



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

KMETIJSKO GOZDARSKI ZAVOD
PTUJ

Kmetijsko gozdarski zavod PTUJ
Ormoška cesta 28, 2250 Ptuj
tel.: (02) 749 36 10, fax: (02) 749 36 20
E-pošta: kgz@kgz-ptuj.si
www.kgz-ptuj.si

ELABORAT POSEGOV NA NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ŠUTJA

Kmetijsko gospodarstvo:
Martin Šutja
Očeslavci 1
9245 Spodnji Ivanjci
KMG-MID: 100316899

Direktor KGZS Zavod Ptuj:
Andrej Rebernišek, univ.dipl.inž.kmet.

Pripravil:
Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.



Kraj in čas izdelave:
Ptuj, december 2020

NASLOVNA STRAN

Vrsta dokumenta: **Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča**

Investitor: **Martin Šutja, Očeslavci 1, 9245 Spodnji Ivanjci**

Objekt: **Hlev za krave molznice in manjši hlev za mlado živino na območju zemljišča s parc. št.592/2 in 592/1 v k.o. 203 – Očeslavci**

Vsebina dokumenta: **Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča obsega strokovne in zakonske podlage, predstavitev kmetijstva v lokalni skupnosti, variantne lokacije, utemeljitev predlagane variante in zaključki ter priporočila**

Institucija: **KGZS Zavod Ptuj, Ormoška cesta 28, 2250 Ptuj**

Direktor: **Andrej Rebernišek, univ.dipl.inž.kmet.**

Strokovni sodelavci: **mag. Anton Hohler, univ.dipl.inž.zoot.**
Jelka Brdnik, univ.dipl.inž.kmet.
Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.

Izdelal: **Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.**

Številčna oznaka dokumenta: **18/2020**

Kraj in datum izdelave: **Ptuj, december 2020**

1. UVODNA POJASNILA

Kmetijsko gospodarstvo Martin Šutja kot investitor in vlagatelj pobude za sprejem OPPN Občine Gornja Radgona za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih namerava zaradi dotrajanosti obstoječega hleva, ki je tehnološko neprimeren za sodobno rejo živali, zgraditi nov hlev za krave molznice in manjši hlev za mlado živino na območju kmetijskih zemljišč. Ker nima možnosti izgradnje obeh navedenih objektov na območju stavbnih zemljišč, je edina primerna varianta gradnja na kmetijskih zemljiščih.

V skladu z zakonskimi določili lahko lokalna skupnost načrtuje določene kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, tudi na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Take objekte se najprej načrtuje v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Pri načrtovanju kmetijskih objektov pa mora lokalna skupnost upoštevati strateške usmeritve prostorskega razvoja lokalne skupnosti in občinski podrobni prostorski načrt, ki mora biti v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje.

Elaborat posegov obravnava različne variantne možnosti gradnje kmetijskega objekta na kmetijskih zemljiščih kmetijskega gospodarstva Martin Šutja in izbor najprimernejšega zemljišča za gradnjo predvidenega kmetijskega objekta.

Pri predvidenem posegu na kmetijska zemljišča gre za gradnjo kmetijskih objektov v okviru obstoječe kmetije, s čimer se omogoča njen nadaljnji razvoj.

2. ZAKONSKE PODLAGE

Elaborat posegov na kmetijska zemljišča je izdelan na osnovi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), kjer je v 3.ea členu navedeno: 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 (v nadaljnjem besedilu: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- 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.); in
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;
- v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene. Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN.

Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku, kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča je upošteval še Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), vsebina pa je izdelana na podlagi Pravilnika o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16).

3. STROKOVNE PODLAGE

Investitor Martin Šutja, Očeslavci 1, 9245 Spodnji Ivanjci, občina Gornja Radgona, KMG-MID: 100316899 je vpisan v register kmetijskih gospodarstev. Kmetijsko gospodarstvo je organizirano kot kmetija z mladim prevzemnikom.

