



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)
ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

PREDLOG

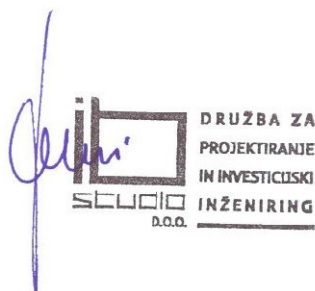
Koper, april 2021

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN) ZA GRADNJO KMETIJSKIH OBJEKTOV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

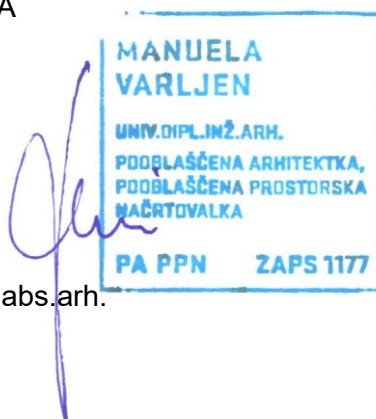
PREDLOG

Skupina lastnikov oz pooblaščenec lastnikov: Parcel št.: 2375/1 k.o. Šmarje
3108/4 k.o. Zazid
1668/2, 2285/2 in 2285/3 k.o. Kubed
799/55 k.o. Ankaran – del

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: 22/17
Identifikacijska številka:
Kraj in datum: Koper, april 2021

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	5
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	9
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	13
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	26
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	26
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	26
5	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	26
6	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	27
7	NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	28
8	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN.....	29

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege
prostorske ureditve na širšem območju, M 1:5000
- 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1500
- 3 Območje OPPN na ortofoto posnetku, M 1:1500

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Skupina pobudnikov podaja pobudo za izdelavo podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih, kjer želijo zgraditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Pobudniki priprave 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) so skupina lastnikov oz. pooblaščenec lastnikov na:

- parc. št. 2375/1 k.o. Šmarje,
- parc. št. 3108/4 k.o. Zazid,
- parc. št. 1668/2, 2285/2 in 2285/3 k.o. Kubed,
- parc. št. 799/55 k.o. Ankaran – del.

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.

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

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.

1.2 OCENA STANJA

Pobudniki nimajo možnosti postavitve potrebnih kmetijskih objektov na lastnem funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta, saj so vezani neposredno na lokacijo, kjer jih želijo postaviti. Kmetije imajo v lasti zemljišča, ki se razprostirajo na različnih lokacijah in ki niso nujno funkcionalno vezane na osnovni objekt. Večinoma so primarni objekti predmetnih kmetij na takšnih lokacijah, ki ne omogočajo širitve kmetije, poleg tega pa so novi objekti predvideni na lokacijah, ki so nekoliko umaknjeni na območje med naselje in odprto krajino, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi. Oblikovanje novih objektov in zunanjih površin ustvarja kompozicije arhitekturnih in krajinskih elementov, ki so za prostor sprejemljive.

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

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudniki priprave OPPN, nameravajo 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.

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.

Pobudniki predlagajo začetek priprave in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih.

Z 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

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

DOLGOROČNI PLANO 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. 2375/1 K.O. ŠMARJE

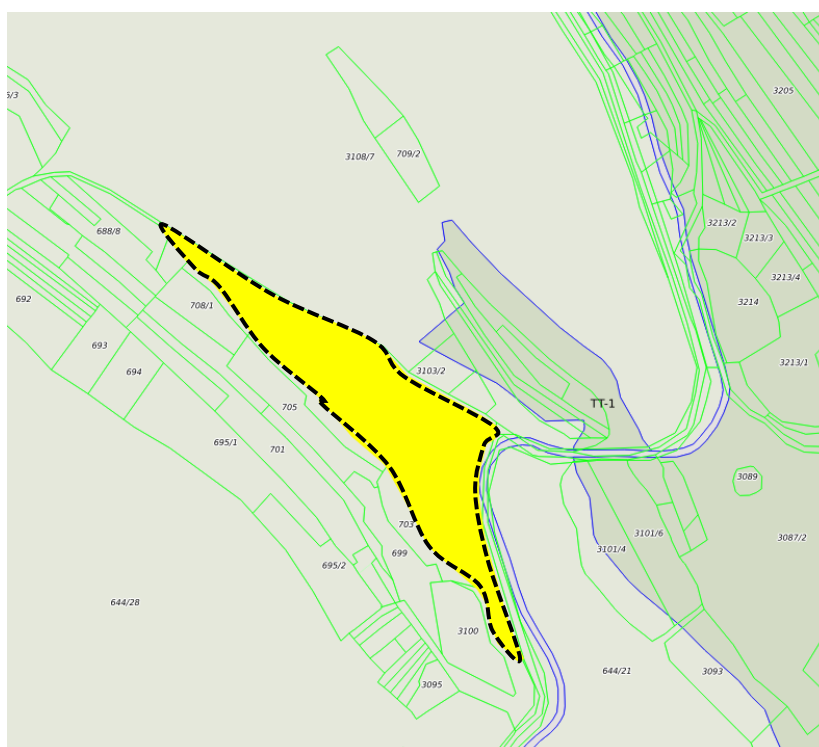
Oznaka namenske rabe prostora:	K
Osnovna namenska raba:	II. območje kmetijskih zemljišč



