

povzetek za javnost

OPPN KMETIJA VASLE - ZALOŽE, dopolnjen osnutek

(Atelje Piano, št. projekta AP/162/2019-OPPN/DO, februar 2022, id v PIS 1391)

Izhodišče na osnovi katerega je Občina pristopila k izdelavi OPPN, je bila želja družine, da svojo dejavnost (pretežno govedoreja) razširi z novim hlevom saj obstoječi namestitveni pogoji ne zadostujejo optimalni reji, obstoječe območje kmetije, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče, pa je v celoti pozidano in tega ne omogoča. Ker tudi veljavni OPN Polzela tega ne omogoča, je Občina Polzela pristopila k izdelavi OPPN Kmetija Vasle - Založe skladno s kmetijsko zakonodajo (3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih). Na osnovi Izhodišč in Sklepa, ki ju je izdelala in sprejela Občina Polzela, je bil najprej izdelan osnutek OPPN; na osnovi prejetih smernic in odločbe Ministrstva za okolje in prostor, da postopek celovite presoje vplivov na okolje ni potreben pa je izdelan dopolnjen osnutek (ta dokument), ki je namenjena javni razgrnitvi.



Slika: Levo pogled na območje zaselka v katerega je umeščena obravnavana kmetija - kmetijo označuje elipsa, desno ureditvena situacija.

Obravnavana kmetija se nahaja v Založah, ob javni poti, ki povezuje del južnega obrobja Založ (območje spodnjih Založ) in se navezuje na lokalno cesto z, ki Založe povezuje s Polzelo in poteka po ravninskem delu med robom južnega pobočja Založ in reko Ložnico. Skupaj s pretežno nekmetijskimi stanovanjski objekti tvori manjši zaselek, v širšem območju pa se prepletajo kmetije in nekmetijski stanovanjski objekti. To je južno območja naselja Založ, kjer gričevnati svet prehaja v ravninskega. Na gričevnatem delu se kmetijske površine prepletajo z gozdnimi površinami, v ravninskem delu pa prevladujejo kmetijske površine. Območje kmetije je znotraj enote urejanja prostora z oznako LO 25. Širitev kmetije je smiselno skladna s strateškimi usmeritvami OPN.

Kmetijstvo kot dejavnost se razvija, posledično se spreminja tudi podoba kmetij. Dimenzije objektov sodobne kmetije se večajo in jih je zato težje umeščati v prostor. Novi pomožni objekti so drugačni od starih (npr. silosi za krmo). Tudi način bivanja se spreminja. Zato je pomembna celovita zasnova, ki sicer mora slediti tehnološkim zahtevam in željam lastnikov hkrati pa mora vzpostavljati tudi ustrezen odnos do okolja. Želeni hlevski objekt je velik, umeščanje v podkvasno pobočje pa zahtevno saj se med eno in drugo stranjo objekta vzpostavi velika višinska razlika. Zato je bilo preverjenih več možnih postavitev objekta. Posledično je bilo oblikovano območje možnega umeščanja objekta, znotraj katerega mikrolokacija hleva ni natančno določena - v grafičnih prikazih je vrisana zgolj ena različica postavitev objekta (želena postavitev investitorja in izbrana različica MKGP) - rešitev dopušča zamikanje/obračanje objekta skladno z 'vrtenjem' reliefa kotanje; na ta način bodo v nadaljnjih fazah načrtovanja dopustna odstopanja, ki bi eventualno nastala zaradi tehnoloških zahtev ali kakršnikoli drugih objektivnih dejstev hkrati pa bo vseeno zagotovljeno doseganje prostorskih in okoljskih ciljev - drugačne postavitve so dopustne samo znotraj območja umeščanja, končno umestitev objekta pa dodatno omejujejo naravne danosti, predvsem teren (višinske razlike, geološke značilnosti), zagotavljanje razpoložljivega prostora za manipulacijo, urejanje infrastrukturnih objektov in naprav, zahteve v zvezi z najnižjo dopustno točko dna kleti oz. gnojšča in določeno maksimalna dopustno nadmorsko višino skrajne višinske točke slemena strehe pa tudi druge zahteve.

