

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v oktobru 2022

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU MAJER STANOVANJSKA SOSESKA IN MAJER – NOVA POZIDAVA V ENOTAH UREJANJA PROSTORA ČR\_10/7 IN ČR\_10/8**

## 1 OBRAZLOŽITEV

---

Občina Črnomelj je s strani zasebnih lastnikov prejela pobudo za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) Majer stanovanjska soseška in Majer – nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8, ki je velikosti 58.361 m<sup>2</sup>. Območje se nahaja na jugovzhodnem delu naselja Črnomelj. Območje je v OPN opredeljeno kot območje enot urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8. Gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava. Namen OPPN je bil za območje enot urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8 določiti podrobne prostorske pogoje za potrebe gradnje stanovanjske soseske, ki predstavlja pomembno območje za razvoj bivanja.

## 2 POSTOPEK OPPN

---

Skladno z 118. členom in v povezavi z 108. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), so bile novembra 2021 pripravljene strokovne podlage in izhodišča za pripravo OPPN. . Poziv k oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN je bil objavljen na spletni strani Občine ter poslan pristojnim nosilcem urejanja prostora. Po pridobljenih izhodiščih nosilcev urejanja in javni predstavitvi predloga izhodišč, kije bila 1. 12. 2021, je župan dne 7. 3. 2022 sprejel Sklep o pripravi OPPN Majer stanovanjska soseška in Majer – nova pozidava, št. 3500-29/2021. Pobudniki so je angažirali podjetje Sapo d.o.o. iz Črnomlja, da zanj pripravlja prostorski dokument.

Na podlagi splošnih smernic in prispelih izhodišč, je izvajalec pripravil osnutek OPPN, ki je bil ponovno poslan nosilcem urejanja prostora za konkretne smernice. Za potrebe presoje o tem ali je potrebna izdelava celovite presoje vplivov predlaganega prostorskega akta na okolje so bila pridobljena tudi mnenja nosilcev urejanja prostora za naslednja področja: kmetijska zemljišča, vode, kulturno dediščino, naravo in zdravje. Pridobljena je bila odločba o tem, da postopka celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti. Na podlagi izhodišč, smernic in mnenj nosilcev je izdelovalec pripravil dopolnjen osnutek OPPN za javno razgrnitev. Javna razgrnitev je trajala 30 dni, in sicer od 6. 7. 2022 do vključno 6. 8. 2022, javna obravnava je bila 13. 7. 2022. Stališča do podanih pripomb so bila objavljena na spletni strani Občine Črnomelj.

Na podlagi stališč do pripomb je izdelovalec pripravil predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora v drugo mnenje

Sledi obravnava in sprejem Odloka o OPPN na Občinskem svetu z objavo sprejetega odloka v Uradnem listu RS. OPPN bo predstavljal pravno podlago za izdajo upravnih dovoljenj v območju urejanja.

### **3 KRATKA OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA**

---

Območje OPPN je locirano na JV delu mesta Črnomelj, v bližini mestnega jedra. Načrtuje se območja za stanovanjsko gradnjo, območja zelenih površin, pripadajočih zunanjih površin in gospodarske javne infrastrukture. Območje OPPN se ureja kot mirno stanovanjsko območje, namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim ter obstoječim dejavnostim. Predvidi se 45 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo in 4 parcele za druge namene (zeleno ureditve, deli pozidanih parcel in podobno). V osrednjem delu območja se v okviru OPPN načrtuje zeleni pas. OPPN določa izvedbo pozidave v ureditvenih enotah v smislu oblikovanja urejene soseske, ki predstavlja možnost razvoja poselitve na jugovzhodnem vstopu v mesto.

Predlog odloka določa podrobnejša merila in pogoje za umeščanje objektov in urejanje prostora za konkretno obravnavano lokacijo.

#### **PREDLOG SKLEPA:**

Občinskemu svetu Občine Črnomelj se predlaga, da obravnava in sprejme Predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8. V kolikor nanj ne bo imel bistvenih pripomb, se predlaga, da ga na isti seji sprejme tudi kot predlog odloka.

Pripravila:  
Špela Šuštarč, OU

**Predlagatelj:**  
**Dubravko Čengija, podžupan, l.r.**  
**po sklepu Občinskega sveta št. 3503-5/2022-3**

Priloga:

- Predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8
- Ureditvena situacija – grafična priloga
- Ureditvene enote – grafična priloga

**MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:**  
bo posredovano po seji odbora.

Na podlagi 117. in 119. člena v povezavi s prvo in peto alinejo 282. člena in drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora- ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3), 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14 in 66/16) ter v povezavi z drugim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) je Občinski svet občine Črnomelj na svoji.....seji, dne..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

- (1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).
- (2) OPPN je izdelan na podlagi tretjega odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 199/21-ZUrep-3).
- (3) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 2916. Prostorski akt je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. OPPN-3/2021 v septembru 2022.

##### **2. člen (vsebina in oblika OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelana sta v digitalni in analogni obliki.
- (2) Tekstualni del (besedilo odloka) je sestavljen iz naslednjih poglavij:
  - opis prostorske ureditve,
  - umestitev načrtovanih ureditev v prostor,
  - splošna določila,
  - podrobna določila,
  - zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
  - rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
  - rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
  - rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - načrt parcelacije,
  - faznost izvedbe prostorske ureditve,
  - drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN,
  - odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
  - usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj
2. Pregledna situacija
3. Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)

4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. Ureditvena situacija OPPN,
6. Ureditvene enote OPPN,
7. Prikaz prerezov terena
8. Prometna situacija,
9. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
10. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
11. Načrt parcelacije
12. Prikaz elementov za zakoličenje

Priloga grafičnega dela so karte Prometna situacija – profili cest.

3. člen  
(spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN:

1. Izvleček iz hierarhično višjih aktov
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča, smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Okoljsko poročilo – odločba glede celovite presoje vplivov na okolje,
8. Elaborat ekonomike.

4. člen  
(pomen kratic)

Kratice uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- EO: enostavni objekt,
- FI: faktor izrabe gradbene parcele,
- FZ: faktor zazidanosti gradbene parcele,
- GI: gospodarska javna infrastruktura,
- NO: nezahtevni objekt,
- OPN Črnomelj: Občinski prostorski načrt občine Črnomelj,
- OPPN: občinski podrobni prostorski načrt.

