

Datum: 28.04.2022

Mestna občina Koper
 Verdijeva 10
 6000 Koper

Zadeva: Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva

Obrazec, ki ga opredeljuje 6. točka dokumenta MKGP "Usmeritve s področja varovanja kmetijskih zemljišč za pripravo lokacijskih preveritev (št. dokumenta: 3505-1/2021 z dne 11.1.2021)" smo izpolnili na podlagi prošnje nosilca kmetijskega gospodarstva, ki želi spremembo namenske rabe zemljišča za potrebe kmetijske pridelave. Terenski ogled je bil opravljen 26.4.2022.

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	/
2. KMG-MID	100729408 TERNAV PATRICIJO – nosilec kmetijskega gospodarstva Krkvče 97, 6274 Šmarje
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	OBDELOVALNA ZEMLJIŠČA: skupaj kmetijskih zemljišč v uporabi 6,48 ha - označene enote dejanske rabe (GERK-i) in trajni nasadi oljk, vpisani v RKG: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 5,03 ha oljčniki ➤ 1,45 ha trajni travniki (vir podatkov: vpogled v register kmetijskih gospodarstev na dan 26.4.2022) Vsa kmetijska zemljišča, ki jih kmetija obdeluje, se nahajajo v območju z omejenimi dejavniki – OMD (hribovito). Po navedbi nosilca kmetije načrtujejo še čiščenje delno zaraščenih parcel v dolini Dragonje v obsegu cca. 1,5 ha, ki jih bodo usposobili za sadovnjak različnih sadnih vrst.
b) stalež živine, pridelek	Trajni nasadi – oljčniki: <ul style="list-style-type: none"> • povprečno 5000 kg oljk/ha/leto, • pri povprečnem izplenu 16% oljevitosti je pridelek 800 kg oljčnega olja/ha/leto • skupni pridelek oljčnega olja na kmetijo: 4400 l Na kmetiji ne redijo živali; usmerjeni so izključno v rastlinsko pridelavo v trajnih nasadih oljk.
c) objekti na kmetijskem	OBJEKTI: stara oljarna (torklja) s pripadajočimi prostori 250 m ² ; oljčna klet 50 m ² ;

gospodarstvu in strojna opremljenost	<p>MEHANIZACIJA: Kmetijsko gospodarstvo je dobro opremljeno s stroji, ki so potrebni za obdelavo trajnih nasadov: 2 traktorja 75 KM, podrahljalnik, okopalnik, mulčer kladivni, bočni mulčer s pregibno stransko roko, trosilec gnojil, pršilnik, električne škarje in žage za obrezovanje dreves oljk.</p> <p>Specialna OPREMA za obiranje oljk: baterijski obiralniki plodov oljk s teleskopskimi podaljški, več različnih dimenzij mrež za postavitve pod drevesi oljk in prekrivanje medvrstne razdalje med oljkami, plastični zaboji za plodove oljk.</p>
d) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	<p>Naslednik in prevzemnik kmetije je Ternav Patricijo, rojen leta 1971. Njegov oče Ternav Valerij je umrl v mesecu maju 2013. Ker je kmetija družinska, je novi nosilec kmetijskega gospodarstva že do sedaj skupaj odločal in vodil vsa delovna opravila, ki so potrebna na kmetijskih zemljiščih in pri storitvah predelave oljk.</p> <p>Že iz otroških let se ukvarja s kmetovanjem, tako da je po očetovi smrti brez težav samostojno prevzel vodenje kmetije. Namestnica kmetije je njegova mama.</p> <p>Nosilec ima soprogo in hčerko.</p> <p>Kmetija je postopoma sadila oljčnike različnih sort. Za napravo novih nasadov oljk so se odločali premišljeno, glede na razpoložljive lastne parcele in zemljišča, ki so jih pridobili v zakup od SKZGRS.</p> <p>Odlične lege za uspevanje oljk v okolici domače vasi Krkavče ter vloženo lastno delo in nenehna skrb družine Ternav zagotavljajo visoko kakovost oljčnega olja.</p> <p>Usmeritev v oljkarstvo so nadgradili z vključitvijo v ekološko pridelavo oljk in oljčnega olja. Vsako leto redno pridobijo ekološki certifikat za oljke in oljčno olje.</p>
e) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	<p>Na kmetiji imajo oljarno (torkljo) kot dolgoletno družinsko tradicijo. Opravljajo dopolnilno dejavnost: registrirano imajo predelavo oljk v oljčno olje. To storitev opravljajo za oljkarje, ki se odločijo za predelavo oljk v njihovi oljarni. Oprema v oljarni je sodobna in omogoča kakovostno stiskanje oljk. Delo je sezonsko in poteka v času obiranja različnih sort oljk. Oljarna je za predelavo podprta od meseca oktobra do decembra. Nosilec je pridobil dovoljenje za opravljanje dopolnilne dejavnosti za več različnih vrst, med pomembnejšimi je predelava sadja: pripravlja namizne-vložene oljke, različne namaze iz plodov oljk z dodatki in oljčno olje z limono.</p>
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	<p>Nosilec KMG načrtuje nove gospodarske objekte na parcelah št. 637 in 638, k.o. Krkavče (šifra k.o. 2625). V pisni obrazložitvi, naslovljeni na izpostavo oddelka za kmetijsko svetovanje Koper, g. Ternav navaja, da se izdeluje sprememba in dopolnitev veljavnega OPPN za navedeni parceli. Na parceli 645, ki meji na parceli 637 in 638, se</p>

