

PREDLOG

Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih



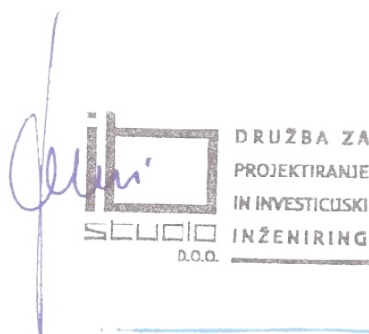
IB STUDIO, d.o.o.
Kampel 114
6000 Koper

Koper, november 2024

Naziv OPPN:
Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih

Identifikacijska številka:
2620

Skupina naročnikov za parcele št.:
3108/4 k.o. Zazid
1668/2 in 2285/3 k.o. Kubed
799/76 k.o. Ankaran
2375/1 in 2376 k.o. Šmarje



Izdelovalci:
IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper



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

Projektant:
Maša Širca, abs. arh.
Maja Šuran, mag. inž. arh.

Številka naloge:
22/17

Kraj in datum:
Koper, november 2024

VSEBINA

- Osnutek odloka
- Tekstualni del
 1. Opis prostorske ureditve
 - 1.1. Opis programa dejavnosti
 - 1.2. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra
 3. Opis rešitev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 4. Etapnost in odstopanja
- Grafični del:
 - 1.1 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 1.2 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 1.3 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 1.4 Izsek iz digitalnega prostorskega plana s prikazom lege prostorske ureditve – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 2.2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 2.3 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 2.4 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 3.2 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 3.3 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 3.4 Vplivi in povezave s sosednjimi območji – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 4.1 Ureditvena situacija – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 4.2 Ureditvena situacija – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 4.3 Ureditvena situacija – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 4.4 Ureditvena situacija – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 5.1 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 5.2 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
 - 5.3 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
 - 5.4 Prikaz poteka omrežij in priključevanja na GJI in GJD – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
 - 6.1 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
 - 6.2 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed

- 6.3 **Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**
– del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 6.4 **Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**
– del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje
- 7.1 **Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave** – del parcele št. 3108/4 k.o. Zazid
- 7.2 **Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave** – del parcele št. 1668/2 in parcela št. 2285/3 k.o. Kubed
- 7.3 **Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave** – del parcele št. 799/76 k.o. Ankaran
- 7.4 **Prikaz območij varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave** – del parcele št. 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom se bo dovolila gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih, brez spremembe namenske rabe.

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.

Ureditveno območje obsega zemljišča, namenjena gradnji kmetijskih objektov in zemljišča, ki so potrebna za njihovo redno rabo. Ureditveno območje se nahaja v naslednjih naseljih ali v njihovi neposredni bližini: Grintovec, Zazid, Kubed in Spodnje Škofije:

- **Območje Zazid:** del parcele 3108/4 k.o. Zazid, površina območja 4000 m²;
- **Območje Kubed:** del parcele 1668/2 in parcelo 2285/3, obe k.o. Kubed, skupne površine območja 3377 m²;
- **Območje Spodnje Škofije:** del parcele 799/76 k.o. Ankaran, površina območja 1430 m².
- **Območje Grintovec:** del parcele 2375/1 in 2376, obe k.o. Šmarje, površina območja 1900 m².

Predvidena je umestitev kmetijskih objektov, ki služijo kmetijski dejavnosti na posameznem območju, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

mag. Manuela Varljen

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.



ZAPS 1177 A

TEKSTUALNI DEL

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE	2
1.1 Opis programa dejavnosti	3
1.2 Utemeljitev skladnosti s planskimi akti	5
1.3 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin	14
2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA	17
2.1 Opis obstoječega stanja	17
2.2 Opis načrtovanih rešitev	18
3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM	20
3.1 Ohranjanje narave	20
3.2 Ohranjanje kulturne dediščine	20
3.3 Varstvo tal in voda	22
3.4 Varstvo zraka	24
3.5 Varstvo pred hrupom	24
3.6 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	24
3.7 Varstvo pred požarom	26
4 ETAPNOST IZVEDBE IN DOPUSTNA ODSTOPANJA	26
4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve	26
4.2 Dopustna odstopanja pri gradnji stavb	26
4.3 Dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin	26

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Skupina pobudnikov predlaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju OPPN), kjer želijo zgraditi kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

Pobudniki priprave OPPN v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) so skupina lastnikov na:

- parc. št. 3108/4 - del, k.o. Zazid
- parc. št. 1668/2 - del in 2285/3, obe k.o. Kubed
- parc. št. 799/76 - del, k.o. Ankaran
- parc. št. 2375/1 - del in 2376 - del, obe k.o. Šmarje

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) ter 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.

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.

Na podlagi 3.ea člena ZKZ se načrtuje gradnja na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe.

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.

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

Dopustni so kmetijski objekti, ki so po predpisih o uvedbi enotne klasifikacije vrst objektov uvrščeni v naslednje skupine:

12 Nestanovanjske stavbe

- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo
- 12712 Stavbe za rejo živali
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe

21 Objekti prometne infrastrukture

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi

221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja

24 *Drugi gradbeni inženirski objekti*

24202 Drugi kmetijski gradbeno inženirski objekti

24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Dopustni so tudi spremljajoči objekti, skladno z ZKZ, za zagotavljanje opravljanja kmetijske dejavnosti (kot na primer zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč ter vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode, namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in drugi kmetijski rabi, zadrževalniki za napajanje živine).

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.

Pravna podlaga priprave OPPN:

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju ZUreP-3), Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), 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), 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) ter z Izhodišči za pripravo OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih in Sklepom.

1.1 Opis programa dejavnosti

▪ **PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID**

Oznaka namenske rabe prostora: **K**

Osnovna namenska raba: **II. območje kmetijskih zemljišč**

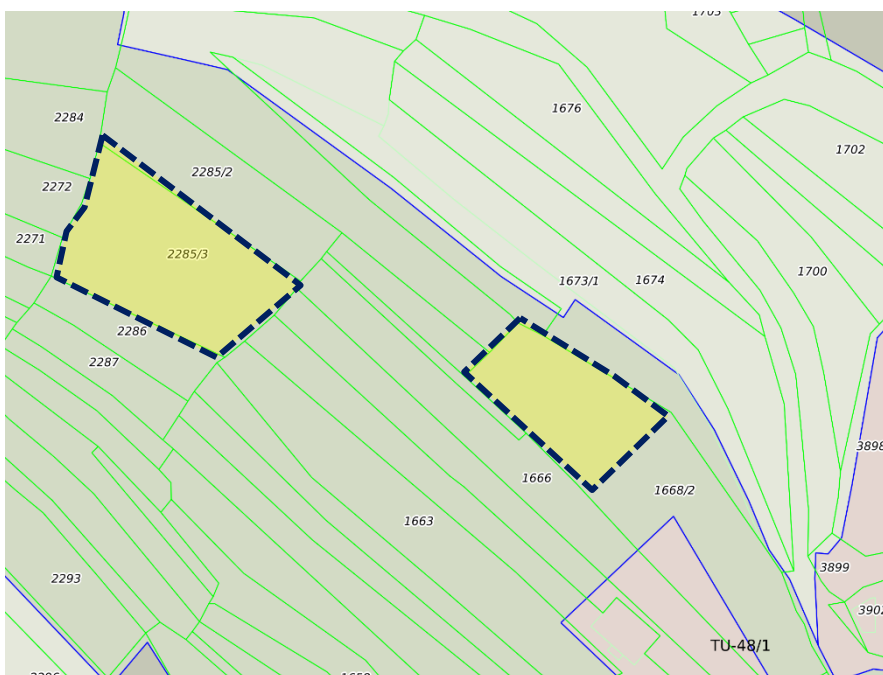


Slika 1: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

▪ **PARC. ŠT. 1668/2 - DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED**

