

## **TEKSTUALNI DEL**

### **VSEBINA**

- 1. Opis prostorske ureditve**
  - 1.1. Opis programa dejavnosti
  - 1.2. Utemeljitev skladnosti s planskimi akti
  - 1.3. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin
- 2. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega grajenega javnega dobra**
  - 2.1 Prometna ureditev
  - 2.2 Vodovodno omrežje
  - 2.3 Kanalizacijsko omrežje
  - 2.4 Ravnanje z odpadki
  - 2.5 Elektroenergetsko omrežje
  - 2.6 Cestna razsvetljava
- 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**
  - 3.1 Varstvo tal in voda
  - 3.2 Varstvo zraka
  - 3.3 Varstvo pred hrupom
  - 3.4 Učinkovita raba in obnovljivi viri energije
  - 3.5 Ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
  - 3.6 Varstvo pred požarom
- 4. Etapnost izvajanja in dopustna odstopanja**

## 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 1.1. Opis programa dejavnosti

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

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

Spremembe in dopolnitev OPPN se nanašajo na naslednji območji:

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

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

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

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

## 1.2. Utemeljitev skladnosti s planskimi akti

SD OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema SD OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava SD OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3) ter Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

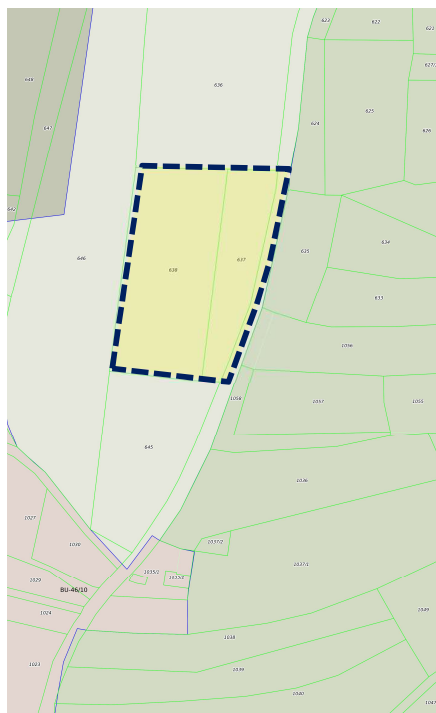
### 1.2.1 Skladnost z občinskimi planskimi akti

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 RS, št. 96/04, 97/04) so parcele po namenski rabi:

#### **PARC ŠT. 637, 638 K.O. KRKAVČE**

Oznaka namenske rabe prostora: *K*

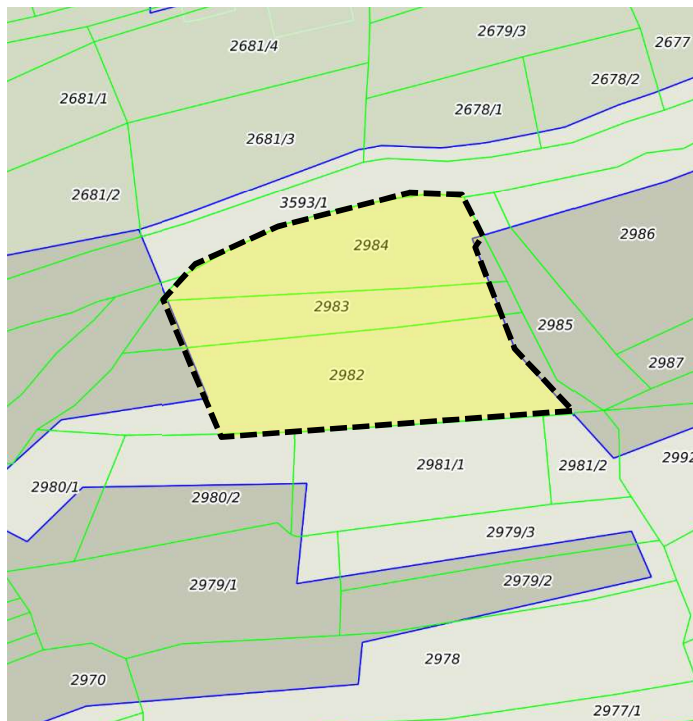
Osnovna namenska raba: *II. območje kmetijskih zemljišč*



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

#### **PARC ŠT. 2982, 2983 IN 2984 VSE K.O. SVETI ANTON**

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)

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.).«

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 tega.

