

ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
STANOVANJSKO NASELJE
OKLJUK ZELENİ GAJ, ČRNOMELJ



Elaborat:

ELABORAT LOKACUSKE PREVERITVE

Št. elaborata:

961/2025-LP

Identifikacijska številka elaborata:

6753

**Stanovanjsko
naselje okljuk Zeleni gaj
Črnomelj**

pobudnik / Investitor:

THG, gradbeništvo, trgovina in inženiring d.o.o.

Zadružna cesta 16

8340 Črnomelj

Pripravljaivec sklepa o individualnem
odstopanju od SD-ZN:

AB biro d.o.o.

Levstikova 3

1000 UBUANA 8

Izdelaovalec elaborata lokacijske preveritve

AB biro d.o.o.

Levstikova 3

1000 LJUBLJANA

Pooblašeni arhitekt in prostorski
načrtovalec:



Lidija Malerič Kamnikar, u.d.i.a.,

ZAPS PA PPN 0358

Datum:

februar 2026

KAZALO

1. UVOD

- 1.1. Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2. Pravna podlaga
- 1.3. Seznam zemljišč, na katero se nanaša lokacijska preveritev
- 1.4. Območje obravnave
- 1.5. Opis obstoječega stanja
- 1.6. Varovana območja in omejitve

2. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

- 2.1. Razlogi in cilji predloga za individualno odstopanje
- 2.2. Osnovni urbanistični podatki o lokaciji in predlog o individualnem odstopanju po elaboratu lokacijske preveritve od trenutno veljavnih pogojev urejanja prostora

3. PODROBNA UTEMENITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA GLEDE NA OPN

- 3.1 Prostorsko izvedbeni pogoji
- 3.2 Predlog oblikovanja sklepa
- 3.3 Sprejem sklepa o individualnem odstopanju po lokacijski preveritvi

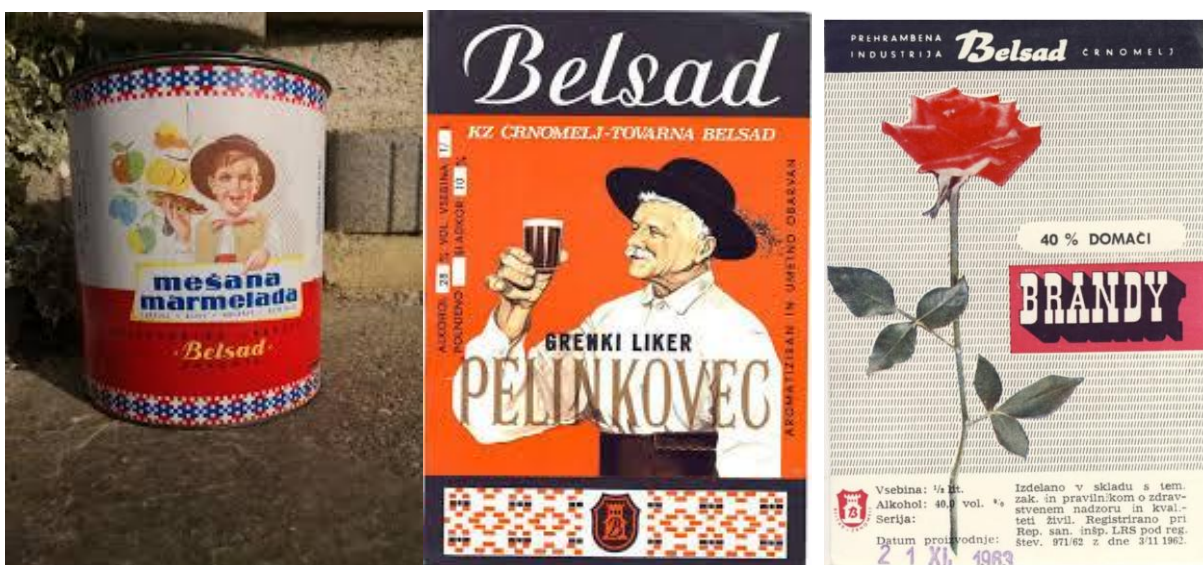
1. Uvod

1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Naročnik, TGH, gradbeništvo, trgovina in inženiring, d.o.o., Zadružna cesta 16, 8340 Črnomelj, namerava zgraditi stanovanjsko naselje Zeleni gaj na okljuku reke Dobličica. Prostor ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj – v nadaljevanj OPN - (Ur. l. RS, št. 82/2011, tehnični popravek 105/2011, sprememba 2 49/2016, sprememba 1 69/2018, sprememba 3 – 130/2022, tehnična posodobitev 101/2024). Lokacija naselja se nahaja znotraj enote urejanja prostora EUP ČR_13, za katero je po podrobnejših izvedbenih pogojih (PIP) predviden občinski podrobni prostorski načrt ČR_13/6_OPPN Belsad (v nadaljevanj OPPN).

Prostor je razdeljen na dve coni in sicer gre za zazidljivo območje (namenska raba SSV – urbana večstanovanjska pozidava) ter območja Gg – gozdne zemljišča, Zd – druge zelene površine, omejen s treh strani z reko Dobličica (Vc – celinske vode).

Gre za degradirano industrijsko območje na mestu nekdanje tovarne Belsad Črnomelj, ki se je ukvarjala s predelavo sadja in izdelovanjem alkoholnih pijač.



