

PRILOGA 5 - OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 UVODNA POJASNILA

Razlog za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za halo za obiranje in sušenje hmelja je izražen interes investitorja Šalej Stanislava, ki se ukvarja s kmetijsko proizvodnjo in ima na obravnavanem območju identične rabe enak objekt, ki je dotrajan.

S prostorskimi sestavinami planskega akta občine Žalec je območje opredeljeno kot najboljše kmetijske površine.

Na osnovi odločbe Ministrstva za kmetijstvo in okolje št. 351-43/2012/4 z dne 07. 03. 2012 ter skladno z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 43/11, ZKZ-C) je na obravnavani lokaciji možna priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Občina Žalec je sprejela Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za halo za obiranje in sušenje hmelja (Uradni list RS, št. 94/2012, sklep župana z dne 13. 11. 2012).

1.2 OBMOČJE OPPN

Območje OPPN obsega parcele št. 357/1, 357/3, 357/5, 357/6, 357/7, 358/1, 358/2 v celoti ter dele parcel št. 359 in 1400/2 (cesta), vse k.o. Levec.

Površina območja meri ca 0,32 ha.

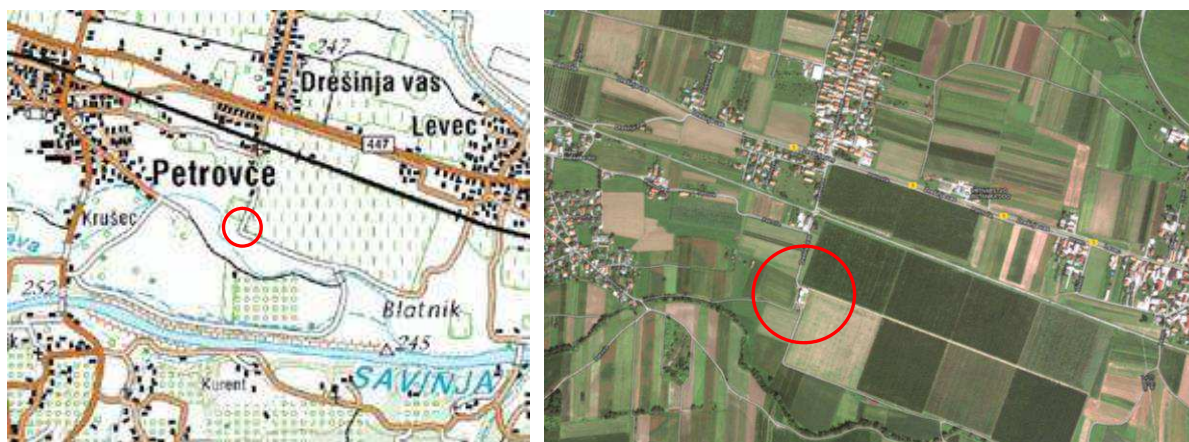
Sestavni del OPPN so tudi zemljišča izven območja urejanja, ki so potrebna za neposredno prometno priključevanje na omrežje javnih cest in izvedbo komunalnih priključkov in naprav gospodarske javne infrastrukture potrebnih za komunalno opremljanje območja ter obsegajo parcele št.: 34/3, 35/2, *222, 444/1 in 1489, vse k.o. Levec.

1.3 INVENTARIZACIJA

Območje obravnave se nahaja južno od naselja Drešinja vas in južno od železniške proge Celje – Velenje. Širše območje je namenjeno kmetijski dejavnosti.

Ožje območje se nahaja ob stičišču poljskih poti. Na lokaciji se nahaja obstoječi objekt tlorisne velikosti ca 37 x 10,5m na večji asfaltirani površini. Višina objekta je ca 12m.

Objekt je priključen na obstoječe nizkonapetostno elektro omrežje. Dovoz je po obstoječih poljskih cestah.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru (Vir: Geopedia.com)

2. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

S prostorskimi sestavinami planskega akta je območje obravnavano kot območje najboljših kmetijskih zemljišč. Na osnovi odločbe Ministrstva za kmetijstvo in okolje št. 351-43/2012/4 z dne 07. 03. 2012 ter skladno z novelo Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 43/11, ZKZ-C) je na obravnavani lokaciji možna priprava OPPN na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe ter gradnja pomožnih kmetijskih objektov, namenjenih izključno za rabo v kmetijske namene.

Urbanistična zasnova območja izhaja predvsem iz oblike in lega parcele, oblike in lege sosednjih parcel in dovoznih cest ter oblike in lege obstoječega objekta.

Na območju OPPN se predvidi odstranitev obstoječe hale za obiranje in sušenje hmelja in na isti lokaciji predvidi izgradnja nove hala za isti namen.

