

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v januarju 2017

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MAJER**

1 OBRAZLOŽITEV

Na pobudo podjetnikov z območja poslovne cone Majer, je Občina Črnomelj pristopila k pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer (OPPN). Podlaga za pripravo OPPN je določena v Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj – OPN. Ta tudi določa usmeritve v zvezi z urejanjem obravnavanega prostora. Skozi postopek priprave prostorskega akta je bilo tudi vzpostavljeno intenzivno sodelovanje s podjetniki iz poslovne cone Majer, zato so tudi rešitve v OPPN plod skupnega dela, usklajevanj želja, potreb in možnosti.

Z uveljavitvijo prostorskega akta se odpirajo možnosti za urejanje območja v smislu enotne podobe, primernih dejavnosti ter infrastrukturnih in drugih ureditev, ki bodo prispevale tudi k razvoju in oživitvi mestnega jedra. Med ostalim se s prostorskim aktom omogoča tudi umestitev nove mostne povezave Majerja s gostim poselitvenim območjem mesta, kar Majerju in s tem tudi mestnemu jedru odpira nove možnosti nadaljnega razvoja ter boljšega pretoka prebivalstva. Poleg poenotenja oblikovanja obstoječih poslovnih objektov in možnosti gradnje, se v opuščeni vojaški objekt, ki ima okrog 3000 m² površin, umešča družbene dejavnosti kot so podjetniški inkubator, knjižnica, razvojno izobraževalne dejavnosti, mladinski klub, društva, multimedijski center in podobno. Za izboljšanje oskrbe in dopolnitve ponudbe v mestnem jedru je predvidena izgradnja večjega storitveno prodajnega centra. Širši dolgoročni učinki se pričakujejo z možnostjo parkiranja na Majerju tudi za mestno jedro, kje je število parkirnih mest omejeno.

Podrobnejša predstavitev prostorskega akta je predstavljena v prilogi - obrazložitev odloka.

2 POSTOPEK OPPN

Zakon o prostorskem načrtovanju nalaga naslednji postopek priprave OPPN, ki ga je Občina Črnomelj upoštevala:

1. Županja občine Črnomelj je sprejela **sklep o pripravi OPPN** (Ur.l. RS, št. 79/2015) – oktober 2015,
2. izdelovalec (izbran je bil z javnim naročilom - podjetje Urbi d.o.o. iz Ljubljane) je pripravil **strokovne podlage in variantne rešitve**, ki so bile predstavljene javnosti – maj 2016,
3. izdelovalec OPPN je pripravil **osnutek OPPN**, ki je bil predstavljen javnosti in občinskemu svetu – julij 2016,
4. na podlagi izdelanega osnutka OPPN je Občina zaprosila nosilce urejanja prostora za smernice – julij 2016,
5. na podlagi pridobljenih smernic, strokovnih podlag in drugih podatkov Občine Črnomelj je izdelovalec pripravil **dopolnjen osnutek OPPN** – september 2016,
6. **sodelovanje javnosti** oz. seznanitev z dopolnjenim osnutkom OPPN je bilo omogočeno z **javno razgrnitvijo**, ki je trajala 30 dni. V času javne razgrnitve ima javnost možnost podaje pripomb na dopolnjen osnutek OPPN. Javna razgrnitev OPPN, ki je bila javno naznanjena v Uradnem listu RS, št. 59/2016, v septembrski številki Belokranjca ter na spletni strani www.crnmelj.si, je trajala od 16. 9. 2016 do 16. 10. 2016, javna obravnava je bila 5. 10. 2016,
7. v času javne razgrnitve je bilo na javno razgrnjen dopolnjen osnutek podanih nekaj **pripomb**, do katerih sta Občina in izdelovalec zavzela svoja stališča.

8. izdelovalec je na podlagi podanih pripomb izdelal popravke in pripravil **predlog OPPN** (november 2016), ki je bil poslan NUP v mnenja – november 2016,
9. Občina Črnomelj in izdelovalec sta z NUP še **usklajevala predlog** in prejela vsa **pozitivna mnenja** NUP – december 2016, Celovite presoje vplivov na okolje na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor ni bilo potrebno izvesti.

Naslednja faza priprave OPPN je sprejem predloga za izdajo Odloka o OPPN na Občinskem svetu z objavo sprejetega odloka v Uradnem listu RS. Po začetku veljavnosti Odloka o OPPN lahko zainteresirani investitorji skupaj s projektno dokumentacijo podajo na Upravno enoto vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

3 PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

Sprejme se predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer.

V kolikor ni bistvenih pripomb predlagamo, da se na isti seji sprejme tudi predlog odloka.

Pripravila:
mag. Marija Prašin Kolbezen l.r.

Predlagateljica:
Županja Mojca Čemas Stjepanovič, univ.dipl.ekon. l.r.

Številka: 350-12/2015
Datum: 19. januar 2017

Priloge:

- predlog za izdajo Odloka o OPPN Majer
- obrazložitev odloka
- grafični prikaz območja in predlaganih ureditev.

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 16. seji, dne 16. 01. 2017 obravnaval »Predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer«. Odbor na predlog ni imel pripomb in Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da predlog za izdajo obravnava in ga sprejme v predlagani vsebini ter pošlje v objavo v Uradni list Republike Slovenije.

Predsednica Odbora za gospodarstvo in
komunalno infrastrukturo:
Nataša Hudelja, l.r

Na podlagi prvega odstavka 57. do 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUJFO) ter 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14) je Občinski svet Občine Črnomelj na svoji __. seji dne ____ sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MAJER**

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se, ob upoštevanju usmeritev iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11 in 105/11-TP, 10/13-obvezna razlaga, 8/16-obvezna razlaga, 49/16), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Majer (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal URBI d.o.o. Oblikovanje prostora iz Ljubljane pod številko 1601, decembra 2016.

2. člen
(vsebina odloka)

OPPN iz 1. člena tega odloka določa mejo območja urejanja, funkcijo območja, lego, potek, zmogljivost ter velikost objektov in naprav, pogoje za urbanistično, krajinsko in arhitekturno oblikovanje objektov, naprav in ureditev, pogoje za prometno, komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje območja, okoljevarstvene ukrepe, pogoje za ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, vplive in povezave s sosednjimi območji, parcelacijo, dinamiko izvajanja posegov, tolerance in nadzor nad izvajanjem odloka.

3. člen
(vsebina OPPN)

OPPN iz 1. člena tega odloka vsebuje:

1. Besedilo:

- odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu,

2. Grafični del:

- izsek iz občinskega prostorskega plana M 1:5 000
- geodetski načrt z vrisano mejo območja M 1:1.000
- ureditvena situacija M 1:1.000
- zasnova prometne ureditve M 1:1.000
- zasnova komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture M 1:1.000
- elementi za parcelacijo in zakoličenje M 1:1.000
- vplivi in povezave s sosednjimi območji M 1:1.000

3. Priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta:

- obrazložitev in utemeljitev odloka
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

II. UREDITVENO OBMOČJE

4. člen
(meja območja OPPN)

Meja območja OPPN poteka po zemljiških parcelah št.: 1253/15, 1253/16, 1253/17, 1253/18, 1253/19 na severu, 1256/20, 1253/21, 1256/38, 1256/24, 1256/44, 1256/45, 1256/24, 1254/25 na vzhodu, 1254/25, 1254/21, 1256/66, 1254/54, 1253/9 na jugu in 1253/9, 1253/10, 1253/11, 1253/12, 1253/25, 1253/13, 1253/14, 1187/2, 94/2, 94/1, 93 na zahodu, vse parcele so v k.o. Loka.

5. člen
(funkcija ureditvenega območja)

Območje OPPN je namenjeno za sanacijo in prenovo obstoječih objektov ter gradnjo novih objektov za proizvodne dejavnosti manjšega obsega brez škodljivih vplivov na okolje in večjega tovarnega prometa, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in družbene dejavnosti, za varstveno delovni center (VDC), urejanje prometne in komunalne infrastrukture ter urejanje zelenih, parkovnih in športno rekreacijskih površin.

III. NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTORU

6. člen
(regulacijski elementi)

Za urejanje obstoječih in novih objektov so določene gradbene linije (GL) in gradbene meje (GM), ki sledijo smerem oblikovanja območja. Gradbene linije in gradbene meje so prikazane v grafičnem delu OPPN.

1. Objekti za poslovne dejavnosti

7. člen
(dopustne dejavnosti)

- (1) Na gradbenih parcelah in v objektih so dopustne proizvodne dejavnosti manjšega obsega brez škodljivih vplivov na okolje in večjega tovarnega prometa, servisne, obrtne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, športno rekreacijske in druge podobne dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Območje je namenjeno za mirne dejavnosti z manjšim obsegom, večje proizvodne dejavnosti in dejavnosti, ki generirajo večji in pogost tovarni promet, niso dopustne.
- (2) Širitve obstoječih dejavnosti so dopustne, če nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Obstoječe dejavnosti, ki imajo škodljive vplive na okolje ne sodijo v območje in jih ni možno širiti. Za dejavnosti s škodljivimi vplivi je potrebno izvesti ukrepe in ureditve za zmanjšanje škodljivih vplivov na zakonsko dopusten nivo. Širitev dejavnosti klavnice ni dopustna.
- (3) Pri umeščanju novih dejavnosti imajo prednost dejavnosti, ki so v sinergiji z dejavnostmi mestnega jedra (npr. oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti, predvsem pa specializirane trgovine in obrtne delavnice z domačo obrtjo in spominki itd.).

8. člen
(urejanje obstoječih objektov)

- (1) Pogoji za urejanje obstoječih objektov obsegajo naslednje objekte št.: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

- (2) Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in odstranitve objektov ter združevanje oziroma povezovanje dveh ali več objektov v en objekt pod pogojem, da je zagotovljena enotna stavbna masa objekta in da je ustrezno in enotno arhitekturno oblikovan celoten objekt, v skladu z usmeritvami za enotno oblikovanje celotnega območja.
- (3) Dozidave obstoječih objektov so dopustne, če to omogoča velikost gradbene parcele in odmiki od sosednjih objektov zagotavljajo ustrezno osvetlitev, prezračevanje in protipožarno zaščito.
- (4) Nadzidava samo dela objekta je dopustna pod pogojem, da je celoten objekt enotno oblikovan (fasade, streha, fasadne odprtine).
- (5) Etažnost objektov je največ (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom.
- (6) Stavbna masa celotnega objekta (tudi z več uporabniki) mora biti zasnovana in oblikovana enotno.
- (7) 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.
- (8) Pri sanaciji obstoječih objektov in gradnji novih objektov se uporabijo principi sodobnega oblikovanja z uporabo sodobnih materialov fasad (npr. prefabricirane fasadne plošče) in streh ter stavbnega pohištva.
- (9) Obstoječe dvokapne strehe in lomljene strehe se s sanacijo lahko nadomestijo z ravnimi oziroma položnimi dvokapnimi strehami, ki so lahko zakrite z masko do višine slemena.
- (10) Na gradbenih parcelah objektov so dopustne postavitve šotorov, steklenjakov, rezervoarjev za kurilno olje, plin in tehnične pline ter drugih pomožnih objektov.

9. člen (urejanje hangarja)

- (1) Objekt hangarja (objekt št. 18) obsega 14 enot.
- (2) Gradbena parcela enot od št. 18d do 18m se lahko poveča do gradbene linije (GL) na vzhodni strani objekta.
- (3) Dozidave enot od št. 18d do 18m so dopustne na vzhodni strani objekta. Višina dozidanega dela je do kapi osnovnega objekta, streha mora biti ravna s temno kritino, fasade morajo biti usklajene s fasado osnovnega objekta.
- (4) Dopustna je dozidava enote št. 18n na južni strani v širini in dolžini ene enote. Dozidani del mora biti oblikovan v skladu z oblikovanjem osnovnega objekta (fasade, fasadne odprtine, naklon in kritina strehe).
- (5) Etažnost objekta je do P+M. Mansarde se lahko odpirajo z enostransko ali obojestransko frčado. Višina obstoječega slemena ostane nespremenjena.
- (6) Frčade morajo imeti položni naklon strehe, višina kapi frčad mora biti usklajena s sprevladujočo višino obstoječih frčad. Frčade morajo biti enotno izvedene in oblikovane.
- (7) Kritina strehe in frčad mora biti ista na celotnem objektu.
- (8) Na zahodni in vzhodni strani objekta so dopustne nadstrešnice in nadstreški v višini kapi osnovne strehe.

