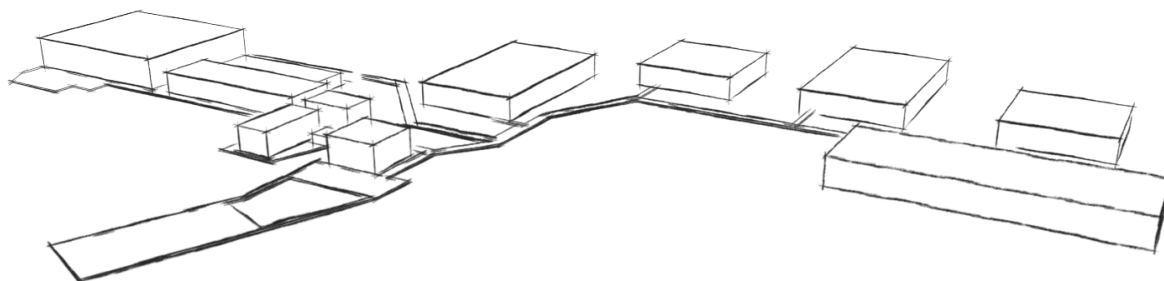




## Strokovna podlaga za ureditev studia Brdarci



Izdelovalec: **Mamart d. o. o.**

Podklanec, Avgust, 2020

Naloga: **Strokovna podlaga za ureditev studia Brdarci**

Številka naloge: **S-1/20**

Izdellovalec: **Mamart d. o. o.**

Vodja naloge: Robert Tadjina

Sodelavci: Tina Zaponšek, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Sašo Žepuhar, univ. dipl. inž. grad.

Direktorica: Maja Moravec

Podklanec, avgust 2020

## VSEBINA

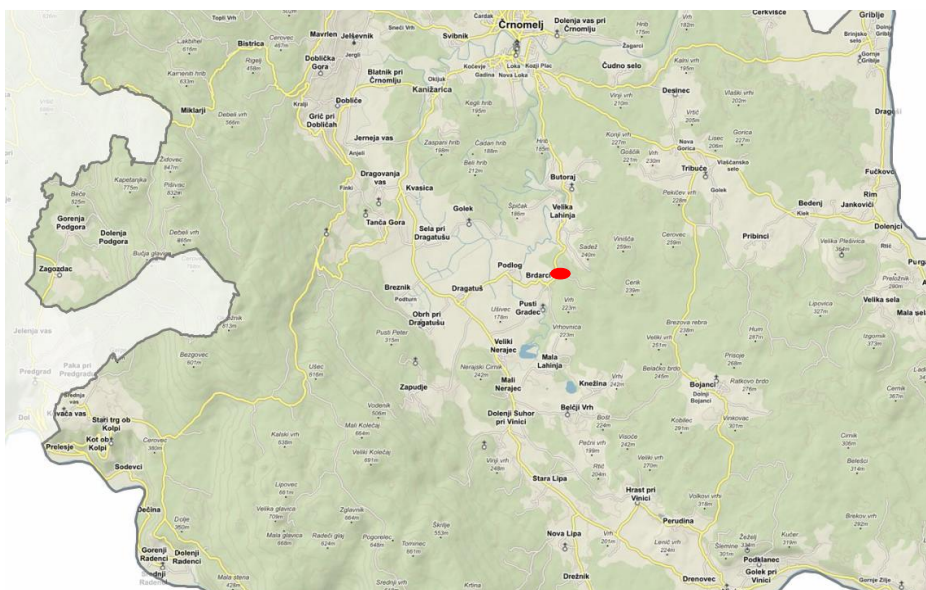
1. UVODNO POJASNILO.....	3
1.1 PREDMET IN NAMEN .....	3
1.2 PRAVNA PODLAGA .....	3
2. OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB.....	4
2.1.POMEN KRAJINE V FILMSKI PRODUKCIJI .....	4
2.2. POMEN ARHITEKTURE V FILMSKI PRODUKCIJI .....	5
2.3. POMEMBNO PRI IZBIRI LOKACIJE .....	5
2.4. IZBIRA LOKACIJE BRDARCI .....	6
2.5. Povzetek ugotovitev o stanju in težnjah .....	7
3. OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE CONE CERJE.....	8
4. PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV...	9
4.1 Analiza stanja in omejitev v prostoru .....	9
4.1.1 Obstoječe razmere .....	9
4.1.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo .....	9
4.1.3 Omejitve v prostoru .....	11
4.1.4 Lastništvo zemljišč .....	11
4.1.5 Dejanska raba tal in boniteta zemljišč .....	12
4.2 Utemeljitev skladnosti z izhodišči iz državnih, regionalnih in občinskih dokumentov .....	13
5 NAČRTOVANE UREDITVE.....	18
6. PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN.....	24
6.1 Tekstualni del .....	24
6.2 Grafični del .....	25
7. VIRI.....	26

## 1. UVODNO POJASNILO

### 1.1 PREDMET IN NAMEN

Predmet te strokovne podlage je predlog rešitev in utemeljitev umestitve centra filmskih studiev oz. studia Brdarci v bližini Dragatuša v občini Črnomelj.

Strokovna podlaga je izdelana kot osnova za spremembo in dopolnitev občinskega prostorskega načrta (SD OPN) občine Črnomelj za območje, ki je v veljavnem OPN opredeljeno kot kmetijsko in stavbno zemljišče z namenskimi rabami: K2, SKk, IK, ZS in PO, v enotah urejanja prostora BRD\_3, BRD\_4 in OPR\_15. Predvidena je sprememba strateškega in izvedbenega dela OPN.



**Slika 1:** Območje predvidene umestitve studia Brdarcih pri Dragatušu leži na obeh straneh občinske ceste Črnomelj – Dragatuš (vir: PISO, avgust 2020)

V okviru te strokovne podlage so izdelani:

- opredelitev razvojnih potreb in potrebnega obsega površin,
- prikaz predlagane ureditve turistične gospodarske cone in potrebnih rešitev gospodarske javne infrastrukture ter
- predlog sprememb odloka ter grafičnega dela OPN.

### 1.2 PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za pripravo te strokovne podlage določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07),
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS), Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2),

- Občinski prostorski načrt Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18) in
- Regionalni razvojni program za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015).

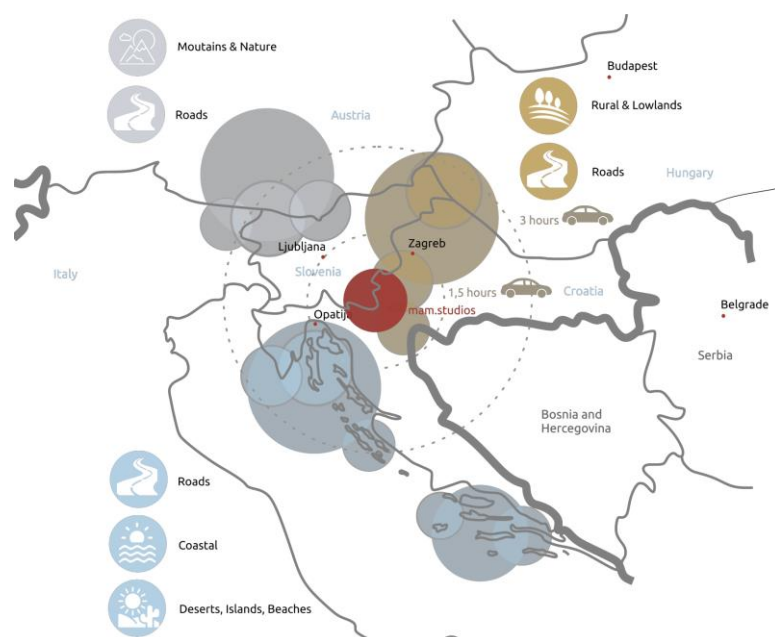
## 2. OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB

S pogovori z različnimi evropskimi in ameriškimi filmskimi produkcijami je ugotovljena težava pri snemanjih velikih filmskih in komercialnih projektov na območju Slovenije in Hrvaške, in sicer da nobeneda od omenjenih držav nima dovolj velikih studijskih kapacitet.

Ker je na ozemlju Slovenije in Hrvaške malo filmskih studiev (na primer Slovenija ima le en filmski center, ki ima površino večjega studia 500 m<sup>2</sup> in manjšega 300 m<sup>2</sup>), imajo tuje kot domače produkcije problem najema studijev, saj so ti najpogosteje zasedeni v zelenem terminu, začasno rešitev pa se išče v nekdanjih tovarnah ali hangarjih, kar pa je precej neprimerno za kakovostno izvedbo dela.

