
OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

»Majer – stanovanjska soseska« in »Majer – nova pozidava«

STROKOVNE PODLAGE IN IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO



Direktorica:

Črnomelj, november 2021

Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.inž.arh.

Vsebina:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT »Majer-stanovanjska soseska« in »Majer- nova pozidava«
Faza:	IZHODIŠČA
Številka:	OPPN- 3/2021
Naročnik:	privatni
Datum:	november 2021
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Pod lipo 15, 8340 Črnomelj
Vodja naloge:	Danijela Kure Kastelc, univ.dipl.ing.arh.
Odgovorni vodja za področje infrastrukture:	Brane Banovec, univ. dipl. inž. grad.
Sodelavec za področje prostorskega načrtovanja:	Matej Kure, dipl. vizual. umet.
Sodelavec za področje prometne infrastrukture:	Boštjan Jurak, dipl. inž. grad.
Pripravljaivec prostorskega akta:	Občina Črnomelj
Skrbnik pripravljavca:	mag. Marija Prašin Kolbezen, univ.dipl.inž.arh.
Sodelavec:	Špela Šuštarich, dipl. inž. kraj. arh.

1. UVOD

1.1 Priprava strokovnih podlag in izhodišč

Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta »**Majer-stanovanjska soseska**« in »**Majer- nova pozidava**« v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (v nadaljnjem besedilu OPPN), so pripravljena kot prva faza postopka priprave OPPN, na osnovi prvega odstavka 108. člena in v povezavi z 2. odstavkom 118. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017).

Namen priprave izhodišč, je preveriti ali nameravana ureditev upošteva cilje urejanja prostora, stanje prostora, prostorski razvoj in zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter oceniti stanje in potrebe v prostoru. Izhodišča morajo utemeljiti zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov,
- potrebne investicije v komunalno opremo,
- okvirne roke priprave OPPN in investicij.

1.1.1 Namen in potreba po pripravi OPPN

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz pobude lastnikov zemljišč v **enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8, da se zemljišče aktivira** za potrebe gradnje stanovanjske soseske. Območje se nahaja v bližini mestnega jedra Črnomlja in predstavlja pomembno območje za razvoj bivanja. Izdelava OPPN je za obe enoti urejanja predpisana v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18, v nadaljevanju OPN).

Slika 1: Občinski prostorski načrt, območja predvidenih OPPN



1.1.2 Strokovne podlage

V postopku priprave OPPN je bil upoštevana določila OPN, za potrebe OPPN pa je bil izdelan tudi prikaz stanja prostora, ki je del spremljajočega gradiva.

1.2 Pravna podlaga, hierarhično višji akti

Pravno podlago za pripravo OPPN določajo naslednji zakonski in podzakonski akti ter občinski akti:

- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2),
 - Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017),
 - Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, v nadaljevanju Pravilnik),
 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu 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., marec 2015)
-

ZUreP-2 v prvem odstavku 119. člena določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejeta OPN. V 2. odstavku 118. člen določa, da v kolikor usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena.

Pravilnik v tretjem odstavku 2. člena med drugim določa, da se podrobni načrt izdelava za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu.

1.2.1 Obrazložitev upoštevanja PRS

V predmetnem OPPN so upoštevana pravila za urejanje prostora iz PRS, **predvsem pa še:**

- Pravila za načrtovanje poselitve (1. odstavek, 23. člena)

»Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:

- nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacije, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture...«

- Načrtovanje območij stanovanj (1. odstavek, 32. člena)

»(1) Z načrtovanjem območij stanovanj, ki obsegajo čiste stanovanjske površine, splošne stanovanjske površine, stanovanjske površine za posebne namene, stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi in površine počitniških hiš, je treba zagotavljati:

1. kvalitetno zasnovo stanovanjske pozidave, ki omogoča takšno ureditev in razmestitev objektov v grajenem okolju, ki bo vzpodbujala socialne stike in zagotavljala primerno velike gostote zazidave, hkrati pa tudi zadostne odprte javne površine; v stanovanjskem območju mora biti omogočena peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev, razen na podežlju, kjer so te storitve lahko v bližnjem središču....«

- Načrtovanje območij stanovanj (5. odstavek, 32. člena)

»(5) Pri načrtovanju območij stanovanj se lahko vanje umestijo spremljajoče dejavnosti, kadar:

- so namenjene oskrbi prebivalcev predmetnega območja stanovanj;
- s svojim delovanjem ne povzročajo hrupa, onesnaženja zraka, voda, svetlobnega in drugega onesnaževanja, ki presega predpisane standarde kakovosti okolja;
- se zanje zagotovijo ustrezne površine za mirujoči promet....«

1.2.2 Obrazložitev upoštevanja ZUreP-2

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana pravila iz Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017), kot so:

- Namen, cilji in instrumenti urejanja prostora (2. člen)

Eden od namenov in ciljev urejanja prostora je omogočati urbani razvoj mest in širših mestnih obočij.

- Načelo usmerjanja poselitve (8. člen)

Upošteva se načelo usmerjanja poselitve v smislu racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje in izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

- Načelo usklajevanja interesov (9. člen)

Usklajevanje interesov glede pozidave, zelenih površin in dejavnosti dopustnih poleg bivanja, v luči s strani strateškega dela OPN predvidenih širitev cest, bo zagotovljeno preko postopka priprave OPPN, v prvi fazi že z izdelanimi izhodišči, ki bodo javno objavljena, zainteresirana javnost bo lahko poslala predloge in pripombe tudi na javni razgrnitvi, v kolikor bo postopek priprave OPPN stekel.

1.2.3 Obrazložitev upoštevanja opredelitev v regijskih razvojnih programih

Utemeljitev skladnosti potrebe za izvedbo z Regionalnim razvojnim programom za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto, d.o.o., marec 2015)

V poglavju **2.8.3. Področje: Infrastruktura, okolje in prostor** so identificirani cilji področja, med drugim tudi:

»Strateški cilji prostorskega razvoja regije, ki temeljijo na vzdržnem, uravnoteženem in policentričnem urbanem razvoju vseh prostorskih struktur in dejavnosti v celotni regiji, so:

- Zagotavljanje racionalne rabe prostora in učinkovitega prostorskega urbanega razvoja na regionalni ravni,
- Vzpostavitev uravnoteženega urbanega omrežja z jasno opredeljeno vlogo posameznih središč ter smotrno razporeditvijo dejavnosti v prostoru, ki bo vodila k zmanjševanju razvojnih razlik v regiji in zagotavljala kakovosten razvoj mest in drugih naselij....«

Obrazložitev: Z OPPN bo omogočen razvoj območja v bližini mestnega jedra, ki bo z novo urbano mrežo (nova dostopna pot v območje) zagotavljal uravnotežen prostorski razvoj na vzhodnem delu mesta. Nova soseska je načrtovana tik ob poslovni coni Majer, kjer so številne zelene površine (eden od mestnih parkov) in prostori za rekreacijo (fitnes center) ter trgovine (s pohištvom, vrtni center, itd).

