

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v februarju 2021

Zadeva: **PREDLOG ZA IZDAJO ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA TURISTIČNO OBMOČJE DOLENJCI**

1 OBRAZLOŽITEV

Občina Črnomelj je s strani zasebnega lastnika prejela pobudo za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) za turistično območje. Območje OPPN, ki je velikosti cca 3.560 m² in zajema zemljišči s parc. št. 1970/1 in *20/3, obe k.o. 1552 - Adlešiči, se nahaja v naselju Dolenjci. Območje je v OPN opredeljeno kot območje enot urejanja prostora DOL_12. Gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi stavbami. Z OPPN je mogoče spreminjati namensko rabo v skladu z določili 117. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), oziroma do sprejema pravilnika, ki podrobneje predpiše možnosti spreminjanja podrobne namenske rabe prostora z OPPN, zgolj s pravili 282. člena ZUreP-2. 5. odstavek 117. člena ZUreP-2 določa: »Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba: potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa in drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom, skladna s cilji prostorskega razvoja občine, skladna s pravnimi režimi in če gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno namensko rabo prostora.

Nameravana ureditev kampa je skladna z izhodišči regionalnega razvojnega programa, s cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi, gre pa tudi za manj intenzivno namensko rabo prostora, in sicer za postavitev glamping hišic, ki omogočajo prenočevanje manjšega števila turistov v delu leta (od pomladi do jeseni), in rekreacijo v naravnem okolju.

Namen OPPN je za območje dela enote urejanja prostora DOL-12 določiti podrobne prostorske pogoje za ureditev manjšega kampa. Po potrebi se z OPPN spremeni tudi podrobna namenska raba zemljišč, in sicer iz SKs (površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi stavbami) v območje BT (območje za turizem). Za del enote OPR_13 (za prostor počitniških objektov in ureditev, ti se prestavijo na območje stavbnih zemljišč v enoti DOL_12), so bili v skladu s smernicami pristojnih institucij za varovanje narave in ostalih nosilcev urejanja prostora, določeni pogoji sanacije odprtega prostora.

2 POSTOPEK OPPN

V izhodiščih za pripravo OPPN so bile predhodno preverjene tudi ostale vsebine pobude, zato je bilo gradivo za pripravo OPPN poslano nosilcem urejanja prostora v predhodne smernice ter zainteresirani javnosti, skladno s 118. členom v povezavi s 108. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2). Poziv k oblikovanju izhodišč za pripravo OPPN je bil objavljen na spletni strani Občine ter poslan nosilcem urejanja prostora, ki jih predlagana ureditev tangira. Po pridobljenih izhodiščih in javni predstavitvi predloga izhodišč, slednja je bila 20.5.2020, je župan 27. 5. 2020 sprejel Sklep o pripravi OPPN za Turistično območje Dolenjci, št. 350-8/2020, z dne 27. 5. 2020. Pobudnik je angažiral 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 vpliva 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 prostorski akt ne bo imel posebnih vplivov na okolje. Na podlagi konkretnih smernic je izdelovalec pripravil dopolnjen osnutek za javno razgrnitev OPPN. Javna razgrnitev je trajala 30 dni, in sicer od 15. 10. 2020 do vključno 14. 11. 2020, javna obravnava je bila 4. 11. 2020, na javno razgrnjen dokument ni bilo podanih pripomb.

Na podlagi pozitivnih mnenj nosilcev prostora je izdelovalec pripravil predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Turistično območje Dolenjci. Naslednja faza 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 bo lahko investitor skupaj s projektno dokumentacijo podal na Upravno enoto vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.