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

2.1.2 PARC ŠT. 3108/4 K.O. ZAZID

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)

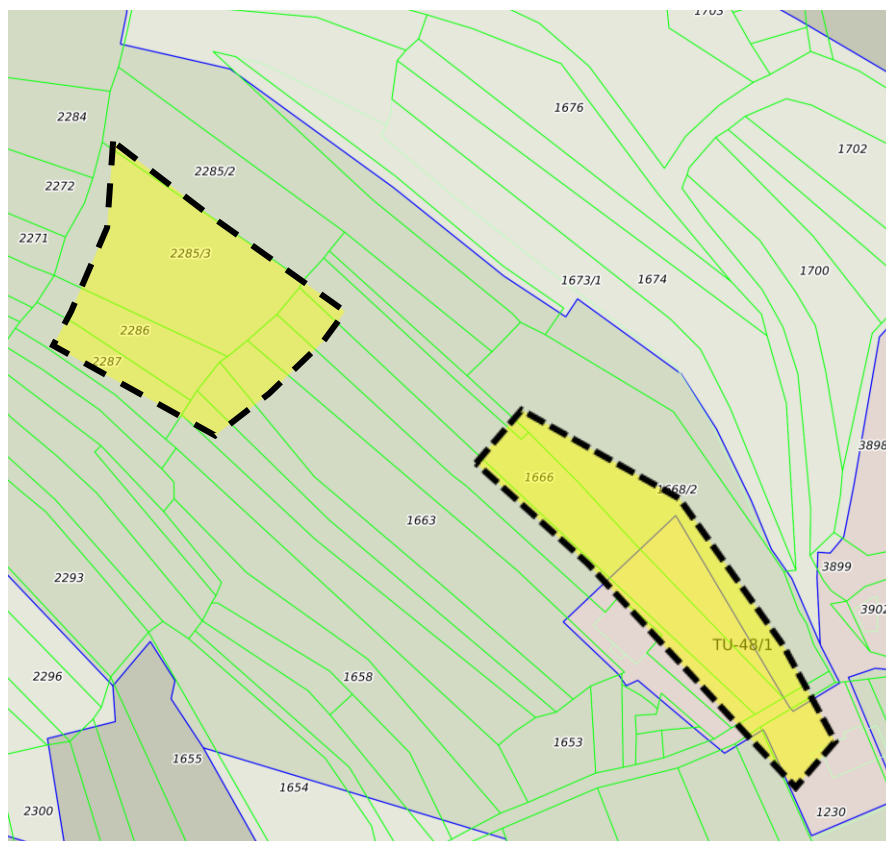
2.1.1.3 PARC. ŠT. 1668/2, 2285/2 IN 2285/3 K.O. KUBED

Parc. št. 2285/2 in 2285/3

Oznaka namenske rabe prostora:	Q
Osnovna namenska raba:	I. območje kmetijskih zemljišč

Parc.št. 1668/2 del:

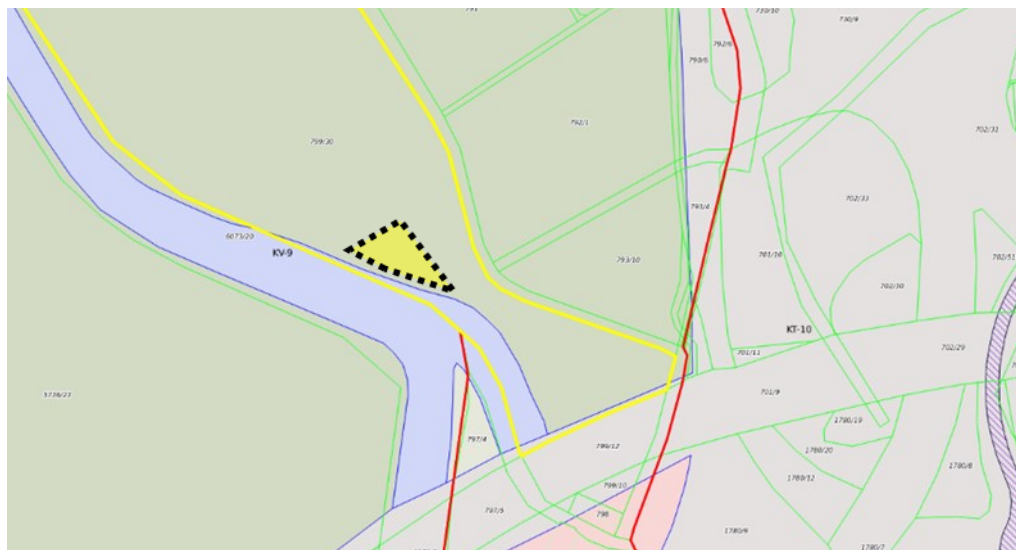
Oznaka namenske rabe prostora:	Q
Osnovna namenska raba:	I. območje kmetijskih zemljišč
Oznaka namenske rabe prostora:	U
Naziv območja:	Kubed - 1
Oznaka območja:	TU-48/1
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo.



Slika: Prikaz namenske rabe – ureditveno območje za poselitev ter I. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

2.1.4 PARC. ŠT. 799/55 K.O. ANKARAN

Oznaka namenske rabe prostora:	Q
Osnovna namenska raba:	I. območje kmetijskih zemljišč



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

Utemeljitev:

OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju 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 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 sedanji ravni.

Utemeljitev :

V srednjeročnem planu je kmetijstvu ravno tako pripisan predvsem družbeni pomen v smislu ohranjanja naseljenosti podeželja. S predvidenim 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 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 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 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 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: 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 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. Pobudniki izpolnjujejo pogoje, da se lahko vključijo v postopek priprave OPPN.

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Zemljišča, kjer se nahajajo kmetije ležijo v strnjenih delih naselij in nimajo prostorskih in okoljskih možnosti za širitev kmetije. Območja zemljišč, kamor želijo pobudnik preseliti del svoje dejavnosti se nahajajo ob površinah, katere obdelujejo oz. uporabljajo za pašnike. V neposredni bližini kmetij zaradi prostorskih in okoljskih možnosti ni možna širitev dejavnosti za širitev kmetije, prostora onemogočena širitev dejavnosti, zato so se lastniki, za namen širiti kmetijsko proizvodnjo, odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah.

Območja so dostopna po lokalnih ali gozdni cestah.

3.1 PARC ŠT. 2375/1 K.O. ŠMARJE

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 nahaja objekt, ki ni dokončan. Del objekta bi bil namenjen za spravilo pridelka, del kot stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna površina stavb je okvirno 400 m², etažnosti P+1.

Objekt se nahaja izven naselij, med nasadi oljk, katere pobudnik obdeluje. Zaradi obdelave oljčnika potrebuje pobudnik v neposredni bližini stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (parcelsa) na kateri je že objekt, uredi (dokonča) stavba skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

POVRŠINA PARCELE (M2)	4.177
------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
oljčnik	89,5
tloris stavbe	6,8
nedoločena raba	3,7