Oznaka namenske rabe prostora: Q

Osnovna namenska raba: I. območje kmetijskih zemljišč

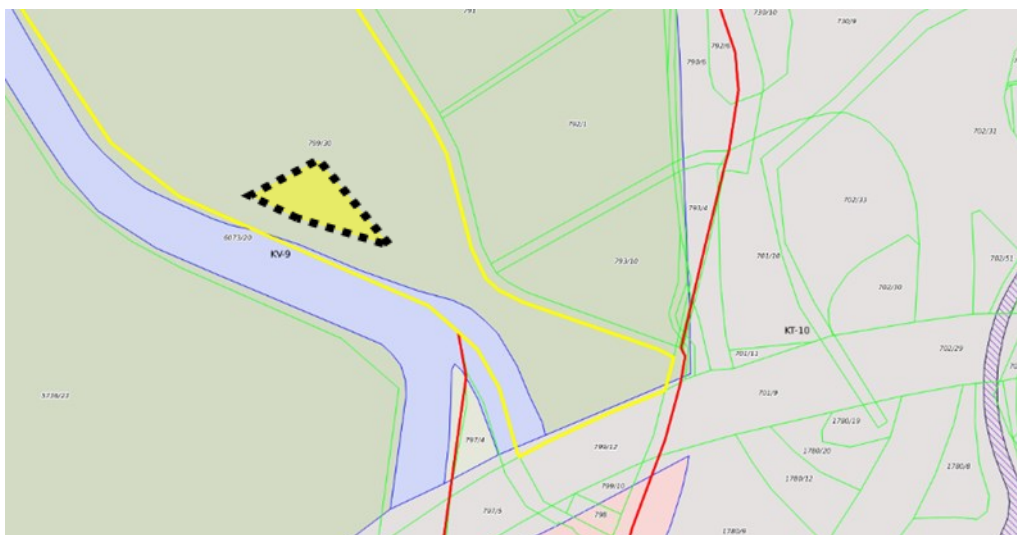


Slika 2: Prikaz namenske rabe – I. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

▪ **PARC. ŠT. 799/76 - DEL, K.O. ANKARAN**

Oznaka namenske rabe prostora: Q

Osnovna namenska raba: I. območje kmetijskih zemljišč



Slika 3: Prikaz namenske rabe – I. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

■ PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Oznaka namenske rabe prostora: K

Osnovna namenska raba: **II. območje kmetijskih zemljišč**

Kontaktno območje predvidene ureditve je I. območje kmetijskih zemljišč na severu in zahodu.



Slika 4: Prikaz namenske rabe – II. območje kmetijskih zemljišč (vir: Javni GIS pregledovalnik MOK)

Utemeljitev:

OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih je skladen s planskimi akti občine, saj predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

1.2 Utemeljitev skladnosti s planskimi akti

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, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3)

1.2.1 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 plan 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, št. 96/04, 97/04)

Utemeljitev:

OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe.

- **Skladnost OPPN 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 OPPN 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 sedanega 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.

1.2.2 Skladnost z veljavno zakonodajo

- ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

298. člen

(končanje postopkov priprave prostorskih aktov)

- (1) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZPNačrt, katerih priprava se je v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom 273. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZPNačrt.
- (2) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUPUDPP, katerih priprava se je v skladu s prvim odstavkom 270. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZUPUDPP.
- (3) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, se končajo po dosedanjih predpisih.
- (4) Ne glede na drugi in tretji odstavek tega člena se postopki priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov iz drugega in tretjega odstavka tega člena lahko nadaljujejo po tem zakonu, če tako predlaga pobudnik priprave državnega prostorskega izvedbenega akta, pri čemer se postopek nadaljuje glede na že opravljena dejanja v postopku in tako, da ne pride do zmanjšanja ravni sodelovanja nosilcev urejanja prostora in javnosti.

Utemeljitev:

Postopek priprave OPPN je bil začel na podlagi ZUreP-2 in se bo skladno s 3. odstavkom 298. člena ZUreP-3 zaključil po dosedanjih predpisih.

- 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) ter ob upoštevanju določil glede ohranjanja prepoznavnosti naselij in krajine.

21. člen

(prepoznavnost naselij in krajine)

- (1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prostorski razvoj naselij se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave. Pri tem je treba spoštovati značilnosti prostora, varovati naravo in kulturno dediščino, poudarjati oblikovne vrednote naselja in varovati kakovostne dominantne poglede.
- (2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjanje in vzpostavljati vrednote ter prepoznavne značilnosti prostora in razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.
- (3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:
 - značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
 - povezanost ekosistemov;
 - ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
 - ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
 - potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
 - varstvo kulturne dediščine;
 - varstvo kmetijskih zemljišč.

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.

Predvidene ureditve bodo ohranjale prepoznavne značilnosti prostora, značilne vedute in dele krajine, saj se oblikovanje površja in raba prostora ne spreminjata. Pri gradnji objektov se uporabljajo lokalni materiali.

- **Pravilnik 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, zmožljivosti 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.

- **Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE)**

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.);
- d) 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 kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;
- 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;
- d) 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.

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21 – ZureP-3)

55. člen (pravila za načrtovanje v krajini)

- (1) Pri načrtovanju v krajini je treba zagotoviti:
1. varstvo kulturne dediščine, ohranjanje izjemnih krajin ter kakovostnih prostorskih struktur, ki ohranjajo in vzpostavljajo prepoznavnost krajine;
 2. ohranjanje naravnih vrednot ter preprečitev njihovega uničenja ali poškodovanja na območju pričakovanih naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti, zavarovanih območij, habitatnih tipov, habitatnih ogroženih vrst, ki se prednostno ohranjajo v ugodnem stanju in drugih naravnih sestavin prostora, ki ohranjajo in vzpostavljajo naravno kakovost krajine, v skladu s predpisi;
 3. varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki naj bo takšno, da se na ogrožena območja ne bi umeščale dejavnosti, ki te nesreče lahko povzročajo;
 4. upoštevanje zatečene rabe, funkcije in podobe krajine ter potencialov krajine za krepitev gospodarskih in socialnih koristi;
 5. da se razvoj v krajini usmerja v območja kjer so razpoložljivi vodni viri in kjer je brez večjih prostorskih posegov možno zagotoviti ustrezno oskrbo s pitno vodo in ustrezno varstvo pred škodljivim delovanjem voda;
 6. da se v kar največji možni meri upošteva strukturno urejenost prostora, način povezave s stavbno in naselbinsko dediščino in zgodovinski razvoj območij;
 7. da se v kar največji možni meri ohranjajo za posamezne krajinske regije značilni krajinski vzorci.
- (2) Zaradi kompleksnosti funkcij, rabe in podobe krajine in drugih kakovosti krajine se lahko opredelijo območja posebnega pomena za razvoj krajine, ki se jih praviloma načrtuje s krajinsko zasnovo.