3 KRATKA OBRAZLOŽITEV PROSTORSKEGA AKTA

Kamp, ki je predmet obravnave, je trenutno urejen na zemljišču s parc. št. *20/3, 1970/1 (del) in 1965/3, vse k.o. 1552 Adlešiči. Del ureditev ni na stavbnih zemljiščih. Da bi kamp lahko deloval, je potrebno prestaviti del objektov in ureditev v okvir območja stavbnih zemljišč. Na teh je v OPN občine Črnomelj sicer dopustna gradnja objektov za dejavnost turizma, vendar v omejenih površinah. Ureditve kampa z lesenimi počitniškimi objekti je na območju smiselna, prostor je dostopen in tudi že komunalno urejen. V neposredni bližini je tradicionalna domačija, ki je prazna in jo je v prihodnosti smiselno prenoviti bodisi v smislu prezentacije dediščine bodisi v smislu turističnih kapacitet v povezavi s kampom ali ločeno.

Namen OPPN je za območje dela enote urejanja prostora DOL-12 določiti podrobne prostorske pogoje za ureditev kampa. Z OPPN se na podlagi 5. odstavka 117. člena ZUreP-2 spremeni tudi podrobna namenska raba zemljišč, in sicer iz SKs (površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi stavbami) v območje BT (območje za turizem), to spremembo se v OPN pri naslednji spremembi in dopolnitvi ustrezno popravi. Za del enote OPR_13 (za prostor prestavljenih počitniških objektov), so bili v skladu s smernicami pristojnih institucij za varovanje narave in ostalih nosilcev urejanja prostora, določeni pogoje sanacije, kar je hkrati pogoj za izvedbo kampa.

Predlog odloka določa podrobnejša merila in pogoje za umeščanje objektov in urejanje prostora za konkretno obravnavano lokacijo. Sprejet in uveljavljen odlok bo podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja za ureditev turističnega območja.

4 PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu se predlaga, da sprejme naslednji sklep:

Sprejme se predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Turistično območje Dolenjci. V kolikor nanj ne bo bistvenih pripomb ga na isti seji obravnava kot predlog odloka in sprejme v predlagani vsebini.

Pripravila:
mag. Marija Prašin Kolbezen, OU

Predlagatelj:
Andrej Kavšek, župan

Številka: 350-8/2020

Priloge:

- predlog za izdajo Odloka o OPPN za Turistično območje Dolenjci,
- grafični prikaz območja in predlaganih ureditev.

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 3. dopisni seji, ki je trajala od petka dne, 15. 1. 2021 do ponedeljka dne, 18. 1. 2021 (do 12. ure) obravnaval gradivo »Predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Turistično območje Dolenjci«. Odbor je s 5 glasovi »ZA« in 0 glasovi »PROTI« sprejel naslednji sklep:

Odbor Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da predlog za izdajo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Turistično območje Dolenjci sprejme in v kolikor nanj ne bo imel bistvenih pripomb, ga na isti seji obravnava kot predlog odloka in ga sprejme v predlagani vsebini.

Zapisala:

Tanja Peteh, l.r.

Predsednik

Odbora za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo

Samo Kavčič, l.r.

Na podlagi 119. člena v povezavi s tretjo alinejo 282. člena ter drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14, 66/16) je Občinski svet občine Črnomelj na svojiseji dnesprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za Turistično območje Dolenjci

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 69\18, v nadaljnjem besedilu: OPN Črnomelj) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za Turistično območje Dolenjci (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan na podlagi prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

(3) Predmet OPPN je določitev pogojev za gradnjo objektov za potrebe turizma oz. ureditev kampa, s spremembo podrobne namenske rabe zemljišč, iz območja stanovanj - SKs (površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi stavbami) v posebna območja - območje BT (površine za turizem).

(4) OPPN se vodi pod identifikacijsko številko 1686. Usklajen predlog je izdelalo podjetje SAPO, d.o.o., pod št. 1/2020 – OPPN, v januarju 2021.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki sta izdelana v digitalni in analogni obliki.

(2) Tekstualni del 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,
- končne določbe.

(3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje načrte:

1. Izsek iz OPN
2. Pregledna situacija
3. Situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF)
4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
5. Ureditvena situacija
6. Prerezi terena
7. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
9. Načrt parcelacije.

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN:

1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
4. Izhodišča in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev akta
6. Povzetek za javnost
7. Odločba o CPVO
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,
- GJI: 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 OPN Črnomelj.

