

**OBRAZLOŽITEV AKTA z id. št. 2916****1. Priprava OPPN**

Občina Črnomelj je prejela pobudo lastnikov zemljišč v območju predvidenega Občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer – stanovanjska soseska in Majer- nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR\_10/1 in ČR\_10/8 (v nadaljevanju OPPN), da začne s postopkom priprave akta na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3).

V novembru 2021 so bila pripravljena izhodišča za pripravo OPPN s strani izdelovalca, Sapo d.o.o. iz Črnomlja. Poziv k oblikovanju izhodišč je bil objavljen 24. 11. 2021, javna predstavitev je potekala 1. 12. 2021 ob 15:00. Izhodišča so bila javno objavljena od 24. 11. – 9. 12. 2021

Občina Črnomelj je kot pripravljavec akta posredovala pripravljena izhodišča pristojnim nosilcem urejanja prostora s pozivom za podajo izhodišč št. 3500-29/2021 z dne 24. 11. 2021.

**2. Pravna podlaga**

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, 199/21-ZUreP-3),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, ZUreP-3, 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, v nadaljevanju OPN),
- Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto, d.o.o., marec 2015)

**1.2.1 Obrazložitev upoštevanja PRS**

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

- Načrtovanje poselitve (23. člen),

Nove ustvarjene sestavine v OPPN se prilagajajo obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi, reliefu in smerem komunikacije, ki jo predstavlja navezava sekundarnih cest na regionalno cesto. Ustvarja se enakovredna dostopnost. Upoštevana so razmerja grajenega tematskega tkiva v prostoru. Težnja predlagane pozidave je dograditi podobo naselja v tem delu mesta, ki je kljub bližini jedra ostal nepozidan, predvidoma zaradi bližine cone Majer, ki je nastala v bivši vojašnici (EUP: ČR10). Grafično je utemeljitev prikazana v dopolnitvi strokovnih podlag (strukturna in morfološka analiza prostora). Poudarjena je os nove dostopne ceste v območje, ki se navezuje na jugu na Butorajsko cesto in na

severu na javno pot Grad Majer (odsek 554271), ki ima dolgoročno možnost povezave proti severu čez reko Lahinjo in naprej na javno pot Vojna vas – ČN (odsek 554121). Te povezave sicer ni v strateškem delu OPN, vendar je smiselno, da o njej občina razmisli, saj bi lahko v prihodnje nekoliko razbremenila promet preko mestnega jedra oz. postala peš in kolesarska povezava JV in SV dela mesta (navezava na pokopališče kot pomembna lokacija za peš povezave in sprehajalne poti). Morfologija pozidave sledi obstoječi pozidavi ob regionalni cesti in tradicionalni smeri preko »Kozjega placa« (diagonalna povezava, javna pot Grad Majer). S kombinacijo ortogonalne mreže parcel in tradicionalne diagonalne povezave ter ob prilagajanju terenu, se predlagan pozidava poveže z obstoječo grajeno strukturo.

- Načrtovanje poselitvenih območij (25. člen),

Načrtovanje poselitvenega območja mesta Črnomelj je v obravnavanem delu mesta primerno raznoliko po rabah in dejavnostih, prostor je dostopen, v bližini je ustrezna družbena infrastruktura.

- Načrtovanje območij stanovanj (32. člen),

Območje OPPN se nahaja ob regionalni cesti, v neposredni bližini mestnega jedra, komunalna oprema je v neposredni okolici oz. že na delu OPPN. Glede na to, da so v neposredni bližini stanovanjski objekti se tudi v okviru OPPN predvidijo dejavnosti, ki so združljive z bivanjem. V OPPN se sicer omeji najmanjšo površino parcele, s čemer se prepreči morebitno preveliko gostoto pozidave, dopušča pa se tudi združevanje parcel, s čemer se omogoči različne standarde in mešane socialne strukture novih prebivalcev. V okviru soseske se zagotavlja tudi zelen javni prostor, ki bo omogočil druženje. Ob regionalni cesti se predlaga storitvene dejavnosti za sosesko (frizerski salon, welnes studio, bar, manjši pisarniški prostori, ipd.).