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	4.177

BONITETNE TOČKE	52
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	3.738

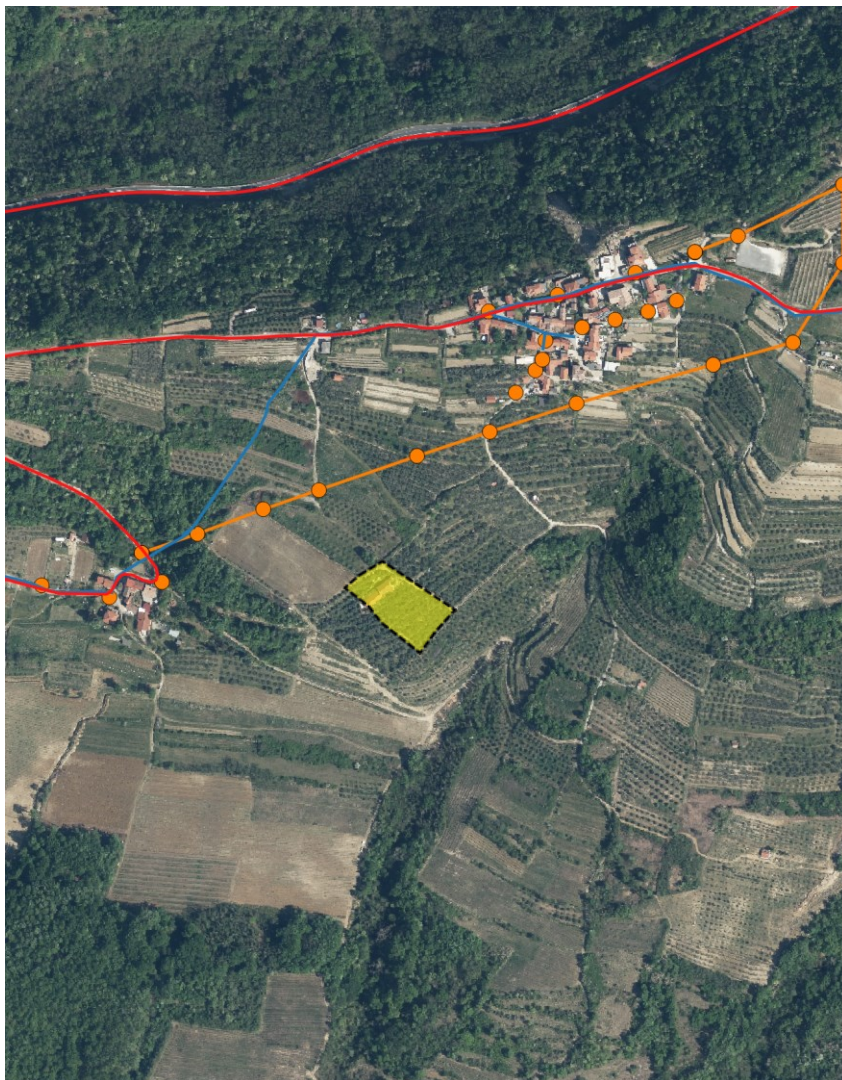
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	247	940



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

Izhodišča za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih - PREDLOG

Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v oddaljenosti cca 500m v bližnjem naselju Grintovec.



Slika: Prikaz območja 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

3.2 PARC ŠT. 3108/4 K.O. ZAZID

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).

Z ureditvami na tem območju soglašata lastnik kmetijskega zemljišča, Mestna občina Koper.

Na predmetni parceli je predvidena postavitve stavbe za rejo živali (zavetišče za živali pri prosto reji), postavitve stavbe za spravilo pridelka (krme) ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna velikost predvidenih stavb bo okvirno 1530 m² in višine do max 6,00 m. Natančna lega in velikost objektov bodo določeni naknadno ob izdelavi geodetskega načrta, strokovnih podlag za stavbe ter ob upoštevanju smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora. Predvidena stavba za rejo živali (zavetišče za živali v prosti reji) bo za okvirno 150 govedi in 100 prašičjih pitancev.

Pobudniki želijo na obravnavanem območju urediti pašnik za živali (prosta reja). V ta namen potrebujejo zavetišče za živali in ograjo za pašnik. Za shranjevanje krme in orodja, potrebujejo še dodatne prostore oz. stavbe. Pašnik za živali je odmaknjen od naselja, da ne moti prebivalce vasi.