S predvidenim SD OPPN se bo gradilo oziroma urejalo stanje kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih.

Skladnost pobude z občinskim prostorskim planom – Srednjeročni družbeni plan Občine Koper je med cilji družbenega razvoja občine 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 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 sedanjí ravni.

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

#### 1.2.2 Skladnost z veljavno zakonodajo

Priprava SD OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju ter pravilnikih.

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

##### 108. člen

(izhodišča za pripravo OPN)

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

- namen in potrebo po pripravi OPN;
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti z OPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirne roke za izvedbo priprave OPN in investicij iz prejšnje alineje.

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

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

#### 118. člen

(izhodišča za pripravo OPPN)

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

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

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

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

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

#### 119. člen

(postopek priprave in sprejetja SD OPPN)

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

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

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) (ZUreP-3)

#### 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.

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.

Vsebina SD OPPN vsebuje vsa zahtevana poglavja, priprava sledil vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

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

Zakon v 3.ea členu določa:

Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- a) stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče;
- b) stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje;
- c) stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.);
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

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

- a) v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15);
- b) v primeru kmetijskega gospodarstva po zakonu, ki ureja kmetijstvo, organiziranega kot samostojni podjetnik ali pravna oseba, mora to kmetijsko gospodarstvo v letu pred vložitvijo pobude iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 60 odstotkov svojega letnega prihodka, pri čemer mora biti ta prihodek večji od 30.000 eurov;
- c) v primeru zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, mora zadruga v letu pred vložitvijo vloge iz petega odstavka tega člena z opravljanjem kmetijske dejavnosti doseči najmanj 50.000 eurov svojega letnega prihodka;
- č) v primeru agrarne skupnosti, registrirane v skladu z Zakonom o agrarnih skupnostih (Uradni list RS, št. 74/15), mora agrarna skupnost imeti v lasti najmanj 20 ha kmetijskih zemljišč.

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

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

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. Naročnika SD OPPN izpolnjujeta pogoje, da so se lahko vključili v postopek priprave SD OPPN, nosilec te kmetije je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.

### **1.3. Opis rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin**

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

Za obravnavno območje parc. št. 637, 638, 645, 646, 647, 648 vse k.o. Krkavče in parc. št. 2681/2, 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, je bil sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu za izgradnjo kmetijskih objektov (Ur.l. RS, št. 47/2016).

Z veljavnim OPPN je možno urediti na lokaciji Krkavče dva pritlična objekta s kletjo. Maksimalni tlorsni gabarit vsake nadzemne stavbe je 10,00m x 20,00m. Maksimalna višina objektov je 6,00m od kote pritličja do kote venca objekta. Kota pritličja je na koti okoliškega terena oz. maksimalno dvignjena za 0,50m nad koto terena. Pod objekti je predvidena ena ali več popolnoma vkopanih kleti. Severno od objektov je predvideno vodno zajetje in objekt za akumulacijo vode in namakanje, natančneje vodni zbiralnik za zbiranje deževnice globine 5,00m, širine maksimalne 6,00m in dolžine maksimalne 35,00m, prostornina razlivne vode je 1.050 m<sup>3</sup>. Vodni zadrževalnik mora biti pod nivojem hodne površine, objekt je popolnoma vkopan.

Na lokaciji Potok je možno zgraditi dva objekta. Maksimalni tlorsni gabarit objekta 1 je 32,00m X 10,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00 m od kote pritličja do kote venca objekta. Maksimalni tlorsni gabarit objekta 2 je o 16,00m X 9,00m. Maksimalna višina objekta je 5,00m od kote pritličja do kote venca objekta.

