

## 1. Izvleček iz strateškega prostorskega akta

Na območju sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN) veljajo določila prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Koper, in sicer:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04)
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l.RS, št. 47/2016).

Območje SD OPPN se nahaja znotraj površin II. območje kmetijskih zemljišč.

Predvidene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov bodo predvidevale izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe, v skladu z Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

SD OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema SD OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju.

## 2. Prikaz stanja prostora

Območje zemljišč, kamor želita naročnika preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere že uporabljajo. V neposredni bližini gospodarskega poslopja je zaradi prostorskih in okoljskih možnosti širitev dejavnosti onemogočena, zato sta se za namen širitve kmetijske proizvodnje investitorja odločila za ureditev in postavitev objektov na lokaciji v bližini. Kontaktna območja predvidene ureditve so gozdne površine ter območje prvih kmetijskih zemljišč.

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo samo na parcele številka 637 in 638 obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m<sup>2</sup> in 2982, 2983 in 2984 vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m<sup>2</sup>.

### Raba prostora

Za obravnavno območje je bil sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l. RS, št. 47/2016).

Z veljavnim OPPN je možno urediti na lokaciji Krkavče dva pritlična objekta s kletjo. Maksimalni tlorsni gabarit nadzemnih stavb je 10 m x 20 m. Maksimalna višina objekta je 6 m od kote pritličja do kote venca objekta. Pod objekti je predvidena ena ali več popolnoma vkopanih kleti. Maksimalni tlorsni gabarit kleti je 20 x 30 m. Severno od objektov je predvideno vodno zajetje in objekt za akumulacijo vode in namakanje, natančneje vodni zbiralnik za zbiranje deževnice globine 5 m, širine max 6 m in dolžine max 35 m, prostornina razlivne vode je 1.050 m<sup>3</sup>. Vodni zadrževalnik mora biti pod nivojem hodne površine, objekt popolnoma vkopan.

Na lokaciji Potok je možno zgraditi dva objekta. Maksimalni tlorsni gabarit objekta 1 je 32 m X 10 m. Maksimalna višina objekta je 5 m od kote pritličja do kote venca objekta. Maksimalni tlorsni gabarit objekta 2 je 16 m X 9 m. Maksimalna višina objekta je 5 m od kote pritličja do kote venca objekta.

Investitorja sta v neposredni bližini območja pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo nekaterih objektov in pričela z gradnjo. Zaradi povečanja obsega kmetijske dejavnosti bi želela zgraditi še dodatne objekte oz. povečati že predvidene, vendar jima obstoječi prostorski akt to ne dopušča.

### Obstoječa gospodarska javna infrastruktura

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenih objektov (parcele namenjene gradnji) je predvidena po obstoječih dostopnih poteh in obstoječih priključkih na javno cesto.

Na območju so zgrajeni objekti že priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo. Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.

### Varstveni režimi

Parceli 637, 638, k.o. Krkavče se nahajata znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000)
- območje varstva kulturne dediščine.

Parcele 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton se nahajajo znotraj varovanih območij:

- Hidrografska območja (4. nivo):  
Opis območja: Vodozbirna površina Badaševica  
Ime območja (4. nivo): Badaševica  
Šifra območja (4.nivo): 5160

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Požarno varnost bo potrebno zagotoviti v skladu z veljavnimi predpisi.

Pri gradnji je potrebno upoštevati naravne omejitve (erozivnost ter plazovitost terena) ter cono potresne ogroženosti in v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Zaradi posegov na varovana območja je bilo izdelano okoljsko poročilo pri veljavnem OPPN. V vseh fazah (načrtovanje, gradnja, obratovanje) je potrebno upoštevati in izvajati omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz Okoljskega poročila za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov v Mestni občini Koper, ki ga je izdelal Geateh, d.o.o., Ljubljana, št. projekta OP-172/14, 17. marec 2014, dopolnjeno 23. junij 2014.

### 3. Strokovne podlage

#### 3.1 Analiza naravnih danosti

##### Lega območja

Spremembe in dopolnitve OPPN se nanašajo samo na parcele številka 637 in 638 obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m<sup>2</sup> in 2982, 2983 in 2984 vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m<sup>2</sup>.