10. člen (novi objekti na nepozidanih gradbenih parcelah)

- (1) Nepozidane gradbene parcele obsegajo parcele št. 23, 24, 25 in 26. Dopustna so združevanja ali delitve gradbenih parcel.
- (2) Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov ter spremembe namembnosti za dopustne dejavnosti. Dopustne so še ureditve parkirišč in postavitve šotorov.
- (3) Minimalni odmik objekta od parcele meje 5,00 m.

(4) Etažnost objektov je do (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom.

(5) Strehe objektov št. 23, 24, 25 morajo biti ravne, streha objekta št. 26 mora biti dvokapnica, v naklonu in smeri slemena usklajena s sosednjim objektom št. 8.

11. člen (barve fasad in streh)

(1) Fasade objektov in dozidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah oziroma svetlih kovinskih barvah (predvsem v svetlo sivi barvi). Dopustne so druge barve v skladu z logotipom podjetja. Dopusten je vidni beton. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah.

(2) Strehe objektov morajo biti temne (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade.

(3) V objektih z več lastniki morajo biti barve fasad, stavbnega pohištva in streh enake na celotnem objektu.

2. Objekta varstveno delovnega centra (VDC)

12. člen

(1) VDC - objekt Majer 7 (objekt št. 19):

- objekt je namenjen za varstveno delovni center,
- dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti pod pogojem, da so vsi posegi v oblikovanju in stavbni masi usklajeni z osnovnim objektom,
- etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- fasade objekta, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah,
- strehe dozidav in nadzidav morajo biti ravne, barva strehe mora biti v skladu z barvo fasade, poenoteno za celoten objekt,
- površine ob objektu so namenjene za objekte in ureditve za potrebe dejavnosti, del dejavnosti se lahko razširi na območje parka (npr. učna pot, otroško igrišče).

(2) VDC - objekt Majer 29 (objekt št. 2):

- gradbena parcela objekta obsega zemljišče s parc. št. 1256/28, 1256/25 in 1256/24 del,
- dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba vertikalnih komunikacij, teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti, ki morajo biti zasnovane kot enotna stavbna masa in oblikovna celota z upoštevanjem sodobnih, enostavnih in jasnih linij,
- etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- fasade objekta, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah,
- strehe so dvokapne, dopustne so kombinacije dvokapnih in ravnih streh. Streha objekta in frčad morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade, poenoteno na celotnem objektu.

- zemljišče na zahodni strani objekta je namenjeno za ureditev sadovnjaka ter objekte in ureditve za potrebe dejavnosti (npr. čebelnjak, steklenjak za gojenje sadik, vrtno uto s prostorom za shranjevanje orodja, ki jo je potrebno sanirati v smislu izboljšanja vidne podobe objekta; salonitna kritina ni dovoljena).

3. Objekt nekdanje vojašnice

13. člen

- (1) Objekt nekdanje vojašnice (objekt št. 20) je namenjen predvsem za družbene dejavnosti (podjetniški inkubator, knjižnica, razvojno izobraževalne dejavnosti, mladinski klub, društva, multimedijški center in podobno), dopustne so tudi trgovina, gostinstvo, turizem in storitvena obrt. V objektu je dopustna ureditev vrtca, kot nadomestitev za odstranjen obstoječ objekt.
- (2) Sanacija objekta mora spoštovati obstoječo kakovostno arhitekturno zasnovo in oblikovanje objekta ter jo nadgraditi s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem in uporabo materialov.
- (3) Pritličje objekta se lahko odpre navzven z enotno oblikovano parterno ureditvijo.
- (4) Utrjena površina pred objektom se sanira in uredi kot večja s tlakom utrjena peš površina z urbano opremo in s skulpturo ali fontano, ki v simbolnem smislu poudari dejavnosti v objektu.

4. Fitness center

14. člen

- (1) Objekt št. 21 je namenjen za fitness center, dopustne so oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne in podobne dejavnosti.
- (2) Dopustne so rekonstrukcije, dozidave in spremembe namembnosti objekta v dopustne dejavnosti. Dozidave objekta morajo biti v tlorisnih in višinskih gabaritih ter v oblikovanju usklajene z osnovnim objektom.
- (3) Dozidavo na vzhodni in jugovzhodni strani je potrebno odstraniti ali sanirati tako, da bo z osnovnim objektom oblikovala enotno oblikovano stavbno maso (gabariti, oblikovanje fasade in strehe).
- (4) Etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom.
- (5) Zunanje stopnišče do nadstropja je potrebno preoblikovati tako, da bo mogoča izvedba pločnika in kolesarske steze ob cesti A. Stopnišče mora biti oblikovano kot zaprt prizidek z uporabo sodobnih materialov (npr. steklo, fasadne plošče), brez stebrov in lesene konstrukcije, ki segajo izven gabarita stopnišča.
- (6) Fasade objekta in dozidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, dopustne so kombinacije z drugimi barvami v skladu z logotipom podjetja. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah.
- (7) Streha objekta in frčad morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade, poenoteno na celotnem objektu.

5. Oskrbno storitveni in poslovni center

15. člen

- (1) Center (objekt št. 22) je namenjen za trgovino, gostinstvo, storitve, poslovne in druge podobne dejavnosti, tudi storitveno obrt.

- (2) Center obsega en večji ali več manjših objektov, ki so med seboj usklajeni po volumnu in oblikovanju.
- (3) V primeru izvedbe več objektov je minimalni odmik objekta od parcele meje 5,00 m.
- (4) Etažnost objektov je do (K)+P+1, (K)+P+2, višina objekta do zgornjega roba venca strehe je do 16 m nad utrjenim terenom pred objektom.
- (5) Pritličje se lahko odpre z enotno oblikovano parterno ureditvijo.
- (6) Fasade, ki mejijo na peš površine morajo biti izvedene z izložbenimi okni ali drugimi atraktivnimi arhitekturnimi elementi. Vhodi v objekte morajo biti poudarjeni, tudi z nadstreški.
- (7) Fasade objektov morajo biti v svetlih pastelnih barvah oziroma svetlih kovinskih barvah (predvsem v svetlo sivi barvi). Dopustne so druge barve v skladu z logotipom podjetja. Dopusten je vidni beton. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah.
- (8) Strehe so ravne oziroma z minimalnim naklonom, zakritim z masko. Strehe objektov morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade.

6. Nezahtevni in enostavni objekti ter zunanje ureditve

16. člen

- (1) Na gradbenih parcelah objektov so dopustne postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za potrebe osnovne dejavnosti. Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani in postavljeni na vidno manj izpostavljenih mestih, minimalni odmik od parcelne meje je 1,5 m.
- (2) Zunanje površine sestavljajo interne prometne, manipulativne in parkirne površine, peš površine in zelenice.
- (3) Peš površine, dostopi, prehodi in vhodi v objekte morajo biti brez arhitekturnih ovir.
- (4) Vse proste površine se uredijo kot zelenice, zasajene z avtohtonim listnatim drevjem višine min 4,0 m in grmovnicami.

17. člen

(nadstreški in nadstrešnice)

- (1) Nadstreški in nadstrešnice se postavljajo nad vhode v objekte, nad odprtimi skladiščnimi površinami in parkirišči ter drugimi površinami.
- (2) Najbolj izpostavljen rob nadstreškov nad vhodi v poslovne prostore so lahko oddaljeni od fasade do 1,5 m. Najbolj izpostavljen rob nadstreškov nad vhodi v proizvodne in skladiščne prostore so lahko oddaljeni od fasade do 2,5 m, svetla višina nadstreška je min. 4,5 m. Nadstreški morajo biti pritjeni na fasado objekta.
- (3) Nadstreški in nadstrešnice morajo biti lahke kovinske konstrukcije, konstrukcija strehe mora biti tanka, poenotene barve (npr. pocinkana konstrukcija). Leseni nadstreški in nadstrešnice niso dovoljeni.
- (4) Streha mora biti ravna z naklonom do 6°, kritina mora biti temna, usklajeno z barvo fasade, strehe in stavbnega pohištva objekta k kateremu se gradi. Dopustna je brezbarvna prozorna kritina, kričeče in vpadljive barve kritine niso dopustne. Dvokapne, trikapne, ločne in druge oblike nadstreškov in nadstrešnic ter valovita kritina niso dopustni.
- (5) Vsi nadstreški in nadstrešnice enega objekta morajo biti enotno oblikovani.

IV. ZASNOVA KRAJINSKIH UREDITEV

18. člen

- (1) Relief brežine ob reki Lahinji se z ureditvami ne sme spreminjati.

(2) Ohranja se strnjen pas obvodne vegetacije (drevesne in grmovne) vzdolž celotnega rečnega okljuka. Vegetacijo se lahko le sanitarno redči. Urejanje in posegi v prostor morajo biti v skladu z usmeritvami ohranjanja narave in varstvenim režimom za kulturni spomenik Črnomelj – mestno jedro (vplivno območje spomenika).

(3) V obstoječem parku se ohranjajo drevesa, dokler jih zaradi varnosti ni nujno odstraniti oziroma do prenove celotne parkovne površine. Obvezna je izdelava načrta krajinske ureditve parka, ki bo vsebovala tudi peš poti z urbano opremo (klopi, luči, koši za odpadke), otroško igrišče in učno pot za potrebe dejavnosti VDC ter za šolske skupine in obiskovalce. Obstoječe balinišče in rusko kegljišče se ukineta in nadomestita na območju za oddih, rekreacijo in šport.

(4) Nove parkovne površine na severozahodni strani območja se urejajo z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem, peš potmi in urbano opremo (klopi, koši za odpadke).

(5) Zelenice se urejajo ob cestnem omrežju in parkiriščih. Vse proste površine na gradbenih parcelah objektov se urejajo kot zelenice, zasajene z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem.

(6) Drevoredi so ob cesti A, ki nakazujejo osnovno smer oblikovanja v smeri sever – jug, če prostorske možnosti dopuščajo pa tudi ob drugih cestah in parkiriščih. Drevoredi morajo omogočati izvedbo peš in kolesarskih poti ter komunalne infrastrukture. Z listavci se nadomestijo tudi obstoječi drevoredi smrek in vrb. Na mestih, kjer komunalna infrastruktura ne omogoča zasaditve dreves, se zasadijo ustrezne grmovnice.

(7) Pri krajinskih ureditvah ni dopustna zasaditev strupenih, alergenih ali krhkih dreves in grmovnic.

(8) Zaradi ohranjanja kvalitete zelenih površin je obvezno njihovo stalno vzdrževanje, kar pomeni redna košnja vseh travnatih površin in odstranjevanje agresivnih tujerodnih vrst, kot na primer japonskega dresnika.

(9) Ohranjanje obstoječe vegetacije (drevesne in grmovne) na območju urejanja ima prednost pred zasajanjem nove.

(10) Pri zemeljskih delih je potrebno preprečevati razširjanje invazivnih tujerodnih vrst tako, da se zemljine za morebitno zatravitev ne dovaža od drugod oziroma se jo odvzema na mestih, kjer ni prisotnih tujerodnih vrst.

V. ZASNOVA OBMOČJA ZA ODDIH, REKREACIJO IN ŠPORT

19. člen

(1) Območje za oddih, rekreacijo in šport se razširi proti zahodu ter dopolni z rekreacijskimi in športnimi igrišči, objekti (npr. bazen) in ureditvami ter peš potmi in urbano opremo.

(2) Na jugozahodni strani območja je dopustna gradnja spremljajočih objektov in ureditev (npr. manjši gostinski lokal s teraso, manjša specializirana trgovina, sanitarije in prostori za shranjevanje orodja in opreme za potrebe dejavnosti ter balinišče in rusko kegljišče). Balinišče se lahko nadkrije z nadstrešnico, tanke konstrukcije in lahke kovinske izvedbe, višine do 3,5 m. Servisni dostop je s ceste I, manipulativne površine za servisna vozila se morajo urediti na gradbeni parceli objektov.

(3) Gradnja in oblikovanje spremljajočih objektov:

- dopustne so gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti,
- etažnost objektov je do (K)+P+M, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 11 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- fasade objektov, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah.
- strehe so dvokapne, dopustne so ravne strehe. Strehe morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade.

(4) Vse proste površine se uredijo kot zelenice, zasajene z listnatim drevjem in grmičevjem.

VI. ZASNOVA URBANE OPREME

20. člen

- (1) Urbana oprema (klopi, luči, koši za odpadke, obvestilne in usmerjevalne table, stojala za kolesa, ekološki otoki) se ureja ob prometnem omrežju, peš poteh, na parkovnih površinah ter površinah za oddih, šport in rekreacijo. Brvi preko reke Lahinje morajo biti osvetljene.
- (2) Urbana oprema mora biti enotno oblikovana za celotno območje OPPN.