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

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

## **PARC. ŠT. 637, 638, k.o. KRKAVČE**

### **Parc. št 637 k.o. Krkavče**

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	1.066
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	33,0
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	67,0
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	714

### **Parc. št. 638 k.o. Krkavče**

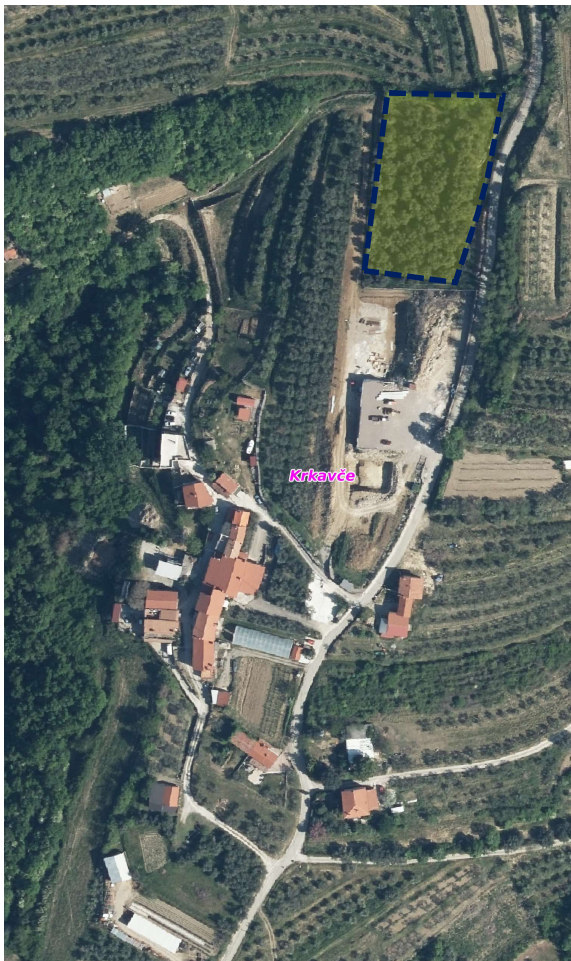
POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	2.462
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	37,4
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	62,6
poseljena zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	59
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	1.541

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 – ZUIJF-B, 95/14 – ZUIJF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

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

Dodatni, novi stavbi bi bili namenjeni za spravilo pridelka in za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (druge nestanovanjske kmetijske stavbe) in podzemni vodni zbiralnik. Skupna površina obeh stavb bi bila okvirno 300,00m<sup>2</sup>, etažnosti K+P (klet v celoti vkopana), maksimalne višine 6,00m, podzemni zbiralnik za vodo pa prostornine cca 1.500,00m<sup>3</sup>.

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



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

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

### **Parc št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton**

#### **Parc.št. 2982 k.o. Sv. Anton**

POVRŠINA PARCELE (m²)	2.403
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	74,6
nedoločena raba	25,4
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	81,0
območja gozdnih zemljišč	19,0
BONITETNE TOČKE	53
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)	1.793

#### **Parc. št. 2983 k.o. Sv. Anton**

POVRŠINA PARCELE (m²)	766
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	73,1
nedoločena raba	26,9
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	85,0
območja gozdnih zemljišč	15,0
BONITETNE TOČKE	49
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)	560

#### **Parc št. 2984 k.o. Sv. Anton**

POVRŠINA PARCELE (m²)	1.259
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	31,6
nedoločena raba	42,6
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	25,8
vodna zemljišča	
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
druga kmetijska zemljišča	98,0
območja gozdnih zemljišč	2,0
BONITETNE TOČKE	51
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)	723

Investitor 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 – ZUIF-B, 95/14 – ZUIF-C, 90/15 – ZIUPTD in 102/15).

Na parceli št. 2681/2 k.o. Sv. Anton se že nahaja objekt za kmetijsko dejavnost, za katerega je pridobljeno gradbeno dovoljenje na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo kmetijskih objektov (Ur. L. RS, št. 47/2016).

Na parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton je urejeno sprehajališče za konje z ogrado. Investitor bi želel povečati, po osnovnem OPPN, stavbo za rejo živali. Stavba bi bila namenjena spravilu pridelka in stavbi za rejo živali. Skupna obeh vseh stavb bi bila maksimalno 600,00m<sup>2</sup> maksimalne višine 6,00m. V nadaljevanju objekta se postavi nadstrešnica, kot povezan del stavbe, maksimalne površine 900,00m<sup>2</sup>, za zavetje živalim in pridelka, maksimalne višine 6,00m.

Objekti se nahajajo na območju, kjer so že zgrajeni objekti po osnovnem OPPN. Zaradi širitve dejavnosti potrebuje naročnik v neposredni bližini stavbe spravilo pridelka ter ureditev nadstreška za zavetje živalim in pridelka. Da ne pride do nove degradacije kmetijskega zemljišča, predlagamo, da se obravnava območje (parcele) ob katerih so v izgradnji objekti s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in se le-to območje dopolni z umestitvijo novih objektov oz. možnostjo povečave že predvidenih objektov.



