



ELABORAT POSEGOV NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
ZA POSTAVITEV KMETIJSKIH OBJEKTOV KMETIJE RIHTER

Koper, junij 2025

VSEBINA

1	UVOD	3
2	PREDSTAVITEV KMETIJSTVA V LOKALNI SKUPNOSTI	3
3	OPIS KMETIJE	3
4	LOKACIJA POSEGA	4
5	VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA	6
6	POVZETEK	8

1 UVOD

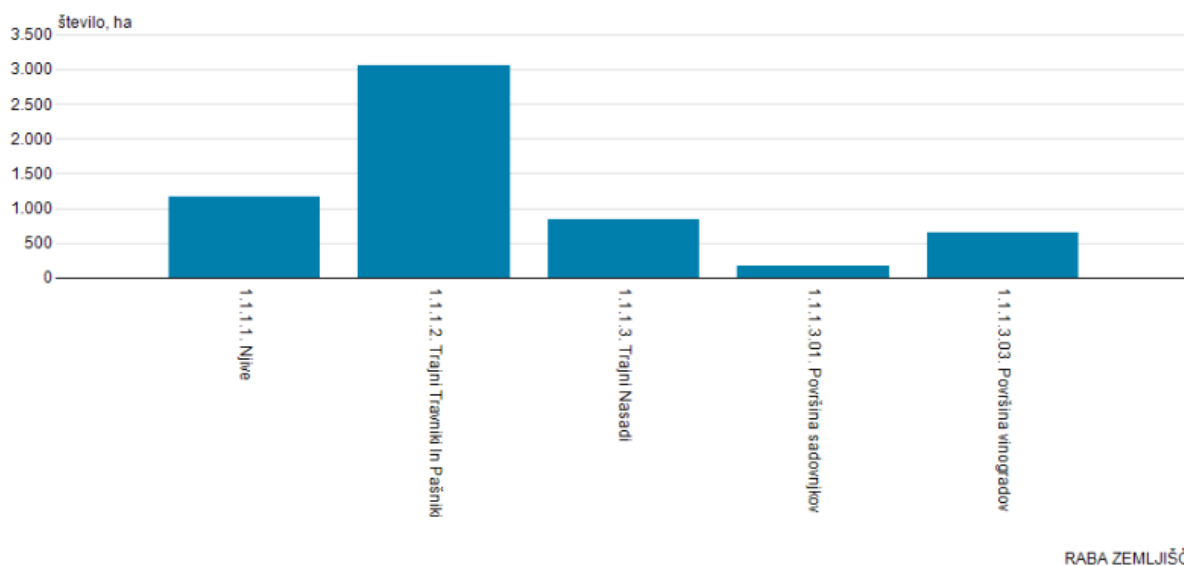
Elaborat posegov na kmetijska zemljišča je izdelan na osnovi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB-2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju: ZKZ), pobude lastnika kmetije za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za kmetijske objekte kmetije Rihter ter Pravilnika o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16).

2 PREDSTAVITEV KMETIJSTVA V LOKALNI SKUPNOSTI

Načrtovan poseg sega v občino Ajdovščina.

Kmetijska zemljišča v občini: 5.652 ha

V občini Ajdovščina je bilo leta 2020 registriranih 935 kmetijskih gospodarstev, katerih nosilci imajo naslov stalnega prebivališča v zadevani občini. Skupno obdelujejo 5.652 ha obdelovalnih površin (Vir: SURS).



Slika 1: Raba zemljišč po površini (vir: SURS)

Iz podatkov SURS za leto 2020 je razvidno, da v občini prevladujejo površine trajnih travnikov in pašnikov z 3.051 ha. Sledijo njivske površine in sicer z 1.170 ha.

3 OPIS KMETIJE

Kmetijsko gospodarstvo RIHTER, nosilec Peter Praček, KMG MID 100291612, obdeluje 52 ha njiv, 25 ha trajnih travnikov in 6 ha gozdov. Glavna dejavnost na kmetiji je govedoreja; reja krav za proizvodnjo mleka in mesa. Prihodek na kmetiji pridobivajo predvsem s prodajo mleka.

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

4 LOKACIJA POSEGA

Predlagana je postavitve kmetijskih objektov skupne površine do 4.500 m².

Gradnja objektov je predvidena na parcelah št. 2540 in 2542, obe k.o. 2379 Budanje.