##### Naravne danosti (relief, tla, podnebje, vodotoki) in družbeno okolje

Območje plana pripada območju Slovenske Istre. Območje treh obalnih občin sega od pobočij Slavnika in Podgorskega krasa nad kraškim robom na vzhodu, do hrvaške meje nad dolino Dragonje na jugu in Jadranskega morja na zahodu. Osrednji del Slovenske Istre tvorijo Šavrinski griči, ki se vzdigujejo od morja proti notranjosti do višine 500 m n.m. Gričevje je skoraj v celoti grajeno iz eocenskih flišnih usedlin. Flišna istrska pokrajina na vzhodni strani prehaja preko slikovitih skalnih robov v kraški svet. Geološko torej prevladuje flišni svet, apneniški svet je prisoten v Podgorskem Krasu, Slavniškem in Konjiško-žbveniškem pogorju, Rakitovško-movraškem krasu in na obalnem območju pri Izoli. Ravnega sveta je razmeroma malo, predvsem v priobalnem pasu in dolinah vodotokov in sega do 200 m n.v. Na flišnem območju prevladuje rečno-denudacijski relief. Na gričevjih prevladujeta denudacija in erozija, v nižinah pa dominira akumulacijski relief, kjer se nabirajo gradiva, ki jih prenašajo vode. Vodotoki so flišno ozemlje razrezali v neštete griče in doline. Gričevje je nanizano v dolgih hrbtih z značilno planotasto slemensko uravnavo.

Na flišni podlagi je rečna mreža dobro razvita, medtem ko na apnencu površinskih vodotokov ni. V Slovenski Istri so razvita tri samostojna porečja: Rižane, Badaševce in Dragonje, vsako od njih s številnimi manjšimi vodotoki. Vode vseh treh porečij se izlivajo v slovensko morje. Rižana in Dragonja imata poleti nizek pretok, vendar ne presahne, za razliko od Badaševce, ki poleti velikokrat presahne. Poleg pomanjkanja vode se pogosto pojavljajo poplave. Zaradi hitrega naraščanja in upadanja pretokov imajo reke hudourniški značaj, kar povzroča tudi veliko erozijsko aktivnost, ki je dobro vidna v zgornjih, povirnih delih vodotokov, kjer so številni erozijski jarki. Na območju SD OPPN se vodotoki, z izjemo lokacije Potok, kjer teče manjši vodotok Potok, ne nahajajo.

Skoraj celotno Slovensko Primorje je v tristopenjski lestvici razvrščeno v to območje, torej v območje zahtevnih zaščitnih ukrepov. Le manjša območja so območja strogega varovanja oz. prepovedi, medtem ko so območja običajnih zaščitnih ukrepov (najnižja stopnja ranljivosti) omejena le na posamezna ravninska območja ob morju.

Tipi tal, ki so se razvili na teh mehkih karbonatnih kameninah, nudijo ustrezno rastišče za številne kmetijske kulture. Območje Slovenske Istre pripada submediteranskemu klimatskemu pasu. Značilnost podnebja je izrazita vetrovnost. Glavna vetrova sta jugo (JV) in burja (SV). Na vegetacijo zlasti slabo vpliva burja v poletnih mesecih. Večletna povprečna letna temperatura znaša 13,6°C, povprečna temperatura v vegetaciji pa 18,4°C. Letno pade okrog 1000 mm dežja, ki pa je zelo neenakomerno razporejen. Pogoste so poletne suše. Visoko število sončnih ur (2.219 na leto) in drugi klimatski pogoji omogočajo uspevanje številnih rastlinskih vrst toplejših krajev, med katerimi sta najpomembnejši vinska trta in

olja. Naravne danosti (klima, relief) so v priobalnem delu Slovenske Istre za kmetijstvo relativno ugodne, zato tod v strukturi kmetijskih zemljišč (v nasprotju s povprečjem Slovenije) prevladujejo obdelovalna zemljišča.

Glede na značaj lokacij ocenjujemo, da niso onesnažena, saj se tam sedaj nahaja naravno okolje, kjer tla niso kmetijsko obdelana oz. so tla na dveh lokacijah (Gažon in Socerb) že degradirana, ker je območje že pozidano. Raziskave onesnaženosti tal Slovenije na obravnavanih lokacijah niso bile izvedene glede na javno dostopne podatke ARSO (Atlas okolja).

