



OBČINA  
ČRENŠOVCI

Strokovna podlaga za pripravo osnutka Občinskega  
podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetije v Dolnji  
Bistrici

Murska Sobota, junij 2023


**Naziv:** Strokovna podlaga za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za umestitev skladiščnih objektov za spravilo pridelka v Dolnji Bistrici

**Številka:** OPPN – 2/23

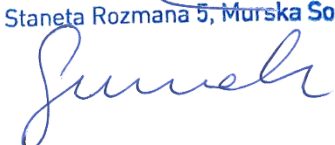
**Investitor:** Zasebni investitor

**Izdellovalec:** ZEU družba za načrtovanje in inženiring, d. o. o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



**ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o.**  
Staneta Rozmana 5, Murska Sobota



Odgovorni prostorski  
načrtovalec:

Klavdija VNUK, mag. inž. arh.

Identifikacijska številka:

PA ZAPS 2291

Osebni žig in podpis:

**Sodelavci:**

Alenka ŠUMAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Tadeja MADJAR STAJNKO, univ. dipl. inž. arh.  
Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.  
Daša ROGELJ, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Barbara BABIČ, univ. dipl. geog.  
Nejc MARIČ, dipl. inž. grad.  
Anita SEVER, mag. prav.  
Mirko VRBNJAK, univ. dipl. prav.  
Željko ŠARDI, inž. arh.  
Slavko ZEC, dipl. inž. geod.  
Urška KOCIPER  
Robert KARDINAR

**Datum:** junij 2023

## 1 PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za umestitev skladiščnih objektov za spravilo pridelka v Dolnji Bistrici (v nadaljevanju OPPN) je 3.ea člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) (v nadaljnjem besedilu: ZKZ) v povezavi z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O)) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3). OPPN se pripravlja na osnovi zasebne pobude investitorja za potrebe gradnje kmetijskih objektov na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe zemljišča na parc. št. 1159, 1160, 1207, 1209, 1210, 1211 in 1212 vse k. o. Dolnja Bistrica. ZKZ v določenih primerih, navedenih v 3.ea členu, omogoča gradnjo kmetijsko gospodarskih objektov tudi na kmetijskih zemljiščih, vendar je v tem primeru potrebno sprejeti občinski podrobni prostorski načrt v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje. V postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov (v primeru kmetije), ki izpolnjujejo pogoje, da mora biti nosilec kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-2) (Uradni list RS, št. št. 48/22 – uradno prečiščeno besedilo in 40/23 – ZČmIS-1).

Predmetna strokovna podlaga služi oceni stanja v prostoru ter predstavitvi ključnih vsebinskih predlog in rešitev, ki jih namerava urediti OPPN. Podana je tudi obrazložitev kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti. Strokovna podlaga predstavlja gradivo, na podlagi katerega se zavod, pristojen za ohranjanje narave, opredeli do verjetnosti pomembnih vplivov na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. V kolikor se na podlagi ocene stanja v prostoru, ki je predmet te strokovne podlage ugotovi, da se z OPPN načrtuje prostorske ureditve, ki niso bile presoјane že pri pripravi občinskega prostorskega načrta in gre za take ureditve:

ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali

bi lahko drugače pomembneje vplivale na okolje

predmetna strokovna podlaga predstavlja tudi gradivo, na podlagi katerega se ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, opredeli do obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

## 2 NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Skladno z ZKZ lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje določene kmetijske objekte, med drugim, stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.).

S predmetnim OPPN se načrtuje gradnja kmetijskih objektov – stavb za skladiščenje kmetijskih pridelkov s pripadajočimi objekti v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva v naselju Dolnja Bistrica v Občini Črenšovci. Objekt je potreben za nadaljnji razvoj obstoječe dejavnosti na kmetiji. Kmetijsko gospodarstvo, v okviru katerega se načrtuje gradnja objekta, obdeluje skupno približno 47 ha kmetijskih zemljišč. Kmetija je usmerjena v poljedelsko in vrtnarsko pridelavo. Kmetija je v lasti investitorja, ki je pokojninsko in invalidsko zavarovan iz kmetijske dejavnosti. Kmetija ima registrirano dopolnilno dejavnost na kmetiji predvsem za namene nudenja strojnih uslug okoliškim kmetijam.





