

AR

ALONKA



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
 GOZDARSTVO IN PREHRANO**

DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Sektor za urejanje kmetijskega prostora in  
 zemljiške operacije

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

Občina Divača  
 Kolodvorska ulica 3a

6215 Divača

OBČINA DIVAČA	
Projeto: 19. 12. 2012	Sig.z.: 302
Šifra zadeve: 350-001/2008-95	Vred.
	Pril.:

T: 01 478 91 65

F: 01 478 91 33

E: gp.mkgp@gov.si

www.mkgp.gov.si

Številka: 350-106/2008/19

Datum: 6.2.2012

**Zadeva: Smernice k osnutku OPN Občine Divača**

**Zveza: Vloga za pridobitev smernic števil. 01\_1\_02270\_11/PeB z dne 19.12.2011,  
 dopolnjena vloga števil. 01\_1\_02270\_11/PeB z dne 16.1.2012**

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je dne, 27.12.2011 prejelo vlogo pooblaščenega pripravjalca LUŽ, d.d. Verovškova ulica 64, Ljubljana, da na podlagi 47.čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, števil.: 33/07, 108/09) kot nosilec urejanja prostora poda smernice k osnutku OPN Občine Divača. Dne, 16.1.2012 je pripravljalec vloge dodatno konkretiziral.

Ministrstvo je pregledalo gradivo za izdajo smernic k osnutku OPN Občine Divača.

Skladno s 3. alineo, četrtega odstavka 46.čl. (Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS, števil. 99/07) v nadaljevanju: pravilnik), mora osnutek OPN, ki je podlaga za pridobivanje smernic vsebovati tudi »prikaz osnovne namenske rabe izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta z obrazložitvijo načrtovanih prostorskih ureditev«.

Skladno z določili 2.odst. 51.čl. navedenega pravilnika se digitalni prostorski podatki, ki se prikažejo na grafičnih načrtih, izdelajo kot vektorski podatki s pripadajočimi opisnimi podatki.

Gradivu sta bili predloženi samo Analiza pobud delavnic za spremembe OPN in Analiza vlog občanov za spremembe OPN. Iz obeh analiz je razvidno, da se nekatere pobude v tabelah podvajajo, da se je do nekaterih pobud že občina sama opredelila negativno in, da nekatere pobude niso predmet plana. Zato naj se le-te izločijo iz gradiva.

Ministrstvo se opredeljuje do vseh sprememb namenske rabe kmetijskih zemljišč, zato občini predlaga, da v digitalni in analogni obliki prikaže in obrazloži vse predloge sprememb namenske rabe kmetijskih zemljišč.

Spremembe navedene v analogni in v atributni tabeli so pomanjkljive, tako ni moč povezati in ovrednotiti posegov na kmetijska zemljišča. Občina naj v tabeli (analogni in atributni) prikaže le načrtovane posege, ostale naj izloči.

Iz prikaza območij enot urejanja prostora (EUP) je razvidno, da gre pri nekaterih za večje širitve stavbnih zemljišč, ki pa so brez obrazložitve. Ministrstvo poziva občino, da natančno prikaže in obrazloži vse posege znotraj EUP.

Gradivo naj bo pripravljeno tako, da bo ministrstvo lahko identificiralo načrtovane širitve in se do njih korektno opredelilo.

Občina Divača naj v nadaljevanju postopka opredeli strateško pomembna naselja za razvoj občine. V digitalnem delu je bil v gradivu pod točko 3.3.1. predložen UN Občinskega središča Divača. Osnutek OPN naj občina dopolni s podatki o potrebah po novih stanovanjskih površinah in podatki bilanc o prostih nezazidanih stavbnih zemljiščih po posameznih naseljih v občini, ki bodo utemeljevali potrebe po novih zazidljivih površinah v občini. Na podlagi podatkov o prostih nezazidanih stavbnih zemljiščih se bo ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, lahko korektno opredelilo do predlaganih širitev. V gradivu so sicer v tekstualnem delu stanja prostora predložene bilance površin zazidljivih zemljišč, ne pa prostih nezazidanih zemljišč.

Širitve stanovanjskih območij morajo biti v skladu z demografskimi podatki in projekcijami rasti prebivalstva v občini v prihodnje. V predloženem izvlečku iz hierarhično višjega prostorskega akta je navedeno, da je pričakovati nadaljnje upadanje števila prebivalstva v Obalno-kraški regiji. Iz gradiva je razvidno, da je navedba povzeta iz projekcij prebivalstva občin južne Primorske regije, Gosar 2002.

V obrazložitvah naj se navedejo bilance sprememb namenske rabe kmetijskih zemljišč glede na predlagane širitve. Predvsem nas zanima koliko se bodo zmanjšale kmetijske površine zaradi predlaganih širitev.

Pri načrtovanju prostorskih ureditev in posameznih posegov v prostor naj občina izdela elaborat za vse posege na kmetijska zemljišča. Izdelan naj bo v skladu s Pravilnikom o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Uradni list RS, št. 110/2008) in prehodno določbo Zakona o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) (ZKZ-UPB2), Ur.l. RS, šte.v.71/2011.

**Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, ne glede na zgoraj navedeno podaja naslednje usmeritve:**

1. Zaradi izrednega zmanjševanja kmetijskih zemljišč kot nenadomestljivega resursa za zagotavljanje prehranske varnosti prebivalstva v državi, je vsaka občina dolžna skrbeti za varovanje kmetijskih zemljišč, preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča ter skrbeti in načrtovati prostorski razvoj kmetijstva. Osnova za smotrno gospodarjenje pa so osnovne evidence resursa.
2. Ministrstvo predlaga, da občina prouči faznost gradnje, kjer naj se nove širitve najprej usmerijo na nekmetijske namenske rabe prostora, nato na druga kmetijska zemljišča in v kolikor je to nujno potrebno in ustrezno utemeljeno ter v skladu s predpisi šele v zadnji fazi najboljše kmetijska zemljišča. Ob tem pa je treba predloge racionalizirati in omejiti na nujno potreben obseg, tako da se v večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča.
3. Širitve naselja je dopustna, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V skladu s 6. členom ZPNačrt morajo biti širitve stanovanjskih

območij v skladu z demografskimi podatki in projekcijami rasti prebivalstva v občini v prihodnje. Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem. Predloge na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati in omejiti na nujno potreben obseg. Tako, da se v večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča.

4. Pri umeščanju ali rekonstrukcijah linijskih objektov naj se v čim večji meri izkoristijo obstoječe ceste, poti in struge oziroma njihovi koridorji. Trase infrastrukturnih objektov naj se v čim večjem obsegu izogibajo posegom v območja sklenjenih kmetijskih površin, predvsem najkvalitetnejših, njivskih površin oziroma, da se z novimi posegi ne razdrobi posestna struktura. Pri predlaganih širitvah, je treba upoštevati predpise za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, še posebej kjer gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru.
5. Stališče ministrstva je, da se razpršena poselitve (oznaka »A« po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega natrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, PRILOGA 1, (Uradni list RS, št. 99/2007) ne širi na kmetijska zemljišča, oziroma naj se le ta, kjer je to mogoče, ustrezno sanira (zapolnjevanje vrzeli, ustrezna komunalna opremljenost, itd.). Umeščanje novih objektov oziroma območij za poselitve v odprt kmetijski prostor ni sprejemljivo.
6. Ministrstvo se ne opredeljuje do načrtovanih ureditev oziroma posegov za spremembo namenske rabe gozdnih zemljišč. Prav tako se ne opredeljuje do načrtovanih ureditev oziroma posegov za spremembo namembnosti stavbnih zemljišč in drugih nekmetijskih zemljišč, ki so že opredeljena v veljavnem prostorskem planu občine.
7. Ministrstvo se do pobud, ki obravnavajo spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč v nekmetijsko in se nanašajo na obstoječe objekte, ne izreka. Občina naj obstoječe objekte vriše v skladu s svojo pristojnostjo. To stališče se nanaša izrecno na objekte v naravi, ne pa na zemljišča, ki jih obkrožajo.
8. Ministrstvo poziva občino, da v osnutek OPN vključi tudi vse spremembe namenske rabe kmetijskih zemljišč za kmetije oz. kmetijska gospodarstva, katerim je sprememba nujno potrebna za nadaljnji obstoj. Pri vseh pobudah v korist kmetij/kmetijskih gospodarstev je treba priložiti izpolnjen poseben obrazec, ki je v prilogi. Da bi ministrstvo lahko objektivno in korektno ocenilo utemeljenost posegov v korist kmetij, zahteva strokovne podatke o kmetiji (velikost, opremljenost, proizvodno usmeritev, razvojno sposobnost in vitalnost), o objektu (namen objekta, vpliv gradnje na proizvodnjo in na dohodek kmetije) in o predloženi lokaciji objekta (ali je strokovno najprimernejša oziroma ali bi objekt lahko zgradili na slabšem zemljišču v primerni bližini, ali zemljišče del kompleksa kmetijskih zemljišč ali je bilo zemljišče v preteklosti meliorirano ali komasirano ipd.). Posege v korist kmetij se obrazloži na posebnem obrazcu za kmetijske objekte, ki vsebuje podatke o kmetiji in o investiciji. Ta obrazec izpolni območna kmetijska svetovalna služba. Pri pobudah v korist kmetijskih gospodarstev je s podrobno namensko rabo potrebno ločiti območje kmetijskega gospodarstva na stanovanjski del (SK) in gospodarski del (IK).

9. Ministrstvo poziva občino, da v besedilu Odloka OPN vključi tudi izvedbo agrarnih operacij ter opredeli pogoje in merila za parcelacije na stavbnih zemljiščih (69. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007 in 108/2009)).

Občina naj v besedilo odloka vnese, da se na območju namenske rabe kmetijskih zemljišč brez spremembe namenske rabe lahko načrtuje agrarne operacije in vodne zadrževalnike za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč, omrežja naslednje gospodarske javne infrastrukture, in sicer cevovodi za pitno in odpadno vodo s pripadajočimi objekti, elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti, komunikacijski vodi, naftovodi, plinovodi, vročevodi in priključki nanje, posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, začasni objekti, rekonstrukcije lokalnih cest, enostavne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, navedene v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/2008). Občina lahko izmed zgoraj naštetih objektov v besedilu odloka povzame svoj nabor objektov, ki se lahko načrtujejo na območju namenske rabe kmetijskih zemljišč brez spremembe namenske rabe.

Ministrstvo se bo opredelilo do osnutka OPN Divača, ko bo gradivo za OPN občine ustrezno dopolnjeno v skladu z zgoraj navedenimi zahtevami in usmeritvami.

S spoštovanjem,

Pripravila:

Karmen Aleš,

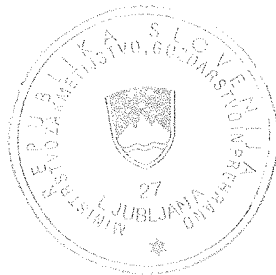
višja svetovalka I.

Leon Ravnikar,

vodja sektorja

Branko Ravnik,

generalni direktor



mag. Dejan Židan,  
minister

Priloga:

-Obrazec KSS

Dostavljeno:

- Naslovnik, priporočeno s povratnico
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana e-pošta

Vložiti:

-arhiv

PREDLOG POSEBNEGA OBRAZCA ZA OBRAZLOŽITEV UTEMELJENOSTI  
POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE V KORIST KMETIJE

OBČINA:

VSEBINA	PODATKI
ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE	
LASTNIK KMETIJE	
<b>PODATKI O KMETIJI:</b>	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	OBDEL. ZEMLJA: GOZD: DRUGE POVRŠINE:
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	
<b>PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:</b>	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	
- UTEMELJENOST NALOŽBE	
<b><u>STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA</u></b>	
<b><u>LOKACIJA OBJEKTA:</u></b>	
- MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU	
- POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	
<b><u>DRUGE UTEMELJITVE POSEGA Z VIDIKA RAZVOJA KMETIJE</u></b>	

KMETIJSKA SVETOVALNA SLUŽBA (podpis svetovalca, žig KSS):  
DATUM:

## NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE POSEBNEGA OBRAZCA

VSEBINA	(Viri in vsebina podatkov)
ZAP. ŠT. POSEGA / NASELJE	Priloženo gradivo (obrazložitev) občine.
LASTNIK KMETIJE	Priloženo gradivo (investitor) ali podatek KSS.
<b>PODATKI O KMETIJI:</b>	
- POVRŠINA ZEMLJIŠČA	Podatki o velikosti (obdelovalnih, gozdnih in drugih) zemljišč, ki z njimi razpolaga kmetija (pašnik, ribnik ipd.) - v lasti in v najemu.
- STALEŽ ŽIVINE, PRIDELEK	Število GVŽ in ocena pridelka.
- OBJEKTI NA KMETIJI IN STROJNA OPREMLJENOST	Obstoječi objekti, ki pripadajo kmetiji, strojna opremljenost.
- NASLEDNIK, RAZVOJNA SPOSOBNOST KMETIJE	Ocena vitalnosti in razvojne perspektive kmetije, gospodarske investicije, možnost večanja kmetije.
- DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI	Obstoječe dopolnilne dejavnosti in možnosti (načrti) za uvajanje dopolnilnih dejavnosti.
<b>PODATKI O PREDLAGANEM OBJEKTU:</b>	
- NAMEN, VELIKOST IN KAPACITETA OBJEKTA	Namen(i) novega objekta, načrtovana velikost objekta (dimenzije v metrih) in kapaciteta (glav, ton pridelka, silaže ipd.).
- UTEMELJENOST NALOŽBE	Ocena pričakovanega ekonomskega učinka predložene gradnje na kmetiji (povečanje proizvodnje in dohodka).
<b><u>STROKOVNO MNENJE O ZEMLJIŠČU, NAMENJENEM ZA GRADNJO OBJEKTA</u></b>	Ocena lastnosti tal, proizvodne sposobnosti zemljišča (vir: agrokarta, ogled, dosedanja raba in pridelek na zemljišču ipd., vir je treba navesti).
<b>LOKACIJA OBJEKTA:</b>	
- MOŽNOST LOCIRANJA NA SLABŠEM ZEMLJIŠČU	Ocena variantnih možnosti lociranja objekta v korist ohranitve boljših kmetijskih zemljišč in utemeljitev izbire
- POSEG V KOMPLEKS ALI NA MELIORIRANO/KOMASIRANO ZEMLJIŠČE	Podatek o tem ali je bilo zemljišče, ki naj bi se nanj poseglo, v preteklosti meliorirano, agromeliorirano ali komasirano in ali je del večjega, z gradnjo na tem mestu še nenačetega kompleksa kakovostnih kmetijskih zemljišč
<b><u>DRUGE UTEMELJITVE POSEGA Z VIDIKA RAZVOJA KMETIJE</u></b>	Ocena drugih pozitivnih učinkov na razvoj in obstanek kmetije, ki jih je mogoče pričakovati od načrtovane gradnje objekta (stan.hiše, stanovanjske hiše za mlado družino prevzemnika, preužitka, gospodarskega objekta, objekta za dopolnilne dejavnosti, ki izhaja iz neposredne kmetijske proizvodnje ipd.)