1.2.4. Preveritev ciljev in teženj opredeljenih z Regionalnim razvojnim programom regije Jugovzhodna Slovenija za obdobje 2021 – 2027 (Razvojni center Novo mesto, d.o.o., osnutek oktober 2021)

V poglavju **5., ukrep 5.1: Trajnostni razvoj mest in naselij mestnih obočij:**

Med najpomembnejše regijske projekte sodi med drugim tudi:

- **Ureditev mesta Črnomelj za trajnostno mobilnost**

Obrazložitev: V OPPN se predvidi tako bo regionalni cesti kot tudi ob cesti Majer, nove kolesarske poti, s čemer bo nova soseska tudi bolj povezana z mestom v smislu trajnostne mobilnosti. Nova dostopna pot v območje je predvidena s hodnikom za pešce, ki bo zagotavljal novo varno peš povezavo širšega območja Kozjega placa in stanovanjske soseske Drage z mestnim jedrom.

1.2.5 Obrazložitev upoštevanja določil OPN

Strateški del

V 3. odstavku 12. člena (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij) je med drugim navedeno: »Glede na vlogo in funkcijo v omrežju naselij, ki temelji na številu in strukturi

prebivalcev, razmestitvi družbenih in storitvenih dejavnosti ter drugih funkcij javnega značaja, se naselja razvrščajo v kategorije lokalnih središč:

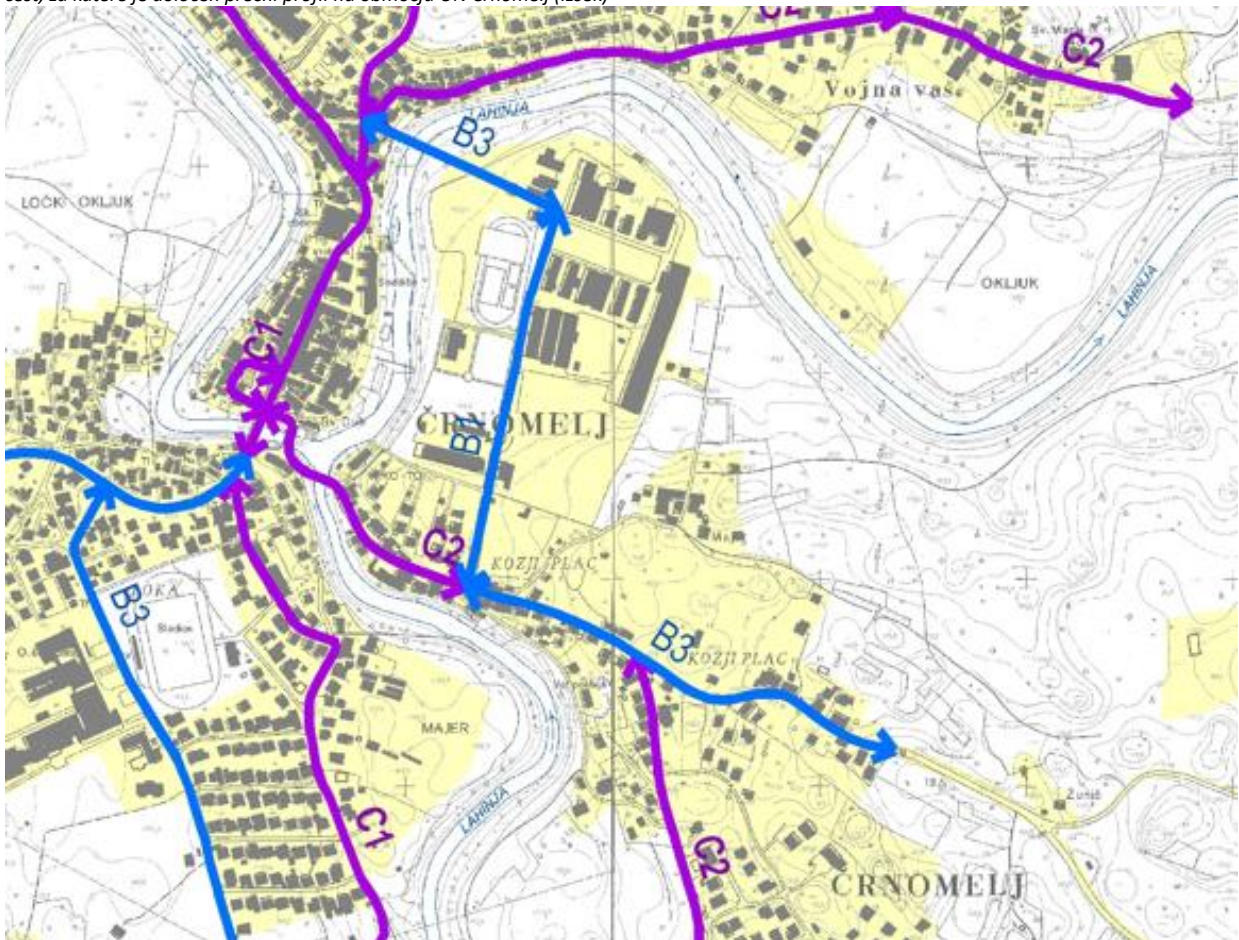
- Občinsko središče in središče regionalnega pomena: Črnomelj;

6. odstavek 37. člena (splošne določbe za koncept razvoja mesta Črnomelj)

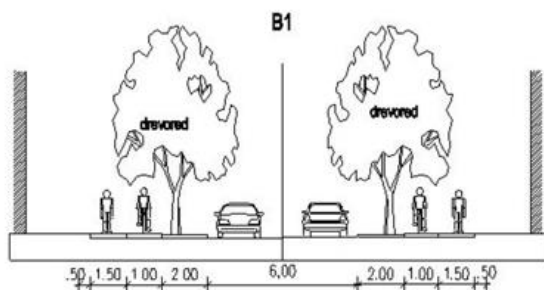
»Za prestrukturiranje sta prednostno namenjeni območji ob železnici na severu za stanovanjske namene in na območju Majer za oskrbne, poslovno – storitvene in družbene dejavnosti ter stanovanjsko gradnjo..«

Upošteva se tudi koncept razvoja cestnega omrežja, ki predvidi na območju OPPN ureditve regionalne ceste kot mestne ceste profila B3, ter ceste Majer, profila B1 (slika spodaj).