5. člen  
(pomen izrazov)

(1) V tem OPPN so uporabljeni izrazi, kot jih določa Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Ur. l. RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18, v nadaljevanju OPN).

(2) V tem OPPN so uporabljeni še drugi izrazi in sicer:

**ureditvena enota:**

je sklop gradbenih parcel s skupnimi značilnostmi, predvsem glede dopustnih dejavnosti in urbanistično-arhitekturnih pogojev za gradnjo objektov in ostalih ureditev,

**območje za razvoj objekta(ov):**

predstavlja zemljišče, ki je omejeno s parcelnimi mejami, gradbeno mejo, gradbeno linijo ipd., na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dopustna postavitve vseh vrst s tem odlokom dopustnih objektov ter zunanjih ureditev,

**osnovni objekt (kubus):**

je stavba (kubus), ki s svojim položajem in volumnom opredeljuje oziroma omejuje prostor; objekt je enotnega kubusa, če stranice niso zalomljene ipd., lahko je sestavljen iz več kubusov;

**pomožni objekt:**

je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti ne presega. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta;

**sekundarni kubus:**

je prizidek k obstoječemu objektu ali posamezen del objekta, ki s svojo postavitvijo in obliko dopolnjuje tako funkcijo kot tudi podobo osnovnega objekta (kubusa);

**gradbena linija osnovnega objekta:**

je gradbena linija, ki jo določa stranica osnovnega objekta, v primeru, da je postavljena ob javni prostor naselja, ki ga opredeljuje glavna dostopna pot v območje ali lokalna cesta;

**gradbena meja:**

je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

## II. TEKSTUALNI DEL OPPN

### 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

#### 6. člen (prostorske ureditve)

(1) S tem OPPN se na območju dela mesta Črnomelj načrtuje ureditev:

- območja za stanovanjsko gradnjo,
- območja zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

### 2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

#### 7. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na JV delu mesta Črnomelj, v bližini mestnega jedra.

(2) Območje urejanja OPPN na dan sprejema obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 1273/1, 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/13 in 1265/15, del 1265/8, 1237/1, 1254/40, 1254/41, 1254/29, 1254/7 in del 2442/2, vse k.o. 1541-Loka. V območje OPPN je zaradi zaključenosti območja vključen tudi skrajni južni del parcele 1273/1, k.o. 1541-Loka in parcela 1236/2, k.o. 1541-Loka, za kateri v OPN ni določena izdelava OPPN. Območje OPPN meri cca 5,9 ha in je prikazano v grafičnem delu OPPN.

(3) Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven v tem členu navedenega območja.

8. člen  
(ureditvene enote)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na enajst ureditvenih enot (UE) in sicer:

- UE A1 - območje ob cesti Majer, namenjeno stanovanjski gradnji, s površino cca 2.693 m<sup>2</sup>,
- UE A2, območje med cesto B in C, s površino cca 3.867 m<sup>2</sup>
- UE B - območje JZ dela OPPN, na križišču regionalne ceste in ceste Majer, namenjeno stanovanjski gradnji, s površino cca 2.784 m<sup>2</sup>,
- UE C – območje osrednjega dela OPPN med cesto A in C, s površino cca 10.541 m<sup>2</sup>,
- UE D1 – območje ob vstopu v OPPN z obstoječimi objekti in predvidenimi zelenimi površinami, s površino cca 3.686 m<sup>2</sup>,
- UE D2, območje južno od ceste E, s površino 3.743 m<sup>2</sup>,
- UE D3, območje ob vstopu v OPPN, s površino 4.895 m<sup>2</sup>,
- UE E, osrednje območje OPPN med cesto A in E, s površino 13.326 m<sup>2</sup>,
- UE F, območje na SV strani OPPN, s površino 4.299 m<sup>2</sup>,
- UE G, manjše območje na V robu OPPN s površino 124 m<sup>2</sup>,
- UE H, prometu in GJI namenjeno območje, s površino 7.907 m<sup>2</sup>

9. člen  
(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

(1) Vplivi ureditve v OPPN bodo v času gradnje segali na zemljišča znotraj in v neposredni okolici OPPN ter zemljišča potrebna za gradnjo GJI. Po izgradnji predvidenih ureditev bo soseska sicer predstavljala dodatne obremenitve glede prometa v območju urejanja, vendar pa bodo nove ureditve pozitivno vplivale na prometni režim v sosednjih območjih.

(2) Del obravnavanega območja OPPN se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste III. reda, št. R3-660, na odseku 1179 Črnomelj- Dolenjci, in sicer od km 0,480 do km 0,859 na levi strani v smeri naraščanja stacionaže državne ceste (v nadaljevanju: regionalna cesta). Posegi v varovalni pas regionalne ceste se izvajajo v soglasju z upravljavcem.

(3) Nove gradnje in ureditve ne smejo imeti škodljivega vpliva na gradbenotehnično stanje obstoječih objektov znotraj in izven območja urejanja, morebitne poškodbe pa mora investitor sanirati.

(4) Objekti v OPPN morajo biti projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da se omogoča predvsem ponovna uporaba in možnost recikliranja objektov in njihovih delov ter gradbenega materiala po odstranitvi, dolga življenjska doba objektov in uporaba okoljsko sprejemljivih surovin.

10. člen  
(koncept prostorske ureditve)

(1) Območje OPPN se ureja kot mirno stanovanjsko območje, namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim ter obstoječim dejavnostim. Predvidi se 45 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo in 4 parcele za druge namene (zeleno ureditve, deli pozidanih parcel in podobno). V osrednjem delu območja, se v okviru OPPN načrtuje zeleni pas.

(2) OPPN določa izvedbo pozidave v ureditvenih enotah v smislu oblikovanja urejene soseske, ki predstavlja možnost razvoja poselitve na jugovzhodnem vstopu v mesto.

### 3. SPLOŠNA DOLOČILA

11. člen  
(vrste dopustnih dejavnosti)

## Predlog za izdajo

(1) Na območju OPPN so v UE A1, A2, B, C, D2, E, F, in UE G ob bivanju dopustne poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, ki ne motijo bivanja in ne generirajo tovarnega prometa ter z njim povezanih potreb po parkirnih mestih (površina prostorov za dejavnost do 60 m<sup>2</sup>, na območju UE F do 120 m<sup>2</sup>), dopustno je tudi sobodajalstvo in ureditev turističnih nastanitvenih prostorov, pri čemer površina prostorov za dejavnost ni omejena.

- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil, in sicer le G47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili;
- I Gostinstvo, in sicer le I56 Dejavnost strežbe jedi in pijač;
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjestev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo in sorodne dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

(2) Na območju OPPN se v UE D1, na parceli 26, poleg dejavnosti iz prvega odstavka tega člena, dopušča nestanovanjske objekte za potrebe obstoječe dejavnosti:

- F Gradbeništvo, F43.3 Zaključna gradbena dela;

(3) Na območju OPPN se v UE F poleg dejavnosti iz prvega odstavka tega člena, dopušča nestanovanjske objekte za potrebe dejavnosti:

- A Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo;

(4) Na območju OPPN se v UE D3, dejavnosti iz prvega odstavka tega člena dopuščajo brez omejitev kvadrature, pri čemer so dopustne v okviru poslovno stanovanjskih objektov večjih dimenzij.

### 12. člen (vrste dopustnih objektov)

(1) Na območju OPPN so dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- stanovanjske stavbe, izjemoma dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, kot so pomožni in podobni objekti za dopolnitev obstoječe pozidave ter funkcije osnovnega objekta,
- komunalni objekti, pomožni objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je na območju UE D1 dopustna tudi prenova (rekonstrukcija, dozidava ipd.) obstoječih nestanovanjskih objektov za potrebe dejavnosti.

(3) Obstoječi objekti v UE B se odstranijo, in sicer najkasneje pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za nove objekte predvidene na pripadajočih parcelah.

(4) Na celotnem območju OPPN so dopustni gradbeni inženirski objekti (gospodarske javne infrastrukture), zelene površine, podporni in oporni zidovi, armirane brežine, ograje, stabilizacijski objekti za zadržanje plazov, ipd.

## Predlog za izdajo

(5) Na območju OPPN je skladno s predpisi dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: enostavni in nezahtevni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, npr. nadstrešek, garaža, drvarnica, lopa, bazen, ipd., pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarska pot in pešpot, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekt za oglaševanje, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(6) Ne glede na določila prvega odstavka, na parcelah 11 in 25 gradnje, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in otroških igrišč s pripadajočo urbano opremo in sorodnimi elementi zunanjih parkovnih in športnih površin, niso dopustne.

(7) Na območju OPPN je skladno s predpisi, do izgradnje javne gospodarske infrastrukture, dopustna začasna samooskrba objektov (gradnja male komunalne čistilne naprave, kapnice, solarnih modulov ipd.), če s tem soglašajo pristojni upravljavci GJI .

### 13. člen (vrste dopustnih gradenj in del)

(1) Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov, manjše rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov.

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena, se za zagotavljanje večje preglednosti križišča lokalne ceste LK 054051 (cesta Majer) in regionalne ceste R3/660-1179, ne dopušča manjše rekonstrukcije, rekonstrukcije, nadomestne gradnje ali spremembe namembnosti obstoječih objektov na parcelah 4, 9 in 12.

### 14. člen (dopustna izraba prostora)

Na območju ureditvenih enot je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,5 in faktor izrabe največ 0,7, na območju UE F, do 0,8.

### 15. člen (odmiki od mej sosednjih zemljišč)

(1) Odmiki objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč na robu oziroma znotraj območja OPPN so:

- najmanj 3,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m -za vse pomožne objekte, razen za ograje, podporne in oporne zidove, urbano opremo ter parterne ureditve, pri katerih je najbolj izpostavljen del odmaknjen minimalno 0,5 m,

(2) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena so manjši odmiki objektov od mej sosednjega zemljišča dopustni s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča ter v primeru prenove legalno zgrajenih objektov.

(3) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena do lahko brez odmikov od mej sosednjih zemljišč postavijo naslednji pomožni objekti:

- utrjene dovozne poti in dvorišča,
- pomožni infrastrukturni objekti, razen male komunalne čistilne naprave,
- poljska pot in kolesarska steza,
- podzemni pomožni objekti.



(4) Odmiki novih objektov od cestnega telesa javnih cest morajo biti v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste, upoštevajo določila tega odloka v zvezi z gradbenimi linijami oz. območjem za razvoj objektov ter zahteve za zagotavljanje preglednosti in prometne varnosti v soglasju z upravljavci cest.

#### 4. PODROBNA DOLOČILA

##### 16. člen

(splošni urbanistično – arhitekturni pogoji v ureditvenih enotah)

(1) Objekti se gradijo v okviru območja za razvoj objektov, vzporedno/pravokotno na dostopne poti ali vzporedno/pravokotno s plastnicami, glede na morfologijo terena in gradbeno mejo, če je ta določena. Objekti se postavljajo tako, da zagotavljajo enotno podobo soseke, pri čemer je treba upoštevati urbanistično zasnovo prikazano v grafičnem delu OPPN in predlagan višinski gabarit objekta s koto terena (5 Ureditvena situacija). V UE D1 in D3 se na posamezni parceli dopušča gradnja več osnovnih (stanovanjskih ali poslovno stanovanjskih objektov), ki skupaj tvorijo zaključeno celoto.

(2) Merila za oblikovanje objektov:

Gabarit:

- Dopusten je pravokotni tlorisni gabarit osnovnega kubusa, z razmerjem stranic med 1:1,4 in 1:2 ter širino največ 9,5 m, v UE D1 in D3 do največ 12 m. Višinski gabarit je največ (K) + P + M. Kolenčni zid je dopusten do višine 1,0 m. V UE A1, A2 in F je dopusten višinski gabarit do (K)+P+1, pri čemer je klet popolnoma vkopana.
- Osnovnemu objektu je dopustno dodajati pomožne kubuse na osnovni tloris v vzdolžni in prečni smeri, pri čemer njihov tlorisni gabarit ne sme presegati 50% tlorisne površine (zazidana površina) osnovnega objekta, višinski gabarit pa ne sme presegati višine objekta oziroma mora biti višinsko poenoten z osnovnim kubusom. V primeru pomožnega kubusa z ravno streho, višina kubusa ne sme presegati pritličja oz. mansarde osnovnega objekta.

