



ELABORAT POSEGOV NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
ZA PRESELITEV KMETIJSKE DEJAVNOSTI IZ VASI GOJAČE

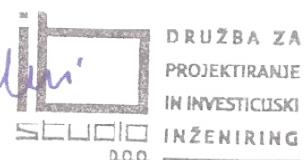
Koper, januar 2025

ELABORAT POSEGOV NA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ZA PRESELITEV KMETIJSKE DEJAVNOSTI IZ VASI GOJAČE

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



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



Odgovorni prostorski načrtovalec: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A



Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Št. elaborata: 33-1/24

Kraj in datum: Koper, januar 2025

VSEBINA

1	UVOD	4
2	PREDSTAVITEV KMETIJSTVA V LOKALNI SKUPNOSTI	4
3	OPIS KMETIJE	4
4	LOKACIJA POSEGA.....	5
5	VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA	9
6	POVZETEK	10

1 UVOD

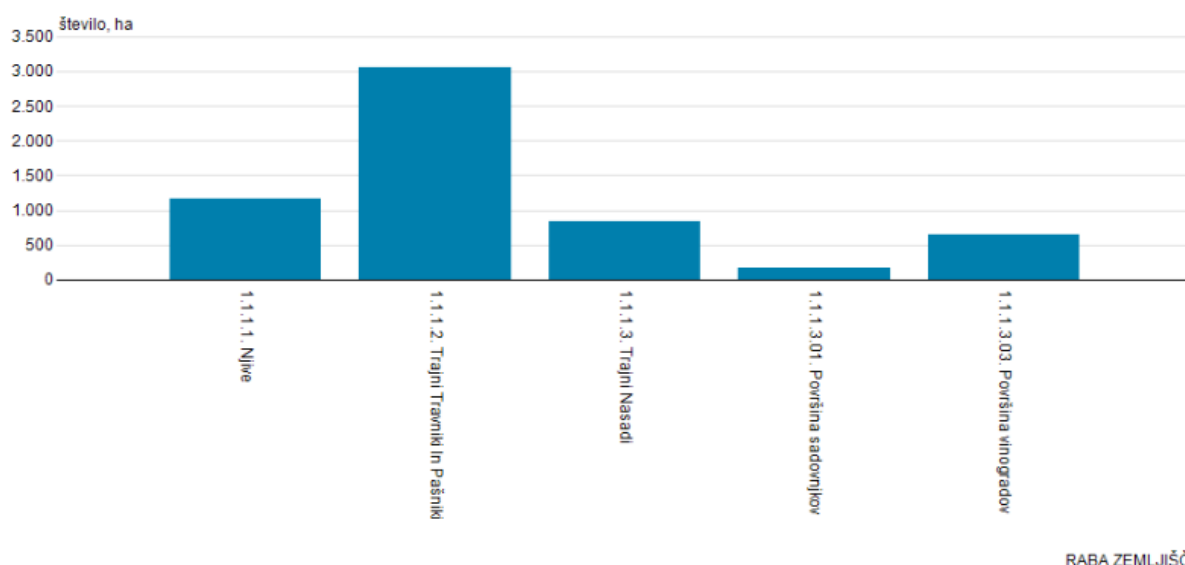
Elaborat posegov na kmetijska zemljišča je izdelan na osnovi 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB-2, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju: ZKZ), pobude lastnika kmetije za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe za preselitev kmetijske dejavnosti iz vasi Gojače 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 Ličen Roberta, KMG MID 100180558, obdeluje 2,64 ha njiv, 0,02 ha sadovnjakov, 0,47 ha vinogradov in 1,93 ha pašnikov. Glavna dejavnost na kmetiji sta reja bikov pitancev (letno redijo po 186 pitancev starih do dveh let) in vinogradništvo. Prihodek na kmetiji pridobivajo predvsem s prodajo mesa bikov pitancev.

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

4 LOKACIJA POSEGA

Predlagana je preselitev kmetije z ureditvijo območja za gradnjo hlevov s pripadajočimi objekti za predvidoma 100 krav dojlj ter 60 plemenskih prašičev, z vso potrebno infrastrukturo, velikosti 8.000 m².

Gradnja objektov je predvidena na parceli št. 2492/1 k.o. 2384 Črniče.

- ❖ Poseg na delu parcele št. **2492/1 k.o. 2384 Črniče**, posega na območja kmetijskih zemljišč, območja predvidena za vzpostavitev zemljišč (K2g). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 2492/1 k.o. 2384 Črniče znaša 26.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča	53,1%
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	46,9%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	88,5%
gozdna zemljišča	11,5%

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

Predvidena ureditev obsega tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura in sicer parcele 2543/1, 1402, 2542/1, vse k.o. 2384 Črniče ter 1172 in 1481, obe k.o. 2385 Gojače.