Namen priprave OPPN bo omogočena legalizacija kmetijskih objektov in možnost širitve kmetijskih objektov z določitvijo podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo stavb za skladiščenje kmetijskih pridelkov s pripadajočimi objekti in zunanjo ureditvijo. Veljavni prostorski akt za območje je Občinski prostorski načrt Občine Črenšovci (Uradni list RS, št. 92/09, 5/10, 34/10, 43/10, 55/12, 33/16, 40/16, 47/16, 38/17). Glede na veljavni prostorski akt Občine Črenšovci je območje opredeljeno kot kmetijsko zemljišče.




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, november 2022)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Občine Črenšovci (Ur.l. RS, št. 92/09, 5/10, 34/10, 33/16, 40/16 in 38/17), Dejanska raba, MKGP (september 2022)





#### Legenda

-  območje OPPN
-  meja katastrske občine
-  kataster stavb
-  katastrski načrt

#### Razlika med dejansko in namensko rabo prostora

-  razlika v kmetijskih zemljiščih

#### Podrobnejša namenska raba prostora

-  A površine razpršene poselitve
-  K1 najboljša kmetijska zemljišča
-  G gozdna zemljišča
-  VC celinske vode

#### Enote urejanja prostora

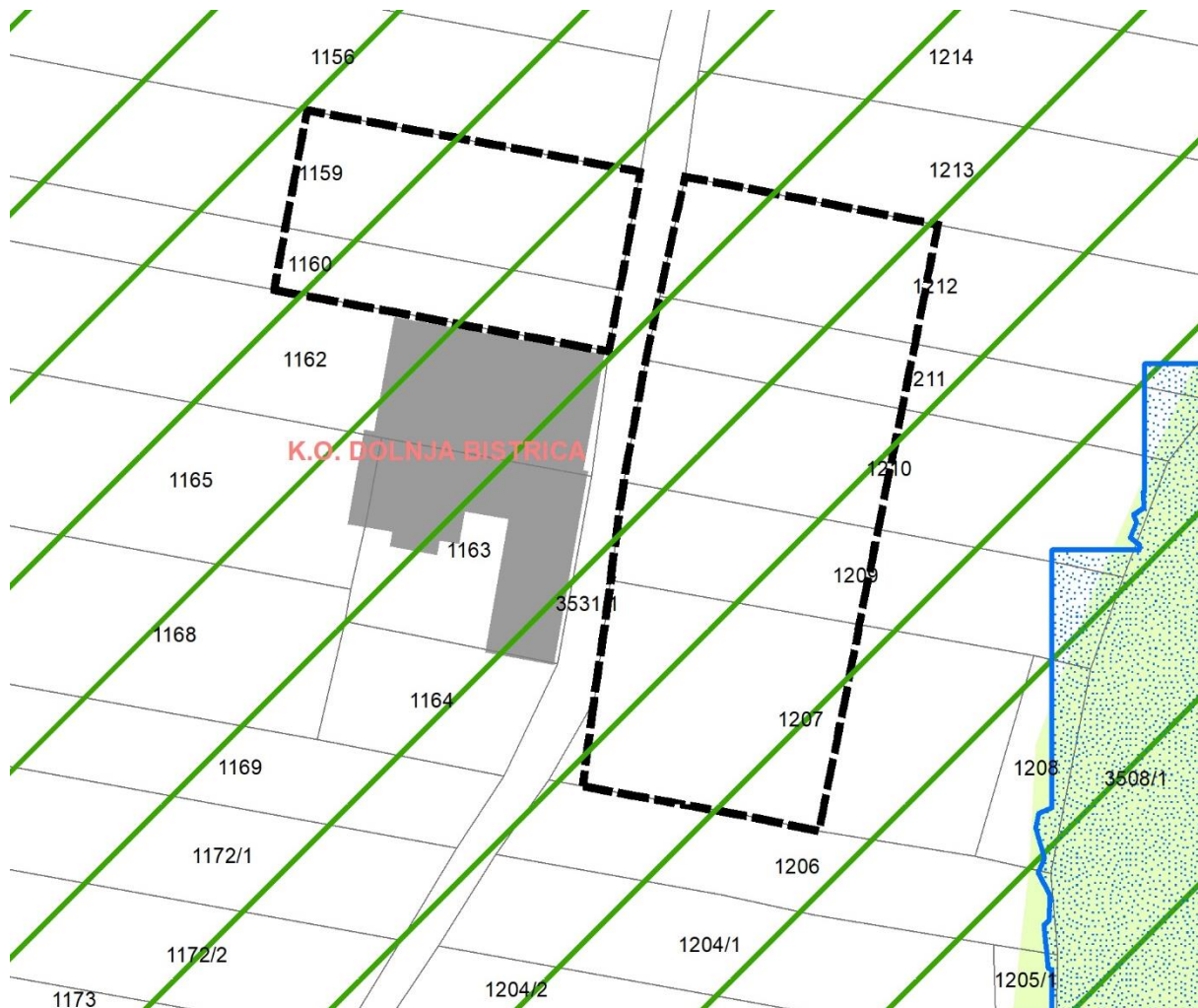
- Ko DBI 1** območje enote urejanja prostora

