

## A. IZHODIŠČE IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Namen občinskega podrobnega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev prostorsko izvedbenih pogojev za urbanistično-arhitekturno zasnovo območja v Črmošnjicah v občini Semič. Na tem območju, ki je v občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) opredeljeno kot enota CRM-4, se predvidijo novogradnje stavb za stanovanja za stalno in občasno bivanje (počitniški objekti, apartmaji, manjši penzioni) ter za oskrbo, gostinstvo, turizem in storitvene dejavnosti. Predvidijo se tudi spremljajoči nestanovanjski objekti. Prometno napajanje se predvidi z obstoječe javne poti, ki se rekonstruira. Območja se naveže tudi na druga omrežja gospodarske javne infrastrukture.

## B. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

OPPN za obravnavano območje se je začel pripravljati septembra 2016 s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Črmošnjice (enota CRM-4) objavljenim v Uradnem listu RS št. 60/2016.

Območje urejanja: območje OPPN se v manjšem obsegu razlikuje od območja CRM-4, ki je opredeljeno v OPN Semič. Zaradi strmega terena in oblike zemljišča na severovzhodnem in vzhodnem vogalu namreč ni možno izkoristi stavbnega zemljišča, zato sta ti dve območji iz OPPN izvzeti. Območje OPPN pa zaradi celovitosti obravnave zajema tudi zemljišča, ki v OPN niso predvidena za izdelavo prostorskega akta. Ti območji se nahajata v osrednjem delu v bližini objekta s hišno številko Črmošnjice 1b in na južnem robu nasproti stavbe nekdanje šole poleg stavbe s hišno številko Črmošnjice 3, kjer se uredi dostop do predvidenih parkirišč.

V novembru 2016 je bila izdelana strokovna podlaga, ki podaja celovite rešitve za območje OPPN tako glede urbanističnega urejanja kot glede opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo.

Ta je bila javno predstavljena krajanom ter ostalim zainteresiranim na sestanku 16. novembra 2016. Na predstavljene strokovne podlage občina v dogovorjenem roku ni prejela nobenih pripomb ali pobud, ki bi zahtevale spremembe predstavljenih rešitev.

V novembru 2016 je bil izdelan osnutek dokumenta OPPN, ki je bil v začetku decembra 2016 poslan v pridobitev smernic vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora ter v presojo o potrebnosti postopka celostne presoje vplivov na okolje.

V marcu 2017 je bil na podlagi pridobljenih smernic izdelan dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgrnjen od 3.5.2017 do 2.6.2017 na sedežu Občine Semič, gradivo pa je bilo dostopno tudi na spletni strani občine. Javna obravnava je bila sklicana dne 24.5.2017 v gasilskem domu Črmošnjice, na kateri pa ni bilo podanih pripomb oziroma predlogov.

Dopolnjen osnutek je bil predstavljen Občinskemu svetu Občine Semič na 19. redni seji 18.5.2017, ki je podal svoje pripombe oziroma predloge.

Županja Občine Semič Polona Kambič je dne 5.7.2017 zavzela stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Črmošnjice (enota CRM-4).

V juliju 2017 je bil pripravljen predlog OPPN, kot podlaga za pridobitev mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo:

- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 - popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A in 109/12, 35/13, 76/14 – skl. US),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07),
- Občinski prostorski načrt občine Semič (Uradni list RS, št. 60/13, 105/15, 52/16),
- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Črmošnjice (enota CRM-4) (UL RS, št. 60/2016),
- ostala veljavna zakonodaja in predpisi, ki se nanašajo na predmet ureditve.

## C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Predmet OPPN je pozidava na območju, na katerem se predvidijo novogradnje stavb za stanovanja za stalno in občasno bivanje (počitniški objekti, apartmaji, manjši penzioni) ter za oskrbo, gostinstvo, turizem in storitvene dejavnosti. Predvidijo se tudi spremljajoči nestanovanjski objekti. Prometno napajanje se predvidi z obstoječe javne poti, ki se rekonstruira.

Območje je razdeljeno na podenote, na katerih je predvidena gradnja različnih objektov. Zahodni del se s predstavljeno kolovoza razdeli na južni in severni del:

- Na južnem delu (Enota 1) je predvidena izgradnja večjih stanovanjskih objektov, v katerih so praviloma v pritličju dejavnosti, v nadstropju in mansardi pa stanovanja, ali pa so objekti sestavljeni iz več stanovanjskih enot (stanovanj ali apartmajev),
- Na severnem delu (Enota 3) je predvidena izgradnja manjših objektov za občasno bivanje po načelu ekososeske, kjer se uporabijo postopki sonaravne gradnje z uporabo materialov, ki jih dobimo v lokalnem okolju,
- Vzhodni del (Enota 2) je namenjen izgradnji enodružinskih stanovanjskih hiš s pomožnimi objekti.

Posamezni objekti so postavljeni v razgiban teren, tako da se zagotovi čim bolj smotrna in funkcionalna razmestitev ter ureditev zunanjih površin – dostopov, dvorišč. Terenski prehodi se urejajo pretežno z brežinami in ozelenitvami, izjemoma tudi z opornimi zidovi.

Poleg enostanovanjskih hiš je na posamezno parcelo dopustno postaviti pomožne objekte.

Prevladujoča orientacija objektov povzema orientacijo obstoječih objektov. Oblikovanje objektov mora upoštevati tradicionalno tipologijo kočevarskih objektov, kot jih določa OPN.

Na severnem robu območja urejanja je predvidena ureditev javnih zelenih površin na gozdnem pobočju, ki se delno ohrani pogozdeno, ob vznožju katerega pa se uredi manjša javna (skupna) površina; ta se opremi z igrali in z urbano opremo za preživljanje prostega časa prebivalcev tega območja.

Predvidi se rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 870011 Črmošnjice-GD-Pokopališče na odseku od odcepa JP 870014 do severnega roba območja urejanja v skupni dolžini cca 300 m. Rekonstrukcija predvideva razširitev vozišča na 5,50 m ter ureditev pločnikov.

Prenova oz. rekonstrukcija obstoječe javne poti se lahko izvede tudi samostojno na podlagi predpisov, ki urejajo izvajanje vzdrževalnih del v javno korist.

Za dostop do objektov na vzhodni in zahodni strani območja se izvedeta dostopni cesti 1 in 2. Dolžina Dostopne ceste 1 znaša ca. 190 m, dolžina Dostopne ceste 2 pa ca. 135 m. Širina prečnega profila dostopnih cest je možna v dveh variantah. Obe varianti predvidevata ureditev prometa po principu »shared space«

(deljenega prostora). Gre za ureditev z namenom umirjanja prometa, pri kateri si avtomobil, kolesar in pešec cestišče delijo, vse površine so v istem nivoju, razlikujejo se samo v izvedbi utrjene površine. Motorno vozilo se v primeru srečanja z nasproti vozečim vozilom lahko umakne tudi na prostor, namenjen pešcem, hkrati pa lahko pešci in kolesarji po potrebi uporabljajo vozišče. Varianta 1 predvideva širši prečni prerez ceste (7,00 m), Varianta 2 pa ožji prečni prerez ceste (6,00 m).

V sklopu urejanja prometne infrastrukture se predvidi tudi prestavitve obstoječe javne poti JP 870013, ki se preko priključka na Dostopno cesto 2 naveže na predvideno križišče K1 oz. rekonstruirano JP 870014.

Na južnem robu območja urejana na stiku z naseljem se uredijo javne površine, katerih del bo namenjen parkiranju vozil obiskovalcev (kot izhodiščna točka za izlete v okolico). V sklopu parkirišča se poleg parkirnih mest za osebne avtomobile predvidi tudi dve parkirni mesti za avtodome, ki se opremita z vsemi potrebnimi priključki.

## D. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA

**Elektroenergetsko omrežje:** Na območju urejanja se izvede elektro-kabelska kanalizacije, ki se južno od območja urejanja zaključi ob obstoječem drogu zračnega NN elektroenergetskega voda. Načrtovana elektro-kabelska kanalizacije poteka v predvidenih pločnikih.

**Odvajanje in čiščenje odpadnih voda:** Na območju urejanja se uredi kanalizacija komunalne odpadne vode, ki se jo na treh mestih naveže na obstoječi kanalizacijski sistem naselja. Komunalne odpadne vode se tako odvede na obstoječo čistilno napravo. Trase načrtovane komunalne kanalizacije potekajo praviloma v načrtovanih cestah ter delno po zelenih površinah. Namreč zaradi konfiguracije terena se kanal komunalne kanalizacije vodi ob zahodnem robu meje območja urejanja tako, da se omogoči gravitacijski priklop objektov na zahodnem delu območja urejanja. Na območju urejanja se uredi padavinska kanalizacija ceste. Padavinske vode iz ceste se v padavinsko kanalizacijo odvede preko cestnih požiralnikov s peskolovi. Padavinska kanalizacija se zaključi v vrtači, ki se nahaja na severnem delu območja urejanja. Padavinske vode posameznih gradbenih parcel se zadrži ali ponika v sklopu gradbene parcele.

