

Gradivo za sejo Občinskega sveta občine Črnomelj v novembru 2016

Zadeva: **STALIŠČA DO PRIPOMB NA JAVNO RAZGRNjen DOPOLNjen OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MAJER – INFORMACIJA O ZAVZETIH STALIŠČIH DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE**

1 OBRAZLOŽITEV

Občina Črnomelj je prejela s strani podjetij na območju poslovne cone Majer več pripomb na določilo v Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (v nadaljevanju: OPN), in sicer glede omejitev v zvezi z urejanjem prostora, saj je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, brez katerega niso možni večji posegi v prostor. Pripombe se nanašajo tudi na določilo podrobnejšega izvedbenega pogoja v OPN, ki ne dovoljuje proizvodnih dejavnosti na tem območju. Da bi se navedene omejitve odpravile in uvedla določila prostorskega urejanja v smislu razvoja in razvojnih potreb, je 13. oktobra 2015 županja sprejela sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer. V nadaljevanju navajamo postopek priprave prostorskega akta, podrobnejši podatki o vsebini prostorskega akta pa so navedeni v povzetku za javnost – priloga 1.

2 POSTOPEK OPPN

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

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

3 PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu se predlaga, da zavzeta stališča do pripomb sprejme kot informacijo.

Pripravila:
Marija Prašin Kolbezen, OU

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

Številka: 350-12/2015

Datum: 10. november 2016

Prilogi:

- priloga 1 (povzetek za javnost)
- priloga 2 (stališča do pripomb).

MNENJE ODBORA ZA GOSPODARSTVO IN KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo je na svoji 14. seji, dne 14. 11. 2016 obravnaval gradivo: »Sprejem stališč do pripomb na javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer – Informacija o zavzetih stališčih do pripomb z javne razgrnitve«. Odbor na gradivo ni imel pripomb, zato Občinskemu svetu občine Črnomelj predlaga, da zavzeta stališča do pripomb obravnava in sprejme kot informacijo.

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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT MAJER (OPPN)

POVZETEK ZA JAVNOST



OBMOČJE OPPN

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

OPIS NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTORU

Območje OPPN je namenjeno za sanacijo in prenovo obstoječih objektov ter gradnjo novih objektov za proizvodne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in družbene dejavnosti, za varstveno delovni center (VDC), urejanje prometne in komunalne infrastrukture ter urejanje zelenih, parkovnih in športno rekreacijskih površin. V območju obstoječi objekti, za katere so določeni pogoji urejanja:

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

Objekti za poslovne dejavnosti so namenjeni za proizvodne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in druge dejavnosti. Dopustne so širitve dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na delovne in bivalne pogoje. Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in odstranitve objektov ter združevanje oziroma povezovanje dveh ali več objektov v en objekt pod pogojem, da je zagotovljena enotna stavbna masa objekta in da je ustrezno in enotno arhitekturno oblikovan celoten objekt, v skladu z usmeritvami za enotno oblikovanje celotnega območja. Obstoječi objekti se pri investicijsko vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah, dozidavah in nadzidavah gradbeno tehnično in arhitekturno sanirajo z upoštevanjem usmeritev za oblikovanje objektov in izboljšanje vidne podobe območja. Uporabijo se principi sodobnega oblikovanja z uporabo sodobnih materialov fasad (npr. prefabricirane fasadne plošče) in streh ter stavbnega pohištva, lahko tudi kot kombinacija starega in novega.

Hangar obsega 14 enot, ki so namenjene za proizvodne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in druge dejavnosti. Dopustne so širitve dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na delovne in bivalne pogoje.

Dozidave enot so dopustne na vzhodni strani objekta do gradbene linije (GL). Višina dozidanega dela je do kapi osnovnega objekta, streha mora biti ravna s temno kritino, fasade morajo biti usklajene s fasado osnovnega objekta.

Dopustne so izvedbe mansard, ki se odpirajo z enostransko ali obojestransko frčado. Višina obstoječega slemena ostane nespremenjena. Frčade morajo imeti položni naklon strehe, višina kapi frčad mora biti usklajena s sprevladujočo višino obstoječih frčad. Frčade morajo biti enotno izvedene in oblikovane.