VII. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

1. Zasnova prometne infrastrukture

21. člen (projektne rešitve)

- (1) Območje OPPN se prometno napaja z regionalne ceste Črnomelj – Adlešiči (Ločka cesta).
- (2) Prometno omrežje sestavlja primarna cesta A, ki poteka v smeri sever – jug in se na jugu priključuje na regionalno cesto ter sekundarne ceste B, C, D, E, F, G, H, I. Cesta B se podaljša proti vzhodu, obstoječa cesta D se prestavi proti vzhodu zaradi ustrežnejšega dostopa tovornih vozil do klavnice.
- (3) Cesta A je zasnovana z dvema voznima pasovoma ter z obojestranskim pločnikom in kolesarsko stezo (2 x 1,5 + 1,5 m). Obstoječi pločniki se preuredijo v kolesarsko stezo, na severnem odseku poteka kolesarski promet po vozišču.
- (4) Ceste B, C, D, E, F, G, H in I so urejene z dvema voznima pasovoma, na mestih, kjer prostorske razmere dopuščajo se uredi dvostranski ali enostranski pločnik.
- (5) Na gradbenih parcelah objektov je potrebno zagotoviti parkirna mesta v skladu z normativi, ki so določeni v OPN Občine Črnomelj. Primanjkljaj parkirnih mest se zagotavlja na javnih parkiriščih.
- (6) Večja javna parkirišča so na južni strani nekdanje vojašnice (objekt št. 20), ob novem oskrbno storitvenem in poslovnem centru (objekt št. 22), nasproti hangarja (objekt št. 18), ob novi prometni povezavi z mestnim jedrom in na skrajnem severu območja.
- (7) Peš in kolesarski dostop je z Vojinske ceste po brvi nad akvaduktom in z Ulice pod lipo po novi prometni povezavi.
- (8) Peš dostop z mestnega jedra je po obstoječi brvi preko Lahinje.

22. člen (nova prometna povezava z mestnim jedrom)

- (1) Nova prometna povezava območja z mestnim jedrom poteka od ceste A v ureditvenem območju do Ulice pod lipo na levem bregu Lahinje. Načrtovana je kot peš in kolesarska brv, dopusten je most z enim voznim pasom ter dvosmerno kolesarsko stezo in pločnikom. Dopustne so spremembe poteka prometne povezave, mesta priključevanja na obstoječe ceste ter ureditev ob prometni povezavi.
- (2) Za izvedbo priključka na Ulico pod lipo je potrebna predhodna odstranitev stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 94/1 in 94/2 k.o. Črnomelj.
- (3) V primeru odločitve za novi most za motorni promet, mora biti le-ta zasnovan tako, da je omogočen dostop na območje Majerja samo za osebna vozila, kolesarje in pešce, dostop za tovorna vozila ni možen. Za preprečitev pretiranega tranzitnega prometa v smeri Adlešičev je dopustna izvedba hitrostnih ovir in omejitev hitrosti.

- (4) Brv oziroma most mora biti zasnovana tako, da bo konstrukcija izven vodne struge in tudi brežine reke in, da ne bodo potrebna obsežna zemeljska dela na brežinah ter krčitev vegetacije na zelenem okljuku reke.
- (5) Podporo oziroma temelj brvi (npr. ločna, viseča) je treba umestiti visoko nad reko oziroma čim višje na plato območja Majer ter ohranjati obrežno vegetacijo v maksimalnem obsegu.
- (6) Svetla odprtina brvi oziroma mosta mora zagotavljati prevodnost 100-letnih visokih voda z varnostno višino minimalno 0,50 nad koto gladine Q100. Pri določitvi potrebnih dimenzij svetle odprtine brvi oziroma mosta je potrebno upoštevati pravokotno razdaljo med mostnima opornikoma – temeljema, ter pravokotno razdaljo od kote nivelete do spodnjega roba nosilne konstrukcije.
- (7) Temelja morata biti zasnovana tako, da ne povzročata lokalne zožitve struge.
- (8) V območju premostitve vodotoka (na mestu temeljenja) je potrebno strugo in brežini vodotoka Lahinja urediti na odseku, kjer brv oziroma most tangira pretočni profil vodotoka tako, da temeljenje ne zmanjšuje pretočne prevodnosti vodotoka (temeljenje vmesnih opornikov je potrebno izvesti na brežini izven vpliva visok voda vodotoka Lahinja).
- (9) Padavinske vode z brvi oziroma mosta in ostalih utrjenih površin je potrebno kontrolirano zajeti in speljati v padavinsko kanalizacijo.
- (10) Z izgradnjo brvi oziroma mosta se mora ohraniti pretočni profil vodotoka Lahinja in s tem pretočna prevodnost vodotoka (gradnja novih jaškov in ostalih ureditev v pretočnem profilu ni dovoljena, vse ureditve morajo biti vkomponirane v pretočni profil, vse ureditve morajo v primeru visokih voda ohranjati stabilnost pretočnega profila).
- (11) Z viški izkopanega materiala ni dovoljeno zasipavati struge in priobalnega zemljišča Lahinje.
- (12) V času gradnje je prepovedano kakršnokoli deponiranje materiala v strugo vodotoka, po končani gradnji pa se morajo vse z gradnjo prizadete površine ustrezno protierozijsko zaščititi in krajinsko urediti.
- (13) V času gradnje je potrebno preprečiti morebitno onesnaženje vodotoka Lahinje, podtalnih voda in okolja.
- (14) Po končanem izvajanju del je potrebno odstraniti vse, za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij.
- (15) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje vpliva ob gradnji brvi:
- gradbišče mora biti v minimalnem obsegu,
 - gradnja se ne sme izvajati v večernem času in nočnem času,
 - osvetljevanje gradbišča ni dovoljeno,
 - takoj po končanih delih se mora izvesti gosta zasaditev z avtohtono vegetacijo,
 - čas izvajanja gradbenih del mora biti omejen na čas med 15. septembrom in 15. aprilom.

23. člen (druge projektne rešitve)

- (1) Vse gradbene parcele morajo biti dostopne z javnega prometnega omrežja .
- (2) Vse prometne, manipulativne in parkirne površine morajo biti asfaltirane, obrobljene z dvignjenimi robniki in odvodnjavane v kanalizacijo ali ponikovalnice preko peskolovov in lovilcev olj.
- (3) Pri rekonstrukcijah in preplastitvah cest ter urejanju pločnikov in kolesarskih stez je potrebno nivo vozišča, pločnikov in kolesarskih stez uskladiti z višinami vhodov v objekte tako, da se ne poslabša dostopnost.
- (4) Priključki na ceste morajo biti utrjeni in urejeni v skladu z veljavnimi predpisi. Širine in radiji priključkov morajo biti prilagojeni merodajnim vozilom in prometu do objekta. Priključki morajo biti prilagojeni niveleti ceste na katero se priključujejo, ter morajo biti čimbolj pravokotni na os ceste. Priključke sosednjih objektov je treba združevati. Na priključkih je treba zagotoviti preglednost na obe strani.
- (5) Pločniki in kolesarske steze so z dvignjenimi robniki ločeni od motornega prometa. Priključki in prehodi preko cest morajo biti izvedeni s pogobljenimi robniki.

(6) Vse ceste in priključki morajo biti opremljeni s predpisano horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.

2. Zasnova komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture

24. člen (skupne določbe)

(1) Objekti na območju urejanja se morajo priključiti na javna omrežja za oskrbo z vodo, odvajanje odpadnih vod, oskrbo z električno energijo ter na telekomunikacijsko omrežje.

(2) Dopustna so vzdrževalna dela, sanacije in gradnja komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja. Pred pričetkom gradbenih del je potrebno obstoječe omrežje zakoličiti in po potrebi zaščititi.

(3) Komunalni, energetske in telekomunikacijski vodi in naprave morajo biti zemeljske izvedbe, potekati morajo praviloma po javnih površinah in v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljalcev. Tehnični elementi, vzporedni poteki in križanja morajo biti v skladu s tehničnimi normativi in standardi. Če tega ni možno zagotoviti, je potrebno izvesti ustrezno zaščito. Kjer dopuščajo razmere se izvedejo skupni priključki za več objektov.

(4) Merilni jaški, omarice in priključki infrastrukturnih vodov ter ponikovalnice in podobno morajo biti locirani na gradbenih parcelah objektov.

(5) Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati v tako, da je zagotovljeno varstvo okolja in ustrezajo obrambno-zaščitnim zahtevam.

(5) V objektih je treba zagotoviti učinkovito rabo vseh vrst energije in rabo obnovljivih virov energije, v skladu z veljavnimi predpisi in z uporabo najboljše razpoložljive tehnologije. Za gretje, hlajenje in prezračevanje objektov ter pripravo tople vode in vseh vrst električne energije se lahko uporablja enega ali več virov obnovljive energije (toplotne črpalke, sončni kolektorji, fotovoltaične elektrarne itd.). Naprave za njihovo proizvodnjo se lahko nameščajo v objekte, na strehe objektov ali ob objekte v okviru gradbenih parcel objektov.

25. člen (projektne rešitve)

(1) Vodovod:

- obstoječe vodovodno omrežje sestavljajo vodovodi PVC 110 in vodovodi PVC 90, ki potekajo po cestnem omrežju in se priključujejo na primarni vodovod ob Ločki cesti,
- vodovodno omrežje mora zagotavljati potrebe po sanitarni in tehnološki vodi in po vodi za požarno varstvo,
- vsak objekt mora imeti svoj priključek z odjemnim mestom,
- obstoječe hidrantno omrežje se sanira in dopolni v skladu s požarno ogroženostjo objektov in območja.

(2) Kanalizacija:

- kanalizacija je načrtovana v ločenem sistemu,
- komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Po dogradivi akvadukta preko Lahinje se bodo vse odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja odvajale v S kanal in v centralno čistilno napravo Črnomlja; obstoječa čistilna naprava se ukine,
- odpadne vode iz objektov, vključno s tehnološkimi odpadnimi vodami, se morajo pred izpustom v javno kanalizacijo očistiti do stopnje, ki je določena s predpisi. Komunalne odpadne vode iz klavnice (objekt št. 9) se mora pred izpustom v kanalizacijo očistiti v interni čistilni napravi,
- padavinske vode, ki odtekajo s streh objektov, cest, parkirišč, manipulativnih površin in ostalih utrjenih površin je treba prioritarno ponikati oziroma odvajati v obstoječo padavinsko kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin,

- padavinske vode, ki odtekajo s parkirišč, pretakališč goriva in utrjenih povoznih površin je potrebno predhodno očistiti standardiziranim lovilcu olj (SIST EN 858-2). Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje lovilcev olj,
- pred izpustom padavinske kanalizacije v Lahinjo je treba padavinske vode zadržati v zadrževalniku, zaradi zmanjšanja hipnega odroka padavinskih vod z urbanih površin,
- izpustna glava padavinske kanalizacije (morebitne kanalete) mora biti oblikovana in vgrajena v brežino vodotoka tako, da tok vode ne bo turbolenten in ne bo povzročal erozije korita. Brežino je potrebno urediti tako, da je ob visokih vodah preprečeno rušenje in spodjedanje brežine ali poglobljanje dna. Za utrditev dna in brežin vodotoka se morajo uporabljati naravni materiali,
- kanalizacija, vključno z revizijskimi jaški in lovilci olj, mora biti vodotesna,
- potrebno je upoštevati predpise s področja odvajanja odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo,
- odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno s predpisi s področja voda in varstva okolja,

(3) Elektroenergetsko omrežje:

- napajanje območja z električno energijo je iz dveh transformatorskih postaj (TP Majer 1 in TP Majer 2), ki sta vzankani na 20 kV daljnovod. Glede na potrebe obstoječih in novih dejavnosti je dopustna gradnja nove TP, ki bo vzankana v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje. V primeru večjega odjema mora investitor zgraditi lastno TP,
- napajanje objektov z električno energijo je z nizkonapetostnimi kabli 0,4 kV, položenimi v elektro kabelsko kanalizacijo ali prosto v zemlji. Pod povoznimi površinami morajo biti kablovodi zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi,
- elektro omarice morajo biti na stalno dostopnih mestih. Če prostorske ureditve dopuščajo, morajo biti nove elektro omarice prostostoječe in tipizirne, velikosti glede na število in velikosti odjema. Dopustne so skupinske omarice za več odjemnih mest,

(4) Javna razsvetljava:

- javna razsvetljava je izvedena ob cesti A, dopolni se ob vseh cestah ter peš in kolesarskih površinah,
- v svetilkah je potrebno uporabljati LED žarnice,
- javna razsvetljava mora biti zasnovana in izvedena tako, da je zagotovljeno zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja.