POVRŠINA PARCELE (M2)	8.804
------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	84,1
gozdna zemljišča	7,5
nedoločena raba	8,4

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	8.804

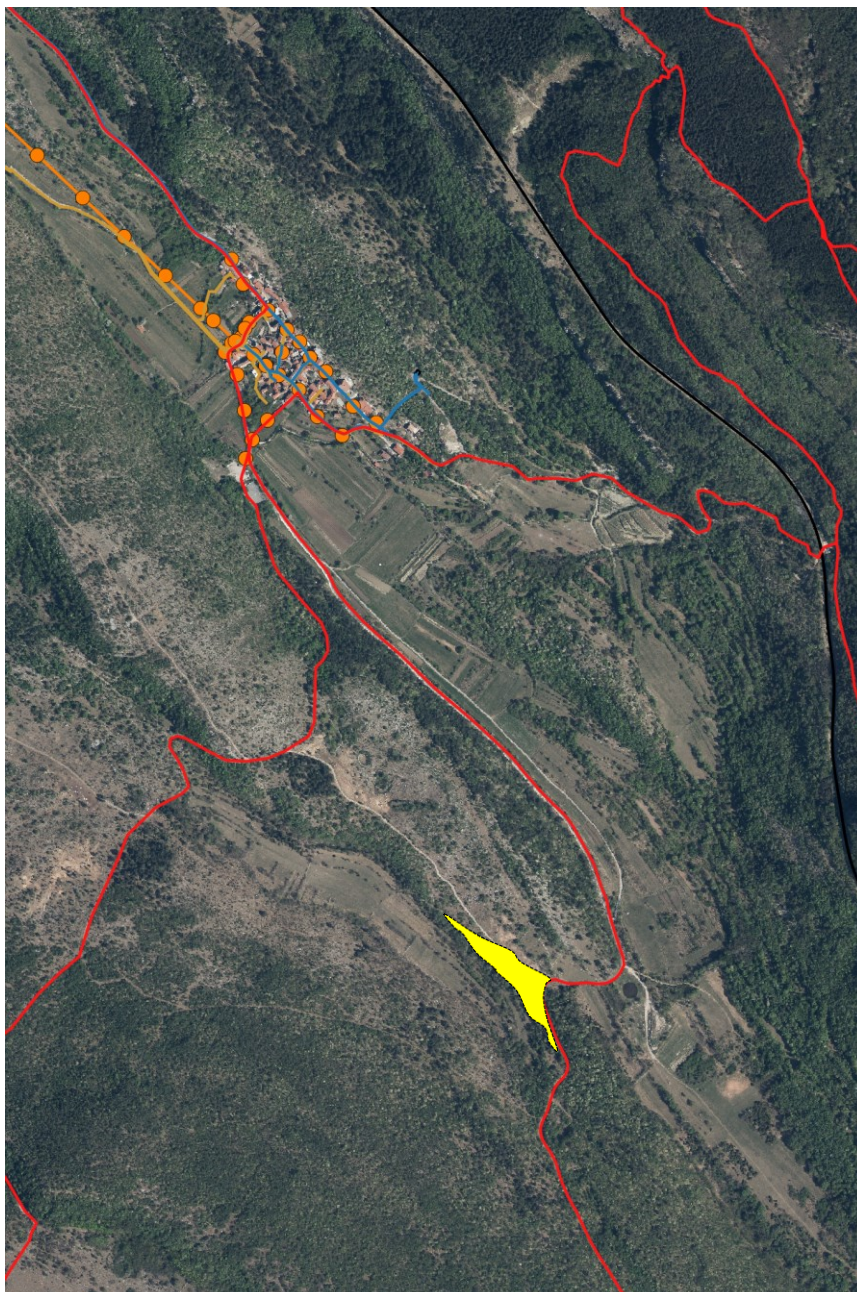
BONITETNE TOČKE	14
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	8.064

RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	1
ODPRTOST GOZDA	100



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

Območje ni komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v oddaljenosti cca 1km v bližnjem naselju Zazid.



Slika: Prikaz območja 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 ohranjanja narave: naravne vrednote
- II.vodovarstveno območje.

3.3 PARC. ŠT. 1668/2, 2285/2 IN 2285/3 K.O. KUBED

Kmetijsko gospodarstvo je v letu pred vložitvijo pobude z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseglo najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer je ta prihodek večji od 30.000 eurov.

Na parc. št. 1668/2 k.o.Kubed je predvidena postavitve stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe).

