



POBUDA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA PRESELITEV KMETIJSKE DEJAVNOSTI IZ VASI GOJAČE

Koper, februar 2025

POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA PRESELITEV KMETIJSKE DEJAVNOSTI IZ VASI GOJAČE

Pobudnik: ROBERT LIČEN

Gojače 12 A
5262 Črniče

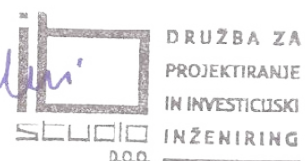
Pripravljaec: OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina



Izdelaovalec: IB STUDIO, d.o.o.

Ulica 15. maja 13
6000 Koper



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

ZAPS 1177 A

MANUELA
VARLJEN

UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
PODBLAŠČENA ARHITEKTA,
PODBLAŠČENA PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

PA PPN ZAPS 1177

Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge: 33/24

Identifikacijska številka:

Kraj in datum: Koper, februar 2025

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	5
1.4	PREDLOG.....	6
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	6
2.1	SKLADNOST Z OPN OBČINE AJDOVŠČINA	6
2.2	SKLADNOST S STRATEGIJO RAZVOJA OBČINE AJDOVŠČINA DO LETA 2030	7
2.3	SKLADNOST Z ZUREP-3	7
2.4	SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN	8
2.5	SKLADNOST Z ZAKONOM O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH	8
2.6	SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE.....	8
2.7	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP.....	9
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	10
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	12
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GJI	12
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	14
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA ULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN	14
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	15
7	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	16
8	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	16
9	NOSILCI UREJANJA PROSTORA.....	17
10	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN	18

GRAFIČNE PRILOGE

1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
3	Vplivi in povezave OPPN s sosednjimi območji
4	Ureditvena situacija

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Občina Ajdovščina, na podlagi pobude lastnika kmetije v vasi Gojače, podaja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojače (v nadaljevanju: OPPN).

Predmet OPPN je gradnja kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe in sicer novogradnja hlevov s pripadajočimi objekti in vso potrebno infrastrukturo. Predvidena ureditev obsega tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

Na območju velja naslednji prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN).

S prostorskimi prvinami OPN je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč, z oznako EUP OP-42 ter določeno podrobnejšo namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča, K2g – območja predvidena za vzpostavitev zemljišč, G – gozdna zemljišča ter PC – površine cest.

Skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB-2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju: ZKZ), lahko lokalna skupnost, 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 nadaljevanju: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti. Pobudi je, skladno z ZKZ, priložen Elaborat posegov na kmetijska zemljišča.

Predlaga se priprava in sprejem OPPN.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