Kmetija Šutja je družinska kmetija, ki na tem prostoru kmetuje že več desetletji. Gre za živinorejsko kmetijo, ki se ukvarja z rejo krav molznic, informativni GVŽ na kmetiji je 58,07. Glavna kmetijska dejavnost je proizvodnja mleka in prireja goveje živine. Na kmetiji so v letu 2020 imeli 45 krav molznic nad 2 leti, 17 glav mladega goveda od 1 do 2 leti, 4 glave mladega goveda od 6 mesecev do 1 leta in 11 glav telet do 6 mesecev. Pri prireji goveda do 2 leti se na kmetiji uporablja sistem z gnojevko, nad 2 leti pa sistem hlevski gnoj in gnojnica.

Kmetijske površine sestavljajo njive v obsegu 29 ha in trajni travniki v obsegu 10 ha, skupne kmetijske površine znašajo cca. 39 hektarov. Kmetijska pridelava je prvenstveno namenjena krmi živine in obsega 9 ha koruze za silažo, 1,3 ha koruze za zrnje, 7 ha travnodeteljne mešanice, trajno travinje 10 ha, pšenica 4 ha, tritikala 5,5 ha in ozimni ječmen 2,5 ha.

Ker so obstoječi hlevski pogoji reje tehnološko neprimerni in ne omogočajo reje v skladu s sodobnimi standardi za dobro počutje živali, se je investitor odločil za izgradnjo novega hleva za krave molznice in manjši hlev za mlado živino. Stari hlev je bil v preteklosti sicer delno obnovljen in dograjen, vendar ne ustreza sodobnim standardom. Delo v njem je fizično naporno, uporaba najnovejših tehnologij in načinov reje pa onemogočena. Živalim se ne nudi bivalno okolje, kot se ga lahko zagotovi v sodobnem hlevu, kar ima za posledico pogostejše poškodbe živali in s tem hitrejšo izločitve živali iz reje, kar povzroča nižje prihodke in višje stroške za kmetijo.

Na obstoječih stavbnih zemljiščih kmetije ni možna gradnja hlevov, saj so vsa zemljišča namenjena gradnji stavb že zasedena ali pa so premajhna za predvideno velikost novih objektov za rejo živali.

Za izgradnjo novega hleva bi bilo potencialno ustrezno zemljišče ob kmetiji, parc. št. 209 k.o. Očeslavci (203), a je zaradi prisotnosti betonskih silosov in priročnega skladišča za mehanizacijo in pridelke ter predvsem zaradi premajhne površine (0,3454 ha) neprimerno za gradnjo hleva.

Zato je potrebno poiskati lokacijo na kmetijskem zemljišču v bližini sedeža kmetijskega gospodarstva in v bližini dovozne oziroma povezovalne ceste, saj morajo imeti objekti neposreden dostop za kmetijske stroje in mehanizacijo.

Ker je lastnik kmetije tudi mladi prevzemnik kmetije, se je odločil za prevzem kmetije s ciljem razširitve kmetijske proizvodnje in povečanje ekonomske stabilnosti kmetije. Prav nameravana izgradnja omenjenih hlevov je temelj za nadaljnji razvoj in gospodarnost kmetije, ki bo omogočila tudi primerne zaposlitve in dohodek.

Predvideva se izgradnja hleva za krave molznice tlorisnih dimenzij 70 × 30 m in hleva za mlado živino dimenzij 50 × 25 m.

4. PREDSTAVITEV KMETIJSTVA V LOKALNI SKUPNOSTI

Občina Gornja Radgona leži v severovzhodni Sloveniji, na meji gričevnatih in ravninskih pokrajinskih enot, na območju se stikajo obronki Slovenskih goric oz. tako imenovane Radgonsko – Kapelske gorice z Radenskim poljem na severovzhodu in Apaškim poljem na severozahodu. Obširnejši ravninski svet v občini predstavlja na jugu še Ščavniška dolina z reko Ščavnico, ki se razprostira v smeri severozahod – jugovzhod. Občina sodi med obmejne občine, saj na severu, po reki Muri poteka 22 km dolga državna meja s sosednjo Republiko Avstrijo. Na vzhodu občina meji na občino Radenci, na jugu na občine Sveti Jurij ob Ščavnici, Cerkljenjak in Sveta Trojica v Slovenskih goricah, na zahodu na občini Benedikt in Sveta Ana ter na severozahodu na občino Apače.

