

---

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA PRESELITEV KMETIJE ŠUBIC

ID PA v zbirki PA

naročnik

zasebni

naziv gradiva

Namen priprave in prikaz stanja prostora  
za OPPN za preselitev kmetije Šubic

izdelovalec



studio**FORMIKA**

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

01/2024

kraj in datum

Cerknica, marec 2024



## KAZALO VSEBINE

---

<b>1</b>	<b>NAMEN PRIPRAVE OPPN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PRIKAZ STANJA PROSTORA .....</b>	<b>4</b>
2.1	OBMOČJE OPPN.....	4
2.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	6
2.3	OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV .....	6
<b>3</b>	<b>NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE.....</b>	<b>7</b>

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

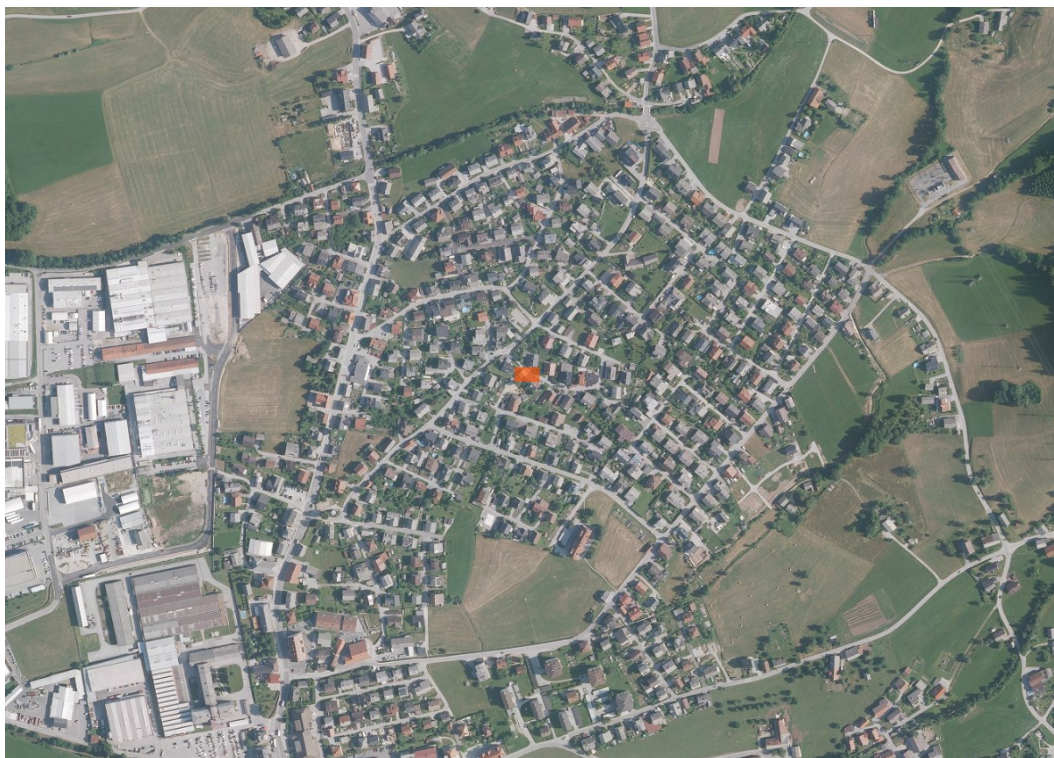
ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)



## 1 NAMEN PRIPRAVE OPPN

Investitor je lastnik kmetije v naselju Žiri v predelu Stara vas. Kmetija leži v EUP ZI39 s PNRP SS – stanovanjske površine, ki so namenjene samo bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih.

V prihodnje načrtujejo širitev in razvoj kmetije z rejo drobnice (ovce, koze), čebelarstvom, ureditvijo medonosnega in zeliščnega vrta ipd. Ker je obstoječa lokacija kmetije v središču strnjenegega naselja in brez primernih površin za širitev in razvoj, želi investitor kmetijo preseliti na za to primernejšo lokacijo na robu naselja Žiri in sicer na zemljiško parc. št. 942/20, k.o. 2022-Žirovski Vrh.



Slika 1: Prikaz obstoječe lokacije kmetije v naselju Žiri (iObčina, februar 2024).

Investitor namerava pristopiti k izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za preselitev kmetije na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora na podlagi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) (v nadaljevanju ZKZ):

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

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



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

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

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 ali prostovoljno 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;
- 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.