### 2.1. POMEN KRAJINE V FILMSKI PRODUKCIJI

Slovenija, kot tudi Hrvaška imata veliko različnih krajin, do katerih se iz večjih mest obeh držav lahko dostopa v dveh do treh cestno potovalnih urah. Na žalost pa so te raznolike krajine tujim produkcijam v veliki večini dodaten strošek, saj morajo tuje produkcije v primeru, da se snema na v naravnih krajinah obeh držav, računati z najemom studijskih prostorov, ki so precej oddaljeni od teh lokacij, kar pomeni ogromen logističen strošek z vidika selitve celotne ekipe po nekaj 1000 km stran. Slovenija in Hrvaška v svetu slovita po raznolikih klimah in številnih različnih naravnih in kulturnih krajinah: od visokih zasneženih vrhov do lepih sončnih peščenih plaž, širokih zlatih polj, meglenih gozdov in še veliko več.



**Slika 2:** Naravne krajine, ki iskane v filmski produkciji

## 2.2. POMEN ARHITEKTURE V FILMSKI PRODUKCIJI

Arhitektura v evropskih državah sega od zahodnoevropske gotike, beneškega sloga in srednje vzhodne arhitekture. Ker je predlagana lokacija centra filmskih studiev relativno blizu državam kot so Hrvaška, Italija, Avstrija, Madžarska, ne bi imeli nobenega pomanjkanja pristnih naravnih lokacij za potrebe snemanj. Obstaja tudi veliko stavb iz obdobja komunizma, ki so ostale kot dediščina, ki je cenjena pri kakšnih ZF scenarijih.



*Slika 3: Arhitekturne raznolikosti, ki iskane v filmski produkciji*

## 2.3. POMEMBNO PRI IZBIRI LOKACIJE

Pri izbiri smotrne lokacije za izgradnjo centra filmskih studiev je potrebno slediti naslednjim potrebam zahtevam:

- Center filmskih studiev mora vsebovati vsaj tri do štiri studie različnih velikosti,
- Center filmskih studiev mora biti logistično dostopen tako slovenskim kot hrvaškim produkcijam,
- Center filmskih studiev mora biti čim bližje večjim mestom, letališčem in različnim pokrajinam obeh držav,
- Center filmskih studiev se mora nahajati blizu glavnih mest obeh držav, kjer se lahko hotelske storitve ponujajo produkcijskim ekipam,

Najbolj idealna lokacija za sodobno središče filmskih studiev je torej jugovzhod Slovenije:

- 1,5 cestno potovalne ure do Ljubljane, glavnega mesta Slovenije,

- 1 cestno potovalna ura do Zagreba, glavnega mesta Hrvaške,
- 2,5 cestno potovalni uri do Alp,
- 1,5 cestno potovalna ure do hrvaške obale in različnih jadranskih otokov,
- 1,5 cestno potovalne ure do Panonske nižine.

Do lokacije centra filmskih studiev bi se lahko hitro in enostavno dostopalo. Ker se nahaja v celinskem delu Evrope, je v bližini veliko večjih letališč, z rednimi linijami iz vsega sveta.

Stroški snemanja so v obeh državah bistveno nižji kot v srednjeevropskih državah. To pomeni, da niso nižji samo stroški snemanja, ampak tudi stroški posadke, ki prebiva v obeh državah, nižnji pa bodo tudi stroški potovanja po obeh državah, saj so relacije neprimerno manjše kot v zahodnoevropskih državah.

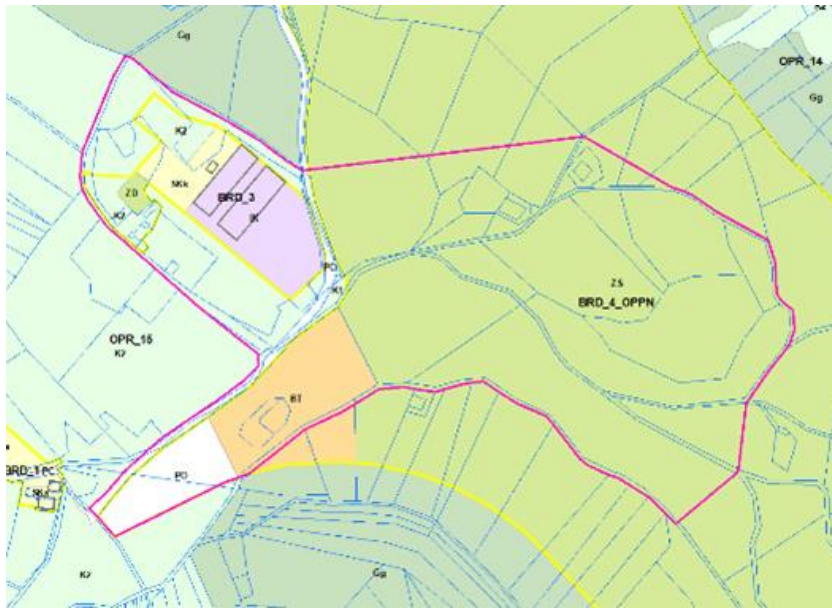
#### 2.4. IZBIRA LOKACIJE BRDARCI

Lokacija v Brdarcih pri Dragatušu, ki je za center filmskih studiev izbrana, ima prednosti pred ostalimi studii v evropskem prostoru, saj je za potrebe filmske produkcije relativno blizu Alp, Mediteranske obale in Panonske nižine. Pomembno pri lokaciji filmskih studiev je namreč tudi to, da ima v svoji bližini raznolike naravne krajine, saj to zmanjša logistične težave pri snemanjih, predstavlja manjše stroške produkciji, kar posledično pomeni, da se produkcije za najem studiev na tej lokaciji raje odločajo.

Glede na dejstvo, da je Republika Slovenija že izbrala traso tretje razvojne osi in delno že izdelala oz. delno še pripravlja potrebno dokumentacijo za izgradnjo te osi s hitro cesto (od Dravograda do Vinice), in glede na to, da je predvideni potek trase hitre ceste v neposredni bližini lokacije, kjer bo moderni center filmskih studiev stal, se bodo, ko bo hitra cesta izgrajena, potovalni časi do vseh prej omenjenih lokacij skrajšali za 30 do 50 minut.

Tudi v Občini Črnomelj so izražene močne razvojne potrebe po dodatnih površinah za turistične, gospodarske in storitvene dejavnosti, predvsem take, za katerih delovanje so potrebni objekti in ureditve večjih dimenzij, ki jih zaradi različnih omejitev v prostoru na območju občine Črnomelj ali v neposredni bližini ni mogoče umeščati v neposredno bližino poselitve in na kmetijska zemljišča.

Veljavni OPN občine Črnomelj na predlaganem območju omogoča intenzivno kmetijsko dejavnost rastlinjakov na eni strani ceste, na drugi pa je predvideno golf igrišče s površinami za hotelsko in drugo dejavnost. Območje načrtovanega igrišča za golf je v naravi gozd; območje je neposredno dostopno z lokalne ceste in najmanj 200 m oddaljeno od najbližje obstoječe poselitve (vas Brdarci).



**Slika 4:** Izsek iz veljavnega OPN občine Črnomelj s prikazom območja obravnave (vir: PISO, avgust 2020)

Z načrtovano gradnjo bodo povečane razvojne možnosti občine Črnomelj in širšem območju Bele krajine, zaradi specifične dejavnosti pa bo ureditev centra filmskih studiev prinesla novo prepoznavnost Bele krajine in Slovenije v širšem, mednarodnem prostoru.

## 2.5. POVZETEK UGOTOVITEV O STANJU IN TEŽNJAH

Po dejanski rabi območja prevladuje gozd, ki zaseda več kot 3/4 površine obravnavanega območja, sledi delež trajnega travinja (20 %), delež njiv pa je 2 % vse površine. Pozidana in sorodna zemljišča predstavljajo dobre 6 %, vse preostale kategorije pa dosegajo posamezno manj kot odstotek celotne površine.

Po registru kmetijskih gospodarstev iz leta 2018 je na obravnavanem območju eno kmetijsko gospodarstvo (KMG), ki pa se s pridelavo vrtnin in raslinja v rastlinjakih ne ukvarja več.

Ključne težave, s katerimi se srečuje gospodarstvo na območju Brdarci pri Dragatušu, so različne.

Pred leti predvideni projekt izgradnje term in golf igrišča ni zaživel. Dodatno oviro predstavlja odmaknjenost od industrijskih con. Gospodarstvo bi lahko bilo učinkovitejše na področju trženja z več sodelovanja in povezovanja med podjetniki in lokalno skupnostjo. Pri tem bi bilo mogoče izboljšati tudi stanje kmetijstva predvsem z boljšim izkoriščanjem možnosti in potencialov, do katerih bi povpraševanje doprinesle druge gospodarske panoge (turizem in storitvene dejavnosti), ki so dovzetne za ekološko pridelavo/rejo, domačo pridelavo proizvodov direktno na kmetiji in s tem večji dodani vrednosti. Porabo kmetijskih pridelkov in proizvodov je mogoče povečati tudi s povezovanjem z lokalno turistično in gastronomsko ponudbo vsled oskrbe večjih neindustrijskih gospodarskih družb na območju občine ali neposredni bližini.