56. člen (pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine)

- (1) Kakovosti krajine so kakovostne prostorske strukture v krajini. Posebej vredna območja kakovosti krajine so območja prepoznavnosti krajine in območja naravnih kakovosti krajine.
- (2) Pri umeščanju prostorskih ureditev in graditev v krajini se mora v kar največji možni meri:
1. ohranjati reliefne oblike;
 2. urejati nove ali poškodovane reliefne oblike na način, da so stabilne in prilagojene značaju okoliškega reliefa oziroma novi rabi prostora;
 3. urejati poškodovana ali razgaljena tla na način, da se ohranja oziroma obnovi njihova plodnost in da so ustrezno zaščitena z vegetacijo;
 4. ohranjati stanje voda in vodni režim;
 5. ohranjati specifične lokalno značilne oblike voda;
 6. ohranjati mokrišča;
 7. omejevati reguliranje in kanaliziranje površinskih voda;
 8. uporabiti materiale, prilagojene lokalnim krajinskim značilnostim, v primeru regulacij;
 9. na območju vodnih in priobalnih zemljišč ohraniti avtohtono obrežno vegetacijo;
 10. izvajati prostorske ureditve v zvezi z urejanjem voda na način, da se vodotok praviloma prepusti naravnim procesom; na ogroženih območjih pa urejanje voda izvajati z ustreznimi tehničnimi ukrepi glede na stopnjo nevarnosti;
 11. ohranjati izjemne, tipične, kompleksne ter ekološko in kulturno pomembne pojavne oblike vegetacije, zlasti botanične in dendrološke posebnosti;
 12. ohranjati pestre naravne oblike (gozdni robovi, gozdne zaplate, živice, posamezna drevesa, vidno izpostavljene oblike vegetacije in podobno);
 13. ohranjati ekološke značilnosti habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, raznolikost habitatov ter njihovo celovitost in kvaliteto;

14. ohranjati elemente oblikovane narave (posamezna drevesa, drevoredi, nasadi, parkovne ureditve, vrtovi in podobno);
15. izvajati sanacijo vegetacije s prepuščanjem območja naravnim procesom zaraščanja, zasajanjem pionirske vegetacije ali prilagajanjem zasaditve posebnim zahtevam posameznih prostorskih ureditev;
16. vzpostaviti nove vegetacijske pasove, zlasti za zaščito pred neugodnimi vremenskimi vplivi, onesnaženjem, za razmejitev prostora, usmerjanje pogledov;
17. upoštevati funkcije gozdov.

57. člen

(prepoznavnost krajine)

- (1) Prepoznavnost krajine oblikujejo pestra kulturna krajina, arheološka, stavbna in naselbinska dediščina ter naravne vrednote z izrazitimi in prepoznavnimi lastnostmi, ki tvorijo kulturni in simbolni pomen ter doživljajsko vrednost krajine.
- (2) Prostorske značilnosti, ki tvorijo kulturno in simbolno prepoznavnost (v nadaljnjem besedilu: prostorske značilnosti) določenega območja, se morajo ohranjati in na novo vzpostavljati s prostorskim načrtovanjem.
- (3) Prostorske značilnosti se določajo na osnovi analiz, pripravljenih v okviru strokovnih podlag pri pripravi prostorskih aktov lokalnih skupnosti. Pri tem se upoštevajo že izdelane raziskave s področja določanja krajinskih, arhitekturnih in etnoloških regij in predpisi s področja ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

73. člen

(načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč)

- (1) V območjih varstva kulturne dediščine in v izjemnih krajinah, kjer se kmetijske površine pojavljajo fragmentarno in mejijo na gozdni rob, se praviloma ohranja obstoječ obseg kmetijskih zemljišč kot pomembnih elementov kulturne krajine. Ohranjati je treba značilnosti parcelne strukture ter značilne tradicionalne stavbe oziroma gospodarska poslopja, razmeščena v krajini, kot so kozolci, stanovi, skednji, seniki in zidanice v njihovi izvirni postavitvi, velikosti ter rabi.
- (3) Zaraščanje kmetijskih zemljišč se preprečuje na območjih varstva kulturne dediščine in ohranjanja izjemnih krajin, ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst ter zaradi ohranjanja turističnih potencialov.
- (6) Kjer je možno, se spodbuja širjenje obstoječih kmečkih gospodarstev pred gradnjo novih. Gradnja kmetij zunaj poselitvenih območij se praviloma usmerja kot nadomestna ali dopolnilna gradnja na lokacije obstoječih objektov. Nove razvojno perspektivne kmetije je možno izjemoma umeščati zunaj poselitvenih območij, tako da se s tem zagotovi potrebna površina za razvoj kmetije.
- (7) Ustreznost načrtovanja razvojno perspektivnih kmetij in drugih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje (farme, ribogojnice, hladilnice in drugi objekti za skladiščenje in predelavo sadja, poljščin in vrtnin, sušilnice, vinske kleti, rastlinjaki in podobno) izven poselitvenih območij se opredeli in utemelji na osnovi analiz, ki so sestavni del strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov lokalnih skupnosti.
- (8) Pri načrtovanju novih in širitvi obstoječih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti zunaj poselitvenih območij je treba upoštevati tudi usmeritev kmetije, razpolaganje s kmetijskimi zemljišči ter stik naselja in kmetijskih zemljišč.

94. člen

(namen, funkcionalna zasnova in lega objektov)

- (1) Lega objekta se določi z namenom, da bo zagotovljena kvaliteta bivanja v načrtovanem objektu in bližnji okolici. Kriteriji za določanje lege objekta so terenske razmere, predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja, odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti,

volumni in odmiki. V naseljih, grajenih na zgodovinskem vzorcu in opredeljenih kot kulturna dediščina, se kvaliteto bivanja zagotavlja s prilagojenimi ukrepi.