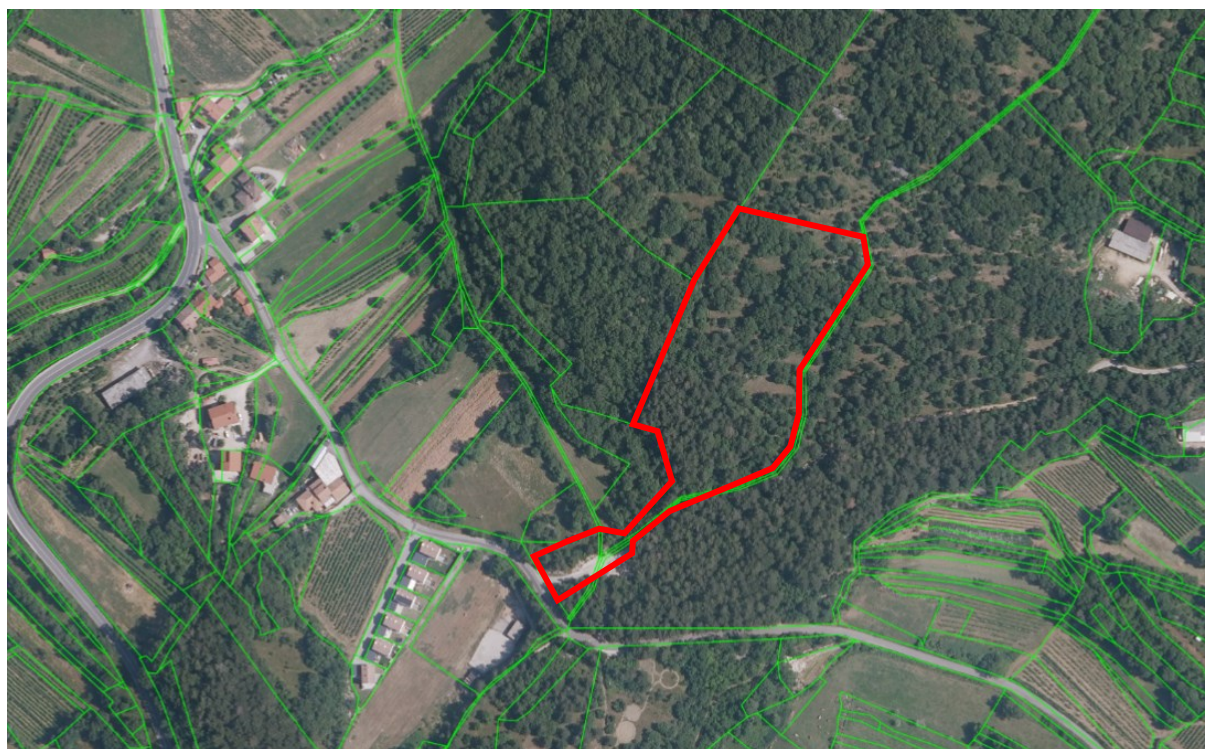
1.2 OCENA STANJA

Območje predvidenega OPPN se nahaja na zahodnem delu občine Ajdovščina, na vzhodnem robu naselja Črniče. Predmetno območje predstavlja z gozdom zaraščeno zemljišče, dostopno preko nekategorizirane občinske ceste na južnem delu. Območje je obdano z gozdom, na jugozahodu ga omejuje lokalna cesta Črniče – Vrtovin.

Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št. 2492/1, 2543/1, 1402, 2542/1, vse k.o. 2384 Črniče ter dele parcel 1172 in 1481, obe k.o. 2385 Gojače, skupne površine 17.519 m².

Območje urejanja na jugozahodu omejuje površina za cesto, z ostalih strani pa je obdano z drugimi kmetijskimi in gozdnimi površinami.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.



— meja OPPN

Slika 1: Območje predvidenega OPPN
(vir: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Pobudnik nima možnosti postavitve potrebnih kmetijskih objektov na zemljišču obstoječih hlevov s spremljajočimi objekti, ki so bili poškodovani v požaru. Trenutna lokacija, ne omogoča obnove poškodovanih objektov in širitve dejavnosti živinoreje, ker za okoliške prebivalce predstavlja velik okoljski problem zaradi emisij vonjav, prahu, hrupa, mrčesa ipd. Novi objekti so predvideni na lokaciji, ki je nekoliko odmaknjena od poselitvenega območja, na območje med naselji Črniče in Malovše v odprto krajino, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje. Oblikovanje novih objektov in zunanjih površin ustvarja kompozicije arhitekturnih in krajinskih elementov, ki so za prostor sprejemljive.

Predlagana ureditev bi pobudniku omogočila sodobno kmetovanje in primeren razvoj svoje panoge ter pripomogla k krepitvi pomena kmetijstva v regiji, kar je tudi skladno s strateškim dokumentom Občine Ajdovščina, »Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030«, ki se zavzema za krepitev kmetijskih gospodarstev, spodbujanje lokalne pridelave, predelave in porabe...

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Pobudnik priprave OPPN, namerava obnoviti in širiti obstoječo dejavnost na kmetiji.

Na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB-2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju: ZKZ), se načrtuje preselitev kmetijske dejavnosti in gradnja na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe.

1.4 PREDLOG

Občina Ajdovščina ter nosilec kmetijske dejavnosti podajata predlog za pripravo in sprejem OPPN, kakor izhaja iz pobude.

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

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

2.1 SKLADNOST Z OPN OBČINE AJDOVŠČINA

Namenska raba

Osnovna namenska raba: **območja kmetijskih zemljišč**

Podrobnejša namenska raba: **K2g – območja predvidena za vzpostavitev zemljišč, K2 – druga kmetijska zemljišča**

Enota urejanja prostora (EUP): **OP-42**



 meja OPPN

Slika 2: Območje predvidenega OPPN na namenski rabi
(vir: <https://pis.eпростor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Osnovna namenska raba: **območja gozdnih zemljišč**

Podrobnejša namenska raba: **G – gozdna zemljišča**

Enota urejanja prostora (EUP): **OP-42**

Osnovna namenska raba: **območja prometnih površin**

Podrobnejša namenska raba: **PC – površine cest**

Enota urejanja prostora (EUP): **OP-42**

55. člen

(1060 območja prometnih površin(P))

Na prometnih površinah so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

(1061) površine cest (PC)

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

– dejavnosti cestnega prometa.

59. člen

(2000) območja kmetijskih zemljišč (K1 in K2)

(2000a) dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

– kmetijstvo.

60. člen

(2000) območja, predvidena za vzpostavitev kmetijskih zemljišč (K2g)

K2g določa površine odprtega prostora, ki so primerne za krčenje gozda in vzpostavitev dejanske kmetijske rabe. K2g so gozdne površine, ki imajo slabšo sestojno zasnovo in so brez poudarjenih ekoloških ter socialnih funkcij. Kmetijska raba se vzpostavi v roku 15 let od uveljavitve akta OPN Ajdovščina.

Na K2g so dopustne enake namembnosti oziroma dejavnosti kot na kmetijskih (K1, K2) in gozdnih zemljiščih (G in Gv).

61. člen

(3010) območja gozdnih zemljišč (G in Gv)

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

– gozdarstvo in kmetijstvo;

– šport in rekreacija, če omogočata ohranjanje prvotne funkcije zemljišča;

– lov.

Utemeljitev: OPPN predvideva izgradnjo in ureditev kmetijskih objektov, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti, na kmetijskih zemljiščih K2g brez spremembe namenske rabe.