	<p>nahajajo novi objekti, ki so v izgradnji na podlagi <i>Odloka o OPPN za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. L. RS št. 47/2016)</i> in pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-683/2017-9.</p> <p>Novo zgrajena objekta (oljarna in degustacijski prostor ter oljna klet) sta umeščena eden zraven drugega in povezana z nadstreškom. Objekta sta v zaključni fazi z obrtniškimi deli in napeljavami ter postavitvami oz. vgradnja notranje opreme za oljarno.</p> <p>Načrtovani dodatni, novi stavbi (2 x 150 m²) na parceli št. 637 in 638, bosta namenjeni za spravilo kmetijskih pridelkov in kmetijske mehanizacije. Glede na velikost površin oljčnikov in pridelane količine oljk morajo zagotoviti primeren prostor za kratkočasno hranjenje oljk pred predelavo. Ker načrtujejo širitev rastlinske pridelave še na mešan sadovnjak, bo gospodarski objekt namenjen tudi za kratkotrajno skladiščenje raznega sadja. Prostor bodo lahko izkoristili tudi za ustrezno pripravo svežega sadja za neposredno prodajo na kmetiji. Druga stavba bo namenjena shranjevanju kmetijske mehanizacije, strojev, orodja in opreme. Na parceli št. 638 načrtuje izgradnjo podzemnega zbiralnika za meteorno vodo prostornine cca. 1500 m³. Pridelovalec je eden izmed redkih oljkarjev, ki je urejal namakalni sistem v oljčnikih. Za potrebe ustreznega namakanja oljk potrebuje zadostno zalogo vode, zato bo gradbena dela izkoristil tudi za podzemni zbiralnik vode.</p>
b) utemeljenost naložbe	<p>Kmetija s stanovanjsko hišo in priključenim gospodarskim objektom (stara oljarna) stoji v strnjenem zaselku vasi Krkavče. Z obeh strani so obdani in utesnjeni s soslednjimi hišami. Obstoječi star prostor za predelavo oljk se namreč nahaja v pritličju stanovanjske hiše družine Ternav. Ta hiša pa se neposredno drži soslednjih hiš z obeh strani, tako kot je to značilno za staro istrsko arhitekturo in stara vaška jedra. Nekaj prostora kot dvorišče je samo ob dovozu do oljarne.</p> <p>Z novo zgrajenimi objekti (nova oljarna) na parceli 645, ki je v zaključni fazi, na lokaciji v bližini stanovanjske hiše, bodo rešili problem utesnjenosti in si zagotovili ustrezen prostor za predelavo oljk. V starem obstoječem gospodarskem objektu (oljarni), je namreč postavljena le oprema za predelavo, dodatnega razpoložljivega prostora za kmetijske pridelke in kmetijsko mehanizacijo nimajo.</p> <p>Glede na velikost načrtovanih dveh novih stavb je lokacija parcel št. 637 in 638 primerna za umestitev objektov v neposredno bližino lastne bivalne hiše. Druge lokacije so namreč manj primerne z vidika varovanja kmetijskih zemljišč, zagotovitve dostopnih poti, ostale infrastrukture in lokacije same.</p> <p>Lokacija, namenjena za nova objekta, je oddaljena približno 80 m od stanovanjske hiše in stare oljarne kmetije Ternav.</p>