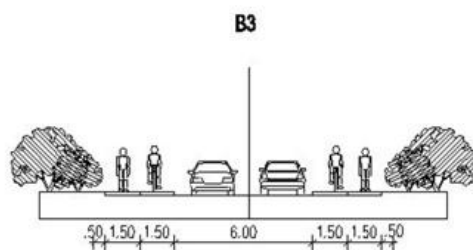
Slika 2: Občinski prostorski načrt, Strateški del, Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest: pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Črnomelj (izsek)



Slika 3: Profili cest



vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
drevo	2 x 2,00 m	4,00 m
pločnik	2 x 1,50 m	3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,00 m	2,00 m
benikna benina	2 x 0,50 m	1,00 m
TPP B1		10,00 m

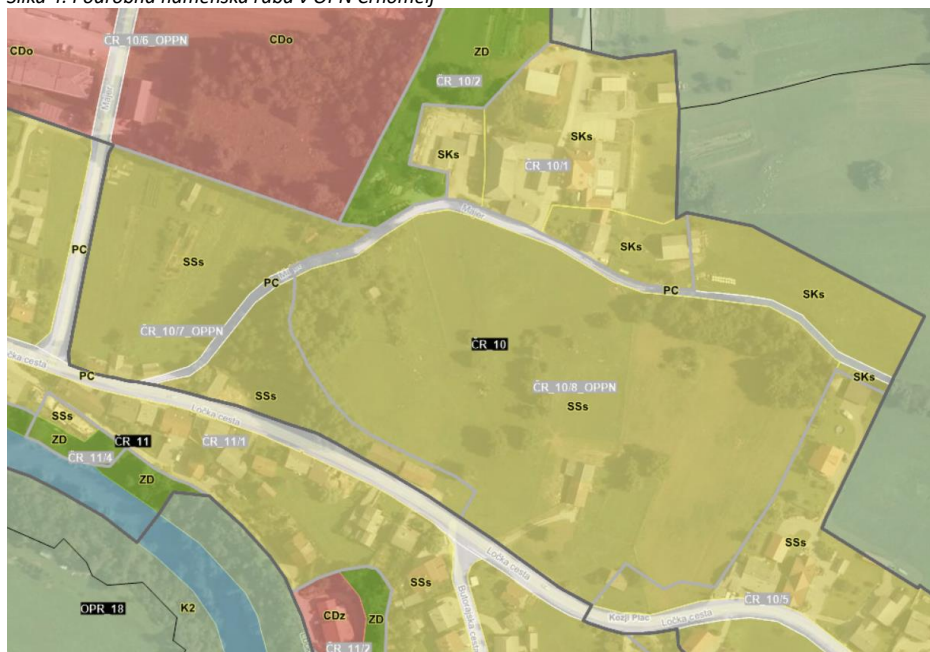


vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
pločnik	2 x 1,50 m	3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,50 m	3,00 m
benikna benina	2 x 0,50 m	1,00 m
TPP B3		13,00 m

Izvedbeni del

Območje OPPN spada v enoti urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8.

Slika 4: Podrobna namenska raba v OPN Črnomelj



115. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj določa:

IME EUP/PEUP	EUP	OBJAVA	POSEBNI PIP in drugi podatki
Majer – nova pozidava	ČR_10/7_OPPN	Uradni list RS, št. 69/2018	Predviden OPPN za individualno stanovanjsko pozidavo. V soseski se uredijo zelene površine z otroškim igriščem. Ob mestni vpadnici se zasadi drevored.
Majer stanovanjska soseska	ČR_10/8_OPPN	Uradni list RS, št. 69/2018	Predviden OPPN za novo stanovanjsko sosesko.

Določila za podrobno namensko rabo SSs:

68. člen, ki določa velikost gradbenih parcel:

(3) Najmanjša velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov se določi skladno s pogoji:

– na območju SSs najmanj 450 m

(2) Podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs):

SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava		
1 Območje namenske rabe:		
S – OBMOČJA STANOVANJ namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe:		
SS – stanovanjske površine namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin.		
3 Tipologija zazidave: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava stanovanjska prostostoječa hiša		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: od 0,15 do največ 0,50	FI: od 0,30 do največ 0,70
5 Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil in preostale dejavnosti (površina prostorov za dejavnost do 60 m ²), ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: <ul style="list-style-type: none"> – dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 8 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev; – neposredna navezanost na prometno infrastrukturo; – brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve; – urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja; 		

– dejavnosti so dopustne v pritličju objektov. Izjemoma so ob isti omejitvi skupne površine za dejavnosti te dopustne tudi v drugih etažah, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstveni center, nastanitve za potrebe turizma in podobno.

V stanovanjskih stavbah se dopusti še urejanje turističnih nastanitvenih prostorov. Dopustne so obstoječe gostinske dejavnosti, novih se ne dovoli.

6 Dopustni objekti: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice.

7 Dopustne gradnje: gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov. Odstranitve objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni red, če je odstranitev potrebna zaradi gradnje GJI oziroma urejanja javnih površin in če je predvidena rekultivacija ali če je predvidena nadomestna gradnja oziroma gradnja novega objekta na mestu odstranjenega objekta.

8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:

Lokacija:

– vzporedno ali pravokotno na gradbeno linijo. Če ta ni določena v kartografskem delu, se povzame iz stanja na terenu. Glavno fasado se postavi ob javni prostor naselja.

Gabariti:

– tlorisni gabariti: v osnovi podolgovat tloris, razlika med osnovnima stranicama je od 1:1,2 do 1:2, najkrajša stranica meri do 9,5 m, najdaljša stranica pa do 16,0 m,

– dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov osnovnega podolgovatega tlorisa (L ipd. oblike), pri čemer višina dodanega dela ne sme presegati slemena osnovnega objekta in njegova površina ne sme presegati 50 % tlorisne površine osnovnega objekta; stolpiči, zaobljeni ali večkotni izzidki niso dopustni.

– višinski gabarit: največ P+1 kolenčni zid objekta z dvokapno streho je visok največ 1,00 m.

Streha:

– dopustne so simetrične dvokapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;

– naklon streh je od 35 do 45 stopinj. Dopustne so tudi ravne in enokapne strehe z naklonom največ 20 stopinj. Dovoljeno je kombiniranje dvokapnih streh z ravnimi ali enokapnimi strehami v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd.;

– dopustna so strešna okna;

– čopi niso dopustni;

– dopustne so frčade na strehah z nakloni od 30 stopinj dalje. Odprtine in strehe vseh frčad na eni strehi se oblikujejo enako;

– dopustno je odzemanje dela volumna strehe (npr. zaradi osvetljevanja prostorov v mansardi) v velikosti največ ene tretjine strešine;

– dopustni so podaljški strešine, s katerimi se zagotovi streha nad izzidkom ali prizidkom, katerih širina ne presega tretjine krajše stranice osnovnega objekta, dolžina podaljšane strešine pa ne sme presegati tretjine dolžine strešine osnovnega objekta;

– kritina je opečne barve, glede na prevladujoč tip kritine v naselju je lahko tudi v sivi in temnosivi barvi.

Fasade:

– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s kakovostnimioziromaprevladujočimi obstoječimi objekti. Pri izvedbi prizidkov se zagotovi skladnost celotne podobe objekta;

– dopustni so sodobni oblikovni pristopi (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov), posebej v kombinaciji z ravnimi ali enokapnimi strehami;

– pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna.

9 Druga merila in pogoji: oblikovanje pomožnih objektov se prilagodi oblikovanju osnovnih objektov in določilom členov 69 do 73, ki določajo pogoje za pomožne objekte. Na območjih, kjer gre za bližino ali vidni stik z območji TTO, se oblikovanje pomožnih objektov smiselno uskladi z določili 100. člena, ki določa oblikovanje posameznih tipologij gospodarskih objektov.