2.2 SKLADNOST S STRATEGIJO RAZVOJA OBČINE AJDOVŠČINA DO LETA 2030

Namera je skladna s strateškim dokumentom Občine Ajdovščina, »Strategijo razvoja občine Ajdovščina do leta 2030«, kjer je kot strateški cilj 4 (prioriteta 1) opredeljen dvig dohodka kmetijskih gospodarstev, ki obsega paleto ukrepov (krepitev kmetijskih gospodarstev, spodbujanje mladih prevzemnikov kmetij, spodbujanje lokalne pridelave, predelave in porabe ter krajšanje prodajnih verig...).

2.3 SKLADNOST Z ZUREP-3

Načrtovana ureditev je predvidena na območju, ki je zaraščeno in ima po OPN občine Ajdovščina določeno namensko rabo K2g območja predvidena za vzpostavitev kmetijskih zemljišč, to so gozdne površine, ki imajo slabšo sestojno zasnovo in so brez poudarjenih ekoloških ter socialnih funkcij.

Območje je zasnovano tako, da se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja prepoznavne značilnosti naselja in krajine, skladno z 21. in 27. členom ZUreP-3. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ob upoštevanju določil 34. člena ZUreP-3.

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

2.4 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN

(Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

OPPN bo vseboval vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

2.5 SKLADNOST Z ZAKONOM O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH (ZKZ)

1. Skladno s 3.ea členom ZKZ lahko lokalna skupnost, 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 nadaljevanju: OPPN), na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- 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;

Utemeljitev: Predvidena je izgradnja dveh hlevov za živino s pripadajočimi objekti, kar je skladno z drugo alinejo prvega odstavka 3.ea člena ZKZ.

2. Objekti iz 3.ea člena ZKZ 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.

Utemeljitev: Iz pobude je razvidno, da se objekti za kmetijsko dejavnost ne načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva, ki je registrirana za dejavnost kmetijstva. Kmetijski objekti se načrtujejo v odprti krajini izven poselitvenega območja, na zemljišču nižje bonitete (26) .

3. Za načrtovanje objektov po 3.ea členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom.

Utemeljitev: Pobudi je priložen Elaborat posegov na kmetijska zemljišča za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojače, št. 33-1/24, IB studio d.o.o., januar 2025.

4. V postopek priprave OPPN iz 3.ea 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 ali prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje;

Utemeljitev: Pobudnik in nosilec kmetijskega gospodarstva KMG MID 100180558 je obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena ZPIZ-2. Pobudi je priložen izpis iz eZPIZ s podatki o zavarovancu, potrdilo Ministrstva za finance, Finančnega urada Nova Gorica, da pobudnik opravlja osnovno kmetijsko in osnovno gozdarsko dejavnost ter Odločbo Upravne enote Nova Gorica o priznanju statusa kmeta pobudniku.

2.6 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljevanju: PRS)

PRS v šestem, osem in devetem odstavku 73. člena določa, da se kjer je možno, 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. 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. Grajeno območje razvojno perspektivne kmetije se lahko poveča, če to terja velikost ali proizvodna usmeritev kmetije, usmeritev v obrt, kmečki turizem ali če se gradi nova stanovanjska zgradba za potrebe družine.

Utemeljitev: Pobudnik nima možnosti postavitve potrebnih kmetijskih objektov na lastnem funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta. Trenutna lokacija, kjer se nahajajo primarni objekti kmetije, ne omogoča širitve kmetije, poleg tega pa so novi objekti predvideni na lokaciji, ki je nekoliko umaknjena na območje med naselje in odprto krajino, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje vasi, skladno z določili 73. člena PRS. Prav tako se pri umeščanju objektov v prostor upoštevajo določila 94. člena PRS, glede postavitve objektov, oblikovanja stavbnih volumnov, orientacije stavb...

Preselitev kmetije na novo lokacijo ni v nasprotju z javno koristjo in je skladna s strateškim načrtom občine. Objekti bodo oblikovani tako, da ne bo prišlo do vidnega razvrednotenja prostora ali negativnih vplivov na okolje. Na območju ni evidentirane kulturne dediščine. Zadoščeno je zahtevam 99. člena PRS.

2.7 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja naslednje območje varovanja narave:

Natura 2000

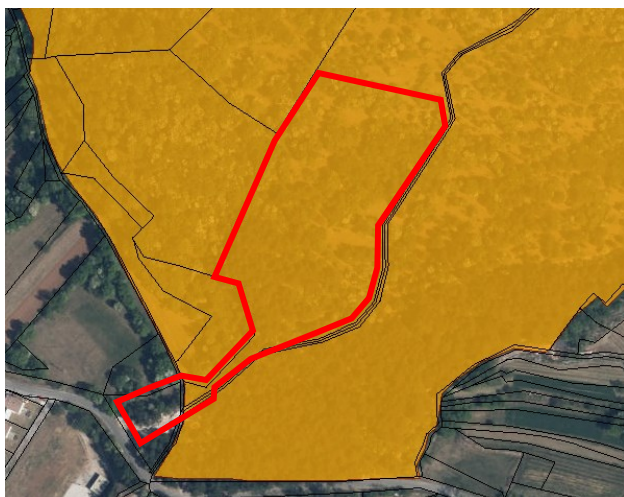
Ime območja: **Vipavski rob, ID SI5000021**