Ker je za širše območje obravnave v pripravi DPN za zagotavljanje poplavne varnosti v Sp. Savinjski dolini, ožje območje pa se nahaja v korenu zajezbe načrtovanega suhega zadrževalnika Drešinja vas, se kota površine objekta načrtuje tako, da bo najmanj 50 cm nad koto načrtovane visoke vode v zadrževalniku.

Pogoji in usmeritve za oblikovanje objektov

Bruto tlorisne površine (BTP):

- | | |
|---|------------------------|
| – tlorisna dimenzija | 40,30 x 25,00 m |
| – bruto tlorisna površina: | 1007,50 m ² |
| – tlorisna dimenzija silosa (nadstrešnice): | 10,00 x 5,50 m |
| – tlorisna površina silosa (nadstrešnice): | 55,00 m ² |

Etažnost:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| – pritlična etaža (P) | |
| – največja višina kapi | 7,00 m |
| – največja višina objekta do slemena | 12,70 m |
| – največja višina (zračnik) | 13,60 m |
| – največja višina nadstrešnice | 7,60 m |

Kota pritličja

Kota pritličja (talne plošče) je prilagojena koti poplavnih vod v načrtovanem suhem zadrževalniku Petrovče.

- | | |
|---|---------------------------|
| – kota obstoječega objekta in terena | 247,00 m nadmorske višine |
| – kota krone nasipa zadrževalnika Petrovče | 247,80 m nadmorske višine |
| – kota najvišje gladine poplavne vode v zadrževalniku | 247,00 m nadmorske višine |
| – kota talne plošče predvidenega objekta | 247,50 m nadmorske višine |

Zasnova in oblikovanje objekta:

- objekt bo zasnovan kot enoetažen, delno dvoetažen (plošča nad prostorom za peč), izveden v nosilni jekleni konstrukciji, sušilnica bo pozidana z betonskimi votlaki. Tlak bo armiranobetonska plošča s protiprašnim premazom,
- streha bo simetrična dvokapnica z naklonom 24°, kritina bo pločevina,
- fasada bo iz trapezne pločevine,
- barva fasade bo v nesvetlečih (mat – obvezno!) odtenkih sive barve. Možna je tudi uporaba lesene fasade v naravni barvi,
- na južni strani bo enokapna nadstrešnica nad silosom za spravilo lesnih sekancev z naklonom strehe 24°, kritina bo pločevina.

Zunanja ureditev:

Med dovozno cesto na severu in objektom je utrjena (asfaltirana ali betonska) manipulativna površina velikosti ca 25,00 x 10,00 m, ob vzhodni strani objekta je utrjena (asfaltirana ali betonska) manipulativna površina velikosti ca 40,30 x 5,30 m, na južni strani pa utrjena (asfaltirana ali betonska) manipulativna površina velikosti ca 27,30 x 9,00 m in pokriti silos (nadstrešnica) za spravilo lesnih sekancev tlorisne velikosti 10,00 x 5,50 m. Obstoječa dovozna cesta, ki poteka po zahodni strani objekta se na južnem delu obravnavanega območja delno prestavi.

Ostale površine bodo zatravljene ter se od platoja objekta blago spuščajo proti okoliškemu terenu.

3. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Cestno omrežje in parkirne površine

Dostop do območja obravnave bo po obstoječi makadamski dovozni cesti s severne strani, ki bo potekala preko parcel št. 1499/2, 358/1, 358/2 in 359, vse k.o. Levec.

Parkiranje bo urejeno na manipulativni površini.

Vodovodno omrežje

Objekt ne bo neposredno priključen na vodovodno omrežje. Obstoječi vodovod z vodomernim jaškom se nahaja v severozahodnem delu funkcionalnega zemljišča ter je namenjen predvsem kot požarna voda.

Odvajanje odpadnih vod

Izgradnja kanalizacije ni predvidena. Meteorne vode s strehe objekta se odvajajo preko peskolovov v meteorno kanalizacijo in dalje v ponikalnico. Odpadne meteorne vode s povoznih, manipulativnih in skladiščnih površin se odvajajo preko primerno dimenzioniranega lovilca olj v meteorno kanalizacijo in dalje v ponikalnico oziroma disperzno na okoliški teren. Ponikalno polje bo na zelenici južno od objekta. Sestavljeno bo iz 256 drenažnih kaset. Skupna dimenzija ponikalnega polja znaša 9,60 x 4,80 x 1,3 m oziroma 55,30m³.

