

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v novembru 2017

Zadeva: **INFORMACIJA O SPREJEMEM SKLEPU O ZAČETKU PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O ZAZIDALNEGA NAČRTA ČARDAK V ČRNOMLJU PO SKRAJŠANEM POSTOPKU**

1 OBRAZLOŽITEV

Občina Črnomelj je prejela s strani znanega investitorja in lastnika zemljišč na območju večstanovanjske gradnje Čardak v Črnomlju pobudo za spremembo in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju (Ur.l. RS, št. 89/02, 92/05 in 5/17) – v nadaljevanju: SD ZN3. Pobuda se nanaša na razvojno potrebo bodočega lastnika in investitorja podjetja S-INVESTprojekt inženiring d.o.o. iz Ljubljane, ki zaradi drugačnih potreb in želja, kot jih določila veljavni odlok, investicije ne more realizirati. Nameravana investicija se bo izvajala na parc. št. 954/33, 927/27 in 917/6, vse k.o. Črnomelj.

Pobudnik predlaga spremembe oz. dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Čardak tako, da bo omogočena gradnja stanovanjskega bloka z višjo etažnostjo, in sicer namesto izvedbe dvokapne strehe izvedba dupleks stanovanj z ravno streho stanovanjskega bloka kar omogoča večji izkoristek objekta ob dejansko enaki višini, ki jo glede na etažnost predvideva veljavni odlok. Poleg tega predvidena rešitev omogoča večjo kakovost predvidenih stanovanjskih enot. Glede na urbanistične preveritve, in sicer študijo osončenosti lokacij na vplivnem območju, je investitor predhodno dokazal, da sprememba etažnosti z ustrežno obliko strehe nima posebnega vpliva na sosednje stavbe.

Po obliki strehe in nekoliko po zunanjem videzu bi nameravana gradnja odstopala od okoliških objektov, zato je predmet sprememb tudi določilo odloka o oblikovanju fasade in strehe, to se sedaj sklicuje na poenotenost oblikovanja z okoliškimi objekti. Iz tega razloga je tudi to določilo predmet sprememb odloka.

Prelog SD ZN3 je tudi spremenjena stran uvoza v podzemno garažo. Odlok določa možnost uvoza z južne strani, kjer je direktna navezava na cesto, predlog pa predvideva uvoz na vzhodni strani objekta, ki je orientirana k sosednjemu stanovanjskemu bloku. Zaradi morebitnih negativnih vplivov uvoza in izvoza v garažo na sosednje bivalne objekte je potrebno takšno spremembo odloka predstaviti javnosti, še prej pa proučiti morebitne negativne vplive na okolje in pripraviti rešitve za odpravo le-teh.

Investitor predlogo sprememb in dopolnitev utemeljuje tako: »Nova večstanovanjska stavba s svojo obliko ne dominira v prostoru. Fasadni ovoj s svojo obliko ustvarja dinamiko, dodatno pa ga razgibajo zunanji bivalni balkoni. V zadnji etaži se notranji prostor nadstandardnih stanovanj razširi v kvaliteten, zunanji prostor - teraso. Na fasadi je določen pravilen raster zasteklitvenih elementov, ki ponazarja raznoliko funkcijo notranjih prostorov (dnevni in nočni del stanovanj). V osnovi je stavba enobarvna z barvnimi poudarki na izstopajočih delih stavbe. Vhod v objekt je oblikovan kot prazna masa znotraj objekta. S tem je vhod poudarjen, hkrati pa rešitev omogoča tudi nadkrit vhod. Sama pozicija vogalnega vhoda ob južni cesti omogoča enostavno gradnjo v dveh fazah.

Oblikovanje strehe in dupleksov z možnostjo izhoda na terase izkorišča obstoječo ravno streho, saj le ta postane uporabna površina. Ravna streha se lahko na nekaterih predelih izvede tudi kot zelena streha in s tem simbolično nadomesti zazidalne površine objekta, hkrati pa pozitivno vpliva na energetske učinkovitost objekta in celotnega okolja stanovanjske soseske.

Menimo, da se oblikovno nova večstanovanjska stavba diskretno vključuje v obstoječe stanovanjsko naselje, uporablja pa sodobne tehnologije gradnje in je vendarle izraz moderne arhitekture namenjene predvsem mladim družinam in prebivalcem Črnomlja, ki si želijo kvalitetno bivalno ugodje, prostorna in funkcionalna stanovanja, so v stiku z naravo, hkrati pa moderen in svež arhitekturni videz.«

Ker se SD ZN3 nanaša le na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se v postopku priprave, ki ga določa Zakon o prostorskem načrtovanju, SD ZN3 rok za predložitev smernic in mnenj skrajša na 15 dni, enako pa se skrajša trajanje javne razgrnitve.

2 PREDLOG OBČINSKEMU SVETU

Občinskemu svetu se predlaga, da kot informacijo sprejme sprejeti Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju.

Pripravila:
mag. Marija Prašin Kolbezen l.r .