Slika 1: Izsek iz veljavnega prostorskega akta Občine Črenšovci

### 3 OCENA STANJA V PROSTORU

#### 3.1. VARSTVENI REŽIMI IN VAROVANA OBMOČJA ZNOTRAJ PREDVIDENEGA OPPN

Predvideno območje OPPN se nahaja znotraj območja Nature in znotraj ekološko pomembnega območja. Okoli območja OPPN se nahaja območje naravne vrednote Velika in Mala Kocija - mrtvi rokav Mure na obrobju Dolnje Bistrice, severovzhodno od Ljutomera, vendar območje OPPN ne posega v njega. Na podlagi modelirane Opozorilne karte poplav se območje nahaja izven dosega fluvialnih poplav.



Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, november 2022)  
 Vir podatkov: Natura 2000 (Ur.l. RS, št. 47/18) EPO (Ur.l. RS, št. 47/18), Naravne vrednote (ZRSVN OE MB, oktober 2020), Modelirana Opozorilna karta poplav - fluvialne poplave (DRSV, eVode, oktober 2022)


#### Legenda

-  območje OPPN
-  meja katastrske občine
-  zemljiški kataster
-  kataster stavb

#### Območja varstva narave

-  naravna vrednota
-  območje Nature 2000 in ekološko pomembno območje

#### Poplavno ogrožena območja

-  modelirana Opozorilna karta poplav (fluvialne poplave)

Slika 2: Prikaz varstvenih režimov in varovanih območij

### 3.2. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

Glede na prikaz stanja prostora območje ni komunalno opremljeno, vendar je le to mogoče zagotoviti preko parcel pobudnika. Vsi potrebni priključki se nahajajo na sosednjih parcelah. Do objekta na sosednjih parcelah je speljan elektroenergetski vod in telekomunikacijski vod. Speljan je tudi interni vodovod. Dostop do območja se zagotovi preko javne poti s parcele s parc. št. 3532/1, k. o. Dolnja Bistrica.