- ❖ Poseg na delu parcele št. **1481 k.o. 2385 Gojače**, posega na druga kmetijska zemljišča (K2). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 1481 k.o. 2385 Gojače znaša 26.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	58,5%
gozdna zemljišča	41,5%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	76,5%
površine cest	0,1%
gozdna zemljišča	23,4%

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

- ❖ Poseg na delu parcele št. **2543/1 k.o. 2384 Črniče**, posega na druga kmetijska zemljišča (K2). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 2543/1 k.o. 2384 Črniče znaša 26.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	59,5%
gozdna zemljišča	40,5%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	76,9%
površine cest	0,1%

gozdna zemljišča

23%

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

- ❖ Poseg na delu parcele št. **2542/1 k.o. 2384 Črniče**, posega na druga kmetijska zemljišča (K2). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 2542/1 k.o. 2384 Črniče znaša 50.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
vodna zemljišča	8,6%
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	65,1%
gozdna zemljišča	26,3%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljše kmetijska zemljišča	49,1%
druga kmetijska zemljišča	23,4%
gozdna zemljišča	27,5%

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

- ❖ Poseg na delu parcele št. **1402 k.o. 2384 Črniče**, posega na druga kmetijska zemljišča (K2). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 1402 k.o. 2384 Črniče znaša 26.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	50,5%
gozdna zemljišča	36,2%
nedoločena raba	13,3%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	33,8%
površine cest	1,4%
gozdna zemljišča	64,8%

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

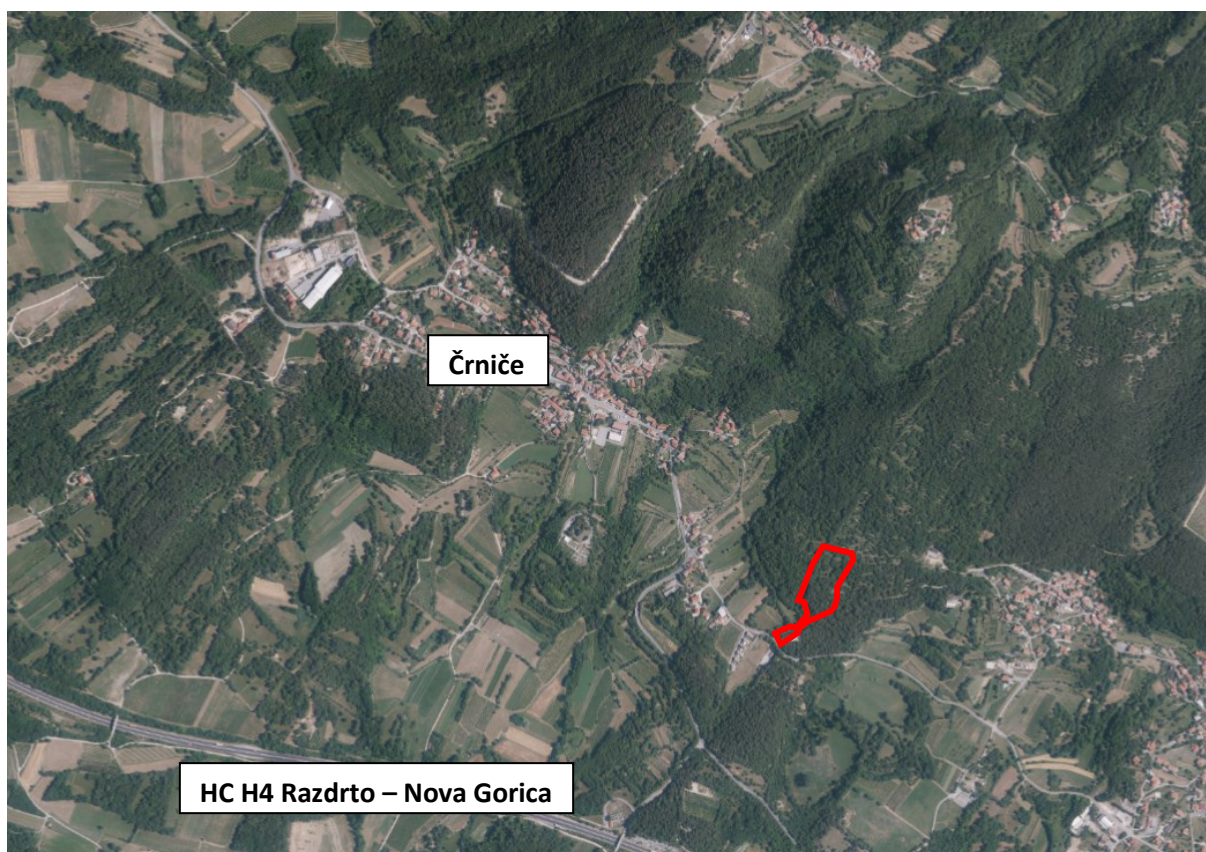
- ❖ Poseg na delu parcele št. **1172 k.o. 2385 Gojače**, posega na druga kmetijska zemljišča (K2). Bonitetna ocena kmetijskega zemljišča s parcelno številko 1172 k.o. 2385 Gojače znaša 27.