- (2) Kot terenske razmere se štejejo reliefne, geološke, hidrološke, klimatske, pedološke in biološke značilnosti lokacije, kot so naklon in orientacija zemljišča (terena), nosilnost in stabilnost zemljišča (terena), lega ob obalah vodotokov in morja, gladina talne vode, poplavne razmere, osončenost (senčne lege v ozkih dolinah, vzpetine, visoka drevesa), prevetrenost (ohranjanje in vzpostavljanje koridorjev hladnega zraka), prevladujoče smeri vetrov in podobno.
- (3) Odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi s področja prometa in gospodarske javne infrastrukture. Pri določanju lege objekta je treba upoštevati, da mora biti na predmetnem zemljišču zagotovljenega dovolj prostora za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo.
- (4) Odmik od meja sosednjih zemljišč in objektov mora zagotavljati ustrezne svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge pogoje. Gradnja objekta ob meji zemljišča, na katerem se načrtuje, je možna, kadar:
 1. ni bistveno zmanjšana kakovost prostora oziroma kadar ni prizadeta javna korist;
 2. gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruči oziroma kadar je način gradnje značilen za naselje;
 3. gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove obravnavanega območja ali za uvajanje nove, načrtovane novogradnje pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici;
 4. gre za nadomestno gradnjo ob meji zemljišča (postavitev ob obstoječi požarni zid sosednjega objekta in podobno).
- (5) Razmerja med objekti, volumni in odmiki je treba določiti z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem zadostnih odmkov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov, ustreznim projektiranjem oken in drugih svetlobnih odprtih ter z ustrežno orientacijo stavb in cestne mreže.

99. člen

(gradnja objektov zunaj poselitvenih območij)

- (1) Gradnja zunaj poselitvenih območij ni dovoljena, če za prostorsko enoto niso določena merila in pogoji glede gradnje zunaj poselitvenih območij.
- (2) Gradnja objektov zunaj poselitvenih območij, ki služi za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanja voda, športa in rekreacije zunaj poselitvenih območij, pridobivanja mineralnih surovin, pridobivanja energije in izkoriščanja drugih naravnih virov, varnosti državljanov in njihovega premoženja, obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in javne infrastrukture mora zadoščati naslednjim merilom:
 1. njihova izvedba ali uporaba ni v nasprotju z javno koristjo;
 2. je mogoče z razumnimi stroški zagotoviti komunalno opremo zemljišča;
 3. ne bi povzročila vidnega razvrednotenja prostora;
 4. ne bi povzročila škodljivih vplivov na okolje;
 5. taka gradnja ne bi ogrožala naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti in kulturne dediščine;
 6. taka gradnja ne bi ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, vodno gospodarstvo, pridobivanje mineralnih surovin).
- (3) Pri gradnji objektov zunaj poselitvenih območij je treba:
 1. ohranjati skladnost med funkcijami določenega območja;
 2. obstoječo grajeno strukturo oblikovno dopolnjevati na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture;
 3. zagotavljati smotrno rabo prostora in umeščati objekte v bližino naselij oziroma na vidno manj izpostavljene površine;
 4. urediti odprte bivalne in ostale zunanje površine.

- (4) Na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, je možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohranjati kulturno krajino. Za območje razpršene poselitve je treba opredeliti prostorsko enoto.
- (5) Pri določanju območij ali lokacij za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij se je treba izogibati varovanim in potencialno ogroženim območjem po predpisih o vodah ter kmetijskim zemljiščem z visokim pridelovalnim potencialom.
- (8) Sprememba namembnosti obstoječih objektov, zakonito zgrajenih zunaj poselitvenih območij, je mogoča, če so le-ti element prepoznavnosti krajine. Sprememba rabe objektov kulturne dediščine je možna le ob ohranitvi dediščinskih lastnosti.
- (10) V okviru gradbene parcele zakonito zgrajenega objekta se lahko postavijo enostavni objekti tako, da se zagotavlja kakovost prostora z vidika oblikovanja grajene strukture.

100. člen

(opremljanje zemljišč za gradnjo)

- (1) V postopku izdelave prostorskega akta oziroma ob njegovih spremembah in dopolnitvah se smotrnost načrtovane prostorske ureditve na posameznem območju presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Podlaga za tako presojo so zlasti:
 1. ugotovitev obstoječega obsega že izgrajene komunalne infrastrukture;
 2. ugotovitev stopnje doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture;
 3. presoja tehnične ustreznosti obstoječih objektov in omrežij komunalne infrastrukture;
 4. presoja smotrnosti načrtovanih prostorskih ureditev glede na obstoječa in načrtovana omrežja komunalne infrastrukture;
 5. ugotovitev potrebnega nivoja opremljenosti zemljišč za gradnjo v skladu z namenom načrtovane prostorske ureditve in s tem povezanimi zahtevami;
 6. ugotovitev obsega dodatnega potrebnega opremljanja zemljišč za gradnjo.
- (2) V postopku priprave prostorskega akta in njegovih sprememb in dopolnitev se na območjih, ki so opredeljena na podlagi predpisov s področja varstva okolja, preveri stopnja doseganja predpisanih oskrbovalnih standardov oziroma stopnja doseganja zahtev in ciljev, ki so določeni z operativnimi programi s področja varstva okolja in skladnost operativnih programov s prostorskimi akti.

Utemeljitev:

Ureditve, ki jih predvideva OPPN se izvede ob upoštevanju določil in smernic za ohranjanje narave in kulturne dediščine ter izdelanih geološko-geomehanskih elaboratov. Pred vsakim posegom v območjih, za katere veljajo pogoji varstva naravne in kulturne dediščine, je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa. Pri postavitvi objektov se prav tako upošteva minimalne odmike od sosednjih zemljišč ter objektov gospodarske javne infrastrukture. Gradnja ne bo povzročila vidnega razvrednotenja prostora ali imela škodljivih vplivov na okolje. V največji možni meri se ohrani reliefne oblike ter se ne posega v vodni režim. Pri gradnji se uporabljajo lokalni materiali.

Ohranja se prepoznavnost krajine, saj se oblikovanje površja in raba prostora ne spreminjata.

Skladno z Uredbo je širjenje kmetij predvideno na kmetijskih zemljiščih, katere pobudniki že obdelujejo oz. uporabljajo za pašnike ter v bližini obstoječe komunalne infrastrukture. V neposredni bližini kmetij, zaradi prostorskih in okoljskih možnosti, ni možna širitev dejavnosti, zato so se pobudniki odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah.

1.3 Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin

Zemljišča, kjer se nahajajo kmetije ležijo večinoma v strnjenih delih naselij in nimajo prostorskih in okoljskih možnosti za širitev kmetije. Območja zemljišč, kamor želijo pobudniki 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, zato so se pobudniki odločili za ureditev in postavitev objektov na drugih lokacijah. Območja so dostopna po lokalnih ali gozdni cestah.

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino in površino celotne parcele ali več parcel, ki pripadajo objektu. V zazidano površino objekta so vključeni vsi izpostavljeni deli objekta nad terenom, izpuščen so balkoni, nadstreški in napušči, zajeta pa je površina vseh enostavnih in nezahtevnih objektov. Na celotnem območju OPPN je potrebno upoštevati $FZ = 0,5$.

▪ **PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID**

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 48/22 – uradno prečiščeno besedilo, 40/23 – ZČmIS-1, 78/23 – ZORR, 84/23 – ZDOsk-1, 125/23 – odl. US in 133/23; v nadaljevanju ZPIZ-2).

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

V območje OPPN je zajet del parcele 3108/4, k.o. Zazid v izmeri 4.000 m².

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 prebivalcev vasi.