Objekta varstveno delovnega centra (VDC): dopustne so dozidave, nadzidave, izvedba teras, nadstrešnic, pergol, zasteklitev teras in drugi posegi za potrebe dejavnosti pod pogojem, da so vsi posegi v oblikovanju in stavbni masi usklajeni z osnovnim objektom.

Objekt nekdanje vojašnice je namenjen predvsem za družbene dejavnosti (podjetniški inkubator, knjižnica, razvojno izobraževalne dejavnosti, mladinski klub, društva, multimedijski center in podobno), dopustne so tudi trgovina, gostinstvo, turizem in storitvena obrt. V objektu je dopustna ureditev vrtca, kot nadomestitev za odstranjen obstoječ objekt. Objekt se sanira, dopustna je dozidava objekta, ki mora biti v gabaritih in oblikovanju usklajena z osnovnim objektom. Sanacija fasade se mora izvesti s sodobnim pristopom v smislu večjih fasadnih odprtih, zasteklitev, sodobnih fasad in drugih arhitekturnih elementov. Fasade so v svetlih pastelnih zemeljskih tonih. Oblikovanje objekta mora biti lahko v skladu s funkcijo objekta. Vhod v objekt se poudari in oblikuje v skladu s funkcijo objekta in z ustreznim nadstreškom.

Fitness center: dopustne so oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne in podobne dejavnosti. Dopustne so rekonstrukcije, dozidave na južni strani objekta ter spremembe namembnosti v dopustne dejavnosti. Dozidava objekta mora biti v tlorisnih in višinskih gabaritih ter v oblikovanju usklajena z osnovnim objektom,

Načrtovan oskrbno storitveni in poslovni center je namenjen za trgovino, gostinstvo, storitve, poslovne in druge podobne dejavnosti, tudi storitvena obrt. Obsega lahko en večji ali več manjših objektov, ki so med seboj usklajeni po volumnu in oblikovanju. Etažnost objektov je max. P+1+M, P+2+M. Fasade, ki mejijo na peš površine morajo biti izvedene z izložbenimi okni ali drugimi atraktivnimi arhitekturnimi elementi. Vhodi v objekte morajo biti poudarjeni, tudi z nadstreški. Fasade so v svetlih pastelnih tonih. Pritličje se lahko odpre z enotno oblikovano parterno ureditvijo.

Novi objekti na nepozidanih stavnihih zemljiščih so namenjeni za proizvodne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, obrtne, športno rekreacijske in druge dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na delovne in bivalne pogoje. Dopustne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov ter spremembe namembnosti za dopustne dejavnosti. Dopustne so še ureditve parkirišč in postavitve šotorov.

Zasnova krajinskih ureditev: Relief brežine ob reki Lahinji se z ureditvami ne sme spreminjati. Ohranja se strnjen pas obvodne vegetacije (drevesne in grmovne) vzdolž celotnega rečnega oklijuka. Vegetacijo se lahko le sanitarno redči. Urejanje in posegi v prostor morajo biti v skladu z usmeritvami ohranjanja narave. V obstoječem parku se ohranjajo drevesa, dokler jih zaradi varnosti ni nujno odstraniti. V parku se izvedejo peš poti z urbano opremo (klopi, luči, koši za odpadke) ter otroško igrišče in učna pot za potrebe dejavnosti VDC ter za šolske skupine in obiskovalce. Nove parkovne površine na severozahodni strani območja se urejajo z avtohtonim listnatim drevjem in grmičevjem, peš potmi in urbano opremo (klopi, koši za odpadke). Drevoredi so ob cesti A, ki nakazujejo osnovno smer oblikovanja v smeri sever – jug, če prostorske možnosti dopuščajo pa tudi ob drugih cestah.

Območje za oddih, rekreacijo in šport se razširi proti zahodu ter dopolni z rekreacijskimi in športnimi igrišči, površinami in ureditvami ter peš potmi z urbano opremo. Na jugozahodni strani območja je dopustna gradnja manjšega gostinskega lokala s teraso, manjše specializirane trgovine, sanitarij in prostorov za shranjevanje orodja in opreme ter balinišča. Balinišče se lahko nadkrije z nadstrešnico, tanke konstrukcije in lahke kovinske izvedbe.