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	44,3%
gozdna zemljišča	51,5%
nedoločena raba	4,2%
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	52,5%
površine cest	0,1%
gozdna zemljišča	47,4%

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

Del območja, na katerem se načrtuje poseg, se nahaja na zahodnem delu občine Ajdovščina, v naselju Črniče. Po podatkih dostopnih na portalu eProstor in situacije v naravi je na omenjenem delu območje zaraščeno, dostop pa omogočen preko makadamske ceste.

Lokacija na kateri je predvidena gradnja novih objektov je primerno odmaknjena od poselitvenega območja, na območje med naselji Črniče in Malovše v odprto krajino, kar zagotavlja manj vplivov na bivalno okolje. Najbližji stanovanjski objekt je od predvidene kmetije oddaljen 200 m zračne razdalje.



Slika 2: Prikaz naselja Črniče in lokacije posega (vir: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)



Slika 3: Lokacija posega (vir: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)



Slika 4: Nekategorizirana pot na J delu območja



Slika 5: Del območja, kjer je predvidena nova dostopna pot



Slika 6: Pogled na območje, kjer so predvideni objekti - hlev

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
Funkcionalnost zemljišča (vpliv zmanjšanja kmetijskih površin na kmetijo)	Gradnja poslabšuje ekonomsko osnovo kmetije.	3
	Gradnja ne vpliva bistveno na ekonomijo kmetije.	2
	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

- a) Pri presoji primernosti lokacije za preselitev kmetije na del parcele št. 2492/1 k.o. 2384 Črniče 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 26.	0
Melioracije	Zemljišče ni bilo meliorirano.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišče je del posamične parcele, ki je trenutno zaraščena.	0
Skupno število točk		0

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.	1
Skupno število točk		2
SKUPAJ TOČK		2

Skupno število točk glede na kvaliteto in funkcionalnost zemljišča je 2, 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.

b) Pri presoji primernosti lokacije za izgradnjo komunalne infrastrukture, potrebne za preselitev kmetije, na delu parcel št. 2543/1, 1402, 2542/1, vse k.o. 2384 Črniče ter 1172 in 1481, obe k.o. 2385 Gojače, smo upoštevali kriterije iz točke 5.1 glede kvalitete zemljišč ter vpliv posega na okolje in strategijo razvoja občine Ajdovščina.

KVALITETA ZEMLJIŠČA	PARAMETER	ŠTEVILO TOČK
Boniteta	Boniteta zemljišč znaša 26 oz. 27. Parcela št. 2542/1 k.o. Črniče ima 50 bonitetnih točk, vendar je v območje zajetih le 4,5% parcele, kar je zanemarljivo.	0
Melioracije	Zemljišča niso bila meliorirana.	0
Kompleks zemljišč	Zemljišča so del posamičnih parcel, ki so trenutno zaraščene oz. v naravi predstavljajo makadamsko pot.	0
Skupno število točk		0

Skupno število točk glede na kvaliteto zemljišča je 0, kar ga uvršča med lokacije primerne za gradnjo.

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 Ličen je ena največjih kmetij v občini Ajdovščina. Obdeluje 2,64 ha njiv, 0,02 ha sadovnjakov, 0,47 ha vinogradov in 1,93 ha pašnikov. Glavna dejavnost na kmetiji sta reja bikov pitancev in vinogradništvo. Prihodek na kmetiji pridobivajo predvsem s prodajo mesa bikov pitancev.

S posegom načrtujejo novogradnjo hlevov s pripadajočimi objekti in klavnico, za predvidoma 100 krav dojilj ter 60 plemenskih prašičev, z vso potrebno infrastrukturo. Predvidena ureditev obsega tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

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