Streha:

- Streha osnovnega objekta je simetrična dvokapnica s slemenom vzporednim z daljšo stranico objekta, naklona od 35 do 45 stopinj. Na pomožnih kubusih se dopušča ravno in dvokapno streho.
- Na strehah objektov se dopušča postavitve sončnih sprejemnikov in fotovoltaičnih modulov oziroma podobnih elementov za funkcioniranje objekta, ki ne smejo segati nad sleme strehe objekta. Dopustna so strešna okna in frčade, ki se na posameznem objektu oblikujejo enotno. Frčade so pravokotnih oblik, trapezne, trikotne in polkrožne niso dopustne. Dopustno je tudi odvzemanje volumna strehe zaradi osvetljevanja prostorov v mansardi.
- Dopustna je kritina opečno rdeče, sive in temno sive nebleščeče barve (opečna, betonska, kovinska, itd.).

Fasade:

- Fasada objekta se oblikuje sodobno, uporabi se arhitekturne elemente pravilnih pravokotnih geometrijskih oblik.
- Dopustna je horizontalna in vertikalna členitev fasad in odprtin, ki naj bo enostavna in poenotena na fasadi osnovnega objekta in pomožnih kubusov.
- Dopustna je uporaba ometa, vidnega betona, lesa (rezan les, brune se ne dopuščajo), kovine in stekla. Barve fasad naj bodo v pastelnih odtenkih od rumene do rjave ter bele in sive barve.

(3) Ne glede na določila prvega in drugega odstavka tega člena, se dopušča rekonstrukcija obstoječih objektov v UE D1, D2 in D3 v obstoječih gabaritih. Fasade se oblikuje sodobno, ohranja se naravne materiale.

(4) Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju stanovanjskega objekta, pomožni objekti imajo lahko poleg ravne strehe tudi blago enokapnico.

##### 17. člen

(podrobni urbanistično – arhitekturni pogoji v UE D1 in D3)

(1) Objekte, ki se postavljajo neposredno ob regionalni cesti se oblikuje mestotvorno, in sicer tako, da se južna fasada oblikuje kot javna fasada, tudi v primeru, ko objekt nima vhodov z južne strani. V delu ob regionalni cesti se pred gradbeno linijo osnovnega objekta ne postavlja servisnih in pomožnih objektov, razen pergol in senčnic ter zimskih vrtov in vrtnih ut.

(2) Na območju parcele 25 v UE D1, se ob predvidenih ureditvah za potrebe GJI (črpališče, ekološki otok) uredi javne zelene površine, otroško igrišče in/ali skupnostni prostor za druženje prebivalcev. Prostor se zazeleni z visokoraslo avtohtono vegetacijo. Na severnem robu UE D3 (proti UE D2) se zasadi zelena bariera (avtohtona listnata drevesa, lahko tudi sadna).

#### 18. člen

(podrobni urbanistično – arhitekturni pogoji v UE F)

(1) Objekti se postavljajo tako, da je sleme objekta vzporedno z dostopno potjo in tvorijo objekti na parcelah v ureditveni enoti F rob soseske, zaradi izrazite lege pa tudi rob tega dela naselja. Fasade objektov proti severu, ki so v veduti pomembnih javnih površin mesta (Park Griček), se oblikuje nevpadljivo (uporaba lesa in naravnih materialov, nebleščeči materiali in omet umirjenih barv ipd.), robovi parcel se na severni strani zasadijo z avtohtonim visokoraslim drevjem.

(2) Kmetijski objekti v enoti se postavljajo vzporedno ali pravokotno na stanovanjski objekt, tlorisni gabarit ne sme presegati širine 12m in dolžine 20 m, višinski pa ne (K) + P. Oblikovani naj bodo sodobno, enostavno. Streha se prilagodi strehi osnovnega objekta, tako z naklonom kot tudi z vrsto kritine, fasada naj bo lesena oz. obita z lesom.

#### 19. člen

(zunanje ureditve)

(1) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo sosesko. Dopustna je zasaditev z avtohtonimi drevesnimi vrstami kot so lipa, javor in druge. Na javnih površinah se ne dopušča uporaba strupenih in alergeničnih rastlin. Žive meje se na območjih ob dostopnih cestah dopustijo do višine 1 m, drugod lahko tudi višje. Odmik žive meje od cestišča je najmanj 1 m, od pločnika 0,5 m, zasajena je lahko le tako, da ne ovira preglednosti v prometu. Površine se lahko delno tlakujejo, uredijo z urbano opremo in podobnimi ureditvami. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni dopustna.

(2) Urbana oprema javnega prostora mora biti poenotena (svetilke, ograje, klopi, koši za smeti in podobno) in se izbere skladno s katalogom mestne opreme za mesto Črnomelj.

(3) Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena, oziroma se pri preoblikovanju terena upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja. Dopustni so nasipi in vkopi do največ 3,0 m glede na obstoječi teren.

(4) Višinske razlike na zemljišču se urejajo s travnatimi, tudi armiranimi brežinami. Oporni zidovi so dopustni do višine 1,5 m, in sicer v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin, možna je tudi izvedba v terasah (več zaporednih nižjih opornih zidov). Gradnja višjega opornega zidu, do višine 2,5 m je dopustna le v primerih, kadar ni mogoča druga rešitev in kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Oporne zidove se ozeleni.

(5) Višinske razlike ob cesti morajo biti premoščene z ozelenjenimi brežinami z ustrezno protierozijsko zaščito. Kjer to zaradi konfiguracije terena ni mogoče, so dopustni oporni zidovi z višino do 2,0 m.

## **5. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

20. člen  
(splošne določbe)

(1) Predvideno pozidavo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva naslednje dokumente:

- OPN Občine Črnomelj, Strateški del, Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest: pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Črnomelj;
- PZI za kanalizacijo, Kanalizacije mesta Črnomelj-priključitev dela naselja Majer, Ambiens d.o.o., št. proj. 60/2018, januar 2021;

(2) Na mestih križanja načrtovanih ureditev z GJI se upoštevajo ustrezni tehnični pogoji ter pogoji upravljavcev posamezne vrste GJI. Pri nadaljnji projektni obdelavi se vsa križanja in vzporedni poteki načrtovanih ureditev z vodi GJI obdelajo ter se zanje pripravijo ustrezne tehnične rešitve.

(3) V primeru, da se med izvedbo ugotovi, da je potrebno za posamezni obstoječi ali predvideni vod GJI zagotoviti dodatne ukrepe, se to izvede v skladu s pogoji in soglasjem upravljavca oziroma lastnika določenega infrastrukturnega voda.

