
ELABORAT POSEGA NA NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

za OPPN za preselitev kmetije Šubic

naročnik

zasebni

izdelovalec



studio **FORMIKA**

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

01/2024

kraj in datum

Cerknica, avgust 2024

dop. januar 2025



KAZALO VSEBINE

1	UVOD	3
2	ZAKONSKA PODLAGA	4
3	VARIANTNE LOKACIJE	5
4	OBMOČJE OPPN	8
5	NAČRTOVANA PROSTORSKA UREDITEV	10
6	OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE NA NAJBOLJŠEM KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU ZUNAJ OBMOČIJ NASELIJ	12

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

NUP – nosilci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIA – prostorski izvedbeni akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobnejša namenska raba prostora

PRS – Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24)



1 UVOD

Investitor je lastnik kmetije, ki leži v osrednjem, strnjenem delu mesta Žiri, kjer je z OPN Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. in 37/12 – popr., 40/13, 79/13 – popr., 11/16 in 61/23) (v nadaljevanju: OPN Občine Žiri) opredeljena PNRP kot SS – stanovanjske površine, ki so namenjene samo bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih.

V prihodnje načrtujejo širitev in razvoj kmetije z rejo drobnice, čebelarstvom, ureditvijo medonosnega in zeliščnega vrta ipd. Ker je obstoječa lokacija kmetije v središču urbanega dela občinskega središča in brez primernih površin za širitev in razvoj, želi investitor kmetijo preseliti na za kmetovanje primernejšo lokacijo na rob naselja Žiri, na lastniško zemljiško parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh.

Kmetijsko gospodarstvo je podrobneje predstavljeno v mnenju kmetijsko svetovalne službe KGZS Kranj, Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva, ki je del spremljajočega gradiva OPPN.

Občinski podrobni prostorski načrt za preselitev kmetije Šubic na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora se pripravi na podlagi 3.ea člena ZKZ in določi ZUreP-3. Investitor izpolnjuje pogoj a. iz četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ. Investitor je nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID 100973123, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa je prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

V skladu z določili ZUreP-3 se OPPN izdela za namen notranjega razvoja ali prenove dela naselja, za namen stanovanjske ali poslovne gradnje ter kmetijske proizvodnje. Predviden poseg je skladen z Odlokom o Strategiji prostorskega razvoja Občine Žiri, saj omogoča prostorsko sprostitev stavbnih zemljišč v središču mesta Žiri in selitev kmetije na za kmetovanje ustreznejšo lokacijo, kjer bo kmetijska dejavnost pripomogla k zaustavljanju procesov zaraščanja, vzdrževanju kulturne krajine, ohranjanju poseljenosti podeželskega prostora in kmetijske proizvodnje. Prav tako je umestitev smiselna, saj ima območje možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.



2 ZAKONSKA PODLAGA

Strokovna podlaga Elaborat posega na najboljša kmetijska zemljišča se izdelava na podlagi 3ea. člena ZKZ in ZUreP-3, ob smiselnem upoštevanju Pravilnika o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16).

Elaborat načrtovane prostorske ureditve na najboljša kmetijska zemljišča vsebuje:

- variantne lokacije, utemeljenost izbrane variante;
- opis predlaganih posegov z grafičnim prikazom in utemeljitvijo;
- podatke o površini predlaganih posegov na najboljša kmetijska zemljišča;
- podatke o dejanski rabi zemljišč;
- podatke o morebitnih izvedenih agrarnih operacijah in druge podatke o kmetijskih zemljiščih (kvaliteta tal ipd.).