- Načrtovanje območij zelenih površin (37. člen)

Zelene površine so v območju OPPN v osnovi zasnovane kot osrednji zeleni prostor za druženje in skupne površine GJI (eko otok ipd.) ter zelena bariera med

- pozidavo ob regionalni cesti in zalednimi mirnejšimi stanovanjskimi ureditvenimi enotami,
- pozidavo in območjem kulturne dediščine severno od nove soseske,
- pozidavo na vizualno izpostavljenih robovih soseske (SV).

- Načrtovanje grajene strukture (87.-94.člen)

V območju OPPN se z določitvijo ureditvenih enot, gradbene meje in območja za razvoj objektov predlaga zasnova pozidave v prostoru in enotna merila za posamezne objekte. Določila ne predvidevajo izrazitih tipoloških posebnosti (tipologija upošteva hierarhično višji akt, ki je že določil prostostoječ stanovanjski objekt) ter umirjeno oblikovanje in barve objektov. Z določitvijo višinskih gabaritov se omogoči prilagajanje objektov mikrolokaciji (razgiban teren), z namenom, da so relativne kote slemen čim bolj poenotene oziroma objekti ne dominirajo v prostoru. S tem namenom je v ureditveni situaciji predlagana kota gotovega tlaka kleti oz. pritličja, ki se jo smiselno upošteva. Določi se stopnja izkoriščenosti zemljišč skladna z OPN. Kljub manjšim razlikam med določili med

posameznimi ureditvenimi enotami pa se predvideva homogena/enotna podoba končne zgrajene soseske.

- Načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95.-96.člen)

V območju OPPN se ne predvidi športnih zelenih površin niti večjih zelenih površin (parkov ipd.), saj je tovrstnih površin dovolj v neposredni bližini nove soseske oz. v mestu, pa tudi OPN tega ne predvideva. Predvidi se otroško igrišče oz. prostor za mladino v okviru javnih zelenih površin na parceli 25.

- Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

V okviru območja OPPN se načrtuje le interne površine za mirujoči promet, ki bodo služile predvsem stanovalcem in njihovim obiskovalcem, če v enoti UE 3 se predvidi večje parkirne površine za uporabnike dopustnih storitev in goste. Ustrezno število parkirnih mest se določi po projektu, glede na končno namembnosti objektov. Parkirne površine se umeščajo v zaledje parcel, ne pred objekte, da se ne bi poslabšala ustvarjena kakovost prostora (vedute).

- Načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen)

Enostavni objekti pred gradbeno linijo ob regionalni cesti niso dopuščeni, tako da ni kršena kakovostna prostorska struktura, prav tako niso dopustni ob robu pozidave na SV v smeri proti parki Griček, oz. se predlaga zelena bariera.

- Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen).

Glede na razvitost obstoječe komunalne opremljenosti območja in glede na novo načrtovane ureditve, ki bodo opredeljene tudi finančno v Elaboratu ekonomike, se v postopku priprave akta, skupaj z nosilci in občino presodi ali načrtovano omrežje GJI zagotavlja potreben nivo opremljenosti v območju OPPN.