V strokovni podlagi je tudi priporočeno, da se k razvoju občine Črnomelj in celotne Bele krajine pristopa celovito, torej se razvoj poveže tudi z drugimi



dejavnostmi v prostoru, ter s pripravo projektov lokalnega razvoja, ki bodo omogočali boljše izrabo lokalnih potencialov, hkrati pa izrabo podpornih ukrepov in finančnih spodbud ter različnih razvojnih politik na lokalni, regionalni, nacionalni ali evropski ravni.

Z opredelitvijo površin za gospodarske dejavnosti v coni Brdarci bi omogočili gradnjo objektov ter ureditev in razvoj neindustrijskih, storitvenih in turističnih dejavnosti, za kakršne glede na stanje in omejitve v prostoru ni ustreznih možnosti v okoliških vaseh. Predlagana umestitev izkorišča odlično prometno lego ob priključku na regionalno cesto ter ob predvidenem priključku na tretjo razvojno os, možnost priključevanja na omrežja gospodarske javne infrastrukture (z izjemo kanalizacije) pa tudi že obstaja.

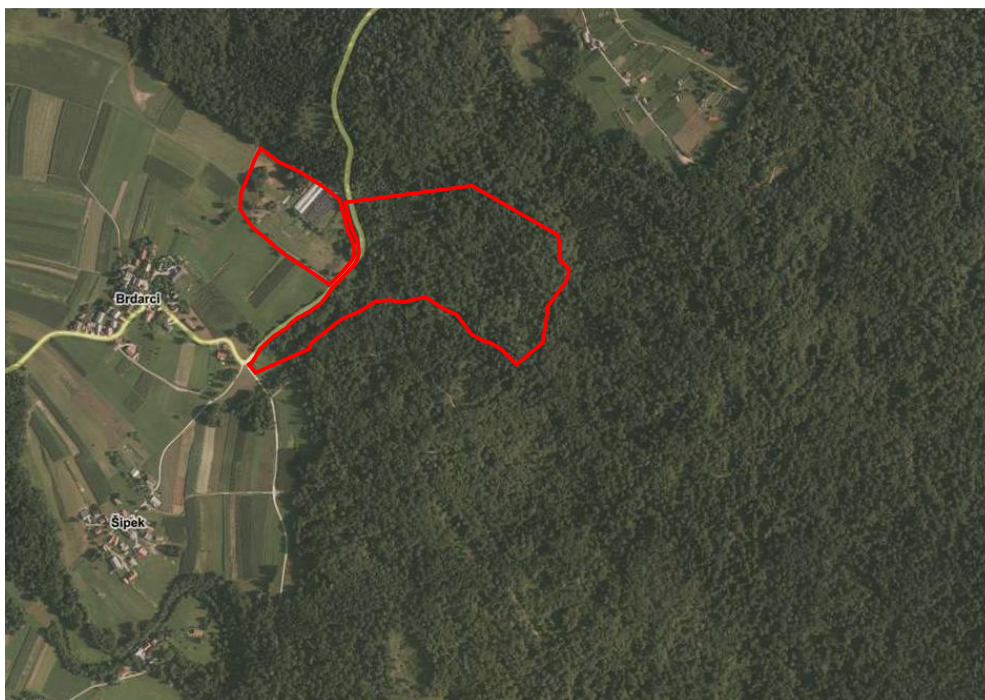
### 3. OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE CONE CERJE

Umestitev studia Brdarci je načrtovana na zemljiščih pri Brdarcih pri Dragatušu, ki je v OPN Črnomelj opredeljen kot pomembnejše lokalno središče, cca 2,4 km od navezave na regionalno cesto, ki povezuje Črnomelj in Vinico.



**Slika 5:** lokacija predvidenega studia v Brdarcih na območju krajevne skupnosti Dragatuš (vir: PISO, avgust 2020)

Obravnava območje obsega cca 15,8 ha in sicer zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 2578/2, 2654, 2647/6, 2574, 2336, 2579, 2643/3, 2585/1, 2328/3, 2583/2, 2316/3, 2643/1, 2576/2, 2648, 2333/2, 2583/5, 2580/1, 2328/1, 2583/1, 2643/2, 2330/1, 2530/3, 2329, 2331, 2580/2, 2584/2, 2334, 2569/2, 2583/4, 2584/1, 2578/1, 2585/2, 2653, 2327, 2649, 2569/3, 2576/1, 2530/1, 2531/1, 2531/2, 2532, 2534, 2536, 2538/1, 2549, 2330/2, 2645/1, 2333/1, \*173 vse k.o. Golek



*Slika 6: Območje površin, predvidenih za umestitev gospodarske cone Brdarci*

## 4. PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV

### 4.1 ANALIZA STANJA IN OMEJITEV V PROSTORU

#### 4.1.1 Obstoječe razmere

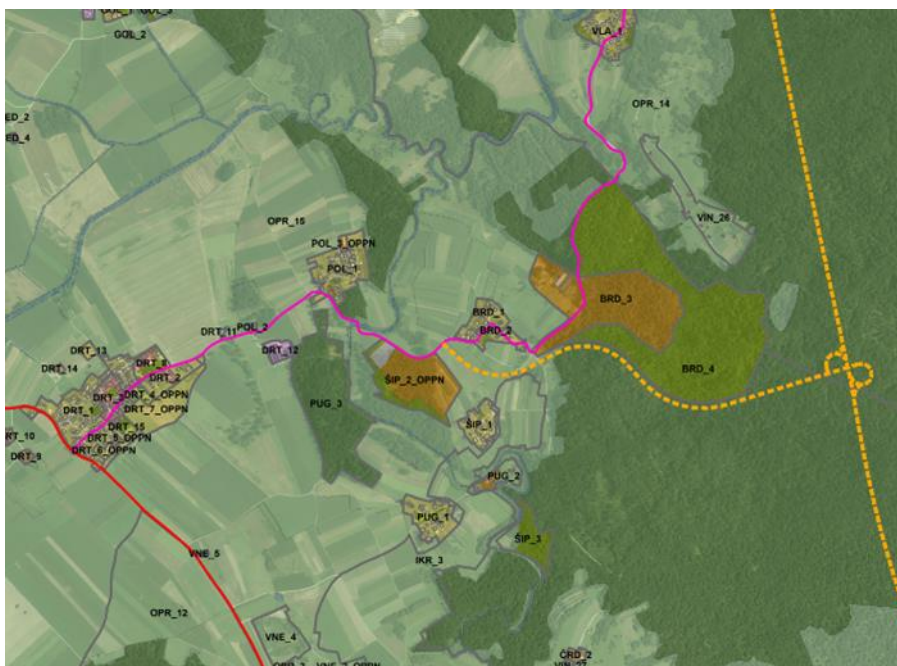
Območje predvidene umestitve studia v Brdarcih leži vzhodno od regionalne ceste Črnomelj-Vinica v bližini naselja Dragatuš. Dostop do območja je možen iz dveh smeri: po asfaltirani lokalni cesti z regionalne ceste na zahodni strani, ali pa po asfaltirani lokalni občinski cesti iz Črnomlja s severne strani. Zahodni del območja je večinoma trajni travnik, manjši del površin je obdelan, del zemljišč je v zaraščanju, vzhodni, pretežni del obravnavanega območja je poraščen z gozdom.

Predlagano območje je vizualno neizpostavljano in večinoma zakrito z gozdom in zarastjo. Na zahodnem delu obravnavanega območja stojita dva rastlinjaka, ki bosta zaradi prenehanja kmetijske dejavnosti odstanjena do sredine leta 2021, ter manjša brunarica, ki pa ne služi kmetijski ali kakšni drugi dejavnosti.

#### 4.1.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

##### **a) Prometna infrastruktura**

V neposredni bližini predlaganega območja poteka lokalna cesta LC 054051 Črnomelj - Brdarci, regionalna cesta R1-216/1178 Črnomelj-Vinica na zahodni strani je oddaljena približno 2,5 km. V neposredni bližini območja, v južnem delu, je predvidena priključna cesta na tretjo razvojno os. Preko območja poteka gozdna cesta št. 077076.



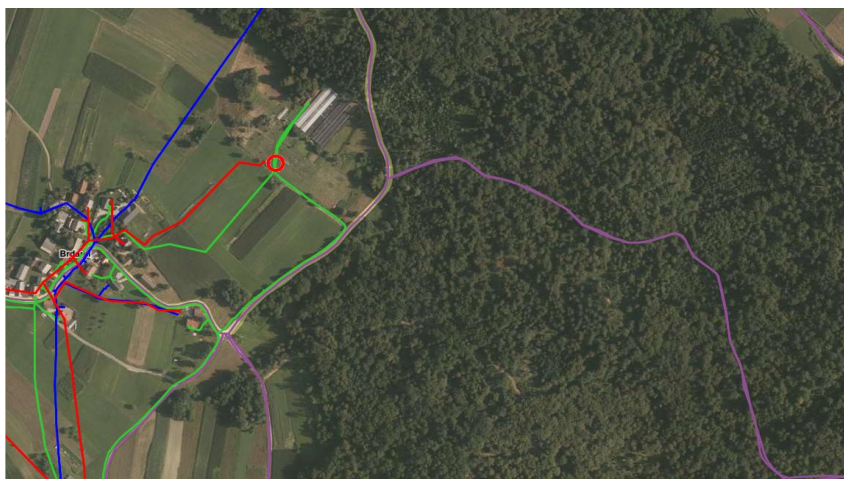
**Slika 7:** Prikaz obstoječe prometne infrastrukture (rdeča linija. Regiopnalna cesta Črnomelj - Vinica in magenta linija: lokalna cesta Črnomelj - Brdarci, ter predvideni potek 3. razvojne osi (oranžna, črtkana linija)

## b) Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje je delno opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo:.