Električno omrežje

Obstoječa hala se napaja z električno energijo po NN kablovodu 1 kV, ki je priključen na NN zbiralnice transformatorske postaje OS Loke - izvod OS. Meritve porabe električne energije so izvedene v drugem delu NN omarice v lasti EC d.d. Obstoječa transformatorska postaja ima vgrajen transformator nazivne moči 50 kVA. Glede na to, da bo predvidena priključna moč za objekt sušilnica hmelja in obiralni stroj 160 kVA, je potrebno obstoječ transformator nadomestiti z novim nazivne moči 250 kVA. Ustrezno bodo dimenzionirani tudi priključni vodi od transformatorja do NN zbiralnic, na novo bo izvedeno varovanje transformatorja proti preobremenitvam in kratkim stikom.

Za potrebe načrtovanega objekta se preuredi (prestavi) obstoječe nizkonapetostno (NN) elektro kabl. Uporabi se kabl tip E-AY2Y – J 4 x 240SM+1.5 RE mm² ali E-AY2Y – J 4 x 150SM+1.5 RE mm² (projekt PZI). Trasa kablovodov bodo potekale južno od TP OS. Na prvem delu trasa kablovodov 1 kV križa obstoječo železniško progo. V ta namen je že izvedeno polaganje zaščitnih cevi pod železniško progo, tako, da dodatna zemeljska dela niso potrebna. Pridobljeni so bili tudi projektni pogoji s strani Slovenskih železnic št. 2004701-1.6/08 JB. Projektni pogoji so bili naslovljeni na Elektro Celje d.d. Po križanju proge trasa kablovoda poteka ob cesti in jo križa. Tudi na tem delu so položene zaščitne cevi, tako da dodatna dela niso potrebna. Na zadnjem delu trase ta poteka trasa kablovoda ob cesti. Predvideni kablovodi bodo položeni prosto v zemljo. Kabelska kanalizacija bo izvedena z DWP cevmi Ø 110(160) mm, ki se ustrezno obbetonirajo.

Križanja se izvedejo skladno s projektnimi pogoji upravljavcev komunalnih vodov, ter "Navodili za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1 kV do 35 kV " (Elektroinštitut " Milan Vidmar ", referat št. 1260).

Pri poteku kabla pod voznimi površinami je treba kable položiti v kabelski kanalizaciji iz obbetonirane alkatene cevi Φ 110 mm. Višina nad zgornjim robom kabelske kanalizacije in niveleto ceste mora biti vsaj 1,0 m. Ker bodo za križanje voznih površin potrebne dve ali več cevi, jih je treba polagati s pomočjo ustreznih distančnikov.

Križanje vodovoda mora biti izvedeno s polaganjem kabla v alkateno cev Φ 110 mm. Vertikalna oddaljenost od vodovoda je najmanj 0,5 m (pri križanju kabla s priključnim cevovodom je ta razdalja 0,3 m). Medsebojna razdalja približevanja energetskega kabla in cevi ali kanalizacije je najmanj 0,5 m. Polaganje kablov skozi, nad ali ob vodovodnih ventilskih komorah ali hidrantih ni dovoljeno. V tem primeru mora biti najmanjša razdalja 1,5 m.

Ogrevanje (Sušenje)

Glavni energetski vir za ogrevanje za sušenje hmelja je lesna biomasa, možna je uporaba plina.

Odpadki

Odlaganje in odvoz odpadkov bo urejeno na krajevno obstoječ način. Hmeljski odpadki (pleve) bodo v času sezone začasno deponirani na manipulativnem platu na vzhodni strani objekta.

Gradbeni odpadki in inertni odpadki, ki nastanejo zaradi odstranitve obstoječega objekta in infrastrukture, se odstranijo izven ureditvenega območja OPPN. Ravnanje z njimi se izvede v skladu z načrtom odstranjevalnih del ter s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki.

4. KULTURNA DEDIŠČINA

Na območju obravnave ni registriranih enot kulturne dediščine.

5. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

5.1 VAROVANJE OKOLJA

Varstvo pred hrupom

Na podlagi predpisov, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, sodi obravnavano območje v III. območje varstva pred hrupom. Za to območje veljajo mejne dnevne ravni hrupa 60 dBA in mejne nočne ravni 50 dBA. Ukrepi za varovanje objektov in območij pred prekomernim hrupom morajo biti izvedeni v skladu s predpisi. Predvideni objekt oziroma njegovo obratovanje in uporaba po končani gradnji ne sme presegati predpisane mejne ravni hrupa.

Varstvo zraka

Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpusti plinov gradbenih strojev in transportnih vozil, mora investitor zagotoviti vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu in preprečevati raznos materialov z gradbišča. Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se mora gradnja objekta izvesti v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

Varstvo voda

Padavinske odpadne vode s strešin se odvajajo preko peskolovov v ponikovalnico. Padavinske odpadne vode s povoznih, manipulativnih in skladiščnih površin se odvajajo preko primerno dimenzioniranega lovilca olj v meteorno kanalizacijo in dalje v ponikalnico oziroma disperzno na okoliški teren. Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

Med gradnjo in obratovanjem se zagotovijo ustrezno opremljena mesta za skladiščenje nevarnih snovi in goriv (kurilnega olja) z neprepustno lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi ob razlitju, razsipu ali

drugih nezgodah omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla. Poleg tega se skladiščni prostor zaščititi pred atmosferskimi vplivi, prepreči se tudi dostop nepooblaščenim osebam.

Varstvo plodne zemlje in tal ter kmetijskih zemljišč

Zaradi racionalne rabe tal je pomembna organizacija gradbišča, ki mora obsegati čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Vse izkopane plasti tal, nastale pri pripravi terena, je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja.

Izvedbo del je treba načrtovati in izvajati tako, da ne bodo poškodovana sosednja kmetijska zemljišča, med gradnjo in po njej pa je treba zagotoviti nemoten dostop na vsa sosednja kmetijska zemljišča. Zunaj načrtovanih ureditev posegi na kmetijska zemljišča niso dovoljeni.

5.2 OHRANJANJE NARAVE

Na območju obravnave ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

6 OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

Skladno z osnutkom DPN za zagotavljanje poplavne varnosti v Spodnji Savinjski dolini (Strokovne podlage - Idejni projekt ureditve Savinje na območju od Levca do Grobelskega mostu, Karte poplavne nevarnosti in karte razredov poplavne nevarnosti - obstoječe stanje Savinja, Bolska, Trnavica) (Inženiring za vode d.o.o. Ljubljana, št. proj.: 873-FR/08, februar 2011) se območje nahaja v razredu preostale poplavne nevarnosti. Glede na načrtovane ureditve DPN se območje nahaja v korenu zajezbe načrtovanega zadrževalnika Petrovče, zato je kota pritličja (talne plošče) in manipulativnih površin zunanje ureditve prilagojena koti poplavnih vod v načrtovanem suhem zadrževalniku Petrovče, to je ca 50cm nad koto sedanjega objekta (terena).

Območje OPPN ni erozivno in plazovito ogroženo. Za načrtovanje objekta se izdelata geološko poročilo.

Na območju OPPN so povozne površine namenjene kmetijski mehanizaciji, zato na površinah ni pričakovati razlitja nevarnih snovi. Med gradnjo in obratovanjem se izvajajo vsi ukrepi za preprečitev izcejanja betonskih odplak, izcejanja goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih snovi v vodo. Vsi gradbeni odpadki in ostanki gradbenega materiala ter kakršnih koli drugi odpadki se sproti odstranijo iz ureditvenega območja in na ustrezen način reciklirajo ali deponirajo. Pri eventualnih nezgodah med gradnjo in med obratovanjem ali ob razlitju večjih količin goriva, olja ali drugih škodljivih tekočin in materialov, se ustrezno ukrepa in prepreči izlitje nevarnih snovi v vodotoke, podzemno vodo in na kmetijska zemljišča ter se takoj obvesti najbližji center za obveščanje. Ravna se v skladu s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, nastala škoda se sanira. Pretakanje goriva na območju OPPN ni dopustno. Pranje, čiščenje in oskrba gradbene mehanizacije z naftnimi derivati se vrši v za ta namen zgrajenih pretakališčih izven območja OPPN. Pranje, čiščenje in oskrba kmetijske mehanizacije se lahko vrši na manipulativni površini objekta, ki je ustrezno utrjena (betonirana, asfaltirana) ter opremljena s peskolovom in lovilcem olj, ki se redno vzdržujeta.

Pri izvedbi OPPN je treba upoštevati pogoje s področja varstva pred požari. K objektu je omogočen dovoz urgentnih vozil po obstoječih dovoznih cestah, ki so namenjen prometu za kmetijsko mehanizacijo, hkrati pa utrjene in zgrajene tako, da omogočajo vožnjo z gasilskimi vozili (nosilnost). Varen umik bo na zunanje (kmetijske) površine. Za predviden objekt in naprave je treba upoštevati takšne materiale in naprave, ki ustrezajo varnosti objekta in njegovih naprav pred požarom. Viri za začetno gašenje bodo zagotovljeni z gasilnimi aparati.

7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditve OPPN se izvajajo v eni etapi ali več etapah (npr.: 1 etapa – rušitev obstoječega objekta, 2. etapa – izgradnja novega objekta in zunanja ureditev). Prostorske ureditve, ki se izvajajo po etapah predstavljajo funkcionalno zaključene celote. V primeru izvedbe prostorskih ureditev se obnova dovoznih cest in zemljišč izvede po vsaki zaključeni etapi posebej.