### **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:

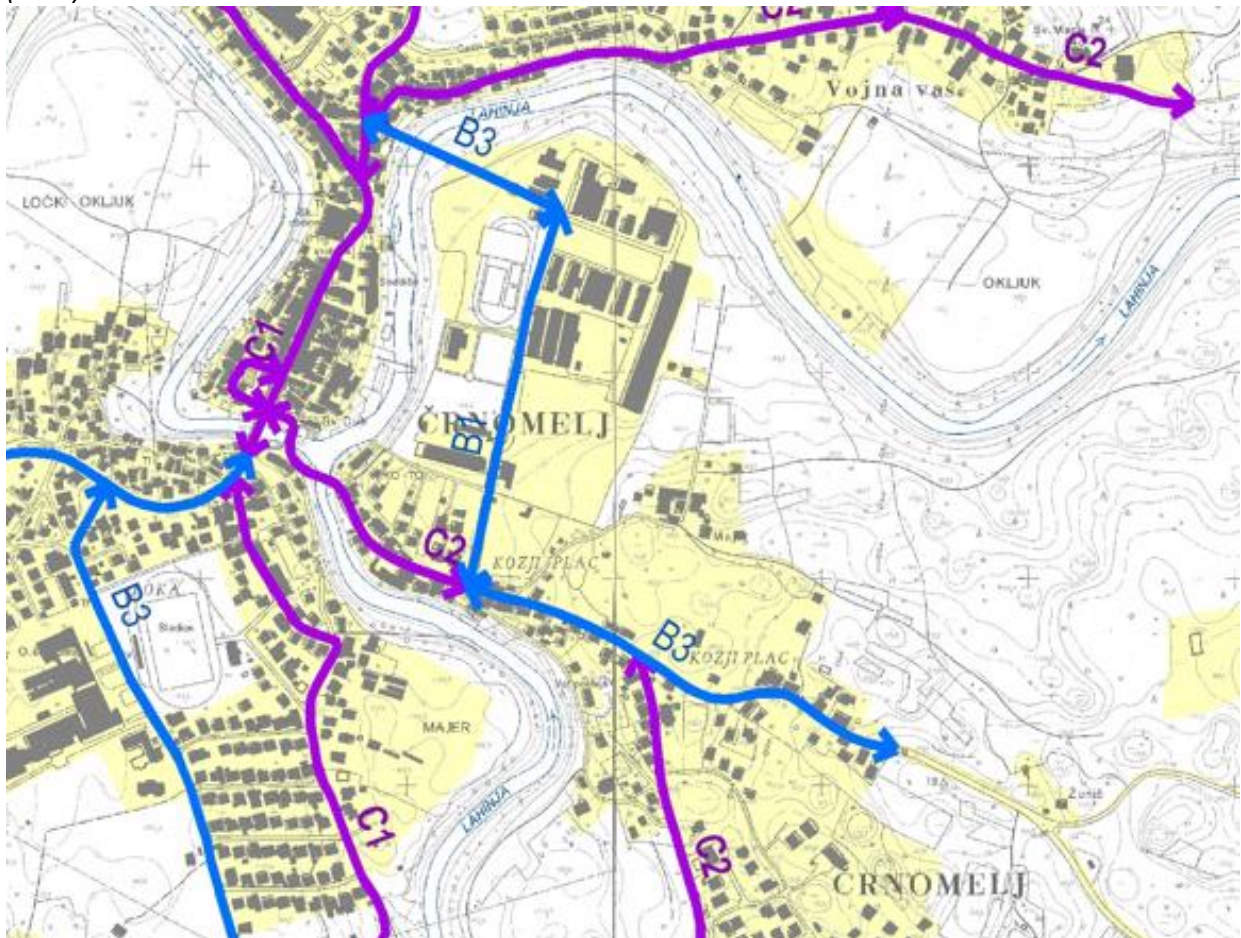
- Občinsko središče in središče regionalnega pomena: Črnomelj;

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

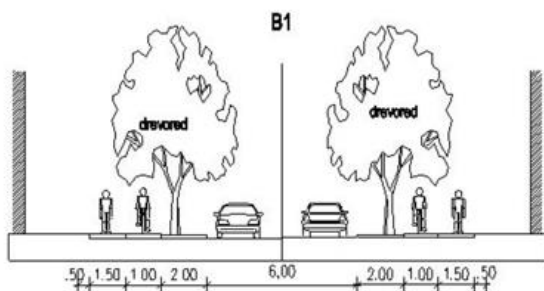
»Za prestrukturiranje sta prednostno namenjeni območji ob železnici na severu za stanovanjske namene in na območju Majer za oskrbne, poslovno – storitvene in družbene dejavnosti ter stanovanjsko gradnjo..«

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).