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

Številka: 350-10/2017

Datum: 10.11.2017

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 22. redni seji, dne 13.11.2017 obravnaval gradivo »Informacija o sprejetem Sklepu o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju po skrajšanem postopku«. Odbor Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da gradivo obravnava in kot informacijo sprejme sprejeti Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju.

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

Na podlagi 57. in 61a. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (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 in 14/15 – ZUUJFO) ter 7. in 16. člena Statuta občine Črnomelj (Ur.l. RS, št. 83/11, 24/14 in 66/16) je županja sprejela

SKLEP

o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju po skrajšanem postopku

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta

Predmet obravnave je Odlok o zazidalnem načrtu Čardak v Črnomlju (Ur.l. RS, št. 89/02, 92/05 in 5/17) – v nadaljevanju SDZN3. Območje Zazidalnega načrta Čardak je območje večstanovanjske gradnje, kjer je še nekaj nepozidanih stavbnih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih objektov. Kupec in bodoči lastnik zemljišč, S-INVESTprojekt d.o.o. iz Ljubljane, želi na zemljiščih 954/33, 927/27 in 917/6, vse k.o. Črnomelj zgraditi večstanovanjski objekt, ki bi po etažnosti in oblikovanju nekoliko odstopal od določil veljavnega odloka. Poleg tega ima namen zgraditi še podzemne garaže. Gradnjo le teh odlok predvideva z uvozom z južne strani, vendar pa investitor zaradi ugodnejšega dostopa želi spremeniti uvoz v garaže, in sicer z vzhodne strani.

Ker se SDZN3 nanaša le na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, se v postopku priprave SDZN3, na podlagi 61. a člena ZPNačrt uporabi skrajšani postopek, in sicer se skrajšajo roki za pridobitev smernic in mnenj ter tudi trajanje javne razgrnitve.

Na podlagi izražene pobude ter interesa občine za razvoj večstanovanjske pozidave se lahko prične postopek za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta.

2. Območje SDZN3

Obravnavano območje zajema naslednja zemljišča s parc. št.: 954/33, 927/27 in 917/6, vse k.o. Črnomelj.

3. Način pridobitve strokovnih rešitev

Investitor je predhodno pripravil študijo osončenosti kot preveritev morebitnega vpliva na okoliške objekta zaradi povišanja etažnosti. V postopku priprave SDZN3 se izdelata morebitne dodatne strokovno prostorske preveritve vplivov predlaganih sprememb odloka na bivalne pogoje bližnjih objektov.

4. Roki za pripravo

Priprava OPPN bo potekala po zaporednih fazah in naslednjih rokih:

faza	nosilec	rok/dni
sklep o pripravi	županja	1
objava sklepa v Uradnem listu RS	Občina	7
izdelava osnutka	Občina (izdelovalec)	5
pridobivanje smernic	nosilci urejanja prostora	15
usklajevanje smernic za načrtovanje	Občina (izdelovalec)	5
izdelava dopolnjenega osnutka	Občina (izdelovalec)	5
izdelava okoljskega poročila (po potrebi)	izdelovalec op	10

objava javnega naznanila v Uradnem listu RS	Občina	7
javna razgrnitev in javna obravnava	Občina, izdelovalec	15
zavzemanje stališč do pripomb	Občina, izdelovalec	5
potrditev stališč do pripomb in seznanitev javnosti	Občinski svet, občina	7
priprava predloga	Občina, izdelovalec	5
pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora	nosilci urejanja prostora	15
usklajen predlog	Občina, izdelovalec	5
sprejem odloka na Občinskem svetu	Občinski svet	15
objava odloka v Uradnem listu RS	Občina	7

Okvirni čas za dokončanje celotnega postopka je okvirno 4 mesece.

5. Navedba nosilcev urejanja prostora

Nosilci urejanja prostora, ki v smernicah in strokovnih podlagah opredelijo izhodišča za prostorski razvoj, pomembna s področja njihove pristojnosti za potrebe OPPN, so:

- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Ljubljana – področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novo mesto – erozijsko območje;
- Občina Črnomelj – področje lokalnih cest;
- Krajevna skupnost Črnomelj.

V primeru, da se v postopku priprave OPPN ugotovi, da morajo sodelovati tudi drugi subjekti, ki niso navedeni, se jih naknadno vključi v postopek.

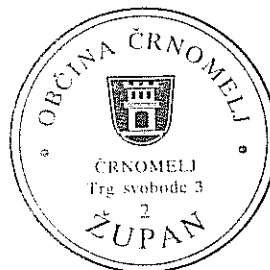
6. Obveznosti financiranja priprave SDZN3

Stroške financiranja priprave strokovnih in drugih podlag krije investitor, stroške vodenja postopka pa se financira iz občinskega proračuna.

Ta sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi, objavi se tudi na spletni strani Občine Črnomelj.

Številka: 350-10/2017

Črnomelj, dne 10. november 2017



Županja
občine Črnomelj
Mojca Černis Stjepanovič