

UMARH d.o.o.

PROJEKTI, URBANIZEM, INŽENIRING, SVETOVANJE, Ulica 5. prekomorske št. 7, BIRO Cvetkov trg 4, 2250 Ptuj
Matična št. 5373504149, Davčna št. 84 71 14 34, TR04202-0000579221, TEL 02 - 748 14 40, 748 14 42, 041 - 644 132,
- 389 804, FAX 02 - 74 81 441, umarh@umarh.si

OBČINA MAJŠPERK

STROKOVNA PODLAGA
ZA OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

STROKOVNA PODLAGA ZA

***spremembo namenske rabe zemljišča za območje
vrtnarskega centra „Doklece – Lecana d.o.o.“***

UMARH d.o.o.

NAROČNIK: Lecana d.o.o.
Ljubljanska 45
1241 Kamnik

NALOGA: **Strokovna podlaga za spremembo namenske rabe zemljišča
za območje vrtnarskega centra „Doklece – Lecana d.o.o.“**

ŠTEV. NALOGE: 12/10

DATUM: APRIL 2010,
DOPOLNJENO JUNIJ 2011

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA: **Marjan Berlič**, univ.dipl.ing.arh.

IDENT. ŠT. ZAPS: A-0132

IZDELAL: **UMARH d.o.o., PTUJ**

ŽIG PODJETJA: Direktor:
Marjan Berlič, univ.dipl.ing.arh.

VSEBINA:

A - TEKSTUALNI DEL

- OPIS NAMERAVANEGA POSEGA
- OPIS OBMOČJA, MEJE IN VELIKOST
- INVENTARIZACIJA OBMOČJA IN OMEJITVE
- VAROVANA NARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA NA OBMOČJU
- ZASNOVA IN NOVA NAMEMBNOST OBMOČJA
- ZASNOVA PROMETNEGA MREŽJA
- ZASNOVA ENERGETSKE IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

B - GRAFIČNI DEL

- IZSEK IZ OBSTOJEČEGA PROSTORSKEGA PLANA 1:5000
- PRIKAZ OBMOČJA V POKRAJINI 1:5000
- PRIKAZ OBMOČJA V ZEMLJIŠKEM KATASTRU 1:1500
- ZASNOVA CONE 1:1500
- PREDLOG NAMENSKE RABE 1:1500

1. OPIS NAMERAVANEGA POSEGA

Investitor Lecana d.o.o. (direktor Janez Hajdič) načrtuje razvoj dejavnosti, ki jih omogoča pokrajina v dolini Dravinje. To so vrtnarstvo, ribogojništvo, pridobivanje energije s pomočjo fotovoltaike ter prodaja vina okoliških vinogradnikov.

Vrtnarstvo, ki se bo izvajalo na terasah in v rastlinjaki (kot enostavni objekti) z vidika spremembe namenske rabe ne predstavlja posega, saj je za agromelioracije – terasiranje potrebna odločba o uvedbi melioracije Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, rastlinjaki kot enostavni objekti (gojenje na tleh, višina rastlinjakov do 3m) pa so dovoljeni na kmetijskem zemljišču.

V ribogojnici bo investitor gojil postrvi. Kot vodni vir za ribogojnico se bo uporabljala voda treh potokov, ki pritekajo s pobočja Pastirovec na severnem obrobju Haloz. Potoki imajo stalni tok tudi poletnem času.

Pridobivanje energije s pomočjo fotovoltaičnih celic bo potekalo na strehi poizvodnega obrata – pakirnice, ki bo locirana na obstoječem stavbnem zemljišču, na parceli 179 in delno 180 ter 187 vse k.o. Doklece. Sedanje stavbno zemljišče v velikosti 1102 m² sega na poplavno območje, zato ga je potrebno prestaviti na višje ležeče zemljišče ob obstoječi cesti na isti parceli 179 k.o. Doklece. Objekt bo velikosti 16x40m.

Za izvajanje dejavnosti je potreben tudi poslovni objekt velikosti 10x15m, katerega del bo predstavljala vinska klet namenjena prodaji vina, ostali del pa prodaji vrtnarskih proizvodov. Objekt je predviden na parceli 202 k.o. Doklece.

Za izvajanje dejavnosti so potrebne tudi manipulativne površine, ki bodo neposredno ob poslovnem objektu, severno od obstoječe ceste.

Ker bo celoten kompleks delno tudi turističnega značaja bodo ob reki Dravinji umeščene tudi rekreacijske površine.

2. OPIS OBMOČJA, MEJE IN VELIKOST

Območje predvidenega posega leži v dolini Dravinje, južno od reke Dravinje v bližini naselja Doklece. Meja območja poteka po meji zemljišča v lasti Janeza Hajdiča. Severno mejo območja predstavlja severna meja parcel 181, 180 in 179, nato se meja obrne proti jugu po vzhodni parcelni meji parcele 179, nadaljuje se po južni meji parcele 194, vzhodni meji parcele 200 in naprej 199, po južni meji parcele 207. Nato meja poteka proti severu po zahodni meji parcele 206 in 204/1, proti vzhodu pa po severni meji parcel 204/2 in 187 do izhodiščne točke na parceli 181. Vse parcele so v k.o. Doklece.