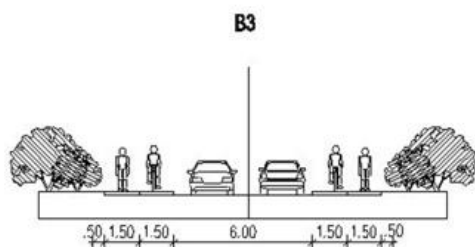
*Slika 2: Občinski prostorski načrt, Strateški del, Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest: pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Črnomelj (izsek)*



Slika 3: Profili cest



vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
drevoored	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
benidna benma	2 x 0,50 m	1,00 m
TPP B1		16,00 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
benidna benma	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.

**Obrazložitev upoštevanja:** V OPPN je upoštevana obveza ureditve zelenih površin z otroškim igriščem, in sicer v okviru parcele 25, ki je sicer del enote urejanja prostora ČR\_10/8, vendar gre za enovito sosesko, prostor parcele pa je zaradi osrednje lege primeren. Uporabljen je tudi za nekatere skupne ureditve GJI (črpališče, EKO otok, skupna ponikovalnica itd).

Za mestno vpadnico je v primeru določila v EUP razumljena cesta Majer, kjer je v strateških kartah OPN predlagan drevored ob kolesarski stezi in hodniku za pešce (slika 2 in 3).

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):

<b>SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava</b>
<b>1 Območje namenske rabe:</b>
<b>S – OBMOČJA STANOVANJ</b> namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.



<b>2 Območje podrobnejše namenske rabe:</b>		
<b>SS – stanovanjske površine</b> namenjene bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin.		
<b>3 Tipologija zazidave: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava</b> stanovanjska prostostoječa hiša <a href="#">Obrazložitev upoštevanja: upoštevano, dopustni tudi obstoječi objekti za dejavnost v UE D1 pri čemer ne gre za osnovni objekt, pač pa za dopolnitev nove pozidave in novi poslovno stanovanjski objekti ob regionalni cesti v UE D3.</a>		
<b>4 DIP na gradbeni parceli:</b>	FZ: od 0,15 do največ 0,50 <a href="#">upoštevano, razen omejevanja navzdol, saj ni potrebe po tem</a>	FI: od 0,30 do največ 0,70 <a href="#">upoštevano, razen omejevanja navzdol, saj ni potrebe po tem</a>
<b>5 Dopustne dejavnosti:</b> 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 <sup>2</sup> ), ki ne generirajo tovarnega niti večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;</li> <li>– brez bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;</li> <li>– urbanistična oziroma prostorska in okoljska utemeljitev v projektni dokumentaciji, ki je obvezna za vse dejavnosti razen bivanja;</li> <li>– 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.</li> </ul> V stanovanjskih stavbah se dopusti še urejanje turističnih nastanitvenih prostorov. Dopustne so obstoječe gostinske dejavnosti, novih se ne dovoli. <a href="#">Obrazložitev upoštevanja: upoštevano, pri čemer so dodatno ob regionalni cesti dopustne obstoječe dejavnosti (v UE D1) in nekatere storitvene dejavnosti v UE D3, ki se je od faze osnutka izločila za UE D2, kjer veljajo splošna določila glede SSs. Dopustne dejavnosti izhajajo iz potreb investitorja in so namenjene novi soseski in mestu, predlagane so tudi na večji površini objekta kot 60 m<sup>2</sup>, saj gre za dobro dostopno lokacijo ob glavni vpadnici, ki pa z dejavnostjo ne bo moteča za zaledne čiste stanovanjske površine. Predvidene parcele so v tem delu dovolj velike, da zagotavljajo primerne odmike med ureditvenimi enotami, dodan je še zeleni pas med obema ureditvenima enotama.</a>		
<b>6 Dopustni objekti:</b> stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice. <a href="#">Upoštevano.</a>		
<b>7 Dopustne gradnje:</b> 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. <a href="#">Upoštevano.</a>		
<b>8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:</b>		



**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 izsidki 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 izsidkom 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 temno sivi barvi.

**Fasade:**

– oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladijo s kakovostnimi oziroma prevladujočimi 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.