Želen hlev, ki bo namenjen reji krav molznic in telic je zasnovan 'po načelih ekološkega kmetovanja s primernim IVŽ (indeks ustreznosti reje živali)'; v njem se 'živali prosto gibajo po blatilnih hodnikih na katere blatijo, se krmijo po svoji potrebi ter počivajo na polnih gumiranih tleh'. Tehnološko bo razdeljen na proizvodni / hlevski del in tehnični / servisni del. V tehničnem delu, ki je manjši, bodo molzišče, mlekarnica, pisarna, garderoba, strojnica in shramba; v proizvodnem, večjem delu pa bodo skupni boks za krave molznice, ležišča za telice, individualni boksi za teleta, porodnišnica, krmilni hodnik in blatilni hodniki. V hlevu bo skupaj 80 ležišč za krave molznice in telice različnih kategorij kar po izračunih tehnologov pomeni 62, 10 GVŽ (glav živine), maksimalni dopuste GVŽ pa je do 75,10 GVŽ. Tlorisna velikost najbolj izpostavljenih delov objekta, brez opornih zidov, a skupaj s koritastim ležečim silosom, pristonjenim ob daljšo stranico, bo lahko največ 42 x 35 m, objekt je seveda lahko manjši a mora ohraniti pravokotno zasnovo. Vidna višina objekta, merjeno od višine tal pritličja do skrajne točke strehe je lahko največ 12 m s toleranco, ki izhaja iz tehnoloških zahtev; skrajna višinska kota slemena ne sme preseči kote 324 mnv, kota tal kleti pa mora biti minimalno 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode (zahteva MZ/NIJZ). Kota dna ležečega silosa je načeloma na koti kleti a je lahko zaradi prilagajanja terenu s ciljem zniževanja opornih zidov tudi drugačna a mora biti prav tako 2 m nad koto podtalnice. Objekt bo predvidoma betonske konstrukcije, klet mora biti izvedena v nepropustnih betonih (vodotesna); pritličje je zasnovano s skeletno leseno ali kovinsko konstrukcijo s klasično pozidanim servisnim delom in spodnjim delom obeh krajših fasad na katerih so nameščena vrata; preostali del krajših fasad je zaprt z

lesom. Daljše fasade so skeletne in odprte, brez sten, zavarovane s protivetrnimi mrežami, ki so gibljive (zastrt, odprto). Klasično zidan servisni del ima vrata in okna. Razmestitev vrat in oken in drugih odprtih objekta se prilagaja tehnologiji. Klasično zidani deli fasade naj bodo prednostno ometani, lesen deli pa čim manj obdelani in čim manj barvani. Kritina strehe naj po barvi in materialu sledi prevladujočim kritinam v okolici; uporaba pločevine je dopustna a naj se barvno prilagaja drugim kritinam in ne sme biti bleščeča; priporočljiva je ekstenzivna zelena streha. Tla v hlevu, kjer se bodo živali gibale, bodo pokrita z betonskimi rešetkami nad kletnim gnojiščem za 6 mesečno skladiščenje gnojevke (predvidena velikost 1450 m³); ležišča za živali pa bodo polna in gumirana. Arhitekturno oblikovanje končne podobe objekta mora biti celostno in skladno ter mora poleg tehnoloških zahtev in posledičnih tehničnih rešitev upoštevati značilnosti obstoječe avtohtone pozidave ter splošna merila kakovostnega oblikovanja (gabariti, razmerja ...). Slediti mora splošnim zahtevam OPN, da morajo biti vsi novi objekti, ne glede na namembnost, *'zasnovani tako, da v gabaritih, oblikovalskih elementih, enostavni, ortogonalni, nečlenjeni in racionalni zasnovi, naravnih materialih (opeka, les, kamen), osnovnih barvah, ki izhajajo iz značilnih materialov (opeka, pigmentiran omet, beljene površine, povečini lesene obloge, kamen), enostavni dvokapni strehi značilnega naklona brez za ta prostor motečih strešnih svetlobnih elementov trikotnih in polkrožnih oblik, opečni kritini... sledijo značilnostim tradicionalne arhitekture.'*