	<p>Parceli, na katerih se načrtuje nove objekte, se nahajata neposredno ob lokalni asfaltirani cesti, ki pelje v zaselek Rov (dom družine Ternav) in tik zraven novozgrajene oljarne. Ob terenskem ogled ugotavljamo, da sta parceli neobdelani, viden je zemeljski izkop, utrjena ploščad, ostanki laporja, odložena zemljina in kamenje, kar vse skupaj predstavlja pomožno funkcionalno površino, ki se je uporabljala ob izgradnji nove oljarne. Zemljišče parcel 645, 637 in 638 je g. Ternav ogradil, ob meji parcele 637, kjer ob robu parcele poteka lokalna asfaltirana cesta, je postavil podporni kamniti zid.</p> <p>Po terenskem ogledu in pogovoru z oljkarjem ugotavljamo, da smiselno načrtuje nove objekte na območju, ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se to območje dopolni z umestitvijo novih objektov. Na ta način ne bo prihajalo do nove degradacije kmetijskega zemljišča.</p>
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva	<ul style="list-style-type: none"> - Kmetija je razvojno naravnana, specializirana v pridelavo lastnega oljčnega olja. Hkrati ima družina Ternav dolgoletno tradicijo z oljarno (torklja). Cilj kmetije je nadaljevanje storitev predelave oljk, seveda ob hkratni obdelavi obstoječih nasadov oljk. Družina Ternav se s skupnimi 5 ha oljčniki namreč uvršča med največje oljarske kmetije na območju Slovenske Istre. - Glede na sezonsko pridelavo oljk, ko obiranje poteka v jesenskem času, se odločajo za popestritev ponudbe lastnih kmetijskih pridelkov. Načrtujejo napravo sadovnjaka različnih sadnih vrst zgodnjega sadja. Lokacija parcel v dolini Dragonje in ugodne vremenske razmere omogočajo pridelavo različnega sadja. - S širitvijo kmetijske proizvodnje in ponudbe bodo na kmetiji lažje zagotovili redne pridelke in stabilen prihodek, saj ne bodo odvisni samo od letine oljk. - Z novo oljarno in oljčno kletjo s spremljajočimi prostori bodo ponujali ogled kmetije z degustacijo oljčnega olja: različno sortno oljčno olje in zvrsti. Popestritev lastne ponudbe so namizne (vložene) oljke, namazi iz oljk z različnimi dodatki ter oljčno olje s citrusi. - Glede na poznavanje družinske kmetije menimo, da bo načrtovana naložba v nove kmetijske objekte, ki bodo umeščeni ob že novozgrajene, na isti lokaciji, pozitivno vplivala na nadaljnji razvoj in prepoznavnost kmetije Ternav.

Pripravila: Elizabeta Bonin, univ. dipl. inž. agr.
Izpostava oddelka za kmetijsko svetovanje Koper



Vodja oddelka za kmetijsko svetovanje:
Jože Vončina, univ. dipl. inž. zoot.