Občina Gornja Radgona leži v vzhodni kohezijski regiji in v pomurski statistični regiji. V občini Gornja Radgona je registriranih 365 kmetijskih gospodarstev s skupno površino obdelovalnih zemljišč 3.902,64 ha, kar je v povprečju 10,7 ha na kmetijo. Skupno število GERK-ov v občini znaša 4.231, kar pomeni povprečno površino gerka 0,92 ha. Raba kmetijskih zemljišč je

naslednja: 2.200 ha je njiv, cca. 800 ha je trajnih travnikov, 500 ha je vinogradov, nekaj je še sadovnjakov in drugih zemljišč. V občini je 5 ekoloških kmetij s skupno površino 31,43 ha, kar je manj kot 1%. 127 kmetijskih gospodarstev prejema podporo za govedo. V ukrep KOPOP je vključenih 2.192,82 ha, kar predstavlja 56 % vseh obdelovalnih površin v občini. Skoraj 75 % oziroma 2.923,45 ha kmetijskih zemljišč se nahaja na območju z omejenimi dejavniki kmetovanja ali OMD.

V zadnjem obdobju je opazen viden napredek v kmetijstvu. Kmetijska proizvodnja s predelovalno industrijo je še vedno ena izmed najpomembnejših panog v občini in še vedno je vinogradništvo tisto, po kateri je občina Gornja Radgona poleg sejmov tudi najbolj prepoznavna. Občina Gornja Radgona je mesto penine, znana povsod po Sloveniji in mnogo kje v svetu po vinu in Zlati Radgonski penini, katero proizvajajo že od leta 1852 po klasični šampanjski metodi.



Glede na dejansko rabo zemljišč velik del občine zajemajo kmetijska in gozdna zemljišča. V ravninskem delu občine prevladujeta poljedelstvo in živinoreja, medtem ko ponekod v gričevnatem delu občine prednjačita vinogradništvo in sadjarstvo. Na osnovi intenzivne

kmetijske pridelave se je v preteklosti razvila močna živilsko predelovalna industrija. Kmetijska dejavnost je iz nekdanih malih kmečkih gospodarstev, kjer so se ukvarjali z vsemi kmetijskimi panogami, prerasla v intenzivno, tržno in specializirano usmerjeno kmetovanje na večjih kmetijah. Vsesplošna kriza je spodbudila ohranjanje posamičnih kmetij v kmečkih oz. podeželskih naseljih, ki se usmerjajo v rejo živine, sadjarstvo, vinogradništvo ter razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetiji.

Samo tradicijo kmetijske dejavnosti nakazuje tudi že več kot 50-letno organiziranje mednarodnega kmetijsko živilskega sejma (sejem AGRA). Občina bo tako tudi v prihodnje vzpodbujala razvoj kmetijske dejavnosti v vseh njenih panogah.

Na celotnem območju občine se tako pojavljajo možnosti za razvoj kmetijske dejavnosti. Razvoj intenzivne kmetijske dejavnosti je mogoč na območjih z visokim pridelovalnim potencialom izven območij varstva narave in izven varovanih vodovarstvenih območij, kjer se spodbuja razvoj ekstenzivnega, okolju prijaznega kmetijstva. Obstoječe kmetije se razvijajo znotraj svojih razpoložljivih zemljišč. Medtem, ko se spodbuja umeščanje novih kmetij izven strnjenih delov naselij, na njihove robove oz. na območja razpršene poselitve.

Naselja, z izrazito kmetijsko dejavnostjo, med katera sodijo naselja Radvenci, Ivanjševci ob Ščavnici, Stavešinci in Spodnji Ivanjci, najdemo v Ščavniški dolini. V navedenih naseljih se nahajajo velika kmetijska gospodarstva, katerim se omogoča nadaljnji razvoj, kar velja tudi za kmetijo Martina Šutje.

Razvoj intenzivnih kmetijskih gospodarstev se usmerja na območja razpršene poselitve, na robove oz. izven strnjenih naselij. Izven poselitvenih območij je možna gradnja objektov, ki služijo za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, pri tem se upošteva javna korist in možnost komunalne opreme brez večjega stroška. Istočasno pa gradnja izven poselitvenih območij ne sme povzročati škodljivih vplivov na okolje in ne sme ogroziti biotske raznovrstnosti ter kakovosti naravnih virov.