- na zahodnem robu obravnavanega območja ob travniški poti poteka trasa primarnega vodovoda. Upravljalca vodovodnega omrežja je JP Komunala Črnomelj d.o.o..
- v širši okolici obravnavanega območja ni urejenega javnega kanalizacijskega omrežja.
- na južni strani pod zaselkom Brdarci se nahaja trasa 20 kV elektrovida, 0,4 kV elektrovid pa se nahaja na južnem delu obravnavanega območja. Upravljalca elektro energetskega omrežja je Elektro Ljubljana d.d..
- telekomunikacijsko omrežje je urejeno z optiko in se nahaja na zahodnem delu obravnavanega območja. Upravljalca telekomunikacijskega omrežja je Telekom Slovenije d.d..





**Slika 8:** Prikaz obstoječe vodovodne, elektro in TK infrastrukture (rdeča-elektro, modra-vodovod, zelena-TK) (vir: PISO, avgust 2020)

#### 4.1.3 Omejitve v prostoru

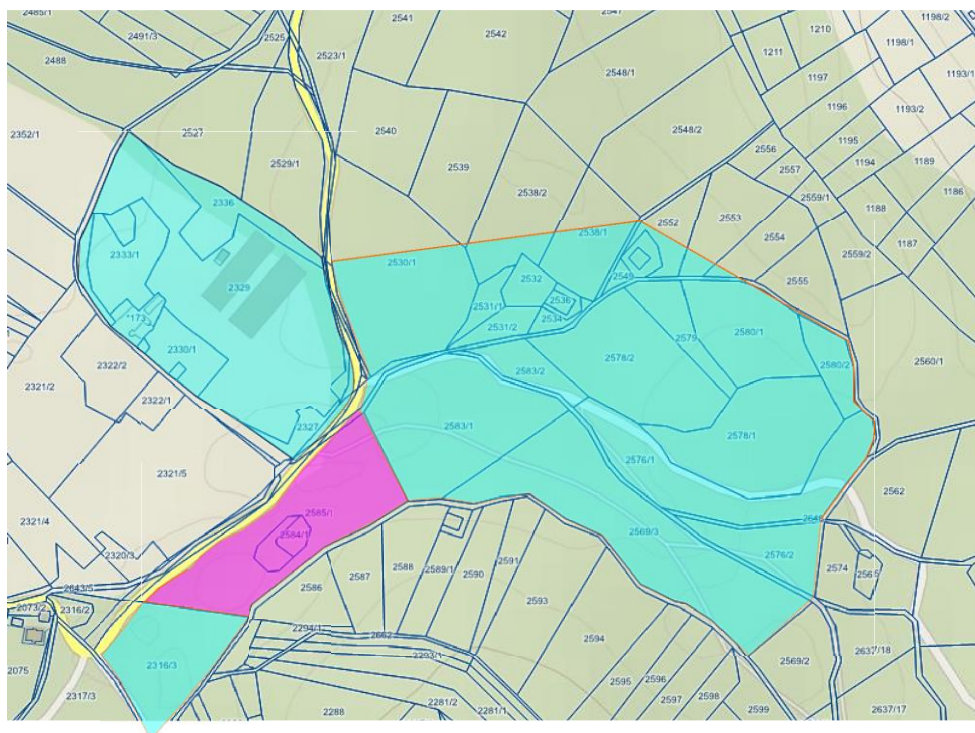
Glede na javno dostopne podatke na obravnavanem območju ni območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, poplavnih območij ali gozdov s posebnim namenom. Na obravnavanem območju se nahaja območje varstva kulturne dediščine (arheološko najdišče Brdarci - Pristava gradu Pusti Gradac).



**Slika 9:** Prikaz območja varstvai kulturne dediščine (vir: PISO, avgust 2020)

#### 4.1.4 Lastništvo zemljišč

Obravnavano območje je v zasebni lasti večjega števila lastnikov zemljišč, lastnik ene zemljiške parcele je Občina Črnomelj.



**Slika 10:** Grafični prikaz lastništva zemljišč (vijolično: Občina Črnomelj, modro: privatni lastniki, vir: PISO, avgust 2020)

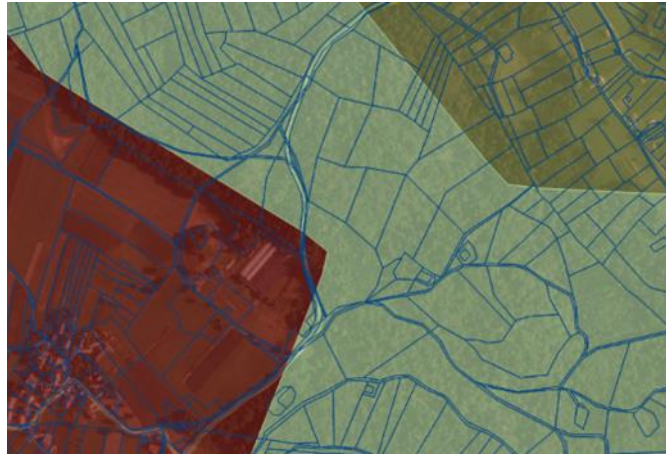
#### 4.1.5 Dejanska raba tal in boniteta zemljišč

Pretežni del zemljišč, predvsem na vzhodnem in južnem delu, je gozd, nekaj je zemljišča v zaraščanju, medtem ko so na zahodnem delu trajni travniki, manjša obdelana površina – njivo in dva opuščena rastlinjaka, ki bosta zaradi prenehanja dejavnosti odstranjena do sredine leta 2021.



**Slika 11:** Grafični prikaz dejanske rabe tal (vir: PISO, avgust 2020).

Zahodni del območja se nahaja na območju za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki je strateškega pomena za RS. Gre za okvirni prikaz območij, strateško namenjenih kmetijski pridelavi.



**Slika 12:** Grafični prikaz Območja za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za RS (vir: PISO, avgust 2020).

Pretežni del zemljišč, predvidenih za ureditev cone, ima zelo nizko boniteto, saj je ta manjša od 30.

#### **Zaključne ugotovitve o omejitvah v prostoru:**

Na obravnavanem območju je na skrajnem zahodnem delu arheološko najdišče Brdarci - Pristava gradu Pusti Gradac, na istem delu območja pa je opredeljeno najboljše kmetijsko zemljišče. Območje prečka gozdna cesta.

Dejanska raba tal na pretežnem delu območja je gozd, kakovost kmetijskih zemljišč z izjemo nekaterih površin manjšega obsega na zahodnem delu območja (travinje) pa je zelo nizka, zato trajna zasedba teh zemljišč ne bo zmanjšala možnosti za pridelavo hrane v občini.

## 4.2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z IZHODIŠČI IZ DRŽAVNIH, REGIONALNIH IN OBČINSKIH DOKUMENTOV

Urejanje območja za ureditev studia Brdarci je skladno s splošnimi smernicami s področja poselitve, pa tudi cilji in usmeritvami, navedenimi v državnih, regijskih in občinskih dokumentih: Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Regionalnem razvojnem programu ter v OPN Občine Črnomelj.

### **a) Skladnost z državnimi dokumenti**

Umestitev studia Brdarci sledi **Splošnim smernicam s področja poselitve** (MOP, 29.1.2013), saj je skladna s točko **2.2.1.** 2.2.1 Splošne usmeritve glede razvoja naselij, ki med drugim zahteva:

- upoštevanje tradicionalne strukture ohranjenih kvalitetnih vaških jeder in značilno podobo vaških silhuet in robov kot delov kulturne krajine: načrtovane ureditve ne bodo v vidnem stiku z okoliško tradicionalno gradnjo
- varstvo in prenova stavbne dediščine in ostalih objektov: z načrtovanimi ureditvami bo prenovljen kompleks opuščanih kmetijskih objektov;



- sožitje med urbanimi in kmetijskimi funkcijami v podeželskih naseljih: načrtovane ureditve ne bodo neposredno posegale v površine in objekte okoliških naselij, bodo pa povečale turistični obisk in prinesle nove razvojne možnosti za ožje in širše območje.