Slika 3: Območja Natura 2000 (vir: https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Ekološko pomembna območja

Ime območja: Trnovski gozd - Nanos, ID 51300



Slika 4: Ekološko pomembna območja (vir: https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

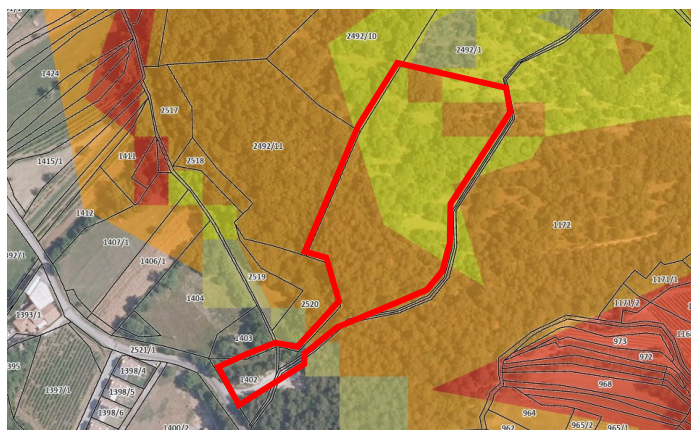
Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Območje OPPN se ne nahaja v območju poplav ali vodovarstvenem območju.

Po opozorilni karti erozije se območje OPPN nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Območje OPPN se nahaja na plazljivem območju:

- Velika verjetnost pojavljanja plazov
- Srednja verjetnost pojavljanja plazov



Slika 5: Plazljiva območja

(vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>)

Potresna območja

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g): 0,225

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št. 2492/1, 2543/1, 1402, 2542/1 vse k.o. 2384 Črniče ter dele parcel 1172 in 1481, obe k.o. 2385 Gojače, skupne površine 17.519 m².

Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega za izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno z namensko rabo,
- odstranitev objektov,
- vzdrževalna dela na objektih,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

Na območju OPPN je dopustna kmetijska dejavnost.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

Iz razreda **1 STAVBE**

12712 Stavbe za rejo živali

12713 Stavbe za skladiščenje pridelka

12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

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

- 221 Daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
- 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).

Lega objektov

Odmik novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih zemljiških parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, najmanj 4,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta;
- nezahtevni in enostavni objekti ter gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Manjši odmik je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oziroma upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta.

Ograje in oporni zidovi se praviloma postavijo na mejo parcele s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje ali opornega zidu na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v tolikšnem odmiku od tujih zemljišč in objektov, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Oblikovanje in velikost objektov

Na območju je predvidena postavitve dveh stavb za rejo živali (hleva za živino) ter ene stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije.

Objekti so pritlični. 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.

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov

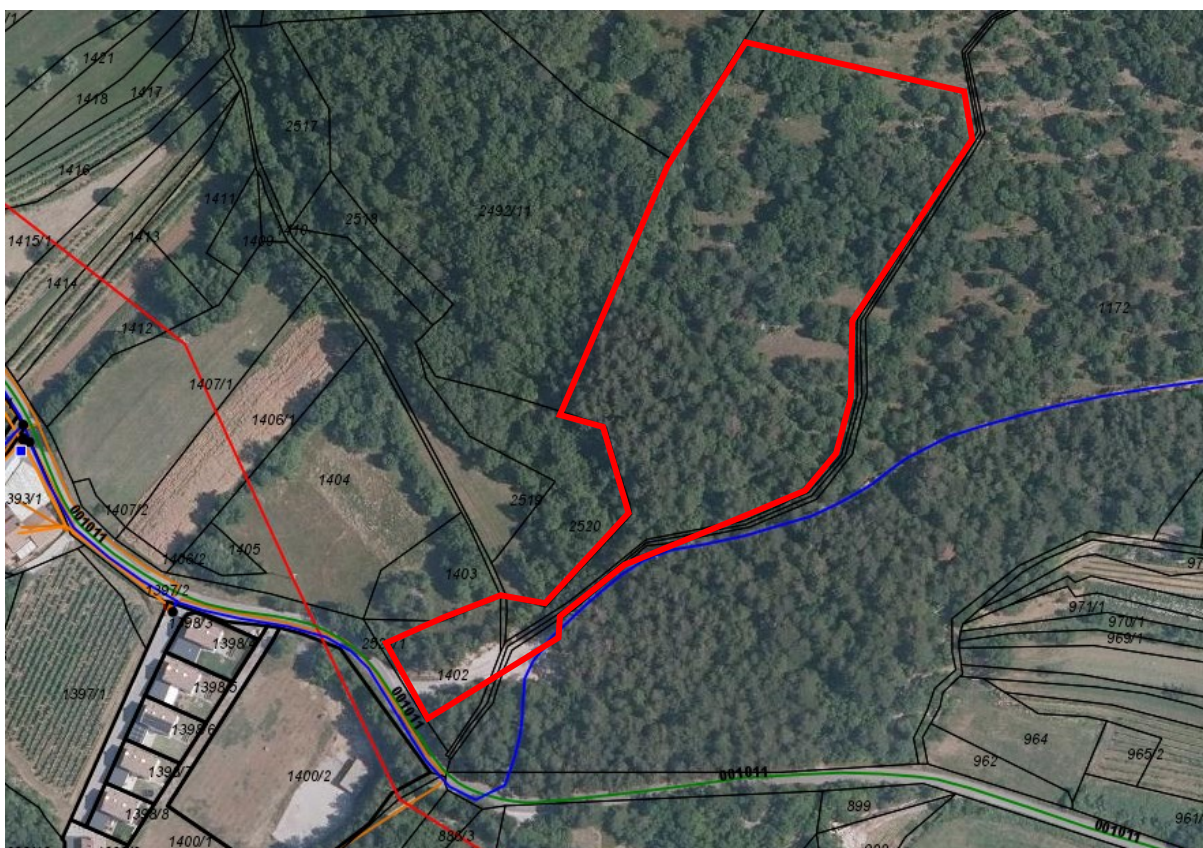
Na območju OPPN je možna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti, skladno z veljavno zakonodajo. Gradijo se lahko kot prizidek k osnovnemu objektu ali samostojno. Oblikovani morajo biti usklajeni z osnovnim objektom.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.