1.3. Opredelitev območja obravnave

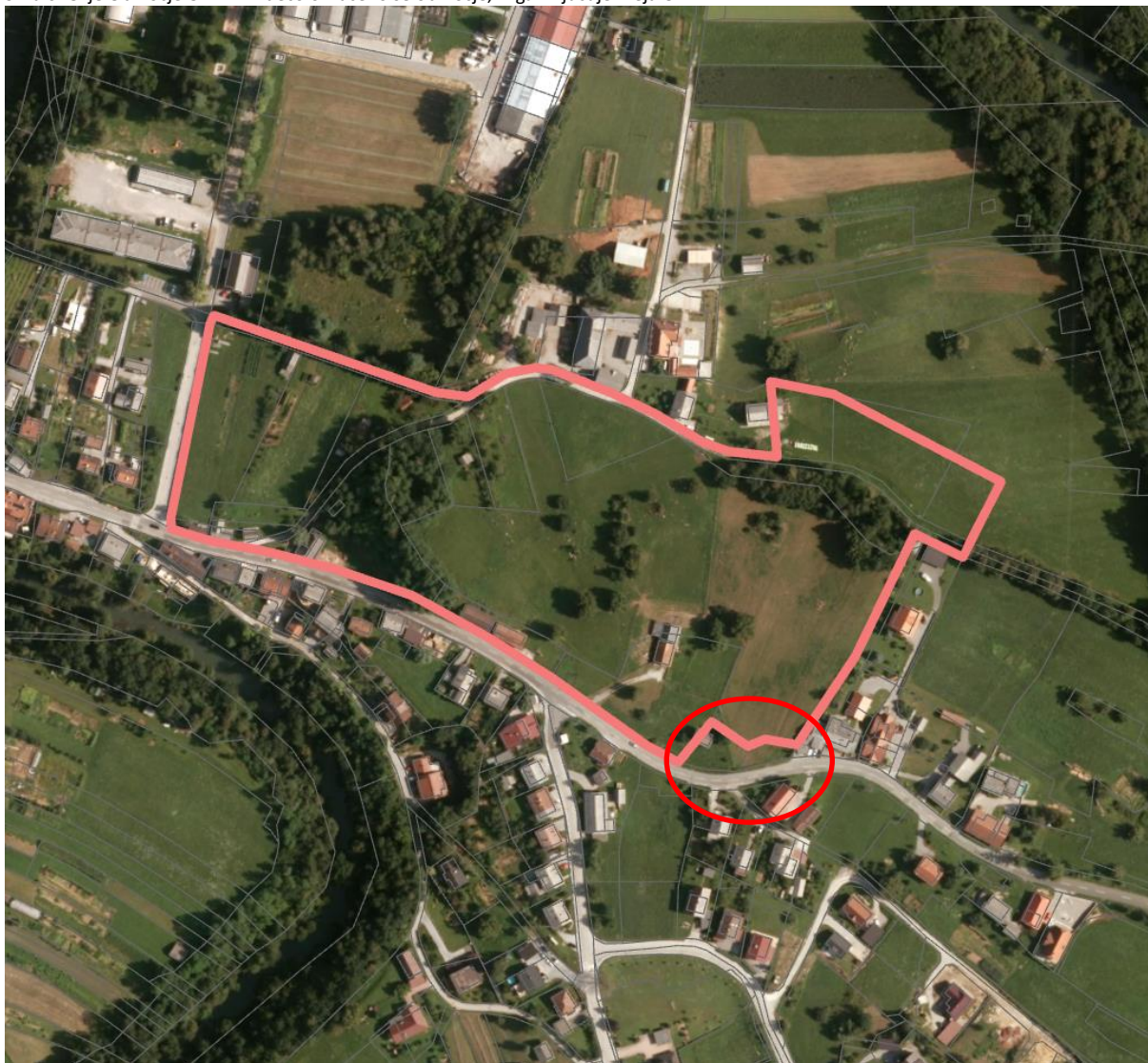
1.3.1 Obstoječe stanje

Območje leži na jugovzhodnem delu naselja Črnomelj, v bližini mestnega jedra, ob južnem vstopnem delu v mesto, severno od regionalne ceste III. Reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179 (v nadaljevanju: regionalna cesta) in vzhodno od lokalne ceste R3 660 – Črnomelj – PC Majer (v nadaljevanju: cesta Majer). Teren se spušča proti zahodu. SV stran območja zaznamuje bližina reke Lahinje, na severozahodni strani pa obrtna cona Majer. Območje je veliko 58.361 m². Poleg tega, kar je v OPN opredeljeno v okvir OPPN, je v mejo območja smiselno vključen tudi del območja med OPPN in regionalno cesto, ki je prav tako v lasti enega od pobudnikov za pripravo OPPN in vsebinsko sodi v okvir kompleksnega načrtovanja v OPPN. Tega dodatno vključenega območja je cca 900 m². Območje OPPN tako obsega naslednje parcele: 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/10, del 1265/8, 1237/1, 1254/40, 1254/41, 1254/29, vse k.o. 1541- Loka

Slika 5: Položaj območja v mestu



Slika 6: Ožje Območje OPPN- z rdečo označeno še območje, ki ga vključuje meja OPPN



Slika 7: Pogled na dostopno pot na jugozahodni strani območja



Slika 8: Pogled na območje iz severovzhodne strani



Slika 9: Pogled iz območja OPPN proti mesnemu parku Griček



Slika 10: Pogled iz območja OPPN proti mesnemu parku Griček



1.3.2 Raba zemljišč

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje OPPN opredeljeno kot:

ID 1100 – Njiva – cca 649 m²

ID 1222 - Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak – cca 2.093 m²

ID 1300 - Trajni travnik – cca 43.083 m²

ID 1500 – Drevesa in grmičevje – cca 5.874 m²

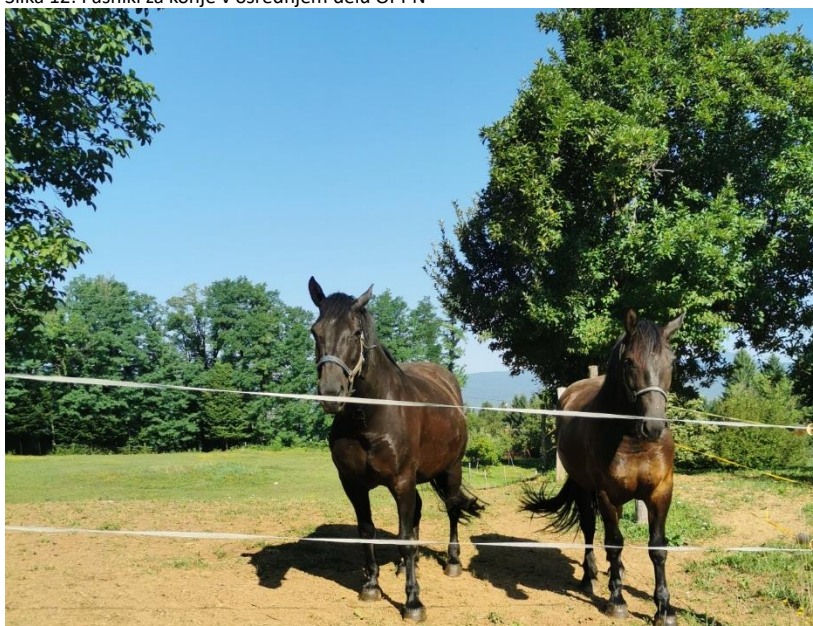
ID 1600 – Neobdelano kmetijsko zemljišče – cca 1.230 m²

ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče – cca 4.496 m²

Slika 11: Dejanska raba tal v območju OPPN



Slika 12: Pašniki za konje v osrednjem delu OPPN



2. NARAVNE IN USTVARJENE SESTAVINE PROSTORA

2. 1 Naravne značilnosti

2.1.1 Geomorfološke in hidrološke značilnosti

Območje obravnave, ki je v temeljnih topografskih kartah poimenovano »Kozji plac«, je terensko razgibano. Teren se spušča vzdolž regionalne ceste iz smeri V proti Z, in sicer od 175 m. n.v. , do 156 m. n. v. , oz. od vzhodnega roba območja OPPN proti zahodu, osrednje območje je vrtačasto.

Slika 13, 14: Topografski načrt



<http://www.geoprostor.net/piso/>; čas izpisa: 21.6.2021, 8:56

[illegible]

Na samem območju ni vodotokov ali vodnih teles, širše območje pa opredeljujeta reki Dobljčica in Lahinja.

2.2.1 Morfološka analiza

2.2.1 Morfološka analiza

- mestno jedro,
- bližina obrtne cone Majer,
- strnjeno naselje, sodobne soseske
- rob mesta,
- kmetijske površine,
- obvodna vegetacija,
- nova načrtovana 3. razvojna os.

16

Slika 16: Gospodarski objekt ob regionalni cesti



Slika 17: Gospodarski objekti v območju



2.2.2 Višinski gabariti objektov

Višinski gabariti stanovanjskih objektov v območju naselja so pritlični, v okolici se gibljejo od (K)+P do (K) + P+ 1. Gospodarski objekti so pritlični.

Slika 18: Tradicionalni stanovanjski objekti v OPPN ob regionalni cesti



Slika 19: Tradicionalni gospodarski objekti v OPPN ob regionalni cesti



Slika 20: Novogradnja v bližnji stanovanjski soseski



Slika 21: Objekt za turizem v bližini nove soseske, območja OPPN

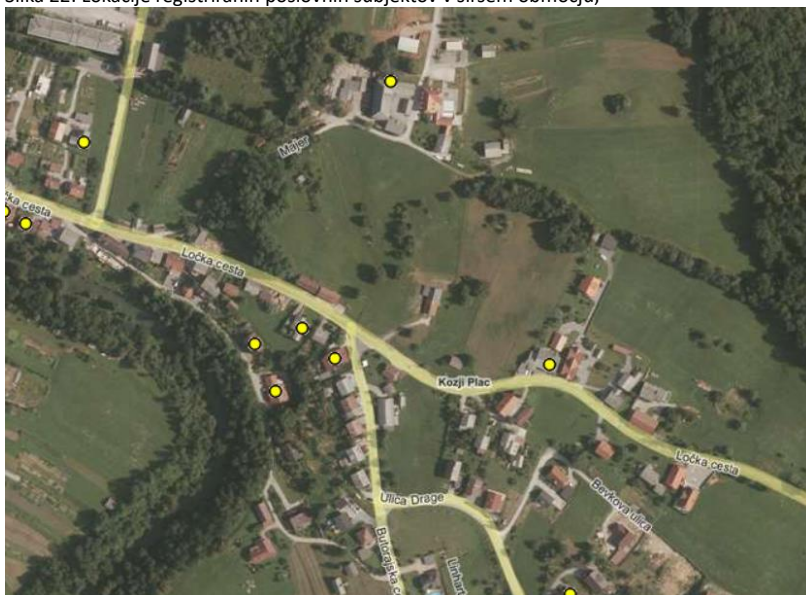


2.2.3 Programska analiza

V širšem območju (ne pa tudi v območju OPPN) so po dostopnih podatkih prisotni naslednji poslovni subjekti (na podlagi uredbe, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti):

16.100	BOGDAN ROŽIČ - NOSILEC DOPOLNILNE DEJAVNOSTI NA KMETIJI
45.400	JOH BOJAN S.P.
73.110	Bojan Barič s.p.
47.260	PARAMIST Miha Volf s.p.
43.910	KING NIKO NINIČ S.P.
94.999	DRUŠTVO ZA ZAŠČITO ŽIVALI BELA KRAJINA
75.000	BVS Črnomelj d.o.o.

Slika 22: Lokacije registriranih poslovnih subjektov v širšem območju;



vir: www.geoprostor.net/piso

3 OMEJITVE V PROSTORU

3.1 Državni prostorski načrti v območju

Na območju OPPN ni veljavnih državnih prostorskih načrtov, na vzhodni strani mesta pa je sprejet Državni prostorski načrt za državno cesto od priključka Maline do mednarodnega mejnega prehoda Metlika in do priključka Črnomelj jug (Uradni list RS, št. 70/17-3373)

Slika 23: DPN



Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=CRNOMELJ>

3.2 Varstveni režimi

3.2.1 Kulturna dediščina

Na širšem območju obravnave so prisotne naslednje enote kulturne dediščine:

- Črnomelj - Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu (EŠD: 18603),
- Črnomelj - Arheološko najdišče Loka-Grajska cesta (EŠD: 9836),
- Črnomelj- Mestno jedro (EŠD: 87).

Slika 24: Enote kulturne dediščine;

vir: <http://www-geoprostor.net/piso>

Slika 25: Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu



3.2.2 Naravne vrednote in varstvo voda

Lokacija območja OPPN ne sega na nobeno varovano območje. V širšem območju pa se nahaja ekološko pomembno območje Lahinja, ID: 64800. Spada tudi pod območje Natura 2000 ter je opredeljeno kot naravna vrednota Lahinja pod evidenčno številko 161.

Slika 26: Naravne vrednote



vir: <http://www-geoprostor.net/piso>

Naravne vrednote so prisotne le v bližini in sicer:

- Dolina levega pritoka Kolpe z manjšimi pritoki, EŠD: 161

4. ANALIZA GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE

4.1 Promet

Okoli obravnavanega območja so klasificirane naslednje javne ceste:

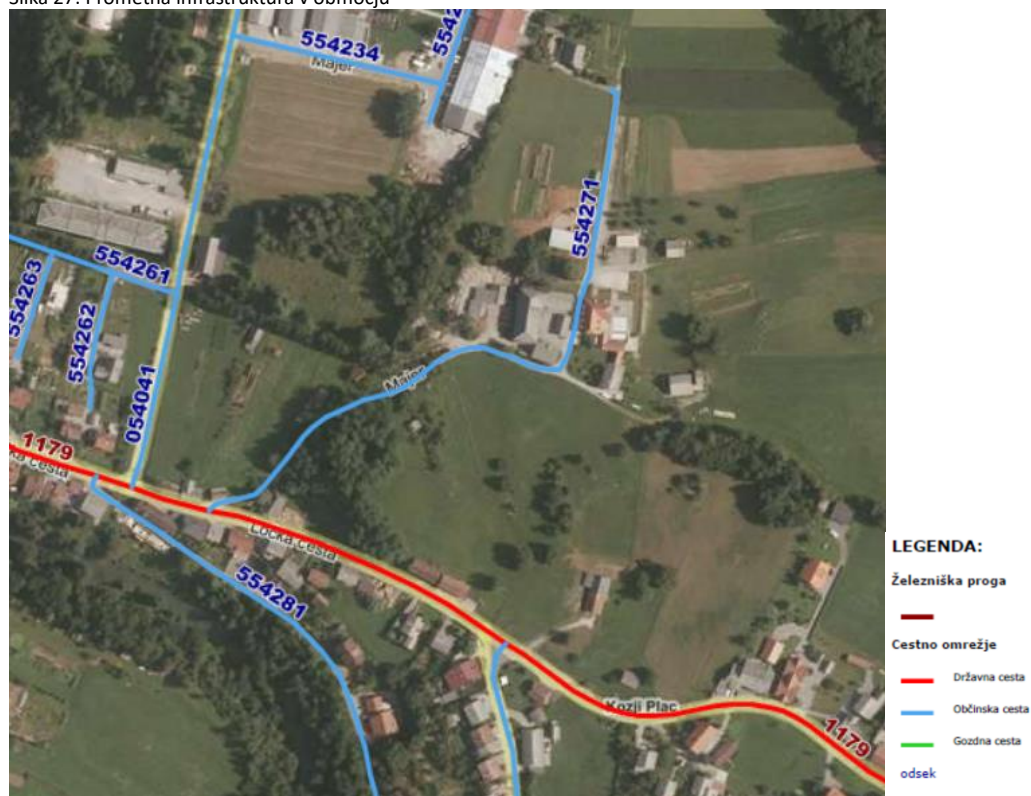
- R3 - regionalna cesta III. Reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179
- JP – javna pot Grad Majer št. 554271,

Širše območje:

- LC – Lokalna cesta R3 660 Črnomelj - R1 218 Draga, št. 054051
- LK – Mestna cesta R3 660 Črnomelj – PC Majer, št. 054041
- JP – javna pot Ločka cesta – Veterinarska postaja, št. 554281

Predvidena je tudi državna cesta, v skladu z DPN.

Slika 27: Prometna infrastruktura v območju



<http://www.geoprostor.net/piso>

Slika 28: Regionalna cesta R3



Slika 29: Cesta Majer in poljska pot, ki s širitvijo predstavlja novo dostopno pot v območje



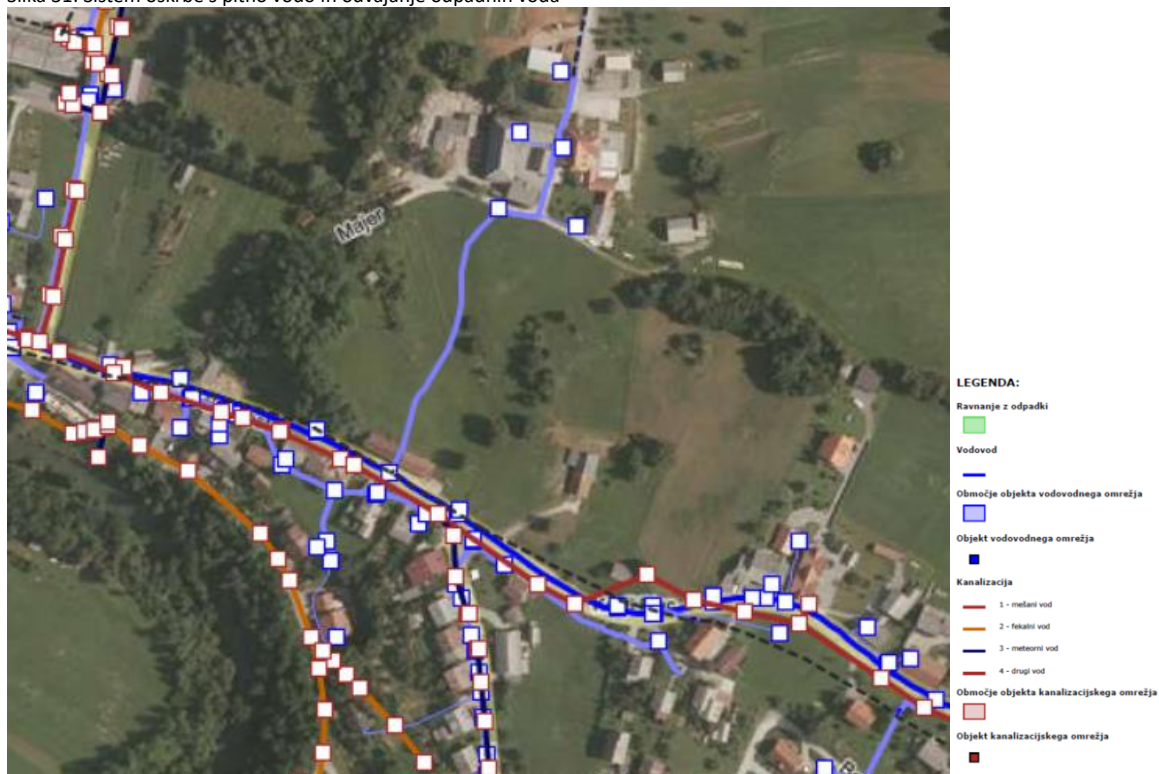
Slika 30: Lokacija predvidenega križišča, oz. priključka nove ceste v območje na regionalno cesto



Območje OPPN bo potrebno prometno povezati z mestom. Javno pot in poljske poti, ki prečkajo območje bo potrebno vključiti v novo zasnovo prometnih povezav. Z ureditvami je potrebno reševati tudi nepregledno križišče

4.2 Vodovod in kanalizacija

Slika 31: Sistem oskrbe s pitno vodo in odvajanje odpadnih voda

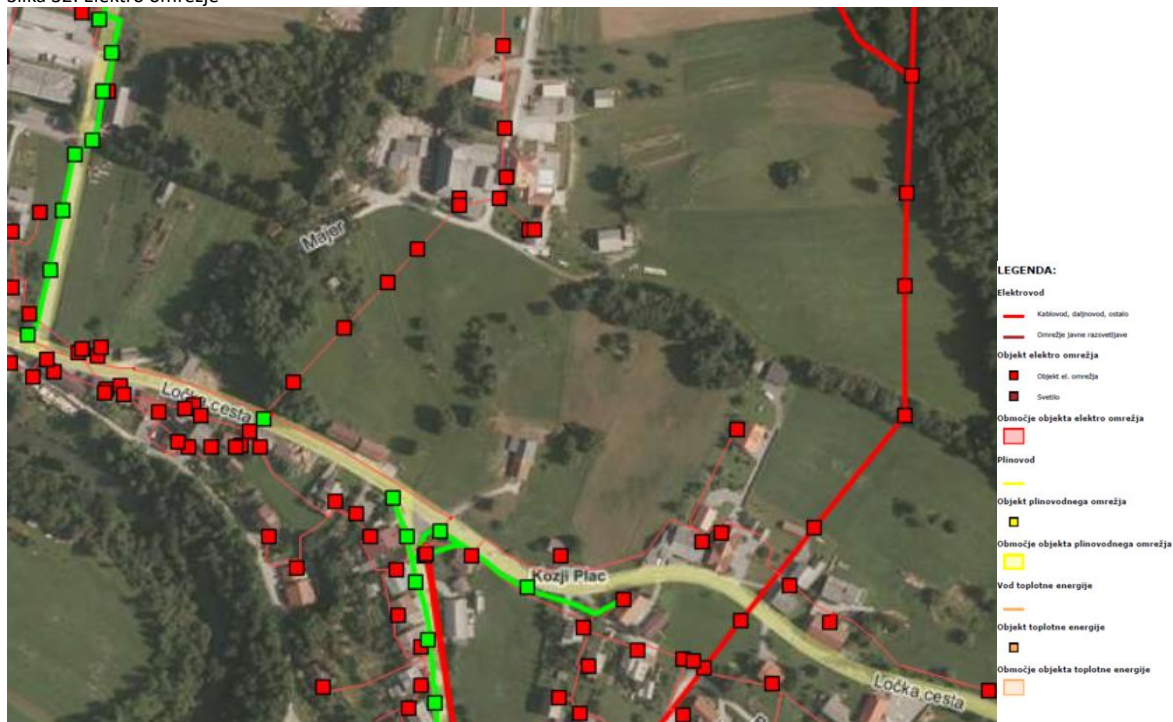


<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 3.7.2021, 13:21

Ob območju ob OPPN je zgrajeno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe nove soseske.

4.3 Elektroenergetsko omrežje

Slika 32: Elektro omrežje

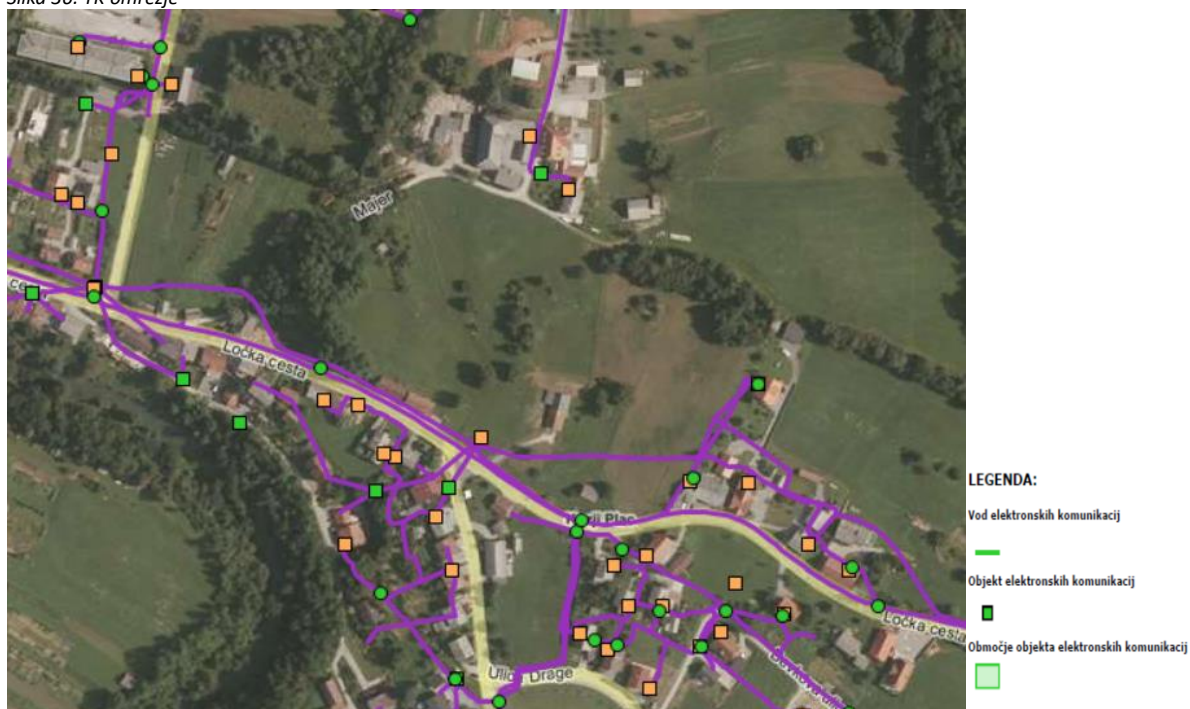


<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 3.7.2021, 13:33

Ob območju ob OPPN je zgrajeno elektroenergetsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe nove soseske.

4.4 Telekomunikacijsko omrežje

Slika 36: TK omrežje



<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 3.7.2021, 13:33

Ob območju ob OPPN je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe nove soseske.

4.5 Odpadki

Odvoz komunalnih odpadkov bo na območju obravnave urejen v skladu z resorno zakonodajo in smernicami pristojnih.

4.6 Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je v naselju zgrajena in se dogradi za potrebe naselja ob hodniku za pešce ob cesti A, v samem območju OPPN pa se ureditev javne razsvetljave predvidi po potrebi.

5. ANALIZA LASTNIŠTVA

Zemljišče, ki je predmet obravnave je delno v lasti Občine Črnomelj (poti), večinoma pa gre za zemljišča v privatni lasti. Tabela lastništva je interna priloga tega dokumenta, grafika pa je priloga tem izhodiščem

6. TEŽNJE V PROSTORU - dejavnosti

V OPPN se predlaga razvoj stanovanjske soseske, v okviru katere se dopušča dejavnosti kot je to opredeljeno v OPN. Spodnje obrazložitve se vezane na opredelitev parcel v grafičnem delu Izhodišč, in sicer karta 7: Ureditvena situacija.

Poleg bivanja se dopuščajo tudi poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil in preostale dejavnosti, ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 8 parkirnih mest) za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev;
- neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
- brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;
- urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja;
- dejavnosti so dopustne v pritličju objektov. Izjemoma so ob isti omejitvi skupne površine za dejavnosti te dopustne tudi v drugih etažah, če gre za dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, trgovina na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstveni center, nastanitve za potrebe turizma in podobno.

V stanovanjskih stavbah se dopusti še urejanje turističnih nastanitvenih prostorov.

V osrednjem delu območja OPPN se površina prostorov za dejavnost omeji na 60 m², v delu ob regionalni cesti (parcele 33 in 34) pa omejitev ni predvidena, ta prostor bi bil namenjen storitvam v območju (bar, frizerski salon, wellness, fitnes, poslovni prostori ipd.), omeji pa se tip objekta, in sicer se dopušča le poslovno stanovanjski objekt, ne pa zgolj poslovni objekt kot tak.