(4) Pred izvedbo načrtovanih ureditev se obstoječi vodi, naprave in objekti GJI zakoličijo in ustrezno zaščitijo. Pri izvajanju del na mestih križanj in vzporednih potekih investitor zagotovi sodelovanje upravljavca oziroma lastnika določene GJI.

(5) V varovalnem pasu vodovoda in kanalizacije ni dopustno dodajati ali odvzemati zemljine, kar bi imelo za posledico zviševanje ali zniževanje globine vodovoda oz. kanalizacije od predpisane. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih objektov GJI ni dopustno, oz. mora znašati odmik dreves od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,00 m.

21. člen  
(podrobne določbe glede prometnih ureditev)

(1) Območje OPPN se na jugu navezuje na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci), zahodno od območja OPPN poteka lokalna cesta LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC). Preko območja poteka javna pot JP 554271, ki se jo deloma uporabi za prometno omrežje znotraj območja OPPN.

(2) V varovalnem pasu regionalne ceste je raba prostora omejena, posegi v varovalni pas ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene morebitne širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza. Z namenom rezervacije prostora za rekonstrukcijo regionalne ceste in umestitev obojestranskega pločnika in kolesarske steze, se v OPPN v UE B, C in D2, določi gradbena meja, ki je na novo predvideni objekti ne smejo preseči.

(3) Pri načrtovanju se upošteva ugotovitve Kapacitetne analize priključevanja nove soseske na regionalno cesto R3-660/1179 Črnomelj- Dolenjci v sklopu priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Majer, CUINCO, Simon Detellbach s.p., marec 2022 ter se zagotovi:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- opremljenost s cestno razsvetlavo,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

(4) Znotraj območja OPPN se predvidi cestno omrežje, in sicer:

- Cesta A: Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz regionalne ceste R3/ 660-1179. Predvidi se nov priključek v stacionaži km 0,7+20 za potrebe dostopa do območja. Cesta A poteka proti severnemu robu OPPN, kjer se v križišču z javno potjo JP 554271 nadaljuje proti zahodu po trasi javne poti JP 554271 in v nadaljevanju po trasi nekategorizirane javne poti do zahodnega roba OPPN, kjer se naveže na

## Predlog za izdajo

lokalno cesto LK 054041 (Majer), na mestu obstoječega priključka nekategorizirane javne poti. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 7,50 m (vozišče 1 x 5,00 m, pločnik 1 x 1,50 m, bankina 2 x 0,50 m). Križišče ceste A z regionalno cesto se izvede kot štirikrako križišče brez posebnega pasu za leve zavijalce, po potrebi se lahko izvede kot krožno križišče. Na cesti A se po potrebi predvidi avtobusno postajališče.

- Cesta C, D, E in F: Predvidi se izgradnja dostopnih cest do posameznih parcel v območju OPPN. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).
- Cesta B: Poteka od križišča interne ceste A in JP 554271 proti vzhodu in sledi trasi nekategorizirane javne poti v smeri gozda. Od meje OPPN poteka naprej kot gozdna pot, ki se ne ureja, dolgoročno se predvidi razširitev in povezava s solesko širše. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).

(5) Po izgradnji novega cestnega omrežja v območju OPPN se ukine obstoječi priključek JP 554271 na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) v km 0,5+26 regionalne ceste. Do izgradnje novega cestnega omrežja predvidenega v OPPN je mogoče uvoze na predvidene parcele organizirati iz obstoječega priključka ob upoštevanju korekcij začasnih uvozov ob izgradnji novih ureditev prometnega omrežja.

(6) Ceste in priključki se umestijo v teren z vkopi, nasipi in opornimi zidovi. Predvidene ceste se asfaltira. Imeti morajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje (mulde, vtoki pod robnikom). Parkirna mesta za posamezno stavbo in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli.

(7) Cesti R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) ter LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC) se nahajata izven območja OPPN. Ob meji OPPN se zagotavlja prosti pas zemljišč za rekonstrukcijo cest skladno s strateškim delom OPN (kolesarska steza in hodnik za pešce), pri čemer je do izgradnje novega cestnega omrežja predvidenega v OPPN mogočečasne uvoze na predvidene parcele organizirati iz obstoječih cest, ob soglasju upravljavcev.

(8) Površine za pešce so zagotovljene na obodni ulici – Cesta A. Ob internih cestah jih ne načrtujemo posebej. Površine za kolesarje so predvidene ob regionalni cesti in lokalni cesti. Posebnih ureditev za javni promet znotraj območja ni potrebnih. Ob obstoječi obodnih cestah je izvedena cestna razsvetljava.

### 22. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN je delno vendar neprimerno opremljeno z vodovodnim omrežjem. Nov vodovod se na lokaciji regionalne ceste (Ločka cesta) in ulice Majer priključi na obstoječe vodovodno omrežje. Razvod javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu. Trasa vodovoda v cesti A predstavlja glavno krožno oskrbno linijo. Ostali odcepi v cestah B, C, D1, D2 in E so predvideni kot slepi kraki. Dimenzije cevovodov so DN 100mm za sekundarni cevovod, cevi so iz nodularne litine. Obstoječi hišni priključki se prilagodijo in navežejo na nove cevovode. Hišni vodomerji se vgradijo v zunanje jaške, ki so na vedno dostopnem mestu upravljavcu vodovoda.

(2) Območje se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih.

(3) Dopustno je zbiranje in uporaba deževnice.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva odlok, ki v občini Črnomelj ureja oskrbo s pitno vodo in ustrezne tehnične pravilnike in razvojne programe vodooskrbe v občini Črnomelj.

### 23. člen (kanalizacijsko omrežje)

## Predlog za izdajo

(1) Na širšem območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. Komunalna odpadna voda se preko vej kanalizacije vodi v predvideno javno fekalno kanalizacijo, ki je predvidena za gradnjo v sklopu projekta »Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Kolpe – Občina Črnomelj, podprojekt: Dograditev kanalizacije v mestu Črnomelj«, za območje »Kanalizacija za del območja Majer«. Upošteva se PZI za kanalizacijo, Kanalizacije mesta Črnomelj-priključitev dela naselja Majer, Ambiens d.o.o., št. proj. 60/2018, januar 2021, ki je predviden v območju ceste C in delno A, od križišča s cesto B. Celotna soseska se v največji meri naveže na predvideno kanalizacijo, saj je ta predvidena za izgradnjo pred izgradnjo ostalih predvidenih ureditve v okviru OPPN. Območja ureditvenih enot na robovih OPPN se lahko navežejo tudi na kanalizacijsko omrežje ob cesti R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) ter LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC).

(2) Razvod javnega kanalizacijskega fekalnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu oz. v raščnem terenu gravitacijsko, delno (od križišča cest A in B proti jugu) se predvidi tlačni vod s črpališčem na parceli 25 (ekološki otok in črpališče). Ureditve območja pri predvidenem črpališču se predvidi z ločenim uvozom iz ceste z ureditvijo dovolj obsežne manipulativne površine (traktor s cisterno) za potrebe vzdrževanja in obratovanja črpališča (krožna pot) in odlaganja odpadkov.

(3) V UE D3 se ob regionalni cesti, na parceli 34, zaradi predvidenih gradenj, predvidi prestavitev javne kanalizacije mešanega sistema.

(4) Do izgradnje kanalizacijskega omrežja v območju je dopustna gradnja malih komunalnih čistilnih naprav ustrezne kapacitete. Pred načrtovanjem je potrebno izdelati hidro-geološko analizo prevodnosti meteornih in prečiščenih odpadnih vod v ponikovalnico. Za obratovanje male čistilne naprave se sklenu pogodba z izvajalcem javne službe.

(5) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin se padavinska voda spelje v ponikovalnice ali uporabi za sanitarne in druge potrebe. Za odvod padavinske vode s prometnih površin se predvidi meteorno kanalizacijo. Večje ponikovalno polje se predvidi na območju lokacije črpališča za fekalno kanalizacijo in ekološki otok, na parceli 25. Manjše ponikovalnice se predvidijo na privatnih parcelah, pri čemer se lahko le-te združijo s ponikalnicami za objekte predvidene za gradnjo na njih.

(6) Pri projektiranju se upošteva odlok, ki v občini Črnomelj ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode ter ustrezne tehnične pravilnike.

### 24. člen (ogrevanje)

(1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode se ureja individualno.

(2) V kolikor se pridobijo vsa soglasja in dovoljenja, je dopustno urejanje skupnega ali daljinskega ogrevanja, npr. daljinsko ogrevanje na lesno biomaso.

### 25. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti se priključujejo na elektroenergetsko omrežje na obstoječi transformatorski postaji TP Butorajska 1978, locirani na zemljišču s parc. št. 1232/6, k.o.1541-Loka, do katere se zgradi novo EKK s PVC cevmi fi 160 mm, kabel tipa NA2XY-J2x 240 +1,5 mm<sup>2</sup>. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2x fi 50 mm.

(2) Razvod elektro omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu oz. v raščnem terenu.

(3) Celotno elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(4) Javna razsvetljava je predvidena ob cesti A, po potrebi pa tudi ob ostalih sekundarnih cestah. Javna razsvetljava se zasnuje ob uporabi navzdol usmerjenih svetil, ki ne oddajajo svetlobe v UV-spektru.

26. člen  
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe nove soseške.
- (2) Razvod telekomunikacijskega omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu.
- (3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestativte vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

27. člen  
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnih mest, ki morajo biti opremljena z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacije odvzemnih mest so ob dostopnih poteh na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Črnomelj ureja ravnanje s komunalnimi odpadki.
- (2) Na območju OPPN se določi ena zbiralnica ločeno zbranih in bioloških odpadkov – ekološki otok, in sicer ob vstopu v območje po cesti A, na zemljišču s parc. št.1273/1 , k.o.1541.Loka (v OPPN parcela 25)
- (3) V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

## **6. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

28. člen  
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registrirane dediščine oz. kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij. V neposredni bližini območja OPPN se nahaja registrirana dediščina (priporočilno) Črnomelj- Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu (EŠD 18603, v nadaljevanju: gospodarsko poslopje Rožičevega gradu).
- (2) Na stičnem območju UE C, s cesto A na severu in višje z območjem gospodarskega poslopja Rožičevega gradu, se ohranja širši nepozidan ambient z oblikovanjem drevoreda (visokorasla avtohtona vegetacija, lipe ipd.) in jasnim odmikom od načrtovane grajene strukture.

## **7. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

29. člen  
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni območij ali objektov ohranjanja narave.

30. člen  
(varstvo tal in voda)

## Predlog za izdajo

(1) Pri gradnji se uporabljajo transportna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter le materiali, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Upoštevajo se veljavni predpisi za področje varstva voda.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v skladu z 24. členom tega odloka. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov. Odvod vseh odpadnih in padavinskih voda na erozijskem območju prikazanem v grafičnem delu akta (6 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom) je potrebno načrtovati na tak način, da ne bo ogrožena stabilnost zemljišča in s tem preprečena erozija terena. Odnášanje zemljine na sosednje parcele ni dopustno.

### 31. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se na območjih v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu itd.). Uporabljajo se tehnično brezhibna gradbena mehanizacija, delovne naprave in transportna sredstva, ki se redno vzdržujejo. V primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas se motor ugasne.

(2) Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin ali biomasa) in zagotavljanje energetske učinkovitosti novih objektov.

(3) Objekti, ki bi povzročali prekomerno onesnaženje zraka na območju OPPN, niso dopustni.

(4) Pri ureditvi ogrevanja objektov je potrebno upoštevati veljavno uredbo, ki ureja emisije snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav. Vse dimovodne naprave morajo biti zgrajene iz materiala, ki zagotavlja dobro vleko in zgrajen dimnik z ustrezno višino.

### 32. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Na območju UEB, UEC ob regionalni cesti, UED1, UED3 in UEH se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in veljavnim OPN, v območju OPPN določi III. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Na območju UEA1, UEA2, UEC, razen parcel 14 in 19, UED2, UEE in UEF, se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju in veljavnim OPN, v območju OPPN določi II. stopnja varstva pred hrupom.

(3) Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene. Za zmanjšanje hrupa v okolju se med gradnjo uporablja sodobna gradbena mehanizacija, ki je opremljena s certifikati o zvočni moči in ne presega s predpisi določenih mejnih vrednosti. Protihrupno zaščito zagotavlja vsakokratni investitor posameznih objektov oz. ureditev v varovalnem pasu regionalne ceste.

### 33. člen (ravnjanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsepati čim manj površin in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Rodovitna zemljina se odstrani in deponira ter uporabi za sanacijo degradiranih tal in za urejanje zelenih površin na območju urejanja ali pa se odpelje na ustrezno deponijo.

### 34. člen (varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

## Predlog za izdajo

Pri izvajanju gradbenih del se morajo gradbeni odpadki v največji možni meri ločevati že pri samem postopku nastajanja. Na območju OPPN se v času gradnje zagotovi ločeno zbiranje odpadkov tako za gradbene kot komunalne odpadke. Komunalne odpadke se zbira ločeno v za to namenjenih zabojnikih ter se pri komunalnem podjetju uredi odvoz ločeno zbranih odpadkov. Odvečni gradbeni material in gradbeni odpadki se odpeljejo na ustrezno deponijo oz. se predajo pooblaščenemu zbiralcu gradbenih odpadkov.

### 35. člen (učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri oskrbi načrtovanih objektov z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, se zagotovi učinkovito rabo in izrabo obnovljivih virov energije (npr. lesna biomasa, sončna energija ipd.).

## **8. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### 36. člen (ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica.
- (2) V kolikor se na delih območja OPPN zaradi načrtovanih gradenj (zasipanje terena ipd.) načrtuje preoblikovanje terena, je pri pripravi projektne dokumentacije treba zagotoviti geološko-geotehnično poročilo, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovani poseg. Na podlagi poročila se izbere ustrezno temeljenje objektov, in sicer tako, da se zaradi posega v zemljišče ne bo sproščala erozija zemljine ali kako drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
- (3) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

### 37. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo območja OPPN se ureja v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi.
- (2) Vse ureditve in objekti v okviru območja OPPN morajo biti zgrajeni tako, da upoštevajo dopustne odmike od meje parcel in med objekti oziroma predpisane protipožarne ločitve.
- (3) V primeru požara mora biti zagotovljena možnost varnega umika ljudi in živali. Zagotovi se neoviran in varen dostop z vozili za intervencijo ter delovne površine za intervencijska vozila oziroma razmeščanje opreme za gasilce.
- (4) Vode za gašenje požara se zagotavljajo iz javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

### 38. člen (potresna varnost)

- (1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,150 g in uvrščenost območja v območje VII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnosti objektov.
- (2) Pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju objektov se upošteva določila predpisov glede mehanske odpornosti in stabilnosti objektov ter določila ostalih predpisov glede varstva pred potresom.

## **9. NAČRT PARCELACIJE**



39. člen  
(parcelacija)

- (1) Za gradnjo stavbe se določi gradbena parcela glede na namembnost in velikost ter obliko načrtovanega objekta. Načrt gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu akta (8 Načrt parcelacije).
- (2) Gradbene parcele se lahko po potrebi delijo ali združujejo, pri čemer parcela za gradnjo stanovanjskega objekta ne sme biti manjša od 450 m<sup>2</sup>, združita pa se lahko največ dve parceli. Ob združevanju in deljenju parcel se površine za razvoj objektov smiselno prilagodijo novi situaciji.
- (3) Za parcele, kjer gradbene parcele niso določene, se upošteva obstoječe zemljiške parcele, ki se lahko po potrebi delijo ali združujejo.
- (4) Dopustno je odstopanje od parcelacije, določene v grafičnem delu akta (prilagajanje parcelacije), v primeru izvedbe zemeljskih del pri gradnji prometne infrastrukture (vkopi, nasipi, obstoječi objekti ipd.).

## 10. FAZNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen  
(faznost izvedbe)

- (1) Faznost izvedbe ureditev in gradenj se predvidi tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.
- (2) Za gradnjo na posameznih parcelah predvidenih v OPPN, ki niso vezane na izvedbo dostopne ceste v območje in posameznih sekundarnih cest, so dopustne tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja.

## 11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

41. člen  
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Objekti se priključujejo na infrastrukturno omrežje po pogojih upravljavcev.
- (2) Promet med gradnjo se organizira tako, da na cestnem omrežju ne bo zastojev. V času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa. Med gradnjo je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da se prepreči onesnaženje okolja.
- (3) Vse izkopane plasti tal je potrebno deponirati ločeno glede na njihovo sestavo.
- (4) Vsa z gradbenimi deli tangirana zemljišča znotraj in izven območja urejanja se po končanju del čim prej ustrezno sanirajo.
- (5) Investitor mora v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizirati gradbišče tako, da bo preprečeno onesnaževanje okolja (zraka, tal, površinskih in podzemnih voda, prometnih površin itd.) zaradi emisij hrupa, transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ter drugih škodljivih snovi. V primeru nezgode (npr. ob razlitju nevarnih tekočin ali razsutju drugih materialov) je potrebno zagotoviti takojšnje ukrepe oziroma posredovanje pristojnih služb.

## **12. ODSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

### **42. člen (dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih in oblikovalskih rešitev, določenih z OPPN, če se poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehnološkega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(3) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnih prilogah, ki so posledica podrobnejše stopnje obdelave projektov oziroma določil geodetskega certifikata.

(4) Pri objektih in trasah prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter telekomunikacij je dopustno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmožljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustreznije tehnološke rešitve.

(5) Mikrolokacije priključnih in javnih infrastrukturnih vodov je možno prilagoditi v primeru tehnično ustreznije rešitve in s soglasjem upravljavca infrastrukture.

(6) Pri gradnji manipulacijskih površin v območju OPPN je dopustno odstopanje od poteka cest v prostoru, prečnega profila in višinskih kot zaradi terenskih pogojev, vendar se mora dimenzioniranje izvesti na osnovi veljavne zakonodaje.

## **13. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

### **43. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)**

(1) Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet občine Črnomelj, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja območje mesta Črnomelj.

## **III. KONČNE DOLOČBE**

### **44. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je na vpogled v analogni in digitalni obliki na sedežu Občine Črnomelj. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

### **45. člen (nadzorstvo)**

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### **46. člen (začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi (8) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Predlog za izdajo

ID: 2916

Številka: .....

Črnomelj, dne .....

