

## POBUDA ZA SD OPN ŠENTRUPERT OBRAZLOŽITEV VSEBINE IN POSTOPKA

Investitor (fizična oseba) želi na območju naselja Okrog razviti turistično dejavnost v povezavi z vinogradništvom in nudenjem lokalnih pridelkov. Na parceli 517/14, k.o. 1400-Straža, na stavbnem zemljišču v EUP OKR-25 VIN z namensko rabo Av – površine razpršene poselitve za zidanice in vinske kleti že stoji zidanica. Na območju, ki obsega zemljišče s parc. št. 517/1, 517/14 in 517/16, vse k.o. 1400-Straža, se načrtuje gradnja glamping hišic z dodatno ponudbo (bar s teraso, hišice s savnami in vročimi kopelmi, centralni objekt) in ureditev pripadajočih zunanjih površin (kopalni ribnik, poti, dvorišče, oporni zid, parkirišče, dovozna pot). Oblikovanje objektov bo prilagojeno vinogradniški kulturni krajini in uveljavljenim merilom za načrtovanje tovrstnih objektov v Občini Šentrupert.

Dovoz je zagotovljen z javne poti Škrljevo – Okrog (JP 927641), lokacija je infrastrukturno opremljena (vodovod, elektrika, elektronske komunikacije).

Večji del zemljišča, kjer se načrtuje razvoj turistične dejavnosti na površinah razpršene poselitve, ni stavbno zemljišče, zato je potrebna sprememba namenske rabe v OPN.

### PREDLOG SPREMEMBE

Predmet pobude sprememb in dopolnitev OPN Občine Šentrupert (v nadaljevanju kot SD OPN, predvidoma bodo to sedme spremembe in dopolnitve OPN) je sprememba dela kmetijskega zemljišča z oznako OKR-25 VIN K2 v stavbno zemljišče z namensko rabo Abt (površine razpršene poselitve za turizem) na parc. št. 517/1, 517/14, 517/16, vse k.o. 1400-Straža. Poleg tega se veljavno stavbno zemljišče z namensko rabo Av na predmetnem območju vključi v novo načrtovano stavbno zemljišče.

Ker investitor zaradi načrtovane investicije ne more čakati na sprejem sprememb in dopolnitev OPN Šentrupert za celotno območje občine, v katerem se bodo določala poselitvena območja in območja za dolgoročni razvoj naselij ter trajno varovana kmetijska zemljišča, predlaga Občini Šentrupert izdelavo samostojnega postopka sprememb in dopolnitev OPN po 118. – 124. čl. Zakona o urejanju prostora 3 (ULRS, št. 199/21; v nadaljevanju kot ZUreP-3). K izvedbi tehnične posodobitve pa je Občina Šentrupert že pristopila (sklep o pripravi tehnične posodobitve, Ur. glasilo e-občina, 36/2022).

Investitor je tudi seznanjen z določili 3.eb člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju kot ZKZ) glede izpolnjevanja pogoja primerljive površine in kakovosti kmetijskih zemljišč, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe kmetijskega zemljišča v stavbno.

Za pripravo SD OPN je investitor pooblastil podjetje URBI d.o.o., ki bo na njegove stroške izdelalo prostorski akt.



*Izsek iz OPN Šentrupert in obravnavano območje (vir: OPN Šentrupert).*

## POSTOPEK SD OPN

Projekt priprave SD OPN bo obsegal izvedbo naslednjih del, aktivnosti in postopkov, ki jih po pooblastilu investitorja in občine izvede URBI, razen za postopke, za katere je pristojna občina in so **odebeljeni**:

1. Pridobitev mnenja ZRSVN in MOPE o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje (CPVO).
2. Priprava sklepa o začetku priprave SD OPN (**objavi občina**).
3. Izdelava osnutka SD OPN, ki vključuje tudi:
  - vključevanje javnosti (javni posvet ali drug način vključitve javnosti);
  - po potrebi sodelovanje v morebitnem postopku CPVO;
  - po potrebi posvet z nosilci urejanja prostora (NUP) za usklajevanje interesov.
4. Objava osnutka SD OPN (in okoljskega poročila, če je zahtevano) in pridobitev mnenja NUP (ter mnenja o ustreznosti okoljskega poročila, če je zahtevano).
5. Izdelava dopolnjenega osnutka SD OPN in javna objava.
6. Javna objava (**organizira občina**), ki vključuje tudi:
  - tisk gradiva za javno objavo,
  - javno naznanilo (**objavi občina**),
  - udeležbo na javni obravnavi,
  - zapisnik o javni obravnavi in prejetih pripombah po zaključku javne objave (**občina**),
  - izdelava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti,
  - sprejem oz. potrditev stališč (**župan ali občinski svet**).
7. Izdelava predloga SD OPN, ki vključuje tudi:
  - poziv NUP za izdajo 2. mnenja,
  - morebitno usklajevanje z NUP.
8. Izdelava gradiva za sprejem SD OPN, ki vključuje tudi:
  - udeležbo na seji občinskega sveta.
9. Izdelava končnega elaborata SD OPN, ki vključuje tudi:
  - priprava in pošiljanje podatkov občini za objavo na prostorskem informacijskem portalu in uradnem glasilu (**objavi občina**),
  - tisk in vezava gradiva.

## ČASOVNI POTEK IZVEDBE SD OPN

Izvajanje projekta je sestavljeno iz več faz dela. Nekatere faze dela so odvisne od nosilcev urejanja prostora (pridobitev mnenj, odločba o CPVO), drugih izvajalcev ali postopkov (razgrnitev, usklajevanje).

Okvirni roki za pripravo posameznih faz so:

1. pridobitev mnenj ZRSVN in MOPE o izvedbi CPVO	zakonski rok 60 dni
2. sklep o pričetku postopka	15 dni po prejemu mnenj o CPVO
3. izdelava osnutka	75 dni po objavi sklepa
4. pridobitev 1. mnenja NUP	zakonski rok 30 dni
5. izdelava dopolnjenega osnutka	60 dni po uskladitvi s 1. mnenjem vseh NUP
6. javna objava dopolnjenega osnutka	zakonski rok min. 30 dni
• izdelava strokovnih stališč do pripomb javnosti (izvajalec)	60 dni po prejetih pripombah iz razgrnitve
• potrditev stališč do pripomb javnosti (župan)	
7. izdelava predloga in pridobitev 2. mnenja NUP	60 dni po potrditvi stališč zakonski rok 30 dni
8. izdelava usklajenega predloga in obravnava na seji OS	45 dni po prejetju 2. mnenj vseh NUP
9. objava odloka v uradnem glasilu in izdelava končnega elaborata sprejetega akta	15 dni po objavi v uradnem glasilu

## PRAVNI IN VARSTVENI REŽIMI

VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Območje načrtovanih sprememb je po dejanski rabi MKGP pozidano in sorodno zemljišče (id 3000), kjer sta dovozna pot in zidanica, na vzhodnem delu območja je gozd (id 2000), jugozahodni del je trajni travnik (id 1300) ter drevesa in grmičevje (id 1500), preostali del pa so kmetijska zemljišča v zaraščanju (id 1410). Boniteta vseh predmetnih zemljišč je 31.

Strokovna podlaga s področja kmetijstva za Občino Šentrupert ni izdelana. Glede na kriterij za določitev trajno varovanih kmetijskih zemljišč iz ZKZ v 3.c čl. kmetijska zemljišča, ki so predmet spremembe, ne bodo evidentirana kot trajno varovana kmetijska zemljišča, saj imajo boniteto nižjo od 35, nagib terena je večji od 11 %, ni trajnih nasadov. Predlagana sprememba nam. rabe se v skladu s 3.d členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) in v skladu s splošnimi usmeritvami iz Smernic s področja varstva kmetijskih zemljišč za pripravo občinskih prostorskih načrtov (št. dokumenta: 3502-56/2022/11, z dne 12. 7. 2023) načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet na območju ostalih kmetijskih zemljišč. Predmetnega posega ni možno načrtovati na nekmetijski namenski rabi, ker je načrtovana turistična dejavnost vezana na vinogradniško območje naselja Okrog, kjer po veljavnem OPN Šentrupert ni stavbnega zemljišča z namensko rabo Abt - površine razpršene poselitve za turizem. Skladnost načrtovanega posega bo izkazana v fazi osnutka SD OPN v elaboratu posegov na kmetijska zemljišča.

GOZDOVI: /

VARSTVO NARAVE: /

KULturna DEDIŠČINA: /

VARSTVO VODA:

Erozijsko območje, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Načrtovana sprememba namenske rabe je možna ob upoštevanju 129. čl. OPN Šentrupert, ki določa prepovedane posege na erozijskem območju.