Na predmetni parceli je predvidena postavitev stavbe za rejo živali (zavetišče za živali pri prosti reji), postavitev stavbe za spravilo pridelka (krme) ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 1000 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca. Predvidena stavba za rejo živali (zavetišče za živali v prosti reji) bo za okvirno 150 govedi in 30 prašičjih pitancev.

▪ **PARC. ŠT. 1668/2 - DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED**

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje OPPN je zajet del parcele št. 1668/2, k.o. Kubed v izmeri 1.500m² in parcela št. 2285/3, k.o. Kubed v izmeri 1.877m².

Obravnavano območje se nahaja ob kmetiji, na meji s stavbnim zemljiščem. Parcela št. 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 parcelo št. 2285/3, k.o. Kubed za postavitev stavbe za rejo živali.

Na parceli št. 1668/2 k.o. Kubed je dopustna postavitev stavbe A za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe), bruto površine do 400 m² in stavbe B za spravilo pridelka, bruto površine do 400 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je 3,50 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.

Na parceli 2285/3 k.o. Kubed se lahko zgradi stavba C, za okvirno 100 govedi, bruto površine največ 500 m² in stavba D, za okvirno 50 prašičev, bruto površine največ 500 m². Maksimalna višina venca za obe stavbi je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.

▪ **PARC. ŠT. 799/76 - DEL, K.O. ANKARAN**

Nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje je zajet del parcele št. 799/76, k.o. Ankaran v izmeri 1.430 m², 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 (ukvarja se s pridelavo sadja in zelenjave).

Na predmetnem območju je dopustna postavitve stavb za spravilo pridelka ter stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe). Skupna bruto površina vseh stavb je lahko največ 700 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od kote pritličja do kote venca.

Zaradi usklajevanja z Direkcijo RS za vode je prišlo do spremembe meje območja OPPN. V izogib poseganju v priobalni pas reke Rižane, se je meja območja OPPN na jugu zmanjšala za omenjeni del zemljišča ter enakovredno povečala proti SV.

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

▪ **PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

Nosilec kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2.

V območje OPPN je zajet del parcele 2375/1 in del parcele 2376, obe k.o. Šmarje v izmeri 1.900 m².

Na obravnavanem območju je dopustna postavitve stavbe A namenjene za spravilo pridelka, bruto površine do 200,00 m² in stavbe B za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe), bruto površine do 200,00 m². Največja dovoljena višina stavb je 7,00 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca.

Stavbe so predvidene na območju 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.

▪ **SPLOŠNA DOLOČILA ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV**

Objekti naj bodo podolgovatega tlorisa. Zasnova, dimenzije in umestitev objekta so razvidne iz grafičnih prilog. V prostor naj bodo umeščeni tako, da je njihov vizualni vpliv čim manjši ter da se v čim večji meri ohranijo značilnosti krajine, kot na primer relief, gozdni rob, mejice, in podobno.

Strehe predvidenih objektov so lahko ravne, ozelenjene s travno rušo, ali dvokapnice v naklonu 20-22 stopinj, krite s korci.

Barve fasad, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone niso dovoljene. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno.

Gradnjo na vodovarstvenih območjih naj se omeji v največji možni meri. Dovoljena je izključno gradnja nujno potrebnih kmetijskih objektov za izvajanje kmetijskih dejavnosti, pri čemer je treba upoštevati vse omejitve, ki izhajajo iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13 in spr.; v nadaljevanju: uredba).

Za gradnjo objektov je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti dodatne usmeritve glede oblikovanja.

▪ **ZUNANJE UREDITVE**

Dovoljena je gradnja oziroma postavitve:

- prostostojećih zidov maksimalne višine 1,50 m,

- podpornih zidov maksimalne višine 2,20 m merjeno od kote terena na posamezni točki zidu. Večje višine je potrebno premagati s horizontalnim zamikom podpornih zidov. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj toliko kolikor je širok podporni zid povečan za 30 cm. V celoti vkopani deli zidu se ne všttevajo v višino,
- kombinacije podpornih in prostostojećih zidov s kovinsko ograjo do skupne maksimalne višine 2,20 m, od tega zid maksimalno višine 1,50 m,
- kovinske ograje maksimalne višine 2,20 m.

Podporni zidovi in zidovi so lahko zidani v masivnem kamnu v tehniki, ki ohranja izgled suhozida.

Pri zasaditvah naj se uporabljajo lokalno značilne ali avtohtone rastlinske vrste skladno s seznamom priporočenih rastlinskih vrst pristojne komisije Mestne občine Koper. Uporaba invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst ni dovoljena. Na degradiranih površinah v času izvedbe del, ki ne bodo pozidane, se v čim večji meri ohranjajo ali vzpostavijo prvotni habitati.

Povozne in manipulativne površine se asfaltirajo ali uredijo v peščeni površini. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi tako, da se vsaj delno omili vizualni stik med načrtovanimi objekti in širšim prostorom.

2 OPIS ZASNOVE NAČRTOVANIH REŠITEV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN NAČRTOVANEGA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

Pri načrtovanju vseh posegov v prostor se upošteva vse obstoječe in predvidene infrastrukturne vode in naprave ter omejitve glede poseganja v njihove varovalne pasove na območju in sosednjih območjih. Vsi objekti, naprave in ureditve gospodarske javne infrastrukture, vključno z medsebojnimi križanji in potrebnimi zaščitami, se načrtujejo in izvedejo skladno s predpisi in s soglasji pristojnih upravljavcev.

Objekte in naprave obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture se načrtuje medsebojno usklajeno, upoštevajoč zadostne medsebojne odmike, odmike od stavb in drugih struktur ter pogoje križanj.

Projektne rešitve morajo ustrezati kriterijem racionalne in varne izgradnje, varnega in zanesljivega delovanja in vzdrževanja ter varovanja okolja, pri čemer je treba zagotoviti, da infrastrukturno opremljanje območja ne bo poslabšalo razmer infrastrukturne opremljenosti in oskrbe obstoječih uporabnikov na sosednjih območjih.

Upoštevati je treba predpisane varovalne pasove vodov in naprav GJI z vidika pogojev (ne)poseganja vanje, zagotavljanja funkcionalnosti ter z vidika varovanja okolja pred potencialnimi/morebitnimi škodljivimi vplivi GJI na okolje.

2.1 Opis obstoječega stanja

▪ PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID

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

▪ PARC. ŠT. 1668/2 - DEL in 2285/3, OBE K.O. KUBED

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

▪ PARC. ŠT. 799/76 . DEL, K.O. ANKARAN

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

- **PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

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

2.2 Opis načrtovanih rešitev

2.2.1 Prometna ureditev

Na posameznih lokacijah OPPN se predvidi navezava na obstoječe prometno omrežje ter urejanje mirujočega prometa.

Dostop do kmetijskih objektov oziroma dostopna pot od kategorizirane občinske ceste do predvidenega objekta se predvidi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Minimalno število parkirnih mest k posameznemu objektu v območju OPPN znaša 1PM/300 m² bruto površine objekta. Glede na dejavnosti, ki se bodo odvijale v objektih je pričakovati, da se bo na posamezni lokaciji zadrževala večinoma le ena oseba. Za drugačno (manjše) število parkirnih mest, se dokaže in obrazloži v nadaljnji projektni dokumentaciji.