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

4.1. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi novo interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.



Slika 6: Območje OPPN s prikazom obstoječe GJI (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>)

Območje OPPN ni komunalno opremljeno.

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet

Dostop do objektov se predvidi preko interne dostopne poti, ki se priključi na nekategorizirano občinsko cesto 01P015 Gojače - Malovše in dalje preko obstoječega priključka na lokalno cesto 001 011 Črniče - Vrtovin.

Predvidena je dostopna pot širine 5 m, kot utrjeno makadamsko nasutje.

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,

- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje.

Mirujoči promet

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN se upoštevajo določila OPN.

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

VODOVODNO OMREŽJE

Predvideno je priključevanje na javno vodovodno omrežje skladno s pogoji upravljalca. Preveri se možnost priključitve na vodovodno omrežje, ki poteka po J robu območja.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Predvidena je priključitev na javno elektroenergetsko omrežje, skladno s pogoji upravljalca. Preveri se možnost priključitve na NN elektroenergetsko omrežje Z od območja.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

ODVAJANJE METEORNIH IN ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Fekalna kanalizacija

Predvidena je postavitev male biološke čistilne naprave.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode se ponika preko ponikovalnice.

ODPADKI

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina.

Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Gradnja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

4.2. POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na družbeno infrastrukturo.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine.

Ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja v:

- Natura 2000
Ime območja: Vipavski rob, ID SI5000021
- Ekološko pomembna območja
Ime območja: Trnovski gozd - Nanos, ID 51300

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Območje OPPN se ne nahaja v območju poplav ali vodovarstvenem območju.

Območje OPPN nahaja na :

- opozorilnem erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi,
- plazljivem območju velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov.

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 Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 –ZZdl-A, 41/04 –ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: 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 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2 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, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22 in spremembe), 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 44/22 – ZVO-2) ter ostalimi področnimi predpisi.

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, Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod. V nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno prikazati površine kamor se bodo živinska gnojila odvažala. Gnojenje zemljišč se mora izvajati v skladu z veljavno zakonodajo. Gnojenje kmetijskega zemljišča brez gnojilnega načrta ni dovoljeno.

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

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

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

6 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo. Območje OPPN se po opozorilni karti erozije nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

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 projektne dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje leži na potresno srednje ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,225.

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova 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.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

7 SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Občina bo kot pripravljavec postopka OPPN v skladu z veljavnimi predpisi zagotavljala vključevanje javnosti skozi:

- pobuda in osnutek sklepa o OPPN – prvi javni posvet;
- sprejet sklep o OPPN in mnenje Zavoda za varstvo narave glede celovite presoje vplivov na okolje – spletna stran občine;
- osnutek OPPN – drugi javni posvet;
- dopolnjen osnutek OPPN – javna razgrnitev in javna obravnava;
- stališča do pripomb in predlogov javnosti na dopolnjen osnutek OPPN – spletna stran občine.