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

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 dovoljena postavitve vseh vrst s tem odlokom dovoljenih objektov ter zunanjih ureditev,

II. TEKSTUALNI DEL OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen (prostorske ureditve)

S tem OPPN se na območju dela naselja Dolenjci načrtuje ureditev:

- območja za ureditev kampa z objekti za turizem in mobilnimi počitniškimi hišami,
- urbane opreme,
- zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in površin za parkiranje ter
- gospodarske javne infrastrukture.

2. UMEMTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

7. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN je locirano na južnem delu naselja Dolenjci.

(2) Območje OPPN meri cca. 3.560 m² in obsega del zemljišča s parc. št. 1970/1 in *20/3, obe k.o. Adlešiči. Gre za območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SKs –površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami. Območje je del enote urejanja prostora DOL_12.

(3) Ureditve priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo segajo tudi izven območja OPPN.

8. 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 na zemljišča, potrebna za gradnjo priključkov na GJI. Nove ureditve bodo zaradi prestavitve objektov in kmetijskih površin na stavbna, pozitivno vplivale na prostorski razvoj naselja in varstvo narave.

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

9. člen (koncept prostorske ureditve)

(1) Na območju OPPN se predvidi ureditev kampa, postavitve počitniških mobilnih objektov, kot dopolnitev že obstoječim v prostoru. Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno turističnim dejavnostim v naravnem okolju.

(2) Lokacija in dimenzije predvidenih objektov naj ustrezajo podeželskemu okolju v katerega se umeščajo. Gre za objekte, ki so že postavljeni s okviru širšega območja obravnave, na parceli 1970/1, k.o. Adlešiči, vendar izven stavbnih zemljišč. Te objekte se prestavi v okvir območja OPPN, poleg tega, se predvidi morebitne dodatne lokacije za mobilne objekte, v skladu z dopustnim faktorjem pozidanosti in umeščanjem v mirno podeželsko okolje.

(3) V območju OPPN se načrtuje tudi gradnja objektov in naprav za priključitev na energetska in komunalna infrastrukturo.

3. SPLOŠNA DOLOČILA

10. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

Na območju OPPN so skladno s predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti dopustne s turizmom povezane dejavnosti. Dopustne so:

- I Gostinstvo: 55.300 Dejavnost avtokampov, taborov,
- dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- občasno bivanje.

11. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) V območju OPPN so skladno s predpisi o razvrščanju objektov dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- 11100 – enostanovanjske stavbe (počitniške hišice),
- 12120- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (izvenstandardne oblike nastanitve, stavbe v kampih),
- 12420 - garažne stavbe (lope za kolesa in podobno),
- 12520 – rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe

(2) Na območju OPPN so dopustne tudi gradnje gradbenih inženirskih objektov za potrebe delovanja kampa, in sicer:

- 2112 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 24122 – drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (kampi),
- 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 22- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 3111 – trajno reliefno preoblikovanje terena,
- 3311 – drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje.

12. člen

(vrste dopustnih gradenj in del)

Na območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- 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,
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

13. člen (dopustna izraba prostora)

Na območju OPPN je dopusten faktor zazidanosti največ 0,5 in faktor izrabe največ 1,5.

14. člen (odmiki od mej sosednjih zemljišč)

(1) Odmiki najbolj izpostavljenih delov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč so:

- najmanj 4,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m - za enostavne in nezahtevne objekte, ki predstavljajo dopolnitev obstoječe pozidave,
- 0,5 m – za ograjo, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarsko pot, pešpot, in podobno, vodno zajetje, pomožne komunalne objekte in pomožne objekte, namenjene varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožne objekte za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(2) Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je lahko odmik iz prejšnjega odstavka tega člena tudi manjši, pri čemer morajo biti zagotovljeni požarni odmiki. Nezahtevni in enostavni objekti so ob soglasju lastnika lahko postavljeni do parcelne meje.

