



POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO
SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN)
ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV

OSNUTEK

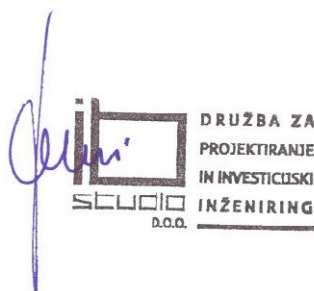
Koper, maj 2021

POBUDA IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (SD OPPN)
ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV

OSNUTEK

Pobudnik: Lastnik parcele št. 637 in 638 obe k.o. Krkavče

Izdelovalec: IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper



Odgovorni
prostorski
načrtovalec: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A



Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Številka
naloge: 15/21

Identifikacijska
številka:

Kraj in datum: Koper, maj 2021

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO SD OPPN	4
1.4	PREDLOG	5
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	5
2.1	SKLADNOST S PLANSKIMI DOKUMENTI OBČINE	5
2.2	SKLADNOST Z ZAKONODAJO	7
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	11
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	14
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	14
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	15
5	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	15
6	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM SD OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	16
7	NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	17
8	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN.....	17

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju, M 1:2500
- 2 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1500
- 3 Ureditvena situacija, M 1:1000

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Pobudnik podaja pobudo za izdelavo sprememb in dopolnitev podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov (v nadaljevanju SD OPPN), kjer želi zgraditi 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).

Pobudnik priprave SD OPPN 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); v nadaljnjem besedilu: ZKZ, je lastnik:

- parcel št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče, skupne površine 3.528 m².

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.

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, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

1.2 OCENA STANJA

Na obravnavanih parcelah velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. L. RS, št. 47/2016). Pobudnik nima možnosti postavitve potrebnih dodatnih kmetijskih objektov ob že zgrajenih objektih oz. ob objektih v izgradnji. Veljaven odlok ne dopušča dodatnih objektov za kmetijske dejavnosti na parc.št. 637 in 638 k.o. Krkavče. Pobudnik zaradi širitve svoje dejavnosti nujno potrebuje dodatne objekte, kjer bo lahko shranjeval kmetijsko mehanizacijo in pridelek.

Predlagane ureditve bi pobudniku omogočale sodobno kmetovanje in primeren razvoj svoje panoge ter pripomogle k krepitvi pomena kmetijstva v regiji.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO SD OPPN

Pobudnik-priprave SD OPPN, namerava širiti obstoječo dejavnost na kmetiji.

Na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 –ZKme-1D in 79/17) se načrtuje gradnja na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe.

Pobuda in izhodišča za SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov

1.4 PREDLOG

Skladno z določili ZUreP-2 se lahko pobuda pobudnika šteje za izhodišča, če vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2. Pobuda poleg vsebine iz tretjega odstavka 118. člena ZUreP-2, vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

Pobudnik predlaga začetek priprave in sprejem Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih.

Z SD OPPN je načrtovana ureditev območij izven naselji za potrebe kmetijske dejavnosti. Predmet urejanja je določitev lokacij za gradnjo in ureditev kmetijskih objektov, funkcionalnega zemljišča, infrastrukturnih ureditev in priključkov.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIMI AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

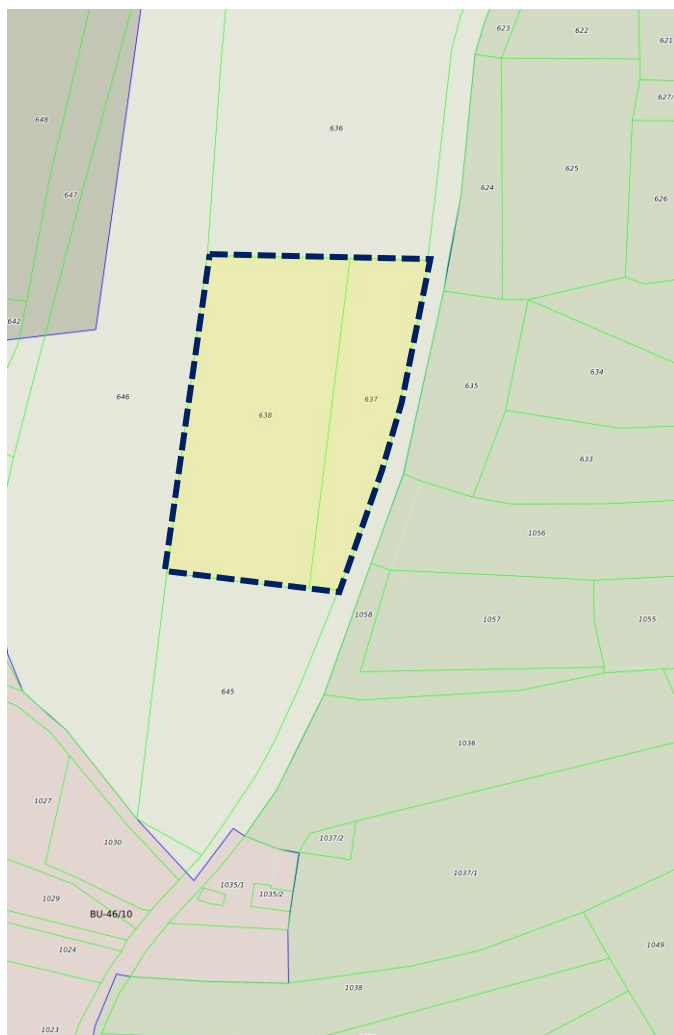
SD OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema SD OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava SD OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

2.1 SKLADNOST S PLANSKIMI AKTI OBČINE

DOLGOROČNI PLAN OBČINE KOPER (URADNE OBJAVE, ŠT. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) IN DRUŽBENI PLANO 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).

2.1.1 PARC ŠT. 637, 638 K.O. KRKAVČE

Oznaka namenske rabe prostora:	K
Osnovna namenska raba:	II. območje kmetijskih zemljišč



Slika: Prikaz namenske rabe–II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Utemeljitev:

SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju SD OPPN) bo predvideval izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Skladnost pobude z občinskim prostorskim planom - Dolgoročni plan Občine Koper za obdobje 1986 – 2000

»Naravne razmere in obstoječe ter predvidene okoliščine za proizvodnjo hrane in njeno dostavo na tržišče dajejo kmetijstvu v naši regiji z vidika ekonomske oskrbe slovenskega in srednjeevropskega prostora s hrano izjemen položaj. Ta položaj moramo izrabiti v širši prostor, zato še naprej opredeljujemo kmetijstvo in agroživilstvo kot eno prioriteten dejavnosti.«

in

»Skladno z zakonskimi določili so na kmetijskih zemljiščih dovoljene gradnje objektov, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji (stanovanjske hiše, silosi, strojne lope itd.).«

Utemeljitev :

Kmetijstvo je skladno s planom opredeljeno kot ena prioriteten dejavnosti. Z gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih se bo prispevalo k razvoju in krepitvi pomena le-tega. S predvidenim SD OPPN se bo gradilo oziroma urejalo stanje kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih.

Skladnost pobude z občinskim prostorskim planom – Srednjeročni družbeni plan Občine Koper

Med cilji družbenega razvoja občine je za kmetijstvo opredeljeno, da se bo z vzpostavljanjem pogojev za razvoj sodobnega in dohodkovno zanimivega družbeno organiziranega kmetijstva skrbelo za ohranitev poselitve.

Med drugimi nalogami kmetijstva je med drugim opredeljeno, da se bodo na podeželju oblikovale nove kmetije, tako da bodo izrabljene možnosti, ki jih nudi neizkoriščeni družbeni, stanovanjski in zemljiški fond.

Opredeljeno je tudi, da se bo manjša lokalna središča, kot nosilce oskrbnih funkcij širšega gravitacijskega območja na podeželju, krepilo s takimi posegi, ki bodo omogočili ohranjanje sedanjega vzorca poselitve, zmanjšanje depopulacije podeželja ter vzdrževanje števila kmečkega prebivalstva vsaj na sedanjih ravni.

Utemeljitev :

V srednjeročnem planu je kmetijstvu ravno tako pripisan predvsem družbeni pomen v smislu ohranjanja naseljenosti podeželja. S predvidenim SD OPPN se bo prispevalo k oblikovanju kmetij, tako da se bo posledično ohranjala poselitev, zmanjšala depopulacija in vzdrževalo število kmečkega prebivalstva ter spodbudilo razvoj kmetijstva.

2.2 SKLADNOST Z VELJAVNO ZAKONODAJO

2.2.1 ZUREP-2 (URADNI LIST RS, ŠT. 61/17)

Priprava SD OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17).

108. člen (izhodišča za pripravo OPN)

(1) Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi ali spremembi OPN pripravi izhodišča za pripravo OPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;

- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

(2) Potrebe v prostoru iz prejšnjega odstavka so lastne potrebe občine, potrebe nosilcev urejanja prostora in zasebne potrebe.

(3) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.

118. člen **(izhodišča za pripravo OPPN)**

(1) Odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN.

(2) Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena tega zakona.

(3) Ob pobudi investitorja priprave prostorskega akta ta vsebuje:

- predstavitev investicijske namere,
- utemeljitev skladnosti pobude z regionalnim in občinskim prostorskim planom, občinskim prostorskim načrtom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora,
- opis in grafične prikaze območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.

(4) Če se OPPN pripravlja na pobudo investitorja priprave prostorskega akta, občina z njim sklene pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave OPPN, lahko pa se s pogodbo tudi dogovori obveznost investitorja priprave prostorskega akta glede rokov izgradnje v OPPN predvidenih gradenj ali obveznost izgradnje v njem predvidenih objektov, ki so v javno korist.

119. člen **(postopek priprave in sprejetja SD OPPN)**

(1) Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

(2) Če občine pripravljajo skupen OPPN, se ta pripravi in sprejme na način, kot to velja za OPPN. Občine v sklepu o pripravi OPPN določijo pripravljavca skupnega SD OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

Utemeljitev: Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

Pobuda pobudnikov se skladno z določili ZUreP-2 šteje za izhodišča, saj vsebuje vse elemente iz 108. člena ZUreP-2. Pobuda poleg vsebine iz tretjega odstavka 118. člena ZUreP-2, vsebuje tudi navedbo potrebnih investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo ter okvirne roke za izvedbo, kot je to določeno za vsebino izhodišč v prvem odstavku 108. člena ZUreP-2.

2.2.2 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (URADNI LIST RS, ŠT. 99/07 IN 61/17 – ZUREP-2)

3. člen (vsebina podrobnega načrta)

(1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi: območje podrobnega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

5. člen (arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,

- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmogljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

Utemeljitev: Vsebina SD OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

2.2.3 SKLADNOST Z ZAKONOM O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH (URADNI LIST RS, ŠT. 71/11 – URADNO PREČIŠČENO BESEDILO, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKME-1D IN 79/17)

Zakon v 3.ea členu določa:

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: SD OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- b) 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;
- c) 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.);
- č) 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.

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

- a) 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);

b) 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;

c) 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;

č) 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.

Če se objekti po tem členu načrtujejo na kmetijskem zemljišču v lasti Republike Slovenije, mora z načrtovanimi objekti soglašati upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

Kmetijski objekti iz prvega odstavka tega člena se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

Utemeljitev: Na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe se načrtuje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti kot so stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka in druge druge nestanovanjske kmetijske stavbe. Pobudnik izpolnjuje pogoje, da se lahko vključijo v postopek priprave SD OPPN, nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Območje zemljišč, kamor želi pobudnik preseliti del svoje dejavnosti se nahaja ob površinah, katere obdeluje. V neposredni bližini gospodarskega poslopja zaradi prostorskih in okoljskih možnosti je širitev dejavnosti onemogočena, zato se je lastnik, za namen širitve kmetijske proizvodnje, odločil za ureditev in postavitve objektov na lokaciji v bližini. Za pobudnikovo lokacijo-Krkavče, na parc. št. 637, 638, 645, 646, 647, 648 vse k.o. Krkavče 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 predmetni lokaciji 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 m³. Vodni zadrževalnik mora biti pod nivojem hodne površine. Objekt bo popolnoma vkopan. Zaradi posega na varovana območja je bilo izdelano okoljsko poročilo. 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.

Pobudnik je pridobil gradbeno dovoljenje za predmetne objekte in pričel z gradnjo. Zaradi povečanja obsega kmetijske dejavnosti bi želel zgraditi še dva objekta na parcelah 637, 638 k.o. Krkavče ter dodatni podzemni zbiralnik za vodo, vendar mu obstoječi prostorski akt to ne

dopušča. Zaradi tega podaja pobudo za spremembo in dopolnitev veljavnega OPPN, za njegovo območje.

3.1 PARC ŠT. 637, 638, k.o. KRKAVČE

Nosilec te kmetije je 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).

Na obravnavani parceli se nahajajo objekti za kmetijsko dejavnost, kateri so v izgradnji na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. L. RS, št. 47/2016) in pridobljenega gradbenega dovoljenja št. 351-683/2017-9 ter Sklepom 351-683/2017-13.

Dodatni stavbi bi bili namenjeni za spravilo pridelka in za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in podzemni vodni zbiralnik. Skupna površina obeh stavb bi bila okvirno 300 m², etažnosti K+P (klet v celoti vkopana), maksimalne višine 6,00m, podzemni zbiralnik za vodo pa prostornine cca 1.500m³.

Objekti se nahajajo v bližini naselja ob nasadu oljk, katere pobudnik obdeluje ter umeščeni ob že zgrajene objekte oz. ob objekte v izgradnji (pridobljeno gradbeno dovoljenje). Zaradi širitve dejavnosti in obdelave oljčnika potrebuje pobudnik v neposredni bližini stavbe, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča in za spravilo pridelka ter nujno potreben dodaten podzemni zadrževalnik za vodo za namakanje oljk. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča predlagamo, da se obravnava območje (parcele) ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov.



Slika: Prikaz območja SD OPPN na DOF (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Območje je že komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka ob obravnavanih parcelah. Obstoječi objekti so priključeni na javno gospodarsko infrastrukturo. Dostop bi bil po obstoječem priključku.



Slika: Prikaz območja SD OPPN na DOF z javno komunalno infrastrukturo (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

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

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

4.1 POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Pobuda in izhodišča za SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov

PROMETNA UREDITEV

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta (parcele namenjene gradnji) je predvidena po obstoječi dostopni poti in obstoječem priključku na javno cesto.

PRIKLJUČEVANJE NA OSTALO GJI IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV

Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, 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.

Trase komunalnih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur.

4.2 POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Investicij v družbeno infrastrukturo ne bo.

5 SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU SD OPPN

Mestna Občina Koper bo kot pripravljavec postopka SD OPPN v skladu z veljavnimi predpisi zagotavljala vključevanje javnosti na javni predstavitvi, razgrnitvi, javni obravnavi ipd. Javnost se v postopek priprave in sprejema SD OPPN vključuje skladno z ZUreP-2, in sicer:

1. v fazi oblikovanja izhodišč:

108. člen ZUreP-2:

»(3) Izhodišča se oblikujejo ob sodelovanju udeležencev urejanja prostora. V ta namen Občina pri oblikovanju izhodišč zagotovi sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb, javnih posvetov ali delavnic, in se posvetuje z nosilci urejanja prostora in drugimi udeleženci urejanja prostora.«

2. v sklopu javne razgrnitve in obravnave:

112. člen ZUreP-2:

»(1) Po pridobitvi mnenj in odločitev iz prejšnjega člena, občina dopolni osnutek OPN in okoljsko poročilo ter ju javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in javno razgrne.

(2) Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom,

kjer je osnutek OPN objavljen, z načinom dajanja pripomb in rokom za njihovo posredovanje. Med javno razgrnitvijo mora občina zagotoviti tudi javno obravnavo razgrnjenih gradiv.

(3) Občina prouči pripombe javnosti k osnutku OPN in predloge ter do njih zavzame stališče, ki ga javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na krajevno običajen način.«

6 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM SD OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Postopek priprave SD OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Priprava izhodišč za pripravo SD OPPN	30 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec
Vključevanje javnosti pri oblikovanju izhodišč	30 dni	Občina
Priprava sklepa o začetku postopka SD OPPN	15 dni	Občina
Posredovanje sklepa in izhodišč skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke na MOP	20 dni	Občina
Poziv državnih NUP, da podajo mnenje o CPVO	30 dni	Občina
MOP odloči o potrebnosti izvedbe CPVO	21 dni	Ministrstvo
Pridobitev konkretnih smernic državnih NUP	30 dni	Občina
Priprava osnutka SD OPPN	40 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec SD OPPN
Poziv NUP za mnenje	30 dni po pripravi osnutka	Občina
Priprava dopolnjenega osnutka	40 dni po pridobitvi vseh mnenj	Izdelovalec SD OPPN
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	20 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec SD OPPN
Objava stališč do pripomb		Občina
Priprava predloga SD OPPN	30 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag	Izdelovalec SD OPPN
Objava predloga SD OPPN in poziv NUP, da podajo mnenje	30 dni	Občina
Izdelava usklajenega predloga SD OPPN	20 dni po prejemu vseh mnenj	Izdelovalec SD OPPN
Priprava elaborata ekonomike	skladno s fazami SD OPPN	Izbrani izdelovalec elaborata

Sprejem odloka o SD OPPN	30 dni	Občina
Objava odloka		Občina

Zapisani roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora in drugih udeležencev v postopku priprave SD OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

7 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema SD OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
3. Zavod RS za varstvo narave, Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28 c, 1000 Ljubljana
5. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Urad za upravljanje z vodami, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper
6. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, Ljubljana.
7. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
8. Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana
9. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
10. Telekom Slovenije d.d., Kolodvorska 9, 6000 Koper;
11. Elektro Primorska d.d., Ulica 15. maja 15, 6000 Koper;
12. Rižanski vodovod Koper d.o.o., Ulica 15. maja 13, 60 Koper;
13. Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper
14. Marjetica Koper
15. Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Piran, Trg bratstva 1, 6330 Piran
16. Zavod RS za varstvo naravne, OE Piran, Trg Etbina Kristana1, 6310 Izola.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

8 PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA SD OPPN

Podatke za pripravo SD OPPN posreduje Mestna občina Koper, delno pa jih pridobi načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage, vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami, ki so

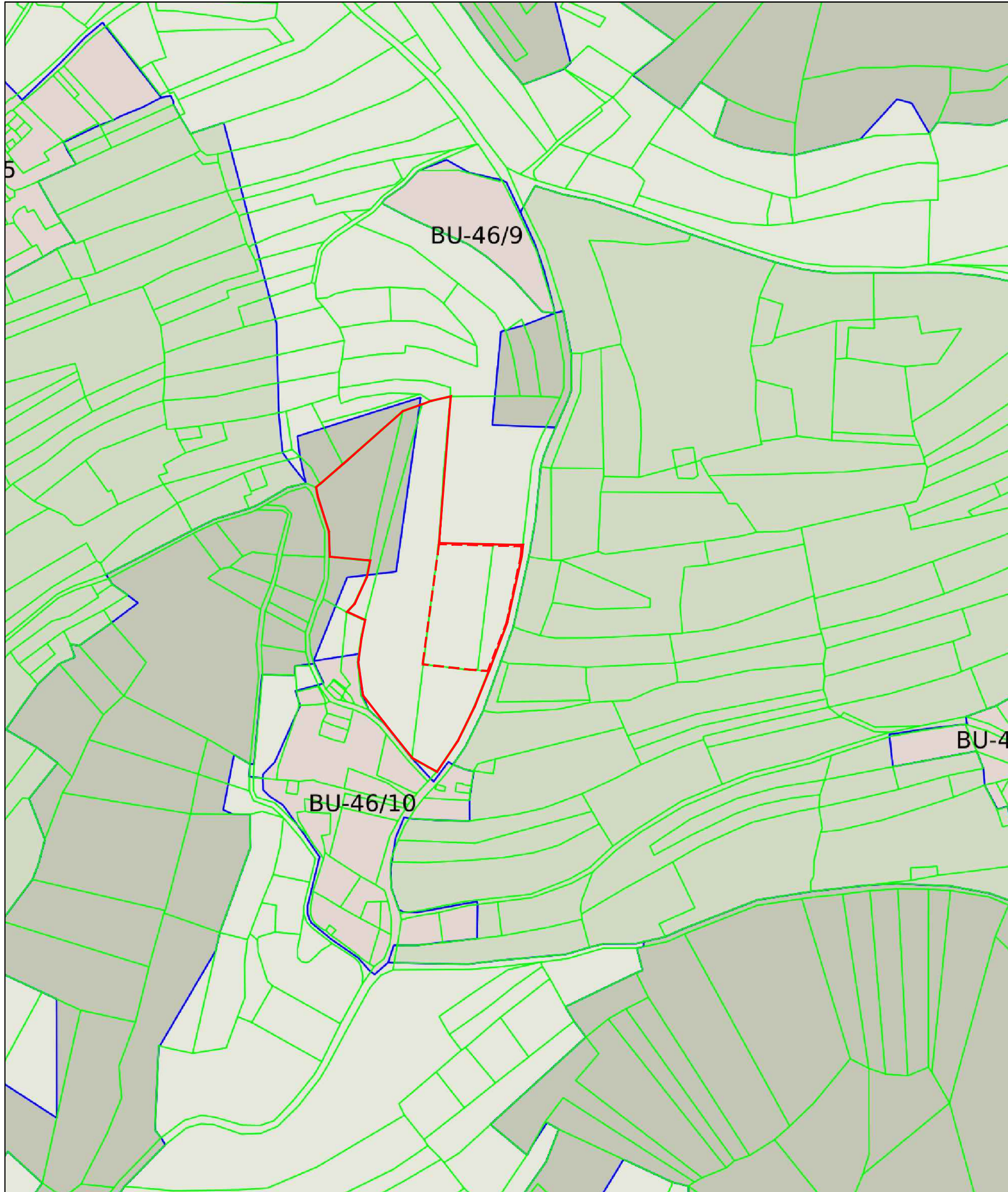
obvezne pri pripravi SD OPPN, bo zagotovil in financiral investitor oz. pobudnik. Pobudnik bo financiral tudi pripravo SD OPPN ter izdelavo morebitnih strokovnih podlag, ki jih bodo zahtevali NUP v postopku priprave SD OPPN.

Za potrebe priprave SD OPPN bodo izdelane naslednje strokovne podlage:

- geodetski posnetek območja,
- idejne rešitve ureditve območja,
- elaborat ekonomike.

V kolikor bo v postopku priprave SD OPPN ugotovljeno, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage oz. bodo njihovo izdelavo zahtevali pristojni nosilci urejanja prostora, bodo le-te opredeljene v nadaljnjih fazah priprave SD OPPN.

Mestna občina Koper bo v skladu s 4. odstavkom 118. člena ZUreP-2 s pobudnikom SD OPPN sklenila pogodbo o medsebojnih obveznostih, zlasti glede finančnih in rokovnih vidikov priprave SD OPPN.



Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin
dolgoročnega in srednjeročnega plana
MESTNE OBČINE KOPER



ZASNOVA NAMENSKE RABE

Območja urbanih površin

- S** območja za stanovanja
- C** območja za centralne dejavnosti
- P** območja za proizvodne dejavnosti
- T** območja za promet in zveze
- I** območja za komunalo in energetiko
- Z** območja za rekreacijo in urbano zelenje
- L** območje pokopališč
- U** območja za mešane urbane rabe (območja izvenmestnih naselij)
- 35*** meja ureditvenega območja izvenmestnega naselja
- območja razložene in razpršene poselitve
- BT** območja za turizem

Območja za primarno rabo

- K** 2. območje kmetijskih zemljišč
- Q** 1. območje kmetijskih zemljišč
- G** območje gozdnih zemljišč
- E** območje za pridobivanje rudnin-mineralnih agregatov
- V** območje vodnih zemljišč
- O** ostalo

□ ureditveno območje državnega prostorskega načrta

- N** naravni rezervat
- V** območje za obrambo

Oznake območij urejanja za urbane dejavnosti
Oblika: ON-Š/P (npr. KS - 14, KU - 84/5)

Opis oznake

O - Območje oznake:

Upošteva se oznaka lista TTN 5 na katerem se nahaja območje:
K - Koper, B - Buje, Z - Kozina, T - Buzet

N - namenska raba

Š - številka območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se upošteva tekoča številka območje urejanja za posamezne vrste rabe.
V območjih izvenmestnih naselij se upošteva statistična šifra naselja.

/P -poddeliika območja urejanja

V območju urbanistične zasnove mesta Koper se uporabi v primeru nadaljne delitve območja urejanja.
V območjih izvenmestnih naselij se uporabi v primeru, ko je naselje sestavljeno iz več območij oz. zaselkov.

— območje OPPN

- - - parceli, ki sta del SD OPPN



IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper - Capodistria

Odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varijen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A

Prigovila:
Maša Širca abs.arh.

Naročnik:
lastnik parcel št.
637 in 638, obe k.o. Krkavče

Naziv naloge:
Pobuda in izhodišča za pripravo SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov

Identifikacijska številka:

Št. naloge:
15/21

Datum:
maj 2021

Vsebina risbe:
Izsek iz plana s prikazom lege prostorske ureditve

Št. lista:
1

Merilo:
1:2500



LEGENDA:

- območje OPPN
- parceli, ki sta del SD OPPN
- ureditev po prvotnem OPPN
- predvideni objekti SD OPPN

- predvidena objekta za spravilo pridelka
- vodni zadrževalnik - popolnoma vkopan



 IB STUDIO, d.o.o. Kampel 114 6000 Koper - Capodistria		Odgovorni vodja naloge: mag. Manuela Varijen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A Pripravila: Maša Širca abs.arh.
Naročnik: lastnik parcel št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče		Naziv naloge: Pobuda in izhodišča za pripravo SD OPPN za gradnjo kmetijskih objektov
		Identifikacijska številka:
Št. naloge: 15/21	Datum: maj 2021	Vsebina risbe: Ureditvena situacija
Št. lista: 3	Merilo: 1:1000	