5. VARIANTNE LOKACIJE

5.1 Opis predlaganih lokacij

Predlagan je poseg na najboljše kmetijsko zemljišče – gradnja hleva za krave molznice tlorisnih dimenzij 70 × 30 m in hleva za mlado živino dimenzij 50 × 25 m, na zemljiščih s parcelno št. 592/1 in 592/2, obe k.o. Očeslavci (203). Možne variante so še zemljišča s parc. št. 591 k.o. Očeslavci (203), zemljišče s parc. št. 209 k.o. Očeslavci (203) in zemljišče s parc. št. 263/1 k.o. Stavešinci (205). V nadaljevanju je podan opis in splošne karakteristike posameznih variantnih možnosti za predvideno gradnjo hleva.

Kmetijsko zemljišče s parcelnima št. 592/1 in 592/2 v k.o. Očeslavci (203) obsegata površino 66 87 m² in 60 28 m², ležita v občini Gornja Radgona, v naravi je njiva na ravnini z ustreznim dostopom, zemljišče ima primerno lego, obliko in velikost, boniteta zemljišča je 70, po podatkih namenske rabe zemljišča občine Gornja Radgona spada med najboljša kmetijska zemljišča.

Kmetijsko zemljišče s parcelno št. 591 k.o. Očeslavci (203) obsega površino 1 94 25 m², v naravi tudi njiva na ravnini brez ustreznega dostopa, boniteta zemljišča je 63, po podatkih namenske rabe spada med najboljša kmetijska zemljišča.

Kmetijsko zemljišče s parcelno št. 209 k.o. Očeslavci (203) obsega površino 34 54 m², v dvorišče s silosi na ravnini, z dostopom, boniteta zemljišča je 70, po podatkih namenske rabe spada med najboljša kmetijska zemljišča.

Kmetijsko zemljišče s parcelno št. 263/1 k.o. Stavešinci (205) obsega površino 1 51 54 m², v naravi travnik na nagnjenem terenu (17% naklon), z ustreznim dostopom, boniteta zemljišča je 53, po podatkih namenske rabe spada med najboljša kmetijska zemljišča.

Tla na obravnavanem področju so srednje težka do težka, oblika tal je evtričen hipoglej.

Za hipoglej je značilno prekomerno vlaženje, ki je posledica izključno visoke podzemne vode. Zato ga vedno najdemo v konkavnih reliefnih oblikah. Tekstura tal je težka, delež glin je visok. Hidromorfni obliki humusno akumulativnega horizonta Aa sledi Go in Gr horizont. Gr horizont je trajno nasičen z vodo in popolnoma sive barve.

Struktura v teh tleh ni izražena ali je lističasta. Horizont Go se ujema z višino nihanja podzemne vode. Tekstura je meljasto glinasta ilovica do meljasta glina, pH je od 5 do 6,4, matična podlaga so pleistocenske glinice in ilovice. Za kmetijsko pridelavo so potrebne hidromelioracije.

5.2 Kriteriji vrednotenja zemljišč

Za potrebe ovrednotenja primernosti posameznih lokacij smo za vsako od predlaganih lokacij upoštevali spodaj naslednje kriterije:

- splošne lastnosti zemljišča (velikost, dostopnost, koriščenje, oddaljenost od sedeža kmetije),
- kakovost zemljišča (boniteta, izvedene melioracije zemljišča, kompleks kmetijskih zemljišč), in
- funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih zemljišč, tehnološke omejitve, funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika).

Pri vrednotenju primernosti posameznih kmetijskih zemljišč za izvedbo nameravane investicije je bila upoštevana skupna ocena za posamezni kriterij.