## UTEMELJENOST POBUDE

**Predlagane spremembe so skladne s cilji in usmeritvami Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/2023), kot sledi:**

### 3. CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE

#### 3.3 C3 – ZAGOTOVITI KAKOVOST ŽIVLJENJA NA URBANIH IN PODEŽELSKIH OBMOČJIH

(3) Mesta se bodo preoblikovala v prostore interakcij, inovacij, kulture in skupnostne povezanosti, kjer se funkcionalno prepletajo prostori bivanja, dela in prostega časa v navezavi na okolico in krajino. Mesta in druga naselja bodo dobro upravljana, razvijajo se v smeri pametnih mest. Povečana skrb bo namenjena zagotavljanju stanovanjske dostopnosti, učinkovite komunalne opremljenosti in na krožnih načelih utemeljenemu upravljanju virov. Povečali bomo kompaktnost mest in drugih naselij, pri čemer bo pozornost usmerjena k primernim oblikam zgoščanja ter ohranjanju zelenih površin in raščenih tal kot pomembnih blažilcev vplivov podnebnih sprememb, zlasti za zmanjševanje učinkov toplotnih otokov, uravnavanje odтока padavinske vode, blaženje vplivov hrupa in za preskrbo s svežim zrakom. Posebna pozornost bo namenjena zagotavljanju mirnih con v naseljih in zmanjševanju nočne osvetljenosti javnih površin ter stanovanjskih stavb. Uveljavili in izboljšali bomo trajnostno mobilnost kot osnovni koncept udobne, učinkovite, zdrave in okolju prijazne dostopnosti v mestih in drugih naseljih. Mesta so veliki porabniki energije in naravnih virov, zato bomo potrebe uravnotežili z uvajanjem rešitev krožnega gospodarjenja ter jih vpeli v celovito preno vo in

trajnostno gradnjo, tako na ravni stavb kot na ravni mestnih predelov in sosesk. Varnost naselij pred poplavami bomo zagotovili z umikanjem poselitve s poplavnih območij, ohranjanjem ali vzpostavljanjem večfunkcionalnih razlivnih območij v okviru regionalnih in lokalnih zelenih sistemov ter z ukrepi za zmanjševanje poplavne ogroženosti, kjer je to racionalno. Večji privlačnosti mest in drugih naselij bodo kakovostno prispevale celostne preno ve ter kvalitetno zasnovane urbanistične rešitve in arhitekturne zasnove, ki bodo upoštevale tudi kakovostno stavbno, arhitekturno in kulturno dediščino, kakovostno oblikovane in vzdrževane javne grajene in zelene površine v povezavi z zelenimi sistemi ter v življenje skupnosti dobro vključena kulturna dediščina in javno dostopni deli stavb. **Podeželska naselja bodo v procesu prestrukturiranja opredelila in uskladila potrebe po bivanju, komunalni in informacijsko-komunikacijski opremljenosti ter opremljenosti z infrastrukturo elektronskih komunikacij, razvoju primarnih dejavnosti in z njimi povezanih dopolnilnih dejavnosti ter drugih gospodarskih dejavnosti, pomembnih za krepitev lokalne zaposlenosti. Ohranjanje tradicije in kulturne dediščine ter vpetost podeželskih naselij v mozaik kulturne in naravne krajine bosta okrepila privlačnost podeželja kot destinacije, zanimive za razvoj podeželskih turističnih in športnih programov.**

### 5. STRATEŠKE USMERITVE PROSTORSKEGA RAZVOJA

#### 5.1 SPLOŠNE USMERITVE

##### 5.1.1 UREJANJE IN RAZVOJ NASELIJ

(13) V podeželskih naseljih, v katerih se razvija turizem,

se vzdržuje in ustvarja oblikovna prepoznavnost – ohranja se tradicionalna sestava ter izboljšujejo infrastruktura in storitve trajnostne mobilnosti. **Pri modernizaciji kmetijske dejavnosti se posebna pozornost namenja dopolnjevanju kmetijske in**

**turistične dejavnosti, tako da se vnaprej preprečijo morebitni spori ter se kmetijski proizvodi vključujejo v turistično ponudbo.** Lokalna skupnost v skladu z usmeritvami iz strategije in regionalnih prostorskih planov opredeli podeželska naselja, kjer je mogoč razvoj turizma v povezavi s primarnimi dejavnostmi ter glede na kulturno dediščino, biotsko raznovrstnost in krajino.