Umeščanje velikih kmetijskih gospodarskih objektov, ki izrazito presegaajo gabarite obstoječih (posledično pa so tudi spremljajoči posegi kot so izkopi, vkopi, oporni zidovi ... obsežnejši), je ne glede na predvidene (in izvedene) ukrepe vedno opazno; predstavlja veliko spremembo v krajini in v obstoječih vedutah, ki smo jih vajeni. Čeprav predstavlja umestitev novega hleva v podkvasto kotanjo oz. na njen rob velik urbanistični in tehnični izziv pa bo prav zaradi te lege, v kolikor bodo upoštevati predvideni ukrepi, vsaj od daleč vedutno manj izpostavljen. Poleg ustrezne umestitve in kakovostne arhitekture bo na vidno izpostavljenost objekta odločilno vplivala kakovost krajinskoarhitekturnih ukrepov. Ključni so predvsem trije: način premagovanja višinskih razlik, zakrivanje pogledov z drevesi ter delež utrjenih površin in način njihovega urejanja. Ker je prostor umeščanja 'podkvasta kotanja' in načrtovan objekt velik, bo, ne glede na njegovo mikro postavitev, nemogoče na celotni dolžini slediti poteku plastinc oz. postaviti objekt povsod vzporedno s terenom. Zato bo, ne glede na izbrano končno različico postavitve hleva, zaradi velikih višinskih razlik med stranicami dolgega / velikega objekta nujno izvesti tudi dodatne gradbenoženirske posege za njihovo premagovanje - oporne zidove in brežine. Kljub temu bodo višinske razlike ponekod dosegle tudi 7 m (+/-), odvisno od končne velikosti objekta in njegove mikro lokacije). Zato so za oblikovanje, pozicije in potek opornih zidov ob upoštevanju geomehanskih zahtev določene dimenzijske in oblikovalske omejitve. Z namenom usmerjanja vedut ter zakrivanja velikega objekta in spremljajočih ureditev je poleg ozelenitve brežin in opornih zidov nujna ohranitev obstoječih dreves v največji možni meri ter saditev novih dreves v podobi ekstenzivnega / travniškega sadovnjaka s saditvijo visokodebelnih sadnih dreves različnih sadnih vrst in sort ter saditev solitrov - posameznih velikih dreves avtohtonih drevesnih vrst (oreh, lipa, jesen ...), značilnih za saditev na kmečkih dvoriščih in v vaseh na ključnih lokacijah, Območje je del zaselka sredi kmetijskih površin, zato se morajo opisane in eventualne druge dodatne zasaditve (npr. mejice / obmejki) temu prilagajati v strukturi saditve in vrstnem izbor: načeloma mora biti zasaditev neformalna (ne v vrsti, z različnimi razmiki, rastline različnih velikosti) in po vrstni sestavi raznolika a omejena na avtohtone rastlinske vrste proste razrasti (nestriženo). Za zagotavljanje trajnostnega razvoja in ohranjanja tradicije naj se na območju sadijo samo avtohtone rastlinske vrste, tujerodne naj se uporabljajo zgolj v utilitarnem vrtu v minimalnem obsegu. Eventualno potrebne žive meje naj bodo oblikovane iz avtohtonih grmovnih ali drevesnih vrst, (kot npr. kalina, gaber ...) zasnovane kot obmejki / mejice; žive meje iz tujerodnih vrst, kot so npr. kleki in paciprese (oboje pogosto imenovano kar ciprese) ..., niso dovoljene. Delež utrjenih površin naj bo čim manjši, praviloma omejen na neposredno okolico hleva ter nujne poti za uporabnike (peš) in manipulacijske površine za stroje. Čim večji delež utrjenih površin naj bo urejen kot propustne ali vsaj delno propustne površine, nepropustne površine naj bodo samo tam, kjer je to pomembno zaradi varovanja okolja pred onesnaženjem. Zasnova dvorišča in neposredne okolice obstoječe kmetije naj sledi njeni pretekli zasnovi in se zgleduje po zasnovi obstoječih (avtohtonih) kmetij in naj praviloma ohranja njihovo tradicionalno podobo, kjer so neposredno ob hiši bivalne površine ali kmečko dvorišče in utilitarni vrt, sledita jim sadovnjak in travnik, ki se odpira proti kmetijskim površinam in/ali gozdu. Oblikovanje okolice objektov se mora prilagajati morfologiji obstoječega prostora in okolški krajini. Podoba objekta in njegove okolice naj bo skladna. Urejanje odprtih (utrjenih in zelenih) površin mora preseči zgolj tehnične rešitve in mora upoštevati predvsem značilnosti širšega prostora in kmetijske dejavnosti. Pri izboru materialov pri oblikovanju območja kmetije (ograje, tlaki, oporni zidovi idr.) naj imajo prednost naravni, avtohtoni materiali in nevtralne barve (naravne barve materialov).

Obstoječe navezave na lokalno cesto se ohranjajo, nove niso predvidene. Kljub širitvi kmetije se obstoječe manipulativne površine kmetije bolj ali manj ohranjajo, nove pa se nanje funkcionalno in oblikovno smiselno navezujejo. Prometna ureditev znotraj kmetije mora upoštevati vse zahteve požarne varnosti in omogočati dostop tovornih vozil. Obstoječe infrastrukturne ureditve izven območja OPPN se v celoti ohranjajo – elektrika, vodovod, komunikacijski vodi. Ohranjajo se vsi obstoječi elektroenergetski nadzemni NN vodi znotraj in izven območja OPPN. Del obstoječega vodovoda in komunikacijskega omrežja, ki poteka znotraj območja umeščanja predvidenega novega gospodarskega objekta pa je potrebno prestaviti. Zasnova prestavitve obstoječih vodov in novih vodov je podrobno obdelana v IZP 2001, ki je sestavni dela OPPN; v njem so opisane tudi vse tehnične podrobnosti.

Do spremembe OPN se ohranja obstoječa namenska raba. Sprememba osnovne namenske rabe bo mogoča šele s spremembo OPN, zato bo s prejetjem tega OPPN možna gradnja samo skladno z zakonom o kmetijskih zemljiščih ne pa tudi skladno z zakonom o prostorskem načrtovanju (to bo mogoče šele po sprejetju sprememb in dopolnitev OPN). Ob prvi spremembi OPN pa mora Občina skladno s 3ea členom ZKZ spremeniti namensko rabo skladno s tem OPPN (sprememba iz kmetijskih v stavbna zemljišča). OPPN obsega okoli 1ha (natančneje 10399 m²), območje kmetijskih zemljišč brez spremembe rabe za namene gradnje kmetijskih objektov (oz. območje zelene bodoče spremembe osnovne namenske rabe prostora) pa obsega 4088,25 m².