4. PODROBNA DOLOČILA

15. člen (urbanistično – arhitekturni pogoji)

(1) V območju so nekateri objekti že izvedeni, in sicer:

- apartmajska hiša v osrednjemu delu območja OPPN, dim. 4,6 x 7,5 m, višinskega gabarita P +p(podstrešje), z dvokapno streho,
- pripadajoči leseni pomožni objekti (shramba za orodje, nadstrešek),
- manipulacijske površine.

Pri prenovi objekta, se barva kritine prilagodi ostalim objektom v območju (svetlo siva), z barvo pa se lahko prilagodijo tudi ostali elementi objekta (svetel les ipd.),

(2) V območju OPPN se dopusti postavitve pritličnih mobilnih počitniških objektov. Dopušča se prednostno lesene objekte s pripadajočimi pokritimi terasami. Dopušča se objekte tlorisnih gabaritov do 8,5 x 4,5 m + 8,5 x 3,0 m (terasa). Objekti imajo lahko dvokapno streho, ravno streho ali blago enokapnico skrito za vencem.

Dovoljena je horizontalna in vertikalna členitev fasade, ki naj bo enostavna. Dopušča se predvsem uporaba lesa, lahko pa tudi betona, kovine, platnenih materialov (brisoletji, senčila ipd.) in stekla, izjemoma umetnih, plastičnih materialov, če je mogoče zagotoviti kvalitetno bivalno okolje.

Objekti v območju naj bodo oblikovano čim bolj poenoteni, predvsem v smislu obdelave fasad in materialov ter v barvi kritine.

(3) Dovoljena je gradnja pomožnih objektov (tudi EO, NO), ki dopolnjujejo funkcijo območja za turizem. Oblikovanje pomožnih objektov se podredi oblikovanju osnovnega objekta, fasada se oblikuje sodobno, prednostno se uporablja les. Pomožni objekti imajo poleg dvokapne simetrične strehe lahko tudi ravno streho oziroma blago enokapnico, skrito za vencem. Podporni zidovi so dopustni do višine 2,0 m, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin, kar določi arhitekt ali krajinski

arhitekt v projektni dokumentaciji, glede na vidno izpostavljenost in skladno z oblikovanjem okoliških ureditev in pozidave.

16. člen
(zunanje ureditve)

Zelene površine se uredijo tako, da predstavljajo zeleno povezavo med odprtim prostorom in območjem OPPN. Dopustna je zasaditev z avtohtonimi listnatimi drevesnimi vrstami in sadnim drevjem ter zazelenitev podpornih zidov s plezalkami. Ne dopušča se uporaba strupenih in alergeni rastlin ter neavtohtonega drevja in grmovnic. Uporaba barvno agresivnih ali drsečih materialov ni dovoljena.

5. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen
(splošne določbe)

(1) Predvidena ureditev kampa se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva resorno zakonodajo.

(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 času gradnje se zagotovi čim bolj nemotena oskrba oziroma obratovanje GJI.

(6) Za projektiranje in gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture ter priključevanje nanje, za katere prostorski izvedbeni pogoji s tem odlokom niso podrobneje določeni, se smiselno uporabljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji, ki jih določa OPN, če ti niso v nasprotju z določili tega odloka.

18. člen
(podrobne določbe glede prometnih ureditev)

Pri načrtovanju 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,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

19. člen
(prometne ureditve)

(1) Prometna ureditev obravnavanega območja se prilagaja obstoječemu režimu v območju. Vse povozne in parkirne ter manipulacijske površine se izvede z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda.

(2) Dostop na območje se navezuje na gozdno kolovozno pot, ki poteka po zemljišču s parc. št. 5179/1, k.o. Adlešiči ter po zemljišču s parc. št. 1970/1, 1966, 908/1 in 908/2, vse k.o. Adlešiči. Slednja se navezuje na obstoječo javno pot št. 554901, R3 660 – Dolenjci (del) na parceli št. 5179/3, k.o. Adlešiči, ki se južno od območja priključi na gozdno cesto 077005, Tribučje – Veliko Bukovje_Dol. Obstoječa gozdna kolovozna pot se rekonstruira na obstoječi lokaciji, tako da sledi morfologiji terena, v peščeni izvedbi. Ob rekonstrukciji se v maksimalni možni meri ohranja obstoječa drevesna zarast in naravno stanje brežine.