Parkirna mesta se uredi na zunanjih površinah v okolici objektov ali v objektu.

Območje OPPN na lokaciji Zazid se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste III. reda št. 624. Prometna infrastruktura in njena ureditev na državno cesto mora upoštevati vse predpise za zagotavljanje varnega odvijanja prometa za vse udeležence v prometu. Za načrtovanje posegov v varovalnem pasu ceste in novo prometno ureditev si mora investitor pridobiti mnenje oz. soglasje Direkcije RS za infrastrukturo, Sektorja za upravljanje cest, Območje Koper.

2.2.2 Elektroenergetsko omrežje

- **PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID**

V bližini ni elektroenergetskih naprav. Možna je izgradnja novega 20 kV daljnovoda (oz. kablovoda) cca 1500 m z novo TP.

- **PARC. ŠT. 1668/2 - DEL in 2285/3, K.O. KUBED**

Za napajanje obravnavanega območja z električno energijo je potrebno ojačati elektroenergetsko omrežje iz TP Kubed 1 do konca vasi in zgraditi novo omrežje do obravnavanega območja cca 230 m.

- **PARC. ŠT. 799/76 - DEL, K.O. ANKARAN**

Obravnavano območje se nahaja cca 330 m od gostišča Norbedo. Ob gostilni bi bilo potrebno postaviti novo razdelilno omaro in zgraditi nov priključek do obravnavanega območja.

- **PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

Obravnavano območje se napaja z električno energijo iz obstoječe TP Kaverljag, oddaljeni cca 300 m.

2.2.3 Telekomunikacijsko omrežje

Na obravnavanih območjih ni TK kabelskega omrežja. Dopustno je vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem komunikacijskem omrežju, na stavbah namestiti bazno postajo.

2.2.4 Vodovodno omrežje

- **PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID**

Vodooskrba za to območje ni možna.

- **PARC. ŠT. 1668/2 - DEL in 2285/3, K.O. KUBED**

Vodooskrba za območje bo možna iz vodovoda TPE 63 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Kubed 20 m3, KD = 292.31 m.n.m.

- **PARC. ŠT. 799/76 - DEL, K.O. ANKARAN**

Vodooskrba bo možna iz vodovoda NL 200 mm, ki se oskrbuje iz Prelivni RZ Rižana 200 m3, KD = 80.05 m.n.m.

- **PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

Vodooskrba bo možna iz vodovoda PEHD 90 mm, ki se oskrbuje iz RZ Grintovec 100 m3, KD = 264.50 m.n.m.

2.2.5 Kanalizacijsko omrežje

- **Komunalne odpadne vode:**

Na območju OPPN ni obstoječe niti predvidene komunalne kanalizacije. Odvajanje komunalne odpadne vode mora investitor zagotoviti skladno z veljavno zakonodajo. Dopustna je postavitev malih komunalnih čistilnih naprav.

- **Padavinske odpadne vode:**

Za odvajanje padavinske vode iz obravnavanih območij je potrebno predvideti gradnjo novih internih kanalizacij z iztoki v odprte meteorne odvodnike. Kanalizacijsko omrežje je potrebno predvideti v ločenem ter gravitacijskem sistemu in skladno z veljavno zakonodajo.

Čiste padavinske vode je potrebno voditi v interne meteorne kanalizacije preko peskolovov. Čista meteorna voda se lahko odvaja v kapnice, prelivne vode iz kapnic pa v meteorne odvodnike.

Priporoča se zbiranje in ponovna uporaba meteorne vode.

Padavinske vode iz površin, ki so onesnažene z olji, je potrebno pred iztokom v meteorne odvodnike očistiti v lovilcih olj in maščob. V primeru, da komunalne in morebitne tehnološke odpadne vode ne bodo ustrezale parametrom iz veljavne zakonodaje, je potrebno te odpadne vode predhodno očistiti.

Omogočen mora biti dostop s komunalnimi stroji do tras fekalne in meteorne kanalizacije ter malih komunalnih čistilnih naprav za čiščenje in vzdrževanje le-te s komunalnimi stroji.

2.2.6 Ravnanje z odpadki

Na obravnavanem območju je potrebno za zbiranje odpadkov predvideti zbirna oziroma odjemna mesta ter zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov, kar mora biti dostopno za specialna tovorna vozila Marjetice Koper z dovoljeno skupno obremenitvijo 28,0 t.

Zbiralnice za odvoz morajo biti urejene tako, da so dostopne za specialna tovorna vozila Marjetice Koper za odvoz odpadkov, da je možno redno čiščenje prostorov in da so upoštevane higienske, funkcionalne in estetske zahteve kraja oziroma objektov.

Za vse odpadke iz dejavnosti, ki nimajo karakterističnih komunalnih odpadkov, morajo investitorji skleniti sporazume s pooblaščenimi organizacijami za odvoz teh odpadkov.

Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

3 OPIS REŠITEV ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE TER ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev.

Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

3.1 Ohranjanje narave

▪ PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE

Območje se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje (Dragonja – porečje, ID 71500)
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000: SI3000212 Slovenska Istra)

▪ PARC. ŠT. 3108/4 - DEL, K.O. ZAZID

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: ekološko pomembno območje (Kras, ID 51100),
- območje ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000: SI5000023, SI3000276 Kras)
- območje ohranjanja narave: naravne vrednote Kraški rob (ID 3629)

▪ PARC. ŠT. 799/76 - DEL, K.O. ANKARAN

Parcela se nahaja znotraj varovanih območij:

- območje ohranjanja narave: naravne vrednote Bonifika (ID 4813)

3.2 Ohranjanje kulturne dediščine

Za poseg v enote dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Na območju OPPN se nahajajo naslednje varovane enote nepremične kulturne dediščine:

▪ PARC. ŠT. 1668/, K.O. KUBED

- vplivno območje spomenika Kubed – Vas (EŠD 1297)

Pri posegu v vplivno območje spomenika Kubed - Vas (EŠD 1297) je treba upoštevati varstveni režim in razvojno usmeritev, ki sta za to vplivno območje določena v strokovnih podlagah iz 8. člena Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov v občini Koper (Uradne objave (Primorske novice), št. 27/87, Ur. l. RS, št. 39/2007). Varstveni režim določa, da je vplivno območje prostorski okvir naselja in bistvena vrednota naselbinskega območja ter da ga je treba varovati kot celoto. Razvojna usmeritev navaja, da vplivno območje ni zazidljivo, razen v primeru, da je širitev naselja možna na podlagi prostorskih izvedbenih

aktov in pod pogojem, da se nove gradnje vključujejo v krajino in da spoštujejo oblikovne značilnosti tradicionalnega stavbarstva.