Rodovitnost tal, sredozemsko podnebje in bližina morja so tu že v preteklosti določali in usmerjali življenje. Obalno zaledje je bilo v preteklosti razmeroma gosto naseljeno, prebivalci pa so bili skoraj brez izjeme kmetje. Kjer se je le dalo, so zemljo prilagodili svojim potrebam; površino so razdelili na polja, pašnike, travnike, vinograde.... Na pobočjih so uredili terase. Gradili so naselja, ki so postala neločljiv sestavni del kulturne krajine, skupaj z mnogimi drugimi objekti: mlini, kažetami, kapelicami, vodnimi zajetji, komunikacijami. Ljudje so se ukvarjali predvsem s kmetijstvom, živinorejo, obrtjo, ob morju pa s solinarstvom in ribolovom. Turizem in industrija sta se začela razvijati šele konec 19. stoletja, najbolj pa po drugi svetovni vojni. Danes zaledje občin Koper, Piran in Izola nudi idealno okolje za preživljanje prostega časa, sprostitve, za razvoj številnih športnih in rekreacijskih dejavnosti. Pomembno je, da domačini pri realizaciji svojih podjetniških iniciativ pravilno vrednotijo ter ohranjajo neokrnjenost in edinstvenost podeželja.

Lokacije SD OPPN se nahajajo na kmetijskih zemljiščih, po planski rabi na drugih kmetijskih zemljiščih.

### **Narava**

Območje Slovenske Istre je z vidika biotske pestrosti med najbogatejšimi predeli v Sloveniji. K temu prispevajo številne vrste, ki imajo na tem območju mejo svojega areala, saj so vezane na (sub)mediteransko podnebje in se drugod v Sloveniji zato ne pojavljajo ali zgolj prehodno/naključno. Lokacija Krkavče se nahaja znotraj predlaganega Krajinskega parka Dragonja (v 2. predlaganem varstvenem območju po Prilogi 6.0 k ZRSVN 2009). Krkavče se nahajajo znotraj Natura 2000 območja SAC/pSCI Slovenska Istra ter ekološko pomembnega območja (EPO) Dragonja, med tem ko se Socerb nahaja znotraj dveh Natura 2000 območij, in sicer SPA in SAC/pSCI Kras, znotraj EPO Kras ter znotraj naravne vrednote Kraški rob.

### **Krajina**

Naravne danosti in njihovo izkoriščanje se odražajo v krajinski sliki. Krajinsko podobo flišnega zaledja Slovenske Istre poleg naravnih vrednot odlikujejo predvsem obdelane planotaste slemenske uravnave z značilnimi raztresenimi strnjenimi naselji oz. zaselki, ki se ponekod kot dominanta dvigajo nad globokimi rečnimi dolinami, od koder obvladujejo pogled na okolico ter sistem kulturnih teras, ki je nastal na prehodu iz planotastih slemenskih uravnav v strma pobočja nad dolino Dragonje, na katerih prevladujeta oljka in vinska trta. Osnovna značilnost flišne Slovenske Istre so kulturne terase. Vsa pobočja, zlasti pa tista v bližini obale, so urejena v obliki teras. Teraso so gradili iz dveh razlogov: da bi preprečili erozijo, po drugi strani pa so vodoravne oz. rahlo nagnjene površine lažje za obdelavo.