**Vodovodno omrežje:** Na območju urejanja se uredi javno vodovodno omrežje za oskrbo pitne in požarne vode. Navezava na obstoječi vodovod NL DN100 je predvidena ob obstoječi javni poti na osrednjem delu območja urejanja. Minimalni notranji profil vodovodnih cevi za oskrbo požarne vode znaša 100 mm. V sklopu javnega vodovoda se predvidijo nadzemni hidranti. Trase načrtovanega vodovoda potekajo v predvidenih pločnikih in so načrtovane tako, da tvorijo zankasto omrežje.

**Telekomunikacijsko omrežje:** Predvidene ureditve posegajo na traso obstoječe TK kablovoda. Le tega se v sklopu ureditve TK kabelske kanalizacije prestavi. Na območju urejanja se uredi TK kabelska kanalizacija, ki poteka v predvidenih pločnikih. TK kabelska kanalizacija se zaključi na zahodnem in južnem robu območja urejanja z navezavo na obstoječi TK kablovod, ki se ga prestavi v predvideno kanalizacijo.

**Cestna razsvetljava:** Na območju urejanja se v obsegu predvidenih ureditev cest s pločniki uredi cestna razsvetljava. Obstoječa cestna razsvetljava ob javni poti se v dolžini 80 m prestavi.

Naročnik in pripravljavec:

**Občina Semič**  
**Štefanov trg 9**  
**8333 Semič**

Izdelovalec:

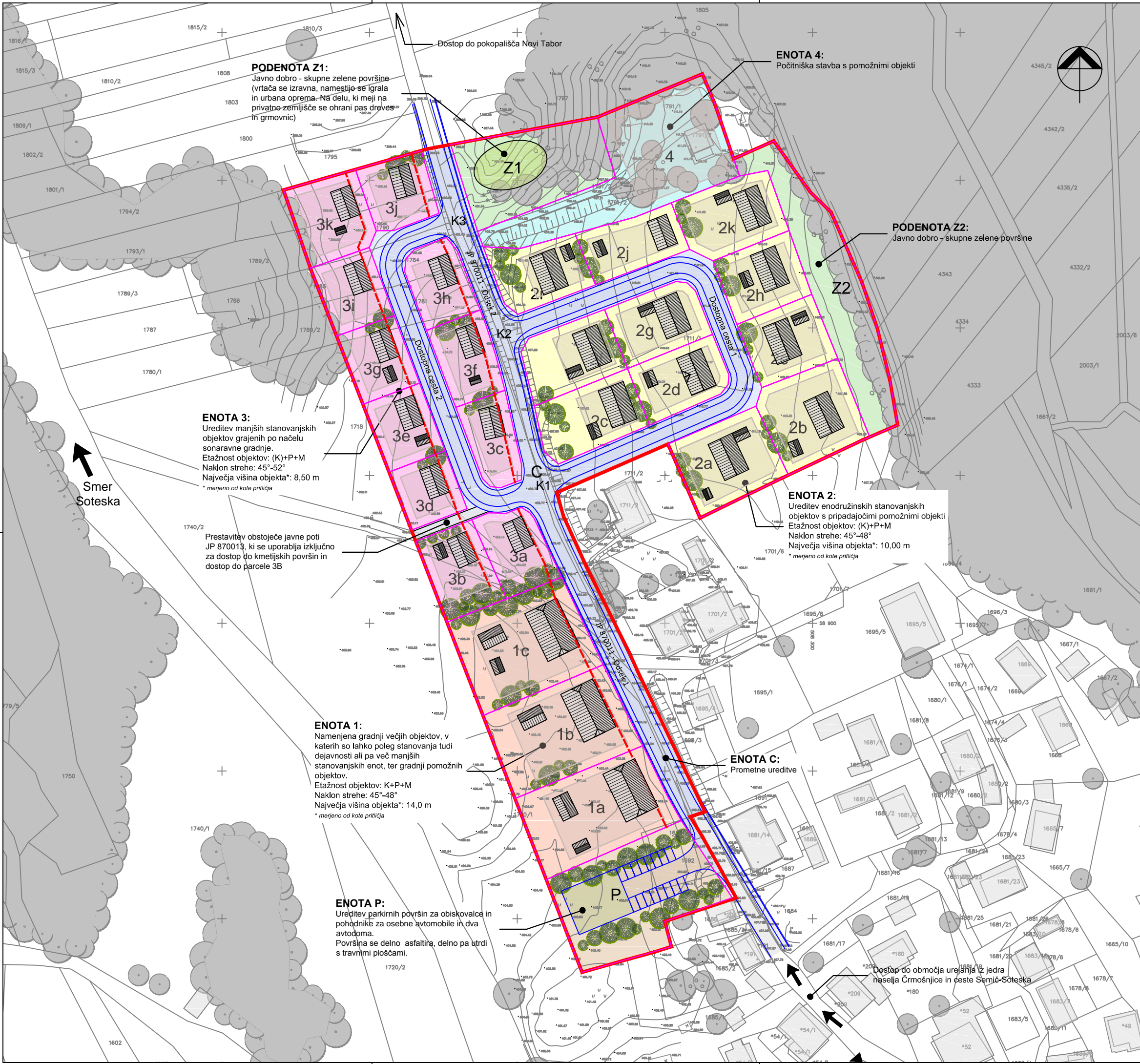
**ACER Novo mesto d.o.o.**

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ČRMOŠNJICE (enota CRM-4)

## POVZETEK ZA JAVNOST

Faza: **Predlog**

Datum: **julij 2017**



**PODENOTA Z1:**  
Javno dobro - skupne zelene površine (vrtača se izravna, namestijo se igrala in urbana oprema. Na delu, ki meji na privatno zemljišče se ohrani pas dreves in grmovnic)

**ENOTA 4:**  
Počitniška stavba s pomožnimi objekti

**PODENOTA Z2:**  
Javno dobro - skupne zelene površine

**ENOTA 3:**  
Ureditev manjših stanovanjskih objektov grajenih po načelu sonaravne gradnje. Etažnost objektov: (K)+P+M Naklon strehe: 45°-52° Največja višina objekta\*: 8,50 m \* merjeno od kote pritličja

**ENOTA 2:**  
Ureditev enodružinskih stanovanjskih objektov s pripadajočimi pomožnimi objekti Etažnost objektov: (K)+P+M Naklon strehe: 45°-48° Največja višina objekta\*: 10,00 m \* merjeno od kote pritličja

Prestavitev obstoječe javne poti JP 870013, ki se uporablja izključno za dostop do kmetijskih površin in dostop do parcele 3B



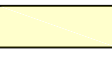











**ENOTA 1:**  
Namenjena gradnji večjih objektov, v katerih so lahko poleg stanovanja tudi dejavnosti ali pa več manjših stanovanjskih enot, ter gradnji pomožnih objektov. Etažnost objektov: K+P+M Naklon strehe: 45°-48° Največja višina objekta\*: 14,0 m \* merjeno od kote pritličja


**ENOTA C:**  
Prometne ureditve

**ENOTA P:**  
Ureditev parkirnih površin za obiskovalce in pohodnike za osebne avtomobile in dva avtodoma. Površina se delno asfaltira, delno pa utrdi s travnimi ploščami.

Dostop do območja urejanja iz jedra naselja Črmošnjice in ceste Semič-Soteska

**LEGENDA:**

-  meja območja OPPN
-  ENOTA 1: namenjena izgradnji večjih objektov, v katerih so lahko poleg stanovanja tudi dejavnosti ali pa več manjših stanovanjskih enot, ter gradnji pomožnih objektov
-  ENOTA 2: Namenjena izgradnji enodružinskih stanovanjskih hiš in pomožnih objektov
-  ENOTA 3: Namenjena manjšim objektom za občasno bivanje grajeno po načelih sonaravne gradnje
-  ENOTA 4: Obstoječa počitniška stavba s pomožnimi objekti.
-  ENOTA P: Namenjena parkiranju stanovalcev in obiskovalcev
-  ENOTA Z: Namenjena površinam v javni rabi.
-  ENOTA C: Prometne ureditve
-  območje za razvoj stavb
-  gradbena linija
-  nove parcelne meje
-  ohranitev obstoječe vegetacije
-  zasaditev nove vegetacije
-  informativen prikaz možne postavitve objektov

načrtovalec:	<b>Acer Novo mesto d.o.o.</b>	
naloga:	<b>Občinski podrobnejši prostorski načrt Črmošnjice (enota CRM-4)</b>	
faza:	<b>Predlog</b>	
naslov karte:	<b>POVZETEK ZA JAVNOST Ureditvena situacija</b>	
merilo:	<b>1 : 1.250</b>	<b>julij 2017</b>