- ❖ Poseg na parceli št. **2540 k.o. 2379 Budanje**, posega na območja najboljših kmetijskih zemljišč (K1). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 2540 k.o. 2379 Budanje znaša 78.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
matičnjak	100%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100%

(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

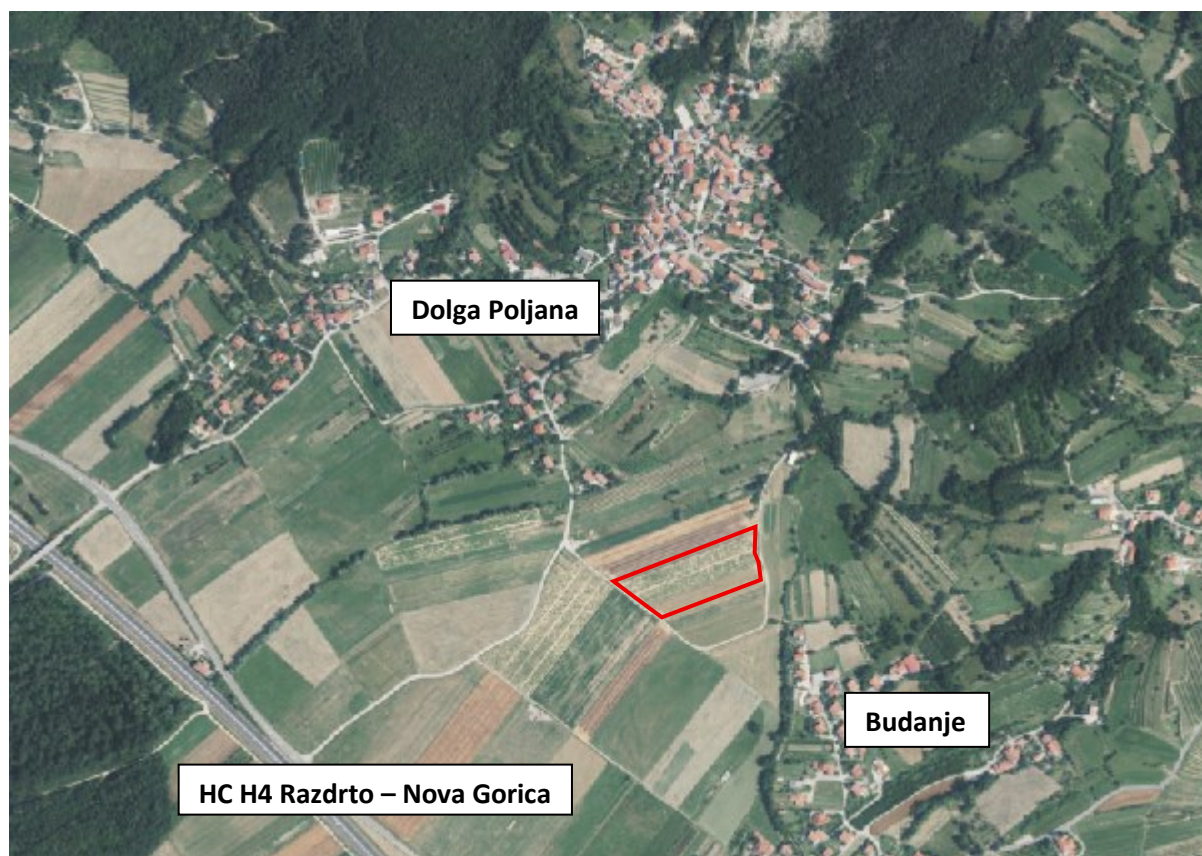
- ❖ Poseg na parceli št. **2542 k.o. 2379 Budanje**, posega na območja najboljših kmetijskih zemljišč (K1). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 2542 k.o. 2379 Budanje znaša 78.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100%

(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

Del območja, na katerem se načrtuje poseg, se nahaja na vzhodnem delu občina Ajdovščina, v Dolgi Poljani. Območje v naravi predstavljajo njive.

Lokacija na kateri je predvidena gradnja novih objektov je primerno odmaknjena od poselitvenega območja, na območje med dve vasi, Dolga Poljana in Budanje, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje. Najbližji stanovanjski objekt je od predvidenih kmetijskih objektov oddaljen 135 m zračne razdalje.



Slika 2: Prikaz lokacije posega v širšem prostoru (vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)



Slika 3: Lokacija posega (vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)



Slika 4: Nekategorizirana pot na J delu območja



Slika 5: Pogled proti vasi Budanje



Slika 6: Pogled proti vasi Dolga Poljana



Slika 7: Pogled proti vipavski hitri cesti na jugu

5 VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA

5.1 Kriteriji vrednotenja zemljišč

Za potrebe vrednotenja primernosti lokacije smo upoštevali naslednje kriterije, pri čemer smo upoštevali skupno oceno pri posameznem kriteriju.