Splošne lastnosti zemljišča	Parameter	Število točk
Velikost	Velikost zemljišča nad 2 ha	3
	Velikost zemljišča od 1 do 2 ha	2
	Velikost zemljišča do 1ha	1
Dostop do zemljišča	Ima dostop z javne ceste	0
	Ima dostop s poljske poti	1
	Nima dostopa z javne ceste	2
Koriščenje zemljišča	Koriščenje primerno lastnostim	0
	Koriščenje ni primerno lastnostim	1
Oddaljenost od sedeža kmetije	Zemljišče je v neposredni bližini sedeža kmetije	0
	Zemljišče je oddaljeno od sedeža kmetije do 500 m	1
	Zemljišče je oddaljeno od sedeža kmetije več kot 500 m	2

Maksimalno število točk	8
Minimalno število točk	1

Kakovost zemljišča	Parameter	Število točk
Boniteta	Boniteta zemljišča manjša od 40	0
	Boniteta zemljišča od 40 do 60	1
	Boniteta zemljišča nad 60	2
Melioracije	Na zemljišču so bile v preteklosti izvedene melioracije	1
	Zemljišče ni bilo meliorirano	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče se nahaja v kompleksu najboljših kmetijskih zemljišč	1
	Zemljišče je posamezna parcela oziroma se ne nahaja v kompleksu obdelovalnih zemljišč	0
Maksimalno število točk		4
Minimalno število točk		0

Funkcionalnost zemljišča	Parameter	Število točk
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Gradnja poslabšuje gospodarsko osnovo kmetije	3
	Gradnja ne vpliva bistveno na gospodarnost kmetije	2
	Gradnja izboljšuje gospodarsko osnovo kmetije	1
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja omejuje dostop na preostala kmetijska zemljišča	1
	Gradnja ne omejuje dostop na preostala kmetijska zemljišča	0
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Gradnja pozitivno vpliva na načrtovane stroške proizvodnje	0
	Gradnja ima nevtralen vpliv na stroške proizvodnje	1
	Gradnja negativno vpliva na načrtovane stroške proizvodnje	2
Maksimalno število točk		6
Minimalno število točk		1

Ocena primernosti zemljišča glede na točkovanje:

primerno zemljišče: 2 – 8 točk

manj primerno zemljišče: 9 – 12 točk

neprimerno zemljišče: 13 – 18 točk

6. PRESOJA IN UTEMELJITEV PREDLAGANIH VARIANT ZA IZVEDBO NALOŽBE

Pri presoji variantnih lokacij za izgradnjo hleva upoštevam kriterije, ki so opisani v predhodni točki, pri tem upoštevam lokacijo sedeža kmetijskega gospodarstva, ekonomiko kmetije, vpliv gradnje na okolje ter socialni vpliv, to je zagotovitev delovnih mest za mlade prevzemnike kmetije.

6.1 Zemljišče, parcela št. 592/1 in 592/2, obe k.o. Očeslavci (203)

Kmetijsko zemljišče se nahaja zahodno od sedeža kmetijskega gospodarstva, leži ob javni cesti (vzhodni del) in kolovozni poti (južni del), po dejanski rabi je njiva, leži na ravnini, ima primeren dostop, relief je gladek.

Splošne lastnosti zemljišča	Opis	Število točk
Velikost	Velikost zemljišča je 1,2715 ha.	2
Dostop do zemljišča	Ima dostop z javne ceste in poljske poti, zato je dostopnost primerna.	0
Koriščenje zemljišča	Koriščenje je primerno lastnostim.	0
Oddaljenost od sedeža kmetije	Zemljišče je v neposredni bližini sedeža kmetije, zato je lokacija zelo primerna za predvideno naložbo v hlev.	0
Število točk		2

Kakovost zemljišča	Opis	Število točk
Boniteta	Boniteta zemljišča je 63. Tla so globoka, po teksturi meljasto glinasta ilovnata do meljasto glinasta, težka in manj primerna za obdelavo.	2
Melioracije	Na zemljišču so bile sicer v preteklosti izvedene melioracije, ki niso več v primarni funkciji, drenažne cevi so zamašene, izlivke polomljene, jarki niso vzdrževani.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče se nahaja na robu manjšega kompleksa kmetijskih zemljišč	0
Število točk		2