Umestitev studia Brdarci je skladna tudi s točko **2.2.4 Gradnja objektov zunaj območij naselij**, saj gre za gradnjo objektov zunaj naselij, ki skladno s 44. členom ZPNačrt služijo za potrebe turistične dejavnosti in ki so namenjeni splošni rabi oz so namenjeni za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščeni območij. Načrtovana gradnja ustreza merilom:

- izvedba načrtovanih objektov in ureditev ter njihova raba ne bo v nasprotju z javno koristjo;
- komunalno opremo zemljišča je mogoče zagotoviti z razumnimi stroški;
- načrtovana gradnja ne bo povzročila vidnega razvrednotenja prostora in škodljivih vplivov na okolje in ne bo ogrožala naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti, na področju varstva kulturne dediščine pa bodo izvedeni vsi morebitni zahtevani ukrepi
- načrtovana gradnja in raba ne bo ogrozila kakovosti naravnih virov ali oteževala dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo.

Z načrtovanimi ureditvami se:

- ohranja skladnost med funkcijami podeželskega območja (naselja, kmetijska zemljišča, gozdovi) in novonačrtovano rabo;
- sanira opuščeno kmetijsko območje, v drugo obstoječo grajeno strukturo pa se ne bo posegalo;
- zagotavlja smotrna raba prostora (sanacija opuščenega kmetijskega kompleksa in načrtovane gradnje na območju že opredeljenih stavbnih zemljišč na območju gozda) in to na območju, ki ni vidno izpostavljeno;
- poleg objektov - stavb urejajo tudi odprte površine.

Načrtovane ureditve so skladne tudi s točkama **2.3.1 Splošne usmeritve glede prepoznavnosti prostora** in **2.3.3 Usmeritve za načrtovanje v krajini**, saj gre za lokacijo, ki zaradi večinske lege v gozdu vidno ni izpostavljena in zato ne bo vplivala na prepoznavno podobo krajine in okoliških naselij. Poleg tega gre delno za sanacijo opuščenega kmetijskega kompleksa, kjer bodo povečane ambientalne kakovosti. Poleg tega je pomembno, da bo načrtovana ureditev centra filmskih studiev zaradi specifične dejavnosti prinesla novo prepoznavnost Beli krajini in Sloveniji v širšem, mednarodnem preostoru.

Umestitev studia Brdarci je smiselno usklajena skladna tudi s točko **2.4.3 Usmeritve po posameznih dejavnostih**. Gre sicer za specifično dejavnost, ki se delno uvršča v več kategorij (predvsem centralne, turistične):

- Načrtovani studio je umeščen v bližini Dragatuša, ki je v OPN Črnomelj opredeljen kot pomembnejše lokalno središče, v bližini regionalne ceste, ki povezuje Belo krajino z osrednjo Slovenijo ter ob predvideni priključni cesti na tretjo razvojno os;
- Načrtovane ureditve se umeščajo v pretežno gozdno območje in glede na oddaljenost od poselitvenih območij (200 m od najbližje vasi) ne bo vplivala na bivalne in delovne razmere v okolici;

Umestitev studia Brdarci sledi usmeritvam v **Strategiji prostorskega razvoja Slovenije**, in sicer:

- poglavju **3 CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA SLOVENIJE**:

- 6 Medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij
- 6.1 Izkoriščanje prostorskega potenciala podeželja za razvoj raznolikih gospodarskih dejavnosti na podeželju.
- 6.2 Dopolnjevanje funkcij mesta in podeželja z razvojem dopolnjujočih dejavnosti.

- v poglavju **6 VITALNOST IN PRIVLAČNOST PODEŽELJA:**

- 6.2 V urbanih naseljih na podeželju se spodbuja razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne delovne migracije: ... (4) Razpršeno gradnjo se ustrezno sanira s funkcionalnim dopolnjevanjem, kjer je to prostorsko ustrezno in okoljsko sprejemljivo. ... in (7) ... Spodbuja se tako gospodarsko ter rekreacijsko ali drugo rabo gozdov, ki ne ogroža gozdnih ekosistemov.

- v poglavju **1.1.1.4 Prenova starih industrijskih in rudarskih območij/naselij**

- (1) Spodbuja se funkcijska, družbena, ekološka in arhitekturna revitalizacija starih industrijskih in rudarskih območij oziroma celih naselij, v katerih je prostorska degradacija posledica usihanja določenih dejavnosti in družbenega prestrukturiranja.
- (2) Območja nekdanje industrije, ki izpolnjujejo prostorske, okoljske, infrastrukturne in druge pogoje sodobnih proizvodnih parkov, se ponovno usposobi za proizvodne namene. V skladu s potrebami celovitega razvoja naselja se lahko te površine nameni za nove gospodarske aktivnosti ali/in za vsestranski razvoj drugih raznovrstnih dejavnosti, kot so kulturne, športne, trgovske, turistične, prostočasne in druge dejavnosti, kar se uskladi z razvojem morebitnega podeželskega zaledja.

- v poglavju **1.1.3 Gradnja zunaj poselitvenih območij**

- (1) Z urejanjem poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se ustvarja prepoznaven red v prostoru in racionalno prostorsko organizacijo dejavnosti. Pri urejanju poseljenih površin zunaj poselitvenih območij se upošteva velikost in razporeditev stavb v prostoru ter stopnjo pravilnosti v oblikovanju (izoblikovanost).
- (2) Poseljene površine zunaj poselitvenih območij in način njihovega urejanja se opredeli glede na značilnosti obstoječe gradnje, predvsem pa na osnovi analize lokacije in lege, krajinskih značilnosti, strukture in členjenosti, funkcij stavbnih enot in stavbne tipologije.



**b) Skladnost z regionalnim razvojnim programom**

Umestitev gospodarske cone Brdarci je skladna tudi s cilji in ukrepi navedenimi v Regionalnem razvojnem programu za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015). Ta v okviru Prioritete 1 PAMETNA IN TRAJNOSTNA RAST za področje Gospodarstvo navaja ukrepa:

- UKREP 1.1.1: Spodbuditev internacionalizacije
- UKREP 1.3.1: Krepitev raziskovalne infrastrukture, razvojnih kompetenc in inovacijskih potencialov v proizvodnih in storitvenih dejavnostih

in pri teh ukrepih prednostne naložbe, ki so relevantne za načrtovane ureditve:

- 3a (2.3.3.) - Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev
- 3b (2.3.4.) - Razvoj in izvajanje novih poslovnih modelov za MSP, zlasti v zvezi z internacionalizacijo
- 1a (2.1.3.) - Krepitev infrastrukture za raziskave in inovacije ter zmogljivosti za razvoj odličnosti na tem področju, pa tudi spodbujanje pristojnih centrov, zlasti takšnih, ki so evropskega pomena
- 1b (2.1.4.) - Spodbujanje naložb podjetij v raziskave in inovacije ter vzpostavljanje povezav in sinergij med podjetji, centri za raziskave in razvoj ter visokošolskim izobraževalnim sektorjem, zlasti s spodbujanjem naložb na področju razvoja izdelkov in storitev, prenosa tehnologij, socialnih in ekoloških inovacij, aplikacij javnih storitev, spodbujanjem povpraševanja, mreženja, grozdov in odprtih inovacij prek pametne specializacije ter podpiranjem tehnoloških in uporabnih raziskav, pilotnih linij, ukrepov za zgodnje ovrednotenje izdelkov, naprednih proizvodnih zmogljivosti in prve proizvodnje, zlasti na področju ključnih spodbujevalnih tehnologij ter razširjanja tehnologij za splošno rabo.

V okviru **Prioritete 3 DOSTOPNOST, POVEZANOST IN OPREMLJENOST** je za področje Kmetijstvo in razvoj podeželja med drugimi naveden ukrep:

- UKREP 4.2.1: Celovita obravnava področij biotske raznovrstnosti in kulturne krajine ter varovanih območij

in pri tem ukrepu prednostni naložbi, med katerimi sta za načrtovano prostorsko ureditev pomembni:

- 1a (2.1.3) - Krepitev infrastrukture za raziskave in inovacije ter zmogljivosti za razvoj odličnosti na tem področju, pa tudi spodbujanje pristojnih centrov, zlasti takšnih, ki so evropskega pomena
- 3b (2.3.4) - Razvoj in izvajanje novih poslovnih modelov za MSP, zlasti v zvezi z internacionalizacijo

V okviru **Prioritete 3 DOSTOPNOST, POVEZANOST IN OPREMLJENOST** je za področje Turizem in dediščina naveden

- UKREP 5.2.1: Razvoj novih in nadgradnja obstoječih programov in ponudbe na varovanih območjih in spodbujanje podjetništva z omogočanjem lažje izrabe novih idej,

pri čemer je relevantna prednostna naložba:

- 3a (2.3.3.) - Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev.

### c) Skladnost z občinskim prostorskim načrtom

Ureditev gospodarske cone Brdarci v veljavnem OPN Črnomelj ni predvidena. Vendar pa so načrtovane ureditve skladne s strateškimi usmeritvami občine, navedenimi v veljavnem OPN, ki v strateškem delu navaja:

- V drugem odstavku 11. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti): Razvoj gospodarskih dejavnosti se zagotavlja na območjih, kjer glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo GJI ter možnostjo za komunalno opremljanje. Pri umeščanju in razvoju gospodarskih dejavnosti se upošteva tudi njihova združljivost z drugimi dejavnostmi in rabami prostora.
- V 12. členu (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)  
(8) Druga naselja v občini so podeželska naselja, pretežno ruralnega značaja in zadovoljujejo osnovne potrebe lokalnega prebivalstva. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti in skladno s prostorom usklajenimi razvojnimi pobudami, predvsem v smeri prepletanja ter povezovanja kmetijstva in trajnostnega turističnega razvoja.
- V 14. členu (usmeritve za razvoj dejavnosti v krajini):  
(8) Varstvo okolja se zagotavlja s celovitim prostorskim načrtovanjem, v katerem bosta upoštevana ranljivost okolja za umeščanje in razvoj posameznih dejavnosti in rab prostora ter združljivost različnih rab in dejavnosti v prostoru. V skladu z načeli trajnostnega razvoja se zagotavljajo zdravo bivalno okolje, varstvo narave in varstvo naravnih virov. Prostorski razvoj se usmerja tako, da je stanje bivalnega okolja neproblematično, da so sanirana razvrednotenja prostora, da se zagotavlja policentrični sistem poselitve in pripadajoče infrastrukture v okviru okoljskih zmogljivosti in ohranjanja kakovosti okolja in niso bistveno spremenjena obstoječa razmerja med gozdnimi, kmetijskimi in pozidanimi zemljišči.
- V 34. členu ((razvoj razpršene poselitve):  
(6) Izven naselij, dislocirano ali na robovih, se predvidi umestitev prostorskih ureditev, ki jih zaradi njihove funkcije ali drugih posebnosti ni mogoče urejati v naseljih in ob pogoju, da gre za kompleksno urejanje prostora.  
(8) Izven naselij se izjemoma omogoči umestitev dejavnosti, ki niso združljive z dejavnostmi v naseljih ali pa morajo biti locirane v odprtem prostoru zaradi narave dejavnosti (rekreacijska območja, športna igrišča, adrenalinski parki, prostori za kopanje ter čebelnjaki, kozolci, staje za drobnico in konje, lovski in planinski domovi, lovske opazovalnice, logarnice, objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture, žage, živinorejske farme ter posebne oblike družbenih ali oskrbnih dejavnosti, kot so cerkev, sanatorij, spomenik, razstave na prostem - forma viva, skansen ipd.).

**Zaključne ugotovitve o skladnosti s prostorskimi akti:**

Načrtovane ureditve so skladne s strateškimi državnimi akti in z Regionalnim razvojnim programom. Ureditev studia Brdarci je skladna tudi s cilji razvoja občine Črnomelj, zapisanimi v strateškem delu OPN. Glede na izkazane potrebe v občini je zagotovitev dodatnih površin za gospodarske dejavnosti nujna. Predlagane ureditve posegajo na območje kmetijskih in predvsem gozdnih zemljišč, zato je potrebna sprememba OPN.

## 5 NAČRTOVANE UREDITVE

Predlog načrtovanih ureditev je izdelan ob upoštevanju:

- usmeritvah, podanih na usklajevalnih sestankih z naročnikom v času izdelave te naloge.

Predlagane rešitve so izdelane ob uporabi javno dostopnih geodetskih podlag in drugih podatkov o prostoru.

Preverjene so bile različne lokacije na območju občine Črnomelj kot tudi možnosti za ureditev turistično gospodarske cone Brdarci. Kot najustreznejša se je izkazala varianta, pri kateri je glavni dostop do cone urejen na severni strani po lokalni cesti Črnomelj-Dragatuš. Ta varianta omogoča smiselno faznost s posegom na kmetijska zemljišča na zahodnem delu v prvi fazi in kasnejši širitvi na zemljišča na vzhodu.

Zaradi zagotavljanja vizualne ločenosti od naselja in kmetijskih površin se na stiku z okoliškimi območji ohranja obstoječi gozd.



**Slika 13:** Območje predvidene umestitve studia Brdarci pri Dragatušu. Morebitna dolgoročna, strateška širitev cone je možna proti severu, jugu, vzhodu in zahodu. S sivo barvo so označeni zidani objekti, z zeleno barvo tematski samostojni zunanji studii, z rjavo barvo pa povezovalne ceste in parkirišča

**Koncept urejanja prostora:** Predlagana rešitev predvideva postavitev urejenega niza stavb na zahodnem in južnem delu cone. Center filmskih studiev Brdarci se uredi večinoma na gozdnem in delno na kmetijskem območju, tako da se zagotovi čim manjša vidna izpostavljenost cone in da bodo objekti in ureditve čim manj moteči v značilnih pogledih na območje iz ožjega in širšega prostora. Na območju je predvidena izgradnja novih objektov in pripadajoče gospodarske infrastrukture. Uredi se osnovna prometna mreža, tako da se zagotovi možnost dostopanja do vseh predvidenih objektov. Lega in gabariti objektov (stavb) v osnovi sledijo smerem prostora, ter se smiselno prilagajajo terenskim razmeram in navezujejo na interno cesto.

Na ta način se oblikuje kompleks medsebojno skladnih, sodobno oblikovanih objektov, ki skupaj z ozelenitvami in drugimi ureditvami odprtega prostora oblikujejo urejeno podobo območja.

**Vrste dejavnosti:** Predlagana je gradnja objektov in ureditev za potrebe studia, torej specifične storitvene oz. turistično gospodarske storitvene dejavnosti, ter s tem povezanih dejavnosti v skladu z veljavnim OPN.

**Vrste načrtovanih objektov in površin:** zahtevni in manj zahtevni ter nezahtevni in enostavni objekti ter gradbenoinženirski objekti (gospodarska javna infrastruktura).

Dopusti se gradnja stavb in drugih objektov, potrebnih za izvajanje storitvenih dejavnosti (studijska poslopja, skladišča, upravne stavbe, zunanji samostojni tematski studii, luksuzni bungalovi)

Dopustne so gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje ter odstranitve objektov:

- stavbe: nestanovanjske stavbe (ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti so to 12 Nestanovanjske stavbe in sicer: 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, z izjemo nakupovalnih centrov, ter 127 Druge nestanovanjske stavbe,
- gradbeno-inženirski objekti: 211 Ceste, 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi in 242 Drugi gradbeni inženirski objekti, dopustne so tudi sončne elektrarne na strehah stavb, vrtine za izkoriščanje geotermalne energije
- drugi gradbeni posegi: 311 Trajno reliefno preoblikovanje terena.

Za potrebe ogrevanja ali hlajenja objektov se predvidi tudi izvedba raziskav, npr. vrtin za pridobitev talne oz. termalne vode.

**Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:** Stavbe se umeščajo znotraj območja za razvoj stavb na gradbene parcele. Predvidena je največ 100 % pozidanost gradbene parcele ( $Fz \leq 1$ ), delež zelenih površin pa mora znašati vsaj 15% ( $DZP \geq 15$ ).

Nove stavbe se umestijo v prostor ob upoštevanju smeri internega cestnega omrežja; smeri postavitve stavb naj bodo medsebojno usklajene. Kote pritličij in višin objektov se prilagodijo terenu in so vezane na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na GJI.

**Gabariti in oblikovanje stavb:** Posamezni stavbni volumni ne smejo presegati višine 20,0 m od kote terena ob vhodu v objekt. Zagotovi se medsebojna višinska in smiselna usklajenost objektov. Dopusti se odstopanje zaradi tehnoloških

zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. antena, strelodvod, dvigalo, fotovoltaični paneli) lahko nižji ali višji od minimalnih in maksimalnih dopustnih gabaritov. Dopustna je ureditev kletnih etaž. Horizontalni in vertikalni gabariti objektov ter fasade in strehe se oblikujejo poenoteno oziroma medsebojno usklajeno za posamezne sklope pozidave na posameznih gradbenih parcelah, obenem pa tudi čim bolj enotno na ravni celotnega območja urejanja, ki se ureja v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega urejanja. Predvideni so enotna višina in oblikovanje streh objektov ter poenotena barvna shema fasad, tako da se stavbe poenotijo po materialih in barvah. Oblikujejo se sodobno in so enostavnih pravokotnih oblik. Dopustne so izjeme pri oblikovanju streh večjih objektov ipd., katerih oblike so lahko drugačne, vendar podrejene oblikovanju osnovnih objektov. Tehnološki objekti so lahko različnih oblik, skladno z zahtevami tehnološkega procesa. Dopustni so omet, fasadne obloge, vidni beton, kovina, steklo, les. Barve fasad so v srednje do temno sivih tonih, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi.

Strehe so ravne, pri objektih zelo velikih dimenzij lahko tudi manjših naklonov (do 15°) ali v loku. Dopustne so tudi ravne strehe stavb (tudi pomožnih objektov). Barve streh so v sivih tonih ali pa se strehe ozelenijo.

Dopusti se namestitev sončnih elektrarn na strehah, ki pa naj ne segajo nad slame strehe oziroma so skrite za atiko ter naj bodo po možnosti orientirane proti jug.

Dopusti se namestitev zunanjih samostoječih zunanjih scen (Backlot), katerim se po potrebi spreminja vizualno podobo. Dopusti se tematsko prilagoditev barv fasad in streh.

**Nezahtevni in enostavni objekti:** območje oziroma posamezne parcele se lahko ogradijo s transparentno ograjo. Na površinah, ki mejijo na površine osrednje ceste se dopustijo poti, utrjeno dvorišče, ograje, pomožni infrastrukturni objekti. Stavbe oziroma nadstrešnice se glede lege, dimenzioniranja in oblikovanja podredijo značilnostim osnovnih objektov.

Plakatiranje in objekti ter naprave za oglaševanje na fasadah objektov in ograjah niso predvideni, dopustna pa je postavitve logotipov na fasadah objektov.

**Urejanje odprtih površin:** Utrjene površine ob objektih se urejajo kot manipulativne, prometne in parkirne površine ali kot prireditveni prostor. Zagotovi se potrebno število parkirnih mest na posamezni parceli, pri čemer se število parkirnih mest določi ob upoštevanju dejanskega števila uporabnikov oz. zaposlenih.

Med večjimi stavbami ali skupinami stavb je predvidena ureditev ločilnih pasov ali otokov, zasajenih z visokoraslim drevjem (avtohtonih gozdnih vrst listavcev), .

**Prometne ureditve:** Na ureditveno območje sta predvidena dva dostopa, oba z lokalne ceste Črnomelj-Brdarci.

Na območju je predvidena izgradnja notranjih cest in parkirišč, ki povezujejo poslopja v skupni dolžini cca 1400 m. Zgradi se tudi cca 125 m priključnih poti, ki povezujejo povezovalne ceste z zunanjimi samostoječimi tematskimi studii.



**Slika 14:** Prikaz predvidenih dostopov

Predviden profil notranjih cest ima naslednje elemente:

- vozišče 2 x 3,00 m = 6,00 m
- bankina 1 x 1,00 m = 1,00 m
- skupaj = 7,00 m

Predviden profil povezovalnih poti ima naslednje elemente:

- vozišče 1 x 3,00 m = 3,00 m
- bankina 1 x 1,00 m = 1,00 m
- skupaj = 4,00 m

Vse ceste na ureditvenem območju omogočajo dostop za osebna, tovorna in intervencijska vozila.

**Priključevanje na omrežja gospodarske javne infrastrukture:** Obravnavani so komunalni vodi in priključki do meje ureditvenega območja ter del tras kanalizacijskega omrežja komunalnih odpadnih vod, telekomunikacijskega omrežja in cestne razsvetljave, ki segajo tudi preko meje območja urejanja.

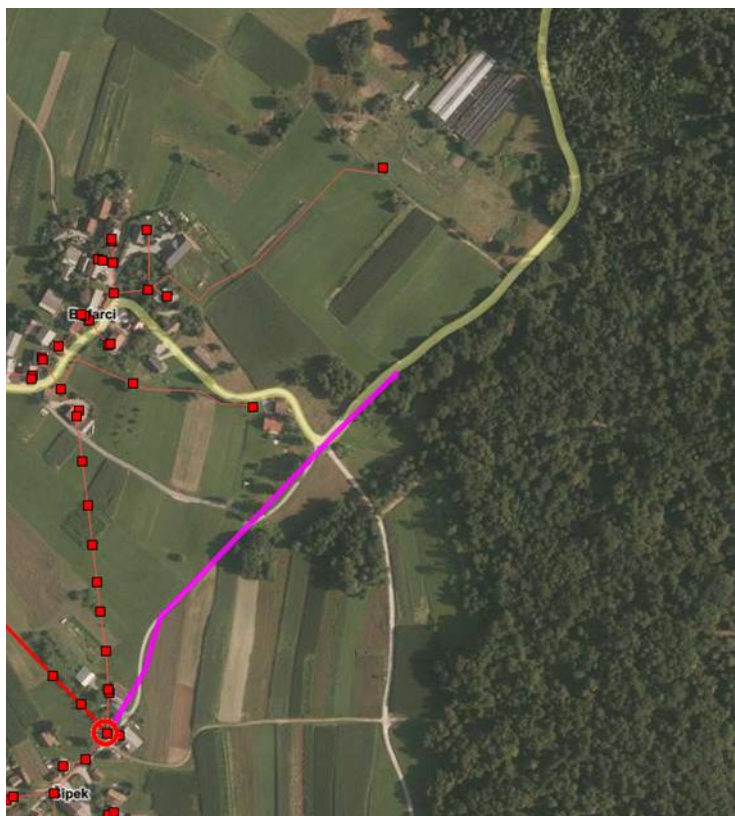
Na obravnavanem območju se zagotovi oskrba s pitno vodo, električno energijo in dostop do elektronskih komunikacij. Odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode se izvaja individualno, skupinsko ali v smislu javnega sistema odzvanjanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod.

**Vodovod:** Na zahodnem robu območja ob travniški poti potekata trasa primarnega vodovoda in odcep do obravnavane turistično gospodarske cone. Upravljalca vodovodnega omrežja je JP Komunala Črnomelj d.o.o.. Trasa predvidenega vodovoda se spelje vzdolž predvidene notranje ceste. Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo, minimalnega premera DN100. Na ustreznem razmaku (največ 150 m) se namestijo nadzemni hidranti. Dolžina predvidenega vodovoda znaša cca 900 m.



Kanalizacija: Na obravnavanem območju je možno urejati odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod z individualnimi ali skupinskimi čistilnimi napravami. Smiselna bi bila tudi preveritev možnosti izgradnje javnega kanalizacijskega sistema. V nadaljnjih fazah se določi optimalna varianta odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod.

Elektrika: Za oskrbo obstoječega kmetijskega kompleksa je izveden 0,4 kV elektrovođa. Najbližja transformatorska postaja je TP Šipek. Upravljalac elektro energetskega omrežja je Elektro Ljubljana d. d. Za načrtovane ureditve na obravnavanem območju se zagotovi oskrba z električno energijo s SN navezavo na TP Šipek. Zgradi se nova TP Brdarci in notranji NN 0,4 kV razvod. V nadaljnjih fazah se določi optimalna varianta oskrbe z električno energijo.



**Slika 15:** Predvidene ureditve se bodo navezale na srednjenapetostni vod (na lsiki v magenta barvi) in najbližjo TP (Šipek)

Telekomunikacije: Najbližje urejeno telekomunikacijsko omrežje se nahaja v zahodnem delu obravnavane cone. Upravljalac telekomunikacijskega omrežja je Telekom Slovenije d. d.. Dostop do elektronskih komunikacij se zagotovi z izgradnjo telekomunikacijskega voda do posameznih turistično gospodarskih poslopij na obravnavanem območju.

Cestna razsvetljava: Ob notranji cesti se uredi cestna razsvetljava.

**Rešitve v zvezi z vplivi na okolje:** Na obravnavanem območju ni varstvenih režimov, ki bi zahtevali posebne okoljevarstvene ukrepe. Poleg rešitev, ki so povezane z umeščanjem cone ter posameznih objektov in ureditev v prostor na način, da bo vidna izpostavljenost čim manjša in čim manj moteča v značilnih

pogledih na območje iz ožjega in širšega prostora, je treba zagotoviti tudi ukrepe za preprečevanje vplivov na okolje, predvsem na tla in podzemne vode.

Glede na vzporedno dejavnost namembnosti načrtovane cone, to sta mizarska in plesarska delavnica, je treba posebno pozornost nameniti ukrepom za preprečevanje onesnaženja tal, podzemne vode in zraka s pomočjo filtrirnih naprav.

Drugih negativnih vplivov na okolje se v coni ne predvideva.

Namen gradnje energetsko samozadostnih objektov za potrebe centra filmskih studiev je odločitev zaradi dveh pomembnih dejavnikov:

- Ekološki pomen - s takšno gradnjo se ne bo dodatno onesnaževalo okolja z emisijami CO<sub>2</sub>,
- Ekonomski pomen - s takšno gradnjo za namen ogrevanja in hlajenja (geotermalne vrtine) in za delovanje toplotnih črpalk in razsvetljave objektov (fotovoltaika) se bo izkoriščalo naravne vire energije in se ne bo uporabljalo fosilnih goriv, kar bo zadostilo znižanju energetskih obratovalnih stroškov na minimum.

#### **Predvideni objekti centra filmskih studiev:**

- **Veliki studio 100m x 80m x 20m:** Veliki studio dimenzij 100m x 80m x 20m, z neposrednim dostopom do prostorov produkcije in neposrednim vhodom. Veliki studio bo imel prečno steno premično, tako da se ga bo po potrebi lahko pomanjšalo in se bo s tem pridobilo še en studio do velikosti 50m x 50m x 20m.
- **Srednji studio 50m x 30m x 14m:** Srednji studio dimenzij 50m x 30m x 14m, z neposrednim dostopom do prostorov produkcije in neposrednim vhodom.
- **Water tank studio 50m x 30m x 14m:** Water tank studio dimenzij 50m x 30m x 14m, z neposrednim dostopom do prostorov produkcije in neposrednim vhodom, s 1000 m<sup>2</sup> vodne površine, z možnostjo snemanja v vodni del bazena skozi stekleno pregradno steno. Globina bazena je predvidena na 6 metrov.
- **Mali studio 30m x 20m x 14m:** Mali studio dimenzij 30m x 20m x 14m, z neposrednim dostopom do prostorov produkcije in neposrednim vhodom.
- **Foto studio 12m x 10m x 5m:** Foto studio dimenzij 12m x 10m x 5m, z neposrednim dostopom do prostorov produkcije in neposrednim vhodom.
- **Audio studio:** Avdio studio bo klasično opremljen studio z vso potrebno tehnologijo in spremljevalnimi prostori, ki jih takšen studio potrebuje.
- **Skladišče scenografskih rekvizitov 40m x 20m x 15m:** Skladišče scenografskih rekvizitov se bo nahajalo v treh etažah, skupne površine 2400 m<sup>2</sup>. Rekvizite se bo izposojalo za projekte, ki najamejo studijske prostore, kot tudi za projekte, ki za svoje delo ne potrebujejo studia. Skladišče scenografskih rekvizitov bo vsebovalo pohištvo (moderno in antično), oblazinjeno pohištvo, dekor, umetniška dela, tehnične artikle, svetila, preproge in tepihe, kuhinjske pripomočke in umetne rastline.
- **Mizarsko delavnico 25m x 20m x 5m:** V mizarski delavnici se bo izdelovalo kulise in unikatno pohištvo za potrebe scenografij. Delavnica bo opremljena z naj sodobnejšimi CNC stroji. Unikatno pohištvo izdelano v tej delavnici se bo



po končanem snemanju lahko prodalo vsakomur, ki bi si želel svoj dom opremiti s kosi pohištva kateri so »nastopali« v filmih ali komercialnih video spotih.

- **Ključavničarsko delavnico 25m x 20m x 5m:** Ključavničarska delavnica bo opremljena s sodobnimi stroji (tudi CNC), 3D tiskalnikom velikega volumna, varilnimi aparati ipd. V njej se bo izdelovalo kulise in scenografske rekvizite za potrebe projektov, katere bi se lahko po končanju snemanj tudi prodalo.
- **Pleskarsko delavnico 25m x 20m x 5m:** V pleskarski delavnici se bo lakiralo, barvalo in patiniralo scenografske kulise in rekvizite izdelane v mizarški in ključavničarski delavnici. Zaradi varovanja okolja bo delavnica opremljena s sodobno komoro za barvanje in sušenje in vsemi potrebnimi filtrirnimi in zaščitnimi sredstvi - tako za okolje kot tudi za zaposlene, ki bodo v njej delali.
- **Tapetniško delavnico 25m x 20m x 5m:** Tapetniška delavnica bo opremljena s CNC laserskim strojem za razrez tanjšim materialov (usnje, tekstil, plastika, les, kovina) V tapetniški delavnici se bo izdelovalo kulise in unikatno oblazinjeno pohištvo za potrebe scenografije, katerega se bo po končani uporabi na projektu lahko prodalo.
- **Produksijske prostore za nemoteno delovanje štirih različnih produkcij hkrati:** (pisarne, garderobe, priročna skladišča, sanitarije). Po en komplet prostorov za produkcijo na vsak studio bo zagotovil, da se bo v centru snemalo tudi po štiri projekte hkrati. Vsaka skupina prostorov za produkcijo bo vključevala garderobe (za igralce in statiste), prostore za make-up (za igralce in statiste), WC-je, kopalniške prostore, pisarne za producenta, režiserja, scenografa in sejno sobo za sestanke.
- **Tehnični prostori:** Prostori bodo namenjeni pametni tehnologiji za nemoteno in prijazno delovanje celotnega objekta v smislu osvetljevanja in klimatizacije s pomočjo obnovljivih virov energije.
- **Back Lot (tematski samostojni zunanji studio):** Ulice New York-a, divjega zahoda, srednjega veka in antičnega Rima na skupni površini 40.000 m<sup>2</sup>.
- **Upravna stavba:** Upravna stavba s skupno površino 2.700 m<sup>2</sup>, bo vsebovala pisarne potrebne za vodenje podjetja, restavratorstvo, tehničnimi prostori, tonskim studiem in manjšo kino dvorano. Po potrebi se bo sejno sobo lahko uporabljalo tudi kot predavalnico.
- **A-lister bungalov:** V času snemanja bosta za prebivanje A-lister-jev zgrajena dva luksuzna bungalova odmaknjena od množic, a na območju studiev, kjer bodo uporabniki imeli lahko izkoristili svojo zasebnost. V primeru, da bosta bungalova prosta, se jih bo ponudilo tudi kot kapacitete za filmski turizem.

## 6. PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Spremembe in dopolnitve strateškega in izvedbenega dela OPN so potrebne v tekstualnem in grafičnem delu.

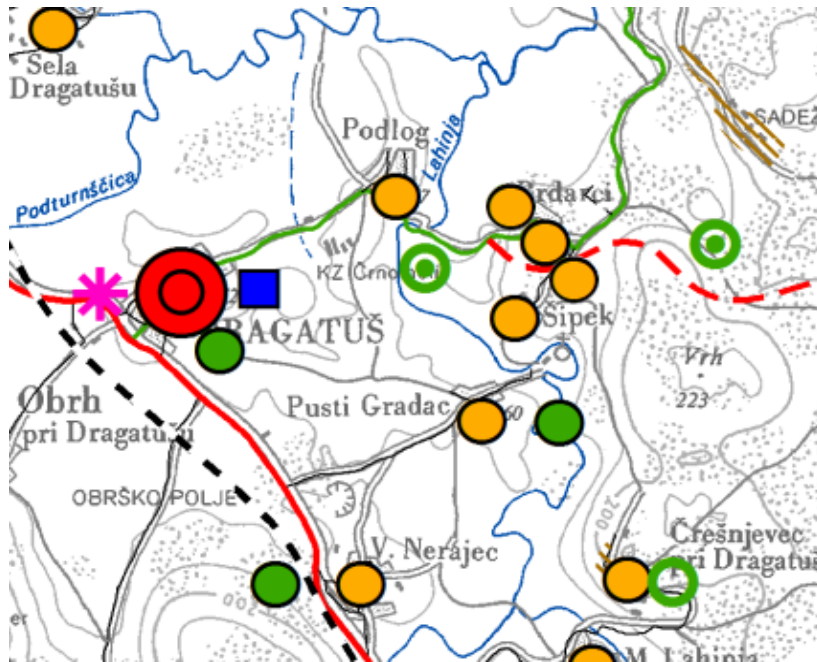
### 6.1 TEKSTUALNI DEL

V strateškem delu odloka spremembe in dopolnitve niso potrebne.

V izvedbenem delu odloka o OPN se v 116. členu (posebni PIP za EUP na območju preostalih naselij) za enoto BRD\_3 vpišejo noviposebni PIP, v katerih se povzamejo zgoraj predstavljene rešitve iz poglavja 5 NAČRTOVANE UREDITVE.

## 6.2 GRAFIČNI DEL

Dopolnijo se grafični prikazi v strateškem delu OPN, tako da se območje predlagane umestitve turistično gospodarske cone Brdarci prikaže na prikazu Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo in na vseh grafičnih prikazih, na katerih je razviden obseg stavbnih zemljišč.



Slika 16: Predlog prikaza umestitve studia Brdarci na severnem delu občine

V grafičnem delu izvedbenega dela OPN se spremeni in dopolni Prikaz območij enot urejanja prostora osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev. Obstoječa enote urejanja prostora BRD\_3 se poveča in v celotinameni za načrtovano ureditev studia Brdarci.

Na območju se opredeli namenska raba BT (površine z objekti turistično gospodarske storitve).

Na območju enote BRD\_4\_OPPN se območje BT črta oz. spremeniv ZS.



**Slika 16:** Predlog novo opredeljene namenske rabe prostora razširjene enote urejanja prostora z oznako BRD\_3, v kateri se v celoti opredeli namenska raba BT

## 7. VIRI

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 - ZPNačrt in 61/17 - ZUreP-2)
- Občinski prostorski načrt Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18)
- Regionalni razvojni program za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015)
- Prostorsko informacijski sistem občin; <http://www.geoprostor.net/piso> (april 2020)
- Atlas okolja; [http://gis.arso.gov.si/atlas\\_okolja](http://gis.arso.gov.si/atlas_okolja) (januar 2020)
- terenski ogled (januar 2020)