**Obrazložitev upoštevanja:** Določila glede umestitve in oblikovanja so upoštevana oz. prilagojena mikrolokaciji. V OPPN je teren izredno razgiban, zato je višinski gabarit predvidenih objektov potrebno sprostiti do te mere, da se bo mogoče prilagajati razmeram na terenu. S težnjo po oblikovanju enotne soseske so predlagane ureditvene enote, ki bodo bodisi imele mestotvorno funkcijo (ob regionalni cesti), bodisi so vizualno izpostavljene iz pomembnih točk mesta (park Griček) in so glede na to določena tudi še podrobnejša merila za oblikovanje objektov. Od osnutka akta je korigiran dopusten kolenčni zdi, do 1,0 m kar je skladno z OPN.

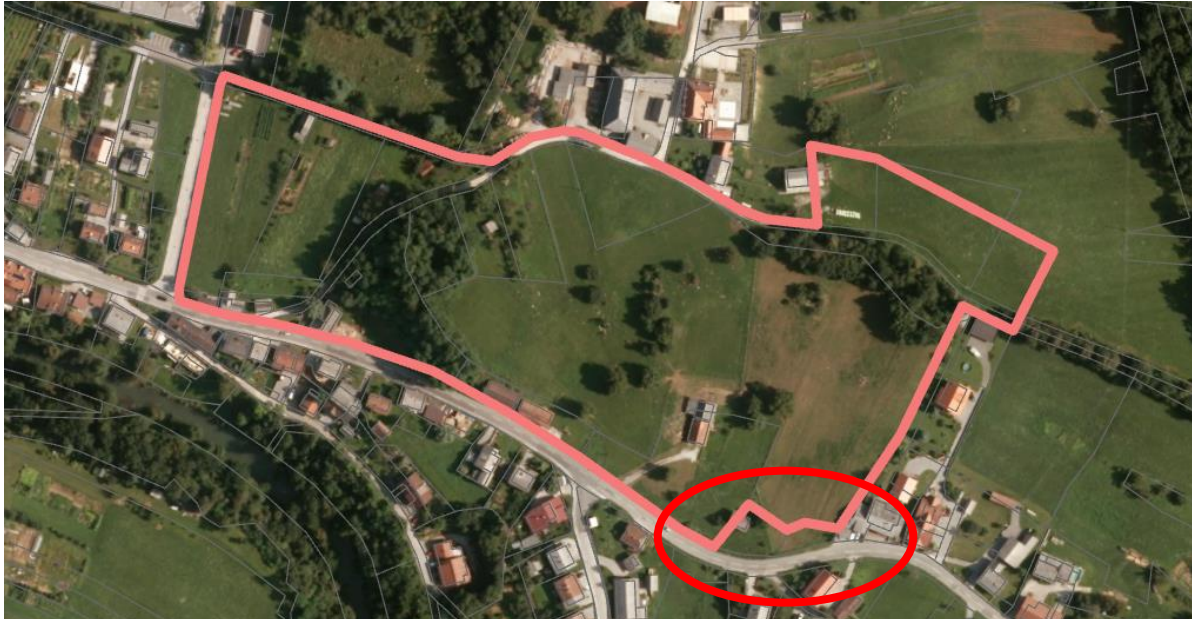
**9 Druga merila in pogoji:** oblikovanje pomožnih objektov se prilagodi oblikovanju osnovnih objektov in določilom členov 69 do 73, ki določajo pogoje za pomožne objekte. Na območjih, kjer gre za bližino ali vidni stik z območji TTO, se oblikovanje pomožnih objektov smiselno uskladi z določili 100.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

**Obrazložitev upoštevanja:** Druga merila in pogoji so v OPPN upoštevana.

### 3. Ocena stanja

Območje OPPN 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 in vzhodno od lokalne ceste R3 660 – Črnomelj – PC 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 m<sup>2</sup>. 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 načrtovanje v OPPN (površina cca 900 m<sup>2</sup>).