Zasnova prometne infrastrukture: prometno omrežje sestavlja primarna cesta A, ki poteka v smeri sever – jug in se na jugu priključuje na regionalno cesto ter sekundarne ceste B, C, D, E, F. Obstoječa cesta D se prestavi proti vzhodu zaradi ustrežnejšega dostopa do klavnice, Na gradbenih parcelah objektov je potrebno zagotoviti parkirna mesta v skladu z normativi, ki so določeni v OPN Občine Črnomelj. Primanjkljaj parkirnih mest se zagotavlja na javnih parkiriščih.

Nova prometna povezava območja z mestnim jedrom poteka od ceste A do Ulice pod lipo na levem bregu Lahinje. Načrtovana je kot peš in kolesarska brv, dopusten je most z enim voznim pasom ter dvosmerno kolesarsko stezo in pločnikom. Za izvedbo priključka na Ulico pod lipo je potrebna predhodna odstranitev stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. 94/1 in 94/2 k.o. Črnomelj.

Zasnova komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture

Vodovodno omrežje sestavljajo vodovodi PVC 110 in vodovodi PVC 90, ki potekajo po cestnem omrežju in se priključujejo na primarni vodovod ob Ločki cesti.

Kanalizacija je načrtovana v ločenem sistemu. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Po dograditvi akvadukta preko Lahinje se bodo vse odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja odvajale v S kanal in v centralno čistilno napravo Črnomlja; obstoječa čistilna naprava se ukine.

Padavinske vode, ki odtekajo s strešnih površin objektov, se prioritetno ponikajo, oziroma odvajajo v padavinsko kanalizacijo z iztokom v Lahinjo. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih površin. Padavinske vode, ki odtekajo z utrjenih, prometnih, manipulativnih in parkirnih površin, se odvajajo v padavinsko kanalizacijo preko peskolovov in lovilcev olj. Zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje lovilcev olj.

Elektroenergetsko omrežje: napajanje območja z električno energijo je iz dveh transformatorskih postaj (TP Majer 1 in TP Majer 2), ki sta vzankani na 20 kV daljnovod. Glede na potrebe obstoječih in novih dejavnosti je dopustna gradnja nove TP, ki bo vzankana v obstoječe oziroma predvideno 20 kV omrežje. V primeru večjega odjema mora investitor zgraditi lastno TP.

Javna razsvetljava je izvedena ob cesti A, dopolniti jo je potrebno ob vseh cestah ter peš in kolesarskih površinah. V svetilkah je potrebno uporabljati LED žarnice.

Ogrevanje objektov je izvedeno individualno (plin, kurilno olje, elektrika), zagotovi se večja uporaba obnovljivih virov energije. Dopustna je skupna kotlovnica (npr. lesna bio masa) za ogrevanje več objektov.

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

Odstranjevanje odpadkov: komunalni odpadki se zbirajo ločeno na ekoloških otokih, ki so razporejeni ob cestah in dobro dostopni za komunalna vozila. Zagotovljeno mora biti racionalno ravnanje in ločeno zbiranje odpadkov.

Industrijski in nevarni odpadki se zbirajo na gradbeni parceli vsakega imetnika in odvažajo v skladu s predpisi.

URBI d.o.o.

Odgovorni vodja projekta:

Mojmir Slaček, univ.dipl.inž.arh. ZAPS A-0602



URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana, Tel: 01 420 18 80, Fax: 01 420 18 85

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNO RAZGRNJENEMU DOPOLNJENEMU OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MAJER

Ob javni razgrnitvi in obravnavi dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer, ki je bila od 16.9.2016 do 16.10.2016 so bile podane naslednje pripombe in predlogi:

Številka	1
Pripombodajalec	Predstavnica VDC
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	<ol style="list-style-type: none"> 1. Glede na to, da OPPN predvideva prestavitev balinišča na drugo lokacijo, vidi priložnost, da se za potrebe morebitne širitve stavbe VDC, na naslovu Majer 7, rezervira nekaj več zazidljivih površin. 2. Do lokacije novega balinišča in spremljajočih objektov je potrebno najverjetneje razširiti dostopno pot. 3. Na lokaciji stavbe VDC Majer 29 imajo objekt za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje za streho s čopi, ki je drugačna od predlogov OPPN za poenotenje ureditve in oblikovanja objektov. Zanima jo, ali bodo morali omenjeno obliko strehe sanirati.
Stališče	<p>Ad. 1 Pripomba se upošteva. Gradbena parcela stavbe VDC Majer 7 se poveča proti vzhodu do parkovnih površin, ki so določena v OPN. V kolikor so potrebne večje razvojne površine, bo dana pobuda za spremembo OPN.</p> <p>Ad. 2 Pripomba se upošteva. Obstoječ servisni dovoz do stavbe VDC Majer 7 se razširi, parkirišče na severu se uredi tako, da je omogočen servisni dostop do objektov na območju za oddih, rekreacijo in šport.</p> <p>Ad. 3 Za oblikovanje stavbe VDC s streho s čopi je bilo izdano gradbeno dovoljenje, zato sanacija z OPPN ni zahtevana. Zaradi poenotenja izgleda poslovne cone pa je sanacija strehe zaželeno ob morebitni rekonstrukciji oziroma obnovi strehe. Določila OPPN dajejo namreč pogoje oziroma priporočila za oblikovanje novih objektov in objektov za katere je predvidena rekonstrukcija, nadzidava in dozidava.</p>

Številka	2
Pripombodajalec	Predstavnica podjetja EKI d.o.o.
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	Odlok ne navaja njihove dejavnosti, ki je proizvodnja električnih naprav s šifro C 27.
Stališče	Pripomba se upošteva. V obrazložitvi in utemeljitvi odloka se poglavje »Dopustne dejavnosti« dopolni z: 27 Proizvodnja električnih naprav.

Številka	3
Pripombodajalec	3
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	1. Odlok ne navaja faktorjev zazidanosti in izrabe. 2. Pri objektih št. 1 do 4 bi bilo dobro uvesti gradbeno linijo v smeri proti mestnemu jedru, torej dostopu preko novega mostu.
Stališče	Ad. 1 Faktorji zazidanosti in izrabe v odloku niso navedeni, ker v območju OPPN prevladujejo obstoječi objekti s pripadajočimi (razmeroma majhnimi) gradbenimi parcelami in drugimi omejitvami, ki vplivajo na urejanje. Za to območje so pomembna druga določila in pogoji, ki vplivajo na urejanje in izboljšanje vidne podobe območja. Ad. 2 Pripomba se upošteva. V Ureditveni situaciji se na gradbenih parcelah od št. 1 do 4 doda gradbena meja GM, ki omejuje gradnjo objektov proti zahodu oziroma brežini reke Lahinje.

Številka	4
Pripombodajalec	4
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	V obrazložitvi OPPN je omenjena le peš in kolesarska mostna povezava, odlok pa navaja tudi možnost avtomobilskega prometa.
Stališče	V obrazložitvi in utemeljitvi odloka je za novo prometno povezavo z mestnim jedrom dopusten most z enim voznim pasom ter dvosmerno kolesarsko stezo in pločnikom, ki sta po višini ločena od vozišča.

Številka	5
Pripombodajalec	5
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	1. Kako bo izvedena dejavnost na območju, kjer je predviden večnamenski objekt in kdo bo lastnik parcele? 2. Opozarja na problem plačevanja davkov do trenutka, ko se bo zemljišče prodalo investitorju. Predlaga, da se zemljišče spremeni v kmetijsko zemljišče.
Stališče	Ad. 1 Za gradbeno parcelo št. 22 za gradnjo oskrbno storitvenega in poslovnega centra še ni znan investitor. Zaradi zahtev po enotnem urejanju centra je smislen nakup celotne parcele. Ad. 2 Pripomba se ne upošteva. Gradbena parcela št. 22 za gradnjo oskrbno storitvenega in poslovnega centra se ne ukine. Sprememba v kmetijsko zemljišče ni možna, ker je zemljišče z veljavnim občinskim prostorskim načrtom opredeljeno kot stavbno zemljišče. Problem plačevanja davkov ni predmet OPPN.

Številka	6
Pripombodajalec	Predstavnica EKI d.o.o.
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	Na območju je predvideno stanovanjsko območje. Zanima jo, kako je to združljivo z npr. dejavnostjo klavnice, kjer se pogosto pojavlja smrad po okolici.
Stališče	OPPN stanovanjske pozidave ne določa. Strokovne podlage so namreč pokazale, da stanovanjska pozidava na območju Majer ni primerna (neposredna bližina proizvodnih dejavnosti, slaba povezanost z drugimi stanovanjskimi območji in s centralnimi dejavnostmi Črnomlja itd.).

Številka	7
Pripombodajalec	7
Pripomba podana	Javna obravnava
Datum	5.10.2016
Pripomba	Kako bo potekalo priključevanje na kanalizacijsko omrežje Črnomlja in ali je priključitev tudi predvidena za bližnje območje kjer bivajo.
Stališče	Priključevanje sosednjih območij na kanalizacijsko omrežje območja Majer ni predmet OPPN.

Številka	8
Pripombodajalec	Predstavnica VDC
Pripomba podana	Pisna pripomba
Datum	6.10.2016
Pripomba	<ol style="list-style-type: none"> 1. Predlagamo, da se 1/3 zemljišča pred objektom 19 proti obstoječemu balinišču (park v zeleni barvi) označi kot zazidljivo zemljišče in se določijo gradbene linije. 2. Predlagamo, da se otroško igrišče (označeno z zelenimi črtami) odmakne od objekta 19, saj so na južnem delu objekta 19 prav tako predvidene dozidave. Za otroško igrišče je dovolj prostora na parkovnem delu (zelenem) delu. 3. Do gostinskega lokala ni predvidene poti za dostavna vozila. Predlagamo, da se dostavna pot umesti s parkirišča na S strani. Pot z J strani, s parkirišča VDC bo neprimerna predvsem zaradi varnosti naših uporabnikov, saj se po tej poti vozijo že dostavna vozila za potrebe VDC, kombi, ki prevažata naše uporabnike VDC, zaposleni, starši uporabnikov in stranke.
Stališče	<p>Ad. 1 Pripomba se upošteva. Gradbena parcela stavbe VDC Majer 7 se poveča proti vzhodu do parkovnih površin, ki so določena v OPN. V kolikor so potrebne večje razvojne površine, bo dana pobuda za spremembo OPN.</p> <p>Določijo se gradbene meje na zahodni in severni strani obstoječega objekta.</p> <p>Ad. 2 Pripomba se upošteva. Območje otroškega igrišča se zmanjša tako, da ne posega v gradbeno parcelo objekta VDC.</p> <p>Ad. 3 Pripomba se ne upošteva. Servisni dovoz do objektov v območju za oddih, šport in rekreacijo s severne strani je nespremenljiv, ker je gradnja parkirišča ob predvideni novi prometni povezavi pogojena z njeno podrobnejšo umestitvijo in gradnjo, kar pa je</p>

časovno zelo odmaknjeno. Zato predlagamo, da se obstoječ servisni dovoz do stavbe VDC Majer 7 razširi in uredi kot cesta, parkirišče na severu pa se uredi tako, da je omogočen servisni dostop do objektov na območju za oddih, rekreacijo in šport. Odlok se dopolni še z določilom, da je gostinski lokal samo za potrebe območja in da se manipulativne površine za servisna vozila uredijo samo ob gostinskem objektu.

Številka	9
Pripombodajalec	9
Pripomba podana	Pisna pripomba
Datum	12.10.2016
Pripomba	Sem solastnik parc. št. 1254/25 k.o. Loka in želim, da je to območje kmetijsko, ne pa zazidalno, kakor ste navedli v prostorskem načrtu. Zazidalna parcela me bo le finančno bremenila, uporabljati pa je ne bom mogel, ker sem le delni lastnik.
Stališče	Pripomba se ne upošteva. Parcela. št. 1254/25 k.o. Loka (gradbena parcela št. 22) za gradnjo oskrbno storitvenega in poslovnega centra se ne ukine. Sprememba v kmetijsko zemljišče ni možna, ker je zemljišče z veljavnim občinskim prostorskim načrtom opredeljeno kot stavbno zemljišče. Finančne obremenitve stavbnega zemljišča niso predmet OPPN.

Številka	10
Pripombodajalec	Namiznoteniški klub Bela krajina
Pripomba podana	Pisna pripomba
Datum	7.10.2016
Pripomba	Predlagamo dopolnitev točke IV. Zasnova območja za oddih, rekreacijo in šport. Nova alineja: (4) Dopustno je, da vsi oziroma posamezni objekti, vrtec, balinišče in rusko kegljišče ostanejo na sedanjih lokacijah v območju predvidenega parka, če se investitor tako odloči. Objekt vrtca, v katerem trenutno domujejo vrtec, balinarji in kegljači DU Črnomelj ter člani NT kluba Bela krajina, je v solidnem stanju in se lahko z minimalnimi stroški vzdržuje. Po potrebi se objekt lahko rekonstruira, tudi delno zmanjša. Objekt se lahko proti J zakrije npr. z zasaditvijo dreves. Predlagamo, da se OPPN Majer dopolni tako, da bo mogoče ohraniti vse oz. posamezne omenjene objekte.
Stališče	Pripomba se ne upošteva. Objekt vrtca v katerem so tudi prostori za društva, po legi in oblikovanju ni v skladu s konceptom kakovostne preнове območja Majerja. Vrtec in prostore društev je mogoče umestiti v bližnji vojaški objekt, ki je predviden za sanacijo. Balinišče in rusko kegljišče sta urejeni v notranjosti parka, kar ni v skladu s konceptom parkovnih ureditev brez športnih in rekreacijskih ureditev. Zato predlagamo, da se te ureditve prestavijo v območje za oddih, rekreacijo in šport, kjer je dovolj prostora za njihovo umestitev in nadaljnji razvoj.

Številka	11
Pripombodajalec	Občina Črnomelj
Pripomba podana	Pisna pripomba
Datum	17.10.2016
Pripomba	1. Sedmi člen odloka ne omejuje višine in etažnosti objektov, zato naj

odlok jasno definira tudi etažnost stavb in višino drugih objektov.

Osmi odstavek 7. člena naj jasno navede, kaj je mišljeno kot kombinacija starega in novega.

2. Nekaj členov odloka za fasade določa uporabo svetlih pastelnih barv. Sodobni fasadni materiali so tudi kovinske prefabricirane fasadne plošče, zato je tudi smiselna uporaba barvnih odtenkov kovinskih barv, predvsem sive. Smiselna je tudi uporaba drugih barv (barve logotipov) kot poudarkov prepoznavnosti posameznih podjetij. Predlagamo, da se spekter barv omeji na konkretne barve in ne na vse pastelne barve, kjer lahko pride tudi do kombinacij kot so rumene z roza, zeleno ipd.. Enako je tudi z barvami stavbnega pohištva.
3. Iz dosedanje prakse izdelave nadstreškov in nadstrešnic s t.i. ravnimi strehami ugotavljamo, da prihaja do grotesknih podob objektov, ko se enokapne strehe zakriva z maskami in te na razmerjih fasad predstavljajo najbolj masiven del objekta, kar pa ne predstavlja likovno estetske kakovosti. Iz tega razloga predlagamo, da se pri navedbi minimalnega naklona strehe nadstrešnic navede tudi največji naklon in sicer predlagamo naklon med 0 in 6 stopinj. Predlagamo, da se več pozornosti nameni oblikovanju nadstrešnic, saj so nenazadnje najbolj pogost element prostora, ki ga je investitorjem dovoljeno postavljati v manjšem obsegu tudi brez posebnih gradbenih dovoljenj in zato ni nujno, da so oblikovno dovršeni. Potrebno je tudi načelno poenotenje vhodnih nadstreškov, saj je večina takih, predvsem masivnih, ki nimajo nobene povezave z oblikovanjem osnovnega objekta.
4. 10. člen podaja prepodrobna navodila za prenavo objekta bivše vojašnice. Glede na kakovostno arhitekturno zasnovo obstoječe stavbe predlagamo, da se določila navede v smislu spoštovanja obstoječe kakovostne arhitekturne zasnove in oblikovanja objekta ter kakovostne nadgradnje s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem in uporabo materialov.
5. Določila za oblikovanje fitnes centra se nanašajo na dozidave na severni strani, kjer jih ni. Sicer predlagamo, da se v odloku za omenjeni objekt opredeli preoblikovanje zunanjega stopnišča v nadstropje ter prizidka na vzhodni strani stavbe.
6. Tretji odstavek 15. člena navaja podrobne ureditve obstoječega parka. Predlagamo, da se navede le obveznost izdelave načrta krajinske ureditve parka, določila odloka pa le začasne ukrepe za vzdrževanje parka.
7. 16. člen naj bolj ohlapno navede možnost umestitve tudi drugih športnih objektov npr. bazen.
8. V tretjem odstavku 19. člena predlagamo, da se novi stavek glasi:
»V primeru odločitve za novi most za motorni promet mora biti le-ta zasnovan tako, da je omogočen dostop na območje Majerja samo za osebna vozila, kolesarje in pešce, dostop za tovorna vozila ni možen.«
9. Odlok ne omejuje proizvodnih dejavnosti, zato obstaja možnost, da se na lokacijo umesti tudi takšne dejavnosti, ki v ta prostor ne sodijo. Predlagamo, da se omeji dejavnosti, ki na to območje ne sodijo, v kolikor pa na območju že so, da se jih s širitvijo omejuje.
10. Odlok ne navaja primerne dejavnosti, ki bodo v sinergiji z mestnim jedrom.
11. V grafičnem delu se na vseh kartah popravi potek meje OPPN pri

- Ad. 1 **Pripomba se upošteva.** Sedmi člen odloka se dopolni z določilom: Etažnost objektov je največ (K)+P+1, višina objekta do zgornjega roba venca ali slemena strehe je do 14 m nad utrjenim terenom pred objektom. Enaka etažnost in višina objektov se določi tudi za druge objekte. Poleg tega se črta zadnji del osmega odstavka 7. člena, ki omogoča kombinacijo starega in novega, ker ni v skladu z zahtevo o vidni sanaciji objektov.
- Ad. 2 **Pripomba se upošteva.** V 7. členu odloka se dopolni določilo glede barve fasad, stavbnega pohištva in strehe: Fasade objektov morajo biti v svetlih pastelnih in svetlih kovinskih barvah (predvsem v beli, peščeni, rumeni, svetlo sivi barvi). Dopustne so kombinacije z barvami logotipa podjetja. Dopusten je vidni beton. Uporaba signalnih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih in kontrastnih barv ni dovoljena. Barve stavbnega pohištva morajo biti v skladu z barvo fasade, lahko so tudi v temnejših pastelnih in kovinskih barvah. Strehe objektov morajo biti temne (rdeča, rjava, siva ipd.), v skladu z barvo fasade. To določilo se smiselno uporabi tudi v ostalih členih odloka.
- Ad. 3 **Pripomba se upošteva.** Za postavljanje nadstreškov in nadstrešnic se doda nov člen, ki se glasi:
- (1) Nadstreški in nadstrešnice se postavljajo nad vhode v objekte, nad odprtimi skladiščnimi površinami in parkirišči ter drugimi površinami.
 - (2) Nadstreški nad vhodi v poslovne prostore so širine do 1,5 m. Nadstreški nad vhodi v proizvodne in skladiščne prostore lahko širine do 2,5 m, svetla višina nadstreška je min. 4,5 m, če v drugih členih odloka ni določeno drugače. Nadstreški morajo biti pritjeni na fasado objekta.
 - (3) Nadstreški in nadstrešnice morajo biti lahke kovinske konstrukcije, konstrukcija strehe mora biti tanka, poenotene barve (npr. pocinkana konstrukcija). Leseni nadstreški in nadstrešnice niso dovoljeni.
 - (4) Streha mora biti ravna z naklonom do 6°, kritina mora biti temna, usklajeno z barvo fasade, strehe in stavbnega pohištva objekta k kateremu se gradi. Dopustna je brezbarvna prozorna kritina, kričeče in vpadljive barve kritine niso dopustne. Dvokapne, trikapne, ločne in druge oblike nadstreškov in nadstrešnic ter valovita kritina niso dopustni.
- Ad. 4 **Pripomba se upošteva.** Določila 2., 3., in 4. odstavka 10. člena se preoblikujejo v en odstavek:
- (2) Sanacija objekta mora spoštovati obstoječo kakovostno arhitekturno zasnovo in oblikovanje objekta ter jo nadgraditi s sodobnim arhitekturnim oblikovanjem in uporabo materialov.
- Ad. 5 **Pripomba se upošteva.** Določili 2. in 3. odstavka 11. člena se preoblikujeta in dopolnita:
- (2) Dopustne so rekonstrukcije, dozidave in spremembe namembnosti objekta v dopustne dejavnosti. Dozidave objekta morajo biti v tlorisnih in višinskih gabaritih ter v oblikovanju usklajene z osnovnim objektom.
 - (3) Dozidavo na vzhodni in jugovzhodni strani je potrebno odstraniti ali sanirati tako, da bo z osnovnim objektom oblikovala enotno oblikovano stavbno maso (gabariti, oblikovanje fasade in strehe).
-