*Pobuda iz prejšnjega odstavka se vloži na lokalno skupnost.«*

Investitor izpolnjuje pogoj a. iz četrtega odstavka 3ea. člena ZKZ. Investitor je nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID 100973123, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa je prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

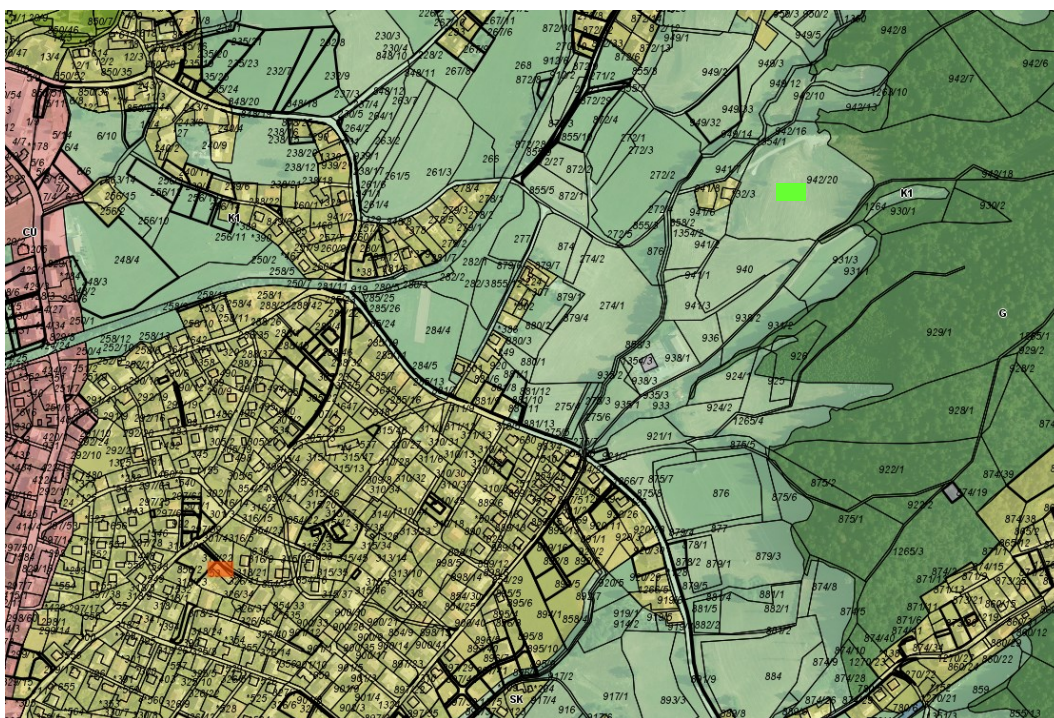
OPPN se pripravi v skladu z določili ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP).

## **2 PRIKAZ STANJA PROSTORA**

### **2.1 OBMOČJE OPPN**

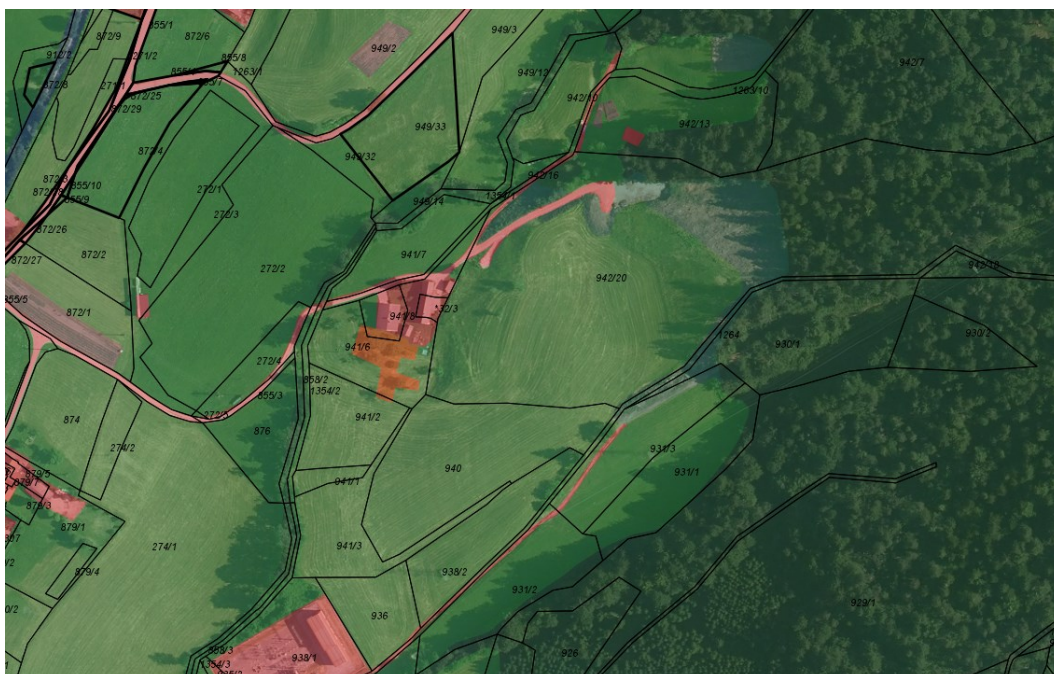
OPPN za preselitev kmetije Šubic se pripravi za del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022-Žirovski Vrh, v površini približno 1,8 ha, ki je v lasti investitorja. Zemljiška parcela je z OPN Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. in 37/12 – popr., 40/13, 79/13 – popr., 11/16 in 61/23) opredeljena z EUP OK52 in PNRP K1 – najboljša kmetijska zemljišča.