Na ostalih dveh parcelah 2285/2 in 2285/3 k.o. Kubed je predvidena postavitve stavbe za rejo živali vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke ter postavitve stavbe za spravilo pridelka (krme). Skupna površina predvidenih stavb bo okvirno 400 m². Stavbe bodo pritlične, višine okvirno 5,0 m. Na območju je predvidena stavba za okvirno 10 konj, 40 govedi in 70 prašičev. Natančna lega in velikost objektov bodo določeni naknadno ob izdelavi geodetskega načrta, strokovnih podlag za stavbe ter ob upoštevanju smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Obravnavano območje se nahaja ob kmetiji, na meji s stavbnim zemljiščem. Parcela 1668/2 k.o.Kubed je po namenski rabi že delno umeščena v ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo. Pobudnik bi želel umakniti stavbo za rejo živali nekoliko stran od naselja, zato predlaga sosednji parc.št. 2285/2 in 2285/3 k.o Kubed za postavitev stavbe za rejo živali.

1668/2 k.o. Kubed

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.410
------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	68,3
tloris stavbe	2,9
nedoločena raba	28,8

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	2.967
območja stavbnih zemljišč	443

BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	2.329

2285/2 k.o. Kubed

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.386
------------------------------	-------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA BREZ TRAJNIH NASADOV	100