### 5.3 USMERITVE ZA RAZVOJ PODEŽELJA

(4) Zagotavlja se ustrežna raven prometne povezanosti naselij na podeželju s središči policentričnega urbanega sistema in izboljšuje dostopnost s trajnostno mobilnostjo. Na podeželju se zagotavlja polna pokritost s sodobno informacijsko-komunikacijsko infrastrukturo in infrastrukturo elektronskih komunikacij, s čimer se prebivalcem omogoča enaka dostopnost interneta, omogoča izpolnjevanje pogojev za delo na domu, razvoj storitev za oskrbo podeželja ter podpora gospodarskim dejavnostim na podeželju. Zagotavlja se dobro povezanost do vozlišč javnega potniškega prometa in omogočanje večmodalnih potovanj. **Poleg krepitve kmetijstva in gozdarstva se na podeželju zagotavljajo ustrezne razmere tudi za druge gospodarske aktivnosti, s čimer se krepi lokalna zaposlenost in zmanjšujejo potrebe po dnevnih migracijah aktivnega prebivalstva v zaposlitvena središča.** Za krepitev gospodarske

dejavnosti na podeželju se podpirajo predvsem ukrepi in dejavnosti, s katerimi se trajnostno uporabi endogene potencialne območja.

#### 5.3.1 UREJANJE IN RAZVOJ PODEŽELSKIH NASELIJ, VASI IN KRAJINE

(2) Spodbuja se diverzifikacija gospodarskih dejavnosti v povezavi s kmetijstvom in gozdarstvom, omogočajo mikro, malo in srednje veliko podjetništvo ter zagotavlja ustrežna raven prometne povezanosti in dostopnosti. Pri urejanju podeželskih naselij in vasi se upoštevajo razvojni trendi, naravne in ustvarjene danosti prostora, razvojne trende, usmerjene v modernizacijo kmetijstva, gozdarstva, rabo naravnih virov in novih dejavnosti, ki gradijo na primerjalnih prednostih območij ter so povezane s primarno rabo prostora. **Poleg kmetijstva in gozdarstva so na podeželju, zlasti v bližini središč, prisotne tudi sekundarne in terciarne dejavnosti, kot so turizem, tehnološko napredna industrija, storitve, logistični centri.** Nove dejavnosti na podeželju morajo prispevati k večfunkcionalnosti prostora, zmanjševanju ranljivosti in ogroženosti prostorskih struktur ter prebivalstva, izboljševanju stanja okolja in kakovosti življenja prebivalcev, večjemu vključevanju kulturne dediščine v življenje podeželskih skupnosti ter k ohranjanju prepoznavnosti naselij in krajine.

### **Predlagane spremembe OPN so skladne z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10), kot sledi:**

#### 33. člen (druga ureditvena območja)

(1) Zunaj ureditvenega območja naselja se kot drugo ureditveno območje načrtujejo območja prostorskih ureditev, ki niso namenjena stalnemu bivanju in ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v naselju, ter so namenjena za:

- postavitve gospodarske javne infrastrukture;
- splošno rabo;
- izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine

ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;

- družbene dejavnosti, izobraževanje, umetnost in znanost;
- **turizem, šport in rekreacijo;**
- izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja;
- obrambo;
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- izvajanje drugih dejavnosti.

Načrtovana sprememba je v skladu s peto alinejo (1) odstavka 33. člena ZUreP-3, saj se izven ureditvenega območja naselja načrtuje turistično dejavnost v povezavi z vinogradništvom in nudenjem lokalnih pridelkov. Take turistične dejavnosti zaradi prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v naselju.

### **Predlagane spremembe OPN so skladne s strateškim delom OPN Občine Šentrupert, kot sledi:**

#### 2.1.2. Razvojne potrebe v občini ter razvojne potrebe države in regije

#### 7. člen

Lokalni razvojni interesi so:

- **določitev novih stavbnih zemljišč za krajevne razvojne potrebe v drugih naseljih,**

Načrtovana sprememba je v skladu s četrto alinejo lokalnih razvojnih interesov Občine Šentrupert iz 7. člena OPN glede določitve novih stavbnih zemljišč za krajevne razvojne potrebe v drugih naseljih, saj je novo stavbno zemljišče namenjeno razvoju turistične dejavnosti na vinogradniškem območju, kar ima pozitiven učinek na razvoj naselja Okrog.