Funkcionalnost zemljišča	Opis	Število točk
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Zaradi gradnje na tem zemljišču kmetija izgubi približno 0,3 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja manj kot 1 % (0,8) vseh zemljišč, ki jih kmetija obdeluje. Pridelava je na tem zemljišču zaradi lastnosti tal relativno nizka, zato ocenjujemo, da se pridelovalni potencial ne bo bistveno zmanjšal.	1
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja ne omejuje dostopa na preostala kmetijska zemljišča, saj se nahaja na robu kompleksa, do parcele pa vodi obstoječa javna cesta.	0
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika (stroški gradnje in	Novogradnja je locirana tako, da zagotavlja maksimalno dostopnost in ustrezen manipulacijski prostor.	0

proizvodnje)	Ocenjujemo, da je parcela zelo primerna za gradnjo z vidika konfiguracije terena in optimalnosti stroškov gradnje ter gospodarnosti proizvodnje.	
Število točk		1
SKUPNO ŠTEVILO TOČK		5

Skupno število doseženih točk glede na splošne lastnosti zemljišča, kakovost in funkcionalnost zemljišča je 5, kar zemljišče uvršča med lokacije, ki so zelo primerne za gradnjo.

6.2 Zemljišče, parcela št. 591 k.o. Očeslavci (203)

Kmetijsko zemljišče se nahaja zahodno od sedeža kmetijskega gospodarstva, manjši severni del leži ob javni cesti, po dejanski rabi je njiva, leži na ravnini, ima primeren dostop, relief je gladek.

Splošne lastnosti zemljišča	Opis	Število točk
Velikost	Velikost zemljišča je od 1,9425 ha.	3
Dostop do zemljišča	Ima dostop z javne ceste, dostopnost je dokaj omejena.	1
Koriščenje zemljišča	Koriščenje je primerno lastnostim.	0
Oddaljenost od sedeža kmetije	Zemljišče je bolj oddaljeno od sedeža kmetije, zato je lokacija manj primerna za predvideno naložbo v hlev.	1
Število točk		5

Kakovost zemljišča	Opis	Število točk
Boniteta	Boniteta zemljišča je 63. Tla so globoka, po teksturi meljasto glinasta ilovnata do meljasto glinasta, težka in manj primerna za obdelavo.	2
Melioracije	Na zemljišču so bile v preteklosti izvedene melioracije, ki niso več v primarni funkciji, drenažne cevi so zamašene, izlivke polomljene, jarki nevzdrževani.	1
Kompleks zemljišč	Zemljišče se nahaja na sredini manjšega kompleksa kmetijskih zemljišč	1
Število točk		4

Funkcionalnost zemljišča	Opis	Število točk
---------------------------------	-------------	---------------------

Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Zaradi gradnje na tem zemljišču kmetija izgubi približno 0,3 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja manj kot 1 % (0,8) vseh zemljišč, ki jih kmetija obdeluje. Pridelava je na tem zemljišču zaradi lastnosti tal relativno nizka, zato ocenjujemo, da se pridelovalni potencial ne bo bistveno zmanjšal.	1
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja omejuje dostop na preostala kmetijska zemljišča, saj se nahaja v sredini manjšega kompleksa kmetijskih zemljišč.	1
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Novogradnja je locirana tako, da zagotavlja dostopnost, težavo pa lahko predstavlja ustrezen manipulacijski prostor (obračališče za kamione in kmetijsko mehanizacijo), lociranje gradnje na tej parceli gradnjo podraži zaradi dodatne ureditve dovoznih poti in obračališča. Ocenjujemo, da je parcela manj primerna za gradnjo z vidika lokacije in višjih stroškov gradnje ter slabše gospodarnosti proizvodnje.	1
Število točk		3
SKUPNO ŠTEVILO TOČK		12

Skupno število doseženih točk glede na splošne lastnosti zemljišča, kakovost in funkcionalnost zemljišča je 12, kar zemljišče uvršča med lokacije, ki so manj primerne za gradnjo.

6.3 Zemljišče, parcela št. 209 k.o. Očeslavci (203)

Kmetijsko zemljišče se nahaja severno od sedeža kmetijskega gospodarstva, na njem so locirani betonski silosi in dovozna pot, leži ob javni cesti, po dejanski rabi je pozidano zemljišče, leži na ravnini, ima primeren dostop, relief je gladek.