Izhodišča za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih - PREDLOG

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	1.386

BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.386

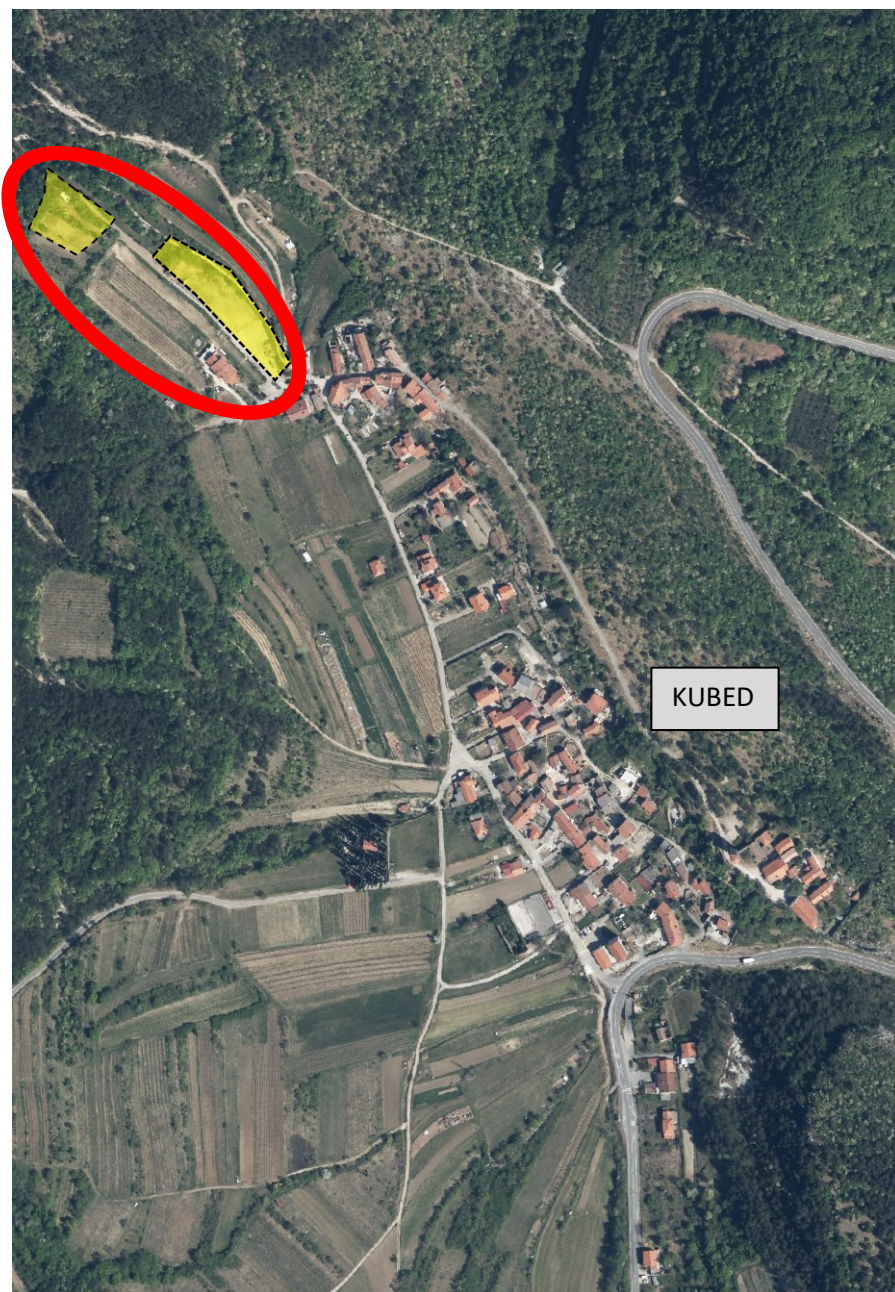
2285/3 k.o. Kubed

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.877
------------------------------	--------------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA BREZ TRAJNIH NASADOV	100

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	1.877

BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	1.877



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

Območje je komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v neposredni bližini.

Parcele se nahajajo znotraj varovanih območij:

- II.vodovarstveno območje
- območje varstva kulturne dediščine

3.4 PARC. ŠT. 799/55 K.O. ANKARAN – DEL

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 mestu nameravanega posega se nahajajo obstoječi objekti (gospodarska poslopja), za katere je predvidena ureditev, skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora. Na delu območja (površine cca 1.000m²) se nahajajo že stavbe za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna površina stavbe je okvirno 700 m², višine okvirno 5,0 m.

Objekti se nahajajo izven naselij, ob lokalni cesti in območju ureditveno območje za poselitev, območje za centralne dejavnosti. Pobudnik obdeluje preostali del parcele in potrebuje v bližini obdelovalnih površin stavbo, kjer bo lahko imel kmetijske stroje za obdelavo zemljišča ter za spravilo pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (del parcele cca 1.000m²) na kateri so že postavljeni objekti, le-ti uredijo skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Z ureditvami na tem območju soglaša upravljavec kmetijskega zemljišča, ki je v lasti Republike Slovenije.

POVRŠINA PARCELE (M2)	169.233
------------------------------	---------

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	58,4
vinograd	16,7
intenzivni sadovnjak	16,5
oljčnik	0,5
vodna zemljišča	0,4
nedoločena raba	6,6
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov vodna zemljišča	0,9

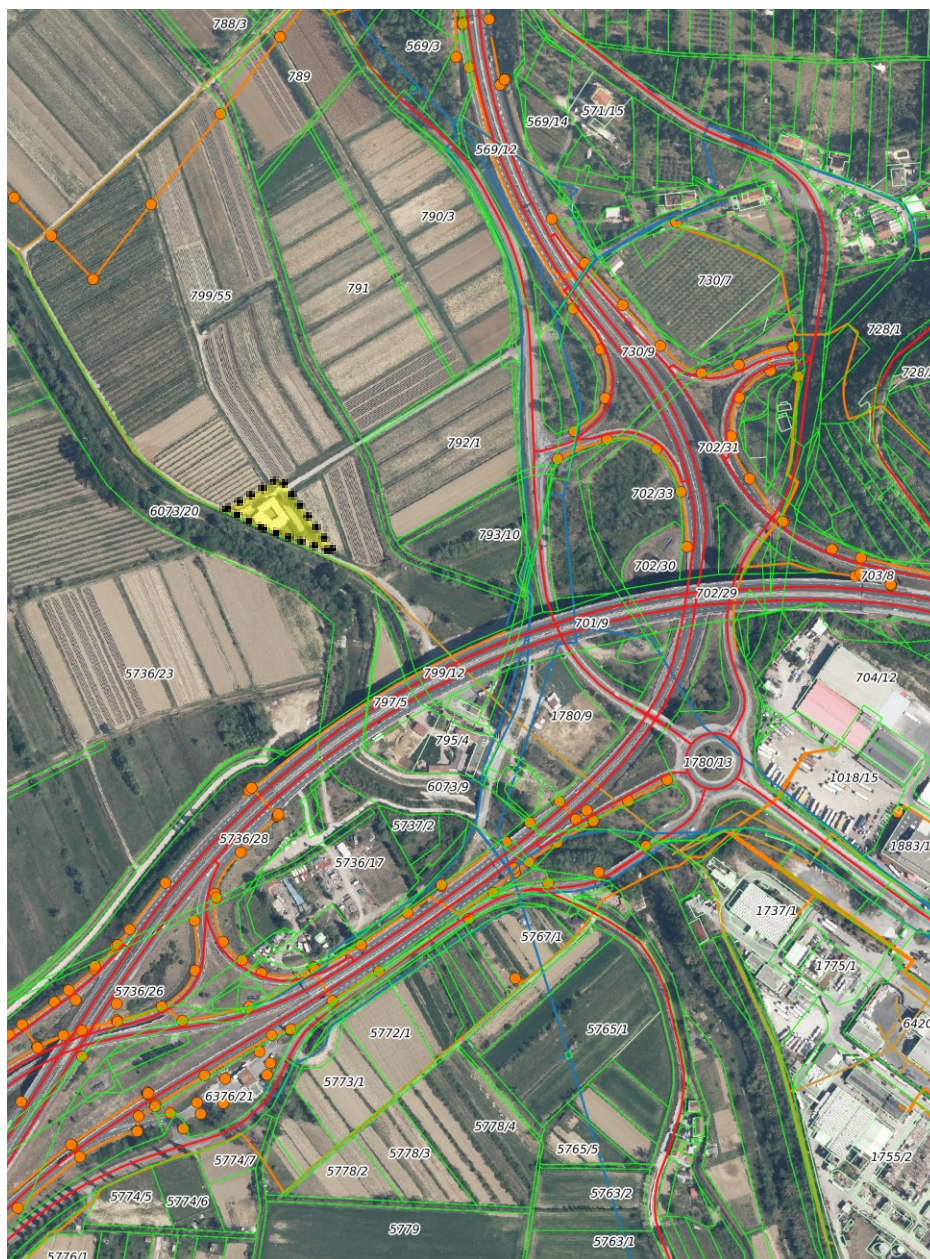
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja voda	1.692
najboljša kmetijska zemljišča	167.541