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

Parcele se nahajajo znotraj varovanih območij:

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

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

### **2.1. Prometna ureditev**

Dostopne poti do območji so že zgrajene. Ni potrebe po novih dostopih, uporabljajo se obstoječi.

### **2.2. Vodovodno omrežje**

Kmetijski objekt na parcelah 637 in 638 k.o. Krkavče ima možnost vodooskrbe skladno s pridobljenim Gradbenim dovoljenjem št. 351-683/2017-9 z dne 23.04.2018, s katerim je predvidena vgraditev vodomera v obstoječi vodomerni jašek na parceli 645 k.o. Krkavče.

Kmetijski objekt na parcelah 2982, 2983 in 2984 k.o. Sveti Anton nima urejene vodooskrbe, le-ta bo možna iz vodovoda TPE 90 mm, ki se oskrbuje iz RTŽ Potok 2 m3, KD = 123.42 m.n.m.

### **2.3. Elektroenergetsko omrežje**

Za področje na parcelah št. 637 in 638 vse k.o. Krkavče je predvidna izgradnja elektro NN omrežja s strani Elektro Primorske, v sklopu lastne investicije tako, da bo možnost priklopa za obravnavano področje v prostostoječi razdelilni omari, ki bo locirana na severo-zahodnem robu parcele št. 645 k.o. Krkavče.

Za področje na parcelah št. 2982, 2983 in 2984 vse k.o. Sveti Anton bo možno obravnavano področje napajati z električno energijo iz obstoječe prostostoječe razdelilne omare št. 02541, ki se nahaja ob lokalni cesti za Potok in sicer na robu parcele št. 2682/32 k.o. Sveti Anton.

Odmiki od obstoječih koridorjev tras, ostalih infrastrukturnih vodov in naprav in objektov morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi in standardi.

Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v urbanih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostoječih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

## 2.4. Telekomunikacijsko omrežje

Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju, na stavbah pa je dopustno namestiti bazno postajo.

## 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

### 3.1. Ohranjanje kulturne dediščine

Parceli št.637 in 638 obe k.o. Krkavče, se nahajata v registriranih enotah kulturne dediščine:

- 291 Krkavče – Vas, Vplivno območje spomenika;
- 15089 Boršt nad Dragonjo – Kulturna krajina notranja Slovenska Istra, Dediščina, Kulturna krajina;
- 15090 Puče – Kulturne terase med Krkavškim potokom in Supotom, Dediščina, Kulturna krajina;

Za izvedbo posegov, ki se nahajajo na območju zgoraj navedenih enot kulturne dediščine (zemljišči s parc. št. 637 in 638, obe k.o. Krkavče) je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje oz. kulturnovarstveno mnenje.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

### **3.1 Varstvo narave in okolja**

Parceli št.637 in 638 obe k.o. Krkavče, se nahajata v Območju natura 2000, Posebna varstvena območja, Slovenska Istra, id.št. 3000212.

### **3.2 Varstvo voda in tal**

Na območju parc. št. 2982, 2983 in 2984, vse k.o. Sveti Anton, se pri morebitni gradnji premostitev v svetli pretočni profil strug ne sme posegati. Zagotovljena mora biti ustrezna varnostna višina cca 0,5 m.

Pri načrtovanju posegov v prostor na celotnem območju urejanja je potrebno upoštevati tako obstoječe kot predvidene vodovodne objekte in naprave. S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati pogoji glede varnosti obratovanja, rednega vzdrževanja, zdravstvene neoporečnosti pitne vode ter življenjske dobe vodovodnih objektov. Zaradi izvedbe predvidenih posegov se ne smejo poslabšati razmere vodooskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

Hortikulture ureditve ne smejo v nobenem primeru škodljivo vplivati na obstoječe in predvidene vodovodne objekte in naprave. Znotraj varovanega pasu ni dovoljeno zasaditi trajnic.

Objekt z najbolj izpostavljenimi deli (vključno z napušči, nadstreški in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) mora biti oddaljen minimalno 3,00 m od osi vodovoda oz. vodovodnih naprav in objektov.