Celotno območje je veliko 4,48 ha, stavbnega zemljišča je potrebno 0,47 ha, od tega je 0,11 ha že obstoječega stavbnega zemljišča.

3. *INVENTARIZACIJA OBMOČJA IN OMEJITVE*

Kot dejanska raba na zemljišču prevladujejo trajni travniki, v manjši meri (0,71 ha) so njivske površine. Južni del območja ima talno število 42, severno od obstoječe ceste pa 81. Kot namenska raba je celotno območje najboljše kmetijsko zemljišče. Severni del območja sega v poplavno območje Dravinje.

4. *VAROVANA NARAVNA IN KULTURNA DEDIŠČINA NA OBMOČJU*

Na območju posega ni objektov oziroma območij varovane kulturne ali naravne dediščine.

5. *ZASNOVA IN NOVA NAMEMBNOST OBMOČJA*

Osrednja dejavnost na predvidenem območju bo vrtnarstvo, in sicer v takšni obliki, da za to ne bo potrebnih sprememb namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč. Na pobočju bo izvedeno terasiranje, za kar bo pridobljena Odločba o melioracijah Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Na položnejših delih zemljišča bodo rastlinjaki kot enostavni objekti z gojenjem na tleh, za kar prav tako ni potrebna sprememba namenske rabe.

Na obstoječem stavbnem zemljišču, ki je večji del na parceli 179 k.o. Doklece, bo zgrajena pakirnica. Sedanje stavbno zemljišče v velikosti 1102 m² sega na poplavno območje, zato ga je potrebno prestaviti na višje ležeče zemljišče ob obstoječi cesti na isti parceli 179 k.o. Doklece.

Poslovni objekt, katerega del bo predstavljala vinska klet namenjena prodaji vina, ostali del pa prodaji vrtnarskih proizvodov potrebuje 900 m² stavbnih zemljišč za kar bo potrebna sprememba iz najboljših kmetijskih zemljišč v gospodarsko cono (IG). Objekt je predviden na parceli 202 k.o. Doklece.

Manipulativne površine, ki bodo neposredno ob poslovnem objektu, severno od obstoječe ceste (parcela 204/1 k.o. Doklece) bodo označene kot IG. Potrebni je 1400 m² stavbnega zemljišča.

Površine za oddih rekreacijo in šport (ZS) bodo na severnem delu parcele 204/1 in na parceli 204/2. Potrebni je 1000 m² zemljišča.

Ribogojnica bo locirana na zahodnem delu parcele 187 k.o. Doklece. Potrebna velikost območja je 1400 m². Območje ribnikov bo iz najboljših kmetijskih zemljišč spremenjeno v območje površinskih voda (VC).

Spremembe namenske rabe:

POSEG	OBSTOJEČA NAMENSKA RABA	PREDLAGANA NAMENSKA RABA	SPREMEMBA V m ²	OBSTOJEČA DEJANSKA RABA	SPREMEMBA V m ²
Poslovni objekt	Najboljše kmetijsko zemljišče (K1)	Gospodarska cona (IG)	900	1300 – trajni travnik	900
Manipulativne površine	Najboljše kmetijsko zemljišče (K1)	Gospodarska cona (IG)	1400	1300 – trajni travnik	1400
Rekreacija	Najboljše kmetijsko zemljišče (K1)	Površine za oddih rekreacijo in šport (ZS)	1000	1300 – trajni travnik	1000
Ribogojnica	Najboljše kmetijsko zemljišče (K1)	Vodno zemljišče (VC)	1400	1300 – trajni travnik	1400
SKUPAJ		Stavbna zemljišča	3700	1300 – trajni travnik 1100 – njiva ali vrt	200

6. ZASNOVA PROMETNEGA MREŽJA

Dostop do območja je s ceste s parcelno številko 712/1. Skozi celotno območje v smeri Z – V poteka gramozirana cesta v dobrem stanju, ki bo glavna prometnica območja, na njo bodo vezani dostopi do objektov oziroma kmetijskih zemljišč.

7. ZASNOVA ENERGETSKE IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Območje prečka nizkonapetostni daljnovod, na katerega se je možno priključiti, podrobnejša zasnova energetske infrastrukture pa bo zaradi priključitve m fotovoltaične elektrarne opredeljena v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Kanalizacijskega omrežja, na katerega se bi lahko območje posega priključilo ni. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se bo izvedlo individualno, najustreznejši način čiščenja s krajinsko-arhitekturnega vidika in učinkovitosti čiščenja pa je z rastlinsko čistilno napravo.

8. UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA

Predvidene so manjše količine odpadnih voda, ki bodo prečiščene v čistilni napravi, namenjeni za obravnavano območje.

Nastali odpadki se bodo zbirali ločeno. Biorazgradljivi odpadki se bodo kompostirali lokalno, v lastni kompostarni, ostali ločeno zbrani odpadki se bodo v čim večji meri vračali v proizvodne tokove, kolikor bo mogoče v lastne procese, ostalo pa v obstoječ sistem zbiranja odpadkov. Mešani preostanek komunalnih odpadkov bo namenjen predelavi v centru za ravnanje z odpadki.

Svetlobno onesnaževanje in hrup bosta zmanjšana na minimum.

Na poplavnem območju bodo potrebna individualna zaščita pred poplavami. Ureditve na poplavnem območju bo potrebno dvigniti nad nivo stoletnih voda.