(3) Mirujoči promet: parkirna mesta se zagotavlja znotraj območja OPPN.

20. člen (vodovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se naveže na obstoječe sekundarno vodovodno omrežje, ki se ga po potrebi rekonstruira. V območju OPPN se predvidi vodomerni jašek na vedno dostopnem mestu.

(2) Območje OPPN se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrant v nadzemni izvedbi se izvede na vedno dostopnem mestu na sekundarnem vodovodu pred vodomernim jaškom. Pri projektiranju se upošteva umestitev potrebnega števila požarnih hidrantov.

(3) Dopušča se zbiranje in uporaba deževnice za potrebe zalivanja zelenih površin ipd. in zbiranje in uporaba deževnice za sanitarno vodo.

(4) Pri projektiranju in izvedbi se upošteva predpis o oskrbi s pitno vodo na območju občine Črnomelj, tehnična pravila predpisov o oskrbi s pitno vodo in predpis o zaščiti vodnih virov na območju občine Črnomelj.

21. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN je predviden ločen sistem kanalizacije – fekalne in meteorne vode. Kanalizacijsko omrežje v tem delu naselja ni izvedeno, zato se komunalne odpadne vode iz objektov, ki so vezane na sanitarno vodo, speljejo v malo čistilno napravo ustrezne kapacitete. Ta bo izvedena na robu območja OPPN, na parceli 1970/1, k.o. Adlešiči. Za obratovanje male čistilne naprave se sklene pogodba z izvajalcem javne službe.

(2) Za odvod padavinske vode s streh objektov in površin v območju OPPN se padavinska voda spelje v ponikovalnice znotraj obravnavanega območja oz. se zadrži ter uporabi za sanitarne ter druge potrebe.

22. člen (ogrevanje)

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

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

23. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti v območju se priključijo na distributivno omrežje v naselju, ki se ga za potrebe ureditve kampa v delu prestavi (prikazano na grafični prilogi odloka št. 7: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro), v skladu s smernicami nosilca urejanja prostora, oz. upravljavca. Obstoječa elektro omarica je postavljena na zemljišču s parc. št. 1970/1, k.o. Adlešiči.

(2) NN zračni vod se nadomesti z novim podzemnim NNK, ki poteka od obstoječega A droga na parceli 1962, k.o. Adlešiči, do PMO na fasadi objekta na parceli 579, k.o. Adlešiči (Dolenjci 17). Novi podzemni vod bo tipa NA2XY-J 4 x 70 + 1,5 mm². Na trasi se predvidi nova razdelilna omara za povezavo na obstoječi priključek in nadaljnji razvod.

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

(4) Uredi se interna razsvetljava za potrebe kampa, pri čemer se upošteva resorno zakonodajo glede vplivov svetlobnega onesnaževanje.

24. člen (telekomunikacijsko omrežje)

(1) Na območju naselja je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi glede na potrebe objektov v območju OPPN.

(2) Razvod telekomunikacijskega omrežja na območju OPPN je predviden iz obstoječega omrežja, na parceli 1970/1 in *20/3, obe k.o. Adlešiči, v skladu s pogoji upravljavca.