KVALITETA ZEMLJIŠČA	PARAMETER	ŠTEVILO TOČK
Boniteta	Boniteta zemljišča manjša od 30	0
	Boniteta zemljišča od 30-49	1
	Boniteta zemljišča nad 50	2
	Boniteta zemljišča nad 60	3
Melioracije	Na zemljišču so bile v preteklosti izvedene melioracije.	1
	Zemljišče ni bilo meliorirano.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče se nahaja v kompleksu najboljših kmetijskih zemljišč.	1
	Zemljišče je posamična parcela oz. se nahaja v kompleksu obdelovalnih zemljišč.	0
Maksimalno število točk		5
Minimalno število točk		0
FUNKCIONALNOST ZEMLJIŠČA	PARAMETER	ŠTEVILO TOČK
	Gradnja poslabšuje ekonomsko osnovo kmetije.	3
	Gradnja ne vpliva bistveno na ekonomijo kmetije.	2

Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Gradnja izboljšuje ekonomsko osnovo kmetije.	1
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih kmetijskih zemljišč)	Gradnja omejuje dostop na preostala kmetijska zemljišča.	1
	Gradnja ne omejuje dostopa do preostalih kmetijskih zemljišč.	0
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno – tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Gradnja pozitivno vpliva na načrtovane stroške proizvodnje.	0
	Gradnja ima nevtralen vpliv na stroške proizvodnje.	1
	Gradnja negativno vpliva na načrtovane stroške proizvodnje.	2
Maksimalno število točk		6
Minimalno število točk		1

Ocena primernosti zemljišča glede na točkovanje:

Primerno zemljišče: 1-5 točk

Manj primerno zemljišče: 6-7 točk

Neprimerno zemljišče: 8-11 točk

5.2 Presoja primernosti lokacije

Pri presoji primernosti lokacije za postavitev kmetijskih objektov na parcelah št. 2540 in 2542, obe k.o. 2379 Budanje, smo upoštevali kriterije iz točke 5.1 ter vpliv posega na okolje, ekonomiko kmetije in strategijo razvoja občine Ajdovščina.

KVALITETA ZEMLJIŠČA	PARAMETER	ŠTEVILO TOČK
Boniteta	Boniteta zemljišča znaša 78.	3
Melioracije	Zemljišče ni bilo meliorirano.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče je posamična parcela v sklopu najboljših kmetijskih zemljišč.	1
Skupno število točk		4

FUNKCIONALNOST ZEMLJIŠČA	PARAMETER	ŠTEVILO TOČK
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Gradnja izboljšuje ekonomsko osnovo kmetije. Kmetija z gradnjo na omenjeni parceli pridobi nove površine.	1
Tehnološke omejitve (dostopnost do ostalih zemljišč)	Gradnja ne omejuje dostopa na preostala zemljišča.	0
Funkcionalnost lokacije iz proizvodno – tehnološkega vidika (stroški gradnje in proizvodnje)	Lokacija omogoča ustrezen manipulacijski prostor in dostopnost. Ocenjujemo, da je parcela primerna za gradnjo z vidika konfiguracije terena in optimalnosti stroškov gradnje.	0
Skupno število točk		1
SKUPAJ TOČK		1

Skupno število točk glede na kvaliteto in funkcionalnost zemljišča je 5, kar ga uvršča med lokacije primerne za gradnjo. Glede na lokacijo kmetije in zemljišča v lasti, v bližini gospodarskega kompleksa ni zemljišča z nižjo vrednostjo bonitete.

6 POVZETEK

V občini Ajdovščina 23,1% površine občine obsegajo kmetijska zemljišča. V registru kmetijskih gospodarstev je bilo v letu 2020 registriranih 935 kmetijskih gospodarstev.

Kmetija Rihter je ena večjih kmetij v občini Ajdovščina. Obdeluje 52 ha njiv, 25 ha trajnih travnikov in 6 ha gozdov. Glavna dejavnost na kmetiji je govedoreja; reja krav za proizvodnjo mleka in mesa. Prihodek na kmetiji pridobivajo predvsem s prodajo mleka.

S posegom načrtujejo novogradnjo hlevov s pripadajočimi objekti, za krave molznice ter teleta, z vso potrebno infrastrukturo, stavb za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije ter stavb za spravilo pridelka.

Po presoji primernosti lokacije glede na kvaliteto in funkcionalnost zemljišča ocenjujemo predmetno lokacijo kot primerno za preselitev kmetije.