

## A POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Priprava OPPN se je začela na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Miklavž-2 na Gorjancih. (Uradni vestnik Občine Šentjernej, 7/13)

Osnutek dokumenta je bil pripravljen v decembru 2014 in je bil poslan pristojnim nosilcem urejanja prostora v pridobitev smernic. Za postopek priprave OPPN je bila izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35409-113/2015/8 z dne 9.11.2015, iz katere izhaja, da ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO).

Na podlagi pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora je bil izdelan dopolnjen osnutek akta, ki je posredovan v 30 dnevno javno razgrnitev. V okviru javne razgrnitve bo izvedena tudi javna obravnava akta. Prejete pripombe na javno razgrnjen OPPN bodo obravnavane in bodo do njih sprejeta stališča do pripomb.

## B NAMEN PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA, OCENA STANJA IN PRAVNA PODLAGA

Občina Šentjernej je sprejela Sklep o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Miklavž-2 na Gorjancih. je na pobudo lastnikov lovskega doma na Gorjancih

Lovsko društvo Orehovica, Cerov log 151, p. Šentjernej je kot lastnik lovskega doma na Gorjancih pobudnik za izdelavo OPPN-ja, z namenom zagotovitve prostorskih pogojev za načrtovane ureditve na območju lovskega doma z rešitvami za razvoj obstoječih objektov s spremljajočimi programi in zunanjih površin ter drugih ureditev potrebnih za normalno obratovanje lovskega doma.

Območje urejanja z OPPN je pozidano z obstoječima objektoma (lovski dom, sanitarije z drvarnico) z utrjenim dvoriščem, klopami in lesenim plotom. Razvojno naravnana rešitev pozidave območja je bila optimalna za lastnika zemljišča, vendar razvojno naravnana ureditev ureditvenega območja z novimi posegi v okolje zaradi občutljivosti območja z vidika ohranjanja naravnih vrednot v območju lovskega doma ni bila sprejemljiva. Z vidika varovanja naravnih vrednot novi posegi niso sprejemljivi, dovoljuje se le legalizacija obstoječih že izvedenih posegov kar je predmet tega OPPN. Končni cilj priprave OPPN je zagotovitev prostorskega akta, ki bo zagotavljal pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj za legalizacijo obstoječih stavb in obstoječih ureditev ter pravno podlago za pridobitev upravnih dovoljenj za druge prostorske in gradbene posege, dovoljene s tem OPPN, po izvedeni legalizaciji.

V odloku o Občinskem prostorskem načrtu občine Šentjernej (Uradni vestnik Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 04/2010 in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šentjernej, Uradni vestnik Uradni vestnik Občine Šentjernej št. 05/2013 – v nadaljevanju OPN) je obravnavano območje stavbno zemljišče, opredeljeno s

podrobno namensko rabo CD (druga območja centralnih dejavnosti) in enoto urejanja prostora CEL10-V2, oppn in je namenjeno za pozidavo z objekti: družbene infrastrukture, poslovno stanovanjske stavbe, poslovne stavbe, objekt za obrt, kapela, poslovilna stavba in ostali spremljajoči objekti ter nezahtevni in enostavni objekti. Glede dejavnosti po so dovoljene: I Gostinstvo: 55.20 Dejavnost počitniških domov in podobnih nastanitvenih obratov za kratkotrajno bivanje, S Druge dejavnosti: 94 Dejavnost članskih organizacij. OPPN Miklavž – 2 na Gorjancih predstavlja le del območja v EUP CEL10-V2, oppn, za preostali del je že bil sprejet OPPN Miklavž – 1 na Gorjancih.

## C OBRAZLOŽITEV KLJUČNIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA

### Območje urejanja:

Območje urejanja OPPN obsega zemljiško parcelo parc. 3590/25 k.o. Vrhpolje. Območje OPPN meri 1221 m<sup>2</sup> in je prikazano v grafičnem delu OPPN.

### Območje urejanja

OPPN se nahaja v zelo občutljivem in varovanem območju naravnih vrednot in spada v ekološko pomembno območje Gorjanci (koda 614000), posebno ohranitveno območje Gorjanci-Radoha (koda SI3000267) in naravna vrednota Miklavž Košenica (evid.št.8202). Območje urejanja je vodovarstveno območje in erozijsko.

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja vzhodno od javne poti in je na severu omejeno s stavbnim zemljiščem, ki se prostorsko ureja z OPPN Miklavž-1 na Gorjancih, na vzhodu in jugu pa s kmetijskimi površinami. Območje se priključuje na obstoječo javno pot posredno, preko sosednjega zemljišča.

### Koncept prostorske ureditve:

Koncept prostorske ureditve povzema obstoječe stanje objektov in obstoječe prostorske ureditve: osnovnega osrednjega objekta (lovskega doma), pomožnega objekta (stavbe za sanitarije in drvarnico) ter zunanje ureditve (peščene dvoriščne površine, lesen plot, ki razmejuje travniške in makadamske površine, zunanje stopnice ter parterno opremo z lesenimi mizami in klopami v sklopu dvorišča).

### Legalizacija obstoječih objektov in rekonstrukcija

Dovoljena je legalizacija, rekonstrukcija pod določenimi pogoji, odstranitev, nadomestna gradnja, sprememba namembnosti in vzdrževanje objektov ter zunanjih ureditev.

### Legalizacija objektov in zunanje ureditve:

Dopustna je legalizacija osnovnih in/oziroma ostalih objektov t.j. stavbe lovskega doma in stavbe pomožnega objekta ter zunanjih ureditev brez pogojev sanacije. V postopku izdaje upravnega dovoljenja se glede ustreznosti upošteva pogoje v OPPN, kot dokazno gradivo se upoštevajo tudi fotografije objektov, ki so bile izdelane v fazi priprave OPPN in so sestavni del grafičnih prilog.

Rekonstrukcija objektov je dovoljena v obstoječih gabaritih na legalno zgrajenem objektu pod pogoji OPPN.

### Pogoji za urejanje zunanjih površin:

Zunanje že urejene površine se ohrani v obstoječih gabaritih in materialih: dostopna utrjena peščena pot, utrjeno peščeno dvorišče, zunanje stopnice, leseni plot. Novi posegi v zunanjo ureditev niso dovoljeni, ni dovoljeno utrjevati in tlakovati zunanjih površin in ni dovoljeno načrtovati novih poti, obstoječe pa morajo ostati v enakih gabaritih in materialih kot so sedaj, skladno s pogoji Zavoda za varstvo narave. Le v primeru izvedbe posameznih prireditev/ dogodkov je dovoljena začasna postavitev npr. klopi, miz, montažnega šotora, urbana oprema, katero se odstrani po končanem dogodku.

### Območje košenice, zelene površine:

Teren v območju tega OPPN je razgibano in se vzpenja proti severovzhodu. Višinske razlike terena so oblikovane z naravnimi prehodi in brežinami. Neposredna okolica območja je posejana s travniki, posameznimi drevesi, s skupino dreves in grmovnic. Znotraj območja OPPN se ohranja in vzdržuje:

- posamezno drevje in skupine dreves, gozdni otok,
- majhen obseg travniških površin, katerih košnja pred 30.junijem ni dovoljena

Znotraj območja OPPN ni dovoljeno hortikulturno urejanje in sajenje tujerodnih drevesnih in grmovnih vrst in spreminjanje reliefa

### Gospodarska javna in druga infrastruktura:

Dostopne poti so izven območja OPPN. Dostop na javno gozdno pot je posreden preko sosednjega zemljišča. Znotraj območja urejanja se zaradi ohranjanja naravnih vrednot ne ureja parkirišč in novih poti.

Elektrika: območje urejanja je opremljeno z javno elektroenergetsko infrastrukturo na katero je obstoječi objekt že priključen.

Vodovod: javnega vodovodnega omrežja na predmetnem območju ni, oskrba s pitno vodo se zagotovi z izvedbo zbiralnika za kapnico s kapaciteto, ki zagotavlja vodo za protipožarno varstvo.

Kanalizacija: javnega kanalizacijskega omrežja na območju urejanja ni. Odpadne komunalne vode se odvajajo v nepropustno, nepretočno greznico, ki se občasno prazni oz. v malo komunalno biološko čistilno napravo z izpustom očiščene vode v naravo oz. ponikovalnico. Greznica oz. mala komunalna čistilna naprava mora biti ustreznih dimenzij, ustrezne kapacitete.

Ogrevanje: lovski dom se ogreva z ekološko sprejemljivim energentom, s toplotno črpalko, ali z izkoriščanjem drugih obnovljivih virov energije.



Slika: pogled na lovski dom

Pripravljaev:  
**Občina Šentjernej**  
**Prvomajska cesta 3a, 8310 Šentjernej**

Naročnik:  
**LOVSKA DRUŽINA OREHOVICA**  
**CEROV LOG 15 8310 ŠENTJERNEJ**

Načrtovalec:  
**ABC CIBIC Novo mesto d.o.o.**  
**Novi trg 1, 8000 Novo mesto**

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MIKLAVŽ-2 NA GORJANCIH

**DOPOLNJEN OSNUTEK**  
**POVZETEK ZA JAVNOST**

Javna razgrnitev  
6. maj – 6. junij 2016

Javna obravnava  
18. maj 2016

Datum: april 2016