Območje OPPN z dodanim delom (označeno rdeče)



V območje OPPN sta vključeni dve enoti urejanja prostora, in sicer ČR\_10/7\_OPPN in ČR\_10/8\_OPPN. Občina je predlagala skupno pripravo obeh OPPN, saj sta tako prostorsko kot tudi vsebinsko povezani enoti. Morebitno ločeno načrtovanje bi lahko poslabšalo razmere v območju, predvsem glede GJI. Prometno povezovanje obeh sosesk je temelj OPPN ja.

V območju OPPN sta zgrajena dva tradicionalna stanovanjska objekta tik ob regionalni cesti ter nekaj gospodarskih objektov, čebelnjak ter staja za konje v osrednjem delu območja. Sicer pa območje OPPN obsega predvsem travniške površine, ki služijo v zadnjem času za pašo konjev. Območje je v temeljnih topografskih kartah poimenovano »Kozji plac«.

Zemljišče, ki je predmet obravnave je delno v lasti Občine Črnomelj (poti), večinoma pa gre za zemljišča v privatni lasti, katerih lastniki so zainteresirani za gradnjo v območju oz. za prodajo parcel.

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 regionalne ceste in ceste Majer.

Lokacija območja OPPN ne sega na nobeno varovano območje, v neposredni bližini so prisotne enote kulturne dediščine. 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), kar je potrebno vzeti v obzir, saj bo nova sosebska ob izgradnji 3. razvojne osi še bistveno bolj dostopna kot je trenutno.

#### 4. Izhodišča in sodelovanje javnosti

---

Izhodišča za pripravo akta so pripravljena v novembru 2021.

Javnost je bila s pozivom Občine št. 350-6/2021, z dne 24. 11. 2021, pozvana k sodelovanju pri pripravi izhodišč za pripravo OPPN. Predlog izhodišč je bil javno razgrnjen med 24. 11. in 9. 12. 2021, dne 1. 12. 2021, ob 15:00 je bila izvedena tudi javna predstavitev na sedežu občine. Prispeli sta dve pripombi/pobudi javnosti, ki sta povzeti v analizi izhodišč, ki je priloga tej obrazložitvi.

Nosilci urejanja so poslali izhodišča za pripravo OPPN.

##### **Obrazložitev upoštevanja pripomb:**

*Lastnik v območju1: Pripomba se ne dotika OPPN; pač pa SD OPN 3. V OPPN sta predlagani parceli vključeni, saj zaključujeta območje.*

*Lastnik v območju2: Pripomba je upoštevana v osnutku OPPN.*

#### 5. Elaborat ekonomike

---

V skladu z 62. členom ZUreP-2 se kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPPN izdelata elaborat ekonomike, ki je priloga OPPN.

#### 6. Osnutek akta in pridobitev prvih mnenj

---

Na podlagi prejetih izhodišč in ob dodatnih prostorskih preverbah načrtovanega, je bil v maju 2022 pripravljen osnutek akta in bil posredovan nosilcem urejanja prostora, od teh se ni odzvala Krajevna skupnost Črnomelj. Zavodu za varstvo kulturne dediščine dediščino vloga ni bila poslana, saj na območju OPPN ni zavarovanih enot dediščine, so pa svoje mnenje glede upoštevanja izhodišč podali v mnenju glede možnosti vpliva na okolje.

Nosilci prostora:

1. Ministrstvo za infrastrukturo, direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo;
2. Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja;
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje;
4. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami;
5. Telekom Slovenije, dostopovna omrežja;
6. Elektro Ljubljana;
7. Komunala Črnomelj;
8. Krajevna skupnost Črnomelj
9. Občina Črnomelj.

**7. dopolnjen osnutek in javna razgrnitev**

---

Na osnovi prejetih smernic je bil izdelan dopolnjen osnutek, ki bo posredovan v tridesetdnevno javno razgrnitev. Akt bo javno razgrnjen dne 6. 7. 2022. in 6. 8. 2022, javna obravnava bo organizirana 13. 7. 2022 ob 15. 30. Akt bo razgrnjen tudi na spletni stani občine Črnomelj.