Druga izrazita večja krajinska enota je Kraški rob, ki označuje pokrajino, kjer se kraška planota s strmim, tektonsko večkrat pretrganim robom prevesi v flišno pokrajino Istre. Pokrajina predstavlja geološko, geomorfološko in podnebno mejo med celinskim in primorskim delom Slovenije in ponuja eno najbolj veličastnih vedut slovenske pokrajine. Kraški rob je tip kulturne krajine, kjer se dominantne geomorfološke poteze luskaste zgradbe Kraškega roba prepletajo z vmesnimi uravnjavami, valami, dolinami in kraškimi ravniki, ki so bolj ali manj antropogeno preoblikovani. Značaj krajine določajo intenzivno morfološko razgiban relief, slikovita, ob robovih locirana naselja, zgrajena iz avtohtonega materiala v značilnem arhitekturnem stilu, številni ostanki utrdb na robovih apnenčastih sten in značilno obdelane kmetijske površine. Vale in doline so večinoma razdeljene na dolge ozke parcele, na katerih rastejo predvsem poljščine, kraški ravniki so v glavnem pokriti s travniki, ki se zaradi opuščanja košnje počasi zaraščajo. Na pobočjih pod stenami roba prevladujejo vinogradi in oljčniki. Kmetijska raba prostora in površine gozda so tudi danes glavni prepoznavni znak večine krajinskih tipov na širšem območju. Kulturno krajino poživljajo kali, ki so posebnost kraške kulturne in naravne dediščine. Tako raznolika ter z naravnimi vrednotami in kulturno dediščino bogata krajina je v Sloveniji redkost. Eden ključnih problemov degradacije krajine Kraškega roba je depopulacija območja ter opuščanje tradicionalne rabe okolja, to je paše in košnje. Posledice so zaraščanje suhih travišč z gozdom ter izginjanje kalov.

Na obravnavanem območju se območja izjemnih krajin ne nahajajo. Lokacija Šavrini se nahaja na krajinskem območju s prepoznavnimi značilnostmi Šavrini.

Glede na regionalizacijo krajinskih tipov v Sloveniji se SD OPPN umešča v najširšo krajinsko enoto Primorske regije in v širšo krajinsko enoto Prave Primorske regije oz. v ožjo krajinsko enoto Slovenska Istra.

### **Kulturna dediščina**

Kulturna dediščina se nahaja na lokaciji Krkavče.

Lokacija Krkavče se nahaja znotraj enot dediščine Puče - Kulturne terase med Krkavškim potokom in Supotom, EŠD 15090; Boršt nad Dragonjo - Kulturna krajina notranja Slovenska Istra, EŠD 15089, znotraj vplivnega območja Krkavče – Vas, EŠD 291 in na robu kulturnega spomenika Krkavče – Zaselek Rov, EŠD 29425.

### **Obremenjenost okolja**

Podatki o obremenjenosti okolja za lokacije SD OPPN niso na razpolago, vendar lahko z veliko gotovostjo na podlagi terenskega ogleda sklepamo, da okolje na lokacijah ni onesnaženo, kaj šele degradirano. Na lokacijah kjer je prisotna kmetijska pridelava (oljčnik, vinograd) se lahko v tleh nahajajo sledi gnojil in pesticidov, vendar v povprečnih količinah za takšna območja, ki sicer v pokrajini na širšem območju plana prevladujejo. V bližini lokacij SD OPPN ni večjih (industrijskih, energetskih in prometnih) virov emisij v zrak. Okoljski problemi na lokacijah SD OPPN niso prisotni; najbolj je izražen konflikt posega v ohranjenost kulturno krajino, in sicer na lokaciji Krkavče, vendar je predvideni objekt umeščen na rob zaselka in ne v intaktno krajino.

### 3.2 Analiza ustvarjenih razmer

#### Značilnosti grajene strukture

Na območju so v izgradnji objekti, za katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje po veljavnem OPPN ter priključki na komunalno infrastrukturo.

#### Promet

Za obravnavana območja ni potrebno novih dostopnih poti. Uporablja se že obstoječe.

#### 4. Smernice in mnenja



## 5. Obrazložitev in utemeljitev

S spremembo in dopolnitvijo podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN), se želi doseči investicijsko namero in sicer dograditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

V spremembah in dopolnitvah podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN), se želi dograditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l.RS, št. 47/2016).

Spremembe in dopolnitev OPPN se nanašajo na naslednji območji:

- Parc. št. 637 in 638 obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m<sup>2</sup>
- Parc št. 2982, 2983 in 2984 vse k.o. Sveti Anton, skupne površine 4.428 m<sup>2</sup>.

Na predvidenih lokacijah je skladno z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04), namenska raba območje kmetijskih zemljišč.

Predvidene spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN) bodo predvidevale izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe, v skladu z Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

SD OPPN bo pravna podlaga za načrtovanje in pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.