Slika 3: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

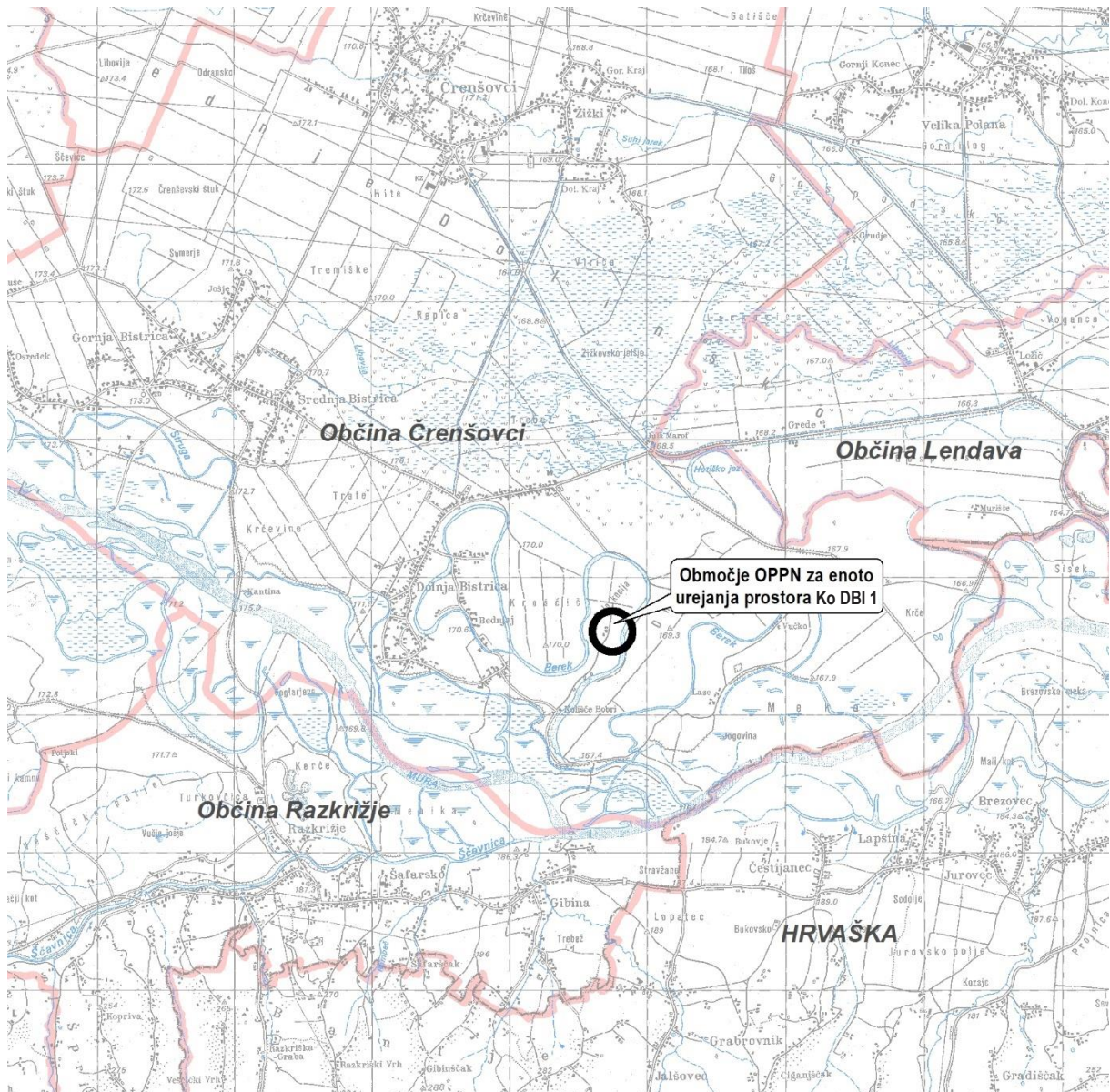
- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitev na javno vodovodno omrežje.

Investicije v družbeno javno infrastrukturo za potrebe OPPN niso potrebne, zato se jih ne načrtuje.



#### 4 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE

Območje predvidenega OPPN se nahaja v bližini naselja Dolnja Bistrica v Občini Črenšovci. Z OPPN se načrtuje gradnja stavb za spravilo pridelka, v neposredni bližini obstoječega kmetijskega gospodarstva, kar je skladno z usmeritvami ZKZ.



Slika 4: Območje OPPN v širšem prostoru

Območje OPPN se nahaja izven strnjenelega dela naselja Dolnja Bistrica in posega na območje kmetijskih zemljišč. Načrtovani objekti se načrtujejo ob obstoječi kmetiji in obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva.

Z OPPN se načrtujeta objekta za spravilo pridelkov. En objekt bo namenjen za skladiščenje tržne čebule v paletnem sistemu zaradi premikov z vilicarjem in načrtnega prezračevanja čebule v času skladiščenja. Predvidoma bo objekt velikosti 600 m<sup>2</sup> (približno 18x33,70 m). Drugi objekt bo namenjen začasnemu skladiščenju in predvsem pripravi oziroma pakiranju čebule za trg ter nalaganje na odvozna transportna strokovna podlaga za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetije v Dolnji Bistrici

sredstva. Predvidoma bo objekt velikosti 450 m<sup>2</sup> (približno 15x30 m). Predvidene so simetrične dvokapnice. V okviru OPPN pa se predvidijo tudi vsi potrebni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (dostop, elektrika, vodovod, meteorna kanalizacija, ogrevanje) in zunanja ureditev utrjenih površin ter raščenega terena. Nove stavbe za spravilo pridelka so predvidene na parcelah s parc. št. 1159, 1160, 1207, 1209, 1210, 1211 in 1212 vse k. o. Dolnja Bistrica. Predvidene lokacije stavb za spravilo pridelka so razvidne na Sliki 5.