Z ukinitvijo tovarne leta 2005 so bili proizvodni objekti opuščeni, zemljišče je prešlo v privatno last, proizvodni objekti so bili skupaj z upravnimi so odstranjeni. Zemljišče je postalo še eno izmed degradiranih industrijskih zemljišč.

Sedanji lastnik želi območje sanirati in zgraditi stanovanjsko naselje vključno z oskrbovanimi stanovanji in objektom za storitvene ter ostale poslovne dejavnosti (trgovina, tiha obrt in podobno). Zelene in gozdne površine bi skupaj z naseljem uredil kot površine za preživljanje prostega časa (rekreacijo in šport). Območje je potrebno komunalno urediti z vsemi priključki na javno infrastrukturo. Na lokaciji se nahaja transformatorska postaja od katere se odcepijo NN vodi do sosednjih naselij, kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter elektronske komunikacije. Cestni priključek je potrebno prilagoditi novi situaciji. Vse priključke na javno infrastrukturo je potrebno izvesti skladno z novo nastalimi potrebami in zahtevami upravljalcev javne infrastrukture.

Občinski prostorski načrt (OPN) je bil sprejet leta 2011. Podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji za EUP ČR_13/6 so bili izdelani na osnovi idejnega načrta narejenega pred letom 2011. Po idejnem načrtu je bila predvidena na polovici območja večstanovanjska pozidava, na drugi polovici poslovno industrijski objekti. Do danes je bilo sprejetih več sprememb v gradbeni zakonodaji, ki postavlja spremenjene zahteve za gradnjo in uporabo objektov, ne glede na njihov namen. **Pravilnik o minimalnih tehničnih standardih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj** je bil sprejet leta 2011, do danes večkrat dopolnjen (Uradni list RS, št. [1/11](#), [61/17](#) – GZ, [199/21](#) – GZ-1, [205/21](#) in [29/22](#)). Oskrbovana stanovanja za starejše ureja **Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev**

oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, Ur. list št. [110/04](#), [81/09](#) in [17/11](#). Gradnja objektov mora biti usklajena s **Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov** (Ur. list RS, št. [41/18](#) in [199/21](#) – GZ-1), ki investitorju nalaga zahtevo, da so vsi objekti enako dostopni vsem uporabnikom.

Prostor je s treh strani obdan z reko Dobličico. Zahteva po Zakonu o varstvu voda, OPN in PIP-ih je, da se brežina ščiti in uredi za rekreacijo in kot zeleni varovalni pas naselja, kar zmanjšuje izrabo prostora.

Geomehanske raziskave so pokazale (Geološko-geomehanski elaborat za fazo DGD za lokacijsko preveritev za parcelo št. 42/12, k.o. Loka, št. G07/26, Geobeton, Marko Košir univ.dipl.ing.geol s.p., Kriška vas 178, Višnja Gora), da se nahaja območje na nepropustni glineni plasti v kateri ni podtalnice, na katero reka Dobličica nima vpliva.

Izgradnja objektov po trenutno veljavnem OPN-ju oziroma PIP-ih, kot so določeni v OPN, in kriterijih vseh treh Pravilnikov, je izvedljiva le z določenimi omejitvami.

Zato investitor, skladno s 134. členom ZUreP-3, za doseganje gradbenega namena predlaga izvedbo postopka lokacijske preveritve (LP) s katero se omogoči individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev, kot so določeni po OPN.

Postopek lokacijske preveritve se izvede skladno s 138. členom ZUreP-3.

Cilj LP je izenačiti kriterije oblikovanja prostora, ki so določeni s PIP-i za omenjeno EUP (predvsem etažnost objektov) po kriterijih, ki veljajo za vsa območja z namensko rabo SSv znotraj OPN-ja. Ostali PIP-i, ki so posebej določeni za omenjeno EUP, se prilagodijo vsebini (več stanovanj, več prostora za storitvene in poslovne dejavnosti).

1.2. Pravna podlaga

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 122/2021), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 9. decembra 2021;

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan po 134. – 142. členu ZUreP-3.

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj ((Ur. l. RS, št. 82/2011, tehnični popravek 105/2011, sprememba 2 49/2016, sprememba 1 69/2018, sprememba 3 – 130/2022, tehnična posodobitev 101/2024).

Skladno s 134. členom ZUreP-3 je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

Skladno s 134. členom ZUreP-3 lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. V danem primeru gre za doseganje gradbenega namena z dopustitvijo individualnega odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN. Lokacijska preveritev je podlaga za izvajanje posegov v prostor za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Navedba kriterijev, ki vplivajo na objektivne okoliščine (po 134. členu ZUreP-3, 2. alineja) in so pogoj za dani predlog lokacijske preveritve:

136. člen ZUreP	
(2) Objektivne okoliščine po ZUREP-u:	
kriteriji	obrazložitev
– fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;	Objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo za individualno odstopanje od OPN, so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ki bo skladna z veljavno zakonodajo za izgradnjo stanovanjskih objektov ter univerzalni rabi objektov. Omejujoča okoliščina je povezana s 115. členom OPN in posebnimi prostorskimi pogoji za EUP ČR_13/6 OPPN (OPPN Belsad). Izgradnja pod danimi pogoji zaradi fizičnih lastnosti zemljišča na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo optimalno izvedbo investicije, bi po trenutno veljavnih pogojih zahtevala nesorazmerne stroške investitorja (vlaganje v infrastrukturo, ki onemogoča izrabo prostora po OPN): - lokacija območja je umeščena na okljuku, ki ga s treh strani obliva reka Dobličica. Na relativno ravni ploščadi se proti reki spušča položno obrežje, obraslo z obvodnim drevjem. Zahteva OPN je, da se ohrani zaraščenost brežine rek, skupaj s sprehajalnimi in obvodnimi potmi. Tako se izraba zemljišča – faktor izrabe, bistveno zmanjša. Pri predvideni višini objektov po PIPP (K+P+2) gre za omejujoče kriterije za oblikovanje prostora do takšne mere, da investitorju povzroča nesorazmerne stroške, ki bi lahko onemogočali investicijo. - Temelji objektov bodo pri globini izkopa 1 m na celotni površine postavljeni na glini. Podtalnica v glini ni bila nikjer ugotovljena (geomehansko poročilo). Raziskave so pokazale, da podtalnice v glineni plasti ni, tako da tudi višina reke Dobličice nima vpliva. Debelina glinene plasti je 7,7 m (DP-1), podlaga apnenca je zakrasela in škrbinasta. Glinena zemljina je zelo slabo prepustna ($k=10^{-8}$ m/s), tako da ponikanje meteorne vode ni možno. - Odvodnjavanje meteornih voda se izvede skladno z že izdanim vodnim soglasjem (št. 35507-1892/2010, datum 02. 07. 2010), ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja št. 351-409/2010-27, datum 11. 2. 2011. - Gradnja kleti bo odvisna od projektne naloge investitorja. - Večstanovanjski objekti v bližnji okolici so etažnosti K+P+4, kar nakazuje bolj racionalno izrabo zemljišča.

– nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve, so deloma posledica uporabe gradbenih materialov ter tehničnih ali tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene. Iz podatkov o zemljini lahko razberemo, da bi bila gradnja kletne etaže poseg, ki bi bil povezan z nesorazmernimi stroški glede na izrabo prostora. Tehnična rešitev, ki bi v največji meri ščitila naravno okolje (varovanje brežin in neinvazivni posegi v zemljino) zahteva plitvo temeljenje brez kletne etaže, kar dodatno zmanjšuje izrabo prostora. Na določenih mestih je izvedba kleti priporočljiva, vendar bo potrebno izvesti raziskave za vsak objekt posebej. Dodatne raziskave bodo pokazale ali je kletna etaža izvedljiva ali ne oziroma ali zahteva nesorazmerne nepredvidljive stroške izgradnje. Najvišja višinska razlika med reko in nivojem tal predvidene gradnje je cca 7,5 m. Največji dvig gladine reke je cca 2,5 m, kar pomeni, da novi objekti ne morejo imeti vpliva ne dvig gladine reke. Nepredvidljivost kraške zemljine pomeni objektivne okoliščine, ki bi zaradi tehnologije izvedbe zahtevale nesorazmerne stroške za izvedbo investicije.
– medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.	Območje ureja OPN Črnomelj. Omenjena EUP je namenske rabe SSv, kjer so v podrobnih prostorsko izvedbenih pogojih za izvedbo OPPN-ja določeni drugačni pogoji oblikovanja objektov kot veljajo za ostale EUP znotraj OPN z namensko rabo SSv. Na območju z namensko rabo SSv je po OPN dopustno graditi objekte etažnosti K+P+4, na obravnavanem zemljišču pa K+P+2. Iz predhodno navedenih razlogov bi drugačni PPIP-i kot veljajo za območja z namensko rabo SSv, ob realizaciji investicije po trenutno veljavnih PPIP-ih zahtevali nesorazmerno višje stroške.
(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, tudi če:	
– gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjšega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve ni rekonstrukcija ali prizidava k obstoječim objektom. Gre za trenutno nepozidano oziroma degradirano industrijsko območje.
– gre za nadomestno gradnjo;	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve ne obravnava nadomestne gradnje. Po OPN-ju je namenska raba drugačna, kot je bila v času obstoja tovarne.
– investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve omogoča izgradnjo pomožnih objektov kot so nadstrešnice in garažne stavbe, ki dopolnjujejo glavne objekte.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:	
– ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve ni v nasprotju z javnim interesom. Gre za ureditev degradiranega industrijskega območja na robu Črnomlja in pred vstopom v naselje Kanižarica ob glavni regionalni cesti med Črnomljem in Vinico. Naselje bo oba kraja tudi fizično povežalo. Z izgradnjo naselja bo zgrajena ustrezna infrastruktura kot so pločnik, kolesarska steza, dodatna avtobusna postaja, prostor za storitvene dejavnosti. Gre za vsebine, ki bodo v rabi krajanov obeh naselij. Skupaj z naseljem bodo urejene v gozdnatem delu okljuka, rekreativne in zelene površine z dostopom do obrežja reke Dobličice. Dostop bo omogočen vsem prebivalcem. Skupaj z dopolnilnimi dejavnostmi in z izboljšanjem infrastrukture bosta obe naselji bolje povezani, kar je tudi v javnem interesu. V 5. poglavju strateškega dela OPN (predvsem 29. člen) si je Občina zadala za cilj, da se <i>za notranji razvoj izkoristijo degradirana in nezadostno izkoriščena stavbna zemljišča, ki so po urbanističnih in drugih kriterijih primerna za pozidavo.</i> V drugem odstavku omenjenega člena: <i>Z večjo koncentracijo stanovanj in delovnih mest v naseljih, ki so v celoti ali deloma že komunalno opremljena, se zagotavlja učinkovitejše komunalno in stanovanjsko gospodarstvo in omejevanje razpršene gradnje.</i> Zgostitev pozidave, izkoristiti degradirana območja in zagotoviti učinkovitejše komunalno opremljenost sodi med strateške cilje prostorskega razvoja občine, torej je izkazan javni interes.
– se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve omogoča realizacijo gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine. Gre za dopustitev izrabe prostora in oblikovanja objektov po pogojih, ki veljajo za vsa ostala območja SSV znotraj OPN-ja, najbližji primer tovrstnega oblikovanja je sosednje blokovsko naselje v Kanižarici.
– ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve nima vpliva na pozidavo sosednjih zemljišč. Gre za zaključeno in ločeno enoto urejanja prostora, ki ni povezana ali soodvisna z ostalimi enotami v naselju.
– ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	Predmet pobude za izdajo sklepa za individualno odstopanje po elaboratu lokacijske preveritve ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnim prostorskim aktom, ker v bližini ni območja, ki bi bil