(5) Ogrevanje objektov:

- ogrevanje objektov je izvedeno individualno (plin, kurilno olje, električna), zagotovi se večja uporaba obnovljivih virov energije. Dopustna je skupna kotlovnica (npr. lesna bio masa) za ogrevanje več objektov,
- sončni kolektorji in fotovoltajni paneli se lahko namestijo na strehe objektov tako, da so v ravnini strehe ali skriti za masko. Postavljanje kolektorjev in panelov nad slemena streh je nesprejemljivo.

(6) Telekomunikacijsko omrežje:

- v območju je izvedeno TK omrežje, ki se dopolni s TK kabelsko kanalizacijo in optičnim omrežjem.

(7) Odstranjevanje odpadkov:

- komunalni odpadki se zbirajo ločeno na ekoloških otokih, ki so razporejeni ob cestah in dobro dostopni za komunalna vozila. Zagotovljeno mora biti racionalno ravnanje in ločeno zbiranje odpadkov.
- industrijski in nevarni odpadki se zbirajo na gradbeni parceli vsakega imetnika in odvažajo v skladu s predpisi.
- odpadni gradbeni material ali zemeljski višek mora investitor oziroma izvajalec del odpeljati na za to urejeno deponijo, ki je izven območja ohranjanja narave.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen
(varstvo tal)

- (1) Posegi pri urejanju območja se morajo izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal.
- (2) Predvideti je potrebno ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenih materialov se preprečijo emisije prahu z vlaženjem. S teh površin je potrebno preprečiti odtekanje vode v reko Lahinjo.
- (4) Objekte, predvidene za rušenje s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo je potrebno porušiti tako, da se ne dviguje obstoječi teren. Ves rušitveni material je potrebno deponirati na ustrezni in registrirani deponiji v skladu z veljavnimi predpisi za ravnanje z gradbenimi odpadki.
- (5) Po končanem izvajanju del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradbišča postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko urediti.

27. člen (varstvo voda)

- (1) Posegi v vodno in priobalno zemljišče reke Lahinje niso predvideni, razen nove prometne povezave in akvadukta. Dopustna so dela in ureditve za zavarovanje brežine vodotoka ter vzdrževanje in obnavljanje obrežne vegetacije.
- (2) Prometne, parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane, obrobljene z dvignjenimi robniki in odvajanje preko peskolovov in lovilcev olj v ponikovalnice oziroma javno kanalizacijo.
- (3) Na gradbiščih in gradbenih parcelah morajo biti zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča, pretakališča goriv olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščiteni pred možnostjo izlitja v okolje.
- (4) V primerih uporabe vodne infrastrukture za druge namene, kadar se na vodni infrastrukturi zgradi objekt v lasti tretje osebe (npr. nova prometna povezava) mora investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na vodnem zemljišču vodotoka Lahinja po določilih stvarnopravnega zakonika. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države. Vlogo za stavbno pravico je potrebno vložiti na MOP; Direkcija za vode; Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana.
- (5) Za posege na vodno zemljišče, ki je v lasti RS (npr. izpust prečiščenih padavinskih vod v vodotok Lahinja) mora investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih stvarnopravnega zakonika. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države in jo je treba skleniti z naslovnim organom po pridobitvi vodnega soglasja. Vlogo za služnostno pravico je potrebno vložiti na MOP, Direkcija za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9 p.p. 104, 8000 Novo mesto.

28. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje urejanja je uvrščeno v IV. območje varstva pred hrupom. V primeru prekoračitve navedenih vrednosti je treba izvesti ustrezne ukrepe za zmanjšanje izpostavljenosti hrupu.
- (2) Ukrepi za varovanje pred prekomernim hrupom morajo biti predvideni in izvedeni v skladu s predpisi, ki urejajo hrup v okolju.
- (3) Vse naprave, ki so lahko vir hrupa, morajo imeti ustrezne certifikate.

29. člen
(varstvo zraka)

(1) V času gradnje in obratovanja je treba upoštevati in izvajati ukrepe pred prekomernim onesnaževanjem zraka tako, da ne presežejo dovoljenih nivojev.

(2) Pri gradnji je potrebno zagotoviti vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin, čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne površine, ter prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah.

30. člen
(ohranjanje narave)

(1) Reka Lahinja z brežinami je v območju ohranjanja narave:

- območje naravnih vrednot (Lahinja),
- ekološko pomembna območja (EPO Lahinja),
- posebno varstven območja Natura 2000 – direktiva o habitatih (pSCI, SAC).

(2) Naravna vrednota (Lahinja) se varuje v skladu z varstvenimi usmeritvami. Posege se na naravni vrednoti izvaja le, če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti za izvedbo posega. Z naravno vrednoto se ravna tako, da se ne ogrozi njen obstoj.

(3) Posegi, ki bi vplivali na ekološko pomembno območje (EPO Lahinja) (ohranjanje razsežnosti habitatnih tipov in habitatov rastlinskih in živalskih vrst, njihove kvalitete in povezanosti ter omogočanje ponovne povezanosti, če je bila le-ta prekinjena) niso dovoljeni.

(4) Posegi na posebno varstveno območje Natura 2000 (ohranjanje naravne razširjenosti habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, ustrezne lastnosti abiotskih in biotskih sestavin habitatnih tipov, njihove specifične strukture ter naravne procese ali ustrezno rabo ter ohranjanje in izboljšanje kakovosti habitata rastlinskih in živalskih vrst) niso dovoljeni.

(5) Dela na in ob vodotoku se naj izvedejo od konca junija do začetka marca, izven drstitvenega obdobja rib ter razmnoževalnega obdobja na vodo vezananih živalskih vrst. Vse posege je potrebno izvesti v čim krajšem možnem roku, da je vpliv na favno čim krajši in manjši.

(6) Dela na ureditvenem območju se morajo izvajati podnevi. Svetila se postavlja na mestih, kjer je to nujno potrebno. Uporabljati se morajo popolnoma zasenčena svetila v ultravijoličnem spektru oziroma svetila, ki ne oddajajo svetlobe nad horizontalni nivo svetila.

(7) V času gradenj je potrebno zagotoviti tehnične in druge ukrepe za preprečevanje odtekanja odpadnih voda v Lahinjo in drugih nečistoč (olja, goriva itd.) v tla in okolico. Uporabljati je potrebno razgradljiva olja.

31. člen
(celostno varstvo kulturne dediščine)

(1) Vplivno območje spomenika Črnomelj – mestno jedro (EŠD 87) sega na vrh brežine reke Lahinje v območju OPPN. V vplivnem območju velja pravni režim varstva, kot ga opredeljuje Sklep o razglasitvi mestnega jedra Črnomlja za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur.l. RS, št. 74/01), ki za spomenik in vplivno območje spomenika predpisuje varstveni režim ter določa varovanje kulturnih, arhitekturnih, etnoloških, zgodovinskih in ambientalnih vrednosti v celoti, njihovi izvirnosti in neokrnjenosti.

(2) Ohranjati je potrebno vegetacijo obrežnega pasu in celotne brežine nad Lahinjo, ki predstavlja naravni zeleni kontrast okljuku mestnega jedra.

(3) Posegi, ki bi lahko vplivali na ohranitev skladne krajinske podobe in so v nasprotju z varstvenim režimom za kulturni spomenik niso dovoljeni.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED
NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

32. člen
(naravne omejitve)

Za območje Majerja ni naravnih omejitev kot so poplave, visoka podtalnica, erozija ter plazovitost terena.

33. člen
(potresna varnost)

(1) Novi objekti, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave se morajo graditi potresno varno v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo VIII. stopnje po MSC lestvici in z upoštevanjem projektnega pospeška tal $g=0,150$ s povratno dobo 475 let.

34. člen
(varstvo pred nesrečami)

(1) Dejavnosti, tehnološki procesi, objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da se preprečujejo nesreče in verižne nesreče, preprečuje, zmanjšuje ali zadržuje prenos začetih izrednih dogodkov, zmanjšujejo posledice nesreč in omogoči uspešno ukrepanje ob nesrečah.

(2) Manipulacija in skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi mora biti v originalno zaprti embalaži. Površine za skladiščenje morajo biti pokrite oziroma v zaprtih prostorih, tla morajo biti olje in vodotesne izvedbe ter odporna proti vplivom skladiščenih snovi. Skladišča morajo biti urejena tako, da bo v primeru razlitja, razsutja ali druge nezgode omogočen zajem v lovilno skledo oziroma bo preprečen iztok v kanalizacijo, pronicanje v podtalje ali vstop v okolje.

(3) Vse povozne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane in obrobljene z dvignjenimi robniki ter odvodnjavane v kanalizacijo preko lovilcev olj in peskolovov.

(4) V primeru intervencije ob požaru je potrebno zagotoviti zadržanje, čiščenje in nevtralizacijo onesnažene požarne vode pred odvodom v javno kanalizacijo.

35. člen
(varstvo pred požarom)

(1) Pri gradnji objektov, infrastrukture in zunanjih ureditev je treba upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

(2) Dejavnosti, tehnološki procesi, objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da čim bolj preprečijo nastanek požara, ob požaru pa zmanjšujejo ali pa omejujejo njegovo širjenje.

(3) Objekti morajo biti zasnovani tako, da je možen hiter in varen umik na prosto iz kateregakoli mesta v objektih.

(4) Zagotoviti je potrebne odmike objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč in odmike med objekti; v primeru manjših odmikov morajo biti fasade, fasadne odprtine in strehe izvedene požarno varno.

(5) Objekti morajo biti dostopni za intervencijska in gasilska vozila. Dostop do vzhodnega dela hangarja (objekt št. 18) je po poteh z Ločke ceste. Postavitvene in delovne površine za intervencijska in gasilska vozila so na javnih površinah.

(6) Gašenje požarov je iz hidrantov na javnem vodovodnem omrežju. V objektih mora biti zagotovljeno varstvo pred požarom v skladu z požarno obremenitvijo.

(7) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

X. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

36. člen

(1) Nova prometna povezava Majerja z mestnim jedrom bo omogočila boljšo prometno povezavo s cestnim omrežjem Črnomlja in Bele krajine ter povezavo dejavnosti in vzpostavitev sinergije dejavnosti območja in mestnega jedra.

(2) Parkirišče na južni strani nekdanje vojašnice, ki je namenjeno predvsem za dejavnosti v objektu, je ustrezno oddaljeno od stanovanjskih objektov in ne bo bistveno vplivalo na bivalne in delovne pogoje.

XI. NAČRT PARCELACIJE IN ZAKOLIČBE

37. člen

(načrt parcelacije in zakoličbe)

Načrt parcelacije in zakoličbe je prikazan v grafični prilogi.

XII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen

(etape izvajanja)

(1) OPPN se bo izvajal v eni etapi; prioriteta je sanacija in dograditev komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter sanacija obstoječega prometnega omrežja. Dopustna je kasnejša gradnja oskrbno storitvenega in poslovnega centra ter nove prometne povezave območja Majer z mestnim jedrom.

(2) Do pričetka izvajanja posegov, ki so opredeljeni s tem odlokom, se na ureditvenem območju ohranja sedanja namembnost prostora.

XIII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

39. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Dopustna so odstopanja poteka in širine cest, kolesarskih stez pločnikov in zelenic v skladu s pričakovanim prometom, lastništva zemljišč in razmerami v prostoru.

(3) Dopustne so spremembe števila parkirnih mest glede na razpoložljivo zemljišče in organizacijo prostora.

(4) Dopustne so spremembe rešitve komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, njihovega poteka in mesta priključevanja od prikazanih, če gre za prilaganje stanju v prostoru, lastništvu zemljišč, izboljšavam tehničnih rešitev, s katerimi pa se ne sme poslabšati stanja v prostoru ali

prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen

Program opremljanja zemljišč za gradnjo se sprejme po ločenem postopku.

41. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor.

42. člen

OPPN iz 1. člena odloka je na vpogled na Upravni enoti Črnomelj in na Občini Črnomelj.

43. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št.: 350-12/2015
Črnomelj, dne ...

Županja
Občine Črnomelj
Mojca Čemas Stjepanovič l.r.