Slika 5: Prikaz predvidene zasnove obravnavanega območja



Slika 6: Digitalni ortofoto s prikazom območja OPPN

## 5 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI IN DRUGIMI VARSTVENIMI IN RAZVOJNIMI DOKUMENTI

### STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE (SPRS)

*SPRS v poglavju »Podeželska naselja, vasi in zaselki« navaja:*

- *V podeželskih naseljih, vaseh in zaselkih je možna gradnja znotraj obstoječih gradbenih parcel zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu. Prednost se daje prenovi in sanaciji, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti.*
- *Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij in vasi se upošteva razvojne trende in hkrati ohranja njihovo tradicionalno strukturo. Prenavlja, razvija, ohranja in posodablja se stavbni fond ter novogradnje urbanistično in arhitekturno prilagaja tradicionalni strukturi.*
- *Zaradi preprečevanja imisijskih vplivov se poskrbi za primerno oddaljenost stanovanjskih hiš od kmetijskih objektov. Omogoča se gradnjo novih ali nadomestnih kmetij in prenovo oziroma posodobitev funkcionalnih objektov ter jih usposablja za sodobno kmetovanje in skrbi za neoviran dostop do gospodarskih dvorišč ter transportne možnosti.*

Ureditev, ki je načrtovana z OPPN predstavlja gradnjo novih stavb za skladiščenje pridelka v sklopu obstoječega kmetijskega gospodarstva, ki znotraj obstoječih gradbenih parcel nima možnosti za nadaljnji razvoj. Predviden objekt bo skladen s sodobnimi načini kmetovanja. Ker je velikost in oblika objekta v večji meri pogojena s tehnološkimi zahtevami je zagotavljanje ohranjanja tradicionalne strukture naselja težko zagotoviti, se pa predvideni objekti nahajajo izven strnjenegega naselja in ne vplivajo na njegovo podobo.

### PROSTORSKI RED SLOVENIJE

*PRS v poglavju »Načrtovanje poselitvenih območij« v 25. členu »načrtovanje poselitvenih območij« navaja:*

- *upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine;*
- *sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih po načelu, da imajo kmetijske funkcije v tradicionalno agrarnih naseljih zaradi specifičnih tehnoloških pogojev praviloma prednost;*
- *možnosti za širjenje večjih kmetij oziroma selitev kmetijskih objektov ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov;*

Načrtovana dejavnost bo skladna z zgoraj navedenimi usmeritvami, saj gre za širitev kmetijske dejavnosti v tradicionalno agrarnem naselju. Širitev je predvidena neposredno ob dvorišču kmetije in ob že obstoječih objektih kmetijskega gospodarstva. Območje OPPN je odmaknjeno od strnjenegega naselja Dolnje Bistrice oziroma od stanovanjskih objektov in niso pričakovani posebni vplivi na okolje.

*PRS v poglavju »Območja kmetijskih zemljišč« v 73. členu »Načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč« navaja:*

- *Kjer je možno, se spodbuja širjenje obstoječih kmečkih gospodarstev pred gradnjo novih. Gradnja kmetij zunaj poselitvenih območij se praviloma usmerja kot nadomestna ali dopolnilna gradnja na lokacije obstoječih objektov. Nove razvojno perspektivne kmetije je možno izjemoma umeščati zunaj poselitvenih območij, tako da se s tem zagotovi potrebna površina za razvoj kmetije.*
- *Pri načrtovanju novih in širitvi obstoječih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti zunaj poselitvenih območij je treba upoštevati tudi usmeritev kmetije, razpolaganje s kmetijskimi zemljišči ter stik naselja in kmetijskih zemljišč.*

- *Grajeno območje razvojno perspektivne kmetije se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije, usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine.*

Predvidene ureditve bodo skladne z zgoraj navedenimi usmeritvami, gre za širitev obstoječega kmetijskega gospodarstva, v okviru katerega dodatna gradnja ni mogoča. Glede na mnenje kmetijsko svetovalne službe je širitev kmetijskega gospodarstva, glede na trenutno stanje proizvodnje, nasledstva, gospodarski razvoj in perspektivnost kmetije, utemeljena. Območje OPPN leži izven strnjenegega naselja Doljna Bistrica in nima posebnega vpliva na sosede in ostalo okolje. Območje OPPN je komunalno opremljeno – do območja je speljana asfaltirana cestna povezava, vodovod, elektroenergetski vod in telekomunikacijski vod.

## OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE ČRENŠOVCI

*Strateški del OPN v poglavju »Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine« v 4. členu »Možnosti prostorskega razvoja ob upoštevanju predhodnih ugotovitev in razvojnih potreb v občini ter razvojnih potreb države in regije« navaja, da se kmetijska dejavnost prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo izven območij varstva narave. Nadaljnje v poglavju »Zasnova prostorskega razvoja občine« v 6. členu »prednostna območja za razvoj dejavnosti« navaja, da je širitev kmetij v naseljih možna le, če so zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji.*

*V poglavju »Usmeritve za razvoj poselitve« je 17. členu navaja, da je gradnja izven poselitvenih območij možna, kadar gre med drugim za gradnjo objektov, ki služijo za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti. Pri tem se upošteva javna korist in možnost komunalne opreme brez večjih stroškov. Gradnja izven poselitvenih območij ne sme povzročiti škodljivih vplivov na okolje in ne sme ogroziti biotske raznovrstnosti ter kakovosti naravnih virov. Gradnja prav tako ne sme ovirati osnovne rabe namenskih površin.*

*V poglavju »Usmeritve za razvoj v krajini« je 19. členu »Usmeritve za razvoj v krajini« navaja, da se razvoj v krajini usmerja v razvoj dejavnosti, ki temeljijo na naravnih potencialih. V Občini Črenšovci so to predvsem kmetijska zemljišča in geotermalna voda. Na kmetijskih zemljiščih se spodbuja intenzivna pridelava vrtnin in poljščin z uporabo geotermalne vode za ogrevanje in namakanje. Na celotnem območju Občine Črenšovci so možne agrarne operacije, na območju varstva narave pa komasacije in nezahtevne agromelioracije. Spodbuja se usmeritev posameznih kmetijskih gospodarstev in njihovo povečanje ob upoštevanju prostorskih in okoljskih pogojev glede odmikov od stanovanjskih in drugih občutljivih območij. Izvajanje kmetijskih dejavnosti se načrtuje tako, da se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, pri tem se upošteva varstvene cilje varovanih območij Mura in ohranjanje značilnosti, zaradi katerih so bile opredeljene naravne vrednote.*

Namen priprave OPPN je razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti, ki se bo razvijala izven strnjenegega naselja Doljna Bistrica in ne neposredno ob stanovanjskih objektov, kar je skladno z zgornjimi usmeritvami. Kmetijska dejavnost se že upravlja v tem območju, ni predvidenih dodatnih vplivov na varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.

*Območje OPPN znotraj enote urejanja prostora Ko DBI 1 - območje predvidenih komasacij znotraj območij varstva narave, s podrobnejšo namensko rabo K1 – najboljša kmetijska zemljišča*

Kot razvojna potreba v občini, je v strateškem delu opredeljeno tudi:

- *Razvoj kmetijstva sloni na obstoječih večjih posestnikih (bivša državna kmetijska gospodarstva) in na posameznikih, ki svoja gospodarstva šele razvijajo in se jih usmerja na robove in izven naselij. Obstoječe kmetije se ohranja v podeželskih naseljih, na območju pretežno stanovanjske gradnje se jim omogoči ohranjanje brez širitve. V kmetijstvu so podani pogoji za intenzivno poljedelsko pridelavo in pridelavo v rastlinjakih z uporabo geotermalne vode.*

Kot izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine, strateški del OPN med drugim izpostavlja:

- *možnosti za širjenje večjih kmetij, kmetijske proizvodnje ali selitev kmetijskih objektov, kmetijske*

*proizvodnje ali celih kmetij na nove površine, odmaknjene od stanovanjskih objektov.*

Namen priprave OPPN je razvoj obstoječe kmetijske dejavnosti, ki se bo razvijala na robu podeželskega naselja in ne neposredno ob stanovanjskih objektov, kar je skladno z zgornjimi usmeritvami.