Predlaga se še možnost dopuščanja obstoječe dejavnosti ob regionalni cesti (Zaključna dela v gradbeništvu) ter ureditev skladišča za material za potrebe te dejavnosti (parcela št. 26 in po južni del parcele 21), pod določenimi pogoji glede na oblikovanje podobe celotne soseske.

Uredi se zelene površine v osrednjem delu območja (parcela št. 25).

7. IZHODIŠČA

V izhodiščih so na osnovi strokovnih podlag preverjene potrebne vsebine:

- namen in potrebo po pripravi OPPN

OPPN se pripravlja z namenom aktivacije novih stanovanjskih površin, za gradnjo prostostojećih stanovanjskih hiš.

- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, upoštevanje nadrejenih aktov in razvojnih ter varstvenih dokumentov

V območju OPPN se predlaga umestitev:

- območja za stanovanjsko pozidavo,
- zelenih površin in ureditev gospodarske infrastrukture,

V okviru zasnove OPPN se upošteva s strateškim delom OPN opredeljene širitve cest ob OPPN, in sicer regionalne ceste in ceste Majer.

Pozidava

V Ureditveni situaciji je v fazi izhodišč predvidnih novih 45 gradbenih parcel ter ena parcela, ki je predvidena za ureditve zelenih površin soseske (parcela 25), ena za manjše urbane ureditve (parcela 11) in ena kot del parcele, ki spada v območje pozidave zunaj območja OPPN. Parcele namenjene gradnji je mogoče tudi deliti in združevati, vendar pa bo najmanjša parcela določena z omejitvijo najmanjše možne kvadrature (cca 700 m²). Na parcelah bo mogoča gradnja stanovanjskih objektov, ob združevanju parcel pa bo mogoče na parceli tudi gradnja le pomožnih objektov za potrebe bivanja (bazeni, lope, garaže ipd).

Obstoječi objekti v območju OPPN ob regionalni cesti, so delno opredeljeni kot objekti brez dopustne možnosti prenove/rekonstrukcije, delno kot objekti z možnostjo rekonstrukcije, in sicer glede na lego v prostoru in predvideno širitev cest. Za obstoječe objekte v osrednjem območju OPPN (čebelnjaki, pomožni objekti in hlev za konje), ki v Ureditveni situaciji niso opredeljeni, saj so dolgoročno predvideni za odstranitev, je do pridobitve gradbenih dovoljenj predvidena možnost vzdrževanja.

Predlaga se gradbena meja ob regionalni cesti, ki je novi objekti ne bodo smeli preseči. Na SV robu območja se predvidi pozidava vzporedno z dostopno potjo, ki bo oblikovala rob naselja. Ta prostor je zelo vidno izpostavljen in širšega prostora (pogled iz parka Griček), zato je potrebna dodatna pozornost pri oblikovanju objektov in njihove okolice.

V nadaljevanju postopka bo sledilo podrobnejše načrtovanje (umestitev ekoloških otokov, obračališč, GJI, ipd.). Predlagana bodo tudi podrobna določila za oblikovanje objektov.

Promet

V karti 7 Ureditvena situacija in v karti 8 Prometne ureditve so prikazane na novo načrtovane prometne povezave.

Južno od območja OPPN poteka regionalna cesta R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci), na katero se območje OPPN navezuje. Zahodno od območja OPPN poteka lokalna cesta LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC). Preko območja OPPN poteka javna pot JP 554271, katero se deloma uporabi za prometno omrežje znotraj območja OPPN. Predvidi se ukinitev priključka JP 554271 na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) v km 0,5+26 regionalne ceste.

- Cesta A: Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz regionalne ceste R3/ 660-1179. Predvidi se nov priključek v stacionaži km 0,7+20 za potrebe dostopa do območja. Cesta A poteka proti severnemu robu OPPN, kjer se v križišču z javno potjo JP 554271 nadaljuje proti zahodu po trasi javne poti JP 554271 in v nadaljevanju po trasi nekategorizirane javne poti do zahodnega roba OPPN, kjer se naveže na lokalno cesto LK 054041 (Majer), na mestu obstoječega priključka nekategorizirane

javne poti. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 7,50 m (vozišče 1 x 5,00 m, pločnik 1 x 1,50m, bankina 2 x 0,50 m).

- Cesta B, C, D1 in D2: Predvidi se izgradnja dostopnih cest do posameznih GP v območju OPPN. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).
- Cesta E: Poteka od križišča interne ceste A in JP 554271 proti vzhodu in sledi trasi ne-kategorizirane javne poti v smeri gozda. Od meje OPPN poteka naprej kot gozdna pot, ki se ne ureja. Gledano dolgoročno pa se lahko razširi in poveže sosesko širše. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).

Ceste in priključki se umestijo v teren s vkopi, nasipi in opornimi zidovi. Predvidene ceste se asfaltira. Imeti morajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje (mulde, vtoki pod robnikom). Parkirna mesta za posamezno stavbo in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči GP.

Cesti R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) ter LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC) se nahajata izven območja OPPN. Ob meji OPPN se zagotavlja prosti pas zemljišč za rekonstrukcijo cest skladno s strateškim delom OPN.

Za zagotavljanje večje preglednosti križišča lokalne ceste LK 054051 (cesta Majer) in regionalne ceste R3/660-1179, se ne dopušča rekonstrukcije ali nadomestne gradnje obstoječih objektov na parcelah 4 in 9. Možnost za gradnjo na teh parcelah je predvidena v odmiku od regionalne ceste, upoštevajoč dolgoročno predvideno širitev le-te.

Površine za pešce so zagotovljene na obodni ulici – Cesta A. Ob internih cestah jih ne načrtujemo posebej. Površine za kolesarje so predvidene ob regionalni cesti in lokalni cesti. Posebnih ureditev za javni promet znotraj območja ni potrebnih. Ob obstoječi obodnih cestah je izvedena cestna razsvetljava.

Hierarhično višji akti in varovanja

Nadrejeni akti so s predlaganim začetkom načrtovanja OPPN upoštevani. Ureditev območja je skladna z veljavnim OPN Občine Črnomelj, kot hierarhično višjim aktom in ostalo resorno zakonodajo. V okviru postopka priprave OPPN se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora. Območij varstva narave, kulturne dediščine, voda ipd., ni v območju obravnave.

- potrebne investicije v komunalno opremo

Neposredna okolica območja OPPN in delno tudi območje OPPN je komunalno opremljena. Uredi se osrednji priključek z regionalne ceste v območje in hodnik za pešce ob njej. Novi komunalni vodi v notranjosti območja se vodijo v cestnem svetu, odvajanje odpadnih voda se načrtuje upoštevajoč izdelan projekt odvajanja fekalne kanalizacije (po trasi javne poti). Investicija v interno cestno omrežje in GJI je potrebna za celovito realizacijo območja, možne pa so tudi fazne inčasne rešitve. Ocena investicije in določitev vira financiranja za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter ocena vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo bo predmet elaborata ekonomike, ki bo pripravljen v naslednjih fazah postopka (za javno razgrnitev).

- okvirni roki priprave OPPN in investicij

Okvirni roki za pripravo OPPN bodo opredeljeni v sklepu o začetku postopka.