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV ODLOKA

1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pravna podlaga za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer (v nadaljevanju: OPPN) je 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US, 14/15-ZUUFJO) ter Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11 in 105/11-TP, 10/13-obvezna razlaga, 8/16-obvezna razlaga, 49/16).

Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (v nadaljevanju OPN) se območje ureja z enoto urejanja prostora (EUP) ČR/10-OPPN – Poslovna cona Majer. Obravnavano zemljišče je stavbno zemljišče z naslednjimi podrobnimi namenskimi rabami:

- CDo - območja trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt,
- SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije,
- SBv – urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene,
- ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport,
- O – območja okoljske infrastrukture.

2. OBMOČJE OPPN

Ureditveno območje OPPN obsega območje nekdanje vojašnice, ki se je po osamosvojitvi začelo stihijsko spreminjati v poslovno cono. V izpraznjene objekte so umestili proizvodne, skladiščne, poslovne, storitvene in druge dejavnosti, nekdanji osrednji objekt vojašnice je bil nekaj časa begunski center, sedaj pa je zapuščen. Nenačrtno umeščanje dejavnosti v objekte je bilo podrejeno trenutnim potrebam, kasnejši razvoj posameznih dejavnosti pa je povzročil arhitekturno in gradbeno nekvalitetne in neusklajene rekonstrukcije, nadzidave in dozidave objektov. Ureditveno območje je veliko 13,5 ha.

3. OPIS NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTORU

Območje OPPN je namenjeno za sanacijo in prenovu obstoječih objektov ter gradnjo novih objektov za proizvodne za proizvodne dejavnosti manjšega obsega brez škodljivih vplivov na okolje in večjega tovarnega prometa, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in družbene dejavnosti, za varstveno delovni center (VDC), urejanje prometne in komunalne infrastrukture ter urejanje zelenih, parkovnih in športno rekreacijskih površin.

3.1 Dopustne dejavnosti v območju OPPN

Dejavnosti, ki so dopustne v območju (po Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti, Ur.l. RS, št. 69/07, 17/08):

- C - Predelovalne dejavnosti:
 - 10 Proizvodnja živil - samo proizvodnja mesa in mesnih izdelkov, proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin, predelava čaja in kave, proizvodnja začimb, dišav in drugih dodatkov, proizvodnja pripravljenih jedi in obrokov
 - 13 Proizvodnja tekstilij
 - 14 Proizvodnja oblačil
 - 16 Obdelava in predelava lesa; proizvodnja izdelkov iz lesa, plute, slame in protja – razen proizvodnje pohištva, žaganja, skoblanja in impregniranja

- 18 Tiskarstvo in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa
 - 25 Proizvodnja kovinskih izdelkov - razen strojev in naprav, kovanja, stiskanja, valjanja, metalurgije
 - 26. Proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov
 - 27. Proizvodnja električnih naprav – razen proizvodnje elektromotorjev, transformatorjev, akumulatorjev, električnih kablov in žic
 - 28 Proizvodnja drugih strojev in naprav - samo proizvodnja drugih naprav in strojev za splošne namene,
 - 32 Druge raznovrstne predelovalne dejavnosti
 - 33 Popravila in montaža strojev in naprav - razen popravila in vzdrževanja ladij in čolnov ter zračnih in vesolskih plovil
 - G - Trgovina:
 - 45. Trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil - samo za avtomobile, lahka motorna vozila in motorna kolesa
 - 47 Trgovina na drobno – razen z motornimi vozili in z motornimi gorivi
 - I - Gostinstvo – od gostinskih nastanitvenih dejavnosti samo nastanitve za krajši čas
 - J - Informacijske in komunikacijske dejavnosti
 - K - Finančne in zavarovalniške dejavnosti
 - L - Poslovanje z nepremičninami
 - M - Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti - razen veterinarstva
 - N - Druge raznovrstne poslovne dejavnosti
 - O - Dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti
 - P - Izobraževanje
 - Q - Zdravstvo in socialno varstvo - razen bolnišnične zdravstvene dejavnosti
 - R - Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti
 - S - Druge dejavnosti
- na gradbenih parcelah in v objektih so dopustne proizvodne dejavnosti manjšega obsega brez škodljivih vplivov na okolje in večjega tovarnega prometa, servisne, obrtne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, športno rekreacijske in druge podobne dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Območje je namenjeno za mirne dejavnosti z manjšim obsegom, večje proizvodne dejavnosti in dejavnosti, ki generirajo večji in pogost tovarni promet, niso dopustne,
 - širitve obstoječih dejavnosti so dopustne, če nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Obstoječe dejavnosti, ki imajo škodljive vplive na okolje ne sodijo v območje in jih ni možno širiti. Za dejavnosti s škodljivimi vplivi je potrebno izvesti ukrepe in ureditve za zmanjšanje škodljivih vplivov na zakonsko dopusten nivo. Širitev dejavnosti klavnice ni dopustna.
 - pri umeščanju novih dejavnosti imajo prednost dejavnosti, ki so v sinergiji z dejavnostmi mestnega jedra (npr. oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti, predvsem pa specializirane trgovine in obrtne delavnice z domačo obrtjo in spominki itd.).

3.2 Regulacijski elementi

Za urejanje obstoječih in novih objektov so v grafičnem delu OPPN določene gradbene linije (GL) in gradbene meje (GM), ki sledijo smerem oblikovanja območja:

- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom (fasado) postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade (delov fasade) od gradbene linije,

- gradbena meja (GM) je meja, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo, ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

3.3 Obstoječi in načrtovani objekti

V območju OPPN so obstoječi objekti:

- objekti za poslovne dejavnosti in hangar,
- objekta varstveno delovnega centra (VDC) – dva objekta,
- objekt nekdanje vojašnice,
- fitness center.

V območju so načrtovani objekti:

- objekti za poslovne dejavnosti na nepozidanih gradbenih parcelah,
- oskrbno storitveni center,
- spremljajoči objekti na območju za prosti čas, rekreacijo in šport.

3.3.1 Objekti za poslovne dejavnosti

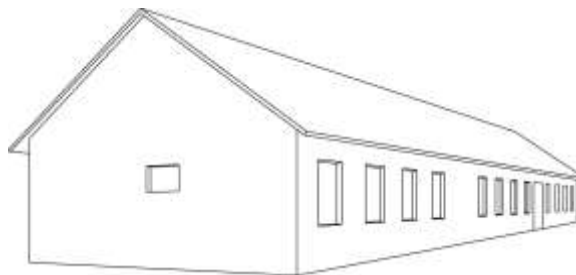
Obstoječi objekti za poslovne dejavnosti:

- pogoji za urejanje obstoječih objektov obsegajo naslednje objekte št.: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
- dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in odstranitve objektov ter združevanje oziroma povezovanje dveh ali več objektov v en objekt pod pogojem, da je zagotovljena enotna stavbna masa objekta in da je ustrezno in enotno arhitekturno oblikovan celoten objekt, v skladu z usmeritvami za enotno oblikovanje celotnega območja,
- dozidave obstoječih objektov so dopustne, če to omogoča velikost gradbene parcele in odmiki od sosednjih objektov zagotavljajo ustrezno osvetlitev, prezračevanje in protipožarno zaščito,
- nadzidava samo dela objekta je dopustna pod pogojem, da je celoten objekt enotno oblikovan (fasade, streha, fasadne odprtine),
- etažnost objektov je največ (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- stavbna masa celotnega objekta (tudi z več uporabniki) mora biti zasnovana in oblikovana enotno,
- 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 obstoječih objektov in gradnji novih objektov se uporabijo principi sodobnega oblikovanja z uporabo sodobnih materialov fasad (npr. prefabricirane fasadne plošče) in streh ter stavbnega pohištva,
- obstoječe dvokapne strehe in lomljene strehe se s sanacijo lahko nadomestijo z ravnimi oziroma položnimi dvokapnimi strehami, ki so lahko zakrite z masko do višine slemena.
- na gradbenih parcelah objektov so dopustne postavitve šotorov, steklenjakov, rezervoarjev za kurilno olje, plin in tehnične pline ter drugih pomožnih objektov.

Primeri objektov, ki jim je potrebno s sanacijo izboljšati oblikovno podobo:

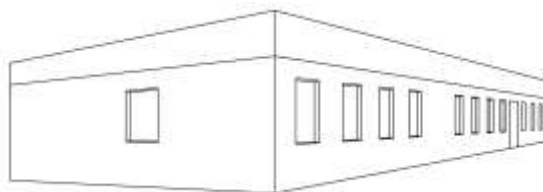


Objekt, ki je ohranil prvotno oblikovanje



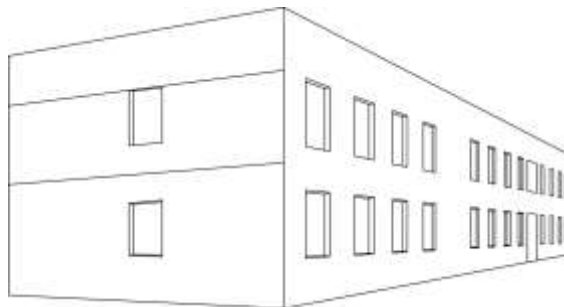
Primer sanacije objekta:

- objekt je ohranil prvotne tlorisne in višinske gabarite
- strešna konstrukcija je ohranjena, temna kritina
- fasada se izvede v svetlih pastelnih barvah



Primer sanacije objekta:

- objekt je ohranil prvotne tlorisne gabarite in etažnost
- streha je ravna ali z blagim naklonom, skritim za masko
- sončni kolektorji so skriti za masko
- fasada je enotno oblikovana, v svetlih pastelnih barvah

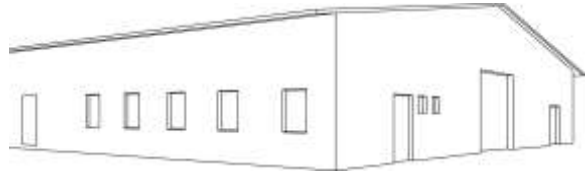


Primer sanacije pri nadzidavi objekta:

- objekt je ohranil prvotne tlorisne gabarite
- stavbna masa objekta je enotna, nadzidava samo dela objekta je dopustna pod pogojem, da je celoten objekt enotno oblikovan (fasade, streha, fasadne odprtine)
- streha je ravna ali z blagim naklonom, skritim za masko
- sončni kolektorji so skriti za masko
- fasada je enotno oblikovana, v svetlih pastelnih barvah

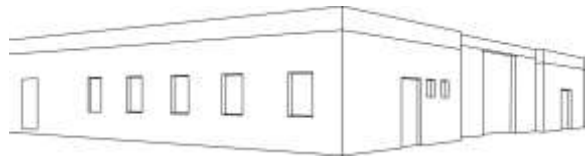


Iz dveh objektov sestavljen večji objekt



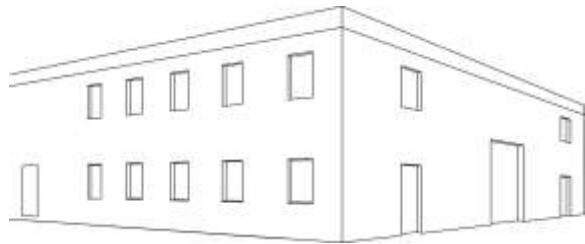
Primer sanacije objekta:

- objekt je ohranil prvotne tlorisne gabarite
- streha se preoblikuje v simetrično položno dvokapnico s temno kritino
- sončni kolektorji so lahko v nivoju strešine
- fasada je enotno oblikovana, v svetlih pastelnih barvah



Primer sanacije objekta:

- objekt je ohranil prvotne tlorisne gabarite
- streha se preoblikuje v ravno streho
- sočni kolektorji so skriti za masko
- fasada je enotno oblikovana, v svetlih pastelnih barvah



Primer sanacije pri nadzidavi objekta:

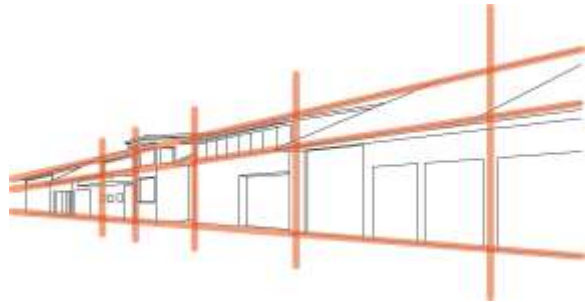
- objekt je ohranil prvotne tlorisne gabarite
- stavbna masa je enotna
- streha je ravna ali z blagim naklonom
- sončni kolektorji so skriti za masko
- fasada je enotno oblikovana, v svetlih pastelnih barvah

Urejanje hangarja (objekt št. 18)

- objekt hangarja (objekt št. 18) obsega 14 enot,
- gradbena parcela enot od št. 18d do 18m se lahko poveča do gradbene linije (GL) na vzhodni strani objekta,
- dozidave enot od št. 18d do 18m so dopustne na vzhodni strani objekta. Višina dozidanega dela je do kapi osnovnega objekta, streha mora biti ravna s temno kritino, fasade morajo biti usklajene s fasado osnovnega objekta,
- dopustna je dozidava enote št. 18n na južni strani v širini in dolžini ene enote. Dozidani del mora biti oblikovan v skladu z oblikovanjem osnovnega objekta (fasade, fasadne odprtine, naklon in kritina strehe),

- etažnost objekta je do P+M. Mansarde se lahko odpirajo z enostransko ali obojestransko frčado. Višina obstoječega slemena ostane nespremenjena,
- frčade morajo imeti položni naklon strehe, višina kapi frčad mora biti usklajena s sprevladujočo višino obstoječih frčad. Frčade morajo biti enotno izvedene in oblikovane.
- kritina strehe in frčad mora biti ista na celotnem objektu,
- na zahodni in vzhodni strani objekta so dopustne nadstrešnice in nadstreški v višini kapi osnovne strehe.