(4) Zunanje stopnišče do nadstropja je potrebno preoblikovati tako, da bo mogoča izvedba pločnika in kolesarske steze ob cesti A. Stopnišče mora biti oblikovano kot zaprt prizidek z uporabo sodobnih materialov (npr. steklo, fasadne plošče), brez stebrov in lesene konstrukcije, ki sega izven gabarita stopnišča.

Ad. 6 **Pripomba se upošteva.** Tretji odstavek 15. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

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

Ad. 7 **Pripomba se upošteva.** Prvi odstavek 16. člena odloka se preoblikuje tako, da se glasi: Območje za oddih, rekreacijo in šport se razširi proti zahodu ter dopolni z rekreacijskimi in športnimi igrišči, objekti (npr. bazen) in ureditvami ter peš potmi in urbano opremo.

Ad. 8 **Pripomba se upošteva.** Tretji odstavek 19. člena odloka se preoblikuje v skladu s pripombo:

(3) V primeru odločitve za novi most za motorni promet, mora biti le-ta zasnovan tako, da je omogočen dostop na območje Majerja samo za osebna vozila, kolesarje in pešce, dostop za tovorna vozila ni možen. Za preprečitev pretiranega tranzitnega prometa v smeri Adlešičev je dopustna izvedba hitrostnih ovir in omejitev hitrosti.

Ad. 9 in 10 **Pripomba se upošteva.** Za opredelitev dopustnih dejavnosti se doda nov člen, ki se glasi:

(1) Na gradbenih parcelah in v objektih za poslovne dejavnosti, hangarju ter novih objektih na nepozidanih stavbnih zemljiščih so dopustne proizvodne, servisne, obrtne, oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne, športno rekreacijske in druge podobne dejavnosti, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Območje je namenjeno predvsem za mirne dejavnosti z manjšim obsegom, večje proizvodne dejavnosti in dejavnosti, ki generirajo težak tovorni promet, niso dopustne. Širitev dejavnosti klavnice ni dopustna.

(2) Širitve obstoječih dejavnosti so dopustne, če nimajo škodljivih vplivov na okolje ter na bivalne in delovne pogoje. Obstoječe dejavnosti, ki imajo škodljive vplive na okolje ne sodijo v območje in jih ni možno širiti. Za dejavnosti s škodljivimi vplivi je potrebno izvesti ukrepe in ureditve za zmanjšanje škodljivih vplivov na zakonsko dopusten nivo.

(3) Pri umeščanju novih dejavnosti imajo prednost dejavnosti, ki so v sinergiji z dejavnostmi mestnega jedra (npr. oskrbne, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti, predvsem pa specializirane trgovine in obrtne delavnice z domačo obrtjo in spominki itd.).

Ad. 11 **Pripomba se upošteva.** V grafičnem delu se na vseh kartah popravi potek meje OPPN.