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

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

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Pobuda za OPPN	Podana na občino	Izdelovalec
Pridobitev mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni	Zavod
Župan sprejme sklep o pripravi OPPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj objavi v prostorskem informacijskem sistemu	15 dni	Občina
Priprava osnutka OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu	30 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje	30 dni	NUP
Dopolnjena osnutek OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi dopolnjen osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu.	5 dni	Občina
Javna objava in javna razgrnitev dopoljenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	20 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec
Potrditev stališč s sklepom	5 dni	Občina
Priprava predloga OPPN	30 dni po prejemu vseh dopoljenih strokovnih podlag	Izdelovalec
Objava predloga OPPN in stališča do pripomb v informacijskem sistemu	5 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje na predlog OPPN	30 dni	NUP
Občina sprejme OPPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	30 dni	Občina

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

9 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

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

1. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje, Langusova 4, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana (erozijsko območje);
4. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica (erozijsko območje);
5. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana (področje gozdarstva in kmetijstva);
6. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (Natura 2000, EPO);
7. Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica (Natura 2000, EPO);
8. Občina Ajdovščina, Oddelek za prostor, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina (občinske ceste);
9. Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina (vodovod, kanalizacija, komunalni odpadki);
10. Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica;
11. Telekom Slovenije, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana.

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

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

Podatke za pripravo OPPN posreduje občina in pobudnik, delno pa jih pridobi načrtovalec iz javno dostopnih evidenc.

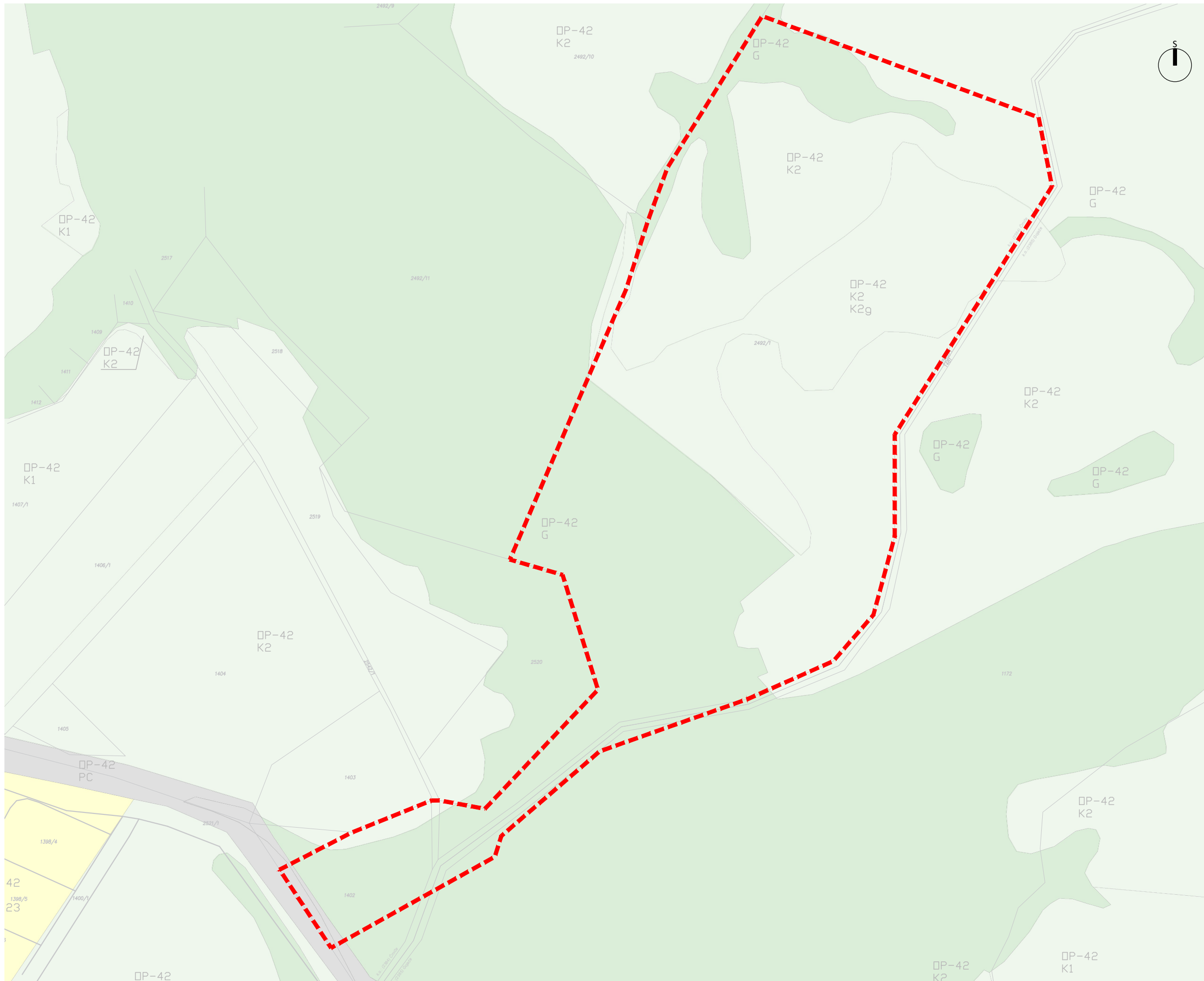
Za potrebe priprave OPPN bo Občina Ajdovščina zagotovila:

- Geodetski posnetek območja;
- Geološko geomehansko študijo;
- Elaborat ekonomike;
- Okoljsko poročilo ter
- Morebitne druge strokovne podlage, ki jih bodo zahtevali pristojni NUP.