(3) Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdeli v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

25. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta, ki mora biti opremljeno z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacija odvzemnega mesta je ob dostopni poti 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) 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

26. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni območij ali objektov kulturne dediščine

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

27. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju OPPN je prisotno območje ohranjanja narave, in sicer:

- Posebno ohranitveno območje (območje Natura 2000): Marindol (SI3000269)
- Ekološko pomembno območje: Marindol (ID 94700)

(2) V delu parcele 1970/1, k.o. Adlešiči, izven stavbnih zemljišč oz. območja OPPN, kjer so postavljeni počitniški objekti predvideni za prestavitev na lokacijo znotraj OPPN in dostopna pot do njih, se predvidi ponovno vzpostavitev travniške površine in sicer:

- z območja se odstrani vso obstoječo osvetlitev;
- igrišče na mivki in utrjena površina kot tribuna ob igrišču se odstranita, vzpostavi se prvotna raba;
- z območja se odstrani neavtohtona drevesna vegetacija, vključno z ureditvami na območju koreninskega sistema;
- z območja se odstrani obstoječe kurišče večjih dimenzij in otroško igrišče;
- dostop v območje, ki ne poteka po obstoječi gozdni poti, se sanira v kmetijske površine;
- na degradirane površine, iz katerih se odstranijo počitniški objekti, se navozi kamnito-peščeni tampon. Na tampon se navozi 20 – 30 cm debela plast zemlje iz lokalnega okolja, vendar ne iz obstoječih travnikov, ki se jo zatravi z lokalno značilno travni mešanico (ne s komercialnimi travnimi mešanicami);
- območje se sanira z zgoraj navedenim pred izdajo uporabnega dovoljenja za postavitev objektov v območju OPPN;

(3) Na delu parcele 1970/1, k.o. Adlešiči, je po vzpostavitvi travniške površine potrebno:

- prvo leto dopustiti spontano razraščanje območja s travo in drugimi zelnatimi rastlinami, ki bodo spontano zrasle iz semen, prisotnih v tleh;
- najkasneje do 1. junija tekočega leta dodatno zasejati z avtohtono travno mešanico habitatnega tipa 6210, značilno za travnike širšega predmetnega območja (npr. na način, da se na območje posega razprostre pokošena trava ali seno iz bližnjih travnikov);
- v prvih dveh letih po vzpostavitvi travniških površin, površino pokositi 2 x letno, s prvo košnjo po 30. maju. Območje travnika se ne gnoji.

(4) Po ponovni vzpostavitvi travniških površin se izvaja raba skladno z varstvenimi ciliji za habitatna tipa:

- košnja se izvaja po 30. maju.;
 - območje se ne gnoji ali gnoji največ enkrat na 3-5 (tri do pet) let, samo s hlevskim gnojem;
- V primeru izvajanja paše, naj bo le-ta ekstenzivna;

28. člen
(varstvo tal in voda)

(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 s členom tega odloka, ki ureja odvajanje odpadnih voda. Odvajanje in ponikanje padavinske odpadne vode se uredi v skladu z določili veljavnih predpisov.

(3) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo in obratovanjem pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z ustrezno ureditvijo začasnega skladiščenja nenevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, pesticidi) morajo biti urejeni kot zadrževalni sistemi – lovilna skleda brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se lahko v njej nahajajo, dovolj velika, da zajame vso morebitno razlito ali razsuto količino snovi.

(4) Vse prometne vozne, manipulativne in intervencijske površine ter parkirišča morajo biti utrjene. Odvajanje onesnaženih padavinskih voda s tlakovanih površin mora biti urejeno kot zadrževalni sistem – lovilna skleda preko zadrževalnikov, usedalnikov, lovilnikov olj. Pri odvajanju in čiščenju padavinske vode je treba ločeno obravnavati rešitve za odvajanje čiste padavinske vode in onesnažene odpadne padavinske vode.

(5) Kadar obstaja verjetnost onesnaženja kopalnih površinskih in podzemnih voda ter tal z onesnaženimi odpadnimi požarnimi vodami, zlasti z nevarnimi snovmi, je treba zagotoviti zajem odpadnih požarnih voda v smislu zadrževalnega sistema iz prejšnjega odstavka.

29. 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, biomasa, toplotne črpalke), zagotovi se energetska učinkovitost novih objektov.

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

(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 morajo imeti zgrajen dimnik z ustrezno višino.

30. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Na območju se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določi III. stopnja varstva pred hrupom. Zakonsko določene ravni hrupa ne smejo biti presežene.

