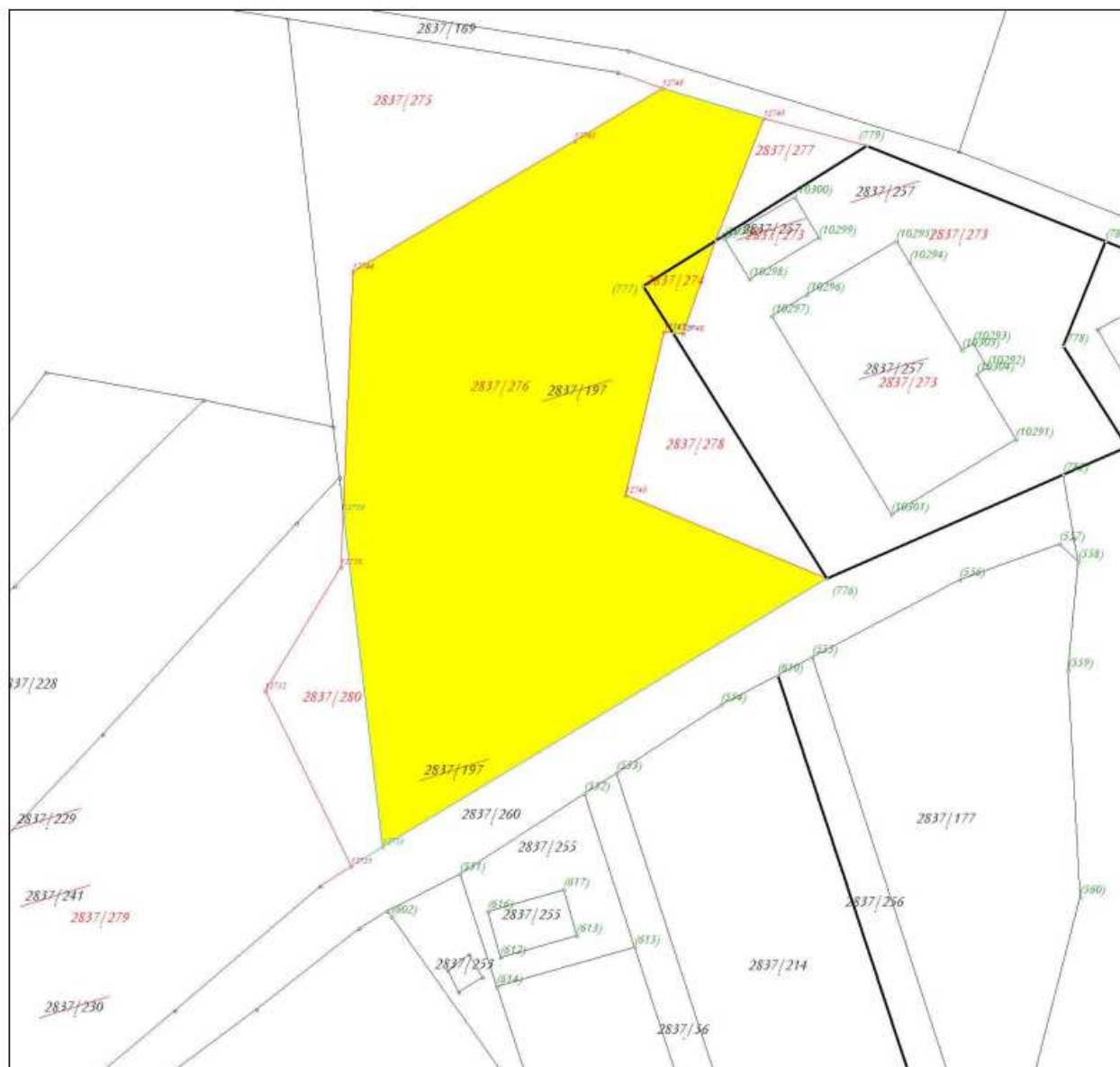
Zainteresiran pobudnik je lastnik zemljišč predlagane širitve.

7.4 Parcelacija:

V času od izdanih dovoljenj za objekte, kjer se danes že odvija proizvodna dejavnost, je bila izvedena parcelacij, zato je prišlo do spremembe parcelnih števil.

Več podatkov o spremembah parcelnih je v prilogi 8.

Zadnjo parcelacijo je izvedel Geodetski biro Kataster Krško. Spremembe so razvidne iz spodnjega grafičnega izseka.



Slika 17: Sprememba parcelnih meja

Priloga 8: Parcelacija zemljišč

8 POVZETEK

Zainteresiran investitor širitve proizvodne dejavnosti podjetje VIIG d.o.o. ima jasno opredeljen investicijski program, saj zaradi obsega del potrebuje dodatne proizvodne in tehnološko posodobitev, vendar mu območje stavbnih zemljišč, kot je določeno danes v »prostorskem planu« občine, to onemogoča.

29.člen zadnje spremembe Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012; v nadaljevanju »ZPNačrt«) dopušča širitve območja stavbnih zemljišč pod določenimi pogoji in po postopku, določenem v tem členu.

Zaradi navedenega se je investitor odločil, da na osnovi ZPNačrt-a na Občino poda pobudo za širitev stavbnih zemljišč do 5000m². Velikost območja predlagane širitve stavbnih zemljišč zajema 4594m² površin parcel št. 2837/274 in 2837/276 k.o. Podbočje

Kot je navedeno v zakonu, mora zainteresiran investitor podati pobudo Občinskemu svetu Občine Krško za sprejem sklepa o dopustnosti širitve območja stavbnih zemljišč. Kot priloga pobude je investitor naročil izdelavo tega elaborata, s katerim je opravljena predhodna preveritev, kot je navedeno v zakonu.

Elaborat obravnava več kriterijev presoje dopustnosti širitve stavbnih zemljišč na predlagano zemljišče in sicer :

- izpolnitev pogojev iz 1. odstavka 29. člena ZPNačrta (dopustnost zaokrožitev obstoječe pozidave, dopustna vrsta dejavnosti, poseben pravni režim, ogroženost območja in ukrepi, dopustna velikost območja);
- skladnost s strateškimi usmeritve občine
- obrazložitev posega s področja varstva kmetijskih zemljišč (podatki o dejanski rabi zemljišča, podatki o aglomeracijah, komasacijah, melioracijah, poseg v koncept širitve naselja z vidika varovanja najboljših kmetijskih zemljišč, vrednotenje variantnih rešitve za poseg in sicer tudi preveritev obstoječih stavbnih prostih in nepozidanih površin ter preveritev omejitvenih dejavnikov);
- obrazložitev posega s področja varstva okolja;
- preveritev ostalih prostorskih in drugih pogojev (lastništvo, dostopnost, infrastrukturna opremljenost).

8.1 Sklepna ugotovitev

Na podlagi Elaborata o dopustnosti širitve območja stavbnih zemljišč za širitev obstoječe proizvodne dejavnosti – VIIG d.o.o., Podbočje je ugotovljeno, da predlagana širitev stavbnih zemljišč v velikosti 4594 m² izpolnjuje zakonske pogoje.

Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0928 A