Pobudnik je zagotovil strokovno podlago, projekt idejne zasnove preselitve kmetije, št. 261/2024, september 2004, ki ga je izdelalo podjetje Arhitekturni biro Načrt, Katarina Ferizović s.p.

Z OPPN se spreminja namenska raba prostora, zato se izvede postopek celovite presoje vplivov na okolje, skladno s tretjo alineo 128. člena ZUreP-3.

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



LEGENDA:

- - - - - območje OPPN
- OPN - namenska raba:
- S - območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - površine razpršene poselitve
- kmetijska zemljišča (K1, K2)
- gozdna zemljišča
- površinske vode (VC, VM)
- VI - območja vodne infrastrukture
- L - območja mineralnih surovin
- f - območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



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

odgovorni vodja naloge:
 mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
 pripravila:
 Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina

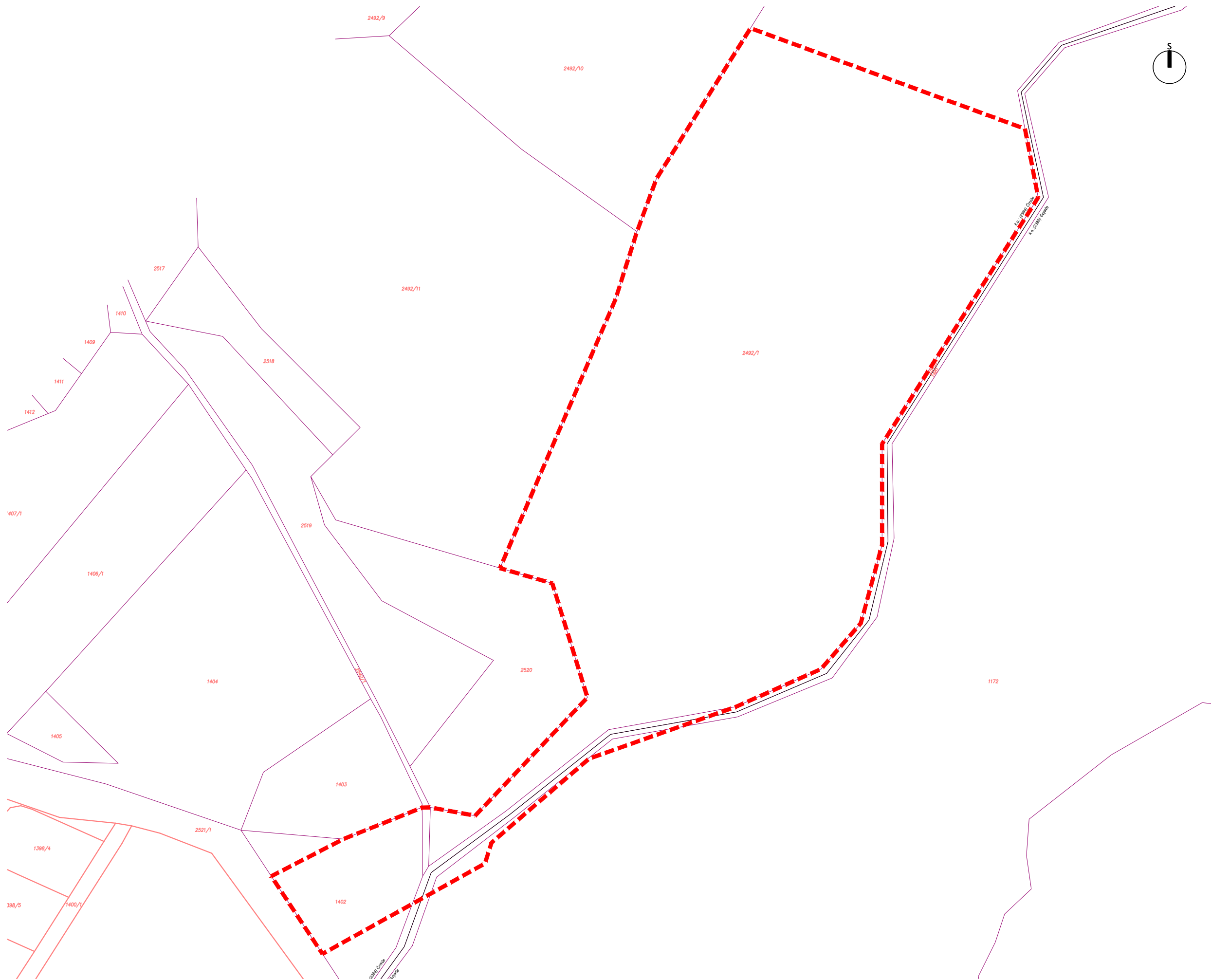
naziv naloge:
OPP za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojač
 vsebina risbe:
 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju

faza:
POBUDA

ID številka:
 številka naloge:
 33/24

merilo:
 1:1000
 datum:
 februar 2025

številka lista:



LEGENDA:

- - - območje OPPN
- parcelna meja
- urejena parcelna meja
- 955/4 parcelna številka