Splošne lastnosti zemljišča	Opis	Število točk
Velikost	Velikost zemljišča je 0,3454 ha.	1
Dostop do zemljišča	Ima dostop z javne ceste.	0
Koriščenje zemljišča	Koriščenje ni primerno lastnostim.	1
Oddaljenost od sedeža kmetije	Zemljišče v bližini sedeža kmetije.	0
Število točk		2

Kakovost zemljišča	Opis	Število točk
Boniteta	Boniteta zemljišča je 70. Zemljišče je pozidano in ni namenjeno kmetijski	2

	obdelavi.	
Melioracije	Na zemljišču niso bile v preteklosti izvedene melioracije.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče se ne nahaja na sredini kompleksa kmetijskih zemljišč.	0
Število točk		2

Funkcionalnost zemljišča	Opis	Število točk
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Zaradi gradnje na tem zemljišču kmetija izgubi približno 0,3 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja manj kot 1 % (0,8) vseh zemljišč, ki jih kmetija obdeluje. Pridelave na tem zemljišču ni, zemljišče je namenjeno skladiščnim potrebam kmetije in manipulacijskemu prostoru, zato ocenjujemo, da se pridelovalni potencial ne bo bistveno zmanjšal.	2
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja ne omejuje dostop na preostala kmetijska zemljišča.	0
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Novogradnja je locirana tako, da zagotavlja dostopnost, težavo pa predstavlja predvsem velikost parcele, ki ne zadošča potrebam gradnje in predvideni velikosti hleva. Manjka tudi ustrezen manipulacijski prostor (obračališče za kamione in kmetijsko mehanizacijo), lociranje gradnje na tej parceli zaradi premajhne površine ni možno. Ocenjujemo, da parcela ni primerna za gradnjo z vidika velikosti zemljišča.	3
Število točk		5
SKUPNO ŠTEVILO TOČK		9

Skupno število doseženih točk glede na splošne lastnosti zemljišča, kakovost in funkcionalnost zemljišča je 9, in ker površina predvidene gradnje hleva presega površino zemljišča, to zemljišče uvršča med lokacije, ki niso primerne za gradnjo.

6.4 Zemljišče, parcela št. 263/1 k.o. Stavešinci (205)

Kmetijsko zemljišče se nahaja zahodno od sedeža kmetijskega gospodarstva, raba tal je travnik, leži na nagnjenem terenu, ima primeren dostop, relief je gladek.

Splošne lastnosti zemljišča	Opis	Število točk
------------------------------------	-------------	---------------------

Velikost	Velikost zemljišča je 1,5154 ha.	2
Dostop do zemljišča	Ima slab dostop z javne ceste.	1
Koriščenje zemljišča	Koriščenje ni primerno lastnostim.	1
Oddaljenost od sedeža kmetije	Zemljišče je oddaljeno od sedeža kmetije več kot 500 m.	2
Število točk		6

Kakovost zemljišča	Opis	Število točk
Boniteta	Boniteta zemljišča je 53. Zemljišče je travnik.	1
Melioracije	Na zemljišču niso bile v preteklosti izvedene melioracije.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče se nahaja v kompleksu kmetijskih zemljišč	1
Skupno število točk		2

Funkcionalnost zemljišča	Opis	Število točk
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Zaradi gradnje na tem zemljišču kmetija izgubi približno 0,3 ha kmetijskih zemljišč, kar predstavlja manj kot 1 % (0,8) vseh zemljišč, ki jih kmetija obdeluje. Lociranje gradnje na tej parceli gradnjo podraži zaradi dodatne ureditve dovoznih poti in obračališča. Ocenjujemo, da je parcela manj primerna za gradnjo z vidika lokacije in višjih stroškov gradnje, ureditve infrastrukture ter slabše gospodarnosti proizvodnje.	3
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja bi omejevala dostop na preostala kmetijska zemljišča.	1
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno-tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Lociranje novogradnje na tej parceli je zelo problematično, saj je težko zagotoviti dostop do zemljišča, urediti bi bilo potrebno dovozno pot, kar bi precej podražilo gradnjo; težavo predstavlja predvsem oddaljenost parcele od sedeža kmetije, zato ocenjujemo, da parcela ni primerna za gradnjo z vidika razdalje do sedeža kmetije.	2
Število točk		6
SKUPNO ŠTEVILO TOČK		14

Skupno število doseženih točk glede na splošne lastnosti zemljišča, kakovost in funkcionalnost zemljišča je 14, kar uvršča zemljišče med lokacije, ki niso primerne za gradnjo.

7. POVZETEK

Pri presoji variantnih lokacij za izgradnjo hleva smo upoštevali kriterije, ki so opisani zgoraj. Prav tako smo upoštevali lokacijo sedeža kmetijskega gospodarstva, ekonomiko kmetije, vpliv gradnje na okolje ter socialni vpliv, to je zagotovitev delovnih mest za mlade prevzemnike kmetije.

Primerjana parcela	Splošne lastnosti zemljišča	Kakovost zemljišča	Funkcionalnost zemljišča	Skupno število točk	Uvrstitev – primernost za gradnjo
592/1 in 592/2	2	2	1	5	primerno
591	5	4	3	12	manj primerno
209	2	2	5	9*	neprimerno
263/1	6	2	6	14	neprimerno

*zaradi premajhne površine parcele, zemljišče ni primerno za lokacijo za gradnjo hleva

Pri primerjalni presoji kmetijskih zemljišč, ki so bila navedena kot možna lokacija za gradnjo hleva, ugotavljamo, da je po predlaganih kriterijih najprimernejše zemljišče za gradnjo parcele št. 592/1 in 592/2, obe k.o. Osluševci (203). Ta lokacija ustreza po splošnih lastnostih zemljišča, dostopnosti, oddaljenosti od sedeža kmetije in kakovosti ter tudi glede funkcionalnosti zemljišča.

Predlagana naložba v izgradnjo hleva za krave molznice in manjšega hleva za mlado živino bo pozitivno vplivala tudi na gospodarnost in razvojne možnosti kmetije, obenem pa bo tudi zagotovila delovna mesta za mlade prevzemnike na kmetiji.

8. ZAKLJUČEK IN PRIPOROČILA

Kmetijsko gospodarstvo Martin Šutja kot investitor in vlagatelj namerava zaradi izboljšanja pogojev reje živali in hkrati povečanja prireje mleka in prireje živine zgraditi nov hlev za krave molznice in manjši hlev za mlado živino na območju kmetijskih zemljišč. Ker nima možnosti izgradnje obeh navedenih objektov na območju stavbnih zemljišč, je edina primerna varianta gradnja na kmetijskih zemljiščih.

Po primerjalni presoji kmetijskih zemljišč, ki so bila navedena kot možna lokacija za gradnjo hleva, smo ugotovili, da je po predlaganih kriterijih najprimernejše zemljišče za gradnjo parcele št. 592/1 in 592/2, obe k.o. Osluševci (203). Ta lokacija ustreza po splošnih lastnostih zemljišča, dostopnosti, oddaljenosti od sedeža kmetije in kakovosti ter tudi glede funkcionalnosti zemljišča.

Izvedba naložbe predstavlja pomembno možnost za izboljšanje pogojev reje živali na kmetiji, uvedbo sodobnih tehnologij reje živali, izboljšanja splošnih razmer za bivanje živali ter hkrati nudi tudi možnost za povečanje in izboljšanje kmetijske pridelave in prireje mleka na kmetiji.

Novi hlevi bodo omogočali nižje stroške prireje živine in proizvodnje mleka na kmetiji, boljšo gospodarnost kmetije in boljše razvojne možnosti tudi v prihodnje.

Glede na dejstvo, da gospodarji na kmetiji mladi prevzemnik, bo predvidena naložba omogočala tudi kakovostna delovna mesta na kmetiji in dostojno življenje njenim članom.

Glede na pogostost suš in spremenjene podnebne razmere bi kazalo na tem področju uvesti zasebni namakalni sistem, ki bi omogočil stabilno kmetijsko pridelavo z visokimi pridelki primerne kakovosti.

Pripravil:
Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.