

## POVZETEK HIERARHIČNO VIŠJEGA AKTA

- 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),

### 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:

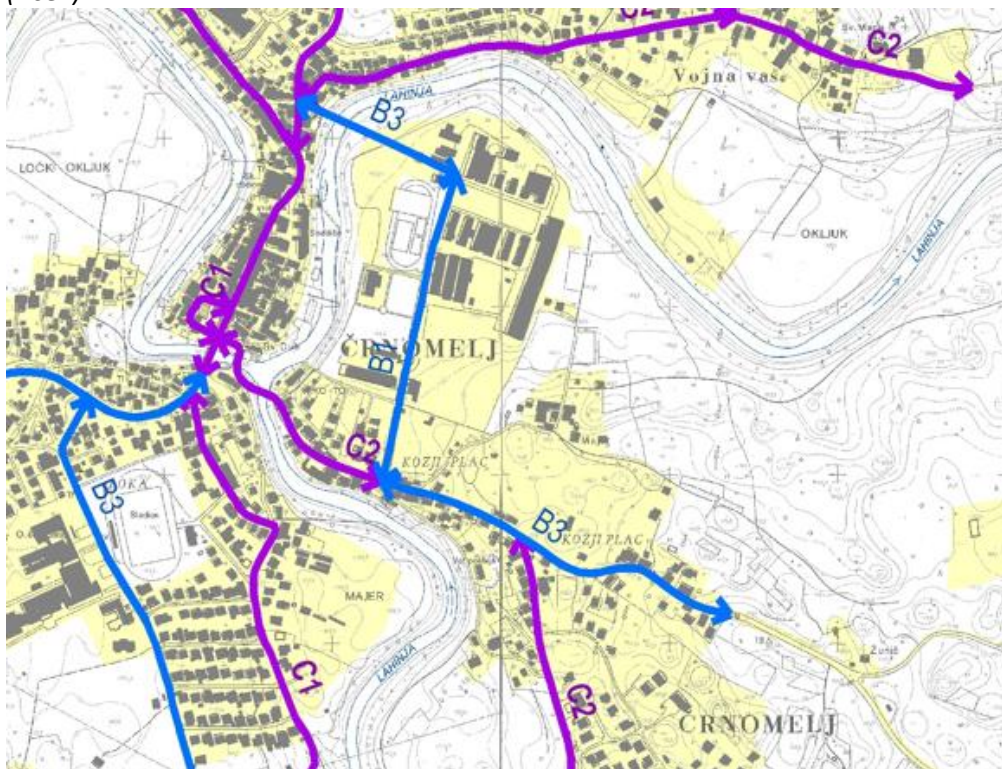
- Občinsko središče in središče regionalnega pomena: Črnomelj;

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

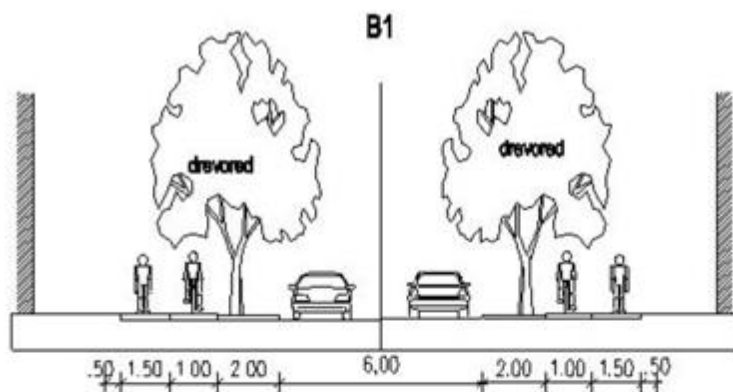
»Za prestrukturiranje sta prednostno namenjeni območji ob železnici na severu za stanovanjske namene in na območju Majer za oskrbne, poslovno – storitvene in družbene dejavnosti ter stanovanjsko gradnjo..«

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).

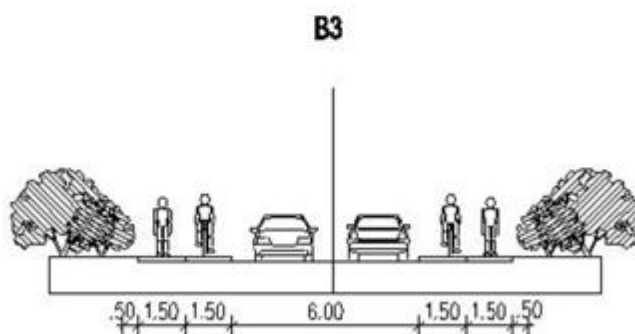
Slika 2: Občinski prostorski načrt, Strateški del, Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest: pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Črnomelj (izsek)



Slika 3: Profili cest



vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
drevored	2 x 2,00 m	4,00 m
plodnik	2 x 1,50 m	3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,00 m	2,00 m
bankina/berma	2 x 0,50 m	1,00 m
TPP B1		16,00 m



vozni pas	2 x 3,00 m	6,00 m
plodnik	2 x 1,50 m	3,00 m
kolesarska steza	2 x 1,50 m	3,00 m
bankina/berma	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):

<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		
<b>4 DIP na gradbeni parceli:</b>	FZ: od 0,15 do največ 0,50	FI: od 0,30 do največ 0,70
<p><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:</p> <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> <p>V stanovanjskih stavbah se dopusti še urejanje turističnih nastanitvenih prostorov. Dopustne so obstoječe gostinske dejavnosti, novih se ne dovoli.</p>		
<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.		
<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.		
<p><b>8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:</b></p> <p><b>Lokacija:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul> <p><b>Gabariti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– tlorsni 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,</li> <li>– dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov osnovnega podolgovatega tlorsa (L ipd. oblike), pri čemer višina dodanega dela ne sme presegati slemena osnovnega objekta in njegova površina ne sme presegati 50 % tlorsne površine osnovnega objekta; stolpiči, zaobljeni ali večkotni izzidki niso dopustni.</li> <li>– višinski gabarit: največ P+1 kolenčni zid objekta z dvokapno streho je visok največ 1,00 m.</li> </ul> <p><b>Streha:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dopustne so simetrične dvokapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;</li> <li>– 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.;</li> </ul>		

- 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.