	urejan z DPN ali bil izkazan katerikoli drugi pravni interes.
--	---

Posebni PIP za posamezne enote urejanja prostora po OPN (povzeto po OPN):

115.člen

Posebni PIP za EUP na območju Črnomlja:

EUP Čr_13/6 Belsad

Predviden OPPN. Dopustna je gradnja večstanovanjskih objektov na podlagi projekta ureditve celotnega območja. Višina objektov ne sme presegati višine K+P+2, kota P je lahko +0,5 m nad obstoječim terenom. Strehe objektov so ravne ali z blažjim naklonom, skritim za vencem. Poleg stanovanjskih namembnosti je v obstoječih in novozgrajenih objektih dopustna trgovinska in poslovna dejavnost, ki nima škodljivih vplivov na stanovanjsko območje, in sicer v območju ob cesti. Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo le stanovanjski objekti. Upoštevajo se omilitveni ukrepi: - na območju so sprejemljive oblike rekreacije, ki ne povzročajo poznejših negativnih posledic in ne zahtevajo večjih ureditev ter ohranjajo obstoječe naravne razmere; - pri izvedbi morebitne potrebne infrastrukture (klopi, mostovi, igrala, pomoli) se uporablja naravne materiale, les in kamen; - opornih zidov na brežini reke se ne izvaja; - sprehajalne in obvodne poti se uredi v peščeni izvedbi. Te poti niso hkrati tudi kolesarske poti; motoristom mora biti dostop preprečen; - ob urejanju območja se ohranja obrežna grmovna in drevesna zarast in naravna brežina reke; - omejevanje dostopa do vode z ograjami se ne izvaja, razen če gre za varnostne naprave; - za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje; - ribiška stojišča se uredijo na manjšem delu obrežja, tako da je pretežni del površine namenjene rekreaciji neobremenjen; - rekreacijske travne površine se redno vzdržuje s košnjo; - sanitarije se umesti izven poplavnega območja.

Predlagamo, da se z elaboratom LP dopusti individualno odstopanje od omejitev po PPIP-ih za OPPN Belsad, pri čemer pa morajo biti izpolnjeni tudi vsi naslednji pogoji iz 134. – 142. člena ZUreP-3:

Individualno odstopane ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Z individualnim odstopanjem se lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.

Individualno odstopanje ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Individualno odstopane ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

1.3 Seznam zemljišč, na katero se nanaša lokacijska preveritev

Seznam zemljiških parcel, ki so predmet LP:

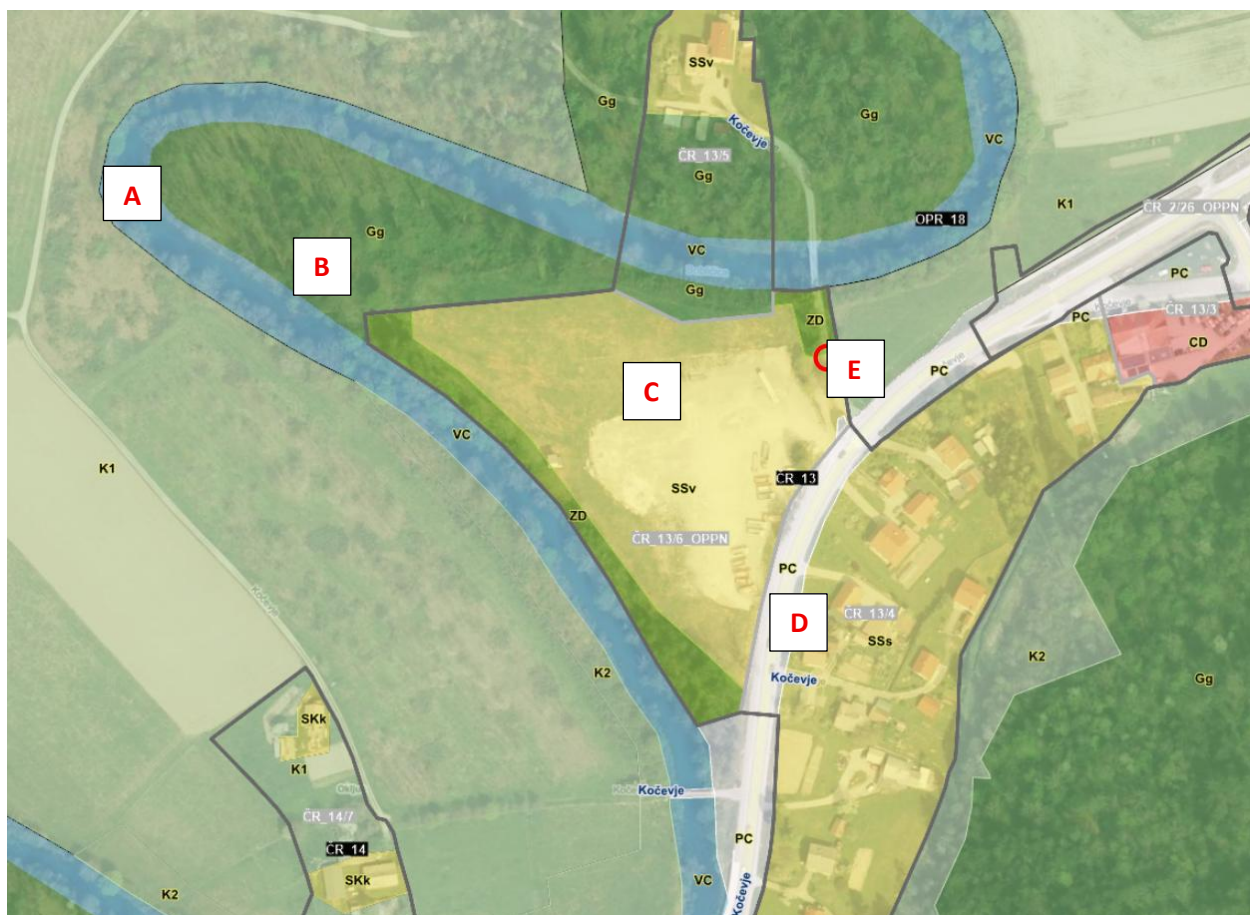
Št. k.o.	k.o.	Parcelna številka
----------	------	-------------------

1541	Loka	452/12
1541	Loka	452/13

1.4 Območje obravnave

Območje obravnave se nahaja ob regionalni cesti 1. reda Črnomelj (Kočevje) – Kanižarica (št. odseka 1394) na vzhodni strani, ob občinski cesti Kočevje na severovzhodni strani (št. odseka 2493), z vseh ostalih strani je obkroženo z reko Dobljico, ki naredi na svoji poti od izvira do izliva več okljukov. Med območjem pozidave in reko je predviden zeleni pas (deloma kot gozdnata zemljišča, deloma kot druge zelene površine). Zelene oziroma gozdne površine želi investitor vključiti v območje obravnave kot zeleni ščit naselja in znotraj urediti proste površine za rekreacijo in šport.

C	Predmet obravnave LP	Območje pozidave	20.471,0 m ²
B	Sosednja zemljišča	Območje gozdnatih površin	13.818,0 m ²
B	Sosednja zemljišča	Območje zelenih površin	2.998,0 m ²
D in E	Sosednja zemljišča	Območja prometnih površin	Površina ni relevantna



A. reka Dobljica

- B. gozdnate in zelene površine; vse v lasti investitorja
- C. območje pozidave (namenska raba SSV) in predmet elaborata LP
- D. regionalna cesta Črnomelj (Kočevje) - Kanižarica
- E. občinska cesta Kočevje

1.2 Opis obstoječega stanja

Trenutno je zemljišče nepozidano. Gre za opuščeno industrijsko cono upravno proizvodnih objektov, ki so po zaprtju tovarne propadali, dokler jih sedanji lastnik ni odstranil. Dejansko gre za degradirano industrijsko območje, ki bi z novo namembnostjo in podobo zaradi izpostavljenega lege ob glavni regionalni cesti med Črnomljem in Kanižarico ter potem v nadaljevanju do Vinice, ponovno pridobil na pomenu. Kanižarica z industrijsko cono postaja novo proizvodno središče, kamor se vsak dan vozi na delo skoraj 1.000 ljudi. Z izgradnjo novih stanovanj, ki se bodo nahajala skoraj na sredini med industrijsko cono v Črnomlju in v Kanižarici, bomo poskrbeli, da bodo novi stanovalci imeli transportne poti čim krajše in enostavno dostopne (ureditev javnega prevoza).

Vse parcele, ki so po namenski rabi zazidljive, vključno z gozdnatimi površinami ob reki Dobličici so v privatni lasti – TGH d.o.o. Črnomelj.

Seznam parcel v lasti pobudnika:

Lastnik	Namenska raba	K.o.	Parc. št.	velikost
pobudnik	SSv (del)	1541 - Loka	452/12	20.471,0 m ²
pobudnik	Zd (del)	1541 - Loka	452/12	2.998,0 m ²
pobudnik	Pc	1541 - Loka	452/13	17,0 m ²
Skupna velikost parcele, ki je predmet obravnave				23.486,0 m²
pobudnik	Gg	1541 - Loka	452/2	10.246,0 m ²
	Gg	1541 - Loka	452/1	3.572,0 m ²
Skupna velikost parcel, ki so v lasti pobudnika, vendar niso predmet obravnave				13.818,0 m ²

Odnosi do sosednjih zemljišč se ne spreminjajo:

Lastnik	Namenska raba	Št. k.o. in k.o.	Parc. št.	velikost
pobudnik	Gg	1541 - Loka	452/2	10.246,0 m ^d
Občina Črnomelj	Zd in SSV	1541 - Loka	459/12	570,0 m ^d
Občina Črnomelj	Pc	1541 - Loka	452/6	446,0 m ^d
Republika Slovenija	Vc	1541 - Loka	2483/3	30.918,0 m [*]
Republika Slovenija	Pc	1541 - Loka	2405/6	7.005,0 m ²
Občina Črnomelj	Pc	1541 - Loka	459/14	22,0 m ²

1.3 Varovana območja in omejitve

Predlog individualnega odstopanja na osnovi elaborata lokacijske preveritve ne vpliva na varovana območja in varovalnih pasov:

- Območje pozidave sega izven širine varovalnega pasu reke Dobličice (tekoča voda 2. reda) - V 14. členu ZV-1(Zakon o vodah; Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdr1-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US) je določeno, da je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, priobalno zemljišče celinskih voda (v nadaljnjem besedilu: priobalno zemljišče). Zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah 1. reda 15 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa 5 metrov od meje vodnega zemljišča. Reka Dobličica je uvrščena med vode 2. reda, širina priobalnega pasu je 5,0 m.
- Območje pozidave sega izven širine varovalnega pasu regionalne ceste (10 m).
- Javni vodovod bo potrebno prilagoditi novi zazidalni situaciji. Javna raba se ohrani.
- NN vod: na parceli se nahaja transformatorska postaja od katere so speljani priključki do ostalih porabnikov – potrebno prilagoditi novi situaciji.
- Ob parceli poteka javno fekalno kanalizacijsko omrežje – preveriti kapacitete.
- Meteorna kanalizacija se izvede skladno s pogoji varovanja skrbnikov narave in voda. Na omenjenem zemljišču je bilo že izdano gradbeno dovoljenje za izgradnjo večstanovanjskih objektov. V fazi pridobitve gradbenega dovoljenja so bili izdani projektni pogoji in soglasje s strani upravljalca voda: vodno soglasje (št. 35507-1892/2010, datum 02. 07. 2010), ki je bil sestavni del dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja št. 351-409/2010-27, datum 11. 2. 2011. Povzetek po pogojih: izvesti novo omrežje meteorne kanalizacije na zemljiščih 452/3 (delitev na parceli št. 452/12, 452/13), 452/2 z izpustom v reko Dobličico 2483/3, vse k.o. 1541 Loka.

Pogoji tehnične narave za izvedbo meteorne kanalizacije	Predvidene rešitve
Vsi objekti s pripadajoča komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14.čl. in 3.1. čl. ZV odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine na vodotoku 2i,reda..,odmaknjeni 5,m,(vodotok Dobličica). Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v PGD označiti in kotirati.	Vsi načrtovani objekti so od priobalnega pasu odmaknjeni več kot 10 m, kar je označeno v risbi varovalnih pasov.
Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vodam mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. Rs, št. 109/2007 in 3312008), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. Rs, št. 47 12005 in 4512007).	Projektna rešitev bo v fazi projektiranja (DGD faza) v celoti upoštevala Pravilnike, Uredbo in Zakon o vodah.
Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. čl. ZV - 1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar	Zahteva se upošteva v DGD fazi projektiranja, ko je polega lokacije znana kapaciteta vseh objektov in manipulativnih površin.

pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).	
Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz streh, parkirišč, dostopnih cest in ostalih utrjenih poti) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok (Dobličica).	Geomehanske raziskave so pokazale, da ponikanja meteornih voda ni možno izvesti zaradi glinenih plasti, ki se nahajajo v globini do 7,7 m (prikazano v geomehanskem poročilu). <u>Javno kanalizacijsko omrežje meteornih vod v bližini ni izvedeno, ravno tako izvedba ni predvidena.</u> Ker ponikanje ni možno (po geomehanskem poročilu), je predviden izpust meteornih voda v bližnji vodotok – reka Dobličica.
Padavinske vode iz utrjenih povoznih površin je potrebno predhodno očistiti na lovilcu olj. Iz PGD mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranega lovilca olj (SIST EN 858-2).	S povoznih in utrjenih površin se vse odpadne meteorne vode pred izpustom v vodotok očistijo v lovilcu olj. Predvidena vgradnja ustreza standardom SIST EN 858-2)
Vsi eventualni kanali in jaški kanalizacijskega omrežja morajo biti grajeni vodotesno, kar mora biti predvideno tudi v projektu.	Zahteva se upošteva v fazi DGD načrtovanja.

- Do parcele je že izveden priključek na regionalno cesto, vendar ga je treba rekonstruirati in prilagoditi novi situaciji

Zaradi nameravane gradnje ni predvidenih posegov izven zemljišč, ki bi bila v lasti investitorja ali ostalih lastnikov.

Pogoji ohranjanja narave in vode so bili upoštevani že v pripravi OPN in se z nameravano gradnjo ne spreminjajo.

2. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

2.1 Razlogi in cilji predloga za individualno odstopanje

- A) Območje, kjer je predvidena izgradnja stanovanjskega naselja, je po namenski rabi območje visoke stanovanjske gradnje – SSV. PPIP-i so bili izdelani pred sprejetjem zakonodaje, ki ureja večstanovanjsko gradnjo in oskrbovana stanovanja ter Pravilnikom o univerzalni gradnji in graditvi objektov, zato želi investitor z možnostjo individualnega odstopanja izenačiti pogoje oblikovanja prostora, ki veljajo za vsa ostala območja z namensko rabo SSV v območju urejen z OPN.

Investitor želi zgraditi sosesko, ki bi bila po gabaritih enaka večstanovanjski pozidavi v najbližji soseščini (Kanižarica). Hkrati želi zgraditi sodobno stanovanjsko sosesko, ki bo prijazna in enako dostopna vsem uporabnikom, ne glede na funkcionalne sposobnosti.

Drugačne tehnološke rešitve, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile uporabljene, so pa bolj primerne od predpisanih z vidika doseganja ciljev varstva okolja, posebej posegov v varovana območja (erozija in vode), enaka dostopnost za vse uporabnike, bodo omogočile optimizacijo in racionalizacijo gradnje in posledično

zmanjševanje posegov v zemljinu in obrežje reke Dobličice, kar pomeni manj agresivnih posegov v zemljinu in zaščito naravnih danosti.

Na realizacijo vplivajo naslednje omejujoče okoliščine:

- investitorjeva namera je omejena z okoliščinami zaradi katerih ne more zgraditi večstanovanjskih stavb s sprejemljivi stroški, tako da je njegova investicijska namera neizvedljiva,
- povezane so z lokacijo, kar je očitno, saj so te omejujoče okoliščine posledice lege zemljišča, na katerem želi investitor izvesti svojo investicijsko namero,
- investitor nanje ne more vplivati, saj gre za objektivne značilnosti zemljišča, ki niso z ničemer posledica ravnanja investitorja,
- terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja – gre pravzaprav za prohibitivne stroške, saj brez predlaganega odstopanja onemogoča investitorju, da bi na tem zemljišču zgradil nameravane večstanovanjske stavbe.

- B) V skladu s sodobnimi trendi oblikovanja stanovanjskih sosesk predlaga investitor možnost individualnega odstopanja od pogojev PPIP po OPN, ki dopušča tudi trgovsko dejavnost, vendar le v pritličju večstanovanjskih stavb. V konkretnem primeru je pretirano omejujoča določba, da se dopusti izraba le prostorom za dejavnost, katerih površina ne presega 100 m², ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah ali kletnih etažah (pogojno izvedljivo). Glede te omejujoče določbe je treba upoštevati, da gre za relativno staro določbo OPN Črnomelj, ki je nespremenjena od sprejema tega akta v letu 2011. Od takrat so se spremenile številne okoliščine, ki vplivajo na potrebno velikost prostorov za izvajanje servisnih dejavnosti, tako glede delovnih pogojev, kot tudi glede pogojev za udobje in ugodje strank, ki so prejemniki storitev. Še posebej pa so se spremenili potrebni pogoji za delovanje trgovin s prehrano in splošnim blagom, ki zahtevajo bistveno večjo površino trgovinskih prostorov. To je potrebno zaradi večjega števila ponujenih artiklov, lažje dostopnosti do teh artiklov, preglednosti ponudbe, gibanja strank z večjimi nakupovalnimi vozički in njihovo shranjevanje, zagotavljanja skladiščnih prostorov in hladilnic, in tudi iz drugih razlogov sodobnega oblikovanja in delovanja trgovin, kar zahteva bistveno večjo najmanjšo površino trgovine, vsaj približno 500 m².

Pri presoji dopustne izrabe prostorov za poslovne namene je potrebno upoštevati, da omejevanje površine za poslovno-trgovske ali servisne dejavnosti v sodobnih razmerah ne omogočajo umestitve dejavnosti skladno z današnjimi standardi.

- C) Hkrati gre tudi za uskladitev uporabljene terminologije v OPN Črnomelj, ki ima za posledico nejasno in dvoumno besedilo te določbe. Ta določba se glasi: »Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo le stanovanjski objekti.«. Izraz »stanovanjski objekt« OPN Črnomelj posebej ne definira. Ključna nejasnost te določbe je, ali uporaba tega izraza pomeni, da je stanovanjski objekt tisti, ki ima le stanovanjske površine, na kar nakazuje besedilo »... le stanovanjski objekti« ali je, glede na peti odstavek 5. člena zgoraj navedene Uredbe o razvrščanju objektov, kot stanovanjski objekt treba šteti tudi večnamenski objekt, katerega pretežni namen je stanovanjski. Nejasnost pa izhaja iz tega, da hkrati ta uredba tudi določa, da se klasificirajo tudi njegove posamezne funkcionalne enote enake namembnosti, torej konkretno trgovina v pritličju, ki predstavlja samostojno funkcionalno celoto.

