

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV
Z JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV
OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE ČRNOMELJ
IN OKOLJSKEGA POROČILA
(javno razgrnjeno od 10. 03. do 10. 04. 2017)

1. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1922/2, 1922/1, 1930/2, k.o. 1563 Vinica

V dopolnjenem osnutku njegova pobuda ni sprejemljiva, prosi za ponovno obravnavo in spremembo v stavbna zemljišča. Na tem območju je lastnik večjega kompleksa zemljišč, ki jih obdeluje (kosi). V ta namen bi želel na zgoraj navedenih parcelah zgraditi počitniško hišo za hči, ker živijo v Kočevju.

Priloga: prikaz zemljišč v njegovi lasti.

Dopolnitev pobude: na obravnavanih parcelah bi zgradil počitniške objekte v namen turizma. To imam v načrtih s starejšo hčero, ki jo turizem v Beli krajini veseli. V kolikor sprememba ni sprejemljiva v celoti, predlagam spremembo vsaj parcele 1922/2.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Pobuda je bila v postopku priprave SD OPN Črnomelj podana že v prejšnjih fazah, v strokovnih podlagah ter v osnutku SD OPN je bila tudi upoštevana, vendar je bila na podlagi prvega mnenja Zavoda za varstvo narave z dne 18. 4. 2016 umaknjena iz dopolnjenega osnutka SD OPN. Pobuda namreč posega izven III. varstvenega območja v II. varstveno območje KP Kolpa in ni usklajena s 6. točko 8. člena Uredbe o Krajinskem parku Kolpa (Uradni list RS, št. 85/06 in 46/14-ZON-C).

2. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1510/2, k.o. 1539 Mavrlen

Prosi, da se namenska raba na predmetni parceli spremeni iz predvidene Az v Av. Objekt ima vso infrastrukturo, potrebno za namen stanovanjske gradnje že izgrajeno, objekt se dejansko uporablja kot stanovanjski (v njem prebiva celo leto) in tudi v njegovi bližini so predvidena območja z rabo Av (npr. na parc.št. 1345 in 1421/1 k.o. Mavrlen).

Vlogo za spremembo namenske rabe je leta 2014 vložil v njegovem imenu projektant Ambiens d.o.o. Lastnik nepremičnine je od leta 2011. Ker je nepremičnino kupoval preko nepremičninske agencije, je verjel, da je vsa dokumentacija urejena. Predložena mu je bila dokumentacija z gradbenim dovoljenjem, vendar je kasneje ugotovil, da se nanaša na zidanico in ne na stanovanjski objekt, on pa je objekt plačal po ceni za stanovanjsko hišo. Da dokumentacija ni skladna z dejanskim stanjem je izvedel, ko je želel lastništvo objekta vpisati v ZK. Želel bi si urediti stalno bivališče na tem naslovu, vendar si želi pred tem urediti dokumentacijo, da bo skladna z dejanskim stanjem. Objekt ima vso potrebno komunalno infrastrukturo, potrebno za stanovanjsko hišo: -dostop - dovoz je urejen po javni poti št. 556231 po parc. št. 4820/1 ko 1539-Mavrlen; -elektrika - zunanja fasadna omarica- priključek 3x25A, ki je običajen za stanovanjske hiše in je tudi osnova za tarifo na položnici za stanovanjski objekt (običajno imajo zidanice priključek 1x16A); -vodovod - je v fazi izgradnje -sedaj imam sicer vodo napeljana iz lastne kapnice, podpisal sem tudi služnost za izgradnjo javnega vodovoda preko njegove parcele;

-na parceli je vkopana cisterna za plin za namen ogrevanja objekta, za kar je bilo na podlagi oglada na terenu s strani UE in IRS ter predloženega projekta za priglasitev del APEGAS Podjetja za plinifikacijo d.o.o. ter soglasja Občine Črnomelj št. 35102-240/98 z dne 9.12.1999 izdano soglasje - Odločba o dovolitvi priglašanih del (UE Črnomelj, št.35102-151/98, datum: 9.2.2000) -fekalno kanalizacijo iz objekta imam speljano v lastno troprekatno greznico, katero prazni JP Komunala Črnomelj

- v postopku je tudi izgradnja optičnega omrežja, za kar je ravno tako podpisal služnost upravljavcu. Na parceli poleg hiše stoji tudi manjši gospodarski objekt, v katerem hrani vinogradniško opremo, zato prosi, da se območje Av razširi tudi na del z gospodarskim objektom.

Priloga: fotografije stanovanjskega in gospodarskega objekta.

Glej stališče pri pripombi 10.

3. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1501/2, k.o. 1540 Dobljče

Prosi za spremembo namembnosti zidanice v stanovanjsko hišo oz. spremembo podrobne namenske rabe iz Az v Av. V omenjenem objektu stanuje že 13 let. Ob iskanju rešitve za bivanje takrat ni imel možnosti niti finančnih sredstev za nakup stanovanja ali gradnjo stanovanjske hiše. Omenjeni objekt je prenovil in ga želi dograditi, da bo zagotovil bivalne pogoje za 4 člansko družino. Na omenjeni parceli je tudi vinograd, ki ga kot naslednik obdeluje, pod vinogradom na parc. št. 1499/3, k.o. Dobljče pa je sadovnjak z vrtom. Obdeluje tudi sosednji parceli (vinograd na parc. št. 1398, k.o. Mavrlen in travnik na parc. št. 1500/2m k.o. Dobljče). Ob tem bi za omenjeno obdelovanje kmetijskih zemljišč potreboval večji prostor za hrambo potrebne kmetijske mehanizacije. Omenja tudi, da je v neposredni bližini že stanovanjska hiša (parc. št. 1500/2), ki ima kategorijo Av ter je naseljena. Ravno tako se nedaleč stran nahajata stanovanjski hiši parc. št. 1394/2, k.o. Mavrlen ter 1296/2, k.o. Dobljče, v katerih stanujejo stanovalci Dobljčke gore. Gre za manjši zaselek v okviru naselja. Dodaja, da so bili vseskozi aktivni pri javnih delih, ki so se izvajala v bližnji okolici (betoniranje, asfaltiranje, čiščenje javne poti ipd.) tako finančno kot tudi s fizičnimi deli. Prilaga mnenje KGZ Novo mesto, izpostava Črnomelj in dodatno zagovarja spremembo namenske rabe v smislu razvoja kmetijske dejavnosti. Meni, da njihovo bivanje v obravnavanem območju pomeni ohranitev in razvoj kmetijske dejavnosti v tem tradicionalnem vinogradniškem območju.

Priloga: mnenje KGZ Novo mesto, izpostava Črnomelj.

Glej stališče pri pripombi 10.

4. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1974/4, k.o. 1539 Mavrlen

Prosi, da se namenska raba na predmetni parceli spremeni iz predvidene Az v Av ali BT ali da se s posebnim PIP za EUP na tej parceli dovoli pri legalizaciji obstoječe neskladne gradnje-zidanice in nelegalno grajenega nadstreška odstopanje od 108. člena tega odloka (podrobnejši PIP za razpršeno poselitev). Gre za objekt, ki ga uporabljajo kot stanovanjsko hišo. Tudi v soseščini so objekti, v katerih ljudje bivajo in ki nimajo dimenzij in tradicionalnega videza zidanic.

Priloga: obrazložitev, fotografija objekta – nekdanji in sedanji izgled, izsek iz PISO.

Glej stališče pri pripombi 10.

5. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1540/2, k.o. 1534 Petrova vas

Prosita za spremembo namembnosti zemljišča iz Az v Av. Štiričlanska družina v objektu – zidanci živi že 8 let. Za bivanje v objektu so se odločili, ker so s tem reševali stanovanjski problem. Prosijo za ponovno preučitev, ker bi si želeli zgraditi nadstrešek za avto, drvarnico ali lopo za orodje.

Glej stališče pri pripombi 10.

6. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: Mnenje, pripombe in predlogi k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev OPN občine Črnomelj in - dopolnitev vloge za spremembo namembnosti zemljišča št.: 3500-71/2012

Lastniki nepremičnin na Mali Plešivici v k. o. Adlešiči so konec septembra 2012 v roku podali ločene vloge za spremembo namembnosti zemljišč iz kmetijskega v stavbno za stanovanjsko gradnjo. Na vloge do danes niso prejeli odgovora. Taksa v znesku 40,78 EUR po vlogi je bila plačana.

Ob javni razgrnitvi dopolnitev OPN občine Črnomelj ugotavljajo, da njihove vloge za spremembo namembnosti zemljišč, na katerih stojijo zidanice in bivalni vikendi niso bile upoštevane. Na javni obravnavi sprememb OPN v Adlešičih dne 15.3.2017 je bilo pojasnjeno, da se širitev razpršene gradnje omejuje predvsem zaradi nadaljnjih stroškov komunalnega urejanja stavbnih zemljišč stanovanjskih območij.

V zvezi s tem vloge dopolnjujejo. V letu 2016 je na vrhu Male Plešivice zgrajen vodohran za višinski del Belokranjskega vodovoda. Glavni vod poteka od vodohrana dalje proti Malim in Velikim Selom po novi

javni poti, 10 m ob najbližji zidanici. Tri zidanice so že priključene na vodovod, mogoči pa so nadaljnji priključki.

Območje Male Plešivice tudi že ima elektriko od leta 1995. NNO so financirali lastniki zemljišč sami in ga predali v upravljanje Elektru Ljubljana dne 14.12. 1995.

Območje, za katerega predlagajo spremembo namembnosti, je dostopno z težkimi tovornimi vozili iz Adlešič. Dodatna vlaganja v javno pot samo zaradi njihovega predloga niso in ne bodo potrebna.

Za komunalne odpadne vode imajo urejene nepropustne greznice.

Dodatna zimska komunalna služba ne bo potrebna ker je obvezna že zaradi vzdrževanja dostopa do vodohrana na vrhu Male Plešivice.

Vse zidanice imajo gradbena dovoljenja. V zvezi s tem je posebnost zidanica lastnika zemljišča s parc. št. *260 k.o. Adlešiči, ki je v starih geodetskih kartah označena kot hiša. To dokazuje tradicionalnost razpršene poselitve tudi na Mali Plešivici. Hiša je bila med drugo svetovno vojno požgana, ker je bila primerna lokacija za bivanje in sestajanje pripadnikov partizanske vojske in terencev. Lastnik je svoji vlogi priložil odločbo UE Črnomelj iz februarja 2013 o tem, da je objekt zgrajen pred letom 1967. Odločba je bila vložena v spis dne 4.3.2013. G. Brajkovič je pooblaščenca Niku Šuštaricu, odvetniku v Novem mestu zagotovil, da bo poskrbel za povezavo treh zadev, podpisnikov te vloge. Danes lastnik odločbe UE ne najde zato prosijo da pri obravnavi vseh treh vlog upoštevate že predloženo odločbo UE.

Zemljišča, za katera predlagajo spremembo namembnosti, ne potrebujejo nikakršnih vlaganj v komunalno opremo niti vzdrževanje. Hkrati je dejstvo, da je razpršena poselitev na Mali Plešivici že obstajala. Predlagajo, da se njihove predloge še enkrat pretehta in upošteva.

Priloga: zapisnik o predaji in prevzemu NN omrežja z dne 14.12.1995, 2 x UPN o plačilu vode, 2 x UPN o plačilu elektrike.

Stališče: Iz odločbe UE Črnomelj, februar 2013, izhaja, da je omenjeni objekt, ki je zgrajen pred letom 1967, zidanica in ne stanovanjska hiša. Tudi iz tega razloga ni bilo mogoča širitev stanovanjske pozidave. Glej tudi **stališče pri pripombi 10**.

7. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2003/3, k.o. 1536 Talčji vrh

Želi, da se območje Az spremeni v območje za poselitev As. Na parceli št. 1990/3 že imajo njivo, nameravajo se preseliti na naslov Naklo 3a, dokupiti zemljišča za obdelavo, potrebovali bi gospodarski objekt na kmetiji in pomožne objekte (drvarnica, kurnik,...)

Priloga: gradbeno dovoljenje.

Glej **stališče pri pripombi 10**.

8. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3053/13, 3053/14, k.o. 1549 Tanča Gora

Prosi za ponovno preučitev vloge za spremembo namembnosti zemljišča, vloženo dne 19.10.2012 – sprememba iz Az v As ali Av. Na parceli stoji zidanica, ki jo je dobil v last od staršev, vendar ni imela urejene gradbene dokumentacije. Pri reševanju stanovanjskega problema so z družino objekt renovirali v stanovanjski, v njem živijo cca 15 let. Sedaj bi radi uredili dokumentacijo (legalizacija), ker bodo tukaj še naprej živeli. Parcela je komunalno urejena, objekt ima hišno številko.

Glej **stališče pri pripombi 10**.

9. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 935, k.o. 1540 Dobliče

Lastnica objekta, v katerem živi z mladoletnim sinom, je postala leta 2016. Objekt jim je bil prodan kot stanovanjska hiša, kar je navedeno v prodajni pogodbi. Pozneje se je pri najemu kredita izkazalo, da je objekt zidanica. V »hiši« ima prijavljeno stalno bivališče, z drugimi nepremičninami ne razpolaga. Objekt je bil grajen po gradbenem dovoljenju št. 351-253/83 z dne 7.3.1990, ki pa se glasi na zidanico. Objekt je priključen na elektriko (zunanja fasadna omarica, 1x20A), vodovod je v izgradnji (sedaj se z vodo oskrbujemo iz zbiralnika deževnice), dostop in dovoz je obstoječ – asfaltiran. Objekt ima tudi priklop na optično omrežje in greznico. Želela pa bi postaviti še drvarnico in lopo za orodje. Parcela na

kateri je objekt meji na parcelo, na kateri se že nahaja stanovanjski objekt oziroma območje razpršene gradnje, zato prosi, da se tudi na njeni parceli dovoli stanovanjska gradnja, vsaj v velikosti označenega območja.

Priloga: prikaz predlagane spremembe.

Glej stališče pri pripombi 10.

10. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 492, 507, k.o. 1563 Vinica

V času priprave SD OPN Črnomelj je že podala vlogo za spremembo namembnosti objekta. Zaposila je, da se zidanica, za katero ima gradbeno dovoljenje spremeni v bivalni objekt in da se namenska raba zemljišča spremeni v območje za pozidavo.

Ob pregledu razgrnjenega kartografskega dela SD OPN je ugotovila, da vloga ni bila upoštevana in da je obravnavano območje, v sklopu katerega se nahaja njena parcela, opredeljeno kot EUP VIN 46, za del parcele št. 492, k.o. Vinica pa določena podrobnejša namenska raba Az. Glede na to, da njena parcela št. 492 meji na območje s podrobnejšo namensko rabo Sks, kar pomeni, da je v njem možna gradnja stanovanjskih objektov, predlaga, da se navedena parcela priključi k temu območju in se ji omogoči sprememba namembnosti objekta iz zidanice v objekt za bivanje. V kolikor to ni možno predlaga, da se podrobnejša namenska raba iz predvidene Az spremeni v Av, kar bi ji tudi ustrezalo, saj je v območju Av dopustna gradnja bivalnih objektov. Dimenzije objekta ne namerava spreminjati, želi pa, da bo ob njem oziroma na pripadajoči gradbeni parceli dopustna postavitev pomožnih objektov, ki k objektu za bivanje pripadajo. Glede na to, da v bližini njenega objekta stoji kar nekaj objektov, v katerih lastniki bivajo in da njena parcela meji na območje pozidave naselja Golek pri Vinici, smatra, da je njen predlog utemeljen.

Stališče do pripomb 2-10: **Pripomba se ne upošteva.** Vinogradniška območja so prepoznana kot območja avtohtone poselitve, katerih poselitveni vzorec je odraz naravnih in zgodovinskih razmer ter specifičnih pogojev za pridelavo grozdja.

Opredeljevanje stanovanjske namembnosti na vinogradniških območjih ni dopustno, saj ni skladno z določili Strategije prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS, UL RS, št. 76/04), ki v poglavju 2 Značilnosti slovenskega prostora navaja: »Razpršena poselitev prinaša tudi večje družbene stroške, ki nastajajo zaradi strožjih zahtev na področju varstva okolja, povečane uporabe prevoznih sredstev zaradi dnevne migracije in zaradi zahtev po kvaliteti bivanja.« in v poglavju 2.3 Negativni učinki današnjega stanja med drugim tudi: »Razpršena poselitev, veliko število naselij in topografske danosti močno vplivajo na obseg in strukturo komunalne infrastrukture – komunalne infrastrukture ni ali pa je razdrobljena, neučinkovita in ponekod zastarela.« V poglavju Racionalna raba zemljišč in objektov v naseljih SPRS določa: »Zaradi razpršene poseljenosti slovenskega prostora se nadaljnjo gradnjo usmerja v zgoščevanje že poseljenih območij in ne v odpiranje vedno novih površin za gradnjo«. V poglavju Gradnja zunaj poselitvenih območij SPRS določa: »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).«

Opredeljevanje stanovanjske namembnosti na vinogradniških območjih tudi ni skladno z določili 4. odstavka 99. člena Prostorskega reda Slovenije (UL RS, št. 122/04), ki določa, da je na območjih, kjer je razpršena poselitev spoznana kot avtohtoni poselitveni vzorec, »...možna gradnja novih objektov z enako ali združljivo namembnostjo. Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati vzorec obstoječe razporeditve objektov, velikost objektov ter s tem ohraniti kulturno krajino.« Omogočanje nove razpršene gradnje prav tako ni dopustno, saj bi bilo v nasprotju s 6. odstavkom 99. člena, ki določa, da nova razpršena gradnja ni dopustna.

Na vinogradniških območjih so zato skladno z veljavnim OPN z izjemo obstoječih legalnih stanovanjskih objektov ter območij, kjer je predvidena sanacija razpršene gradnje z vključitvijo v naselje, dopustne samo zidanice (ter sorodni objekti, kot so hrami, hisi, vinotoči), ki so namenjene spravilu orodja in pridelkov in občasnemu bivanju ter imajo ozko določene pogoje za dimenzioniranje (majhne dimenzije) in arhitekturno oblikovanje, prav tako je dopusten zelo ozek nabor enostavnih in nezahtevnih objektov. Odstopanje od teh pogojev bi vodilo v še večje razvrednotenje vinogradniških

območij, poselitve in krajine, kar bi bilo v nasprotju s strateškimi usmeritvami države, pa tudi občine. Ob tem je pomemben tudi ekonomski vidik, saj razpršena poselitev povzroča zelo velike stroške gradnje in vzdrževanja prometne in druge infrastrukture ter uslug (cesta, vodovod, kanalizacija, pluzenje snega, poštar, šolski avtobus, odvoz odpadkov, urgentna vozila ipd.).

Kot obstoječi legalni stanovanjski objekti se štejejo objekti, za katere je bilo predloženo upravno dovoljenje za stanovanjski objekt.

11. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2961, 2962, k.o. 1536 Talčji Vrh

Želi spremembo iz gradbene v kmetijsko površino, saj parcela nima dovozne poti. Na območju želi urediti sadni vrt – pridelava kmetijskih pridelkov.

Priloga: grafična priloga z označenim predlogom (že vloga).

Stališče: **Pripomba se upošteva**, na navedenih parcelah se opredeli kmetijsko zemljišče.

12. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2130/1, 2124, 2135, 2140, 2202/3, 2202/1, k.o. 1560 Sinji Vrh

Njena vloga za spremembo namembnosti zemljišča (z dne 17.4.2014) je bila dana, za spremembo v razpršeno poselitev (Av), spremenjena pa je bila v Az (zidanice), kar ni v skladu z vlogo. Prav tako je bila vloga nepravilno izpolnjena (vlogo je izpolnila referentka). Ustna zahteva je bila dana tudi za spremembo parcelnih števil 2202/3 in 2202/1. Zahteva za celotno zemljišče je bila za Av ker se na tem območju delno že izvaja kmetijska dejavnost. Prav tako je bila z gradbenim dovoljenjem dovoljena in izvedena gradnja objekta 10,6 x 5,4 m, ki je zgrajen tako, da omogoča bivanje in ker nimajo rešenega stanovanjskega problema, je z vlogo mišljena rešitev le-tega. Dodatno razlaga, da je omenjeno območje v stanju, ki ni primerno za kmetijsko obdelavo (skale, kamni, že degradirana območja).

Priloga: prikaz zemljišč v njeni lasti.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, podana vloga je bila obravnavana v celoti, skladno s priloženim grafičnim prikazom in upravnim dovoljenjem, ki pa ni bilo izdano za stanovanjsko hišo, zato ni mogoče opredeliti namenske rabe Av.

13. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 371/14, 371/15, k. o. 1548 Golek

Navedenemu zemljišču želi spremeniti namensko rabo iz območja SKs – površine podeželskega naselja s kmetijami in stanovanjskimi hišami (S – območje stanovanj, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim) v BT – površine za turizem (ki se namenjuje gostinskemu objektom, hotelom, bungalovom, apartmajem in drugim objektom za nastanitev ter drugim objektom za potrebe turizma v povezavi z oddihom, športom in rekreacijo).

Na tej lokaciji imajo že zgrajeno obstoječo stanovanjsko hišo in gostinsko-nastanitveni objekt (apartmaji), kateremu želijo dvigniti kakovost z dodatnimi ponudbami. Da bi pri tem imeli bolj »odprte roke« in hkrati bili usklajeni s prostorskim aktom, želijo območju spremeniti namensko rabo, kot je navedeno.

Priloga: vris spremembe na prikazu iz PISO, zemljiškknjižni izpisek.

Stališče: **Pripomba se upošteva**. Na tem zemljišču se opredeli namenska raba BT.

14. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1358/83, k.o. 1541 Loka

S predlagano spremembo podrobne namenske rabe dela zemljišča parc. št. 1358/83, k. o. Loka se ne strinja, saj mu namenska raba ZV – površine za vrtičkarstvo ne omogoča gradnje večje lope in drvavnice, na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše (parc. št. 2575 in 1357/43, k. o. Loka) pa zaradi utesnjenosti ne more izvesti zelenih gradenj. Zato prosi, da se njegovo vlogo št. 3500-140/2013-1 z dne 6.12.2013 še enkrat preuči in se mu s spremembo podrobne namenske rabe omogoči izvedbo gradnje zelenih objektov.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva**, na omenjenem zemljišču se namenska raba ZV umakne in se opredeli kmetijsko zemljišče. Ni pa dopustna postavitev pomožnih objektov, ker so enostavni in nezahtevni objekti kot pomožni objekti za lastne potrebe dopustni le ob stanovanjskih hišah, na dislociranih lokacijah pa niso dopustni.

15. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1631, k.o. 1552 Adlešiči

Želi narediti drvarnico in čebelnjak po priloženi skici. Na parc. št. 1632 želi sin narediti drvarnico.

Priloga: skica zelenega zazidalnega območja.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Čebelnjaki so sicer dopustni tudi na kmetijskem zemljišču.

16. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 292/52, k.o. 1566 Žuniči

Ponovno predlagata spremembo namembnosti zemljišča oz. meril in pogojev za oblikovanje na parceli 292/52, k.o. Žuniči tako, da bi bila mogoča legalizacija obstoječe pokrite terase.

Priloga: fotografije.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, objekt se oblikuje skladno z merili in pogoji v veljavnem OPN Črnomelj oz. se določi merila in pogoje v posebnem OPPN za sanacijo.

17. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 116/94, 127/5, k.o. 1535 Črnomelj

Parcela 116/94 – sprememba iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče v velikosti 800 m² merjeno od začetka na spodnji strani (cesta proti Vojni vasi).

Parcela št. 127/5 – podaljšanje stavbnega zemljišča, da je v ravnini s parcelno številko 127/50.

Priloga: prikaz.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva**. Podana pripomba za parcelo št. 116/94 predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Podana pripomba za parcelo št. 127/5 se upošteva v obsegu, da se na podlagi odločbe o priglasičenih delih za podaljšanje lesenega gospodarskega poslopja zariše tehnični popravek.

18. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Motil jih bo hrup sušilnice in smrad iz silosov.

Glej stališče pri pripombi 24.

19. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Glede na nameravani poseg na parceli št. 4738/1 k.o. Dragatuš, da bi postavili kmetijske objekte, ki bi motili mirno in zdravo okolje (hrup, smrad, izgled), je proti temu posegu. Iz Ljubljane se namerava vrniti v Dragatuš. Ta poseg ga lahko odvrne od tega, da se vrne zato je proti temu posegu.

Glej stališče pri pripombi 24.

20. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Nasprotuje kakršnikoli gradnji na polovici parcele v bližini hiše 3a. Na stara leta, takoj po upokojitvi se misli za stalno preseliti v Dragatuš. V kolikor bo na parceli postavljen nov kmetijski objekt, bo hišo prodal in ostal v tujini.

Glej **stališče pri pripombi 24.**

21. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Ne dovoli nobene gradnje na navedenem območju. Okrnjena bosta okolje in prostor, ki je bil namenjen njivam in zelenim površinam. Investirala je v novo hišo, da v miru stanuje v Dragatušu, zdaj pa tako presenečenje.

Glej **stališče pri pripombi 24.**

22. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Navedena parcela je v komasacijskem območju najboljših kmetijskih zemljišč. Postavitev kmetijskih objektov na njej okoliški stanovalci iz Dragatuša ne dovoljujejo oziroma ji nasprotujejo. Posegi, ki so bili narejeni v tem mesecu so grdo okrnili naravo in prostor. Oddaljenost od stanovanj je dobrih 150 m. Priloga: fotografije.

Glej **stališče pri pripombi 24.**

23. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Navedena parcela je v komasacijskem območju najboljših kmetijskih zemljišč. Postavitev kmetijskih objektov na njej okoliški stanovalci iz Dragatuša ne dovoljujejo oziroma ji nasprotujejo. Posegi, ki so bili narejeni v tem mesecu so grdo okrnili naravo in prostor. Oddaljenost od stanovanj je dobrih 150 m.

Glej **stališče pri pripombi 24.**

24. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4738/1, k.o. 1550 Dragatuš

Načrtovanje izgradnje v neposredni bližini njihovega doma jih skrbi. Bojijo se, da bo prišlo do prekomernega hrupa in smradu. S tem se njihovi družini kvaliteta bivanja občutno zmanjša. Zato tej izgradnji nasprotujejo.

Stališče: **Pripombe se ne upoštevajo.** Gre za preselitev kmetije iz območja strnjene pozidave v naselju, kjer obstoječa kmetija nima ustreznih pogojev za delovanje in razvoj. Načrtovani sta postavitev stanovanjskega in gospodarskega objekta za spravilo mehanizacije ter izgradnja podzemnega skladišča kmetijskih pridelkov. Za dostop do obeh lokacij iz naselja se preuredita obstoječi poti, za vse objekte pa so v odloku predpisane omejitve gabaritov in usmeritve za oblikovanje, tako da novi objekti ne bodo moteči. Odlok se dopolni z zahtevo, da se stanovanjski objekt postavi na del stavbnega zemljišča, ki je orientiran k naselju, gospodarski del pa na nasprotni del zemljišča.

25. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 119/1, k.o. 1563 Vinica

Parcela je delno zazidljiva, želi, da se doda zazidljivost vsaj za dve stanovanjski hiši. Vsak lastnik želi imeti malo vrta in grede.

Stališče: **Pripomba je smiselno že upoštevana.** Ker je v neposredni bližini še veliko nepozidanih stavbnih zemljišč za stanovanja, sta predlagano območje in območje južno od njega, ki sta na razgledni in terensko ustrezni legi, v SD OPN Črnomelj opredeljena za stanovanjsko namembnost po zapolnitvi obstoječih nepozidanih stavbnih zemljišč – kot dolgoročna širitev naselja.

26. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2220/31, 2220/18, 2220/17, 2219/3, 2219/5, k.o. 1540 Dobliče

Pot parc. št. 2220/31 je kupil od Rudnika v zapiranju. Ostale parcele so v zazidalnem območju. Pred 6 leti mu je bilo rečeno, da je lahko tudi za 5 hiš ali celo za več stanovanjskih objektov. Prva hiša bi bila

od potoka oddaljena 30 m. Zaprošil je za 3 hiše in ne 5. Pot bi bila do parcel št. 2220/2 do gozda in potem do gospodarskega poslopja in po par.št. 2220/17 naprej.
Priloga: mnenje k spremembi namenske rabe zemljišč, skica.

Stališče: **Pripomba je delno že upoštevana.** Za to zemljišče je bila podana vloga, ki je bila obravnavana v sklopu strokovnih podlag za naselja v občini Črnomelj in je bila ocenjena delno sprejemljiva, opredeljena je širitev stavbnega zemljišča za eno hišo. Večja širitev ni utemeljena, saj so v bližini še prosta stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo.

27. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2417/3, 2417/5, k.o. 1536 Talčji vrh

Na parceli 2417/3 stoji stavba, zgrajena okoli leta 1900, ki se je v letih 1910 do 1960 uporabljala kot stanovanjska hiša. To pomeni, da objekt ni zidanica ampak stanovanjska hiša. Za objekt je izdano tudi uporabno dovoljenje. Velikost objekta je cca. 10 x 6 m, kar tudi dokazuje, da objekt ni bil zgrajen v okviru gabaritov za zidanico, ampak v velikosti tipične belokranjske hiše. Glede na to, da gre za precej dobro ohranjeno belokranjsko hišo, bi jo želel v prihodnje obnoviti v tem stilu in uporabljati v turistične namene. V kletnih prostorih bi rad uredil prostor za druženje, v pritličju pa nekaj apartmajev za nastanitev gostov. Vendar za rentabilnost naložbe ne zadostuje trenutna velikost. Rad bi povečal obstoječe gabarite in dogradil prizidek zraven obstoječe hiše, ki bi dopolnil staro belokranjsko tipologijo z mešanico stare belokranjske hiše in modernega pridiha (seveda v okviru OPN-ja). Želi spremembo namembnosti iz Az v Av oz. Sks.

Glej **stališče pri pripombi 10.**

28. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1034/3, k.o. 1544 Griblje

Parcela 1034/3 se je v komasacijskem postopku spremenila. Želi, da se parcela 5247 spremeni v zazidljivo, dostop do parcele.

Priloga: odločba o spremembi, izsek iz PISO.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Glede na novo dejstvo (zagotovljen dostop do parcele) se kot redakcijski popravek poveča stavbno zemljišče, s katerim se doseže minimalni zahtevani obseg gradbene parcele.

29. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3239/2, 3239/4, 3241/3, k.o. 1550 Dragatuš

V osnutku OPN-ja je na parceli št. 3239/2 vrisano območje Az, vendar objekt dejansko stoji na parcelah 3239/4 in 3241/3. Prosi, da se območje premakne in poveča tako, da bo zajet celoten objekt.

Priloga: situacija predlaganega vrisa območja Az.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** območje Az se premakne in prilagodi lokaciji objekta, gre za redakcijski popravek.

30. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1666/3, k.o. 1534 Petrova vas

Na območju razpršene gradnje želi sanirati nelegalno gradnjo in umestiti nadomestni objekt, ki bo izboljšal izgled kakor tudi uporabnost obstoječe lokacije, kot najbolj funkcionalna in estetska rešitev se izkazuje kombinacija ravne in poševne strehe, kar pa odlok v OPN ne predvideva.

Priloga: idejni načrt – skica.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V odloku se glede oblikovanja objektov na namenski rabi Av doda določilo, da se na podlagi strokovne prostorske preveritve dopusti tudi kombiniranje dvokapne z ravno streho.

31. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1533, 1534/3, k.o. 1541 Loka

Sprememba iz gozda v kmetijsko zemljišče (za parcelo 1534/3 je bila izdana odločba o krčitvi gozda, 1533 pa je že od nekdaj trajni travnik).

Priloga: grafika iz PISO

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Skladno s krčitvenim dovoljenjem je sprememba iz gozda v kmetijsko zemljišče za parcelo št. 1534/3 že upoštevana, na parceli št. 1533 pa se takšna sprememba izvede le na delu, kjer je GERK oz. gre za kmetijsko rabo po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč.

32. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *55, 541, k.o. 1539 Mavrlen

Parcela nima predvidenega prostora za parking. Ob izgradnji zidanice, pred cca. 44 leti, so bila vozila manjših dimenzij, prometa pa bistveno manj. Parkirali so na ozkem prostoru med zgradbo in cestiščem. Zaradi širitve cestišča ob asfaltiranju in večjih mer avtomobilov zdaj to nikakor ni več mogoče. Velik del vozila bi se nahajal na vozišču in predstavljal oviro. Zaradi gostote promet in velikih hitrosti na tem delu je to izredno nevarno. Tudi sama cesta na tem odseku onemogoča izogibanje. Na eni strani je omejena z visoko zidano betonsko škarko, na drugi pa z odbojno ograjo oz. veliko strmino. V bližini ni javnih parkirnih prostorov ali drugih površin, primernih za parkiranje vozila. Praktično vsaka zidanica vzdolž ceste na tem območju ima tako ali drugače urejen prostor na zemljišču, kjer lastnik lahko parkira eno ali več vozil. Prosi, da se z določitvijo ustrezne površine na zemljišču omogoči rešitev problema parkiranja.

Priloga: PISO posnetek z vrisanim predlogom mesta na parceli in slika stanja.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana.** V odloku o OPN je v 115. členu navedeno, da je parkiranje vozil in mehanizacije za obdelavo vinogradov in kletarjenje dopustno tudi na kmetijskih zemljiščih ob zidanicah in kletih.

33. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1033, 1031, k.o. 1559 Radenci

Prosi za povečanje stavbnega zemljišča Az, tako da bo zajemalo objekt v celoti.

Priloga: geodetski načrt, izris iz PISO.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** območje Az se prilagodi dejanski velikosti objekta, gre za redakcijski popravek.

34. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2450/4, k.o. 1541 Loka

Z menjalno pogodbo sta pridobila zemljišče par. št. 2450/4, ki ima obstoječo namensko rabo PC. Parcela s številko 2135/6, k.o. Loka katere lastnika sta, je po namenski rabi SKs. Z novo pridobljenim zemljiščem, ki sedaj pripada domačiji, bi zaokrožila namensko rabo (PC v SKs.)

Priloga: prikaz parcele, ZKI, menjalna pogodba.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** na parceli št. 2450/4 se opredeli namenska raba SKs.

35. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1628/2, 3571/5, 1581, 1580/2, 1580/1, 1577/2, 1577/1, 1576, 1627/1, k.o. 1540 Dobljče

KS Dobljče in ŠD Dobljče nameravata pri mostu v Dobljčah zgraditi športno (nogometno) oziroma večnamensko igrišče, ki bi služilo za rekreacijo krajanov Dobljč, Jelševnika, Blatnika, Jerneje vasi, Dobljčke gore in ostalih naselij. Opis: osnovno igrišče bi bilo travnato, delno košarkarsko pa z betonsko ali asfaltno podlago, odmik ustrezne ograje od drž. ceste 5 m, planiran pomožni montažni objekt.

Priloga: 2 x situacija.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Opredeli se nova EUP, na kateri se na kmetijskem zemljišču dopusti ureditev travnatiga igrišča brez kakršnihkoli objektov. Podana pripomba glede zelenih

objektov in izgradnje utrjenih površin pa predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopoljenega osnutka OPN.

36. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1112/7, 1112/11, k.o. 1555 Nova lipa

Na predmetnem zemljišču je urejeno travnato nogometno igrišče. V OPN bi bilo potrebno samo vpisati, da se dovoli začasna uporaba za namen rekreacije (kot na primer v Tribučah).

Priloga: situacija z označeno lokacijo igrišča.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Opredeli se nova EUP, ki obsega območje jase v gozdu; v tej EUP se na kmetijskem zemljišču dopusti ureditev travnatiga igrišča v obsegu obstoječega igrišča na jasi. Postavitev objektov in ureditev utrjenih površin nista dopustni.

37. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2288/1, 2305/1, 2281, *90/19, k.o. 1549 Tanča Gora

Želi, da se od območja PO (2288/2, 2284/2) omogoči gozdna pešpot do predvidenega območja BT, da se na območju BT v skladu z območjem omogoči še kakšen tradicionalni objekt ob upoštevanju tradicije in uporabe naravnih avtohtonih materialov, da se na območju BT omogočijo že obstoječi oporni zidovi, ki so tam že iz preteklosti. Zidove bi ozelenili.

Stališče: **Pripomba je delno že upoštevana.** Gradnja poti po gozdnem zemljišču je že dopustna. Gradnja novih objektov na območju BT ni dopustna zaradi negativnega mnenja Zavoda za varstvo narave z dne 18.4.2016, ki zahteva, da se zameji obstoječi stavbni fond, drugih posegov naj se ne izvaja. OPN ne prepoveduje ohranitve obstoječih opornih zidov.

38. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1180, k.o. 1539 Mavrlen

Na parceli št. 1180 želi, da se zazidljivo območje premakne tako, kot je skicirani na sliki v prilogi. Premaknjeno zazidljivo območje bi bilo zanj bolj uporabno in estetsko urejeno. Tukaj živi in ima stalno bivališče.

Priloga: posnetek s skico.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** območje As se prilagodi dejanski lokaciji in obsegu objekta, gre za redakcijski popravek.

39. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2417/6, k.o. 1536 Talčji vrh

Želi, da se v prostorskem planu poveča zazidljivost parc. št. 2417/6 vsaj do minimalne površine za gradbeno parcelo, saj namerava tu graditi. Parc. št. 2416 je sicer formalno njegova last, dejansko pa v lasti in uživanju drugega lastnika, ki jo je priposestvoval in je v postopku prepisa (na tega lastnika).

Priloga: fotografija terena, prikaz predloga.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** gre za redakcijski popravek, s katerim se doseže minimalni zahtevani obseg gradbene parcele.

40. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 21/1, 7/1, 1873/14, k.o. 1555 Nova lipa

V spremembi OPN-ja mu je bilo na zemljišču s parc. št. 21/1 vrisano območje kmetije (SKk). Tu bi bilo potrebno popraviti samo območje na SV strani zemljišča, ker so med tem uredili mejo s sosedom in se linije ne ujemajo. Obenem želi območje kmetije razširiti še na zemljišče s parc št. 7/1 in 1873/14 na JV strani (vmes je javna pot). Zemljišče s parc. št. 1873/14 trenutno odkupuje od Občine Črnomelj in bi naj bil postopek vsak čas končan ter zemljišče prepisano.

Priloga: situacija predlagane razširitve območja SKk.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Območje SKk se poveča na željen obseg.

41. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1857, 1858, 1860, *52/2, k.o. 1556 Stara lipa

V spremembi OPN-ja mu je bilo na zemljišču s parc. št. 1857, 1858, 1860, *52/2, k.o. 1556 Stara Lipa v Gornjem Suhorju pri Vinici vrisano območje kmetije (SKk). Želel bi, da se območje spremeni v IK (kot npr. pri sosedu na parc. št. 1868), ker se ukvarja z živinorejstvom in bi zaradi tehnologije potreboval večji objekt (predvsem širina je pri hlevih s sredinskim krmilnim potrebna – min. širina bi morala biti 15 m).

Priloga: situacija predlagane spremembe območja SKk v IK.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Namenska raba SKk v SD OPN že dopušča gradnjo večjih kmetijskih objektov, kot to določa veljavni OPN. Glede na to, da lokacija ni vidno izpostavljena in je na robu vasi, se v enoto urejanja prostora doda določilo, s katerim se dopusti gradnja večjih objektov za potrebe kmetije.

42. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1867/3, 1870, k.o. 1556 Stara lipa

Želi spremembo stavbnega zemljišča v zelene površine in kmetijsko zemljišče po priloženi skici.

Priloga: prikaz izvzema stavbnih zemljišč.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, severni del zemljišča se opredeli kot ZD in južni del kot druga kmetijska zemljišča.

43. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *32/22, k.o. 1560 Sinji vrh

Prosi, da se del parcele označene z Ao preimenuje v Ag, podobno kot se je označilo druge parcele v bližini. Sicer je navedena parcela kot tudi druge v okolici sestavni del kmetije, katero vodi njegova žena.

Priloga: fotografija kmetijskega objekta.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, opredeli se namenska raba Ag namesto Ao.

44. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 416/2, k.o. 1560 Sinji vrh

Prosi, da se del parcele, kjer stoji kmetijski objekt označi z oznako Ag. Objekt je vrisan in vpisan v kataster stavb.

Priloga: sklep vpisa stavbe v kataster, fotografija, predlog rešitve.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski oz. tehnični popravek skladno z izdanim upravnim dovoljenjem.

45. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 77/6, k.o. 1536 Talčji vrh

Predmetno zemljišče meri 1532 m² površine. Od tega je 33% delež opredeljen pod površine podeželskega naselja, kar nanese samo 505 m² zazidalne površine. Preostalo je opredeljeno pod zemljišča najboljših kmetijskih zemljišč. Kljub faktorjema zazidanosti in izrabe, ki bi po izračunu pozidavo še dopuščala, razširitev obstoječih oziroma postavitev novih gospodarskih objektov ni možna. Nakup sosednjega zemljišča zaradi njihovih potreb ni možen. Zaradi obdelovanja zemljišča opredeljenega kot najboljša kmetijsko zemljišče, potrebuje prostor oz. objekt, kamor bo lahko spravil kmetijsko mehanizacijo in pridelke, kar pa mu trenutni prostorski odlok in njegova predvidena sprememba onemogočata.

Priloga: skica – predlog razširitve območja SKs.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Gradnja na tem območju bi posegla na vizualno izpostavljen in zdaj urejen (poravnan) rob naselja. Poleg tega so v bližini še proste površine za pozidavo.

46. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3806, 3820, k.o. 1534 Petrova vas
Želi spremembo stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva**, opredeli se namenska raba ZD.

47. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *111/1, *111/2, *108/1, 2512/1, 2512/2, 2511, 2568/5, 2569/6, k.o. 1550 Dragatuš

V spremembi OPN-ja mu je bilo na zemljišču s parc. št. *111/1, *111/2, 2512/2, 2511, 2568/5 (delno) in 2569/6 (delno) vrisana namenska raba za območje kmetije (SKk). Želel bi, da se območje spremeni v IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo), ker potrebuje večji objekt (dim. cca 20 x 30 m), saj se ukvarja s poljedelstvom in gozdarstvom. Zaradi skladiščenja sekancev in lesa potrebuje večji prostor, v katerem je možna večja manipulacija s stroji znotraj objekta (objekt bi bil brez notranjih stebrov ali sten). V času priprave spremembe OPN-ja je kupil še zemljišča s parc. št. *108/1 in 2512/1, tako da bi lahko zdaj postavil nov objekt večjih dimenzij, obstoječ gospodarski objekt dolžine cca 48 m pa porušil. Priloga: situacija predlagane spremembe območja v IK.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Namenska raba SKk v SD OPN že dopušča gradnjo večjih kmetijskih objektov, kot to določa veljavni OPN.

48. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 40/1, 40/2, 40/3, 37, 42, k.o. 1556 Stara Lipa

V spremembi OPN-ja mu je bilo na zemljišču s parc. št. 40/1, 40/2, 40/3, 37 (delno) in 42 (delno), k.o. Stara Lipa vrisano območje kmetije (SKk). Želel bi, da se območje spremeni v IK, ker se ukvarja z živinorejstvom in bi zaradi tehnologije potreboval večji objekt (na primer obstoječi hlev je dim. 20 x 27 m in mu je funkcionalno primeren). Sčasoma bi rad postavil še en hlev in silose.

Priloga: Situacija predlagane spremembe območja Skk v IK.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva**. Namenska raba SKk v SD OPN že dopušča gradnjo večjih kmetijskih objektov, kot to določa veljavni OPN. Glede na to, da lokacija ni vidno izpostavljena in je na robu vasi, se v enoto urejanja prostora doda določilo, s katerim se dopusti gradnja večjih objektov za potrebe kmetije.

49. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *101, 1565, 1568, k.o. 1555 Nova Lipa

Na predmetnem zemljišču so zidovi zidanice, katere leseni del se je pred leti porušil in je bil odstranjen, objekt trenutno ni v uporabi, ker so ostali samo zidovi, vendar bi rad sčasoma objekt postavil nazaj na njegovo mesto. To je eden redkih objektov na tem območju, ki je tu stal pred 100 in več leti, ostalo so leseni objekti (hiši), ki so bili bodisi zgrajeni ali prestavljeni iz vasi v povojnih časih (50-ta do 70-ta leta prejšnjega stoletja). Glede na to, da je območje v osnutku sprememb OPN-ja predvideno kot vinogradniško, prosi, da se tudi temu objektu vriše območje Az.

Priloga: situacija predlaganega vrisa območja Az.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, pod pogojem, da se pridobi ustrezno potrdilo Upravne enote.

50. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2226/1, 2224/2, k.o. 1549 Tanča Gora

Prosi za povečavo stavbnega zemljišča in spremembo iz Az v BT, saj bi potem zemljišče zaokrožili na funkcionalno in estetsko celoto. Lastnica ima obstoječ objekt za turizem, želi legalizirati ureditev podstrešja in ureditev dvorišča (parkirišče) za normalno funkcioniranje objekta.

Priloga: gradbeno dovoljenje za objekt za turizem, predlog stavbnega zemljišča BT.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Skladno z upravnim dovoljenjem se opredeli stavbno zemljišče z namensko rabo BT (namesto Az) ter se njegov obseg prilagodi kot tehnični popravek. Širitev stavbnega zemljišča na zeleni obseg ni dopustna, ker gre za novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe v celoti bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

51. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 131/11, k.o. 1535 Črnomelj

Želi spremembo namembnosti zemljišča v druge zelene površine.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Opredeli se stavbno zemljišče z namensko rabo ZD.

52. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1657/1, k.o. 1536 Talčji vrh

Na parc. št. 1657/1, k.o. Talčji vrh je zarisanega cca 300 m² območja za stanovanja (SKs). Zato prosi za povečanje površine na najmanjšo določeno velikost gradbene parcele za gradnjo novih objektov.

Priloga: prikaz popravljenе namenske rabe.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** gre za redakcijski popravek, s katerim se doseže minimalni zahtevani obseg gradbene parcele.

53. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 295/9, k.o. 1545 Bedenj

Njena vloga je bila upoštevana delno (redukcija stavbnega zemljišča na parceli 295/9 m nesprejemljivo pa za gradnjo kmetijskega objekta na zahodni strani parcele). Želi, da se redukcija upošteva kot kompenzacija za novo stavbno zemljišče na zahodnem delu parcele (za kmetijski objekt za potrebe shranjevanja orodja in mehanizacija, ukvarjam se z zdravilnimi zelišči).

Priloga: grafični prikaz ugodnega in neugodnega terena za postavitve objekta.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Na obravnavanem območju se poveča enota urejanja prostora na območju vasi, v kateri se na kmetijskem zemljišču zahodno od vasi dopusti postavitve enostavnega pomožnega kmetijskega objekta, pri čemer niso dopustni gradbeni posegi v tla.

54. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2095/1, k.o. 1540 Dobljče

Obstoječa stanovanjska hiša stoji delno na območju K1, ker stanje na terenu ni usklajeno s katastrom (podrobnejša razlaga je v prilogi). Prosi, da se območje SSs razširi kot je razvidno iz priloge.

Priloga: situacija predlagane razširitve območja SSs.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva,** gre za redakcijski popravek.

55. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1500/3, 1499/1, 1496, 1501/1, 247, k.o. 1540 Dobljče

Prosi za spremembo OPN iz Az v Av. Sklicuje se na sosednjo parcelo, ki ima kategorijo Av in je od njega oddaljena cca 100 m in meji na njegovo parcelo. Prosi tudi za vris lokacije objekta po geodetskem prikazu (prikaz priloga).

Priloga: prikaz po spremembi, skica.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Območje stavbnega zemljišča Az se premakne na dejansko lokacijo objekta, gre za redakcijski popravek; sprememba v Av pa ni sprejemljiva - glej stališče k pripombi 10.

56. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 880, k.o. 1540 Dobljče

Lastnik parcel št. 880, 884 in 877, k.o. Dobljčka Gora je kupil parcele z namenom, da bi na eni izmed njih postavil objekt za bivanje in hrambo pridelkov kot so vino, sadje in ostale poljščine. Vse parcele bi

bile v tem primeri očiščene in vzdrževane. Vlogo je oddal za spremembo namembnosti na delu parcele 880 v zazidljivo parcelo. Na enoti so mu sugerirali, da je parcela 880 najbolj primerna za gradnjo, predvsem zaradi bližine ceste, ki poteka ob meji. To je razvidno iz priložene fotografije. Ker je šibak v zemljiškem žargonu je oddal vlogo za gradnjo stanovanjskega objekta. To mu je bilo svetovano tudi na upravni enoti. Njegov osnovni namen je bil, da se del parcele spremeni v zazidljivo in bi se določitev vrste objekta določila naknadno, ko bi se dogovarjal za gradbeno dovoljenje, s pomočjo strokovnih služb. Vloga je bila zavrnjena. Zavrnilni odgovor ga je presenetil. V pojasnilu je napisano, da je na drugi strani ceste zapuščen tradicionalni objekt, domačija. Ta je v tako slabem stanju, da je potrebna rušitev in ponovna izgradnja. Objekt je nedavno dobil tudi novega lastnika, ki ima namen zgraditi nov stanovanjski objekt. Iz tega razloga bi lahko ugodili njegovi vlogi. Če to ni nikakor mogoče, bi želel, da se del parcele 880 spremeni v zazidljivo, primerno za gradnjo zidanice. Na ostalih parcelah ima namen zasaditi sadovnjak in vinograd, tako kot se za parcelo v Doblčki gori spodobi. V Semiču so lastniki parcel na katerih je zasajen večji vinograd (700 cepljenih trt) in sadovnjak. Pesti jih prostorska stiska, zato bi bila zidanica v Doblčki gori najbolj primerna. Prostora za hrambo izdelkov nimajo, ker jim ogromno prostora zasedajo stroji, orodja (kosilnice, motorne škropilnice), vinske posode. Prosi, da se njegovi vlogi ugoditi. S tem bi kraj in občina pridobili nekaj pozitivnega. Parcele bi bile urejene in vzdrževane. Veseli bi morali biti delovnih ljudi, ki imajo voljo čistiti in urejati zapuščene parcele, saditi vinograde, oživljati belokranjsko tradicijo in graditi temu primerne objekte.

Priloga: slika.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

57. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1852, 1831/6, k.o. 1565 Marindol

Kot je že opisal v prvotni vlogi za spremembo namembnosti dela zemljišča iz dne 26. 10. 2012 in dopolnitvi vloge z dne 14. 11. 2012 v kateri je zaprosil za spremembo namembnosti dela zemljišča 1852, k.o. Marindol iz Ap v Sks ali ustrezno drugo površino v kateri je možno stalno bivanje ter spremembo dela zemljišča 1851/3, k.o. Marindol v zazidljivo zemljišče. Njegovi vlogi je sicer delno ugodeno in sicer se je zazidljivost povečala tudi na del zemljišča parc. št. 1851/3, k.o. Marindol, še vedno pa je celotna površina namenjena samo za počitniške hišice Ap. Ker pa s soprogo živita v tej hiši že od leta 1991 in nimata nobene druge nepremičnine, kjer bi lahko živela, prosi občinski organ za spremembo predloga OPN-ja oz. podaja pripombo na predlog OPN-ja in sicer, da se predvidena površina Ap spremeni v Sks ali Av oz. katero koli drugo površino v kateri je možno stalno bivanje. Ker dejansko tudi stalno bivajo v tej hiši in so že sedaj v prekršku, na bi pa bili radi v prekršku tudi v bodoče.

Priloga: obrazložitev pripombe na javno razgrnitev dopolnjenega osnutka.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Opredelitev stanovanjske namembnosti na tej lokaciji bi pomenila novo razpršeno gradnjo, ki ni dopustna.

58. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3260, *238, *223, k.o. 1550 Dragatuš

Prosi, da se spremeni namenska raba iz CD v kmetijske ali zelene površine.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** na omenjenem zemljišču se opredeli namenska raba ZD.

59. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4291/3 in parcele v EUP VIN_2, k.o. 1534 Petrova vas

Območje, ki obsega EUP VIN_2, zajema najvišji del naselja Petrova vas. To je del, kjer se nahajajo 4 stanovanjski objekti. Enega od teh, na parc. št. 4291/3 k.o. Petrova vas, sem solastnik tudi sam, ukvarjamo se v manjši meri tudi s kmetijstvom. Do tega dela vodi asfaltirana javna pot JP 556531 Petrova vas, (ravno tako kot javna pot JP 556532 Petrova vas, severno od EUP VIN_2, vodi preko nezavarovanega železniškega prehoda) in se pri objektu na parc. št. 4291/3 k.o. Petrova vas konča.

Ves preostali del omenjene EUP predstavlja zidanice oziroma stavbna zemljišča za gradnjo zidanic. Dejansko so na območju "žive" 2-3 zidanice, vse ostalo pa propada oziroma stavbna zemljišča ostajajo

prazna, saj se je vinogradniška dejavnost na tem območju skozi leta bistveno zmanjšala in tudi sami vinogradi so bistveno okrnjeni.