(2) 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.

31. člen
(ravnanje s plodnim delom tal)

Posegi v tla se izvedejo tako, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Organizacija gradbišča mora obsegati 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.

32. člen
(varstvo pred onesnaženjem z odpadki)

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.

33. 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, zemeljski plin, toplotne črpalke ipd.).

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

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

(1) Na območju OPPN ni opredeljenih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Prav tako ni opredeljeno erozijsko območje.

(2) V primeru naravnih nesreč in morebitne vojne nevarnosti se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.

35. 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 obvezne protipožarne odmike oziroma predpisane protipožarne ločitve.

(3) Požarne poti se označijo skladno s predpisi o varstvu pred požarom. 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.

36. člen
(potresna varnost)

(1) Pri dimenzioniranju načrtovanih objektov in ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,150g in uvrščenost območja v območje VIII. stopnje MCS (Mercali-Cancani-Sieberg) lestvice, ki velja na tem območju v skladu z določili pravilnika, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost 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

37. 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 (9: Načrt parcelacije).

(2) Gradbena parcela se lahko po potrebi deli, pri čemer se površina za razvoj objektov smiselno prilagodi novi situaciji.

(3) 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

38. člen
(faznost izvedbe)

(1) Faznost izvedbe ureditev in gradenj je dovoljena tako, da so posamezne faze zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izgradnje ostalih delov prostorske ureditve.

(2) Pridobitev uporabnega dovoljenja za kamp je dopusta šele po izvedbi ponovne vzpostavitve travniške površine po določilih 2. odstavka 27. člena tega odloka.

(3) Za gradnjo so dopustne tudičasne rešitve priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo, in sicer tako, da ne ovirajo predvidene ureditve za komunalno urejanje celotnega območja. Z začasno rešitvijo morajo soglašati soglasodajalci, v katerih pristojnosti posega predlagana rešitev in občina.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

39. 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. ODPSTOPANJA OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

40. 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 dovoljeno odstopanje od predvidenih tras, lokacij, višinskih kot, globine polaganja, medsebojnih razmikov, materialov, zmogljivosti in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, če se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč ali ustrežnejše tehnološke rešitve.

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

(6) Pri gradnji manipulacijskih površin v območju OPPN je dovoljeno 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

41. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti tega OPPN, o čemer s sklepom odloči Občinski svet občine Črnomelj, se območje ureja s prostorskim aktom, ki ureja območje naselja Dolenjci.

III. KONČNE DOLOČBE

42. 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.

43. člen (nadzorstvo)

Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

44. člen (začetek veljavnosti)

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

ID: 1686
Številka: 350-8/2020
Črnomelj, dne

Župan občine Črnomelj
Andrej Kavšek l.r.



LEGENDA:

-  Meja OPPN
-  Širše območje obravnave
-  Meja stavbnih zemljišč
-  Parcelne meje po DKN
-  Območje za razvoj objekta
-  Obstoječi objekti
-  Nove mobilne hiške
-  Manipulacijske površine
-  Igrala in urbana oprema
-  Zelene površine
-  Interna komunikacija
-  Rekonstrukcija obstoječe gozdne poti

Vir GN: Meja d.o.o.; MEJA/2020/19, 9.3.2020
 Dopolnitev: 12.8.2020 (datum stanja na terenu)

Naslov karte:	UREEDITVENA SITUACIJA		
Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA TURISTIČNO OBMOČJE DOLENJCI, ID OPPN: 1686		
Naročnik:	Privatni	Prilavljavec:	Občina Črnomelj Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj	Faza:	Predlog
Prostorski načrtovalec:	Daniela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.	Ident. št.:	ZAPS 1559 A
Področje infrastrukture:	Marko Stopar, dipl. inž. grad.	IZS G-3332	
Področje prometne infrastrukture:			
Sodelavec:	Matej Kure, dipl. vizual.umet	Podpis:	
Številka projekta:	OPPN - 1/2020	Datum:	November 2020
		Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	5