Župan občine Črnomelj  
Andrej Kavšek

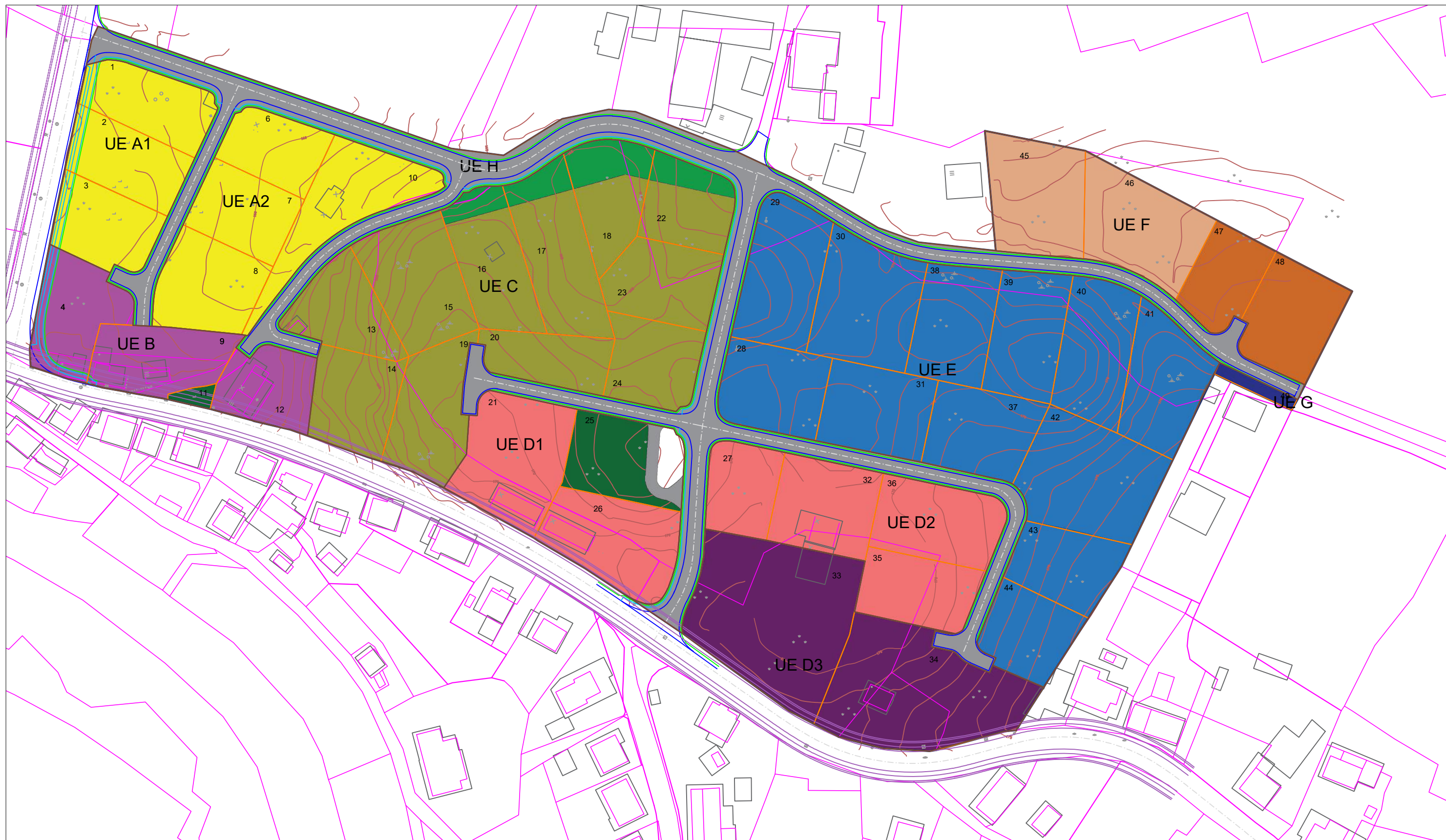


LEGENDA:






- Območje obravnave
- Parcelne meje po DKN
- Predlagane prometne povezave
- Dolgoročno predvidene ceste v OPN Občine Črnomelj
- Predvidena parcelna meja
- Gradbeno meja
- Območje za razvoj objektov
- Predvideni objekti
- Objekti brez dopustne možnosti prenove/rekonstrukcije
- Objekti z možnostjo prenove/rekonstrukcije

Vir GN: TRIGEO; TRIGEO/2021/85, z dne: 2.7.2021

Naslov karte:	UREDITVENA SITUACIJA		
Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora CR_10/7 in CR_10/8		
Naročnik:	Privatni	Priljubljenec	Občina Črnomelj
Izdovoljec:	SAP0 d.o.o., Ulica pod tipo 15 8340 Črnomelj	Ident. št. 2916	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj Faza: Predlog za izdajo
Prostorski načrtovalec:	Danijela Kure Klavž, univ. dipl. inž. arh.	PA/PPN.ZAPIS.1009	
Področje infrastrukture:	Brane Barovec, univ. dipl. inž. grad.	ZS-G-1718	
Področje prometne infrastrukture:	Božijan Jurak, dipl. inž. grad.	ZS-G-3400	
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizualni umet.		
Številka projekta:	3/2021-OPN	Datum:	September 2022
		Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	6



LEGENDA:

-  Območje obravnave
-  Parcelne meje po DKN
-  Predlagane prometne povezave
-  Predvidena parcelna meja
-  Meja enote urejanja prostora

ENOTA	POV (m <sup>2</sup> )
UE A1	=2.693 / A2 = 3.867
UE B	= 2.867
UE C	= 10.830
UE D1	= 3.746 / D2 = 3.743
UE D3	= 4.895

ENOTA	POV (m <sup>2</sup> )
UE E	= 13.315
UE F	= 4.304
UE G	= 124
UE H	= 7.943

Vir GN: TRIGEO; TRIGEO/2021/85, z dne: 2.7.2021

Naslov karte:	UREDITVENE ENOTE		
Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Majer - stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora CR_10/7 in CR_10/8		
Naročnik:	Privatni	Občina Črnomelj	Občina Črnomelj
Izdovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Prilavljavec: Ident št. 2916	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj Faza: Predlog za izdajo
Prostorski načrtovalec:	Daniela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	PA PPN 2APS 1599	
Področje infrastrukture:	Brane Banovec, univ. dipl. inž. grad.	I2S-G-1718	
Področje prometne infrastrukture:	Boštjan Jurak, dipl. inž. grad.	I2S-G-3400	
Sodelavec:	Matěj Kure, dipl. vizual. umet.		
Številka projekta:	3/2021-OPPN	Datum:	September 2022 Merilo: 1:1000 Številka risbe: 7