Do le-tega območja, je iz severne strani, dostop iz javne poti JP 556531 preko makadamske poti, ki je ozka in ni primerna za dostop z avtomobili, dostop iz južne strani pa je preko vasi Rožanec, ter ravno tako nezavarovanega železniškega prehoda, kjer pa je cesta asfaltirana, manjši 100m del, je v makadamski izvedbi, in je primerna za dostop z avtomobili in tudi kmetijskimi stroji. Tudi v vsakodnevni rabi se uporablja dostop preko vasi Rožanec. Na svojem zemljišč želim stanovanjsko hišo in vse obstoječe objekte urediti, saj so vsi potrebni obnove, prav tako razmišljam o načinu samozaposlitve na področju storitvenih dejavnosti in glede na to, da smo mlada družina, ki za razliko od precej drugih ne beži iz Bele krajine za boljšimi priložnostmi.

Predlagam, da se območje EUP VIN_2, kateremu v severnem delu ne moremo reči vinogradniško območje, saj tam vinogradov ni, razdeli. Severni del območja, kjer so stanovanjski objekti, naj se poveže v celoto, določi naj se nova EUP ter tudi nova namenska raba, da bomo tisti, ki živimo v najvišjem delu vasi, dejansko tudi pripadali vasi. Na tak način je urejena enota PEV_3, ki je ravno tako kot naš del, od vasi umaknjena čez železniški prehod, vendar ji kljub temu še vedno pripada.

Ostalo območje pa se še naprej ureja kot območje razpršene poselitve, površine za zidanice in vinske kleti.

Priloga: grafika.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

60. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

61. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

62. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

63. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

64. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Priloga: fotokopija fotografij terena.

Glej **stališče pri pripombi 72.**

65. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

66. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

67. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

68. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

69. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Glej **stališče pri pripombi 72.**

70. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Priloga: fotokopija fotografij terena.

Glej **stališče pri pripombi 72.**

71. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Priloga: fotokopija fotografij terena.

Glej **stališče pri pripombi 72.**

72. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 261/1, 261/2, 261/3, k.o. 1535 Črnomelj

To območje treh parcel naj se umesti v območje zelene površine z uporabo obstoječe pešpoti med cestama Ulica Sadež in Ulico bratov Klemenc (zelena površina namesto zazidalne površine).

Priloga: fotokopija fotografij terena.

Stališče: **Pripombe se ne upoštevajo.** Omenjeno območje je primerno za gradnjo stanovanjskih objektov, z ohranitvijo obstoječe namenske rabe (SSs) se strinja tudi lastnica omenjenih zemljišč.

73. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1180/2, k.o. 1547 Butoraj

Prvotna pobuda v naravi predstavlja strmo brežino na katerem je postavitve kmetijskega objekta nemogoča. Na parceli je urejen dostop do južnega dela parcele in do že obstoječega čebelnjaka. Za opravljanje kmetijske in čebelarske dejavnosti pa bi bilo potrebno predvideti prostor za postavitve pomožnega kmetijskega objekta – lokacija Ag označena na priloženi skici. Postavitve na predlagani lokaciji omogoča tudi ureditev kleti in ne vpliva na kvaliteto kmetijskega zemljišča, saj bi bil postavljen v manjši obrov. Predlaga tudi ogled na terenu, ker bo lažje utemeljiti pripombo.

Dopolnitev: Prvotni predlog za območje Ag je bil umeščen na S del parcele. Iz fotografije številka 1 je razvidno, da je ta del zelo strm, prav tako je tam postavljen jašek za potrebe VH Sadeži. Najbolj primerno območje za postavitve že obstoječega čebelnjaka in morebitnega pomožnega objekta je južni del parcele do katerega smo uredili dostop brez katerega bi bilo nemogoče priti do obstoječe njive in že nasajenega sadovnjaka (oranje, košnja...) - slika 2. S pripombo predlagamo območje za postavitve kmetijskega objekta na delu zemljišča, ki je nekako najmanj primeren za obdelavo in najbolj praktičen za potrebe shranjevanja pridelkov ter orodja. Ker smo že v postopku nakupa sosednje parcele - 1180/1 s katero bi povečali sadovnjak je naš predlog za območje Ag praktičen zaradi obdelave obeh zemljišč.

Priloga: skica, fotografiji.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** gre za redakcijski popravek – premik območja Ag na drugo lokacijo na isti parceli.

74. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3839/1, k.o. 1549 Tanča Gora

S planom razširitve območja za centralne dejavnosti na parc. št. 3839/1 in 3840 se ne strinjata. Stik z vaškim – potjo pod gasilskim domom predstavlja edini stik za dovoz do hiše, v primeru, če kdo zapre obstoječo pot čez parcele, koder poteka sedaj. Poleg tega sta se parceli 3838 in 3830 vedno uživali do gasilskega doma oziroma "tanc podna" - plesišča. To so velevali vsi predniki in v uporabi je bilo tako. Pred soglasjem se mora zato uradno urediti dovozna pot in urediti meje med lastniki zemljišča, GD in v tistem delu, ki zadeva vaško – občinsko. Poleg tega v trenutno začrtanem planu igrišča ni mogoče postavljati. Gre za velik nagib terena. Tukaj potekajo poti nad in pod gasilskim domom. Naprej od gasilskega doma proti vzhodu pa je iz plana razvidno, da je premalo prostora.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana,** ureditev dovozne poti je dopustna tudi na namenski rabi CD.

75. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2850, k.o. 1548 Golek

Prosi, da se namenska raba na predmetni parceli spremeni iz predvidene ZD v SKS. Kot ZD je predvidena tudi parcela na drugi strani ceste, ki je prav tako v njegovi lasti – parc. št. 2848, ki je občasno dejansko v funkciji vaškega družabnega prostora. Na parceli št. 2850 pa nameravajo izvesti gradnjo stanovanjske hiše, katera bo imela dostop iz poti na parc. št. 2849.

Priloga: PGD.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** gre za redakcijski popravek, severno od ceste se namenska raba ZD spremeni v SKS.

76. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 309/1, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Na parceli so ostanki stare zidanice, kar je razvidno iz priložene fotografije. Ta del bi spremenili v zazidljiv, primeren za gradnjo zidanice ali drugega temu primernega objekta.

Priloga: fotografija ostankov zidanice.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski oz. tehnični popravek, pod pogojem, da se pridobi ustrezno potrdilo Upravne enote.

77. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 318/8, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Ker je bila tu nekoč že zidanica, prosi, da se ta vloga še enkrat obravnava. Zemljišče se nahaja v naselju in ga ločuje samo cesta.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski oz. tehnični popravek, pod pogojem, da se pridobi ustrezno potrdilo Upravne enote.

78. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 302/12, k.o. 1535 Črnomelj

Gradbena linija, določena v sedaj veljavnem OPN, naj se spremeni oziroma uskladi z obstoječimi objekti in se mu tako omogoči razširitev poslovnega objekta (obstoječe trgovine z avto deli). Sedaj določena gradbena linija posega v obstoječe objekte (njegovega in sosednjega) tako, da del obstoječega objekta enostavno izloči oziroma da ta del sega čez njo, kar je v nasprotju z določili veljavnega OPN, ki določa, da je gradbena linija črta na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo. Prav tako veljavni OPN navaja, da se pri umeščanju objektov upoštevajo gradbene linije določene v kartografskem delu OPN, v nasprotnem primeru pa se povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih objektov na območju.

Na parc. št. 302/12 stoji njegov poslovni objekt-trgovina v obratovanju. Zaradi potreb po povečani površini se je odločil objekt razširiti - izvesti njegovo dozidavo na severno stran po vsej dolžini objekta. Oviro pa predstavlja gradbena linija, ki posega - dozidave po vsej dolžini objekta - ne dovoljuje izvesti. Možna je izvedba dozidave do gradbene linije, kar pa predstavlja bistveno manjšo površino, ki jo potrebuje, pa tudi izgled objekta oziroma njegovo oblikovanje bi bilo malo »čudno«.

Pozitivna rešitev pa bo vplivala tudi na poslovanje njegovega podjetja, kar je v današnjih časih zelo pomembno, ker smatra, da je cilj občine podjetnikom pomagati, ne pa jih onemogočati.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Gradbena linija se ohranja, saj se s tem zagotavlja ohranjanje javnega prostora vzdolž pomembne mestne vpadnice.

79. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *167, 1275/1, 1275/2, 1276/1, 1276/2, k.o. 1562 Učakovci

Z bratom Mali Aleksandrom in materjo Mali Mileno so solastniki zemljišč parc. št. *167, 1275/1, 1275/2, 1276/1 in 1276/2 k.o. Učakovci (1562).

Na zemljišču parc. št. *167 in delno na parc. št. 1276/1 stojijo starejši objekti (stanovanjska in kmetijska stavba), katerih fotografije prilaga.

Kmetijska stavba se je zaradi dotrajanosti že pričela podirati, zato jo je bil prisiljen delno obnoviti. Na zemljišču parc. št. 1276/2 in 1275/1 pa je skladno s takrat veljavnimi predpisi postavil vrtno uto in shrambo orodja, oboje v leseni izvedbi in v dimenzijah, ki jih je določal veljavni odlok, ki za postavitev le-teh ni zahteval gradbenega dovoljenja.

V sedaj veljavnem OPN se del parcele št. *167 nahaja v EUP UČA/1, preostali del in parcele pa v območju z osnovno namensko rabo K2.

Glede na to, da stanovanjska in kmetijska stavba stojita na stavbni parceli *167, po sedaj veljavnem OPN pa je dopustna samo gradnja oziroma popravilo ali rekonstrukcija stanovanjske stavbe (kar namerava izvesti), kmetijske pa ne in ker želi spremeniti namen kmetijske stavbe v objekt za turizem (v njem urediti apartma, brez spremembe dimenzij) in da površina celotne parcele znaša 270 m², v območje pozidave pa je zajeta le površina približno 80 m², predlaga, da se območje Sks poveča na površino kot jo določa veljavni OPN kot površino gradbene parcele to je 600 m². Ker imajo na večjem delu parcel št. 1275/1 in 1275/2 urejen sadovnjak, v katerega pa ne želijo posegati, predlaga, da se območje Sks poveča za površino na kateri stojijo objekti, ki pa ne presega površine 600 m², ki je

določena kot gradbena parcela za površine podeželskega naselja Sks. Obravnavana zemljišča in s tem tudi navedeni objekti se nahajajo v sklopu obstoječega naselja Učakovci, zato smatra, da predlagana sprememba oziroma povečanje površine Sks ne bi bistveno vplivalo tako na izgled kot tudi ne na pozidanost, ker so navedena zemljišča obdana z obstoječimi objekti, razen južnega dela, ki pa je v naravi gozd in v katerega ne želijo posegati.

Priloga: fotografija, uporabno dovoljenje.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva** kot redakcijski oz. tehnični popravek, skladno s priloženim uporabnim dovoljenjem za stanovanjsko hišo. Opredeli se stavbno zemljišče z namensko rabo SKs na zemljišču *167 k.o. Učakovci. Podana pripomba glede povečanja stavbnih zemljišč skoraj za obseg najmanjše dopustne gradbene parcele pa predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

80. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4712/2, 1049/2, 1048/3, k.o. 1550 Dragatuš

OPN Črnomelj iz leta 2011 je predvidel glede na evropska priporočila, da se visokonapetostni daljnovodi skozi naselja do 2013 spustijo v zemljo. Prav tako je bila predvidena prestavitev trafo postaje izven naselja. Pri morebitni rekonstrukciji ceste št. 4663/2 pa se upoštevajo obstoječe meje parc. št. 4712/2, 1049/2 in 1048/3.

Stališče: **Pripomba ni jasna**, verjetno gre za zahtevo po kabliranju zračnega voda. V konkretnem primeru poteka skozi naselje nadzemni sredjenapetostni daljnovod (20kV), ki se zaključi s transformatorsko postajo (TP) na parceli št. 1299/11 k.o. Dragatuš. OPN ne predvideva prestavitve obstoječe TP. OPN omogoča gradnjo podzemnega voda, saj v 82. členu določa, da se elektroenergetsko omrežje visoke, srednje in nizke napetosti na območju naselja praviloma gradi v podzemni izvedbi, elektroenergetsko distribucijsko omrežje nazivne napetosti 20 kV in manj pa se na območju naselja zgradi v kabelski kanalizaciji. OPN ne določa časovne dinamike posegov; ko se izkaže potreba po rekonstrukciji obstoječega voda, se praviloma izdela ustrezna projektna dokumentacija in posledično izvede kabliranje vodov.

81. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 349/1, 349/2, 348, k.o. 1545 Bedenj

Parcele št. 349/1, 349/2, 348 so navedene za gradnjo. Parcela št. 347 je v lasti druge fizične osebe. Čez cel travnik poteka vodovod, tako da je gradnja onemogočena.

Priloga: kopija poteka vodovoda, izrisana 20. 3. 2017 na Komunalni v Črnomlju.

Stališče: **Pripomba ni jasna**; če je namen pripombe premik vodovoda, ni sprejemljiva. Gre za kmetijska zemljišča in ne za zemljišča za gradnjo, kot je navedeno v pripombi. Potek vodovodnega omrežja ne ovira gradnje, saj ta na teh zemljiščih ni dopustna, saj bi pomenila razpršeno gradnjo, ki je glede na veljavna državna in občinska izhodišča na področju urejanja prostora nesprejemljiva.

82. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1835, k.o. 1546 Tribuče

Z neodobritvijo stavbnega zemljišča se ne strinja, saj je objekt na parc. št. 1830/1 že na isti strani cestišča kot njena. Druga hiša na isti strani je oddaljena približno 150 m, tako da ne širi pač pa je v sredini med že obstoječimi hišami/objekti.

Priloga: grafika iz PISO.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Območje predloga je opredeljeno na severni strani regionalne ceste in ni v povezavi z obstoječim naseljem, ne z zaselkom na tem delu naselja. Opredelitev tega dela naselja kot stavbno zemljišče bi pomenila odprtje povsem novega segmenta razpršene poselitve, kar ni sprejemljivo. Obstoječe stanovanjske hiše na isti strani ceste so preveč oddaljene, da bi se lahko smiselno zaokrožile v celovito območje naselja.

83. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1409/1, 1264/1, k.o. 1541 Loka

V spremembi OPN-ja mu je bilo na zemljišču s parc. št. 1264/1 (delno) in 1409/1 (delno) vrisana namenska raba SSs (urbana prostostoječa stanovanjska pozidava). Želel bi, da se območje poveča za cca. 300 m² (prikazano v situaciji), saj bi želel na tem območju postaviti dve stanovanjski stavbi. Razširjena parcela po javni razgrnitvi ni ugodna, saj bi bilo objekt pravokotne oblike nemogoče postaviti z navidezno gradbeno linijo in hkrati izkoristiti večfunkcionalno zemljišče (dvorišče, pomožni objekt). Prav tako je konfiguracija terena zelo zahtevna, saj teren pri cesti strmo pada in je pas cca. 5,0 m od ceste neuporaben za zazidavo.

Priloga: situacija predlagane spremembe območja v SSs.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek, s katerim se doseže minimalni zahtevani obseg gradbene parcele.

84. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1860/1, k.o. 1549 Tanča Gora

Želi, da se stavbno zemljišče Az na skrajnem severnem delu parcele ukine, saj je predvideno za novogradnjo. Ima že obstoječo zidanico (na 1860/1 in 1859), južneje na parceli.

Priloga: grafični prikaz iz PISO.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, izbriše se Az na severnem delu parcele.

85. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1912/3, k.o. 1536 Talčji Vrh

Ugotavljajo, da je območje omenjene parcele s parc. št. 1912/3, k.o. Talčji Vrh opredeljeno v okvir rabe Ao (zidanice in turistični objekti zunaj vinogradniških območij), s čimer soglašajo. Glede na to, da pa objekt na parceli ne ustreza merilom za gradnjo zidanice, podajajo še nekatere predloge za spremembo PIP. V skladu z določili predlaganimi v SD OPN Črnomelj, bo pod določenimi pogoji, ki jim lahko zadostijo, na območju dovoljena tudi zidanica tipa C (vinska klet za potrebe turizma). So lastniki več kot 30 a površin sadovnjaka in v primeru upoštevanja te pripombe, lahko zadostijo tudi ostalim pogojem iz četrte alineje sedme točke 2. odstavka 108. člena, zato prosijo oz. predlagajo, da se stavbno zemljišče še nekoliko poveča, da bo mogoče zagotoviti tudi parkirne prostore.

Predlagajo tudi, da se poleg vinske kleti in vinotoča pod istimi pogoji in merili oblikovanja, dovoli objekt za shrambo in predelavo sadja.

Pogoji za zidanico tipa C so razen pri tlorisni velikost enaki kot pri zidanici tipa A. Menijo, da je odstopanje za 30% skupne površine premajhno, oziroma predlagajo večje dovoljene tlorise. Največja površina tlorisa tipa A je 8,0 x 6,0 m, z odstopanjem do +/-10%. Izračun: 8,0 x 6,0 m + 48 m² x 30% = 48 m² + 14,4 m² = 62,4 m². Predlagajo, da se 30% povečanje tlorisnega odstopanja nanaša na stranice, oziroma širino in dolžino objekta. Izračun: (8,0 + (8,0 x 30%)) x (6,0 + (6,0 x 30%)) = (8,0 + 2,4) x (6,0 + 1,8) = 10,4 x 7,8 = 81,12 m².

Pri določilih za zidanico tipa A prosijo, da se za primer etažnosti manj od največje dovoljene K+P, torej K+M, dovoli kolenčni zid. Kot možnost predlagajo, da se za neuskrajene objekte na vinogradniškem območju in ob njem (zidanice, vinske kleti, objekte za sadjarstvo) predpiše podobne sanacijske ukrepe kot so predpisani za neuskrajene suburbane objekte v 101. členu odloka. Številne tradicionalne zidanice so bile v preteklosti nelegalno rekonstruirane, vendar jih je mogoče z manjšimi sanacijskimi ukrepi približati določilom odloka. Ker je tudi njihov objekt nastal z dozidavo tradicionalnega, meni, da ga je ob manjših prilagoditvah (razmerje stranic oken, fasada ipd.) mogoče sanirati tako, da bo sprejemljiv za prostor občine.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Za tovrstne primere bo izdelan OPPN za sanacijo nelegalnih in neskladnih gradenj, s katerim bodo za vsak objekt posebej opredeljeni merila in pogoji.

86. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4787/8, 4787/10, k.o. 1536 Talčji Vrh

Za njeno lokacijo ne vidi potrebe za izdelavo OPPN kot je določeno s spremembami in dopolnitvami OPN.

Priloga: prikaz na PISO.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Gre za zaselek z območjem neskladnih gradenj, kjer je tudi predvideno celostno urejanje prostora z OPPN za sanacijo nelegalnih in neskladnih gradenj, s katerim bodo za vsak objekt posebej opredeljeni merila in pogoji.

87. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 5296, 5297, 5298, k.o. 1552 Adlešiči

Ima gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt (kmečka lopa) na parceli 5296, k.o. Adlešiči, ki je na območju SKs, ob stanovanjski hiši. Ker je ta del zemljišča v naravi njiva, bi želel ta nezahtevni objekt postaviti na drugi lokaciji.

Glede na to, da je večji del parcele št. 5296 nepozidan in obdelan kot njiva, obe parceli št. 5297 in 5298 pa sta kamniti in neprimerni za kmetijsko proizvodnjo, predlaga, da se obdelan kmetijski del parcele 5296 izloči iz območja Sks in se ga spremeni v območje K2, parceli 5298 in 5297 pa vključi v območje Sks, tako da bo površina kmetijskih zemljišč ostala nespremenjena.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

88. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *261, 4280, k.o. 1534 Petrova vas

Prosi, da se površina Az ustrezno poveča tako, da bo zajemala celoten objekt (zidanica). Priloge je oddal že v času priprave sprememb OPN.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Območje Az se poveča, tako da bo ustrezalo velikosti celotne zidanice, gre za redakcijski popravek zaradi zamika med katastrom in letalskim posnetkom.

89. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 37/7, 40, 295, k.o. 1563 Vinica

Za območje zgoraj navedenih parcel, ki so v naravi kamp je po prostorskem načrtu predvidena izdelava OPPN-ja. Ker je območje že urejeno in ni možnih oz. predvidenih posegov, meni, da je izdelava OPPN nepotrebna oz. brezpredmetna. Predlaga, da se izloči iz občinskega načrta.

Priloga: uporabno dovoljenje, gradbeno dovoljenje, soglasja.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Kot izhaja iz upravnega dovoljenja, gre v primeru navedene parcelne številke 37/7, k. o. Vinica za zemljišče, ki ima v sedanjem zemljiškem katastru številko 37/12. Ker je gradbeno dovoljenje za kamp že pridobljeno, se območje OPPN smiselno zmanjša (na predmetnem območju se OPPN ne predvidi).

90. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2342/3, k.o. 1549 Tanča Gora

Zgoraj navedena parcelna številka se nahaja na območju razpršene poselitve glede na aktualni predlog OPN. Na parc. št. je stavba zavedena kot hiša od leta 1990 dalje, dejansko pa je bila že prej namenjena bivanju. Za dokazila so ortofoto posnetki v priponki. Stavba ima hišno številko, vso potrebno infrastrukturo, nameščeno MČN prav tako pa je prebivališče mlade družine. Predlaga, da se v skladu s predlogom sprememb aktualnega OPN za podobne parcele z enakimi ali podobnimi pogoji znotraj občine tudi tej parceli dodeli status razpršene poselitve (As, Av).

Priloga: ortofoto posnetka, primeri parc. št.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva,** iz predloženega dokazila (pridobljenega na UE Črnomelj, dne 24.5.2017) je razvidno, da to ni stanovanjski objekt, ampak zidanica, zato sprememba v Av oz. As ni mogoča. Glej tudi stališče k pripombi 10.

91. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1410/1, 1410/2, 1410/3, k.o. 1541 Loka

Vse tri navedene nepremičnine so bile s strani naslovne Občine oz. pristojnih služb v prejšnjih prostorskih planih (s katerimi razpolaga občina), predvsem Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za ureditev območja Črnomlja in naselij Vojna vas, Svibnik, Kočevje, Kanižarica in Blatnik že

opredeljene kot območja stavbnih zemljišč, predvidenih za gradnjo. S strani Občine Črnomelj je bila namreč takratni lastnici teh treh nepremičnin izdano lokacijsko dovoljenje za gradnjo poslovno stanovanjskega objekta na vseh treh navedenih parcelah, saj je investitorica izpolnjevala vse pogoje po takrat veljavnem zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (priloga 1 teh pripomb).

V sodnem postopku je bilo izdelano cenitveno poročilo, iz katerega nedvoumno izhaja poseljenost navedenih dveh parcel, na katerih sta do tedaj stali stavbi oz. ostanki stavbe. Iz navedene priložene dokumentacije nedvoumno izhaja, da so bila v predhodnih urbanističnih planih navedena zemljišča nedvoumno opredeljena kot zazidljiva.

Kako in zakaj je v nekem prejšnjem urbanističnem planu in v sedanjem osnutku prišlo do opredelitve navedenih zemljišč kot kmetijskih, vedo odgovorne osebe na pristojnem oddelku Občine Črnomelj.

Predlagateljica strokovne službe opozarja na nesporno dejstvo obstoja gospodarskega poslopja na parc. št. 1410/2 in ostanke stavbe na parc. št. 1410/1 k.o. 1541 Loka in na povsem nestrokovno in skregano z vsako logiko sprejeto stališče v predvidenem OPN.

Priloga: lokacijsko dovoljenje, cenitveno poročilo, cenilni izvid, fotografije, grafični prikazi.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Po podatkih iz arhiva planskih aktov omenjeno zemljišče ni bilo nikoli stavbno. Podana pripomba je enaka, kot je bila že pobuda za širitev stavbnega zemljišča, ki pa ni sprejemljiva, ker bi pomenila širitev razpršene pozidave. Poselitev se usmerja v prenovo obstoječega stavbnega fonda in nove kompleksne širitve severozahodno od pobude, ki sledijo iz razvoja obstoječega grajenega tkiva mesta.

92. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2789, k.o. 1551 Belčji Vrh

Odllok ne obravnava gradnje večjih gospodarskih objektov za potrebe večjih kmetij na območju tradicionalne gradnje objektov – Mala Lahinja.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Namenska raba SKk v SD OPN že dopušča gradnjo večjih kmetijskih objektov, kot to določa veljavni OPN. Glede na to, da lokacija ni vidno izpostavljena in je na robu vasi, se v enoto urejanja prostora doda določilo, s katerim se pod določenimi pogoji oblikovanja in uporabe materialov dopusti gradnja večjih objektov za potrebe kmetije.

93. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3608, 3609, 3610 + območje označeno na prilogi, k.o. 1540 Dobliče

Območje parcel 3608, 3609 in 3610, k. o. Dobliče se po sprejetem OPPN-ju nahaja v ureditveni enoti UE5 (območje za stanovanjsko gradnjo). Zaradi zanimanja za gradnjo poslovnih objektov želimo, da se v OPN-ju namenska raba zemljišča na navedenih parcelah spremeni v območje proizvodnih dejavnosti oz. v UE2 – območje namenjeno za gradnjo nestanovanjskih objektov po OPN-ju.

Priloga: izris – namenska raba po obstoječem OPN, izsek iz OPPN.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Obravnavano območje ureja Občinski podrobni prostorski načrt Tehnološko razvojnega industrijskega središča (TRIS) Kanižarica (Uradni list RS, št. 52/10), ki se s SD OPN ne spreminja.

94. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2346/9, k.o. 1540 Dobliče

Zaradi povečanega povpraševanja po komunalno spremljenih poslovnih površinah, želimo da se namenska raba parcele 2346/9 spremeni iz območja urejenih zelenih površin v območje za poslovno rabo. Gre za komunalno opremljeno parcelo, ki omogoča zaokrožitev poslovnega kompleksa.

Priloga: izsek iz veljavnega OPN.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Obravnavano območje ureja Občinski podrobni prostorski načrt Tehnološko razvojnega industrijskega središča (TRIS) Kanižarica (Uradni list RS, št. 52/10), ki se s SD OPN ne spreminja. Poleg tega to parcelo prečka državni prostorski načrt za 3. razvojno os.

95. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1608, 1610, k.o. 1540 Dobliče

Želijo spremembo zgoraj navedenim zemljišče iz K1 na K2.

Priloga: situacija.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Opredelitev najboljših in drugih kmetijskih zemljišč izhaja iz veljavnega OPN in spreminjanje med tema dvema vrstama namenske rabe je v pristojnosti ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

96. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *123, 1815/3, 1815/5, 1816/2, 1783, 1784, 1815/4, *121, 1815/6, 1816/1, 1807/1, 1808, 1809, 2695, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, k.o. 1562 Učakovci

Prosi, da se na predmetnem območju poleg obstoječega stanovanjskega in industrijskega območja zariše zazidljivo območje namenjeno turizmu in energetiki

Obrazložitev:

Na delu območja, kjer je obstoječ mlin, naj se predvidi območje za Energetsko infrastrukturo, saj nameravajo del mlina preoblikovati v hidroelektrarno, v delu pa verjetno obnoviti mlin v navezavi s turistično usmerjeno dejavnostjo.

Obstoječe IG območje se razširi na obstoječi objekt žage poleg mlina.

Obstoječe travniško območje se nameni za območje površin za turizem, ki se ga potegne do reke Kolpe.

Na območju za energetiko naj se dopusti tudi možnost ureditve dela mlina v turistično-gostinske namene.

Omogoči se naj tudi prehajanje dejavnosti znotraj posameznih območij, saj je glede na pozicijo obstoječih objektov smiselno, da bi bila razmejitev med območji ohlapna -premakljiva (tudi zaradi dejstva da vse parcelne meje in objekti niso geodetsko urejene).

Priloga: Prikaz SD OPN in predlog posameznih območij

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

97. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 373/6, 356/4, 356/1, 330/1, 331/1, 355/2, 356/3, *179, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Parc. št. 356/4, 356/1, 330/1, 331/1, 355/2, 356/3, *179 se nahajajo v območju namenske rabe K2, v EUP VIN_36. Parc. št. 373/6 se nahaja v območju namenske rabe K2, v EUP OPR_7. Za gradnjo na omenjenem območju sta bili izdani gradbeni dovoljenji za gradnjo treh zidanic št. gradbenega dovoljenja: 351-450/2011-10 (zidanica I. po priloženi situaciji) z dne 14.12.2012, 351-442/2011-14 (zidanica II. in III. po priloženi situaciji) z dne 22.8.2012, izdelal Ambiens d.o.o., zato prosi, da se v prostorski plan zariše zazidljivo območje, skladno z izdelanim Projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Priloga: situacija iz Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, prikaz predloga območja zazidljivosti.

Stališče: **Pripomba se upošteva** kot redakcijski popravek na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj.

98. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2194/1, 2194/2, k.o. 1549 Tanča Gora

Prosi, da se na predmetni parceli poveča predvideno zazidljivo območje Az in se eventualno prekvalificira v BT.

Priloga: obrazložitev, prikaz predvidenega zazidljivega območja po SD OPN s prikazom predloga z umestitvijo predvidenih objektov.

Stališče: **Pripomba je smiselno že upoštevana.** Odlok o SD OPN na kmetijskem zemljišču na vinogradniškem območju že dopušča postavitev čebelnjaka do velikosti 20 m² in male čistilne naprave ter ureditev parkirnih površin.

99. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3544/4, 3545, 3551/1, k.o. 1536 Talčji Vrh

Prosi, da se mu dovoli izgradnja pomožnega objekta za spravilo sena in kmetijskih priključkov iz praktičnega in uporabnega vidika, saj nimajo možnosti za postavitev takšnega objekta nikjer drugje na njihovih parcelah. V zadnjih letih je šel napredek tako naprej, da so vsi obstoječi objekti premajhni, ker so stroji veliki se ne morejo omejevati na drugih parcelah zaradi dostopnosti. V vasi so samo še dve kmetiji, oni so edini, ki še vlagajo v kmetijstvo in se še ukvarjajo z kmetovanjem.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Glede na podano pobudo je že bilo opredeljeno stavbno zemljišče v manjšem obsegu, tako da obstoječe nepozidano stavbno zemljišče kmetije zadošča za omenjene potrebe gradnje. Glede na upoštevanje urbanističnih meril in omejitev v prostoru večje širitve in razpršena gradnja niso sprejemljive.

100. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3352, k.o. 1549 Tanča Gora

Prosi, da se parcela zavede kot gradbena v smislu morebitne gradnje kmetijsko – gospodarskih poslopij v prihodnjih letih (v kolikor to ni še narejeno).

Stališče: **Pripomba je smiselno že upoštevana.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Vendar pa odlok ob izpolnjevanju pogojev glede dopustne izrabe prostora že dopušča postavitev enostavnih in nezahtevnih kmetijskih objektov v 40 m pasu okoli stavbnih zemljišč. Za večje objekte pobuda ni bila podana.

101. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *80/7, 3053/7, 3054/4, k.o. 1549 Tanča Gora

Prosi, da se območje okrog stavbe v razpadajočem stanju *80/7 na parc. št. 3054/4 in 50 – 100 m v parc. št. 3053/7 vriše kot zazidalno območje za gradnjo manjše hiše- parcele so v postopku prepisa. Odločba o odobritvi pravnega posla s strani UE Črnomelj je že pravnomočna v korist naslovnika tega dopisa, 330-2465/2016-12.

Glej **stališče pri pripombah 2-10.**

102. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3255, 3253/3, k.o. 1549 Tanča Gora

Območje zelenih površin ZK okoli pokopališča na Tanči Gori naj se označi po obstoječi razširitvi – gradnja nove škarpe v parcelno št. 3253/3 (dejansko stanje v naravi je potrebno izmeriti in urediti pravno – formalno in z vnosom v zemljiško knjigo). Dotlej ni potrebe, da se vnašajo nova interna področja še na drugo parcelo – 3255. Dosedanja širitev je dovoljena in bo zadostovala za še nekaj desetletij.

Priloga: namenska raba z vrisom.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** stavbna zemljišča za predvideno širitev, ki so opredeljena že v veljavnem OPN, se ukinejo, opredeli se kmetijsko zemljišče.

103. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2242/1, 2242/2, 2242/3, k.o. 1549 Tanča Gora

V času SD OPN je podal vlogo za legalizacijo objektov (počitniška hiša s pomožnimi objekti – kmečka lopa in nadstrešnica). Ob pregledu razgrnjenega kartografskega dela SD OPN je ugotovil, da je pri prikazu stanja objektov na terenu in načrta parcel prišlo do zamika, tako, da počitniška hiša in kmečka lopa segata na sosednje zemljišče parc. št. 2241, k.o. Tanča Gora, ki pa ni njegova last. Iz tega razloga je kot površina Ap označen samo del parcele, na katerem je izvedena nadstrešnica. Zato naj se v

kartografskem delu (namenska raba) SD OPN pravilno označi lokacija objektov in sicer: na parc. št. 2242/3 stoji počitniška hiša, na parc. št. 2242/1 je izvedena nadstrešnica, na parc. št. 2242/2 pa je izvedena kmečka lopa. Prosi tudi, da se temu primerno poveča površina Ap. Vse ostalo je opisano v Opisu obstoječega stanja, ki ga je priložil k vlogi, ki jo je podal avgusta 2014.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek.

104. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 287/8, 287/7, k.o. 1540 Dobliče

Prosi, da se v PIP za obstoječi objekt na parc. št. 287/8 dopusti možnost odstopanja od splošnih določil oblikovanja gospodarskih objektov za območje SKs.

Priloga: obrazložitev, fotografije.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva**, v odloku se doda določilo, da se gospodarski objekti na tem območju oblikujejo ob smiselnem upoštevanju stanovanjskih in javnih objektov, da se zagotovi skladna podoba naselja.

105. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1435/1, *4/1, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Na območjih CU je za faktor zazidanosti in faktor izrabe določeno, da je dovoljeno minimalno povečanje in hkrati ni določeno v številu. Na parceli št. 1435/1 želijo pod pogoji ZVKD zgraditi novo stavbo (garaže). Prosijo za ustrezen rešitev glede Fz in Fi. Hkrati želijo, da se omogoči postavitve rastlinjaka na območju, ki je trenutno opredeljeno kot površina za park.

Priloga: predlog na prikazu iz PISO.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva**. V PIP za namensko rabo CU se doda določilo, da je dopusten večji FZ. V PIP za to območje se v času do ureditve parka dopusti postavitve rastlinjaka na vzhodnem delu zemljišča z namensko rabo ZP.

106. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 121, 93, 92, 96, 97, 100/1, 100/2, k.o. 1539 Mavrlen

Na razgrnjeni dopolnjeni osnutek sprememb in dopolnitev podaja naslednjo pripombo, ki zajema dva predloga spremembe OPN tako, da bi bila na zemljiščih parc. št. 121 in 93 k.o. Mavrlen omogočena postavitve objekta za potrebe kmetije (skedenj - ob že obstoječih objektih kmetije!). Vsa zemljišča, ki so navedena v pripombi, so v njegovi lasti.

Predlog št. 1 - predlog za kompenzacijo (prioriteta)

Zaradi neprimerne oz. čisto neugodnega terena za gradnjo predlaga spremembo zemljišč parc. št. 100/1, 100/2, del 92 in del 97 k.o. Mavrlen (glej grafično prilogo št.1) iz stavbnih zemljišč v kmetijska. Na njih se dejansko izvaja košnja oz. se skrbi, da se ne širi zaraščanje iz bližnjega gozda (opomba: iz DOF-a iz leta 2014 je del parcele št. 92 zaraščen, kar pa je danes očiščeno). Ta predlog podaja kot kompenzacijo za povečanje stavbnega območja na zemljišča parc. št. 121 (po namenski rabi gozd), 93, del 92 in del 96 (po namenski rabi kmetijska zemljišča) - glej grafično prilogo št. 2. Po obsegu to pomeni, da površino 340 m² novih stavbnih zemljišč kompenziramo s površino kar 750 m² novih kmetijskih zemljišč, zato meni, da je takšen predlog z vidika kmetijstva sprejemljiv. Predlog št. 2 - predlog za povečanje enote urejanja prostora in določitev posebnih pogojev V kolikor predlog št. 1 ni sprejemljiv, predlaga naslednje: enota urejanja prostora JEL_1 se poveča na območje zemljišč parc. št. 121, 93, del 92 in del 96 k.o. Mavrlen (glej grafično prilogo št. 2). Hkrati se spremeni namenska raba zemljišča parc. št. 121 iz gozdnega v kmetijsko zemljišče (to zemljišče je bilo nekoč zaraščeno in ne dejansko gozdno; sedaj je očiščeno, kar je razvidno tudi iz evidence dejanske rabe - trajni travnik) ter obenem se posebni prostorski izvedbeni pogoji za JEL_1 dopolnijo z besedilom: "Na zemljiščih parc. št. 121 in 93 se dovoli postavitve nezahtevnega objekta - skednja brez izpolnjevanja pogoja o doseganju zgornje meje faktorja pozidanosti gradbene parcele" (drugi odstavek 71. člena)." Priloga: predlog na prikazu iz PISO.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

107. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 309/1, k.o. 1540 Dobliče

Na zgoraj navedeni parceli bi želel spremembo linije zazidljivosti SKs zaradi možnosti kasnejše gradnje na tem zemljišču.

Priloga: situacija.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

108. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 931/1, k.o. 1555 Nova Lipa

Predlaga razširitev stavbnih zemljišč na zemljišče parcele številka 931/1, k.o. Nova Lipa, kot je prikazano na grafični prilogi. Gre za zaokrožitev naselja oziroma uskladitev z dejanskim stanjem. Po evidenci dejanske rabe (ki je v pristojnosti MKGP), je predlagana širitev že pozidano oziroma sorodno zemljišče. Predlagana širitev tudi ne posega na območje GERK-a (le-ta je vzhodneje v nadaljevanju parcele). Črna črta na parceli je meja GERK-a.

Na mestu predlagane razširitve oziroma uskladitve bi v prihodnosti želeli postaviti nadstrešek za avto, ker je edina smiselna lokacija – ob stanovanjski hiši (parc. št. 931/2 in 953), predvsem pa tako ne bi bila ovirana manipulacija s kmetijskimi stroji na stavbnem območju njihove kmetije (zemljišča parcelnih števil *78, 951, 952, 990/2).

Priloga: grafični prikazi.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek.

109. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 128, 102/1, 98/2, 98/1, 97, 1151, 1153, k.o. 1559 Radenci

Priloga: poročila o plačilih turistične takse.

Na parceli 102/1 prosijo za območje BT (desna stran od SKs), kjer že 10 let stoji igrišče za odbojko in nogomet, je tudi izven poplavnega območja (če je to izgovor). Območje SKs pa je postalo BT – zakaj?

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Območje, ki je v veljavnem OPN opredeljeno z namensko rabo SKs, je v dopolnjenem osnutku SD ON Črnomelj opredeljeno kot BT na podlagi podane pobude pripombodajalca, kar je tudi skladno z dejanskim stanjem v prostoru. Pripomba se lahko delno upošteva v smislu črtanja spremembe SKs v BT na območju domačije, če to potrdi pripombodajalec. Na podlagi iste pobude je povečano območje SKs proti zahodu, vendar le v obsegu 20 m od obstoječih stavbnih zemljišč, kot je največ dopuščeno z Uredbo o KP Kolpa (ker se obravnavano območje nahaja v KP Kolpa).

Na parceli 128 prosijo (že 17 let) za območje BT, saj se tu vrši turizem (glej poročila turistične takse občine Črnomelj) in misli, da ni izgovor, da se ne da, ker je poplavno območje (primer Vinica)

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Gre za poplavno območje, na katerem glede na določila zakona o vodah oziroma uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, takšne gradnje niso dopustne.

Na parcelah 97, 98/1, 98/2 prosijo za razširitev območja kmetije, kjer bi želeli postaviti štal za konje (leseno lopico), ki jih nimajo kam dati. V tekstovnem delu OPN piše, da se kmetije lahko širijo izven vasi. Tu že stoji kozolec, delno na poplavnem območju?? (brez kakršnekoli študije), kako je potem kozolec lahko dobil vodno soglasje?

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Odlok o SD OPN Črnomelj eksplicitno ne navaja možnosti širitve kmetij na kmetijska zemljišča, ampak le izjeme pod določenimi pogoji. V splošni PIP za gradnjo pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov na kmetijskih zemljiščih je navedeno, da je dopustna postavitev krmišča in staje za krmljenje in zavetje živine oz. drobnice v času, ko primanjkuje pašne in

med prezimovanjem živali na pašnikih, sicer pa je ob izpolnjevanju pogoja faktorja zazidanosti možna gradnja določenih objektov v neposredni bližini stavbnih zemljišč tudi na kmetijskih zemljiščih. V konkretnem primeru gre za poplavno območje, kjer glede na določila zakona o vodah oziroma uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja takšne gradnje niso dopustne.

Na parcelah 1151, 1155 – prosijo za območje BT (ali vsaj SKs), kjer 25 let taborijo organizirane skupine (taborniki, skavti, gasilci,...) na območju so objekti projekta Curs Colapis.

Tudi na 128 objekti projekta Curs Colapis (igrala 2x, koši, vstopno/izstopno mesto, služnost za dostop,...) - potem tudi ti objekti ne bi smeli biti tu postavljeni?

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Gre za območje ob Kolpi, ki je varovano kot območje naravne vrednote državnega pomena Kolpa, območje Nature 2000, območje Krajinskega parka Kolpa, kjer so možne širitve stavbnih zemljišč le v 20 pasu od obstoječih stavbnih zemljišč, območje kulturne krajine Sodevci – dolina Kolpe, poleg tega gre za poplavno območje. Na delu tega območja je že opredeljena enota urejanja prostora za sezonske športno rekreacijske ureditve, ki se razširi na celotno območje pobude, ohrani pa se namenska raba prostora kmetijsko zemljišče.

110. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1733/1 (ID 272617), 1733/2 (ID 2959153), 1733/3 (ID 4303268), k.o. 1564 Preloka

Na navedenih parcelnih številkah se izvaja kmetijska dejavnost (sadovnjak). Za izvajanje dejavnosti prosijo za spremembo namembnosti iz gozdnega zemljišča v namembnost po dejanski rabi, ki je kmetijsko zemljišče. Za izvajanje dejavnosti potrebujejo tudi gospodarski objekt, ki bi omogočal shranjevanje orodja, pridelka,... v tem delu prosi za spremembo namembnosti v stavbno zemljišča (Priloga 1 – slika parcelne številke z vrisom dela na parceli 1733/1 za katerega je zelena sprememba).

Priloga: posnetek parcel z vrisom gospodarskega objekta.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

111. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 667/3, k.o. 1540 Dobljče

Prosi, da se navedeno parcelno številko spremeni v zazidljivo.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

112. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1300/3, k.o. 1540 Dobljče

Predlaga, da se na navedeni parceli dovoli gradnja stilsko ustrezne novogradnje, vsaj za osnovne življenjske potrebe in shranjevanje orodja. Zaradi oddaljenosti je brez tega parcelo težko vzdrževati.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

113. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1300/3, k.o. 1540 Dobljče

Predlaga, da se na navedeni parceli dovoli gradnja stilsko ustrezne novogradnje, vsaj za osnovne življenjske potrebe in shranjevanje orodja. Zaradi oddaljenosti je brez tega parcelo težko vzdrževati.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

114. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 892, 890/2, 889/2, 888/1, 887, k.o. 1559 Radenci

Predlaga, da se navedene parcele nad cesto uvrstijo v vinogradniško območje. To so bili vinogradi, ki jih je novo izgrajena cesta razdelila. Parcele so vzdrževane. Ostale parcele na tem področju so zarasle v gozd.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

115. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 890/1, 888/1, k. o. 1559 Radenci

V naravi parceli predstavljata zemljišče, na katerem je zaradi velikega naklona zemljišča zgrajena ograja katere funkcija je podpora. Predlaga, da se namenska raba na zgoraj navedenih parcelah, kjer je zgrajena ograja/podporni zid prilagodi obstoječi rabi.

Priloga: pooblastilo odvetnici.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V odloku se doda določilo, s katerim se na vinogradniških območjih dopusti gradnja opornih zidov do višine 1,5 m.

116. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 889/1, 887, k.o. 1559 Radenci

Zemljišče s parc. številko 889/1 - v naravi se na navedeni nepremičnini nahaja vikend, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja UE Črnomelj opr. št. 351-225/74 z dne 29.12.1976.

Zemljišče s parc. številko 887 - v naravi predstavlja zemljišče, na katerem je zaradi velikega naklona zemljišča zgrajena ograja, katere funkcija je podpora.

Za vikend, zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja UE Črnomelj opr. št. 351-2258/74 z dne 29.12.1976, se je naknadno ugotovilo, da po tlorisu stavbišča minimalno odstopa od gradbenega dovoljenja, sicer pa objekt po obliki in orientaciji sovпада z okolico.

Predlaga, da se v tekstovni del besedila OPN vključi člen z naslednjim besedilom:

»dovoljeno oblikovanje objektov:

- (1) Oblikovanje stavbne mase stanovanjskih in nestanovanjskih objektov lahko odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev o oblikovanju objektov, če je to povezano z gradnjo energetske učinkovitih objektov, vendar le-ti ne smejo bistveno odstopati od okolice.
- (2) Za gradnjo – legalizacijo stavb, katerih oblikovanje ni skladno z merili odloka in so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka ter nimajo pravne podlage, so dopustna odstopanja v širini in tlorisnem razmerju stavbe, višini, oblikovanju, naklonu in smeri slemena strehe, arhitekturnih elementih, oblikovanju elementov fasade, faktorjih izkoriščenosti in morfologiji ter velikosti gradbene enote, pri katerih se v upravnem postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo posebej utemelji, da odstopanja ne povzročajo negativnih vplivov v okolju.

Predlagani člen bi omogočal sanacijo in legalizacijo že zgrajenih objektov.

Za zemljišče s parc. številko 887 predlaga, da se namenska raba na parceli prilagodi obstoječi rabi.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Na zemljišču je na mestu obstoječega objekta skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem že določena namenska raba Az. Reševanje te pobude glede odstopanj bo lahko predmet OPPN za sanacijo nelegalnih in neskladnih gradenj. V odloku o OPN se doda določilo, s katerim se na vinogradniških območjih dopusti gradnja opornih zidov do višine 1,5 m.

117. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1031, 1033, k.o. 1559 Radenci

1031/1, 1033/0 – v naravi se na navedeni nepremičnini nahaja nepremičnina, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-292/88 z dne 26.4.1990. Objekt je bil dograjen zaradi potreb shranjevanja živil. Vlagatelj je že 23.1.2013 vložil predlog za spremembo namembnosti zemljišča in vlogi predložil lokacijsko dovoljenje ter projektno dokumentacijo.

Predlaga, da se v tekstovni del besedila OPN vključi člen z naslednjim besedilom:

»dovoljeno oblikovanje objektov:

- 1) Oblikovanje stavbne mase stanovanjskih in nestanovanjskih objektov lahko odstopa od prostorsko izvedbenih pogojev o oblikovanju objektov, če je to povezano z gradnjo energetske učinkovitih objektov, vendar le-ti ne smejo bistveno odstopati od okolice.
- 2) Za gradnjo – legalizacijo stavb, katerih oblikovanje ni skladno z merili odloka in so bile zgrajene pred uveljavitvijo tega odloka ter nimajo pravne podlage, so dopustna odstopanja v širini in tlorisnem razmerju stavbe, višini, oblikovanju, naklonu in smeri slemena strehe, arhitekturnih elementih, oblikovanju elementov fasade, faktorjih izkoriščenosti in morfologiji ter velikosti gradbene enote, pri katerih se v upravnem postopku pridobitve dovoljenja za gradnjo posebej utemelji, da odstopanja ne povzročajo negativnih vplivov v okolju.

Predlagani člen bi omogočal sanacijo in legalizacijo že zgrajenih objektov.

Priloga: dopis odvetnice

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Glede na to, da je bilo za ta objekt pridobljeno gradbeno dovoljenje za zidanico in da gre za vinogradniško območje, je v SD OPN že opredeljeno stavbno zemljišče za zidanico. Gre za vinogradniško območje, za vizualno zelo izpostavljeno lokacijo v sklopu izjemne krajine Radensko polje, stanovanjska gradnja na tej lokaciji pa bi pomenila širitev razpršene gradnje, ki ni dopustna.

118. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 11/1, k.o. 1536 Talčji vrh

Prosi, da se na parceli omogoči dograditev obstoječe stanovanjske hiše in garaže z odstopanjem od določil za tradicionalno gradnjo.

Priloga: obrazložitev, idejna rešitev.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana.** Sanacija je omogočena skladno z določili 101. člena odloka (sanacija suburbanih objektov).

119. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *13/1, *13/2, 53, k.o. 1545 Bedenj

Na zemljišču bi radi legalizirali stanovanjski objekt, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, kot gospodarski objekt (odločba št. 351-186/93, z dne 4.8.1992, Občina Črnomelj). Prav tako je bilo pridobljeno GD za NO št. 351-320/2008-4 z dne 8.10.2008, UE Črnomelj. Navedeno gradnjo bi radi legalizirali v obstoječem stanju.

Priloga: situacija, fasade.

Stališče: **Pripomba je smiselno že upoštevana.** OPN dopušča gradnjo tovrstnih objektov, vendar je pogoj za legalizacijo skladnost s PIP za lego, dimenzioniranje in oblikovanje objektov. Reševanje te pobude bo lahko predmet OPPN za sanacijo nelegalnih in neskladnih gradenj.

120. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 359, 358/1, 358/2, k.o. 1558 Sodevci

Parcele so namenjene za vikend oziroma za turistične namene. Na parcelni številki 359 si namerava zgraditi hišo oziroma vikend. Ker ima namen ustvariti kmetijo, prosi, da se namembnost parcel spremeni v stanovanjsko, da bo lahko poleg hiše lahko postavil tudi pomožni objekt.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** na omenjenih zemljiščih se opredeli namenska raba prostora za stanovanja podeželskega naselja.

121. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2096/3, k.o. 1546 Tribučje

Ukvarjajo se z avtomehanično dejavnostjo in potrebujejo površine večje od 120 m². Želijo si zgraditi še dodaten objekt – delavnico. Želijo spremembo namenske rabe iz SKs v CD ali kaj podobnega, kar bi omogočilo razvoj njihove dejavnosti. Dejavnost ni moteča za okolico.

Priloga: Izsek iz PISO.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** V grafičnem delu OPN se opredeli namenska raba CD na navedenem območju, v povezavi s 56a. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

122. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1281, 1282, 1279/4, 1279/6, 1279/5, 1279/1, 1279/2, 1280/2, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Omenjene parcele tvorijo eno najlepših lokacij za zazidljivost, saj so ob državni cesti in povezujejo 2 enoti, ki sta že zazidljivi. Teren je primeren za pozidano, osončen od jutra do večera. Predlaga, da se predlog upošteva, saj ta predel ni območje lepih njiv, ampak so večinoma vrtovi.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

123. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 329, 330/2, 356/5, k.o. 1557 Stari trg ob Kolpi

Na navedenih parcelah želi ohraniti status zazidljivosti, saj tam planira bodočo gradnjo. Odraščala je v Starem trgu ob Kolpi in tam preživela mladost. Prihodnje leto se bo upokojila in razmišlja o vrnitvi v domači kraj.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Na tem območju ni stavbnega zemljišča.

124. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *95, *94, 464, 465, k.o. 1558 Sodevci

Navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto ob sodevskem kalu. Parcele so ograjene z suhim obzidjem. Parceli 95* in 94* predstavljajo zidine nekdanjih objektov. Zaradi daljnovoda je na območju delen golosek. Parcele se nahajajo v neposredni bližini Sodevskega kala in Sodevske stene, ki je naravna vrednota, do katere vodi urejena pot. Naravno okolje privablja veliko obiskovalcev. Na parcelah ima lastno željo po postavitvi šotorišča, piknik prostora in ureditev rekreacijskih površin.

Ker gre za degradirano zaraščeno območje namembnosti K2, predlaga razširitev ali premestitev obstoječe EUP SOD 4 na parcele *95, *94, 464 in 465 K.O. Sodevci.

Da se parcele uredijo in omogočijo ureditev šotorišča, piknik prostora in ureditev rekreacijskih površin je potrebno spremeniti namensko rabo parcel.

Zato predlaga, da se spremeni namensko rabo parcel *95, *94, 464 in 465 K.O. Sodevci iz obstoječe K2 v ZS - površine za oddih rekreacijo in šport s čimer so se strinjali tudi predstavniki Zavoda za varstvo narave Novo mesto na skupnem sestanku na Občini Črnomelj.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Območje enote SOD_4 (ki dopušča ureditev tabornega prostora) se razširi tako, da zajame še območje podane pobude. Podana pripomba glede spremembe K2 v ZS pa predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN.

125. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1090/1, 1091/1, 1097, 1098, 1090/2, k.o. 1559 Radenci

Navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto ob mlinu ob reki Kolpi v Gorenjih Radencih, ki so kot naselje v 12. členu opredeljeni kot manjši oskrbovalni center in zaposlitveno središče. Vas je oskrbovalno središče tako za lokalno prebivalstvo kakor tudi za vsako leto večje število obiskovalcev reke Kolpi in ostalih kulturnih in naravnih znamenitosti Krajinskega parka Kolpa. Kaj se tiče zaposlovalnega središča, bo potrebno ustvariti predvsem pogoje za nova zelena delovna mesta znotraj razvoja trajnostnega turizma, kajti naselje Gorenji Radenci je v 41. členu opredeljeno kot območje z večjim turističnim pomenom v katerega se usmerja razvoj turizma oz. kot območje intenzivnega razvoja turističnih in pristočasnih dejavnosti v občini Črnomelj.

Obravnavano območje (parcele: 1090/1, 1091/1, 1097, 1098 in 1090/2 VSE K.O. RADENCI) se nahaja v Gorenjih Radencih ob mlinu ob reki Kolpi. Območje je poznano kot naravno kopališče. V neposredni bližini je urejeno uradno vstopno izstopno mesto za plovbo Gorenji Radenci.

Ker želijo, da se območje uredi in omogoči nadziran trajnostni razvoj, imajo pripombo na predlagano enoto urejanja prostora (EUP) GRA 3. Predlagamo spremembo 114. Člena v predlaganem OPN in uskladitev opredelitve predlagane EUP GRA 3 s primerljivimi območji, ki so v 41. členu navedena kot območja turističnega razvoja ob Kolpi.

Menijo, da je območje EUP GRA 3 primerljivo z območji, ki jih opredeljujejo EUP BSV 3, DAM 2, DOL 15, DOL 16, DRG 1, FUČ 4, GOA 8, KOK 3, KOD 2, PAV 8, POB 1,...

Da se v skladu s prostorskim načrtom in v skladu z 41. členom uredi obravnavano okolje predlagajo v 114. členu naslednji razčlenitev enote urejanja prostora GRA 3:

GRA 3, Gorenji Radenci - območje za oddih, rekreacijo in šport (območje ob mlinu)

Dovoljeni so posegi skladno z Uredbo o KP Kolpa oz. Upravljavskim načrtom KP Kolpa, pri čemer se upošteva omilitvene ukrepe:

- v brežine, priobalni pas in strugo vodotoka se ne posega (izjema so dostopi do vode za kopalce in vstop no-izstopno mesto za plovbo);
- Uredi se postajališče za čolne. Ni dovoljeno postavljati grajenih struktur, vnašati drugih materialov ali posegati v vodni in obvodni prostor. Privezi za čolne se uredijo na sonaraven način.
- Dovoljena je ureditev tabornega prostora oz. šotorišča. Stalne inčasne ureditve kot so klopi, mize, kurišča in druge ureditve se urejajo skladno z Upravljavskim načrtom KP Kolpa in izven poplavnega območja;
- premične ureditve se po končani kopalni sezoni odstranijo. Za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje.
- Lahko se uredijo začasna parkirišča v travnati izvedbi v skladu s predpisi Občine, ki določajo minimalne ureditve in maksimalno število dovoljenih parkirnih mest. Parkirišča se uredijo nad obstoječo utrjeno dostopno potjo do mlina izven poplavnega območja;
- po utrjeni poti ob Kolpi do mlina je dovoljen dostop z motornimi vozili le za dostavo, intervencijo, oskrbo in delovanje šotorišča. Pot se ohrani v makadamski
- izvedbi v širini, ki omogoča nemoten prehod vozil za prej navedene namene;
- dovoli se ureditev in postavitve otroških igral;
- komunalna infrastruktura se izvede na drugi terasi in se priključi na obstoječo čistilno napravo;
- infrastrukturni vodi (elektrika, voda, telefon) se izvedejo v skladu z varstvenim režimom Uredbe KP Kolpa;
- sanitarije(samo mobilne montažne) in druge potrebne ureditve se umesti izven poplavnega območja nad potjo. Niso dovoljeni NEO pomoli, mala ČN, škarpe in podporni zidovi;
- stalne inčasne ureditve kot so klopi, mize, kurišča in druge ureditve se urejajo skladno z Upravljavskim načrtom KP Kolpa in izven poplavnega območja. Premične ureditve se po končani kopalni sezoni odstranijo;
- za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje;
- na območju se uredi z linijska zasaditev z avtohtonim sadnim drevjem;

Območje se nahaja v poplavnem območju, v katerem je dovoljena le rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje obstoječih objektov. Gradnja novih objektov je dovoljena le kot nadomestna gradnja, na nepozidanih stavbnih zemljiščih pa novi objekti niso dovoljeni. S kakršnimi koli posegi na poplavnem območju se ne sme poslabšati obstoječa poplavna varnost. Za vsak poseg na poplavnem območju se pridobi vodno soglasje.

Priloga: skica območja.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Gre za območje najboljših kmetijskih zemljišč, za območje krajinskega parka Kolpa, za naravno vrednoto reka Kolpa, za ekološko pomembni območji – EPO življenjskega prostora velikih zveri (80000) in EPO Kočevsko (31100), za območje Natura 2000 (Kočevsko) in po podatkih iz državnih baz podatkov tudi za poplavno območje, kjer glede na določila zakona o vodah oziroma uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja takšne gradnje niso dopustne. Zato tu ni dopustno opredeljevati novih stavbnih zemljišč.

126. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1090/1, 1091/1, 1097, 1098, 1090/2, k.o. 1559 Radenci

Navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto ob mlinu ob reki Kolpi v Gorenjih Radencih, ki so kot naselje v 12. členu opredeljeni kot manjši oskrbovalni center in zaposlitveno središče. Vas je oskrbovalno središče tako za lokalno prebivalstvo kakor tudi za vsako leto večje število obiskovalcev reke Kolpi in ostalih kulturnih in naravnih znamenitosti Krajinskega parka Kolpa. Kaj se tiče za poslovalnega središča, bo potrebno ustvariti predvsem pogoje za nova zelena delovna mesta znotraj razvoja trajnostnega turizma, kajti naselje Gorenji Radenci je v 41. členu opredeljeno kot območje z večjim turističnim pomenom v katerega se usmerja razvoj turizma oz. kot območje intenzivnega razvoja turističnih in pristočasnih dejavnosti v občini Črnomelj.

V 41. členu je območje Gorenji Radenci opredeljeno tudi kot območje spodbujanja usmerjenega razvoja turističnih, rekreacijskih in prostoročnih dejavnosti s poudarkom na kulturni dediščini in tradicionalni kulturni krajini. Reka Kolpa je opredeljena kot naravna danost, ki omogoča turistični razvoj. V prostoru ob Kolpi, tudi v Gorenjih Radencih je predviden razvoj stacionarnega turizma in turistične ponudbe povezane rekreacijo, vodnimi športi in kulturno in naravno dediščino območja. Prav tako, je za obravnavano območje predvidena postavitev osnovne infrastrukture, parkirišč in infrastruktura za potrebe trajnostnega in nadzorovanega razvoja turizma ob Kolpi.

Obravnavano območje (parcele: 1090/1,1091/1,1097,1098 in 1090/2 VSE K.O. RADENCI) se nahaja v Gorenjih Radencih ob mlinu ob reki Kolpi. Območje je poznano kot naravno kopališče. V neposredni bližini je urejeno uradno vstopno izstopno mesto za plovbo Gorenji Radenci, kar je opredeljeno v 76. členu. Območje je nenadzorovano. Kljub temu, da na območju ni urejenega vstopno izstopnega mesta, ga uporabniki plovil na Kolpi redno uporabljajo. Prav tako območje v poletni sezoni obišče veliko obiskovalcev (kopalci, pohodniki, kolesarji in ostali), ki nemoteno dostopajo z avtomobili in nenadzorovano parkirajo vozila neposredno ob Kolpi, ker ni nadzora in urejenih travnatih parkirnih mest. Na območju se izvajajo manjši in večji pikniki, za katere ni urejenih kurišč, miz in klopi. Kljub množičnem obisku na območju ni košev in organiziranega odvoza smeti. Prav tako ni urejenega mobilnega sanitarnega objekta, ki bi rešil problem higijene. Na območju tudi ni tabel, ki bi seznanjale obiskovalce o KP Kolpa, reki Kolpi in pravilih obnašanja v zavarovanih območjih. Za kolesa ni stojal, tako, da se kolesa naslanja na brežino in stari mlin.

Kot lastnik si želimo, da obravnavano območje ne postane kraj nenadzorovanega množičnega obiska neodgovornih turistov. Želimo, da na območju z svojim znanjem in izkušnjami v sodelovanju s pristojnimi službami uredimo ekološko butično šotorišče ob reki Kolpi, kjer bi razvijali zeleni trajnostno turizem, zasnovan na smernicah, ki jih Slovenska turistična organizacija opredeljuje v strategiji razvoja turizma. Ta naravni turistični park bi uredili tako, da bi lahko pridobili ekološki certifikat ECO marjetico. Tako bi tudi Bela krajina lahko pridobila zlati znak Green Slovenia. Ekološko šotorišče bi bilo namenjeno predvsem kolesarjem in pohodnikom ter ljubiteljem narave, ki želijo v miru uživati ob reki Kolpi, spoznavati naravne vrednote in kulturno etnološko dediščino Bele krajine, uživati v lokalni kulinariki, ki temelji na lokalni samooskrbi, in preživeti oddih v sozvočju z naravo in lokalnim prebivalstvom. Ponudba bi se navezovala na lokalno okolje in lokalne tematske poti. Eko šotorišče bo sezonskega značaja.

Eko šotorišče se bi urejalo na zgornji terasi nad obstoječo utrjeno potjo, ki je izven 1. varstvenega območja. Tako bi se neposredno ob reki (1 terasa) ohranil poplavni zeleni pas v celoti tak kot je. Na območju obravnavanih parcel nad cesto bi se uredila začasna travnata parkirišča, 15 mest za šotore na travi, kurišča, klopce in mize, premično mobilno sanitarno enoto in premični mobilni sprejemno gostinsko enoto, stojala za kolesa in informacijske table o parku, pravilih obnašanja v parku, reki Kolpi, kolesarskih in pohodniških poteh, koše za smeti. Tako se bo celostno uredilo to območje za šotorjenje in rekreacijo. Ureditev in nadzor območja bo neposredno vplivalo na ohranitev tradicionalne krajine in biotske raznovrstnosti ob reki kakor tudi na trajnostni razvoj vasi v sodelovanju z lokalnim prebivalstvom. Z butičnim pristopom bomo omejili množični nenadzorovan obisk in omogočili skupno koriščenje prostora za rekreacijsko turistične namene tako domačinov kot obiskovalcev

Ker želimo, da se območje uredi in omogoči nadziran trajnostni razvoj, predlagamo, da spremenite namembnost parcel, 1090/1 (v celoti), 1091/1 (v celoti) in parcele 1097 (delno-območje utrjene poti in območje nad utrjeno potjo) vse k.o. Radenci, iz namenske rabe KI v namensko rabo zelenih površin ZsK. Na tak način se bodo parcela združile s parcelo 1090/2 v enotno območje zelenih površin ob Kolpi (ZsK).

Le s predlagano spremembo namembnosti površin na obravnavanem območju se bo lahko v skladu s predlaganim OPN Črnomelj omogočilo urejanje v skladu s predlagano enoto urejanja prostora (EUP) GRA 3 in uskladilo oz. omogočilo predviden razvoj oz. ureditev prostora, ki ju v predlaganem OPN predviden v 41. členu, 12. členu, 106. členu in v 114. členu predlaganega dopolnjenega OPN Črnomelj.

Upam, da se vključeni akterji priprave OPN Črnomelj, zavedate, da obravnavano območje ne moremo ohraniti in mu hkrati omogočiti nadaljnji trajnostni razvoj. Če ga bomo prepustili nenadzorovanemu množičnemu obleganju in onesnaževanju na eni strani in na drugi strani onemogočili nadzorovani zeleni trajnostni razvoj vasi Gorenji Radenci in širšega območja, ki bo povezal lokalno prebivalstvo in mu omogočil zaposlovanje v domačem, naravnem okolju.

Priloga: skica z označenim območjem, kjer se spremeni namembnost.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Podana pripomba predstavlja novo pobudo za spremembo OPN. Upoštevanje te pripombe bi zahtevalo ponovno javno razgrnitev novega dopolnjenega osnutka OPN. Gre za območje najboljših kmetijskih zemljišč, za območje krajinskega parka Kolpa, za naravno vrednoto reka Kolpa, za ekološko pomembni območji – EPO življenjskega prostora velikih zveri (80000) in EPO Kočevsko (31100), za območje Natura 2000 (Kočevsko) in po podatkih iz državnih baz podatkov tudi za poplavno območje, kjer glede na določila zakona o vodah oziroma uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja takšne gradnje niso dopustne. Zato tu ni dopustno opredeljevati novih stavbnih zemljišč.

127. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 2490, k.o. 1545 Bedenj

Želel bi spremeniti območje CD – parcelna številka 2490 v SK kot ostali del naselja (celotno parcelno številko 2490). Priloga: skica predloga.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Opredeli se namenska raba SKs namesto CD.

128. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 3634 in 3635, k.o. 1560 Sinji Vrh

Želi, da se upošteva njegova vloga za spremembo stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča – ne želi, da ostanejo stavbna z namensko rabo ZD.

Stališče: **Pripomba se upošteva,** na navedenih parcelah se opredeli kmetijsko zemljišče.

129. Pripomba:

Pripomba se smiselno nanaša na določene EUP z nazivom : območja za oddih, rekreacijo in šport, območja za turizem ob reki Kolpi

EUP- na katerega se pripomba nanaša:

FUČ 4	območje za oddih rekreacijo in šport
GRA_3	območje za oddih, rekreacijo in šport (območje ob mlinu)
GRA_4	območje za oddih, rekreacijo in šport
KOD 2	območje za oddih, rekreacijo in šport
POB_1_OPPN	OPPN Pobrežje (območje za oddih, rekreacijo in šport)
PRE_2	Madronič, območje za oddih, rekreacijo in šport

V tekstualnem delu in sicer v 114. členu (posebni PIP za EUP na območju Občine Črnomelj) v tabelaričnem pregledu - Posebni PIP in drugi podatki se v tekstu pri posameznih enotah rabe oz. pri posameznem EUP, kjer so navedeni Posebni PIP in drugi podatki, poenoti dovoljena raba prostora in sicer v smislu, da je na vseh območjih za oddih, rekreacijo in šport oziroma območjih za turizem ob reki Kolpi dovoljena raba tudi v smislu taborjenja in šotorjenja.

Predlagamo, da se tekst v zgoraj navedenih EUP-jih dopolni z naslednjim tekstom: Dovoljena je ureditev tabornega prostora oz. šotorišča.

Obrazložitev pripombe: Pri posameznih območjih za oddih, rekreacijo in šport je z določili obravnavanega OPN taborjenje in šotorjenje dovoljeno pri nekaterih pa ne. Tudi v primeru, da gre za poplavno območje in je iz tega razloga raba prostora omejena predvidevamo, da skladno s smernicami Direkcije RS za vode, se s to omejitvijo ne strinjamo. Taborjenje in šotorjenje, ki ne pomeni gradnje objektov ampak samo način rabe prostora naj se z občinskim prostorskim načrtom ne omejuje na

območji za oddih, rekreacijo in šport oziroma v posameznih EUP opredeljenih za te namene. V poletnem času tovrstne omejitve ovirajo razvoj turizma in s turizmom povezane dejavnosti ob reki Kolpi. Za preprečitev morebitne nastale škode zaradi poplav predlagamo, da se v sodelovanju z Direkcijo RS za vode, za čas do izdelave poplavne študije uvede učinkovit alarmni sistem pravočasnega obveščanja in se tako taborjenje oz. šotorjenje v OPN kot dovoljena raba prostora opredeli na vseh lokacijah EUP namenjenih za oddih, rekreacijo in šport. Dodatno nujno omejevanje naj bo povezano samo z dodatnimi pogoji ne pa v celoti prepovedano.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Tako pri taborjenju kot pri šotorjenju gre za nastanitvene ureditve, ki na poplavnih površinah niso dopustne glede na določila zakona o vodah oziroma uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja takšne gradnje niso dopustne. Občina bo poskušala doseči dogovor s pristojnimi službami za upravljanje voda, da se uvede sistem alarmnega obveščanja, s katerim bi omogočili tudi taborjenje na površinah z redkimi poplavami. Poleg tega na nivoju države potekajo prizadevanja za izdelavo hidrološko-hidravlične študije, s katero bodo določene dejanske poplavne površine in posledično tudi dopustna raba prostora.

130. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: OPN

- a) FZ na območju Sp in Ap bi bilo potrebno zbrisati (enako kot npr. pri Az in Av), ker so to ponavadi manjše zazidljive površine, kjer je faktor lahko zelo velik in ga nima pomena omejevati.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Namenska raba SP se nanaša na večja zaključena območja, zato faktorji zazidanosti ostanejo. Faktorji oziroma zahteve glede dopustne zazidanosti pa se ukinejo na površinah Ap, Ak in As, doda pa se določilo, ki omejuje prizidke in gradnjo pomožnih objektov na vidno izpostavljenih stavbnih zemljiščih razpršene poselitve.

- b) Več kmetijam je bilo vrisano območje SKk znotraj SKs, kar je lepo in prav. Vendar je omejitev pri oblikovanju objekta glede dimenzij objekta preveč stroga. Iz osnutka vidimo, da je maksimalna dolžina 24 m, kar pri razmerju 1:1,4 pomeni cca. 17 m širine. Načeloma so hlevi širine 20 m, razmere je pa bi bilo lahko maksimalno 1:2, kar pomeni dolžine 30 m. To pogojuje tehnologija (krmilni hodnik, obojestranske jasli in prostor za živali, vse skupaj cca 20 m). Včasih so bile živali privezane v bokse in je bila širina lahko manjša, zdaj pa se živali prosto gibljejo in je potrebna večja širina. Torej predlagajo, da se popravi dolžina na 30 m in je vse rešeno. Ali pa se tam kmetom omogoči sprememba v območja IK, vendar je to vprašljivo, ker so nekateri v notranjosti vasi in ne na obrobju.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** V drugem odstavku 8. točke sedmega odstavka 102. člena odloka o SD OPN so pod določenimi pogoji na SKk dopustni tudi večji objekti. Glede izjem, ki dopuščajo še večje dimenzije posameznih objektov se v odloku doda določilo, da so te izjeme dopustne, če se utemeljijo oz. dokažejo s strokovno prostorsko preveritvijo v okviru priprave PGD.

- c) Pri FZ za SKs (0,54) in za SKk (0,64) gre verjetno za pomoto in bo "4" prečrtana?

Stališče: **Pripomba je že upoštevana.** Številka 4 je že prečrtana in je torej v odloku ni, vendar se črta prekriva s številko, kar res povzroča nejasnost.

- d) Na celotnem območju zidanic še zmeraj niso dovoljeni balkoni, čeprav jih ima večina zidanic (predvsem na čelni strani, tiste, ki so s slemenom orientirane pravokotno na pobočje)...

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** V skladu s strokovnimi podlagami / tradicionalno tipologijo zidanic, ki spadajo med kmetijsko-gospodarske objekte, se ugotavlja, da balkoni niso značilnost zidanic na območju Bele krajine. Balkoni na zidanicah so se začeli uvajati z gradnjo suburbanih tipov objektov zidanic in počitniških hiš. Novogradnja tipskih zidanic in počitniških hišic ter nadomestnih bivališč, ki bi imele balkon, se ne dopušča. Z upoštevanjem in reinterpetacijo preizkušenih vzorov iz preteklosti se na sodoben način ponovno želi uvesti tip zidanice, značilne za določeno območje, in s tem prispevati k ohranjanju oz. vzpostavljanju prepoznavnosti poselitve in oblikovnih značilnosti stavbarstva Bele krajine.

131. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 4129/3, 4130, k.o. 1564 Preloka

V osnutku spremembe OPN-ja ji je bilo na predmetnem zemljišču vrisano območje Ap. Ker je predvideno območje površine cca 150 m², želi, da se območje poveča toliko, da bo ob upoštevanju faktorja zazidanosti lahko legalizirala objekte. Da bi dosegla FZ=0,25, potrebuje vsaj 190 m² zazidljive parcele (predlog razširitve je v prilogi). Počitniška hiša odstopa tudi v gabaritih, saj je tlorisnih dimenzij 5,05 x 6,3 m in po vertikalnem gabaritu obsega klet in podstrešje s kolenčnim zidom višine 2 m. Ostalo oblikovanje objekta je v skladu z določili OPN.

Priloga: situacija predlagane razširitve območje Ap.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V odloku se za namensko rabo Ap dopustni faktor zazidanosti ukine.

132. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 738/4, 740/3, 740/1, 740/4, 738/1, k.o. 1541 Loka

V okviru priprave SD OPN Občine Črnomelj, so podali pripombo na OPN, in sicer, ker ne morejo pridobiti gradbenega dovoljenja. Namreč po trenutno veljavnem OPN je v njihovem območju možno imeti samo 120 m², oni pa so to kvadrato presegli in zato niso mogli legalizirati gostinske terase, ki je bila prvotno samo nadkrita, kasneje pa so jo zaprli. Zato je sedaj gradnja nelegalna, kar jim povzroča težave pri poslovanju.

Ugotavljajo tudi, da je celotno območje opredeljeno v okviru enote ČR_13/9_OPPN, za katerega je potrebno pripraviti OPPN. Območje je predvideno za razvoj centralnih dejavnosti, gostinstva in turizma ter bivanja. Menijo, da je to smiselno, vendar bi želeli še pred sprejemom OPPN urediti legalizacijo obstoječe terase ob gostilni. Pridobitev gradbenega dovoljenja zanjo je ključnega pomena za njihov razvoj. Menijo, da obstoječa ureditev ne bo imela vpliva na morebitne ureditve v zaledju parcel, ki so še nepozidane in jih bo podrobneje urejal predvideni OPPN.

Zaradi navedenega predlagajo manjšo dopolnitev odloka o SD OPN Občine Črnomelj, in sicer v novem 10. odstavku 119. člena odloka, ki določa dovoljene posege na stavbnih zemljiščih pred sprejetjem predvidenih OPPN.

Predlagajo, da se v deseti alineji desetega odstavka 119. člena termin "strokovna podlaga za urbanistično urejanja in opremljanje z GJI", zamenja s terminom "strokovna prostorska preveritev", ki je že obrazložen v 5. členu odloka. Po posvetovanju z Upravo enoto Občine Črnomelj pa predlagajo tudi, da se kot izdelovalca te strokovne preveritve, predpiše pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

Predlagajo naslednje besedilo desete alineje:

- novogradnje, če se s strokovno prostorsko preveritvijo, ki jo izdelata pooblaščen prostorski načrtovalec dokaže, da s tem posegom ne bodo poslabšane možnosti za celotno urejanje na območju OPPN.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Deseta alineja desetega odstavka 119. člena odloka se popravi, tako da se termin "strokovna podlaga za urbanistično urejanja in opremljanje z GJI", zamenja s terminom "strokovna prostorska preveritev".

133. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. *27, *28, k.o. 1560 Sinji Vrh oz. na 100 in 101 člen odloka o OPN.

V okviru priprave SD OPN Občine Črnomelj so podali pripombo na OPN, in sicer za manjšo širitev stavbnih zemljišč v okolici objekta in za korekcijo določil glede oblikovanja objekta.

Ugotavljajo, da je območje omenjenih parcel *27 in *28, k. o. Sinji Vrh sedaj opredeljeno v okvir rabe SKs in je povečano na dvorišče in funkcionalno območje njihovega objekta. Z opredelitvijo stavbnega zemljišča se strinjajo.

Po trenutno veljavnem OPN je v EUP SIV/3b mogoča kočevarska tipologija objektov, ki pa ji njihov objekt v celoti ne ustreza. Po temeljitem pregledu določil so se odločili, da bodo objekt sanirali v največji meri tako, da bo ustrezal odloku, vendar imajo še nekaj manjših predlogov podrobnejših določil glede oblikovanja. Predlagajo korekcije podrobnejših določil za kočevarsko tipologijo objektov (100. člen) in določil glede sanacije neuskkljenih suburbanih objektov (101. člen).

a) V tretjem odstavku 100. člena predlagajo naslednje spremembe:

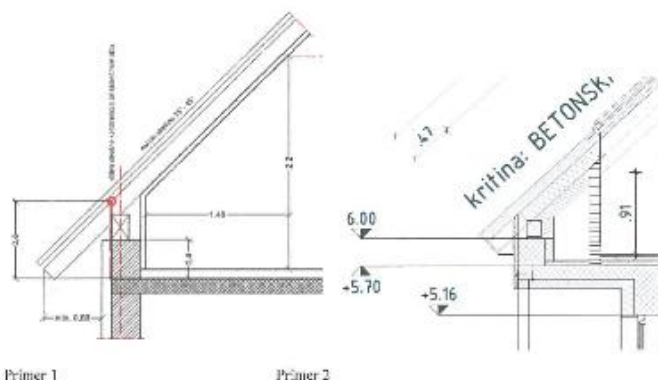
Predlagamo, da se širina objekta ne povečuje na 7,00 m, pač pa ostane na 6,5, kot je v veljavnem odloku, saj je bila tradicionalna hiša tako široka.

Predlagajo, da na ravnem delu terena klet ni obvezna.

»Višinski gabarit: $K+P+M$, (objekt je lahko tudi le delno podkleten), $P+M$,«

Predlagajo, da se dovoli manjši kolenčni zid, npr. 40 cm + kapna lega (cca 60 cm), da bo mogoče izvesti primeren napušč (npr. 60 cm, Primer 1) in izolacijo podstrešja. Kap zidu v višini zgornjega dela talne konstrukcije je prikazan na sliki: Primer 2. Vidno je, da je to mogoče izvesti z manjšim kolenčnim zidom in lego. (Opomba: Termin »kolenčni zid« je razložen v 5. členu odloka: »Kolenčni zid je zid nad stropom/ploščo zadnje v celoti pozidane etaže, njegova višina vključuje tudi kapno lego.« V kolikor kolenčni zid za posamezni tip ni dovoljen, brez kapne lega potem ni mogoče izvesti ostrešja.) Kot dovoljeni material poleg kamna predlagajo tudi beton (vidni beton).

Pogoj, da mora biti konstrukcija ganka oprta v ostrešje, naj se umakne, konstrukcija je lahko oprta tudi na zidove kleti, gank pa je lahko izveden tako, da je kletni del pod gankom zaprt z zidom ali leseno steno.



Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** V 100. členu se za Kočevarsko tipologijo gradnje ohrani najmanjša širina objekta 6,5 m. V dopolnjenem osnutku odlok ne določa, da je klet obvezna. V odloku se dopusti uporaba vidnega betona, ohrani pa se pogoj, da mora biti kap strehe v enaki višini zgornjega dela talne konstrukcije podstrešne etaže, saj se s tem zagotavljajo ustrezni proporci objekta.

b) V 101. členu predlagajo naslednje korekcije:

Predlagajo, da se določila 101. člena lahko uporabljajo tudi za tradicionalne objekte, ki so bili rekonstruirani v smislu suburbane tipologije stavb.

Predlagajo, da se pri tlorisnem razmerju doda tudi možnost, da se objekt razširi prečno na sleme:

»- tlorisno razmerje: dopustna je dozidava k osnovnemu objektu, tako da se objekt podaljša v smeri slemena ali razširi pravokotno nanj in se razmerja stranic objekta, glede na določila odloka približajo ali poenotijo.«

Predlagajo, da se pri volumenskem razmerju dovoli tudi povečevanje objekta, če bo ta s tem pridobil ustrezno razmerje in volumen:

»- volumensko razmerje: dopustno je zniževanje ali odstranitev celotne etaže ali kolenčnih zidov, dopustno je tudi dopolnjevanje, povečevanje objekta ali njegovih posameznih delov, če se zagotavlja poenotenje volumna objekta.«

Primer take rekonstrukcije, oziroma gradnje (legalizacije) in dozidave objekta bo tudi njihov objekt.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva,** glede na kontinuiteto prostora in strokovne usmeritve predlagani volumni niso sprejemljivi.

134. Pripomba:

Spremembe niso odpravile napake OPN, ki je ignorirala predpisane velikosti objektov v PUP-u. Definicije etaž, vertikalnih gabaritov,... povzročajo neskladja z obstoječimi objekti, z definicijami v pravilnikih (SIST ISO 9836-2011, SIST ISO 6707-1:2010). Ker so te napake v celotnem OPN, na več mestih, so dodatno opisane v prilogi. OPN prikazuje stanje na terenu drugačno kot je v resnici.

Ker je na predstavitvi kot tretji razlog navedeno, da gre za težave pri postopkih, bi podal nekaj pripomb kot projektant, ki mora vsaki stranki zagovarjati upoštevanje OPN in vse napake, ki so notri zapisane. Vsekakor je zelo pohvalno, da ste dodali grafično prilogo, ki je pa žal na več mestih sama sebi v nasprotju, kar je potrebno popraviti v izogib novim zapletom na upravni enoti.

- 1.) Največja napaka je pri definiranju volumnov objektov. Povsod je risano, da imamo raven teren z etažnostjo pritličje in streho direktno nad pritličjem. To ni dejansko stanje v prostoru in nikakor ni ne ulični ne vaški ne kakšen drugačen gabarit, zato je nesprejemljivo da je edini takšen prikazan za ustreznega.

Stališče: **Pripomba je smiselno že upoštevana.** OPN dopušča različne možne rešitve glede na terenske razmere in okoliško poselitev, kar je določeno v splošnih prostorskih izvedbenih pogojih izvedbenega dela OPN.

- 2.) Slika 2. Volumensko razmerje: Glede na definicijo mansarde v tekstualnem delu in definicijo etažnosti grafično za P+M, je desni stolpec lahko le P+1+M in ne P+1. Velik problem bo pri razlagi kaj se šteje za mansardo saj ste definicijo podstrešja zapisali pod mansardo. Mansarde v nekaj točkah omenjate da se morajo znižati (Slika 7,...) Tudi v tekstualnih opisih je dovoljeno vertikalni gabarit le K+P ali P+1, tu se poraja vprašanje kakšno streho lahko takšni objekti imajo, saj se iz opisov tak gabarit lahko šteje za P+1+M, kar pa ni dovoljeno. A to pomeni, da ti objekti P+1 ne smejo imeti dvokapne strehe? Kaj je z enokapno in kaj z ravno streho? Razen če gre za napako v levem stolpcu in je le srednja slika P+M, drugo pa je le P, čeprav potem sploh ne vem zakaj je potrebna tretja vrstica.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Zaradi nedvoumnosti se napis nad prvim stolpcem prikazov na sliki 2 dopolni, tako da bo nedvoumno navedeno, da gre za volumensko razmerje v primeru objekta z mansardo in brez nje. V odloku se v glosarju pojem podstrešja ohrani.

- 3.) Slika 3. je skregana v vseh točkah. Nižanje volumnov pri novogradnjah, saj pri novogradnji še ni volumna, da bi ga nižal – a so to rekonstrukcije? Kaj v primerih, ko ni ustreznega zemljišča, odmikov,... Od kvadratnih do členjenih tlorisov – tisti L del je večji kot je 50% osnovnega tlorisa. Kaj je s črko T – poudarjen sredinski vhodni del, ki je tudi tradicija v Sloveniji.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Slika 3 ne prikazuje priporočenih sprememb kot rekonstrukcij in sanacij objektov, pač pa, kot je na sliki jasno navedeno, govori o volumnih pri novogradnjah in sicer navaja k spremembi razmisleka pri načrtovanju novih objektov (npr. namesto kvadratnega tlorisa in visoke etažnosti sredi parcele se uveljavlja pristop z nižjimi volumni podolgovatih ali razčlenjenih tlorisov, pomaknjeni k robu parcele). Zaradi nedvoumnosti se napis nad sliko dopolni, tako da bo nedvoumno navedeno, da gre za priporočene oblike, velikosti in postavitev volumnov novogradenj.

- 4.) Slika 4. zakaj je uskladitev gradnje treh objektov, ki imajo P+1 napačna. Tam bi nižji objekt izstopal iz podobe naselja.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Na sliki je kot neprimerna prikazana situacija s tremi predimenzioniranimi volumni, je pa tudi jasno navedeno, da gre le za nekaj načelnih smernic. Odlok o OPN v splošnih prostorskih izvedbenih pogojih izvedbenega dela OPN določa, da je treba upoštevati konkretni prostorski kontekst.

- 5.) Grafika položaja samostojnih pomožnih objektov (slika 9) je zgrešena, saj je zapisano, da imajo lahko le dvokapno streho, katere naklon je skladen z določili odloka, drugih opcij kot dvokapne po tem opisu ni.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V odloku se v 70. členu jasno navede, da je dopustna tudi ravna streha nadstreška, v prilogi 2 pa se v točki 5 Položaj pomožnih objektov besedilo korigira, tako da se navedbe o oblikovanju streh črtajo.

- 6.) Slika 11: Za streho pod št. 6 piše, da je mansardna in da takšen tip ni dovoljen. Se pravi, da mansarda kot etaža ne sme imeti mansardno streho. Mislim da bi bilo bolje da mansardo kot etažo umaknete in govorite le o podstrešju. Če je pa problem komunalni prispevek in izkoriščenost podstrešja – je pa jasno, da neizkoriščena podstrešja nimajo osvetlitve, le rožo za prezračevanje. Ostala podstrešja so pa izkoriščena. Tudi v preteklosti so podstrešja, neizolirana uporabljali za spravilo in sušenje pridelka, če ne za kaj drugega. V občini najdemo tudi druge tipe streh, pa ne vem ali so dovoljeni ali ne ker niso tukaj narisani, recimo z zamaknjenim

slemenom po vertikali.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Definicija in pogoji glede dimenzij mansarde v odloku so jasni, mansardna streha (ki ima kritino potegnjeno tudi vzdolž fasade), torej lomljena streha pa ni dopustna. Skladno s tem se popravi napis pod sliko 11.

- 7.) Glede na uporabo izkoriščenega podstrešja in mansarde v opisu FI, me zanima kakšna je razlika med tema dvema etažama in kako lahko govorimo o etaži podstrešje, če je ni na seznamu v definiciji etaže. Se navezuje na prejšnjo točko. Isto pri definiciji Frčade.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Pojem izkoriščenosti se nanaša na višino tistega dela podstrešja ali mansarde, ki ustreza bivalnim potrebam, kar je treba prikazati v projektni dokumentaciji (npr. ustrezna uporabna višina prostorov, stopnišče, ipd.).

- 8.) Kaj je razlika med novogradnjo in nadomestno gradnjo in kakšna gradnja je tista, kjer ni odstranitve obstoječih objektov?

Stališče - pojasnilo: Kot to določa veljavni OPN, je nadomestna gradnja novogradnja na mestu obstoječe, legalno zgrajene in odstranjene gradnje. V glosarju se pojem »novogradnja na mestu obstoječega odstranjenega objekta« črta. V primerih, ko ni odstranitve obstoječih objektov, za novogradnje veljajo določila odloka.

- 9.) Kaj narediti v primeru pritličja na nagnjenem terenu, kjer je klet delno vkopana in je na tisti strani višina pritličja večja od 1,4 m, ali je ta višinska omejitev samo pri vhodu ali se gleda iz vseh strani?

Stališče - pojasnilo: Odlok določa, da je pritličje etaža, ki je največ 1,4 m nad okoliškim terenom, klet pa je del stavbe ali stavba, ki je vkopana ali delno vkopana pri čemer je večinski del vsaj 1,40 m vkopan.

- 10.) Predpisane sanacije obstoječih objektov in neskladnost odloka z dejanskim stanjem na terenu se mi zdi sporna, saj je naloga odloka, da poskrbi za kontinuirano rabo prostora, ki je več desetletij obravnavala in določala za dovoljeno višino P+M s kolenčnim zidom visokim 1m + kapna lega. Grafični prikazi stanja pa kažejo vertikalni gabarit, kot da gre za naselja brez kolenčnega zidu. Potrebna je sanacija odloka ne objektov.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Sanacije objektov s spremembo višine kolenčnega zidu so zahtevane v primerih, ko objekti neustreznih dimenzij oz. proporcev stojijo v naseljih s tradicionalno tipologijo gradnje, s sanacijskimi ukrepi pa bo zagotovljena kontinuiteta prostora in s tem bolj poenotena podoba naselja.

- 11.) Pri tradicionalni tipologiji je potrebno uskladiti vertikalne gabarite v odloku z definicijami etaž in s primeri, ki so podani v knjižici, ki je produkt delavnic. V knjižici so spalnice vedno v podstrešju, ki pa po OPN, sploh ni dovoljeno kot etaža, le za kočevarski tip, pa še to zdaj s korekcijo. Po tabeli v 100. členu ima le kočevarski tip podstrešje. Kar omeji gradnjo belokranjskega tipa na ravnem terenu le na objekt z eno etažo in velikosti do cca 90 m² – kar je nesprejemljivo za štiri in več člansko družino. Saj se v to površino štejejo tudi zidovi, prostori za ogrevanje in za shrambo, bivalnih prostorov je pa manj kot v kakšnem stanovanju. Recimo v Tribučah, na večjem delu območje Tri-2, kjer je pa dejansko stanje na terenu popolnoma neskladno z novim OPN, tako s tradicionalno kot z mešano tipologijo.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva,** tudi pri Belokranjskem tipu Uskoškem dvoru in belokranjskem dvoru se dopusti mansarda. Predpisane dimenzije in oblikovanje objektov pri vseh tipih tradicionalne gradnje omogočajo funkcionalno zasnovo objektov in zagotavljanje ureditev, ki ustrezajo sodobnim potrebam bivanja.

- 12.) Pri višinskih gabaritih so težave pri vseh območjih, saj je zapisano da je dovoljeno največ P+1 ali P+M in da je klet dopustna. Če je največ P+1, se smatra da je to P, P+M in P+1, ne vem zakaj je potrebno omenjati še poseben P+M. Ker je pa vsak prostor pod dvokapno streho definiran kot mansarda je vprašanje kakšno streho dati na P+1.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Navedba P+M se ne črta, saj je navedena zaradi nedvoumnosti, zlasti zato, ker so navedene vmesne višine smiselne pri različnih terenskih razmerah. Odlok navaja jasna določila glede oblikovanja streh in pod dvokapno streho je bodisi mansarda (ki ima kolenčni zid) bodisi podstrešje (ki nima kolenčnega zidu).

- 13.) Pri zidanicah je veliko neskladja in zahtev, kar onemogoča uporabo teh objektov. Prva ovira je delitev na šest različnih tipov. Včasih sta bila dva tipa 5x7m in večji 6x8m, pa vsak je imel tolerance v gabaritih. Kasneje so se ti objekti tudi energetsko sanirali, kar je še dodatno povečalo tlorisno dimenzijo. Zelo sporno je zapis balkoni niso dovoljeni saj 90% zidanic ima balkone.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** OPN je planski akt, katerega namen je med drugim določanje pogojev za novogradnje, rekonstrukcije, sanacije objektov, pri čemer se stremi h kakovostnejšemu načrtovanju in izvedbi objektov, s tem pa k višji stopnji prostorskega reda in ohranjanju oz. ponovni vzpostavitvi kakovostnih prvin prepoznavnosti območja občine.

- 14.) Zagovarjanje, da gre pri OPN le za omejitve za novogradnje so neresnične, saj bo veliko število rekonstrukcij prišlo na sanacijo, ker so trenutno dovoljeni vertikalni gabariti nižji od tistih, ki so bili predhodno veljavni. Poleg tega se za legalne smatrajo le objekti, zgrajeni pred letom 1967 in ki so od takrat za vse posege v konstrukcijo ali drugačne gradbene posege (dozidave, nadzidave) imeli pridobljeno gradbeno dovoljenje. Objekti pred letom 68 so bili zaradi materialov, iz katerih so bili zgrajeni in izolativnih lastnosti objektov, so bili deležni temeljitih obnov, brez vseh potrebnih dovoljenj. Zdaj ob uskladitvi z najnovjšimi energetskimi predpisi, se pa pokažejo te nepravilnosti in je potrebno vse legalizirati.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Namen OPN ni, da omogoči legalizacijo neustreznih (nelegalnih, neskladnih) objektov, pač pa, da vzpostavi minimalno stopnjo prostorskega reda – pri čemer mora upoštevati veljavne predpise, različne varstvene režime, državne prostorske akte in strokovna načela.

135. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1241/1, 1241/9, 1241/10, k.o. 1541 Loka

Faktor zazidanosti (Fz) in faktor izrabe (Fi) v tipologiji SSs, kjer tudi dodaja predlog, da se zahteva po maks. zazidanosti dvigne na 0,50, torej bi Fz znašal 0,15 – 0,50.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Opredeli se nova EUP, na kateri se zaradi strmega terena na parceli dopusti Fz 0,60.

Predlog glede maks. višine kolenčnega zidu na območju pozidave SSs, da se omejitev glede višine odpravi oz. se višina kolenčnega zidu omeji na min 1,6 m, kar predstavlja standard za obravnavo uporabne površine.

Priloga: obrazložitev pripomb, fotografije.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Opredeli se nova EUP, na kateri se zaradi strmega terena na parceli dopusti kolenčni zid do višine 1,60 m.

136. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: parc. št. 846/4, k.o. 1544 Griblje

Vloga za spremembo OPN ni bila upoštevana, prosi za pozitivno rešitev.

Priloga: vloga za spremembo.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** Odlok se dopolni tako, da drugi odstavek 70. člena dopolni, tako da se omejitev za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov nanaša le na primere, če je razdalja med glavnim objektom in cesto več kot 50 m.

137. Pripomba:

Pripomba se nanaša na: SD OPN

Napačen pristop, odpravljene so samo napake, ki so do sedaj registrirane. Kaj pa z ostalimi? Potrebno je učinkovito orodje, ki bo odpravljalo napake, takoj in kasneje, ko se jih ugotovi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

- a) Celoten OPN in popravki imajo stanje v prostoru za idealno skladno, zgrajeno po BK tipologiji in ne poznajo izjem in primerov odločanja na podlagi dejanskega stanja v prostoru, ki ni idealno.
- b) Treba bi bilo razmišljati, da ne bo še več napak pri določanju, umeščanju objektov v prostor.
- c) Za tolmačenje prostorskega akta je lahko pooblaščen le avtor, in ne samooklicani strokovnjaki, ki so z nasiljem nad arhitekturo vsiljevali svoje videnje in tolmačenje prostorskega akta.
- d) Ker se je do sedaj gradilo 35 let suburbano tipologijo, bi bilo nujno za interpolacije v zgrajeni prostor določiti prednostne kriterije »skladnosti z okoljem« in ne slepo povzemati neko tipologijo in skladnost, ki je v prostoru ni.
- e) Nujno in obvezno, če je želja slediti ciljem in nalogam, ki jih določajo prostorski akti, poiskati, dati, predpisati ustrezno orodje, ki bo pomagalo projektantom, da učinkovito odpravijo napako, ko jo ugotovijo, saj si ne moremo privoščiti (finančno) novih sprememb in dopolnitev, ki bodo verjetno potrebne za nove probleme, ki jih še nismo odkrili.

Stališče: **Pripombe so že smiselno upoštewane.** Odlok o OPN navaja pravila in ne izjeme. Vseh izjem dokument, kot je OPN, ne more niti predvideti niti predpisati. Spremembe v SD OPN so narejene na podlagi pripomb, predlogov in opažanj, ki so jih v času od uveljavitve OPN posredovali Upravna enota, projektanti in drugi občani in tudi iz ugotovitev občinske strokovne službe za prostor. Nekatere spremembe so rezultat upoštevanja strokovnih podlag (za razvoj naselij, za razvoj kmetijstva, turizma in drugih gospodarskih dejavnosti in za arhitekturno oblikovanje pomožnih objektov ter za sanacije neustrezne suburbane gradnje na območjih tradicionalne tipologije gradnje); v okviru priprave teh strokovnih podlag so bile izvedene tudi predstavitve in delavnice s širšo zainteresirano javnostjo, katere pripombe in predlogi so bili prav tako smiselno upoštevani. Zakonodaja ne omogoča diskrecijske pravice glede odločanja pri odstopanjih projektov od prostorskih aktov.

138. Pripomba:

Pripombe se nanašajo na odlok o SD OPN

- a) 5.člen, pomen izrazov: Bruto površina v navezavi z Etažami, Fz , Fi... če podstrešje ni etaža (napisane so samo klet, pritličje, mansarda), ali ga potem tudi ne upoštevamo pri izračunu bruto površin, posledično pri Fz...? Po SIST ISO 9836 (ki ga OPN ne omenja) se v bruto površino šteje tudi podstrešje, ki je -ali ima možnost da bo- uporabno; prav tako naj bi se izračun komunalnega prispevka obračunaval glede na površine po SIST-u, v praksi pa ne vem ali se to preverja ali ne - oziroma se upoštevajo samo površine iz projekta. Ker smo dolžni v projekt vpisovati površine po SIST ISO 9836 bi bilo smiselno da se to poenoti.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Pri izračunavanju komunalnega prispevka podatek o izkoriščenosti podstrešja ni pomemben.

- b) FI: ... »ne upošteva se površina garaž in funkcionalnih prostorov pod nivojem terena« . ..vprašanje: ali se to nanaša na prostore, ki so popolnoma pod nivojem terena (zasuti) - kako je s prostori pri delno vkopanih kletih oziroma pri objektih ki imajo npr. popolnoma vkopano eno kletno fasado, nasprotna je popolnoma vidna, ostali dve pa sta vkopani od nič do polne višine (trikotnik).

Stališče - pojasnilo: izjema v gornji definiciji se nanaša na prostore, ki so popolnoma vkopani.

- c) Gradbena parcela: kako je z dovozi, parkirišči, postavljanjem bioloških čistilnih naprav... pri »gradbenih parcelah«, določenih objektom razpršene gradnje - nisem zasledila, da bi kje pisalo da je vsaj pri teh objektih možno odstopanje, da se lahko pot, parkirišče, greznica, štirna postavi tudi izven stavbnega zemljišča; kar bilo smiselno tudi pri parcelah na robu naselij, kjer obstajajo obstoječe (tudi asfaltirane) poti preko parcel ki niso ne javno dobro, ne kategorizirana pot, ne v lasti občine - uporabljajo pa jih vsi. (na primer en kup cest v Doblčki gori)

Stališče: **Pripomba je že upoštevana.** V dopolnjenem osnutku SD OPN (Priloga 1 – Pomožni objekti) je že navedeno, da so na kmetijskih zemljiščih dopustni objekti GJ; med drugim tudi čistilne naprave, greznice in vodnjaki. V odloku je tudi že navedeno, da so dopustna parkirišča na kmetijskih zemljiščih v vinogradniških območjih in da je dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih, je prepoznan kot razpršena gradnja

(zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve

d) Kap: »najnižji rob strehe«: - konstrukcije (špirovec, plošča...) - žleba, maske?...ali puščeno presoji projektanta

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Definicija kapa se v odloku korigira, tako da se glasi: Kap je najnižji rob strešne kritine.

e) Klet: »je vkopana ali delno vkopana« - definirajta delno vkopana - oziroma ali je puščeno presoji projektanta: (tako kot sedaj) - je lahko etaža - ki je po »namenu« klet (shrambni prostori itd.) in je npr. na eni strani vkopana toliko, da je nivo pritličja do 1,4 m nad terenom- že kletna etaža ali ne; po enem mnenju referenta bi moralo biti pol etaže vkopane - temu ni sledila niti ustna obrazložitev, kaj je pol etaže (po višini po celem obodu ali 50% fasade etaže kleti ali kaj tretjega....)

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Definicija žal ne more zajeti vseh možnih kombinacij, ki se pojavijo v praksi, sploh v odnosu do projektirane zunanje ureditve, ki je v tej fazi še neznanka.

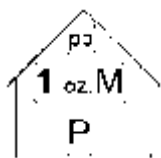
f) Klet - kjer je klet dopustna ne pa obvezujoča, naj se dopiše, da bo nedvoumno jasno ali je klet obvezna po vsej površini pritličja ali ne.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Odlok v 65. členu že določa, da so podzemne etaže (garaže in kleti) dopustne na stavbnih zemljiščih, kjer to dopuščajo geomehanske in hidrolške razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja največ 1,40 m nad terenom. Odlok ne opredeljuje dopustnega deleža kleti glede na tlorisni gabarit objekta. V 65. členu se doda določilo, da je tlorisni gabarit kleti lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja.

g) Kolenčni zid: »vključuje tudi kapno lego« - se pravi da podstrešje ima v vsakem primeru kolenčni zid recimo višine 16cm - npr. pri zidanicah etažnosti K+P pa kolenčni zid ni dopusten. (mimogrede - ne vem zakaj se je termin podstrešje brisal ko pa so podstrešja v naši zavesti bolj domača kot pa mansarda). Ne želim komplicirat, ampak zaradi dosedanjih izkušenj samo opozorim.

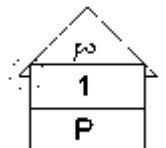
Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** V višino kolenčnega zidu se šteje tudi kapna lega, zaradi v preteklosti evidentirane zlorabe predpisa o višini kolenčnega zidu s v primeri dvojnih kapnih leg.. Sama kapna lega ni kolenčni zid. Mansarda se med drugim uporablja zaradi uveljavljene kratice M, ker bi bila oznaka podstrešja enaka oznaki pritličja P. Nekaj časa se je oznaka podstrešje (p) uporabljala za neizkoriščen prostor pod streho, vendar pa OPN ne določa več omejitev za izkoriščenost etaže oz. volumnov pod streho.

h) Ob tem še: ali je dovoljena (recimo na območju Sks, kjer je dovoljena etažnost P+1 ali P+M) izvedba P+M s kolenčnim zidom npr. 160 cm oziroma ali lahko taki etažnosti rečemo da je P+1 (po dosedanjih izkušnjah to ni bilo dovoljeno)



Stališče – pojasnilo: višina kolenčnega zidu je določena. Višja ne sme biti, nad določeno višino je potrebno zgraditi etažo v celotni višini (cca 3,0 m). Povezano predvsem z zunanjim izgledom objekta in položajem okenskih odprtin na fasadi.

i) In še: objekti »brez« kolenčnega zidu: pri leseni stropni konstrukciji je enostavno uravnati koto kapa -stropniki se po želji podaljšajo , kap je višini stropnika; pri zidani konstrukciji pa se lega postavi v linijo zunanjega zida in sploh pri strmehjših naklonih in napuščih večjih že 30 lahko streha »zakrije« okna...



Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Odločitev za gradnjo s kolenčnim zidom ali brez njega je prepuščena projektantu/naročniku; na izbiro vplivata tudi način gradnje ter oblikovanje zunanje podobe objekta (velikost napušča).

- j) Napušč: »sega prek zunanje stene stavbe« - steno jaz sicer v tem primeru razumem kot zid z oblogo (t.i.+fasada) , ne samo konstrukcijo - ali pa je mišljeno drugače

Stališče: **Pripomba se upošteva,** v odloku se v definicijo zapiše, da je napušč je del strehe, ki sega prek zunanjega roba fasade in je lahko odprt ali zaprt.

- k) Pomožni objekti: »dopolnjujejo legalni objekt« - ali to pomeni, da se za gradnjo pomožnega objekta zahteva navedba gradbenega dovoljenja za osnovni objekt ali tudi preverjanje ali je obstoječi objekt dovoljenj (ni nelegalen niti neskladen)

Stališče - pojasnilo: pripomba se ne nanaša na OPN, pač pa na upravni postopek, v katerem bo treba dokazovati legalnost objektov. Zakonodaja nalaga, da je potrebno za posege v prostor, kamor tudi sodijo gradnje objektov, pridobiti ustrezno upravno dovoljenje. Odlok o SD OPN pri umeščanju pomožnih objektov to še posebej poudarja. V kolikor osnovni objekt nima ustreznega dovoljenja, k takemu objektu ni možno umeščati pomožnih objektov oz. kot jih v OPN imenujemo dopolnilne gradnje k osnovnemu objektu.

- l) Razmerje stranic: »streha, enotna v višini kapi in slemena« ... enotnost je bila sedaj zahtevana povsod, tako da je bi streha popolnoma simetrična - tako v naklonu kot višini kapi - meni se bi zdelo bolj smiselno, da - če že mora biti kap na isti višini, naj bo samo ob kraju objekta - na čelni strani, in da se dopušča vmes tudi krajši ali daljši napušč.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana,** odlok v PIP za območja suburbane gradnje že dopušča podaljške strešine, s katerimi se zagotovi streha nad izsidkom ali prizidkom. Območje občine Črnomelj je, razen mesta Črnomelj, ruralno območje, kjer se stremi k ohranjanju oz. tudi k vzpostavitvi kontinuitete prostora, torej ohranjanje oz. vzpostavljanje lokalne identitete. Na belokranjskem podeželju prevladuje vzorec simetričnih dvokapnic strmega naklona, kar je tudi eno izmed izhodišč za ohranjanje oz. vzpostavljanje kontinuitete prostora. Torej razen nekaj izjem gospodarskih objektov (predvsem na območju prejšnje uskoške poselitve in območij, kjer je najti dvore), asimetričnih streh v smislu različnih dolžin strešin, vendar istega naklona, ni najti. Večja oblikovalska odstopanja oz. drugačni oblikovalski pristopi so dovoljeni na urbanih območjih, to je na območju mesta Črnomelj oz. na območjih s podrobnejšo namensko rabo SSs, zato predloga, kot splošnega vzorca pozidave na območju celotne občine, ni mogoče sprejeti.

- m) Nestanovanjska stavba: omenjena »uporabna« površina - verjetno je mišljena uporabna površina skladno s standardom in CC-SI klasifikacijo

Stališče – pojasnilo: da, mišljena je uporabna površina skladno s standardom in CC-SI klasifikacijo

- n) Praviloma: obrazložitev in utemeljitev - pripravi projektant, potrdi občina-izdelovalec opn-ozroma s kakšen dokument bo sprejemljiv za UE

Stališče – pojasnilo: predvidoma bo s spremenjeno gradbeno zakonodajo mnenje o skladnosti s prostorskim aktom podajala Občina.

o) Visoko pritličje: dodati pojem

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, ta definicija za razumevanje odloka ni potrebna.

p) 26. člen, ravnanje z odpadki:

-ureditev ekoloških otokov - zaščita pred pogledi, vetrom, padavinami (ki so zdaj postavljeni največkrat na vizualno najbolj izpostavljenih točkah)

Stališče: **Pripomba je že upoštevana**. Odlok v 80. členu že določa, da se ureditve za zbiranje odpadkov umesti v prostor ob upoštevanju namembnosti stičnih območij in površin, njihovo ureditev in oblikovanje pa se uskladi s preostalimi ureditvami javnih odprtih površin na območju, tako da ta mesta, objekti in ureditve niso vidno moteči.

q) 54. člen, določitev namenske rabe zemljišč: -(2) stavbna zemljišča:

Pripomba: kako je v primeru, kjer preko parcele potekajo različne namenske rabe, in se bi predvideni objekt nahajal v območju obeh - ali se upoštevajo PIP za območje v katerem leži večji del objekta, ali smiselno glede na okolje ob neki obrazložitvi...?

In kako je v primeru, ko se (zlasti to velja za obstoječe objekte) (manjši) del objekta ali pa samo njegova streha nahaja izven zazidljivega območja - se upošteva stanje v naravi (območje ki je v geodetskem posnetku prikazano kot pozidano - na primer) - če se tak objekt prenavlja sicer ni problema, kaj pa če se dozida? Glede tega ne najdem zapisa - imamo pogoje za gradnjo objektov v območjih stavbnih zemljišč in izven, nikjer pa ne piše nič o »mejnih« objektih.

Stališče – pojasnilo: Odlok o OPN navaja pravila in ne izjeme. Vseh izjem dokument, kot je OPN, ne more niti predvideti niti predpisati. Določila 54. člena so del strateškega dela OPN In sicer gre za usmeritve za pripravo izvedbenega dela OPN. V izvedbenem delu so določila glede zahtevane velikosti gradbenih parcel, v grafičnem delu pa je prikazana podrobna namenska raba, ki ji mora ustrezati namembnost načrtovanega objekta. Če obseg gradbene parcele ne zadošča za postavitve objekta, je potrebna sprememba OPN ali pa se sprememba izvede (v okviru zakonskih okvirov) v postopku OPPN.

r) 56., 57. člen, v povezavi z 2. tč. 113. člena

(2) »posebni PIP podrobneje določajo, dopolnjujejo, lahko pa tudi izključujejo splošne ali podrobnejše PIP. Vprašanje: kaj pomeni dikcija : Ni posebnih PIP - ali to pomeni da na območju veljajo splošni in podrobni pip ali samo splošni PIP ali kaj tretjega ? Če pomeni da veljajo podrobni in splošni PIP potem je to brezpredmetno pisat.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**. Odlok je sestavljen tako, da so za celotno območje občine navedene enote urejanja prostora bodisi navedeni posebni PIP bodisi je dodano pojasnilo, da posebnih PIP ni. V teh primerih veljajo splošni PIP na (podrobno) namensko rabo prostora).

s) 59. člen

(4) »odstopanje Fz in Fi dopustno pri rekonstrukciji obstoječih stavb«.

Pripomba: so mišljene obstoječe stavbe s pridobljenim gradbenim dovoljenjem - legalne, ali lahko tudi neskladne in celo nedovoljene

Stališče - pojasnilo: pri izračunu Fz in FI se obračuna vse zgrajene objekte na gradbeni parceli. Pridobivanje novih gradbenih dovoljenj, preden se legalizira nelegalne oz. neskladne gradnje, ni dovoljeno. To določilo se doda v odlok.

t) 60. člen

Dovoljene dejavnosti v EUP - dokler je v mestnem jedru premalo parkirišč za stranke, dokler so pročelja stavb tako neugledna kot so, dokler so najemnine tako visoke kot so - ne morete predpisovati da se lahko določene dejavnosti izvajajo samo v mestnem jedru . Zakaj si nekdo ki ima razpoložljiv prostor kje drugje v Črnomlju ne bi smel odpreti trgovinice, foto studia, popravljati ur, čevljev ipd. izven območja mestnega jedra??

Sama sem iskala prostor v jedru za pisarno - pa so najemnine visoke in previsoke glede na to kaj dobiš za ta denar (ne glede na subvencije - ki pa jo praktično lahko uveljaviš za nazaj oziroma plačš najemnino v naprej in še ne veš zagotovo ali jo boš dobil oziroma kakšna bo)

Itak kdo sploh preverja pri registraciji dejavnosti ali imaš lahko v npr. Loki trgovino ali ne pa foto studio pri upravni enoti ali kje drugje...pa če se najde investitor ki bo želel postaviti glasbeno šolo izven jedra...hvala bogu naj jo postavi tam, kjer ve, da mu bo omogočeno normalno poslovanje.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V stanovanjskih objektih so navedene dejavnosti dopustne, vendar samo do določenega obsega (glede na podrobno namensko rabo). Omejitev obsega je smiselna in potrebna, saj bi večji dopustni obseg površin za dejavnosti vodil v spreminjanje namembnosti objektov kot tudi značaja posameznih objektov in območij, predvsem pa bi vodil v zmanjševanje kakovosti bivanja v objektu in soseščini – ob tem pa bi površine, ki so po urbanističnih in okoljskih merilih opredeljene za gospodarske in storitvene dejavnosti, ostajale neuporabljene. Smisel omejevanja dejavnosti na območju mesta Črnomelj, ki so primerne za mestno jedro, je v tem, da se dejavnosti, ki so mestotvorne in primerne, koncentrirajo v mestnem središču. Mestno središče naj bi krepili in s primernimi dejavnostmi oživljali. V kolikor bi se primerne dejavnosti razpršile po mestu, jih v mestno središče ne bi več mogli vrniti. Določilo odloka je zato na mestu, žal pa je zavedanje o pomenu mestnega središča še v začetni razvojni fazi in se zdijo omenjena določila odloka omejevalna. Smiselno se dopolni 37. člen odloka, tako da bodo te strateške usmeritve jasneje zapisane.

(4) » dopustno povečanje uporabne površine do 20%« - zakaj se omejevat z nekimi številkami -ali ni bolj smiselno, da se dopušča spreminjanje ob »upoštevanju drugih določb..., če se zagotovi-izboljšana varnost, funkcionalnost, izgled... - kar se naj dokaže npr. z izkazom mnenja strokovnjaka-ov;

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Omejitev je potrebna, saj bila v nasprotnem izničena planska namenska raba. Praksa kaže, da takšna omejitev dopušča razmeroma veliko možnosti za nadaljnji obstoj in razvoj objektov oz. dejavnosti na območjih, kjer je planska raba drugačna od obstoječe.

u) 63. člen

(3)«Prenove objektov imajo prednost pred novogradnjami« To je zapisano kot priporočilo ali obveznost? V kolikor gre za obveznost - kdo določi ali se objekt lahko odstrani in zgradi nov oziroma kako lahko potencialni investitor že v osnovi (pred nakupom parcele) izve, kaj lahko in kaj ne. namreč, iz lokacijske informacije se to ne da razbrati. In če nekdo ni emocionalno navezan na kak obstoječ objekt ga je težko prepričati da objekt obnovi/dogradi.

Stališče – pojasnilo: Gre za priporočilo oz. načelno usmeritev, ki je skladna z državnimi izhodišči na področju urejanja prostora. Namen OPN je tudi ozaveščanje vseh deležnikov v prostoru o pomenu kontinuitete prostora in ohranjanja kakovosti v prostoru. Pretežni del tradicionalnih objektov je v primerjavi s prakso, ki se dogaja v sedanjem času, umeščen in oblikovan kakovostno, hkrati pa je v prostoru potrebno tudi ohranjati kakovostne ostanke preteklosti. Ohranjanje kulturne dediščine, če tudi ta ni razglašena za dediščino ali spomenik, je del kulture in hkrati kazalnik zavedanja lastne identitete kot tudi nivoja bivalne kulture prebivalcev nekega kraja, občine ali širše kot tudi vpliva stroke.

(4) «za dozidave in vse vrste razširitev veljajo pravila za novogradnje«... naj vsaj za objekte pred letom 67 in tiste s pridobljenim GD (tudi neskladne?) velja, da se preoblikujejo glede na osnovni objekt oziroma glede na okoliške objekte.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana** v četrtem odstavku 65. člena odloka, ki pravi, da se vsi objekti in prostorske ureditve prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kakovostnim objektom iste vrste in ureditvam v okolici po stavbnih volumnih, višini in gradbenih linijah ter gradbenih mejah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, uporabi materialov ter načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremljenosti in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora.

v) (6) »dovoljene so rekonstrukcije legalno zgrajenih objektov izven stavbnih zemljišč, širitve niso dovoljenje«-pravno formalno gledano čim objektu dodamo 15 cm izolacije, mu povečamo zazidano

površino - ga razširimo. Ok, menda zaradi tega ne bo noben kompliciral, pa vendar. Tudi če objektu ne večamo zazidano površino, pač pa ga »rekonstruiramo« z nadvišanjem na način, da mu povečamo volumen za več kot 10 %, se to smatra kot novogradnja, in nič več kot rekonstrukcija. Spet, menda ne bo zaradi tega kdo kompliciral...ali pač. In kaj je z legalno grajenim objektom, katerega košček leži na nezazidljivem območju? Se ga lahko na »nezazidljivem« koščku dotakneš ali ne..

Stališče - pojasnilo: pogoji glede dopustnega odstopanja od velikosti objekta pri rekonstrukciji so v odloku jasno navedeni. Za legalno zgrajene objekte opisanega problema ni, morajo biti vrisani v uradne evidence; za take objekte se šteje, da imajo opredeljeno stavbno zemljišče. S prostorskim aktom je Občina poskušala odpraviti tehnične pomanjkljivosti, med te tudi sodijo vrisi stavbnih zemljišč za objekte, ki jih do sedaj niso imeli oz. so bili nedosledno zarisani oz. prikazani. Žal zaradi obsega območja kot tudi neskladnih prostorskih evidenc (kataster in DOF) je brez natančnih podlag v nekaterih primerih težko zarisati »pravo« mejo stavbnega zemljišča. Iz tega razloga se osnutek OPN razgrne in dolžnost lastnikov objektov je tudi ta, da preverijo pravilnost vrisov stavbnih zemljišč oz. drugih sprememb ali stanj v prostorskem aktu.

w) 64. člen lega objektov

(2) Odmiki - izjeme : Ali se da kaj narediti v primerih, ko je več lastnikov sosednjega zemljišča -že pokojnih, živi pa iz različnih vzrokov ne poskrbijo za dedovanje...npr. primer zemljišča v lasti Agrarne skupnosti (ni predsednika, pol lastnikov živih, pol pokojnih, noben ne nasprotuje gradnji, podpisat pa nima kdo.) Verjetno to ni problem samo pri gradnji stavb, ampak tudi linijskih objektov - cest, kolesarskih poti..

»manjši odmiki brez soglasja sosedu dopustni le v primeru nadomestne gradnje v istih tlorisnih in vertikalnih gabaritih »-kaj bi pomenilo, če bi bili ti gabariti:-enaki ali manjši?

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, saj se ne nanaša na vsebine, ki so predmet SD OPN. Lastniki sosednjih zemljišč so stranke v postopku pridobivanja upravnega dovoljenja, določilo v OPN, ki zahteva soglasje sosedu, pa je navedeno predvsem v izogib funkcionalnim težavam ali celo onemogočanja rabe sosednjih zemljišč zaradi dopuščanja odmikov, manjših od splošno veljavnih.

x) (9)«kota pritličja« - dodati PRAVILOMA? ob smiselni obrazložitvi dopustno tudi drugače

Stališče: **Pripomba se upošteva**. V zadnjem odstavku 64. člena se doda, da je za gradnjo objektov ob javnih površinah izhodišče za določanje kote pritličja objekta praviloma kota javnega prostora, ob katerem bo stal objekt.

y) 65. člen velikost in oblikovanje objektov

»dopustna je sprememba rabe avtohtonih objektov« ... ker gre pri tem za spremembo namembnosti, naj se nekam zapiše nekaj v smislu da npr. počitniška hiša ki nastane v skednju ne rabi izpolnjevati določil za izgled stanovanjskih hiš..

Stališče: **Pripomba je že upoštevana**, 65. člen odloka že navaja: »dopustna je sprememba rabe avtohtonih objektov za namene bivanja ali turizma oz. druge dejavnosti, ki ne spreminjajo značaja objekta«, kar pomeni, da je npr. dopustna ureditev apartmaja v skednju, ki pa naj ohrani videz skednja.

z) 6)«etažna višina pri SH znaša praviloma 2,8m ??

V redu, piše »praviloma«...ampak za vsako odstopanje bo spet potrebno razlagat zakaj in kako... Oziroma definirajte kaj mislite pod etažno višino. Zame je to višina od vrha spodnje medetažne konstrukcije do vrha zgornje medetažne konstrukcije. Ampak: npr. tlaki v pritličju 18cm, svetla višina minimalna zahtevana po stanovanjskem pravilniku 250 cm, 1,5 cm omet; ab plošča 15cm; Vsota=284,5cm. Minimum. V primeru večjega prostora bo prostor lepši tudi če bo strop višji. Lahko bo želja po razgibanem obešenem stropu, prezračevalnih kanalih v plošči ali tlakih... Vsota hitro preko 300cm.

Pa saj imamo že omejitve glede števila etaž in tudi da se sledi višini sosednjih objektov....

A ni bolj enostavno napisat, da objekti naj ne presegajo okoliških objektov (za npr. več kot pol etaže, ali 2m...)...lahko pa so nižji ...

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V odloku se dopusti etažna višina pritličja do 3,00. Zadnji stavek, naveden v pripombi, je smiselno že zapisan v 4. odstavku 65. člena.

(8) strehe: kritine so temnih barv (naravne opečne na območjih tradicionalne tipologije, drugje lahko tudi sive ali rjave barve) ?? kaj je narobe s sivo kritino na tradicionalnih objektih (od zareznika, slame, lesa, valovitk, esalk, tudi sive starane pločevine v končni fazi...) in zakaj na tradicionalnih objektih ne more bit »trava«

Nameščanje SSE do dveh tretjin strešine, oziroma do 50 % pri tradicionalnih objektih...no, a bo lepše videt hišo, ki ima malo rdečega cigla in malo črnih kolektorjev kot pa enotno površino??

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Na objektih tradicionalne tipologije gradnje so dovoljeni betonski nebarvan ali opečni zareznik ter slama, pri kočevski tipologiji pa tudi še skodle. Oblika valovitih kritin in pločevina pa tudi trava niso materiali oz. oblike, ki bi izhajale iz prostora Bele krajine. V smislu ohranjanja kontinuitete so predpisane take vrste kritin, ki ohranjajo oz. omogočajo vzpostavitev kontinuitete prostora. Žal zavest uporabnikov prostora o kakovosti prostora ni samoumevna, zato so potrebne strokovne usmeritve, ki celovito obravnavajo širši prostor in ne samo potrebe posameznika.

aa)(11) barve fasad:

predlog: pred izvedbo fasade izvajalec (ali mu jo pripravi arhitekt v PGD ali PZI ali prodajalec barve ali nekdo tretji nima vloge) pripravi barvno študijo, ki jo potrdi občina. Barvna študija prikaže okoliške objekte in predmetni objekt. Na tak način se bodo tudi izvajalci (fasaderji) začeli bolj upoštevati okolico in ne samo naročnika. Pisati barve v PGD dokumentacijo (kot je v nekaterih OPN-jih) se mi ne zdi smiselno, saj od projekta do izvedbe fasade mine več let, ko se spremenijo tako trendi kot želje naročnika kot barve sosednjih objektov.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Barva objekta je integralni del arhitekturne rešitve torej tudi PGD projekta in mora biti obvezujoča. Zahteva za skladnost v barvi je ena od zahtev, ki so že navedene v četrtem odstavku 65. člena.

bb) 66. zunanje ureditve

(10) tlakovane površine - so mišljene asfaltirane/betonirane ipd. neprepustne površine ali tudi tlakovci v pesku, utrjene površine z gramozom ipd.?

Stališče – pojasnilo: mišljene so vse tlakovane površine, ki so neprepustne za vodo. V odloku se doda, da gre za asfaltne površine in se poveča mejni obseg.

cc) 68. gradbene parcele

(2) Dostop preko stavbnih zemljišč - kako je pri razpršeni gradnji; pri obstoječih (asfaltiranih) poteh preko kmetijskih zemljišč (zidanice) - so tudi kategorizirane javne poti preko privat zemljišč.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Odlok v 109. členu že določa, da je na kmetijskih zemljiščih dopusten dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih, je prepoznani kot razpršena gradnja (zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč) ali ga je dopustno graditi na površinah razpršene poselitve. V drugem odstavku 68. člena se doda, da dostop prek stavbnih zemljišč ni obvezen v primeru legalnih objektov v okviru razpršene poselitve oz. razpršene gradnje«. V odloku se določa pogoj, da za izgradnjo takega dostopa niso potrebni večji oporni zidovi.

dd) velikost gradbene parcele

- tudi na 300m² se da zložiti hišo in teraso ter umestiti štirno in čistilno napravo in še kaj; vsak investitor nima želje ali potrebe po garažah, lopah ipd. sploh če ima še klet; predlagam, da se najbolj upošteva Fz in da so vsi spremljevalni objekti na stavbnem zemljišču - manjkajoči del pa se naj

eventuelno nadomesti z nezazidljivo površino (kmetijsko, zeleno...). To da se prepreči nadaljnja gradnja izven stavbnih zemljišč pa je v pristojnosti inšpektorja (oziroma lahko bi bilo tudi v pristojnosti redarja, v kolikor bi imel pooblastila da preverja skladnost gradenj z OPN)

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Namenska raba in velikost gradbene parcele morata ustrezati namenu gradnje, kar je v odloku upoštevano glede na uveljavljeno prakso. Redar nima pristojnosti glede preverjanja gradenj zunaj stavbnih zemljišč.

ee) »določila za velikost gradbenih parcel ne veljajo...za območja vaških in trških jeder...« - katero jedro se tu upošteva - center naselja ali območje opredeljeno kot CU, CD... »in v primeru novih gradenj na mestu istovrstnih obstoječih« - verjetno ni mišljena nadomestna gradnja ampak novi objekt na gradbeni parceli obstoječega objekta, ki se ga odstrani ali rekonstruira »zagotovljen dovoz preko stavbnih zemljišč« - če ti sosed da služnost lahko menda tudi po njegovem pripelješ do svoje parcele.

Stališče **Pripomba se delno upošteva.** Mišljene so površine v enotah urejanja prostora v osrednjih delih naselij, ki so vaška jedra; v odloku je v posebnih PIP jasno navedeno, katera naselja oz. deli naselij (enote urejanja prostora) so to, te enote so tudi prikazane v grafičnem delu OPN. 100. člen odloka se nekoliko dopolni, da bo opredelitev naselij s kontinuiteto oz. tradicionalno tipologijo gradnje nedvoumna. Določila odloka glede najmanjše velikosti gradbene parcele ne veljajo v primerih novih gradenj na mestu istovrstnih obstoječih objektov, kar pušča večjo svobodo.

ff) »delitev zemljiških parcel«

- geodeti ne vem če imajo kakšne omejitve pri parceliranju oziroma ali so zavezani k izpolnjevanju določb OPN? Investitor lahko zemljiško parcelo razparcelira že pred pričetkom projektiranja.

(10) »gradbene parcele so lahko tudi manjše« ..na območjih obstoječe gradnje, kjer se dokaže normalna funkcionalnost - požarna varnost - higienska zaščita ... domačije,

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Določila OPN so zavezujoča tudi za geodetske postopke. Omenjeno določilo o dopustni manjši velikosti gradbene parcele govori o razpršeni poselitvi in gradnji, če se pri določitvi gradbene parcele upoštevajo minimalne zahteve za zagotavljanje normalne uporabe objektov, v okviru katerih se ugotavlja tudi ustreznost z vidika izpolnjevanja bistvenih zahtev, med drugim tudi požarna varnost in higienska zaščita.

gg) 70. PIP pomožni objekti pri stanovanjski stavbi

(1) »največ po en nadzemni pomožni objekt iste vrste« - objekt je tudi škarpa, pa običajno kjer je potrebna ena, jih je potrebno več?

»skupna površina max 90 m²« če bi pa jaz imela nadstrešek 50m², pa drvarnico 20m², pa lopo 20m² - zakaj ne smem imet še savne velike 5m², pa kokošnjaka 10m², pa zimskega vrta 10m². Četudi bi imela parcelo veliko 1000 m² recimo in faktorje Fz, Fi daleč pod predpisanim.

(3) »etažnost je pritlična, brez kleti« - zakaj niso dovoljeni vkopani objekti - etažnost samo klet - prekriti z zemljo in travo?

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** V 70. členu se doda določilo, da je na parceli lahko več opornih oz. podpornih zidov. Skupna površina pomožnih objektov se ne poveča, saj bi v nasprotnem omogočali predimenzioniran obseg pomožnih objektov, to pa bi vodilo v ustvarjanje nereda na posameznih gradbenih parcelah in v naseljih nasploh. V drugi alineji tretjega odstavka se črta »brez kleti«.

hh) 71. PIP pomožni kmetijsko-gozdarski objekti

(2) gradnja v pasu 40 m naj se dopusti tudi v primeru, ko faktorji pozidanosti sicer niso prekoračeni, vendar zaradi oblike parcele (npr. dolga, ozka), terena (nagnjen) in razporejenih objektov na njej ter zahtev po večjem manipulativnem prostoru ni možno dodatnih objektov umestiti na osnovno parcelo.

Priloga 1: objekt za rejo živali je v stanovanjskih območjih dovoljen samo na Sks, Skk, Skg - torej polovica Dragatuša ne sme na vrtu postaviti kokošnjak. Toliko o promoviranju samooskrbe.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** V 71. členu se doda določilo, s katerim se dopusti gradnja pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov - stavb na sosednjih kmetijskih zemljiščih tudi v primerih, ko sta konfiguracija terena ali oblika parcele na stavbnem zemljišču neprimerna za postavitve dodatnih objektov. V grafičnem delu OPN se v Dragatušu opredeli namenska raba SKs.

ii) 77. parkirna mesta

Nestanovanjske kmetijske stavbe, Stavbe za spravilo pridelka : 1PM na 150m² - smo imeli objekt v treh etažah - vsaka 150m², kjer investitor ni potreboval nobenega parkirišča. Zato naj se določa št. po potrebi ali kvečjemu minimalno 1PM.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Za navedene primere se v odloku predpiše minimalno eno parkirno mesto (1 PM).

jj) 100. tipologija gradnje

Zakaj ni belokranjska tipologija dovoljena tudi v naseljih: Blatnik, Črnomelj, Dragatuš, Dragovanja vas, Kanižarica, Svibnik, Vojna vas?

Kako to, da je brisana možnost oblikovanja objektov po NRP za naselja kot so Podlog, Gornji Suhor, Zapudje....ko pa je v teh naseljih več objektov »netradicionalnih« Npr. Gornji Suhor: 5 objektov je skladnih z OPN(od tega so 3 izpred leta1967), 12 jih je neskladnih(od tega so 3 izpred leta 1967); Zapudje, zaselek Golek: 3 skladni z OPN (vsi izpred leta 1967), 6 neskladnih z OPN (3 od tega izpred leta 1967)

Splošna opomba: osebno se mi zdijo vsa ta navodila preveč detajlna; naj bodo kot priporočila, ne pa obveznost.

Stališče – pojasnilo: Bistvo kakovostnega prostora je tudi njegova identiteta, ki je v nekaterih naseljih ohranjena, v nekaterih pa jo je potrebno še vzpostaviti. Iz tega razloga tudi v OPN opredeljujemo naselja, kjer je vzpostavitev le-te smiselna, in sicer opredeljujemo naselja s kontinuiteto in naselja brez kontinuitete. V pripombi navedena naselja so primestna območja oz. suburbana območja, torej naselja z »mestnim« značajem oz. so do te mere suburbanizirana, da ni smiselno uvajati kontinuitete belokranjskega podeželskega prostora; mednje sodi tudi mesto Črnomelj, ki ga opredeljujemo kot urbano in ne podeželsko območje.

Da bi lahko zagotovili ustrezno stopnjo urejenosti prostora le na podlagi ohlapnih meril za oblikovanje objektov, bi morali z zakonodajo sistemsko vzpostaviti inštrument preverjanja kakovosti projektne dokumentacije, saj žal praksa v prostoru kaže na zlorabe in špekulacije določil prostorskih aktov.

kk) (1) Uskoški dvor

Tlorisni gabarit je neomejen? Kaj je s podstrešjem - je lahko izkoriščeno ali ne

Barve, materiali: nebarvan les smreke ali kostanja; grobi apneni omet.. Naj bo to kot sugestija ne pa obveznost; Kritina - že opomba pri 65.členu

(2)Belokranjski dvor Podstrešje? Barve, materiali, kritina

Stališče – pojasnilo: Glede tlorisnega gabarita odlok določa razmerje stranic kot tudi okvirno velikost notranjega dvorišča. Na podlagi dimenzij stanovanjskih in gospodarskih objektov je mogoče kombinirati določene velikosti dvora. Odlok ne omejuje uporabe podstrešja, kar pomeni, da je po potrebi le-to lahko tudi izkoriščeno. Odlok dopušča tudi uporabo vidnega betona in velikih zastekljenih površin; glede dopustnih barv in materialov je odlok obvezujoč, saj praksa kaže, da odstopanja vodijo v razvrednotenje prostora.

ll) (3 belokranjski tip, uskoški dvor, belokranjski dvor

Širina/dolžina - je to mera konstrukcije ali z fasadno oblogo. 7,5 m širine je precej ozko Kočevarski tip ima dovoljeno mansardo, belokranjski ne omenja niti podstrešja? Pa vendar so bila podstrešja tudi izkoriščena - vsaj za spravilo pridelkov ali dimljenje klobas Kritina - glej splošno opombo pri čl.65

Stališče: **Pripomba se upošteva.** V osmem odstavku 100. člena se največja dopustna širina za Belokranjski tip, Uskoški dvor in Belokranjski dvor poveča s 7,5 na 8.00 m.

mm) Napušč

- včasih je bil do 40cm - so bile pa tudi etažne višine manjše; naj bo napušč vsaj 60cm. Kdo bo sicer dal na hišo nebarvan les.

Stališče – pojasnilo: Nebarvan les ne pomeni dobesečno les brez zaščite, pomeni les, ki je lahko zaščiten tako, da se pristna barva lesa ne spremeni oz. da si les s staranjem pridobi lastno zaščito in s tem na objektu poskrbi za žlahtnost videza.

nn) Materiali:

- les opeka kamen omet - pa če želimo sodobno izpeljanko tradicionalne hiše ni treba tako omejevat materiale. Tudi steklo in jeklo in beton so naravni materiali. Vrata: lesena dvokrilna - nesmisel. Oblika je izhajala iz potrebe in možnosti - danes so možnosti drugačne in je nesmisel zahtevati dvokrilna vrata.. Itak pa ni niti napisano ali simetrična ali lahko nesimetrična in kakšnih dimenzij...potemtakem lahko narišemo vrata 3x2m, od tega bo dva metra fiksno.

Stališče – pojasnilo: Projektant je tisti, ki se mora najprej seznaniti z lokacijo, kamor bo umeščal objekt. To pomeni, da se spozna z vsemi elementi prostora, ki pogojujejo oblikovanje objekta: klima, teren, značilnosti grajenega prostora ipd. kot tudi z detajli oblikovanja, ki definirajo karakter objekta. Samo od projektanta ter njegove spretnosti, znanj in občutka je odvisna kakovost končnega produkta v prostoru.

oo) Prizidki, izzidki:

- wc na ganku izjemoma??? A mora biti tudi funkcija za wc ali je lahko morda tudi shramba?

Stališče: **Pripomba se upošteva.** V osmem odstavku 100. člena se doda določilo, da se po vzoru nekdanjih sanitarij lahko zapre končni del ganka v leseni oblogi, dolžina zaprtega dela ne sme presegati ene petine dolžine ganka. Detajli oblikovanja določajo značaj objekta, tako je tudi z manjšim delom »zaprtega ganka« kot to izhaja iz funkcije sanitarij. V kolikor bi bil gank zaprt v večji dolžini, bi se tudi spremenila podoba objekta.

Gospodarski objekt:

- kolenčni zid v primeru strehe na kozla 2m - če je kolenčni »zid« res mišljen do vrha lege - naj bo potem vsaj take višine da se kdo ne butne v glavo

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.** Višina kolenčnega zidu obsega tudi kapno lego.

pp) 101.sanacije

Se pravi -če prav razumem-da se obstoječe neskladne gradnje lahko legalizirajo z določenimi sanacijskimi ukrepi, na način, da se v čim večji meri upoštevajo določila 102, ni jih pa nujno upoštevati v celoti? Torej če je objekt prevelik/premajhen za npr. 1 m, naklon strehe odstopa za par stopinj, kolenčni zid je višji za 30 cm, mansarda pa je že urejena in bi ti posegi pomenili nesorazmeren strošek v primerjavi z pridobitvijo - so dovoljena takšna odstopanja?

Stališče - pojasnilo: Navedeni člen se uporablja v povezavi s 100. členom, torej na lokacijah/območjih, kjer je predpisano tradicionalno oblikovanje objektov. Namen tega določila je omogočiti vzpostavitev kontinuitete prostora v naseljih, kjer je avtohtono stavbarstvo še ohranjeno in kjer se z njim prepleta tudi suburbano stavbarstvo. Sanacija suburbanega tipa stavbe je mišljena v primeru namere lastnika objekta, da objekt prenovi, rekonstruira ali izvede večje posege na objektu in se nameravane posege na objektu poskuša opredeliti tako, da se končni videz objekta z oblikovanjem ali uporabo čim bolj približa podobi avtohtonih objektov, seveda pa na sodoben način.

qq) 102. člen, PIP območja stanovanj (2) SSs

Dovoljene so L oblike, ne pa več T oblike; pri čemer dodani del ne sme presegati 50% osnovnega dela; hkrati so dopustni izzidki ali prizidki do 1/3 krajše stranice in podaljšek strehe je lahko do 1/3 dolžine osnovnega objekta - se pravi večji prizidek je lahko samo v L obliki, manjši pa kjerkoli?? (podobno tudi Sks...)Skica:

Stališče – pojasnilo: Ugotovitev je pravilna, odlok poleg L oblike tlorisa dopušča tudi prizidke in izzidke ter poleg L oblike tudi druge, podobne oblike. V prilogi odloka se dodajo grafične ponazoritve priporočenih načinov dodajanja volumnov k osnovnemu volumnu stavbe.

rr) (6) SKs

Gabariti: najdaljša stranica max 16m - k temu se doda še prizidek za katerega je predpisana samo omejitev površine glede na tloris??skica:

Stališče – pojasnilo: v primeru, da je stanovanjska stavba dolga 16 m, ki je najdaljša dopustna dolžina takšne stavbe, dodajanje volumnov v dolžino ni dopustno, razen če gre za pomožni objekt oz. za prizidek v pritlični izvedbi ali za klet.

ss) Površina prostorov za dejavnost 120m² - je to uporabna, neto, bruto površina?

Stališče – pojasnilo: gre za neto površino. V odloku se v 6. odstavku 102. člena doda to pojasnilo.

tt) IG, IP, IK...splošno: FZ, Fi - ali je potrebno tako omejevati pozidavo, sploh na IG...podjetniki in kmetje že vejo koliko lahko pozidajo da jim bo zadeva še vedno funkcionalna.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana**, za vse naštetе namenske rabe prostora sta v odloku o SD OPN tako FZ kot FI povečana, tako da dopuščata večjo stopnjo pozidanosti zemljišč.

uu) Predpiše pa se naj npr. število dreves, ki jih naj zasadijo, pa ne nekih bogih sadikic ampak drevesa (npr. OPN MOL Ljubljana ima že za stanovanjske hiše zahtevo dve drevesi ..predpisana višina, deblo...) In potrebno je zagotoviti nekako da drevesa niso zelena samo do pridobitve uporabnega dovoljenja... Od tega, da se nekam zapiše naj se zasadijo drevoredi ob vpadnicah ipd. ne bo novih dreves.

Stališče: **Pripomba je že upoštevana**, 75. člen odloka o SD OPN že določa pogoje glede kakovosti sadik.

vv) Pomožni objekti:

Zbiralnik za kapnico - ni možna postavitev na K1, K2 - poleg čebelnjaka je potrebna voda, pa poleg zidanice tudi. Oziroma kakšna je razlika med zbiralnikom za kapnico in rezervoarjem za vodo? Še greznica in BČN je dopustna na K1,2

Stališče: **Pripomba se upošteva**. V odloku oz. prilogah se na K1 in K2 dopusti tudi zbiralnik za kapnico, z enakim pogojem, kot velja za takšne objekte na gozdnih zemljiščih.

ww) Pomožni kmetijsko gozdarski objekti:

Ribnik kot vodno zajetje naj se dopusti - povsod!

Dodatno naj se vpiše (glede na uskladitev z Uredbo) tudi ribogojnica, ki se naj dopusti na BT, K1, K2,VC

Vodni zbiralnik - razlika med vodnim zajetjem, zbiralnikom za kapnico?

Stališče: **Pripomba se upošteva oz. je delno že upoštevana**. V odloku oz. prilogah se na K1 in K2 dopusti zbiralnik za kapnico, z enakim pogojem, kot velja za takšne objekte na gozdnih zemljiščih. V 71. členu se dopustijo tudi stavbe in drugi objekti ribogojnice, vendar samo v pasu 40 m od stavbnih zemljišč. Ribnik kot vodno zajetje je v prilogi odloka SD OPN že dopuščen.

139. Občina Črnomelj

Pripomba se nanaša na: parc. št. 1204/1, 1204/2, 5132/60, k.o. 1564 Preloka

Na parc. št. 1204/1, k.o. Preloka naj se razširi EUP PRL 1, da bo na tej parceli omogočeno občasno parkiranje za potrebe šole, župnije,... Na parc. št. 1204/2 in 5132/60, k.o. Preloka prosijo za spremembo namenske rabe v cesto.

Priloga: grafična priloga.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.** Na območju ceste se opredeli stavbno zemljišča (CD), gre za redakcijski popravek. Opredeli se nov EUP in dopusti se parkiranje na obstoječem terenu, brez posebnih ureditev.

140. Občina Črnomelj

Občina Črnomelj podaja pripombe na tekstualni del odloka o SD OPN.

1. Peti člen odloka:
 - a. Poenotiti izraz nadstrešek in nadstrešnica, saj gre v večini primerov za podoben objekt. Na območjih intenzivne proizvodnje in obrti se opredeli izraz nadstrešnica kot objekt za opravljanje poslovne dejavnosti. Presoditi ali se naj to se zapiše v 5. členu – pomen izrazov ali 70. členu – splošni PIP za gradnjo pomožnih objektov.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Izraz nadstrešnica se nadomesti z izrazom nadstrešek v celotnem odloku. Ustrezno se dopolni 70. člen odloka, tako da bo namembnost nadstreška skladna s splošnimi PIP za podrobno namensko rabo prostora.

- b. Opredeliti klet tudi v smislu delne podkletitve, predlagamo tudi grafično obrazložitev.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** Klet opredeljena kot klet ne glede na velikost njenega tlorisa in se izvede v odvisnosti od konfiguracije terena. V 65. členu odloka se doda določilo, da je tlorisni gabarit kleti lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja.

2. Tretja alineja 15. člena se spremeni tako, da se glasi: »GJI se v prostor umešča tako, da čim manj prizadene varovane vrednote kulturne dediščine.«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

3. V prvem odstavku 16. člena se zadnji del stavka spremeni tako, da se glasi: »pri čemer je najbolj pomembno kvalitativno izboljševanje oskrbe Črnomlja in lokalnih središč.« V šestem odstavku se za besedilo »Pri načrtovanju novogradenj in rekonstrukcij prometnega omrežja se upoštevajo podatki o obstoječem in predvidenem povprečnem letnem dnevnem prometu (PLDP)« doda besedilo »ter prometnih obremenitvah v jutranji in popoldanski konici«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

4. V prvem odstavku 17. člena se na koncu prvega stavka doda besedilo: »ter avtobusna postajališča«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

5. V tretjem odstavku 19. člena se pika spremeni v vejico in doda besedilo: »do izgradnje le teh pa se obstoječa nivojska križanja primerno zavaruje.«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

6. V drugem odstavku 24. člena se predzadnji stavek spremeni tako, da se glasi: »Zagotovi se dokončno sanacijo vodnih virov in okolja z izgradnjo čistilnih naprav, prvenstveno na najožjih vodovarstvenih območjih in večjih aglomeracijah, ki jih predpisuje uredba oz. operativni program odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.« V četrtem odstavku se drugi in tretji stavek spremenita tako, da se glasita: «S projektom Trajnostna oskrba s pitno vodo in varovanje vodnih virov Bele krajine so vsi sistemi povezani v celovit vodovodni sistem, razen lokalnega vodovoda Sinji Vrh, ki se napaja iz vrtin pri Damlju ter sistema Stari trg, ki se napaja iz vrtin pri Dolu v občini Kočevje. V sistem so vključene nove količine pitne vode iz novih vrtin Blatnik in Brezovica ter s povečanjem črpanja iz Dobljice.«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

7. Prvi odstavek 26. člena se spremeni tako, da se glasi: »Ravnanje z odpadki se usmerja v organizirano ločeno zbiranje odpadkov in njihov odvoz v regijski center za ravnanje z odpadki v sklopu CEROD v Leskovcu pri Novem mestu. Na podcentru za ravnanje z odpadki PCRO Vranoviči se zbira ločene odpadke, preostanek odpadkov pa s stiskanjem pripravi za prevoz na mehansko biološko obdelavo in odlaganje na regijsko deponijo, dovoljena je še ureditev deponije odlagališču inertnih odpadkov s predelavo gradbenih odpadkov. V vseh naseljih so postavljeni ekološki otoki za zbiranje osnovnih ločenih frakcij odpadkov, vzpostavlja se zbiranje ločenih frakcij odpadkov »od vrat do vrat.«

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

8. V 27. členu se besedi »energetska zasnova« zamenjata s tekstom »lokalni energetski koncept LEK«

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

9. 12. člen – naselje Petrova vas ni manjši oskrbni center in zaposlitveno središče.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

10. V drugi alineji drugega odstavka 50. člena se na koncu stavka doda naslednje besedilo: »na najožjih vodovarstvenih pasovih je možna samo postavitve vodotesnih nepretočnih greznic na praznjenje, če javna kanalizacija in čistilna naprava še ni zgrajena. V celoti se črta šesta alineja.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

11. V četrtem odstavku 53. člena se črta beseda »mesta« in se nadomesti z »občine«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

12. 71. člen – jasno opredeliti, v katerih primerih se lahko oblikuje asimetrična oz. simetrična streha čebelnjaka, ustrezen prikaz naj bo tudi v risbi.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, odlok jasno določa, da je obvezna simetrična dvokapnica v primerih čebelnjakov, ki služijo tudi točenju medu in/ali apiterapiji. Taki čebelnjaki imajo namreč dimenzije, ki so bistveno večje od tradicionalnih čebelnjakov z asimetrično streho.

13. Prvi odstavek 78. člena se nadomesti z naslednjim besedilom: »Javno vodovodno omrežje, ki se gradi in vzdržuje v skladu z operativnim programom in odlokom o oskrbi s pitno vodo, je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno vodo za sanitarne potrebe, zagotavljanju požarne varnosti, tehnološkim potrebam ter javni rabi.« Tretji odstavek se nadomesti z naslednjim besedilom: »Če priključitev objektov na vodovodno omrežje zaradi fizičnih ovir ali prevelike oddaljenosti ni možna ali upravičena, se lahko na podlagi pozitivnega soglasja upravljavca vodovodnega omrežja dovoli začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo, kot so lastno zajetje, kapnica, cisterna.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

14. Prvi odstavek 79. člena se nadomesti z naslednjim besedilom: »Kanalizacijsko omrežje, ki se gradi in vzdržuje v skladu z operativnim programom in odlokom o odvajanju in čiščenju odpadne komunalne in padavinske vode, je namenjeno odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode iz stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih površin, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin.« V tretjem in četrtem odstavku ter enako v 86. členu se pred besedilo »nepretočne greznice« doda beseda »izjemoma«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

15. V šesti alineji 85. člena se izbrše tekst: »za kanalizacijsko omrežje dimenzije 1200 mm in več merjeno levo in desno od osi voda, 5 m«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

16. V 95. členu se črtata druga in tretja alineja.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva**, gre za področje varstva pred elektromagnetnim sevanjem in določila odloka so usklajena z zahtevami iz okoljskega poročila in iz smernic ter mnenja pristojnega nosilca urejanja prostora.

17. 100. člen

- a. predlagamo, da se člen imenuje »tipologija oblikovanja« in ne »tipologija gradnje«
- b. v tretjem odstavku, prej v petem, pri navedbi širine/dolžine predlagamo, da se opredeli mere konstrukcije objekta, torej brez toplotnega ovoja stavbe. Predlagamo tudi obrazložitev kolenčnega zidu in ganka s skico.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva.** 100. člen se preimenuje v »tipologija oblikovanja objektov« Pripomba glede zunanjih mer objekta se ne upošteva, saj so merila za določitev tega gabarita jasna in upoštevajo zunanji rob fasade, torej tudi toplotni ovoj.

18. 101. člen:

- a. predlagamo preimenovanje člena iz »sanacije neusklajenih suburbanih objektov« v »sanacije suburbanih objektov v naseljih s kontinuiteto«

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

- b. v prvem odstavku se lahko črta beseda na koncu stavka »slednjih«
- c. v drugem odstavku je napačen sklic na 102. člen, pravilno je na 100. člen, poleg tega je še potrebno opredeliti tlorisno razmerje pri sanacijah, v kolikor je objekt nekoliko predolg, vendar sprejemljiv kar se tiče proporcev samega objekta.
- d. pri odstavku »zunanje ureditve« je smiselno poleg »zakrivanja motečih delov stavb v pogledih s frekventnih točk« smiselno dodati še besedilo »in značilnih pogledov na naselje«.
- e. Črta se naslednje besedilo šestega odstavka: »in za objekte, ki se sanirajo skladno z določili tega odloka.«

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

19. 102. člen v peti točki šestega odstavka navaja, da je lahko površina za gostinstvo in turizem, lahko večja kot 120 m². Mnenja smo, da je za večje potrebe, kjer gre izključno za omenjene dejavnosti, potrebno temu ustrezno opredeliti podrobno namensko rabo prostora in sicer za turizem, to je »BT«. Za potrebe turizma na aktivni kmetiji in dopolnilne dejavnosti, pa so površine lahko večje, vendar je potrebno opredeliti največji možni obseg dejavnosti, da le-ta ne postane moteča za naselje.

Stališče: **Pripomba se upošteva.** V peti točki šestega odstavka 102. člena se črta določilo, ki je bilo v javni razgrnitvi, da so površine za gostinstvo in turizem lahko večje od 120 m² in se to odstopanje dopusti samo za turizem na kmetiji in za dopolnilne dejavnosti. Doda pa se pogoj, da se v primeru, ko dopolnilne dejavnosti presegajo površino 120 m², to odstopanje preveri in utemelji s strokovno prostorsko preveritvijo.

20. 103. člen v četrti točki prvega odstavka ne navaja dopustne izrabe prostora oz. določa minimalno povečanje. Potrebno je jasno opredeliti povečanje – v odstotkih ali pa v faktorji izrabe.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, FZ in FI se definirata s številko.

21. Pojavilo se je nekaj očitkov, da odlok ne omogoča gradnje shramb za orodje in škropiva ter drvarnic pri zidanicah. Ker je zidanica v načelu gospodarski objekt in ker je prostor občine na vinogradniških območjih že močno degradiran, je nesmiselno dovoljevati gradnjo dodatnih pomožnih objektov. Pomožni objekti tudi niso regulirani z dovoljenji, zato je prepuščeno lastnikom, da se sami in brez potrebne strokovne podlage odločijo kam in kako bodo pomožni objekt v prostor umestili. Da bi potreben dodatni prostor kljub temu omogočili, predlagamo, da se v osmi točki drugega odstavka 108. člena dovolijo večji podzemni (popolnoma vkopani) deli zidanic za prej navedene potrebe. V grafični prilogi odloka se pojasni način t.i. podzemnega umeščanja objektov. Podobno se tudi obrazloži popolnoma vkopane dele objekta pri zidanicah tipa C. Poleg tega je pri poglavju o hisih potrebno omogočiti, glede na teren, možnost izbire gradnje kleti glede na značilnosti območja.

Stališče: **Pripomba se upošteva**. V drugem odstavku 108. člena se pri zidanicah dopustijo tudi večji podzemni deli zidanic, popolnoma vkopani ali pa imajo vidno samo čelno fasado, ter z ozelenjeno ali pohodno streho, za potrebe shranjevanja pridelkov ter orodja, škropiva, drv in podobno.

22. V 108. členu v sedmem odstavku določilo navaja sklic na PNR Az z izjemo, da nadstrešnice niso dopustne, kar pa PNR z Az niti ne dovoljuje.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, doda pa se določilo, da pri Ao niso dopustni podzemni objekti večjih dimenzij od zazidane površine objekta.

23. V 113. členu pri šifri EUP ČR 6/7 se navaja edina izjema s pogoji za legalizacijo, ki v šestih letih od uveljavitve ni niti v postopku priprave projektne dokumentacije. Glede na dejstvo, da odlok o SD OPN več ne obravnava določil za individualna odstopanja in ker je za legalizacijo različnih gradenj v postopek bilo vključenih okrog 100 objektov, predlagamo, da se tudi pogoje za legalizacijo objekta obravnava v predvidenem OPPN za te potrebe.

Stališče: **Pripomba se upošteva**.

24. V 114. členu pri šifri EUP DOB 6 odlok navaja, da se objekte oblikuje po vzorih trške arhitekture. Ker je trška arhitektura arhitektura stanovanjskih objektov, naj odlok določi način oblikovanja morebitnih gospodarskih objektov v kolikor jih ta EUP zajema. Pri šifri EUP PUG 1 je dodano besedilo, ki določa rob zasaditve z lokalno vegetacijo. Predlagamo, da se definira kateri rob naselja je mišljen ter namesto izraz »lokalno« predlagamo izraz »avtohtono«. Pri šifri EUP ŽUN 1 je podobno določilo s pogoji za legalizacijo, kot navajamo v točki 11.

Stališče: **Pripomba se upošteva**. Smiselno se povzamejo določila za oblikovanje gospodarskih objektov za SKs, s tem da se po obliki, velikosti in uporabi materialov približajo izgledu trških objektov.

25. 109. in 110. člen – v drugi oz. tretji točki prvega odstavka je potrebno poenotiti dovoljevanje taborjenja ali kot dovoljeni objekti ali pa kot dovoljene gradnje oz. druga dela. V PIP za Gg naj se namesto teksta »če to ne gre za območja varstva narave« zapiše »če to ni v nasprotju z varstvenimi režimi in varstvenimi usmeritvami za ohranjanje varovanih območij narave«

Stališče: **Pripomba se upošteva**, odlok se popravi v 93., 109. in 110. členu.

26. V celotnem odloku je potrebno poenotiti izrazoslovje v smislu »dovoljeni« in »dopustni« (npr. dopustni/dovoljeni objekti, dopustne/dovoljene gradnje, dopustne/dovoljene dejavnosti).

Stališče: **Pripomba se upošteva**.

27. V »Prilogi 1« je med pomožnimi objekti navedeno »pokrito skladišče za lesna goriva«, ki je po funkciji lahko dejansko drvarnica. Zato predlagamo, da na območjih SSs, SSn, SBv, BT in ZK ni te opredelitve. Poleg tega še predlagamo, da se ne opredeli objektov za oglaševanje na območjih ZP.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, na območjih SSs, SSn, SBv, BT in ZK se v preglednici s pomožnimi objekti briše oznaka, ki dopušča postavitev skladišča za lesna goriva. Pripomba glede objektov za oglaševanje na območjih ZP je že upoštevana.

28. Na parc. št. 67/2 in 67/14, k.o. Črnomelj je pomotoma spremenjena PNR iz SSs v ZP. Znotraj stavbnih zemljišč se naj umesti tudi del objekta na parc. št. 822/22, k.o. Vinica. Na delu parc. št. 744/1, 595/1, 594 in 597/1, vse k.o. Mavrlen se umakne PNR Gg in se nadomesti s K2.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, popravi se grafični del OPN.

29. Pred dokončnim zarisom PNR Av oz. As se vsaj na naslednjih parc. št. preveri ali obstaja dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše: 1345, 1348, *133, 2323/6, vse k.o. Mavrlen, *210, 1450 in 1483, obe k.o. Dobliče ter 928, 3013/1, 3013/2 in 3017, obe k.o. Tanča gora, *2985 in 2004/2, k.o. Talčji Vrh, 572/1, k.o. Vinica oz. je predlagana PNR utemeljena.

Stališče: **Pripomba se upošteva**. Skladno z ustreznimi dokazili (potrdilo uprave enote) in s preverbo lahko prikaz območij Av oz. As ostane nespremenjen oz. se jim določi druga ustrezna podrobna namesnka raba.

30. Skladno z interesom lastnika predlagamo spremembo stavbnega zemljišča v kmetijsko, in sicer na delu zemljišča parc. št. 1957/11 k.o. Mavrlen, ki je po dejanski rabi vinograd. Posledično se uskladita meji dotičnih EUP.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek grafičnega dela.

31. V odloku je treba v PIP za BT jasneje zapisati, da je bivanje v smislu stanovanja dovoljeno kot del dejavnosti turizma in ne kot glavna raba, da morajo biti torej najprej prisotne dejavnosti, ki sodijo na to namensko rabo, bivanje kot stalno stanovanje pa je le dopolnilna, torej obstranska dejavnost. Predlagamo, da se v peti točki 105. člena odlok dopolni takole: »Poleg gostinstva in turizma ter spremljajočih dejavnosti kot npr. trgovina ter storitvene, kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne ipd. dejavnosti je dovoljeno tudi bivanje.«

Stališče: **Pripomba se upošteva**, odlok se dopolni.

32. Na območju EUP Mala Lahinja (MAL_1) naj se namenska raba SKk opredeli le na območju velike kmetije, preostali del enote (vasi) pa naj se opredeli z namensko rabo SKs.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, grafični del se ustrezno popravi.

33. Na parc. št. 1061/20, k.o. Črnomelj se spremenijo površine z namensko rabo ZS v PO za potrebe ureditve parkirišč ali opredeli poseben EUP z možnostjo ureditve parkiranja.

Stališče: **Pripomba se smiselno upošteva**, v posebnih PIP za ta EUP se dopusti parkiranje na površinah ZS in na delu površin ZD, s pogojem, da se ohranijo zelene površine med temi ureditvami in površinami za stanovanja v širini najmanj 25 m.

34. Na območju EUP GRA_3 naj se ohrani namenska raba ZSk, kot je v veljavnem OPN.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, grafični del OPN se ustrezno popravi.

35. Območje CDo v enoti LOK_8 naj se poveča proti vzhodu in proti jugu, da se uskladi z dejanskim in načrtovanim stanjem objektov in zamikom katastra.

Stališče: **Pripomba se upošteva**. Gre za redakcijski popravek.

36. Objekti in območja zemljišč opuščeni mlekarne se opredelijo z ustrezno namensko rabo, kar bi omogočilo njihovo ponovno rabo, npr. kot objekti za turizem, prodajalnica, avtobusno postajališče ipd.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek in predvsem za uskladitev z dejanskim stanjem.

37. Na zemljišču parc. št. 1649 in delu 2699/1 k.o. Učakovci naj se določi nova EUP na kateri se na kmetijskem zemljišču dopusti ureditev sezonskega parkirišča v travnati izvedbi.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, v grafičnem delu OPN se opredeli nova EUP, PIP v tekstualnem delu dopuščajo ureditev sezonskega parkirišča v travnati izvedbi.

38. S SD OPN predlagana podrobnejša namenska raba zemljišča parc. št. 2211/1 k.o. Dobliče ZP naj se spremeni v ZD ali Gg.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, gre za redakcijski popravek.

39. Za nekaj primerov predlogov novih stavbnih zemljišč, občina na poziv lastnikom teh zemljišč še ni dobila povratne informacije o strinjanju. V primerih, ko se lastniki ne bodo strinjali, se stavbna zemljišča umaknejo.

Stališče: **Pripomba se upošteva**, v kolikor ne bo podanih soglasij, se stavbna zemljišča umaknejo.