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

odgovorni vodja naloge:
 mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
 pripravila:
 Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina

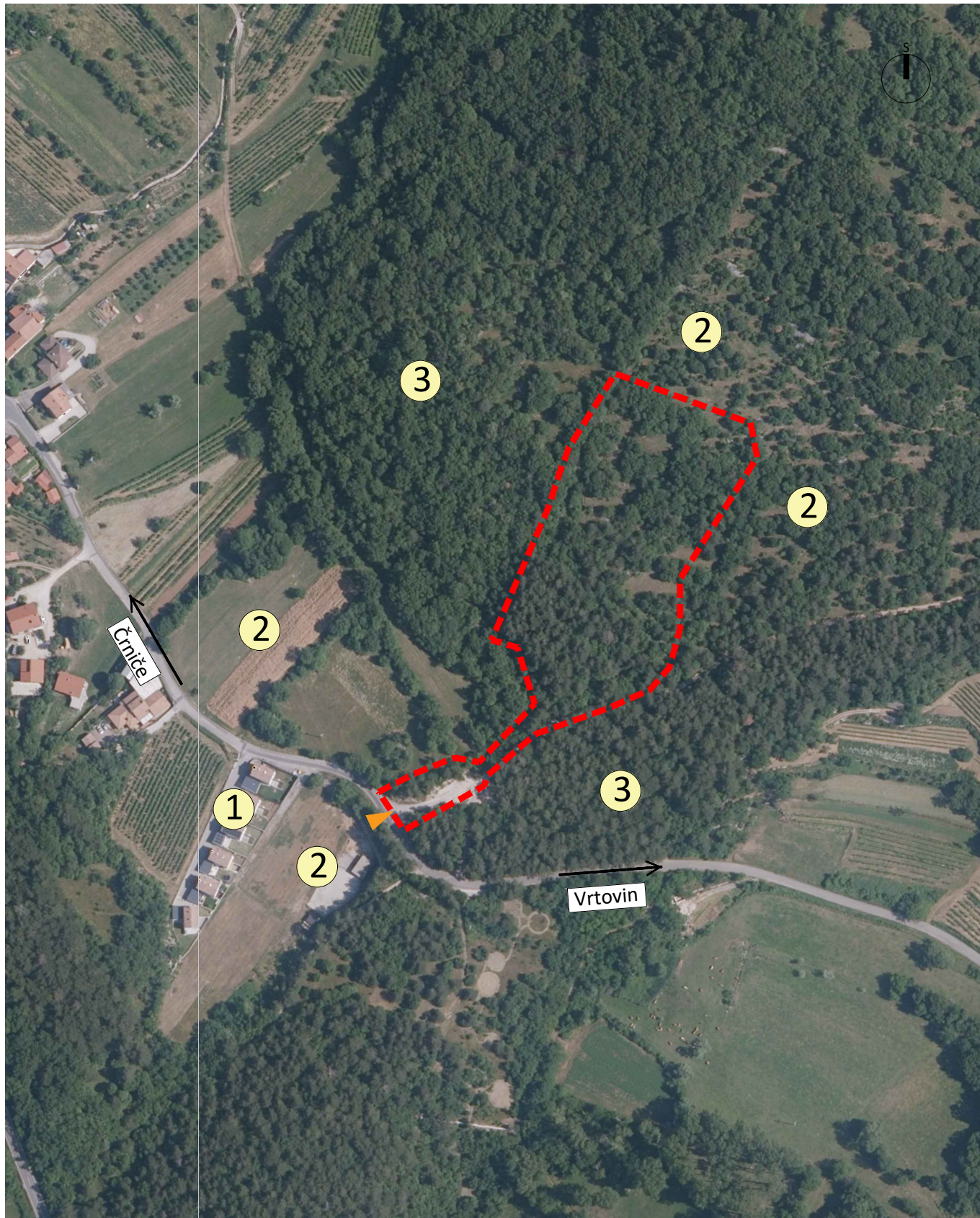
naziv naloge:
 OPPN za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojač
 vsebina risbe:
 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

faza:
 POBUDA

ID številka:
 številka naloge:
 33/24

merilo:
 1:1000
 datum:
 februar 2025

številka lista:



LEGENDA:

 območje OPPN

 stanovanjske površine

 gozd

 kmetijske površine

 dostop



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naziv naloge:
OPPNa za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojač
vsebina risbe:
Prikaz vplivov in povezav OPPN s sosednjimi območji

faza:
POBUDA

ID številka:
številka naloge:
33/24

merilo:
1:3000
datum:
februar 2025

številka lista:

03



- LEGENDA:**
- območje OPPN
 - parcelna meja
 - predvideni objekti
 - tlakovane površine
 - zelene površine
 - utrjene površine
 - zelenje
 - uvoz na območje



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravila:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naziv naloge:
OPPN za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojač
vsebina risbe:
Ureditvena situacija

faza:
POBUDA

ID številka:
Številka naloge:
33/24

merilo:
1:1000
datum:
februar 2025

številka lista: