

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v juliju 2016

---

**PREDSTAVITEV OSNUTKA  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MAJER**

**1 OBRAZLOŽITEV**

Občina Črnomelj je pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer. Lokacija vojašnice na Majerju izhajala iz preteklih obdobij: prvotno italijanske vojaške barake, po drugi svetovni vojni pa vojašnica JNA, ki se je po osamosvojitveni vojni postopoma in stihijsko preobrazila v poslovno cono. Problematika nenačrtnega razvoja območja je botrovala stanju, ki je z vidika prostorske stroke degradirano območje. Temu, poleg s celoto neusklajenega poseganja v prostor v smislu prenove, dozidav, nadzidav itd., pripomorejo tudi neprimerne dejavnosti in neprimeren dostop za tovorni promet.

Strategija prostorskega razvoja območja je postopna ukinitvev proizvodnih dejavnosti (vitalne dejavnosti sicer obratujejo do svojega konca oz. obratujejo le dejavnosti, ki nimajo motečega vpliva na okolje) in umeščanje dejavnosti, ki omogočajo sinergijski razvoj območja Majerja v povezavi z mestnim jedrom Črnomlja na sosednjem okljuku. V ta namen je bilo izvedenih nekaj delavnic, ki so skušale omenjeni območji povezati in ju nadgraditi. Sama po sebi se kaže potreba po fizični povezavi obeh območij, s tem pa tudi potreba po preudarnem umeščanju novih dejavnosti na Majer. Nove, ustrezne dejavnosti na Majerju so lahko generatorji razvoja tako Majerja kot tudi mestnega jedra. Vsekakor je težnja tudi v smislu povečevanja atraktivnosti obeh lokacij, predvsem za dejavnosti, ki generirajo peš, kolesarski ali druge vrste prometa, kar se sklada s Strategijo razvoja prometa v republiki Sloveniji.

Osnutek Občinskega podrobnega načrta Majer (v nadaljevanju: OPPN) je rezultat analiz stanja prostora v vseh pogledih in možnih izhodišč ter kombinacija dveh variantnih rešitev. Pričujoči osnutek je šele prva faza v postopku priprave OPPN in je izhodišče za pridobitev smernic nosilcev urejanja prostora. Ti bodo na podlagi predlaganih rešitev in ureditev podali svoja izhodišča za nadaljnje načrtovanje območja. Z lastniki zemljišč, oz. predvsem pa s podjetniki v načrtovalskem procesu potekajo dokaj intenzivni pogovori, ki so že prerasli v konstruktivne dialoge. Postopek OPPN je zastavljen tako, tega sicer zakonodaja v celoti ne nalaga, da je sodelovanje z javnostjo vzporedni del procesa nastajanja prostorskega akta skozi celoten postopek. Takšen pristop se za sedaj izkazuje za dober.

Naslednja faza priprave OPPN je pridobivanje smernic nosilcev urejanja prostora. Prostorski akt bo, v kolikor bodo sprejete strateške odločitve, lahko doprinesel popolnoma novemu razvoju mesta in njegovega središča, zato je z načrtovalskega vidika pomembno tudi čim širše vključevanje tako strokovne kot tudi laične javnosti.

**2 PREDLOG SKLEPA**

**Občinskemu svetu se predlaga, da kot informacijo sprejme obrazložitev osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer.**

Pripravila:  
Marija Prašin Kolbezen l.r.

Predlagateljica:  
Županja Mojca Čemas Stjepanovič l.r.

Številka: 350-9/2015  
Datum: 24. junij 2016

Priloga:

- obrazložitev osnutka OPPN Majer
- grafični prikaz osnutka OPPN.

**MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:**

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 12. seji, dne 28. junija 2016, obravnaval gradivo »Predstavitev osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer« kot informacijo. Odbor na predstavljeni osnutek ni imel pripomb in Občinskemu svetu Občine Črnomelj predlaga, da gradivo kot informacijo obravnava in sprejme.

Predsednica odbora:  
Nataša Hudelja, l.r.

## **OBRAZLOŽITEV OSNUTKA OPPN MAJER**

Območje OPPN Majer obsega nekdanjo vojašnico, ki se je po osamosvojitvi spremenila v gospodarsko cono. V izpraznjene objekte so se nenačrtovano umestile proizvodne, skladiščne, poslovne, storitvene in druge dejavnosti. Njihov razvoj je bil stihijski in podrejen trenutnim potrebam, zaradi omejenih prostorskih možnosti so bile izvedene neusklajene rekonstrukcije, nadzidave in dozidave objektov.

V OPPN so podani pogoji za urejanje, sanacijo in izboljšanje vidne podobe obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, urejanje parkovnih ter športno rekreacijskih ureditev, urejanje gospodarske javne infrastrukture ter ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine. Predvideni posegi so načrtovani tako, da bo omogočen razvoj obstoječih dejavnosti in umestitev novih ter vzpostavljena povezava in sinergija območja Majer z mestnim jedrom Črnomlja.

V obstoječih objektih ostajajo proizvodne, servisne storitvene in druge dejavnosti v obstoječem obsegu, dovolijo se širitve dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na delovne in bivalne pogoje. Dejavnosti, ki ne sodijo v območje se ne dovolijo (bencinski servis, zunanja deponija gradbenih strojev in hlodovine).

Za obstoječe objekte so dopustne rekonstrukcije, dozidave in nadzidave objektov, združevanje oziroma povezovanje dveh ali več objektov v en objekt ter odstranitve objektov in gradnja novih objektov.

Obstoječi objekti se pri investicijsko vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah gradbeno tehnično in arhitekturno sanirajo z upoštevanjem usmeritev za oblikovanje objektov in izboljšanje vidne podobe območja. Pri sanaciji in gradnji novih objektov se uporabijo principi sodobnega oblikovanja z uporabo sodobnih materialov fasad in streh ter stavbnega pohištva.

Objekt nekdanje vojašnice je namenjen predvsem za družbene dejavnosti kot so: podjetniški inkubator, knjižnica, razvojno izobraževalne dejavnosti, mladinski klub, društva, multimedijški center in podobno. Objekt je z gradbeno tehničnega in oblikovnega vidika ustrezno izveden, sanacija objekta mora med drugim obsegati sanacijo strehe in fasad oziroma fasadnih odprtih z uporabo sodobnih pristopov v smislu večjih fasadnih odprtih, zasteklitev, sodobnih fasad in drugih arhitekturnih elementov. Obstoječa utrjena površina pred objektom se uredi kot večja peš površina s skulpturo ali fontano in kot park.

Za objekta varstveno delovnega centra (VDC) so dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in podobno. Vsi posegi morajo biti v oblikovanju usklajeni z obstoječim objektom ter zasnovani kot enotna stavbna masa in oblikovna celota z upoštevanjem sodobnih, enostavnih in jasnih linij. Ob objektu Majer 7 in delu parka se uredi učna pot in otroško igrišče. Ob objektu Majer 29 se sanira pomožni objekt (vrtna uta in prostor za spravilo orodja) na večji zeleni površini se uredi sadovnjak in steklenjak za gojenje sadik.

Nov oskrbno storitveni in poslovni center je umeščen na območje obstoječega nogometnega igrišča in površino na skrajnem jugovzhodnem delu območja. Center je namenjen za trgovino, gostinstvo, storitve, poslovne in druge podobne dejavnosti, tudi obrt. Nov center lahko obsega en večji ali več manjših objektov, ki so usklajeni po volumnu in oblikovanju.

Obstoječe površine za oddih, rekreacijo in šport se razširijo proti obrežju Lahinje. Dopolnijo se z novimi športnimi in rekreacijskimi objekti ter s sanitarijami, manjšim gostinskim lokalom in objektom za spravilo orodja in opreme. Vsi objekti so paviljonskega tipa in usklajeno oblikovani. Balinišče se lahko izvede z lahko nadstrešnico.

Ohranja se kvalitetna zasaditev brežin reke Lahinje z upoštevanjem usmeritev ohranjanja narave. Obstoječa parkovna ureditev se sanira, odstranijo se stara, nevarna in neustrezna drevesa, uredijo se peš površine s pripadajočo urbano opremo (klopi, luči, koši za odpadke). Na zahodnem delu parka se uredi otroško igrišče. Ohranijo in dopolnijo se obstoječi drevoredi, smreke in vrbe se nadomestijo z listavci (gaber, breza).

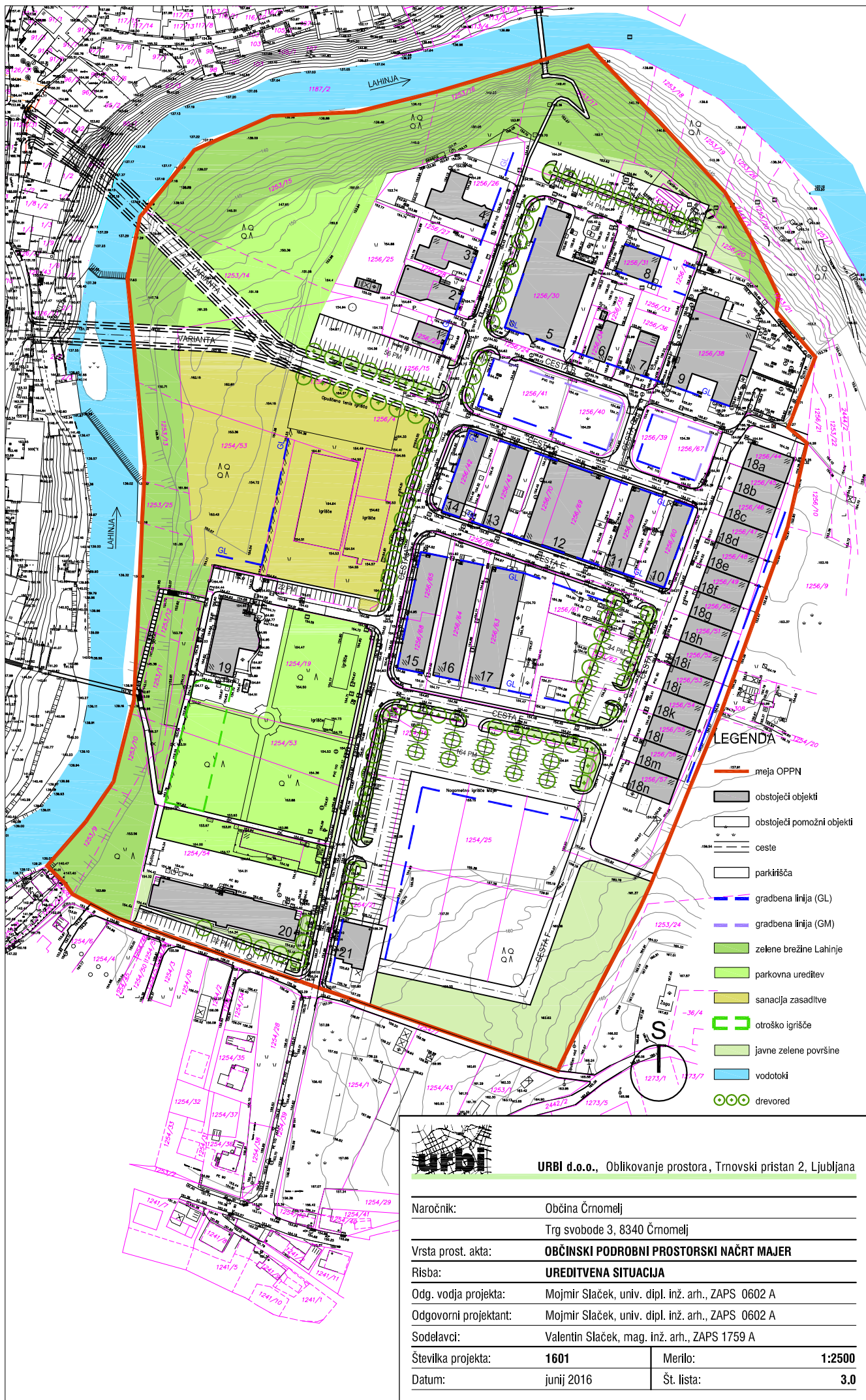
Za izboljšanje prometne dostopnosti z območja mestnega jedra, Črnomlja in širšega prostora sta opredeljeni dve variantni rešitvi nove prometne povezava preko Lahinje. Varianta 1 se priključuje na Ulico pod lipo, varianta 2 pa na Trg svobode. Nova prometna povezava še ni usklajena z nosilci urejanja prostora, ki bodo v nadaljevanju postopka podali svoja izhodišča in pogoje. Cesta A je načrtovana z obojstrenskim pločnikom in kolesarsko stezo. Pločniki se uredijo tudi ob drugih cestah, če to dopuščajo razmere v prostoru. Dodatna peš in kolesarska povezava bo po brvi nad akvaduktom. Večje parkirne površine se uredijo na južni strani objekta nekdanje vojašnice, ob novem oskrbno storitvenem in poslovnem centru, nasproti hangerja in na skrajnem severu območja.

Obstoječa komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura se sanira in dopolni, med drugim s priključkom kanalizacije preko akvadukta na obstoječ kanal S na levi strani Lahinje, javno razsvetljavo, sodobnim optičnim omrežjem.

Pripravil:

Mojmir Slaček, univ.dipl.inž.arh.

URBI d.o.o. Oblikovanje prostora



- LEGENDA**
- meja OPPN
  - obstoječi objekti
  - obstoječ pomožni objekti
  - ceste
  - parkirišča
  - gradbena linija (GL)
  - gradbena linija (GM)
  - zelene brežine Lahinja
  - parkovna ureditev
  - sanacija zasadilve
  - otroško igrišče
  - javne zelene površine
  - vodotoki
  - dreved



**URBI d.o.o.**, Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana

Naročnik:	Občina Črnomelj Trg svobode 3, 8340 Črnomelj		
Vrsta prost. akta:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MAJER</b>		
Risba:	<b>UREDITVENA SITUACIJA</b>		
Odg. vodja projekta:	Mojmir Slaček, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0602 A		
Odgovorni projektant:	Mojmir Slaček, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0602 A		
Sodelavci:	Valentin Slaček, mag. inž. arh., ZAPS 1759 A		
Številka projekta:	<b>1601</b>	Merilo:	<b>1:2500</b>
Datum:	junij 2016	Št. lista:	<b>3.0</b>