Območje OPPN leži na SV obrobju naselja Žiri, na travnatem pobočju z zaledjem gozda. Travnato pobočje je pretežno jugozahodne orientacije. Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd.



Slika 2: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora iz OPN Občine Žiri z obstoječo (orange) in predvideno (green) lokacijo kmetije. Vir: iObcina, februar 2024.

Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet trajnega travnika (ID 1300), drevin in grmičevja (ID 1500), neobdelabega kmetijskega zemljišča (ID 1600), gozda (ID 2000) ter pozidanega in sorodnega zemljišča (ID 3000; dostopna pot).



Slika 3: Dejanska raba na širšem območju predvidenega OPPN (rdeča = ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; oranžna = ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; rjava = ID 1100 – njive in vrtovi; svetlo zelena = ID 1300 – trajni travnik; srednje zelena = ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče; temno zelena = ID 2000 – gozd; modra = ID 7000 – voda). Vir: iObcina, februar 2024.

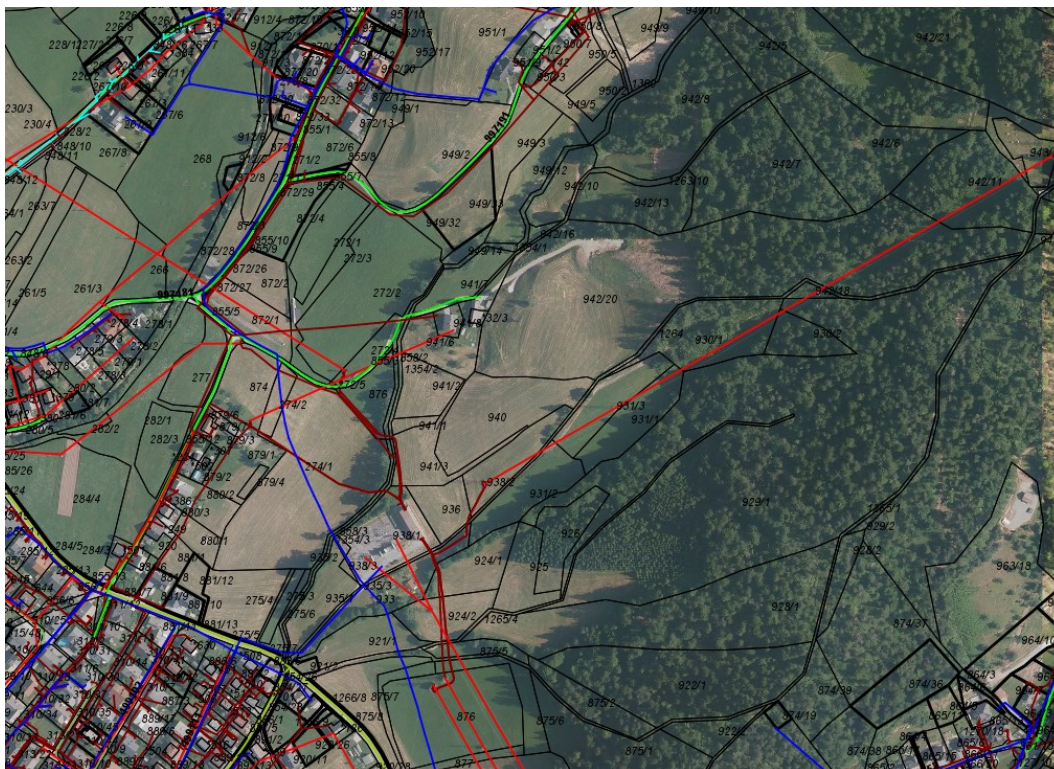
Območje OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.



## 2.2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje OPPN je dostopno po javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo. Na zahodni strani območja OPPN poteka elektroenergetski daljnovod, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje-mešani vod. Drugo komunalno in tehnično opremo bo investitor zagotavljal samooskrbno v sklopu tehnološkega procesa v skladu s 157. in 160. členom ZUreP-3 ter predpisi, ki urejajo varstvo okolja (nepropustna izvedba hleva, gnojišča, rezervoarja za gnojevko in gnojnico ipd.).



Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura na širšem območju predvidenega OPPN (zelena linija – javna pot; temno rdeča linija – elektroenergetsko omrežje; modra linija – vodovodno omrežje; svetlo rdeča linija – kanalizacijsko omrežje-mešani vod; svetlo modra linija – kanalizacijsko omrežje-padavinski vod; vijolična linija – kanalizacijsko omrežje-sanitarni vod). Vir: iObcina, februar 2024.

## 2.3 OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi, z robom sega na območje požarno ogroženih gozdov (3. stopnja).

Območje OPPN leži izven varovanih območji narave, območij kulturne dediščine in območij poplavne nevarnosti.

Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) je obravnavano območje (PNRP K1) razporejeno v IV. območje varstva pred hrupom.