Za zadostitev varstvenemu režimu iz zgornjega odstavka je potrebno pri posegu na parc. št. 1668/2 k.o. Kubed upoštevati naslednje pogoje:

- Strehi stavb morata biti dvokapnici naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehi se morata zaključiti z vrsto previsnih korcev).
- Zaradi pričakovanega vpliva na spomenik višina strešnega venca stavb ne sme presegati višine 3,50 metra nad koto terena.
- V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
- Okolica objektov mora biti ozelenjena, za kar naj se uporabljajo rastlinske vrste, značilne za območje.
- V primeru opustitve kmetijske dejavnosti se mora stavbi odstraniti.

▪ **PARC. ŠT. 3108/4, K.O. ZAZID**

- območje enote registrirane dediščine Podpeč pri Črnem Kalu – Kulturna krajina Kraški rob (EŠD 15087)

Potrebno je upoštevati varstveni režim, ki predpisuje ohranjanje varovanih vrednot, kot so: krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine), značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve, tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini), tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva, odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem, avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov, preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Za zadostitev varstvenemu režimu je potrebno pri posegu na parc. št. 3108/4, k.o. Zazid upoštevati naslednje pogoje:

- Strehe stavb morajo biti dvokapnice naklona 20 – 22 stopinj s slemenom, ki poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika. Strešna kritina mora biti iz korcev ali korčni po izgledu podobna kritina. Zaključki streh na kapeh so lahko zidani (vodoravni, globine do 30 cm) ali leseni (poševni, globine do 40 cm). Na zatrepnih delih ne sme biti poudarjenih zaključkov (strehe se morajo zaključiti z vrsto previsnih korcev).
- V primeru montažne gradnje je dopustno odstopanje od pogojev iz zgornje alineje. Konkretni pogoje za oblikovanje objektov se v tem primeru določi v kulturnovarstvenih pogojih.
- V primeru montažne gradnje mora biti stavba barvno usklajena z okolico.
- Okolica objektov mora biti ozelenjena, za kar naj se uporabljajo rastlinske vrste, značilne za območje.
- V primeru opustitve kmetijske dejavnosti se mora stavbe odstraniti.

▪ **PARC. ŠT. 799/76, K.O. ANKARAN**

- območje enote registrirane dediščine Ankaran – Kulturna krajina Ankaranska bonifika (EŠD 13928)

Za zadostitev varstvenemu režimu je potrebno pri posegu na parc. št. 799/76 k.o. Ankaran upoštevati naslednje pogoje:

- Obstoječi objekti se morajo čim bolj vključiti v krajino. Njihova neposredna okolica naj se ozeleni: lahko se uporabi gosto živo mejo ali pa se s plezalkami obraste žično ograjo (mrežo). Rastline naj bodo v vsakem primeru vzgojene gosto in visoko, da prekrijejo pogled na objekte. Za ozelenitev naj se uporabi rastlinske vrste, značilne za okolje.
- Obstoječi objekti se morajo barvno poenotiti in čimbolj barvno uskladiti z okolico. Vse objekte se (predvsem na zunanjih straneh – ki gledajo navzven v krajino) prebarva v enotno barvo (ki je lahko svetel odtenek lokalnega kamna peščenjaka ali naravno zelena barva).
- V primeru opustitve kmetijske dejavnosti se mora objekte odstraniti.

3.3 Varstvo tal in voda

Predvidena območja se nahajajo na opozorilno erozijskem in plazljivem območju.

Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Upošteva naj se omejitve in prepovedi podane v 87. in 88. členu ZV-1.

Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15 in spremembe), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00 in 41/04 – ZVO-1) ter ostalimi področnimi predpisi.

Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali, se objekte za rejo živali in gnojlišča, gnojne jame, morebitne cevovode načrtuje v nepropustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov virov (Ur.l. RS, št- 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.), Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Ur.l. RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.). V dokumentaciji za izdajo mnenja k gradnji je potrebno prikazati površine kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Gnojenje kmetijskega zemljišča na vodovarstvenem območju brez gnojilnega načrta ni dovoljeno. Pri izdelavi gnojilnega načrta in izvajanju gnojenja je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13).

Za vse gradnje je potrebno pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje s strani Direkcije RS za vode.

Ravnanje s plodno zemljo:

Ob izkopu gradbene jame je potrebno odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na primernem mestu in uporabiti za ureditev zelenic.

▪ **PARC. ŠT. 3108/4, K.O. ZAZID**

Nahaja se na II. (ožjem) vodovarstvenem območju, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti prednostno veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13). Vse stavbe in vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani na način, da do negativnih vplivov na vode in tla ne po prihajalo – velja za fazo gradnje in fazo uporabe objektov ter izvajanje dejavnosti. Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali se objekte za rejo živali in gnojlišča, gnojne jame, morebitne cevovode...ipd. načrtuje v neprepustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali

(Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi, kar mora biti prikazano in jasno razvidno iz dokumentacije za izdajo mnenja k posamezni gradnji. V gradivu je treba prikazati tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane. Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Za stavbe za rejo živali (več kot 5 glav velike živine) je, na podlagi Priloge 3 - Tabele 1.1 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane, potrebna izdelava revidirane analize tveganja, skladno z veljavno zakonodajo. O potrebnosti izvedbe analize tveganja se bo presojalo naknadno, ko bo priložena podrobnejša zasnova in opis objektov ter dejavnosti. Priloženo geološko in hidrogeološko poročilo je treba upoštevati tudi pri projektiranju in izvedbi ceste. Skladno z usmeritvami se priporoča zbiranje in ponovna uporaba vode meteorne vode. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vodonosnik Rižane, ni dovoljeno.

▪ **PARC. ŠT. 1668/2, K.O. KUBED**

Nahaja se na II. (ožjem) vodovarstvenem območju, za katerega pri zasnovi in izvedbi gradnje ter izvajanju dejavnosti prednostno veljajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS, št. 49/08, 72/12, 69/13). Izvajanje gradbenih del na vodovarstvenem območju se lahko izvaja ob upoštevanju omejitev, ki so navedene v uredbi v Prilogi 3 – Tabeli 1.2. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.

▪ **PARC. ŠT. 2285/3, K.O. KUBED**

Pri izvajanju kmetijske dejavnosti za rejo živali, se objekte za rejo živali in gnojišča, gnojne jame, morebitne cevovode načrtuje v nepropustni izvedbi ter skladno z določili Uredbe o varstvu voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov (Uradni list RS, št. 113/09, 5/13, 22/15, 12/17 in spr.) in Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz objektov reje domačih živali (Uradni list RS, št. 10/99, 7/00, 41/04 – ZVO-1 in spr.) ter ostalimi področnimi predpisi. V dokumentaciji za izdajo mnenja k gradnji je treba predvideti tudi površine, kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Za odvoz gnojil na vodovarstveno območje je treba izdelati gnojilni načrt, skladno z določili Uredbe o vodovarstvenem območju vodonosnikov Rižane.