Primer sanacije za izboljšanje oblikovne podobe objekta



Prečni prerez objekta - brez in z nadstreški



Prečni prerez objekta z mansardo in nadstreški - brez in s frčadami



Neenotno oblikovane mansarde hangarja

Primer sanacije objekta:

- na celotnem objektu je dvokapna streha z enotnim naklonom strehe in enotno temno kritino, višina slemena se ohrani, dolžina napušča je poenotena na celotnem objektu
- v primeru izvedbe mansarde je kap strehe frčade v enaki višini na vseh enotah
- fasada je v svetlih pastelnih tonih, prav tako večje vratne odprtine in okenski okvirji
- nadstreški in nadstrešnice so v višini kapi osnovne strehe, tanki in lahke kovinske konstrukcije. Nadstreški in nadstrešnice morajo biti na celotnem objektu enako oblikovani

Novi objekti na nepozidanih gradbenih parcelah

- nepozidane gradbene parcele obsegajo parcele št. 23, 24, 25 in 26. Dopustna so združevanja ali delitve gradbenih parcel,
- dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov ter spremembe namembnosti za dopustne dejavnosti. Dopustne so še ureditve parkirišč in postavitve šotorov,
- minimalni odmik objekta od parcele meje 5,00 m,

- etažnost objektov je do (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- strehe objektov št. 23, 24, 25 morajo biti ravne, streha objekta št. 26 mora biti dvokapnica, v naklonu in smeri slemena usklajena s sosednjim objektom št. 8.

Barve fasad in streh

- fasade objektov in dozidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah oziroma svetlih kovinskih barvah (predvsem v svetlo sivi barvi). Dopustne so druge barve v skladu z logotipom podjetja. Dopusten je vidni beton. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah,
- strehe objektov morajo biti temne (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade,
- v objektih z več lastniki morajo biti barve fasad, stavbnega pohištva in streh poenotene na celotnem objektu.

3.3.2 Objekta varstveno delovnega centra

(1) VDC - objekt Majer 7 (objekt št. 19):

- objekt je namenjen za varstveno delovni center,
- dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti pod pogojem, da so vsi posegi v oblikovanju in stavbni masi usklajeni z osnovnim objektom,
- etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- fasade objekta, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah,
- strehe dozidav in nadzidav morajo biti ravne, barva strehe mora biti v skladu z barvo fasade, poenoteno za celoten objekt,
- površine ob objektu so namenjene za objekte in ureditve za potrebe dejavnosti, del dejavnosti se lahko razširi na območje parka (npr. učna pot, otroško igrišče).

(2) VDC - objekt Majer 29 (objekt št. 2):

- gradbena parcela objekta obsega zemljišče s parc. št. 1256/28, 1256/25 in 1256/24 del,
- dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba vertikalnih komunikacij, teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti, ki morajo biti zasnovane kot enotna stavbna masa in oblikovna celota z upoštevanjem sodobnih, enostavnih in jasnih linij,
- etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- fasade objekta, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah,
- strehe so dvokapne, dopustne so kombinacije dvokapnih in ravnih streh. Streha objekta in frčad morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade, poenoteno na celotnem objektu,
- zemljišče na zahodni strani objekta je namenjeno za ureditev sadovnjaka ter objekte in ureditve za potrebe dejavnosti (npr. čebelnjak, steklenjak za gojenje sadik, vrtno uto s prostorom za shranjevanje orodja, ki jo je potrebno sanirati v smislu izboljšanja vidne podobe objekta; salonitna kritina ni dovoljena).

3.3.3 Objekt nekdanje vojašnice (objekt št. 20)

- objekt nekdanje vojašnice (objekt št. 20) je namenjen predvsem za družbene dejavnosti (podjetniški inkubator, knjižnica, razvojno izobraževalne dejavnosti, mladinski klub, društva, multimedijijski center in podobno), dopustne so tudi trgovina, gostinstvo, turizem in storitvena obrt. V objektu je dopustna ureditev vrtca, kot nadomestitev za odstranjen obstoječ objekt,
- sanacija objekta mora spoštovati obstoječo kakovostno arhitekturno zasnovo in oblikovanje objekta ter jo nadgraditi s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem in uporabo materialov,
- pritličje objekta se lahko odpre navzven z enotno oblikovano parterno ureditvijo,
- utrjena površina pred objektom se sanira in uredi kot večja s tlakom utrjena peš površina z urbano opremo in s skulpturo ali fontano, ki v simbolnem smislu poudari dejavnosti v objektu.

3.3.4 Fitnes center (objekt št. 21)

- objekt št. 21 je namenjen za fitnes center, dopustne so oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne in podobne dejavnosti,
- dopustne so rekonstrukcije, dozidave in spremembe namembnosti objekta v dopustne dejavnosti. Dozidave objekta morajo biti v tlorisnih in višinskih gabaritih ter v oblikovanju usklajene z osnovnim objektom,
- dozidavo na vzhodni in jugovzhodni strani je potrebno odstraniti ali sanirati tako, da bo z osnovnim objektom oblikovala enotno oblikovano stavbno maso (gabariti, oblikovanje fasade in strehe),
- etažnost objekta je do (K)+P+M, (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom,
- zunanje stopnišče do nadstropja je potrebno preoblikovati tako, da bo mogoča izvedba pločnika in kolesarske steze ob cesti A. Stopnišče mora biti oblikovano kot zaprt prizidek z uporabo sodobnih materialov (npr. steklo, fasadne plošče), brez stebrov in lesene konstrukcije, ki segajo izven gabarita stopnišča,
- fasade objekta in dozidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, dopustne so kombinacije z drugimi barvami v skladu z logotipom podjetja. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih barvah,
- streha objekta in frčad morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade, poenoteno na celotnem objektu.

3.3.5 Oskrbno storitveni in poslovni center

- center (objekt št. 22) je namenjen za trgovino, gostinstvo, storitve, poslovne in druge podobne dejavnosti, tudi storitvena obrt,
- center obsega en večji ali več manjših objektov, ki so med seboj usklajeni po volumnu in oblikovanju,
- v primeru izvedbe več objektov je minimalni odmik objekta od parcele meje 5,00 m,
- etažnost objektov je do (K)+P+1, (K)+P+2, višina objekta do zgornjega roba venca strehe je do 16 m nad utrjenim terenom pred objektom, pritličje se lahko odpre z enotno oblikovano parterno ureditvijo,
- fasade, ki mejijo na peš površine morajo biti izvedene z izložbenimi okni ali drugimi atraktivnimi arhitekturnimi elementi. Vhodi v objekte morajo biti poudarjeni, tudi z nadstreški,
- fasade objektov morajo biti v svetlih pastelnih barvah oziroma svetlih kovinskih barvah (predvsem v svetlo sivi barvi). Dopustne so druge barve v skladu z logotipom podjetja. Dopusten je vidni

beton. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah,

- strehe so ravne oziroma z minimalnim naklonom, zakritim z masko. Strehe objektov morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade.

3.3.6 Nezahtevni in enostavni objekti ter zunanje ureditve

- na gradbenih parcelah objektov so dopustne postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za potrebe osnovne dejavnosti. Objekti morajo biti arhitekturno oblikovani in postavljeni na vidno manj izpostavljenih mestih, minimalni odmik od parcelne meje je 1,5 m,
- zunanje površine sestavljajo interne prometne, manipulativne in parkirne površine, peš površine in zelenice,
- peš površine, dostopi, prehodi in vhodi v objekte morajo biti brez arhitekturnih ovir,
- vse proste površine se uredijo kot zelenice, zasajene z avtohtonim listnatim drevjem višine min 4,0 m in grmovnicami.

Nadstreški in nadstrešnice

- nadstreški in nadstrešnice se postavljajo nad vhode v objekte, nad odprtimi skladiščnimi površinami in parkirišči ter drugimi površinami,
- najbolj izpostavljen rob nadstreškov nad vhodi v poslovne prostore so lahko oddaljeni od fasade do 1,5 m. Najbolj izpostavljen rob nadstreškov nad vhodi v proizvodne in skladiščne prostore so lahko oddaljeni od fasade do 2,5 m, svetla višina nadstreška je min. 4,5 m. Nadstreški morajo biti pritjeni na fasado objekta,
- nadstreški in nadstrešnice morajo biti lahke kovinske konstrukcije, konstrukcija strehe mora biti tanka, poenotene barve (npr. pocinkana konstrukcija). Leseni nadstreški in nadstrešnice niso dovoljeni,
- streha mora biti ravna z naklonom do 6°, kritina mora biti temna, usklajeno z barvo fasade, strehe in stavbnega pohištva objekta k kateremu se gradi. Dopustna je brezbarvna prozorna kritina, kričeče in vpadljive barve kritine niso dopustne. Dvokapne, trikapne, ločne in druge oblike nadstreškov in nadstrešnic ter valovita kritina niso dopustni,
- vsi nadstreški in nadstrešnice enega objekta morajo biti enotno oblikovani.

3.4 Zasnova krajinskih ureditev

- relief brežine ob reki Lahinji se z ureditvami ne sme spreminjati. Ohranja se strnjen pas obvodne vegetacije (drevesne in grmovne) vzdolž celotnega rečnega okljuka. Vegetacijo se lahko le sanitarno redči. Urejanje in posegi v prostor morajo biti v skladu z usmeritvami ohranjanja narave in varstvenim režimom za kulturni spomenik Črnomelj – mestno jedro (vplivno območje spomenika),
- v obstoječem parku se ohranjajo drevesa, dokler jih zaradi varnosti ni nujno odstraniti oziroma do prenove celotne parkovne površine. Obvezna je izdelava načrta krajinske ureditve parka, ki bo vsebovala tudi peš poti z urbano opremo (klopi, luči, koši za odpadke), otroško igrišče in učno pot za potrebe dejavnosti VDC ter za šolske skupine in obiskovalce. Obstoječe balinišče in rusko kegljišče se ukineta in nadomestita na območju za oddih, rekreacijo in šport,
- nove parkovne površine na severozahodni strani območja se urejajo z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem, peš potmi in urbano opremo (klopi, koši za odpadke),

- zelenice se urejajo ob cestnem omrežju in parkiriščih. Vse proste površine na gradbenih parcelah objektov se urejajo kot zelenice, zasajene z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem,
- drevoredi so ob cesti A, ki nakazujejo osnovno smer oblikovanja v smeri sever – jug, če prostorske možnosti dopuščajo pa tudi ob drugih cestah in parkiriščih. Drevoredi morajo omogočati izvedbo peš in kolesarskih poti ter komunalne infrastrukture. Z listavci se nadomestijo tudi obstoječi drevoredi smrek in vrb. Na mestih, kjer komunalna infrastruktura ne omogoča zasaditve dreves, se zasadijo ustrezne grmovnice,
- pri krajinskih ureditvah ni dopustna zasaditev strupenih, alergenih ali krhkih dreves in grmovnic. Zaradi ohranjanja kvalitete zelenih površin je obvezno njihovo stalno vzdrževanje, kar pomeni redna košnja vseh travnatih površin in odstranjevanje agresivnih tujerodnih vrst, kot na primer japonskega dresnika. Pri zemeljskih delih je potrebno preprečevati razširjanje invazivnih tujerodnih vrst tako, da se zemljine za morebitno zatravitev ne dovaža od drugod oziroma se jo odvzema na mestih, kjer ni prisotnih tujerodnih vrst,
- ohranjanje obstoječe vegetacije (drevesne in grmovne) na območju urejanja ima prednost pred zasajanjem nove,
- pri zemeljskih delih je potrebno preprečevati razširjanje invazivnih tujerodnih vrst tako, da se zemljine za morebitno zatravitev ne dovaža od drugod oziroma se jo odvzema na mestih, kjer ni prisotnih tujerodnih vrst.

3.5 Zasnova območja za oddih, rekreacijo in šport

- Območje za oddih, rekreacijo in šport se razširi proti zahodu ter dopolni z rekreacijskimi in športnimi igrišči, objekti (npr. bazen) in ureditvami ter peš potmi in urbano opremo,
- na jugozahodni strani območja je dopustna gradnja spremljajočih objektov in ureditev (npr. manjši gostinski lokal s teraso, manjša specializirana trgovina, sanitarije in prostori za shranjevanje orodja in opreme za potrebe dejavnosti ter balinišče in rusko kegljišče). Balinišče se lahko nadkrije z nadstrešnico, tanke konstrukcije in lahke kovinske izvedbe, višine do 3,5 m. Servisni dostop je s ceste I, manipulativne površine za servisna vozila se morajo urediti na gradbeni parceli objektov,
- gradnja in oblikovanje spremljajočih objektov:
 - dopustne so gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave, teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti,
 - etažnost objektov je do (K)+P+M, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 11 m nad utrjenim terenom pred objektom,
 - fasade objektov, dozidav in nadzidav morajo biti v svetlih pastelnih barvah, uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpahljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah,
 - strehe so dvokapne, dopustne so ravne strehe. Strehe morajo biti temne barve (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade,
- vse proste površine se uredijo kot zelenice, zasajene z listnatim drevjem in grmičevjem.

3.5 Zasnova urbane opreme

- urbana oprema (klopi, luči, koši za odpadke, obvestilne in usmerjevalne table, stojala za kolesa, ekološki otoki) se ureja ob prometnem omrežju, peš poteh, na parkovnih površinah ter površinah za oddih, šport in rekreacijo. Brvi preko reke Lahinje morajo biti osvetljene,
- urbana oprema mora biti enotno oblikovana za celotno območje OPPN.

3.6 Zasnova projektnih rešitev glede priključevanja na GJI in grajeno javno dobro

3.6.1 Zasnova prometne infrastrukture

- območje OPPN se prometno napaja z regionalne ceste Črnomelj – Adlešiči (Ločka cesta),
- prometno omrežje sestavlja primarna cesta A, ki poteka v smeri sever – jug in se na jugu priključuje na regionalno cesto ter sekundarne ceste B, C, D, E, F, G, H, I. Cesta B se podaljša proti vzhodu zaradi zagotovitve dostopa do gradbene parcele št. 26, obstoječa cesta D se prestavi proti vzhodu zaradi ustrežnejšega dostopa do klavnice,
- cesta A je zasnovana z dvema voznima pasovoma ter z obojestranskim pločnikom in kolesarsko stezo (2 x 1,5 + 1,5 m). Obstoječi pločniki se preuredijo v kolesarsko stezo, na severnem odseku poteka kolesarski promet po vozišču. Ceste B, C, D, E, F, G, H in I so urejene z dvema voznima pasovoma, na mestih, kjer prostorske razmere dopuščajo se uredi dvostranski ali enostranski pločnik,
- na gradbenih parcelah objektov je potrebno zagotoviti parkirna mesta v skladu z normativi, ki so določeni v OPN Občine Črnomelj. Primanjkljaj parkirnih mest se zagotavlja na javnih parkiriščih. Večja javna parkirišča so na južni strani nekdanje vojašnice (objekt št. 20), ob novem oskrbno storitvenem in poslovnem centru (objekt št. 22), nasproti hangarja (objekt št. 18), ob novi prometni povezavi z mestnim jedrom in na skrajnem severu območja,

Število zahtevanih parkirnih mest po dejavnostih (povzetek iz OPN Občine Črnomelj):

Vrste objektov	Število PM
Stanovanjske stavbe za posebne namene (za socialno ogrožene osebe; za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje)	1 PM/3 stanovanja
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta oziroma ne manj kot 2 PM
Stavbe javne uprave	1 PM/40 m ²
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	1 PM/35 m ²
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/40 m ²
Trgovske stavbe (trgovina lokalna pod 500 m ²)	1 PM/50 m ² ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m ² ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1 PM/35 m ²
Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1 PM/30 m ²
Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m ²
Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obrtne servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ipd.)	1 PM/30 m ² ne manj kot 2 PM
Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni, poslovni centri)	1 PM/30 m ²
Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1 PM/30 m ² površine oziroma ne manj kot 3 PM
Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/60 m ² površine
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto
Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev
Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m ²
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (otroški vrtci)	1 PM/10 otrok in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev
Stavbe za zdravstvo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/30 m ² ne manj kot 2 PM
Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1 PM/25 m ²
Drugi gradbeni inženjski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1 PM/600 m ²

- peš in kolesarski dostop je z Vojinske ceste po brvi nad akvaduktom in z Ulice pod lipo po novi prometni povezavi. Peš dostop z mestnega jedra je po obstoječi brvi preko Lahinje.

Nova prometna povezava z mestnim jedrom

- nova prometna povezava območja z mestnim jedrom poteka od ceste A do Ulice pod lipo na levem bregu Lahinje. Načrtovana je kot peš in kolesarska brv, dopusten je most z enim voznim pasom ter dvosmerno kolesarsko stezo in pločnikom, ki sta po višini ločena od vozišča. Dopustne so spremembe poteka prometne povezave, mesta priključevanja na obstoječe ceste ter ureditev ob prometni povezavi (npr. parkirišče, parkovne ureditve, zelenice),
- za izvedbo priključka na Ulico pod lipo je potrebna predhodna odstranitev stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 94/1 in 94/2 k.o. Črnomelj,
- v primeru odločitve za novi most, mora biti le-ta zasnovan tako, da je omogočen dostop na območje Majerja samo za osebna vozila, kolesarje in pešce, dostop za tovorna vozila ni možen. Za preprečitev pretiranega tranzitnega prometa v smeri Adlešičev je dopustna izvedba hitrostnih ovir in omejitev hitrost,
- brv oziroma most mora biti zasnovana tako, da bo konstrukcija izven vodne struge in tudi brežine reke in, da ne bodo potrebna obsežna zemeljska dela na brežinah ter krčitev vegetacije na zelenem okljuku reke,
- svetla odprtina brvi oziroma mosta mora zagotavljati prevodnost 100-letnih visokih voda z varnostno višino minimalno 0,50 nad koto gladine Q100. Pri določitvi potrebnih dimenzij svetle odprtine brvi oziroma mosta je potrebno upoštevati pravokotno razdaljo med mostnima opornikoma – temeljema, ter pravokotno razdaljo od kote nivelete do spodnjega roba nosilne konstrukcije,
- temelja morata biti zasnovana tako, da ne povzročata lokalne zožitve struge,
- v območju premostitve vodotoka (na mestu temeljenja) je potrebno strugo in brežini vodotoka Lahinja urediti na odseku, kjer brv oziroma most tangira pretočni profil vodotoka tako, da temeljenje ne zmanjšuje pretočne prevodnosti vodotoka (temeljenje vmesnih opornikov je potrebno izvesti na brežini izven vpliva visok voda vodotoka Lahinja),



Prikaz umestitve brvi oziroma mosta (fotomontaža)

- padavinske vode z brvi oziroma mosta in ostalih utrjenih površin je potrebno kontrolirano zajeti in speljati v padavinsko kanalizacijo,
- z izgradnjo brvi oziroma mosta se mora ohraniti pretočni profil vodotoka Lahinja in s tem pretočna prevodnost vodotoka (gradnja novih jaškov in ostalih ureditev v pretočnem profilu ni dovoljena, vse ureditve morajo biti vkomponirane v pretočni profil, vse ureditve morajo v primeru visokih voda ohraniti stabilnost pretočnega profila),
- z viški izkopanega materiala ni dovoljeno zasipavati struge in priobalnega zemljišča Lahinje,
- v času gradnje je prepovedano kakršnokoli deponiranje materiala v strugo vodotoka, po končani gradnji pa se morajo vse z gradnjo prizadete površine ustrezno protierozijsko zaščititi in krajinsko urediti,
- v času gradnje je potrebno preprečiti morebitno onesnaženje vodotoka Lahinje, podtalnih voda in okolja,
- po končanem izvajanju del je potrebno odstraniti vse, za potrebe gradnje, postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij.

Druge projektne rešitve

- vse gradbene parcele morajo biti dostopne z javnega prometnega omrežja,
- vse prometne, manipulativne in parkirne površine morajo biti asfaltirane, obrobljene z dvignjenimi robniki in odvodnjavane v kanalizacijo ali ponikovalnice preko peskolovov in lovilcev olj,
- pri rekonstrukcijah in preplastitvah cest ter urejanju pločnikov in kolesarskih stez je potrebno nivo vozišča, pločnikov in kolesarskih stez uskladiti z višinami vhodov v objekte tako, da se ne poslabša dostopnost,
- priključki na ceste morajo biti utrjeni in urejeni v skladu z veljavnimi predpisi. Širine in radiji priključkov morajo biti prilagojeni merodajnim vozilom in prometu do objekta. Priključki morajo biti

prilagojeni niveleti ceste na katero se priključujejo, ter morajo biti čimbolj pravokotni na os ceste. Priključke sosednjih objektov je treba združevati. Na priključkih je treba zagotoviti preglednost na obe strani,

- pločniki in kolesarske steze so z dvignenimi robniki ločeni od motornega prometa. Priključki in prehodi preko cest morajo biti izvedeni s poglobljenimi robniki,
- vse ceste in priključki morajo biti opremljeni s predpisano horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.

3.6.2 Zasnova komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture

Vodovod:

- obstoječe vodovodno omrežje sestavljajo vodovodi PVC 110 in vodovodi PVC 90, ki potekajo po cestnem omrežju in se priključujejo na primarni vodovod ob Ločki cesti,
- vodovodno omrežje mora zagotavljati potrebe po sanitarni in tehnološki vodi in po vodi za požarno varstvo,
- vsak objekt mora imeti svoj priključek z odjemnim mestom,
- obstoječe hidrantno omrežje se sanira in dopolni v skladu s požarno ogroženostjo objektov in območja.

Kanalizacija:

- kanalizacija je načrtovana v ločenem sistemu,
- komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Po dogradivi akvadukta preko Lahinje se bodo vse odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja odvajale v S kanal in v centralno čistilno napravo Črnomlja; obstoječa čistilna naprava se ukine,
- odpadne vode iz objektov, vključno s tehnološkimi odpadnimi vodami, se morajo pred izpustom v javno kanalizacijo očistiti do stopnje, ki je določena s predpisi. Komunalne odpadne vode s klavnice (objekt št. 9) se mora pred izpustom v kanalizacijo očistiti v interni čistilni napravi,
- padavinske vode, ki odtekajo s strešnih površin objektov, se prioritetno ponikajo, oziroma odvajajo v padavinsko kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih površin,
- padavinske vode, ki odtekajo z utrjenih, prometnih, manipulativnih in parkirnih površin, se odvajajo v padavinsko kanalizacijo preko peskolovov in lovilcev olj. Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje lovilcev olj,
- padavinske vode, ki odtekajo s streh objektov, cest, parkirišč, manipulativnih površin in ostalih utrjenih površin je treba prioritetno ponikati oziroma odvajati v obstoječo padavinsko kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin,
- padavinske vode, ki odtekajo s parkirišč, pretakališč goriva in utrjenih povoznih površin je potrebno predhodno očistiti standardiziranim lovilcu olj (SIST EN 858-2). Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje lovilcev olj,
- pred izpustom padavinske kanalizacije v Lahinjo je treba padavinske vode zadržati v zadrževalniku, zaradi zmanjšanja hipnega odroka padavinskih vod z urbanih površin,
- izpustna glava padavinske kanalizacije (morebitne kanalete) mora biti oblikovana in vgrajena v brežino vodotoka tako, da tok vode ne bo turbolenten in ne bo povzročal erozije korita. Brežino je potrebno urediti tako, da je ob visokih vodah preprečeno rušenje in spodjedanje brežine ali poglobljanje dna. Za utrditev dna in brežin vodotoka se morajo uporabljati naravni materiali,
- kanalizacija, vključno z revizijskimi jaški in lovilci olj, mora biti vodotesna,
- potrebno je upoštevati predpise s področja odvajanja odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo,
- odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajeno s predpisi s področja voda in varstva okolja,

Elektroenergetsko omrežje:

- napajanje območja z električno energijo je iz dveh transformatorskih postaj (TP Majer 1 in TP Majer 2), ki sta vzankani na 20 kV daljnovid. Glede na potrebe obstoječih in novih dejavnosti je dopustna

gradnja nove TP, ki bo vzankana v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje. V primeru večjega odjema mora investitor zgraditi lastno TP,

- napajanje objektov z električno energijo je z nizkonapetostnimi kablji 0,4 kV, položenimi v elektro kabelski kanalizaciji ali prosto v zemlji. Pod povoznimi površinami morajo biti kablovodi zaščiteni z obbetoniranimi PVC cevmi,
- elektro omarice morajo biti na stalno dostopnih mestih. Če prostorske ureditve dopuščajo, morajo biti nove elektro omarice prostostoječe in tipizirne, velikosti glede na število in velikosti odjema. Dopustne so skupinske omarice za več odjemnih mest,

Javna razsvetljava:

- javna razsvetljava je izvedena ob cesti A, dopolniti jo je potrebno ob vseh cestah ter peš in kolesarskih površinah,
- v svetilkah je potrebno uporabljati LED žarnice,
- javna razsvetljava mora biti zasnovana in izvedena tako, da je zagotovljeno zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja.