#### 2.1.4. Cilji skladnega prostorskega razvoja občine

##### 9. člen

Pomembnejši skupni interesi in cilji prostorskega razvoja Občine Šentrupert so:

6. zagotavljanje površin ter drugih pogojev za **turistični razvoj**, športa in rekreacije ter z njimi povezanih spremljajočih dejavnosti,

Načrtovana sprememba je v skladu s 6. točko pomembnejših skupnih interesov in ciljev prostorskega razvoja Občine Šentrupert iz 9. člena OPN, saj se z načrtovanim stavbnim zemljiščem zagotavlja površino za turistični razvoj.

#### 2.2. ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE (grafični prikaz na karti 0-01)

##### 2.2.1. Omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij

##### 10. člen

Omrežje naselij v Občini Šentrupert tvorijo funkcijski tipi naselij:

3. druga naselja: podeželska, vaška naselja s pretežno kmetijsko oz. gozdarsko dejavnostjo v okviru kmečkih gospodarstev. Druga naselja so: Bistrica, Brinje,

Dolenje Jesenice, Draga pri Šentrupertu, Gorenje Jesenice, Hom, Hrastno, Kamnje, Mali Cirknik pri Šentjanžu, **Okrog**, Rakovnik pri Šentrupertu, Ravnik, Roženberk, Straža, Škrljevo, Trstenik, Vesela gora, Vrh, Zabukovje, Zaloka, Kostanjevica, Ravne nad Šentrupertom. Druga naselja v občini se predvsem notranje razvijajo in dopolnjujejo za potrebe lokalnega prebivalstva. **Razvija se predvsem dopolnilne dejavnosti in storitve ter krepi naselja v smislu kakovosti.**

Naselje Okrog ima po 10. členu OPN v omrežju naselij vlogo drugega naselja. V Okrogu se med drugim razvija tudi storitvene dejavnosti.

##### 2.4.3. Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih

##### 25. člen

V drugih vaških naseljih se še nadalje ohranja značilen

preplet kmetij, bivanja, storitev in drugih dejavnosti, **dejavnosti turizma** ter drugih dopolnilnih dejavnosti.

Načrtovana sprememba je v skladu z usmeritvami za razvoj dejavnosti po naseljih iz 25. člena OPN glede dejavnosti v drugih vaških naseljih, saj se z načrtovano turistično dejavnostjo ohranja značilen preplet dejavnosti v naselju Okrog.

##### 2.4.4. Usmeritve za sanacijo in prenovu razpršene poselitve

##### 26. člen

Sanacijo območij razpršene poselitve vinogradniških območij bo občina izvajala predvsem na področju komunalnega opremljanja in na izboljševanju prometnega omrežja.

**Vinogradniška območja so namenjena primarni rabi in spremljajočim oz. pomožnim objektom za kmetijstvo (zidanice, vinske kleti) ter turizmu.** V teh območjih naj se ne bi povečevale obremenitve okolja in prostora, nadalje naj se vzdržuje redka poseljenost in velik delež zelenih površin.

Načrtovana sprememba je v skladu z usmeritvami za sanacijo in prenovu razpršene poselitve, določenimi v 26. členu OPN, saj so vinogradniška območja namenjena tudi turizmu.

#### 2.5. USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI (grafični prikaz na karti 0-04)

##### 2.5.1. Usmeritve za razvojna območja za posamezne dejavnosti, ki so vezane na naravne vire

##### 30. člen

**Turizem: za turistične namene se razvijajo tudi vinogradniška območja v občini v naseljih** Draga pri Šentrupertu, Hom, Hrastno, Kamnje, Mali Cirknik pri Šentrupertu, **Okrog**, Ravnik, Ravne nad Šentrupertom, Vesela Gora, Zabukovje in Zaloka.

Načrtovana sprememba je v skladu z usmeritvami za razvojna območja turizma, določenimi v 30. členu OPN, saj se za turistične namene razvija tudi naselje Okrog, ki je del vinogradniška območja.

Pripravila: Katarina Dalla Valle  
V Ljubljani, 4. 08. 2023

direktorica  
Barbara Dalla Valle

