
**Elaborat lokacijske preveritve
za rastlinjake na parceli št. 2825 k.o. Brezovica**

Pobudnik:
Bogdan Drožina
Gradišica 8a
6242 Materija

Portorož, marec 2019

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve za rastlinjake na parceli 2825 k.o. Brezovica**

Številka: ELP 15/2019

Pobudnik: Bogdan Drožina, Gradišica 8a, 6242 Materija

Pripravljaivec: Občina Hrpelje – Kozina, Hrpelje, Reška cesta 14, 6240 Kozina

Izdelovalec: PIA studio d.o.o. Portorož, Obala 26, 6320 Portorož

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: Stanislava Pustoslemšek Koren, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0107 A

Sodelavci: Uršula Koren
Pascal Serge Fusil

Datum izdelave: marec 2019

Vsebina

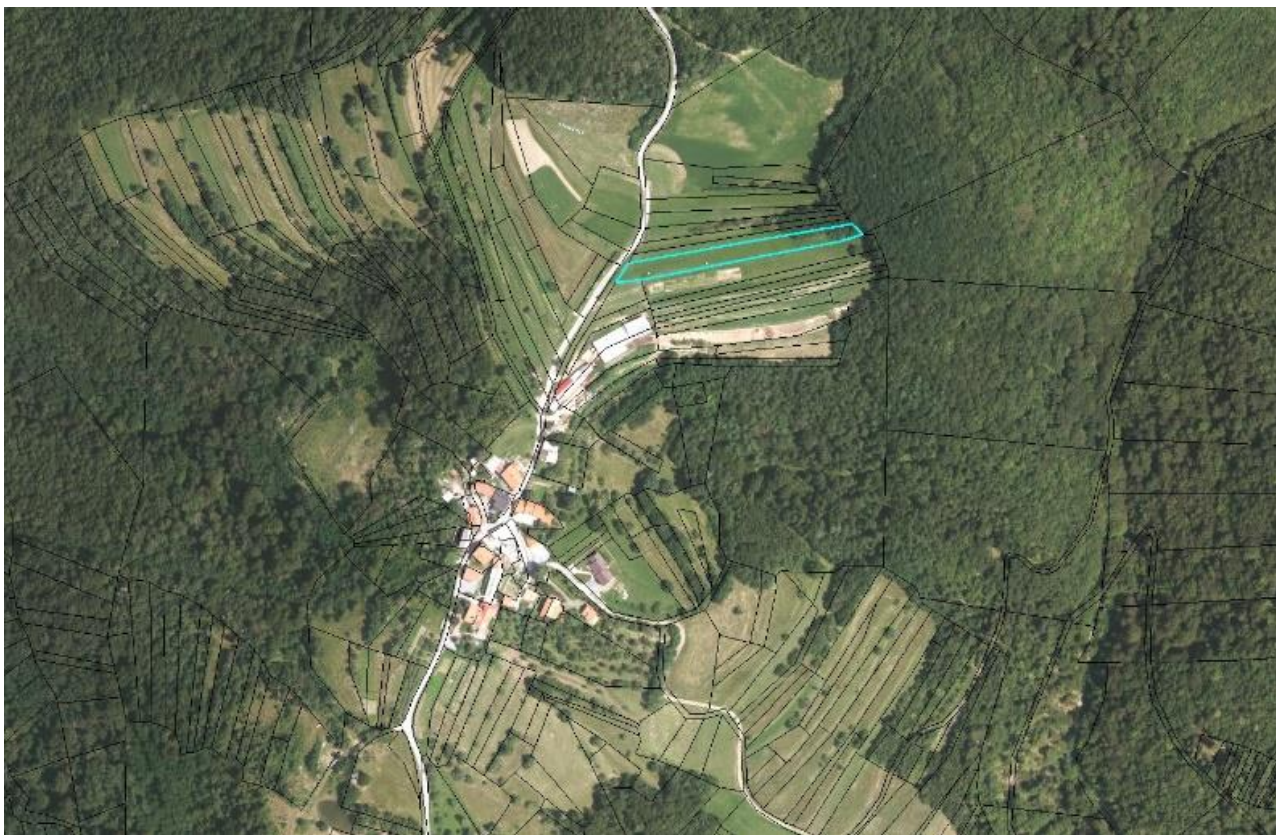
Uvodne obrazložitve.....	3
Oprelitev nameravanega posega	5
Utemeljitev sprejemljivosti začasne rabe prostora	6
Presoja po kriterijih za dopustnost začasne rabe prostora:	7
Podatkovni viri	8
Grafični del	10

Uvodne obrazložitve

Investitor želi na območju veljavnega *Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018* (v nadaljevanju OPN) postaviti nezahtevne objekte – prefabrikate, ki bodo v funkciji rastlinjakov. Objekti so predvideni na kmetijskem zemljišču, in sicer na parceli št. 2825 k.o. Brezovica.

Veljavni OPN na obravnavanem zemljišču dovoljuje postavitev prefabrikata maksimalne bruto tlorisne površine 200 m². Investitor želi postaviti tri rastlinjake, katerih površina je večja od trenutno dovoljene.

Investitor meni, da je nameravana gradnja takšna, da izpolnjuje pogoje za izvedbo lokacijske preveritve, s katero se preveri ustreznost omogočenja začasne rabe prostora in omogoči aktivacijo zemljišča. Zato je, skladno s prvim in drugim odstavkom 131. člena *Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 61/2017* (v nadaljevanju ZUreP-2), naročil elaborat lokacijske preveritve.



Slika 1: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve z označeno obravnavano zemljiško parcelo



Slika 2: Prikaz parcelnega stanja na obravnavanem območju z označeno obravnavano zemljiško parcelo

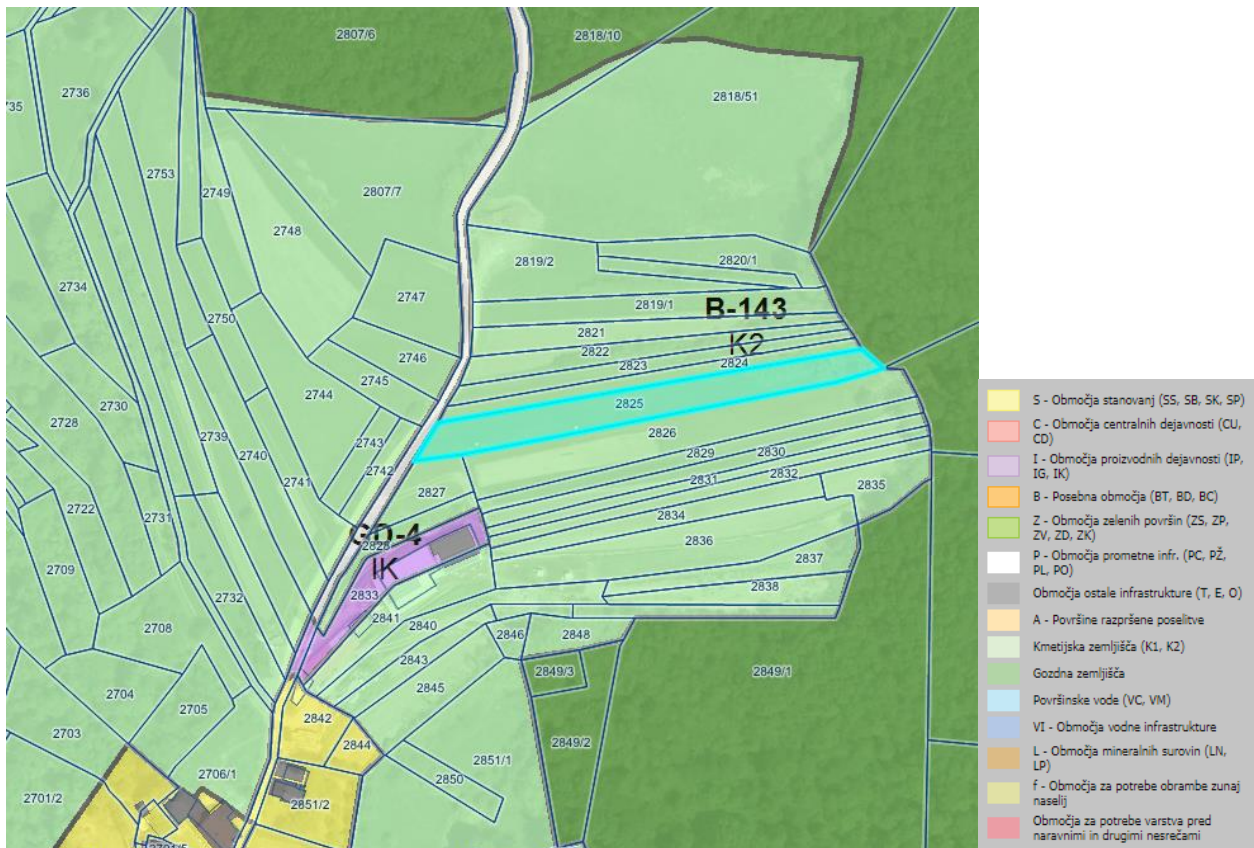
Opredelitev nameravanega posega

Namen lokacijske preveritve je omogočenje začasne rabe prostora (130. člen ZUreP-2), saj se investicijska namera zaradi omejitev, ki izhajajo iz OPN trenutno ne more izvesti.

OPN namreč po eni strani dovoljuje gradnjo prefabrikatov na kmetijskih zemljiščih, po drugi strani pa zanje določa omejujočo površino, ki ne omogoča racionalne izvedbe kmetijske dejavnosti.

Obravnavana lokacijska preveritev bi investitorju omogočila izvedbo začasnega posega v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotno rabo ter aktivacijo zemljišča.

Funkcija začasnega objekta je skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, saj se gre za postavitve prefabrikata rastlinjaka, kar je skladno z namensko rabo prostora. Čas izvajanja začasne rabe se določi za največ 7 let.



Slika 3: Prikaz obravnavanega zemljišča na prikazu namenske rabe iz OPN

Investitor namerava na obravnavani parceli postaviti tri prefabrikate rastlinjakov. Objekti so naslednjih dimenzij:

rastlinjak A: BTP 1.160 m², max. tlorisne dimenzije 10 m x 116 m

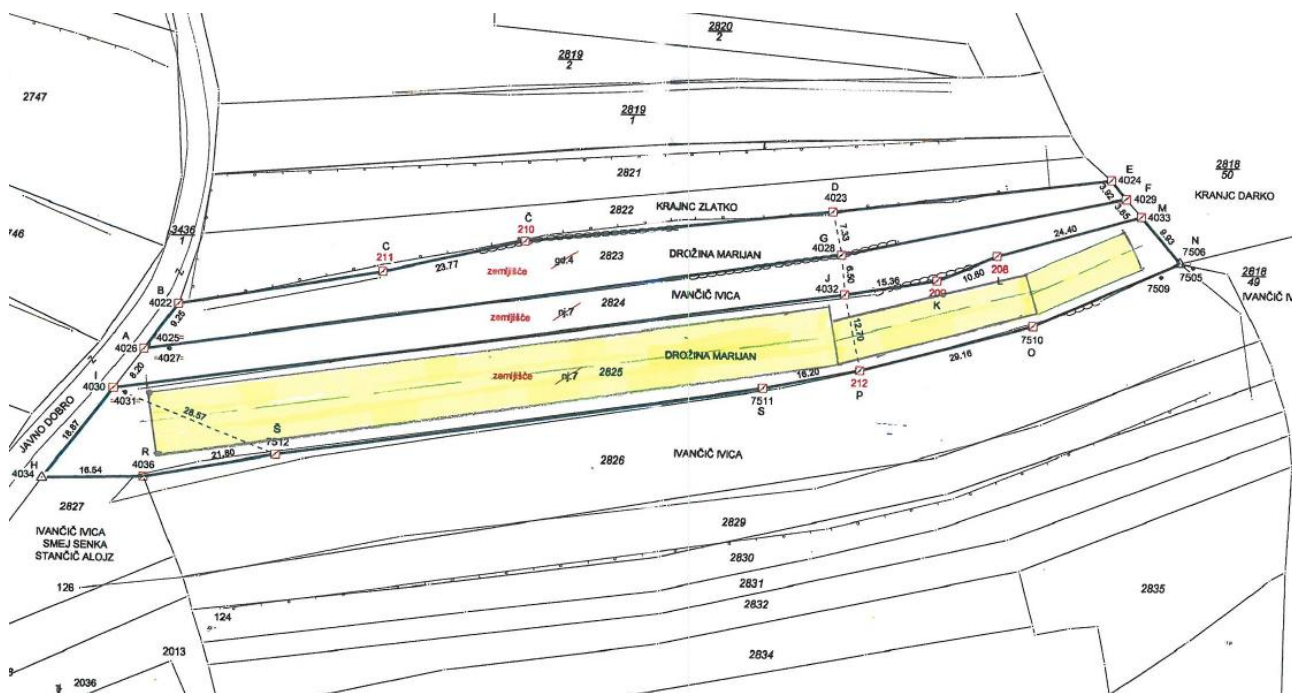
rastlinjak B: BTP 238 m², max. tlorisne dimenzije 7 m x 34 m

rastlinjak C: BTP 140 m², max. tlorisne dimenzije 7 m x 20 m

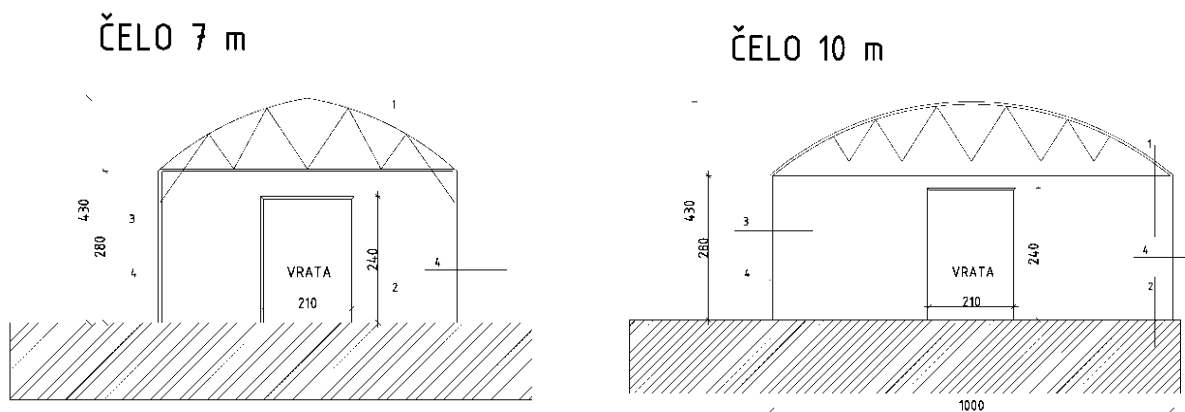
Višina vseh rastlinjakov znaša maksimalno 4,30 m.

Rastlinjaki so jeklene konstrukcije, sestavljene iz vroče cinkanih jeklenih cevi in profilov. Kot kritina je uporabljena profesionalna folija za prekrivanje rastlinjakov. Pri izdelavi rastlinjakov so upoštevani ustrezni SIST standardi.

Glede na podolgovato obliko parcele, so objekti postavljeni linearno, eden za drugim. Dostop do parcele je omogočen iz javne ceste na parceli št. 3436/1 k.o. Brezovica. Objekti so od parcelne meje odmaknjeni minimalno 1 m, kar ne poslabšuje možnosti uporabe sosednjih zemljišč. Objekte je možno brez trajnih posledic za prostor razstaviti in odstraniti.



Slika 4: Prikaz umestitve rastlinjakov na zemljišče



Slika 5: Prikaz čelnih fasad rastlinjakov

Utemeljitev sprejemljivosti začasne rabe prostora

V povezavi z drugim odstavkom 130. člena ZUreP-2 so podane utemeljitve, iz katerih je razvidno, da predlagana začasna raba prostora izpolnjuje naslednje pogoje:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da ne onemogoča izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- da ne terja izvedbe nove ali povzroča bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi

Presoja po kriterijih za dopustnost začasne rabe prostora:

Določen čas izvajanja začasne rabe:	Začasna raba je mogoča v obdobju 7 let od sprejema sklepa o lokacijski preveritvi.
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine:	Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018, ki obravnavano območje opredeljuje kot kmetijsko zemljišče (K2 – druga kmetijska zemljišča). Nameravani poseg ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Za nameravani poseg ni potrebna sprememba namenske rabe, ki zajema gradbeno parcelo. Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je ohranjanje sicer skromne vloge kmetijstva v regionalnem gospodarstvu in posledično ohranjanje naseljenosti podeželja in preprečevanje zaraščanja kulturne krajine. Nameravana postavitve rastlinjakov bi investitorjevi ekološki kmetiji omogočila razvoj in optimalno izrabo obravnavanega zemljišča v kmetijski namene.
Možnosti pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane:	Objekt ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj je umeščen na lastniško parcelo. Rastlinjaki so od sosednjih zemljišč odmaknjeni minimalno 1 m, kar ne poslabšuje možnosti njihove uporabe. Gradnja je načrtovana tako, da lastnikom kmetijskih zemljišč ne onemogoča dostopa do zemljišč. Objekti ne bodo bistveno prizadeli obdelovanja kmetijskih zemljišč. Predvideni objekti so prefabrikati, ki ne bodo bistveno vplivali na krajino, veduto, odprtost in javno dostopnost.
Omogočene so trajno načrtovane prostorske ureditve in predvideni posegi v prostor:	Objekt je po izteku dovoljenega roka možno odstraniti brez trajnih posledic za prostor, zato ne onemogoča trajno načrtovanih posegov. Obravnavana parcela sodi v prostorsko enoto B-143. Namenska raba zemljišča je K2 – druga kmetijska zemljišča. Na takih površinah so dovoljeni objekti, ki neposredno služijo izvajanju agrarnih operacij. Glede na navedeno bodo predvideni rastlinjaki skladni z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta.
Začasna raba ne terja izvedbe nove ali povzroča bistveno povečanje obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju:	Zaradi predvidenih objektov ne bo prišlo do bistvenega povečanja obstoječe komunalne obremenitve na območju.
Skladnost s pravnimi režimi	Varstveni režimi: Obravnavano zemljišče se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (državni nivo): 2. varstveni režim, v varovalnem pasu lokalne ceste, v erozijskem območju (opozorilno območje – zahtevani zaščitni ukrepi) ter v območju požarno ogroženih gozdov (3. stopnja požarne ogroženosti: srednja ogroženost). V postopku lokacijske preveritve bodo pridobljena mnenja ustreznih nosilcev urejanja prostora. Lokacija posega se nahaja izven območij naravnih vrednot ter varovanih območij in daljinskega vpliva nanje, torej je s stališča varstva narave poseg sprejemljiv. Slednje izhaja iz strokovnega mnenja, ki ga je investitor v letu 2018 pridobil od Zavoda RS za varstvo narave.
Skladnost začasne rabe s PNRP sosednjih območij:	Začasna raba je skladna z PNRP sosednjih območij, saj obravnavano zemljišče meji na kmetijska zemljišča.

Obraavnani poseg ne onemogoča doseganja gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta, saj objekte umešča na lastniško zemljišče in hkrati upošteva druge prostorske izvedbene pogoje glede postavitve objektov na kmetijskih zemljiščih.

Poseg oziroma elaborat, ki ga obravnava, je skladen s *Splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč (št. dokumenta 350-24/2013/24, z dne 15.2.2017, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano)*, saj ne zmanjšuje obsega kmetijskih zemljišč in ne posega v namensko rabo zemljišč. Splošne smernice navajajo, da lahko lokalna skupnost na območju kmetijskih zemljišč dopusti gradnjo enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, razen kleti ter vinske kleti. Ti objekti po velikosti ne smejo presegati nezahtevnih objektov, z izjemo rastlinjakov.

Po Uredbi o razvrščanju objektov, so rastlinjaki klasificirani kot 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo. Glede na to, da so to proizvodi, ki so dani na trg kot celota, se uvrščajo med nezahtevne objekte, ne glede na to, da presegajo površino, ki je po uredbi predpisana za nezahtevne objekte pri obraavnani klasifikaciji.

Prav tako je poseg skladen s *Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)*, saj predlagane prostorske ureditve ne bodo povzročale poslabšanja stanja voda in vodnega režima. Poseg postavitve prefabrikata zagotavlja možnost ponovne vzpostavitve prvotnega stanja, brez trajnih posledic.

Poseg je skladen s splošnimi smernicami za erozijska območja, saj ne predvideva posegov in aktivnosti, ki bi pospeševale erozijo.

Poseg je skladen s splošnimi smernicami za vodovarstvena območja, ki so določena z namenom, da se vodna telesa zavaruje pred onesnaževanjem in drugimi vrstami obremenjevanja.

Investitor je 28.1.2019 pridobil od MOP, Direkcije RS za vode, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda. DRSV v mnenju navaja, da je postavitve rastlinjakov skladna z določili ZV-1 in na njegovi podlagi sprejetimi podzakonskimi predpisi in podaja pogoje, da je investitor v času gradnje dolžen uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo nemoten pretok voda in preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali vodotok. Vsi gradbeni odpadki (neuporabni odvečni izkopni in drugi odpadni gradbeni materiali) in ostali odpadki povezani z izvajanjem del na objektu morajo biti ločeno zbrani in predani izvajalcu javne službe ravnanja z odpadki. Predvideti je potrebno tudi ukrepe za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno povrniti v prvotno stanje.



Slika 6: Prikaz varstvenih režimov: vodovarstveno območje

Podatkovni viri

- Zakon o urejanju prostora (ZureP-2), Uradni list RS 61/17
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Hrpelje – Kozina, Uradni list RS, št. 2/2018
- zasnova rastlinjakov: Rastlinjaki Gajšek d.o.o.
- Občina Hrpelje – Kozina

- Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč (št. dokumenta 350-24/2013/24, z dne 15.2.2017, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano)
- Splošne smernice s področja upravljanja z vodami (Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Ljubljana, 30.7. 2018)
- Mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, MOP, DRSV, št. 35518-32332018-7 iz dne 28.1.2019
- Strokovno mnenje v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, ZRSVN, št. 5-II-928/2-O-18/TL

Grafični del

- OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE V VEKTORSKI OBLIKI
Priloženo.
- IZVORNO OBMOČJE ZA LOKACIJSKO PREVERITEV
Priloženo.
- IZSEK IZ ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA PRIKAZA ZA PARCELE NA OBMOČJU LOKACIJSKE
PREVERITVE
Priloženo.