Ogrevanje objektov:

- ogrevanje objektov je izvedeno individualno (plin, kurilno olje, električna), zagotovi se večja uporaba obnovljivih virov energije. Dopustna je skupna kotlovnica (npr. lesna bio masa) za ogrevanje več objektov,
- sončni kolektorji in fotovoltajni paneli se lahko namestijo na strehe objektov tako, da so v ravnini strehe ali skriti za masko. Postavljanje kolektorjev in panelov nad slemena streh je nesprejemljivo.

Telekomunikacijsko omrežje:

- v območju je izvedeno TK omrežje, ki se dopolni s TK kabelsko kanalizacijo in optičnim omrežjem.

Odstranjevanje odpadkov:

- komunalni odpadki se zbirajo ločeno na ekoloških otokih, ki so razporejeni ob cestah in dobro dostopni za komunalna vozila. Zagotovljeno mora biti racionalno ravnanje in ločeno zbiranje odpadkov.
- industrijski in nevarni odpadki se zbirajo na gradbeni parceli vsakega imetnika in odvažajo v skladu s predpisi.
- odpadni gradbeni material ali zemeljski višek mora investitor oziroma izvajalec del odpeljati na za to urejeno deponijo, ki je izven območja ohranjanja narave.

3.7 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov

Varstvo tal:

- posegi pri urejanju območja se morajo izvajati tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal,
- predvideti je potrebno ukrepe za ravnanje, odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive in nevarne snovi,
- pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Na transportnih in gradbenih površinah ter deponijah gradbenih materialov se preprečijo emisije prahu z vlaženjem. S teh površin je potrebno preprečiti odtekanje vode v reko Lahinjo,
- objekte, predvidene za rušenje s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo je potrebno porušiti tako, da se ne dviguje obstoječi teren. Ves rušitveni material je potrebno deponirati na ustrezni in registrirani deponiji v skladu z veljavnimi predpisi za ravnanje z gradbenimi odpadki,
- po končanem izvajanju del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradbišča postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko urediti.

Varstvo voda:

- posegi v vodno in priobalno zemljišče reke Lahinje niso predvideni, razen nove prometne povezave in akvadukta. Dopustna so dela in ureditve za zavarovanje brežine vodotoka ter vzdrževanje in obnavljanje obrežne vegetacije,
- prometne, parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane, obrobljene z dvignenimi robniki in odvajanje preko peskolovov in lovilcev olj v ponikovalnice oziroma javno kanalizacijo,
- na gradbiščih in gradbenih parcelah morajo biti zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča, pretakališča goriv olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izlitja v okolje,
- v primerih uporabe vodne infrastrukture za druge namene, kadar se na vodni infrastrukturi zgradi objekt v lasti tretje osebe (npr. nova prometna povezava) mora investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na vodnem zemljišču vodotoka Lahinja po določilih stvarnopravnega zakonika. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države. Vlogo za stavbno pravico je potrebno vložiti na MOP; Direkcija za vode; Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana,
- za posege na vodno zemljišče, ki je v lasti RS (npr. izpust prečiščenih padavinskih vod v vodotok Lahinja) mora investitor skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih stvarnopravnega zakonika. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države in jo je treba skleniti z naslovnim organom po pridobitvi vodnega soglasja. Vlogo za služnostno pravico je potrebno vložiti na MOP, Direkcija za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9 p.p. 104, 8000 Novo mesto.

Varstvo pred hrupom:

- območje urejanja je uvrščeno v IV. območje varstva pred hrupom. V primeru prekoračitve navedenih vrednosti je treba izvesti ustrezne ukrepe za zmanjšanje izpostavljenosti hrupu.
- ukrepi za varovanje pred prekomernim hrupom morajo biti predvideni in izvedeni v skladu s predpisi, ki urejajo hrup v okolju.
- vse naprave, ki so lahko vir hrupa, morajo imeti ustrezne certifikate.

Varstvo zraka:

- v času gradnje in obratovanja je treba upoštevati in izvajati ukrepe pred prekomernim onesnaževanjem zraka tako, da ne presežejo dovoljenih nivojev.
- pri gradnji je potrebno zagotoviti vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površine, čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne površine, ter prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah.

3.8 Ohranjanje narave

- reka Lahinja z brežinami je v območju ohranjanja narave:
 - območje naravnih vrednot (Lahinja),
 - ekološko pomembna območja (EPO Lahinja),
 - posebno varstven območja Natura 2000 – direktiva o habitatih (pSCI, SAC),
- naravna vrednota (Lahinja) se varuje v skladu z varstvenimi usmeritvami. Posege se na naravni vrednoti izvaja le, če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti za izvedbo posega. Z naravno vrednoto se ravna tako, da se ne ogrozi njen obstoj,
- posegi, ki bi vplivali na ekološko pomembno območje (EPO Lahinja) (ohranjanje razsežnosti habitatnih tipov in habitatov rastlinskih in živalskih vrst, njihove kvalitete in povezanosti ter omogočanje ponovne povezanosti, če je bila le-ta prekinjena) niso dovoljeni,
- posegi na posebno varstveno območje Natura 2000 (ohranjanje naravne razširjenosti habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, ustrezne lastnosti abiotskih in biotskih sestavin

- habitatnih tipov, njihove specifične strukture ter naravne procese ali ustrezno rabo ter ohranjanje in izboljšanje kakovosti habitata rastlinskih in živalskih vrst) niso dovoljeni,
- dela na in ob vodotoku se naj izvedejo od konca junija do začetka marca, izven drstitvenega obdobja rib ter razmnoževalnega obdobja na vodo vezanih živalskih vrst. Vse posege je potrebno izvesti v čim krajšem možnem roku, da je vpliv na favno čim krajši in manjši,
 - dela na ureditvenem območju se morajo izvajati podnevi. Svetila se postavlja na mestih, kjer je to nujno potrebno. Uporabljati se morajo popolnoma zasenčena svetila v ultravijoličnem spektru oziroma svetila, ki ne oddajajo svetlobe nad horizontalni nivo svetila,
 - v času gradenj je potrebno zagotoviti tehnične in druge ukrepe za preprečevanje odtekanja odpadnih voda v Lahinjo in drugih nečistoč (olja, goriva itd.) v tla in okolico. Uporabljati je potrebno razgradljiva olja.

3.9 Celostno varstvo kulturne dediščine

- vplivno območje spomenika Črnomelj – mestno jedro (EŠD 87) sega na vrh brežine reke Lahinje v območju OPPN. V vplivnem območju velja pravni režim varstva, kot ga opredeljuje Sklep o razglasitvi mestnega jedra Črnomlja za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur.l. RS, št. 74/01), ki za spomenik in vplivno območje spomenika predpisuje varstveni režim ter določa varovanje kulturnih, arhitekturnih, etnoloških, zgodovinskih in ambientalnih vrednosti v celoti, njihovi izvornosti in neokrnjenosti,
- ohranjati je potrebno vegetacijo obrežnega pasu in celotne brežine nad Lahinjo, ki predstavlja naravni zeleni kontrast okljuku mestnega jedra,
- posegi, ki bi lahko vplivali na ohranitev skladne krajinske podobe in so v nasprotju z varstvenim režimom za kulturni spomenik niso dovoljeni.

3.11 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Naravne omejitve:

- za območje Majerja ni naravnih omejitev kot so poplave, visoka podtalnica, erozija ter plazovitost terena.

Potresna varnost:

- novi objekti, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave se morajo graditi potresno varno v skladu s pogoji, ki veljajo za območje s potresno nevarnostjo VIII. stopnje po MSC lestvici in z upoštevanjem projektnega pospeška tal $g=0,150$ s povratno dobo 475 let.

Varstvo pred nesrečami:

- dejavnosti, tehnološki procesi, objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da se preprečujejo nesreče in verižne nesreče, preprečuje, zmanjšuje ali zadržuje prenos začetih izrednih dogodkov, zmanjšujejo posledice nesreč in omogoči uspešno ukrepanje ob nesrečah,
- manipulacija in skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi mora biti v originalno zaprti embalaži. Površine za skladiščenje morajo biti pokrite oziroma v zaprtih prostorih, tla morajo biti olje in vodotesne izvedbe ter odporna proti vplivom skladiščenih snovi. Skladišča morajo biti urejena tako, da bo v primeru razlitja, razsutja ali druge nezgode omogočen zajem v lovilno skledo oziroma bo preprečen iztok v kanalizacijo, pronicanje v podtalje ali vstop v okolje,
- vse povozne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane in obrobljene z dvignjenimi robniki ter odvodnjavane v kanalizacijo preko lovilcev olj in peskolovov,
- v primeru intervencije ob požaru je potrebno zagotoviti zadržanje, čiščenje in nevtralizacijo onesnažene požarne vode pred odvodom v javno kanalizacijo.

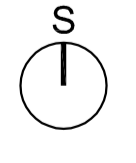
Varstvo pred požarom:

- pri gradnji objektov, infrastrukture in zunanjih ureditev je treba upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom,
- dejavnosti, tehnološki procesi, objekti in druge ureditve morajo biti zasnovani in izvedeni tako, da čim bolj preprečijo nastanek požara, ob požaru pa zmanjšujejo ali pa omejujejo njegovo širjenje,
- zaraščene brežine reke Lahinje se morajo redno vzdrževati. Potrebno je upoštevati ukrepe, s katerim se zmanjšuje možnost za nastanek požara in širitev požara na sosednja območja, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih,
- objekti morajo biti zasnovani tako, da je možen hiter in varen umik na prosto iz kateregakoli mesta v objektih,
- zagotoviti je potrebne odmike med objekti; v primeru manjših odmikov morajo biti fasade, fasadne odprtine in strehe izvedene požarno varno,
- objekti morajo biti dostopni za intervencijska in gasilska vozila. Dostop do vzhodnega dela hangarja (objekt št. 18) je po poteh z Ločke ceste. Postavitvene in delovne površine za intervencijska in gasilska vozila so na javnih površinah,
- gašenje požarov je iz hidrantov na javnem vodovodnem omrežju. V objektih mora biti zagotovljeno varstvo pred požarom v skladu z požarno obremenitvijo,
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.



LEGENDA

- meja OPPN
- obstoječi objekti
- obstoječi pomožni objekti
- 22 številka gradbene parcele oziroma objekta
- ceste
- parkirišča
- gradbena linija (GL)
- gradbena meja (GM)
- zelene brežine Lahinja
- parkovna ureditev
- površine za oddih, rekreacijo in šport
- območje za gradnjo pomožnih objektov
- otroško igrišče
- javne zelene površine
- vodotoki
- drevovalci, drevesa
- drevod



URBI d.o.o. , Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana	
Naročnik:	Občina Črnomelj Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
Vrsta prost. akta:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MAJER
Risba:	UREDITVENA SITUACIJA
Odg. vodja projekta:	Mojmir Stalek, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0602 A
Odgovorni projektant:	Mojmir Stalek, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0602 A
Sodelavec:	Valentin Stalek, mag. inž. arh., ZAPS 1759
Številka projekta:	1601
Merklo:	1:1000
Datum:	december 2016
Št. lista:	3.0