▪ **PARC. ŠT. 799/76, K.O. ANKARAN**

Po opozorilni karti poplav je obravnavano območje poplavno ogroženo. Za vodotok Rižana je bila izdelana »Hidrološko hidravlična analiza z izdelavo kart razredov poplavne nevarnosti za reko Rižano« (št. M41/20; IZVOR d.o.o., Ljubljana; oktober 2021; investitor Mestna občina Koper). Poplavne karte ne zajemajo obravnavanega območja. Zaradi navedenega je treba izdelati ustrezen hidrotehnični elaborat, izdelan skladno z veljavno zakonodajo in omenjeno hidrološko hidravlično analizo ter pridobiti projektne pogoje in mnenje s strani Direkcije RS za vode. Gradnja bo dopustna le v primeru, če se izkaže skladnost gradnje z upoštevanjem veljavnih predpisov s področja upravljanja z vodami.

V priobalnem pasu se lahko nahajajo le objekti, ki so zgrajeni na podlagi veljavnih dovoljenj in skladno z veljavno zakonodajo.

Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.

Ob vodotoku je treba zagotoviti prost in neoviran dostop.

Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi, je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi.

Prometne manipulativne, intervencijske površine in površine mirujočega prometa (npr. parkirišča kmetijskih strojev in mehanizacije) morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilcev olj.

▪ **PARC. ŠT. 2375/1 - DEL in 2376 - DEL, OBE K.O. ŠMARJE**

V nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje se upošteva izdelano geomehansko poročilo. Stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije naj bo opremljena z jaškom brez iztoka – kot varnostni ukrep v primeru razlitja. Skladiščenje kakršnihkoli snovi ali drugega materiala, ki bi lahko imelo ob razlitju ali raztrosu škodljiv vpliv na vode in tla, ni dovoljeno.

3.4 Varstvo zraka

Omitilveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Med gradnjo je potrebno upoštevati osnovne sanacijske ukrepe za zmanjšanje emisij v zrak.

Na lokacijah kjer je predvidena vzreja živali je med obratovanjem potrebno izvajati ukrepe za zmanjševanje emisije vonjav. Potrebno je vzdrževanje suhih in čistih hlevov ter primerno zračenje prostorov.

Gnojišča in jame za gnojnico morajo biti dovolj velika, da se v njih lahko skladišči organska gnojila za čas, ko je njihova uporaba prepovedana. Hlevski gnoj se lahko začasno shrani na kupu na kmetijskih površinah, torej na travnikih ali njivah, vendar ne dlje kot za dva meseca. Lokacijo je potrebno vsako leto menjati.

3.5 Varstvo pred hrupom

Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

Pri gradnji in obratovanju objektov mora raven hrupa v območju ostati v mejah dovoljenega, skladno s področnimi predpisi.

Prezračevalne naprave naj se namestijo na način, da bodo čim bolj oddaljene od stanovanjskih stavb v bližini.

3.6 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Na območju OPPN ni objektov ali ureditev za obrambo. Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Pri zasnovi rabe prostora na erozijskih in plazljivih območjih se ne sme posegati v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov ter sproščanje gibanja hribin ali da bi se lahko kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.

V največji možni meri naj se ohranja obstoječe geomorfološke karakteristike terena.

▪ **PARC. ŠT. 3108/4, K.O. ZAZID**

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.

Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi. Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).

Stavbo za rejo živali je potrebno temeljiti plitvo na temeljni plošči. Stavba za spravilo pridelka ter stavba za shranjevanje kmetijskih strojev se temeljita na točkovnih temeljih. Temeljenje je potrebno izvesti v raščeno kamninsko podlago – apnenec. Dno temelja mora biti vsaj 0,6 m pod koto končne ureditve.

Izvedbe začasnih vkopnih brežin se v apnencu izvede v naklonu do 3:1.

Morebitne nasipne brežine se uredi v naklonu 2:3 na očiščeno utrjeno in stopničeno peto.

Meteorne vode se ponika. Ponikovalnica mora biti primerno odmaknjena od temeljev objekta. Ponikalnica naj se izvede skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2. Upoštevati je potrebo koeficient prepustnosti $k = 1 \times 10^{-5}$ m/s.

▪ **PARC. ŠT. 1668/2, K.O KUBED**

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,125.

Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

Obravnavana lokacija po opozorilni karti erozije spada v erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi ter na karti verjetnosti pojavljanja plazov v območje velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Pri načrtovanju gradnje je potrebno predvideti ukrepe za preprečevanje negativnih vplivov predvidene gradnje na stabilnost zemljišča ali sproščanje gibanja hribin (velja tudi za morebitno ponikanje, namakanje, ipd....).

Objekti se temeljijo na točkovnih temeljih v raščeno kamninsko podlago. Celoten preperinski sloj pod temelji je potrebno odstraniti. Dno temeljenja mora biti vsaj 0,3 m pod koto končne ureditve.

Predlagana je gradnja podpornega zidu v brežini na SV delu parc. št. 1668/2 k.o. Kubed. Zid mora biti opremljen z drenažo (podložni beton, drenažna cev fi 150, drenažni zasip ovit s filcem, kontrolni jaški).

Nezavarovanečasne vkopne brežine (v raščeni kamninski podlagi – flis in zemljinem sloju) se izvede v naklonu 1:1.

Vse meteorne vode z objekta in vode iz drenaže je potrebno ponikati v infiltracijski nasip na slabo prepustnih tleh, skladno s SIST-TP CEN/TR 12566-2.

▪ **PARC. ŠT. 799/76, K.O. ANKARAN**

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.

Obravnavana lokacija se po opozorilni karti poplav nahaja na poplavnem območju – pogoste poplave. Med obravnavanim objektom in reko Rižano je zgrajen protipoplavni nasip.

▪ **PARC. ŠT. 2375/1 in 2376, OBE K.O. ŠMARJE**

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,1.

Lokacija ni ogrožena zaradi poplav ali visoke podtalnice.

Za izvedbo ponikovalnice se predvidi izkop jame globine 2,5 m, širine 2,5 m in dolžine 2,5 m. V dno jame je potrebno vgraditi drenažni filter v debelini 0,5 m in na to 2 paketa drenažnih cevi fi 100 cm, višine 2 m, katerih skupni volumen znaša 3,1 m³, ostali izkop se zapolni z drenažnim materialom.

3.7 Varstvo pred požarom

Predvidena zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Preko parcele št. 3108/4, k.o. Zazid, kjer je predvidena postavitve stavbe za rejo živali, poteka protipožarna preseka št. 14p694, ki je namenjena odpiranju in protipožarnemu varstvu tamkajšnjih gozdov. Izgradnja stavbe za rejo živali mora ohraniti obstoječo protipožarno preseko. V primeru, da želi investitor potek obstoječe protipožarne preseke preko navedene parcele spremeniti, mora to storiti na lastne stroške in ob sodelovanju ZGS.

4 ETAPNOST IZVEDBE IN DOPUSTNA ODPSTOPANJA

4.1 Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi. Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na sosednja zemljišča, vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

4.2 Dopustna odstopanja pri gradnji stavb

V območju je prikazana ena od možnih postavitve objektov, dostopnih poti in parkirnih ter manipulacijskih površin in podobno. Dopustna je drugačna umestitev in oblikovanje objektov ter zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

4.3 Dopustna odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanje zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.

Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih. Priključek na območje je lahko tudi drugačen od prikazanega s soglasjem upravljavcev cest.