BONITETNE TOČKE	70
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	157.387



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

Območje je komunalno opremljeno, obstoječa gospodarska javna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje) poteka v neposredni bližini.



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

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: naravne vrednote

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

4.1 POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

PROMETNA UREDITEV

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta (parcele namenjene gradnji) se predvidi v nadaljnjih postopkih, skladno s pogoji upravljavca. Elementi dostopne poti (širina cestnega profila, nosilnost voziščne konstrukcije, ipd.) se določijo skladno s pogoji upravljavca. Trasa dostopne poti, ki poteka po nekategorizirani občinski cesti oziroma javnem dobrem, mora biti projektirana skladno s predpisi, ki določajo projektiranje in gradnjo javnih cest.

PRIKLJUČEVANJE NA OSTALO GJI IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV

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. V kolikor bo potrebno se dogradijo nove trase gospodarske javne infrastrukture, skladno s pogoji upravljavca.

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 OPPN

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

Izhodišča za OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih - PREDLOG

»(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 OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

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

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Priprava izhodišč za pripravo OPPN	30 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec
Vključevanje javnosti pri oblikovanju izhodišč	30 dni	Občina
Priprava sklepa o začetku postopka 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 OPPN	40 dni po prejemu vseh strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Poziv NUP za mnenje	30 dni po pripravi osnutka	Občina
Priprava dopolnjenega osnutka	40 dni po pridobitvi vseh mnenj	Izdelovalec 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 OPPN

Objava stališč do pripomb		Občina
Priprava predloga OPPN	30 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag	Izdelovalec OPPN
Objava predloga OPPN in poziv NUP, da podajo mnenje	30 dni	Občina
Izdelava usklajenega predloga OPPN	20 dni po prejemu vseh mnenj	Izdelovalec OPPN
Priprava elaborata ekonomike	skladno s fazami OPPN	Izbrani izdelovalec elaborata
Sprejem odloka o 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 OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

7 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema 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 Kristana 1, 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 OPPN

Podatke za pripravo 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 OPPN, bodo zagotovil in financirali investitorji oz. pobudniki. Pobudniki bodo financiral tudi pripravo OPPN ter izdelavo morebitnih strokovnih podlag, ki jih bodo zahtevali NUP v postopku priprave OPPN.

Za potrebe priprave OPPN bodo izdelane naslednje strokovne podlage:

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

V kolikor bo v postopku priprave 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 OPPN.

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