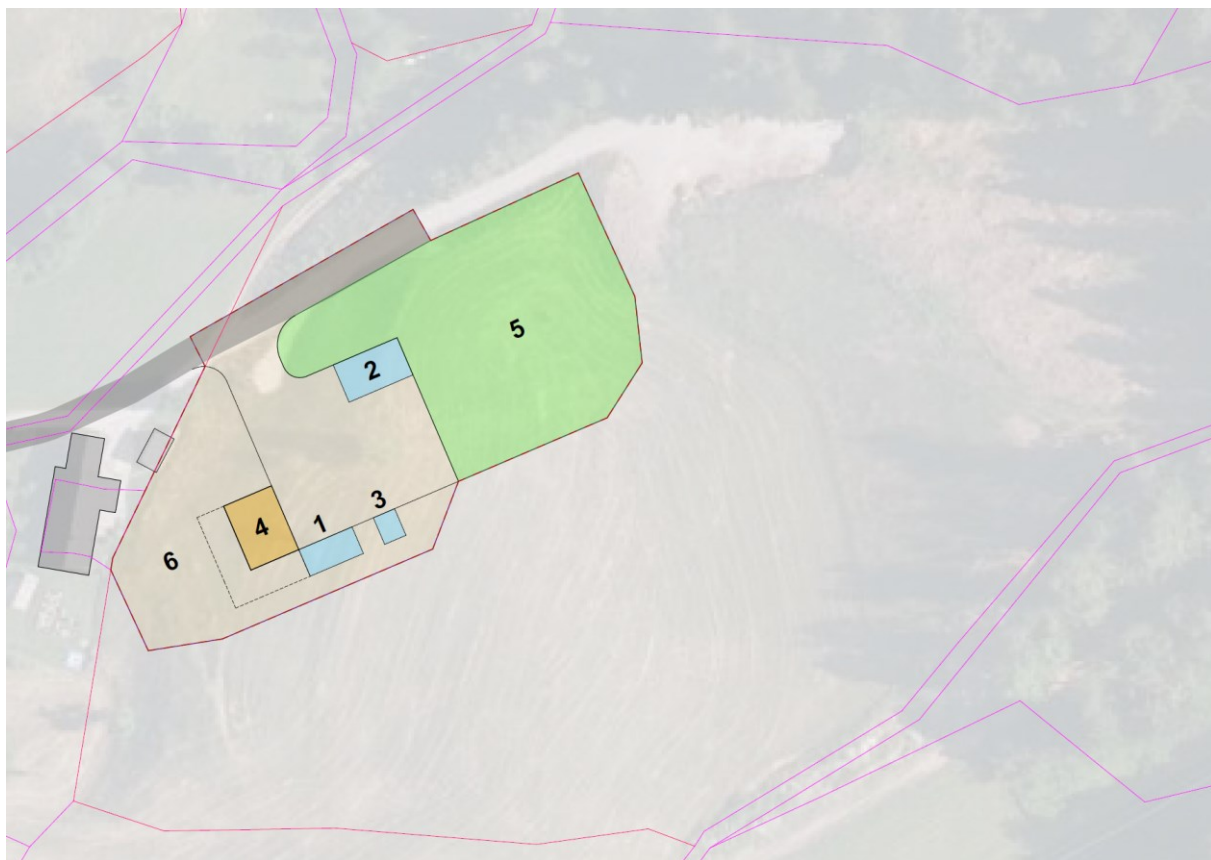
3 VARIANTNE LOKACIJE

Izbor lokacije za preselitev kmetije je primarno vezana na lastništvo, dostopnost, kvaliteto in funkcionalnost zemljišča.

Kmetija se preseli na lastniško zemljiško parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, ki leži na robu naselja Žiri (slika 1). Zemljišče je na nekoliko strmejšem terenu, sicer dobro dostopna večja parcela z nižjo boniteto (35). Na tej parceli je možno urediti kmetijo v 3 funkcionalnih variantah.

Nadalje smo pri izboru variante upoštevali obseg degradacije kmetijskega zemljišča, vpliv na sosednja zemljišča in krajinsko sliko, geološko-geomehanske pogoje zaradi strmejšega terena ter ekonomski vidik zaradi izgradnje GJL.

VARIANTA 1



DEGRADACIJA KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA: v večjem obsegu.

VPLIV NA SOSEDNJA ZEMLJIŠČA in KRAJINSKA SLIKA: nove stavbe se navezujejo na obstoječo grajeno strukturo naselja, sledijo okoliški krajinski sliki in morfologiji prostora; dostop do sosednjih zemljišč je nemoten; sosed se ne strinja z bližino preseljene kmetije.

GEOLOŠKO-GEOMEHANSKI POGOJI: nove stavbe ležijo na geološko zahtevnem terenu in sicer na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju velike stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

EKONOMSKI VIDIK: gradnja dostopne ceste je v manjšem obsegu, večina priključkov infrastrukturnih vodov leži v neposredni bližini.



VARIANTA 2



DEGRADACIJA KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA: v manjšem obsegu.

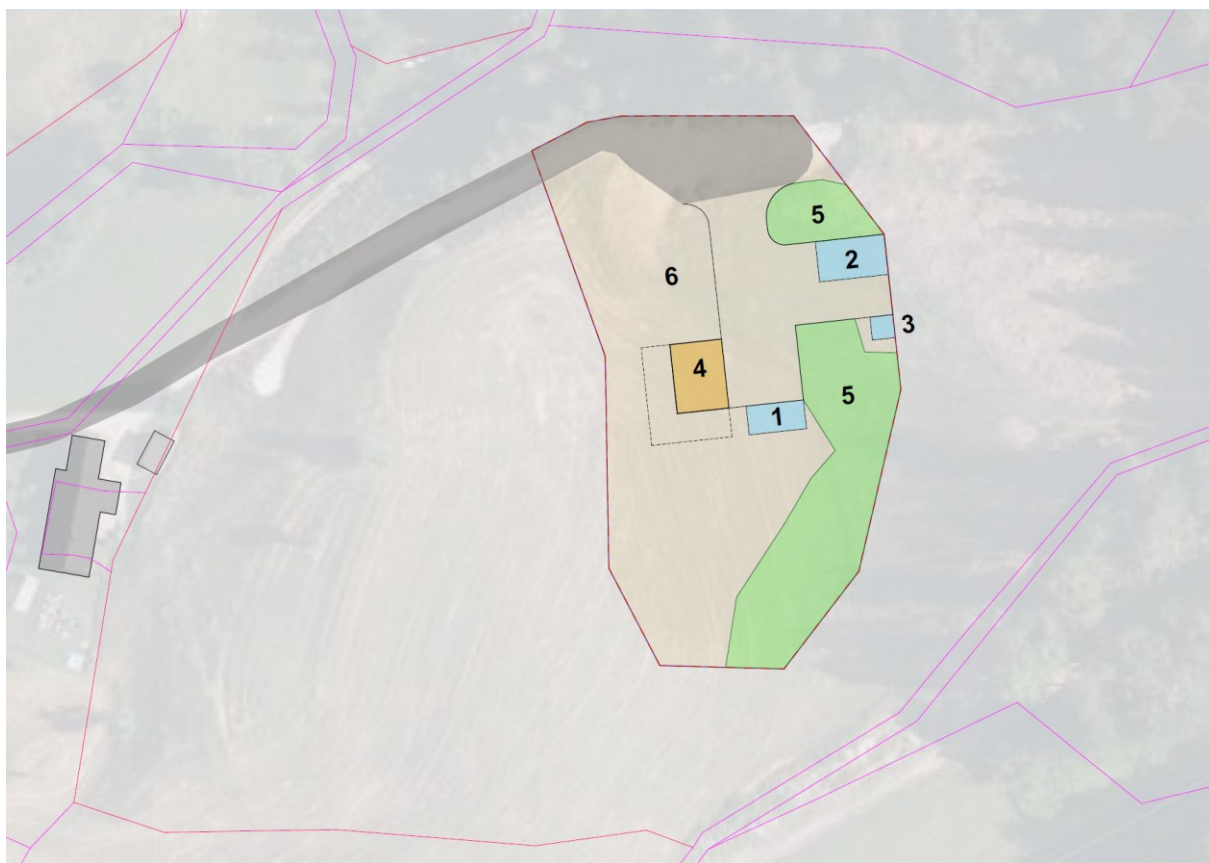
VPLIV NA SOSEDNJA ZEMLJIŠČA in KRAJINSKA SLIKA: nove stavbe so nekoliko odmaknjene od obstoječe grajene strukture naselja, a niso izločene in vidno izpostavljene, sledijo okoliški krajinski sliki in morfologiji prostora; dostop do sosednjih zemljišč je nemoten; sosed se strinja z oddaljenostjo preseljene kmetije.

GEOLOŠKO-GEOMEHANSKI POGOJI: nove stavbe ležijo na geološko zahtevnem terenu in sicer na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter v območju majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov.

EKONOMSKI VIDIK: gradnja dostopne ceste je v manjšem obsegu, večina priključkov infrastrukturnih vodov leži v bližini, stroški gradnje GJl so približno enako visoki kot v primeru variante 1.



VARIANTA 3



DEGRADACIJA KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA: v večjem obsegu.

VPLIV NA SOSEDNJA ZEMLJIŠČA in KRAJINSKA SLIKA: nove stavbe sledijo morfologiji prostora, a so umaknjene od obstoječe grajene strukture naselja in s tem vizualno izpostavljene (nesprejemljiva krajinska slika); dostop do sosednjih zemljišč je nemoten; vpliv na soseda je nebitven.

GEOLOŠKO-GEOMEHANSKI POGOJI: nove stavbe ležijo na izravnavi in v območju majhne in srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov, sicer še vedno na geološko zahtevnem terenu zaradi erozije z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

EKONOMSKI VIDIK: gradnja dostopne ceste je v večjem obsegu kot pri varianti 1 in 2, stroški gradnje GJl so višji zaradi večje oddaljenosti od infrastrukturnih vodov, ki potekajo na zahodu v bližnjem naselju.

Z vidika manjše degradacije kmetijskega zemljišča, vpliva na sosednja zemljišča (sosed se strinja z oddaljenostjo preseljene kmetije), sprejemljive krajinske slike, geološko-geomehanskih pogojev ter ekonomskega vidika gradnje GJl (nižji stroški), je najprimernejša lokacija kmetije varianta 2.

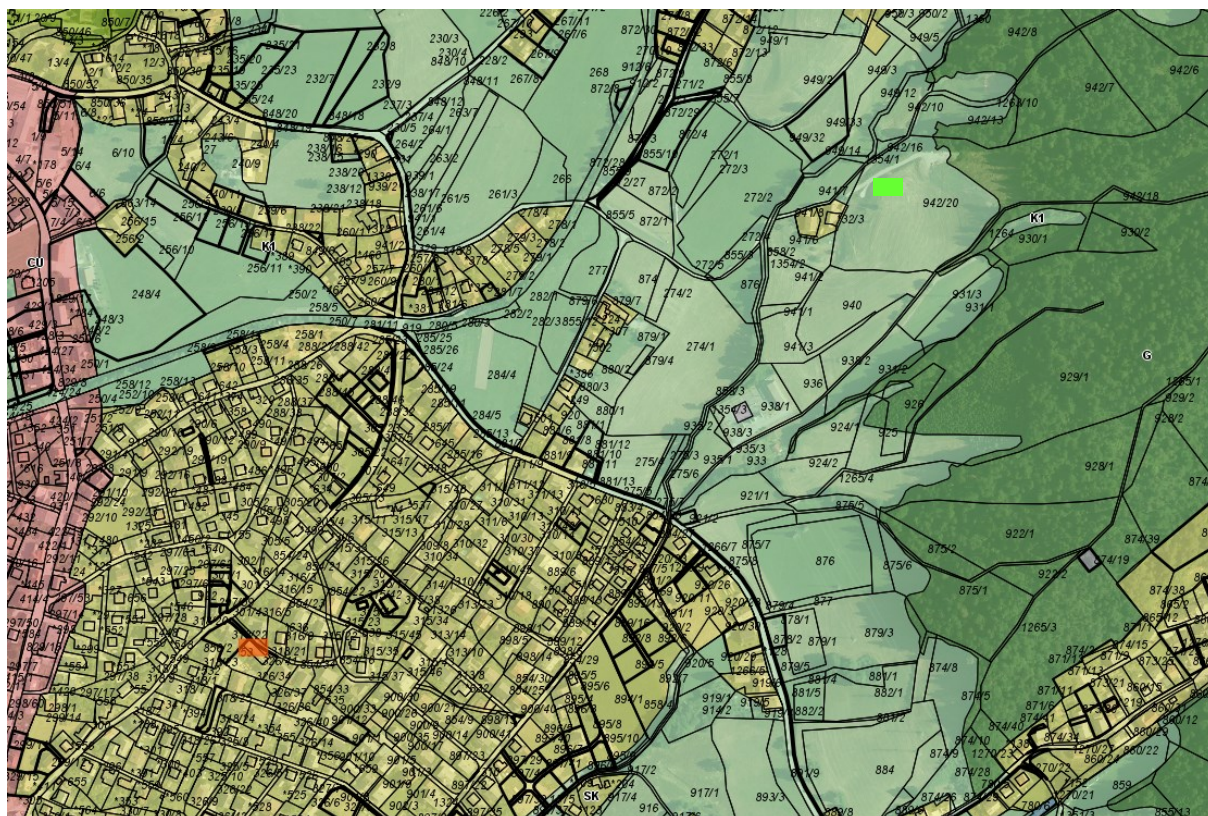


4 OBMOČJE OPPN

OPPN za preselitev kmetije Šubic se pripravi za del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m². Zemljiška parcela je z OPN Občine Žiri opredeljena z EUP OK52 in PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Po GURS ima zemljišče 35 bonitetnih točk (rkg.gov.si, julij 2024). Na zemljišču je vpisan GERK-PID 1742224 – Na grič z rabo trajnega travnika.

Območje OPPN je nepozidano, ima možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo ter je dostopno po javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.



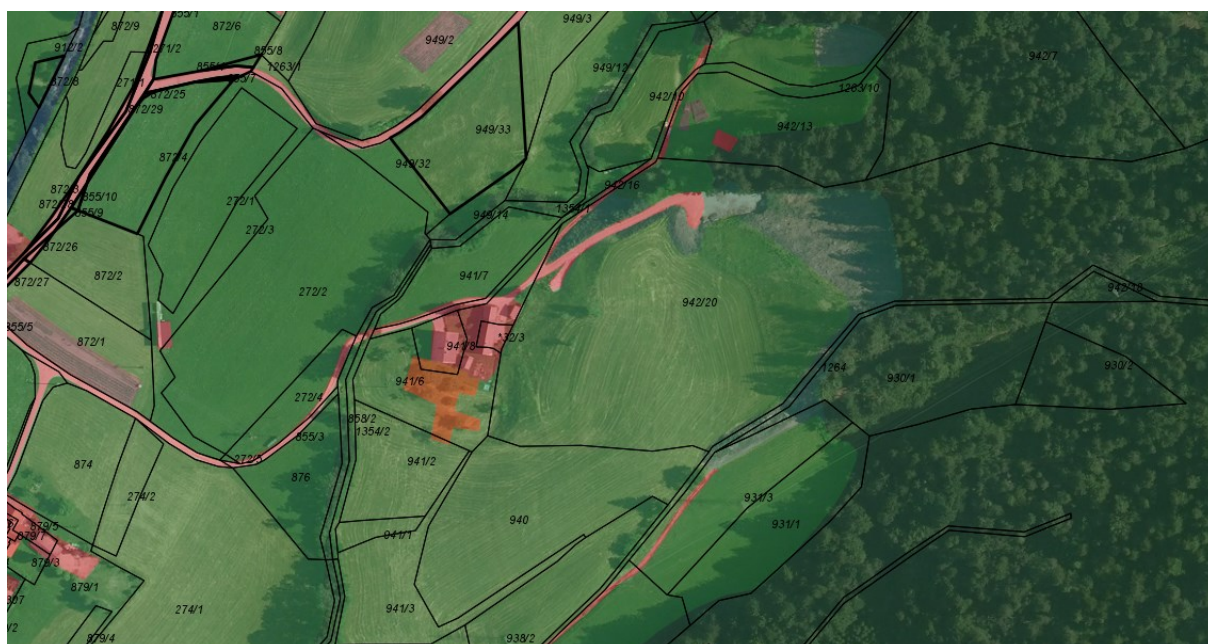
Slika 1: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN Občine Žiri z obstoječo (orange) in predvideno (green) lokacijo kmetije. Vir: iObcina, julij 2024.



Slika 2: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – vpetost v območje. Vir: studioFORMIKA; avgust 2024.

Območje OPPN leži na severovzhodnem obrobju naselja Žiri, na travnatem pobočju z zaledjem gozda na približno 530 m n.v. Travnato pobočje je pretežno jugozahodne orientacije. Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd.

Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet trajnega travnika (ID 1300), neobdelanega kmetijskega zemljišča (ID 1600) ter pozidanega in sorodnega zemljišča (ID 3000; dostopna pot).



Slika 3: Dejanska raba na širšem območju predvidenega OPPN (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: iObcina, julij 2024.



5 NAČRTOVANA PROSTORSKA UREDITEV

Zaradi prostorskih omejitev se kmetija preseli iz obstoječe lokacije v urbanem delu mesta Žiri na severovzhodno obrobje mesta, na travnato pobočje pretežno jugozahodne orientacije in z zaledjem gozda. Nova lokacija kmetije je približno 1 km oddaljena od trenutne lokacije.

Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd.

Območje je dostopno po javni poti ter ima možnost priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Ureditveno območje OPPN obsega del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m².



Slika 4: Ureditvena situacija. Vir: studioFORMIKA, januar 2025.

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za preselitev kmetije Šubic na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe se načrtuje umestitev več samostojnih kmetijskih stavb in objektov (slika 4):

- stavba za shranjevanje strojev in kmetijske mehanizacije, del stavbe bo namenjen spravilu sena,
- stavba za rejo živali,
- čebelnjak,
- krmišče in staja za živali,
- pripadajoča infrastrukturna in prometna ureditev, ureditev zeliščnega vrta z medovitimi trajnicami ter umestitev stanovanjske hiše.

Na območju OPPN se uredijo vrt, njiva in travniški sadovnjak z različnimi avtohtonimi sadnimi vrstami.

Območje OPPN se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na zahodni (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) oziroma južni



strani območja OPPN (elektroenergetsko omrežje). Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin se bodo pred ponikale na jugozahodni strani območja OPPN. Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojšča, rezervoarja za gnojevko in gnojnico ipd.).



6 OBRAZLOŽITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE NA NAJBOLJŠEM KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU ZUNAJ OBMOČIJ NASELIJ

OSNOVNI PODATKI O PROSTORSKI UREDITVI	
OBČINA	Žiri
NASELJE	Žiri
KATASTRSKA OBČINA	2022 – Žirovski Vrh
PARC. ŠT.	942/20 – del
POVRŠINA PROSTORSKE UREDITVE	4.268,46 m ²
LASTNIŠTVO	zasebni investitor
POBUDNIK PROSTORSKE UREDITVE	zasebni investitor
NAMEN PROSTORSKE UREDITVE	Preselitev kmetije iz obstoječe lokacije v urbanem delu mesta Žiri na novo lokacijo na severovzhodno obrobje mesta.
OSNOVNA IN PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA	K – kmetijska zemljišča; K1 – najboljša kmetijska zemljišča. PNRP se z OPPN ne spreminja.
ENOTA UREJANJA PROSTORA	OK52
ZAKONSKA PODLAGA	3ea. člen ZKZ ZUreP-3
UMESTITEV POSEGA V PROSTOR IN NJEGOVE OSNOVNE ZNAČILNOSTI	Obrazloženo v poglavju 4.
OBRAZLOŽITEV URBANISTIČNIH, PROSTORSKIH, KRAJINSKIH ZNAČILNOSTI POSEGA	Obrazloženo v poglavju 5. Kmetija se z OPPN umika iz urbanega dela mesta in umešča v podeželski prostor (v oddaljenosti približno 1 km), kjer so za kmetovanje primernejši pogoji. S premestitvijo kmetije se ohranjata poselitev in vitalnost obrobja mesta, ki ima izrazito podeželski značaj. Koncept umestitve kmetije v prostor upošteva prostorske danosti in morfološke značilnosti lokacije. Revitalizacija in razvoj kmetije se usmeri k obstoječi pozidavi ob javni poti, ki predstavlja ločnico med kmetijskimi in obvodnimi površinami različnih reliefnih višin. vzdolž severozahodne meje območja OPPN se vzpostavi zeleni pas avtohtone drevesne in grmovne vegetacije; zagotavljajo se primerni bivalni pogoji s primernim osončenjem in prezračevanjem ter dostopnost do kmetijskih površin v zaledje proti jugu in zlasti vzhodu.
OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV	Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Območje OPPN leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine, območij poplavne nevarnosti, vodovarstvenih območij in območij požarno ogroženih gozdov.
UREDITVE V PRISTOJNOSTI DRŽAVE	Jih ni.
DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ	Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet trajnega travnika (ID 1300), neobdelanega kmetijskega zemljišča (ID 1600) ter pozidanega in sorodnega zemljišča (ID 3000; dostopna pot).
POVRŠINA POSEGA NA ZEMLJIŠČA, KI SO PO DEJANSKI RABI KMETIJSKA (M ²)	3.964 m ²
POVRŠINA POSEGA NA ZEMLJIŠČA, KI SO PO DEJANSKI RABI POZIDANA IN SORODNA ZEMLJIŠČA (M ²)	305 m ²
GERK-PID	1742224 – Na grič z rabo trajnega travnika v površini 27.427 m ² . Na območje OPPN sega GERK v površini približno 2.000 m ² .



PODATKI O AMO ALI HMO	Jih ni.
NAVEZAVA NA SOSEDNJA OBMOČJA	Obravnavano območje je dobro navezano na sosednja kmetijska zemljišča, saj leži v območju kmetijskih površin, ki se razprostirajo med naseljem Žiri in gozdom.

PEDOLOŠKE ZNAČILNOSTI NA OBMOČJU PROSTORSKE UREDITVE

PKE	28 Tip tal: distrična rjava tla na skrilavih glinavcih in peščenjaki. Talno število (minimum): 68. Talno število (maksimum): 39. Talno število (povprečje): 68-39.
TALNO ŠTEVILO	47
NAGIB TAL	19 % oz. 10.7°
NADMORSKA VIŠINA	520 – 540 m n. v.
BONITETNE TOČKE	35
OMD	Prostorska ureditev leži na območju z omejenimi dejavniki (OMD) za kmetijsko dejavnost zaradi težjih pridelovalnih razmer.

KRITERIJI NAČRTOVANJA PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR NA NAJBOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH ZUNAJ OBMOČIJ NASELJ

DODATNE OBREMENITVE OKOLJA	Območje OPPN se priključi na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki poteka na zahodni strani območja OPPN (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) oziroma na južni strani območja OPPN (elektroenergetsko omrežje). Padavinske odpadne vode s strešin in utrjenih površin se bodo pred ponikale na jugozahodni strani območja OPPN. Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojlišča, rezervoarja za gnojevko in gnojnico ipd.). Zbiranje in odvoz odpadkov je ustrezno urejeno na nivoju občine. Glede na navedeno ni pričakovati večjih dodatnih obremenitev okolja.
MOŽNOST OVIRANJA KMETIJSKE DEJAVNOSTI NA SOSEDNJIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IN DOSTOPA DO NJIH	Zaradi predvidene prostorske ureditve, kmetijska dejavnost na sosednjih zemljiščih in dostop do njih ne bosta ovirana. Prostorska ureditev je dostopna po javni poti.
MOŽNOST UNIČENJA ALI POŠKODOVANJA OBSTOJEČE KMETIJSKE PROIZVODNE INFRASTRUKTURE, KOT SO MELIORACIJSKI IN NAMAČALNI SISTEMI, POLJSKE PROMETNICE IPD.	Območje OPPN leži na travnatem pobočju. Čez območje ne potekajo poljske prometnice ali druga kmetijska proizvodna infrastruktura.
MOŽNOST, DA UPORABNIKI TE PROSTORSKE UREDITVE POVZROČIJO ŠKODO NA KMETIJSKIH KULTURAH	Območje OPPN obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine – košeni trajni travniki, na vzhodu pa gozd. Škoda na sosednjih kmetijskih zemljiščih je možna v času gradnje stavb in objektov ter ostalih ureditev, vendar se je temu mogoče izogniti z v naprej predvidenimi ukrepi: na sosednjih kmetijskih zemljiščih naj se ne odlaga gradbeni material ali parkira gradbena mehanizacija itd. Škoda na sosednjih kmetijskih kulturah v času uporabe prostorske ureditve ni predvidena.