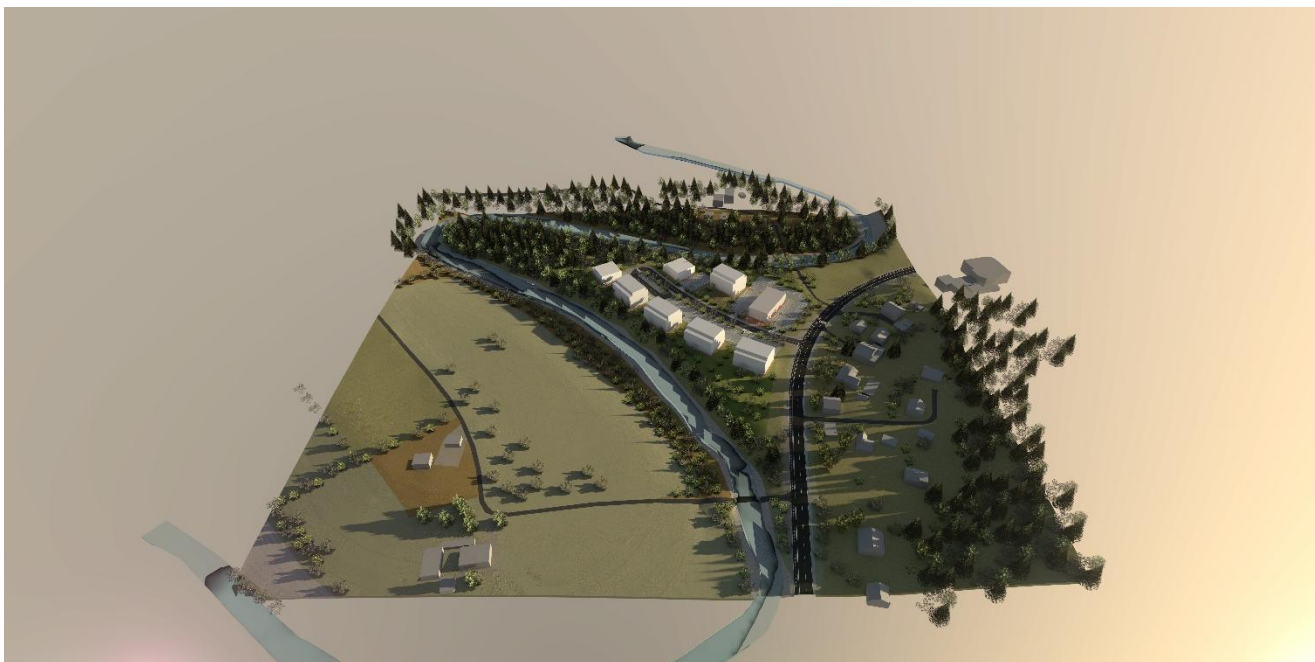
Predlog je, da se nejasnost v postopku lokacijske preveritve odpravi. Pravna podlaga za to je tretja alineja drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, po kateri je objektivna okoliščina, ki je podlaga za dopustnost odstopanja od PIP ali PPIP tudi »medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.«. Neusklajenost je v uporabi različnih izrazov – medtem, ko OPN Črnomelj v 5. členu definira izraz »stanovanjska stavba« zelo jasno, in sicer je to stavba, od katere se vsaj polovica uporabne površine uporablja za bivanje, pri čemer je očitno druga (manj kot) polovica lahko namenjena tudi drugim namenom, pa besedilo PPIP

pri EUP ČR_13/6 uporablja izraz »stanovanjski objekt«, ki v OPN Črnomelj ni definiran. Tako torej obstoji objektivna okoliščina iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, ki omogoča uskladitev tega PPIP, tako da se glasi: »Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo le stanovanjski stavbe, kot so opredeljene v 5. členu tega odloka.«.

Z lokacijsko preveritvijo predlagamo spremembo določbe glede dopustnosti ureditve območja brez OPPN tako, da se uporaba izraza »stanovanjska stavba« namesto »stanovanjski objekt« uskladi s 5. členom OPN.



Zazidalna situacija (AB biro d.o.o., avgust 2025)



Aksonometrični prikaz z južne smeri (AB biro d.o.o., avgust 2025)



Aksonometrični prikaz – pogled z vzhodna strani (AB-biro d.o.o., avgust 2025)



Prikaz otroškega igrišča (AB biro d.o.o., avgust 2025)



Skupen javni prostor ob večnamenskem objektu (AB biro d.o.o., avgust 2025)

Predmet predloga individualnega odstopanja od PPIP za OPPN Belsad po elaboratu lokacijske preveritve, glede na objektivne okoliščine, ki so vzrok za dano pobudo in so druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati ter onemogočajo izvedbo investicije. Omejujoča okoliščina je povezana s 115. členom, PPIP, ki veljajo za EUP Čr_13/6 OPPN Belsad, ki določa podrobne prostorske pogoje za izrabo prostora, predvsem etažnost objektov.

2.2 Osnovni urbanistični podatki o lokaciji in predlog o individualnem odstopanju po LP od trenutno veljavnih pogojev urejanja prostora:

pogoji urejanja	OPN Črnomelj	Predlog individualnega odstopanja od OPN po elaboratu LP
območje predloga individualnega odstopanja po LP	452/12 in 452/13, obe k.o. Loka (1541)	Ni sprememb
lokacija	Loka	Ni sprememb
parcela, k. o.	452/12 in 452/13, obe k.o. Loka (1541)	Ni sprememb
območje urejanja prostora EUP	EUP Čr_13	Ni sprememb
podatki o namenski rabi prostora	SSv	Ni sprememb
veljavni prostorski akti:	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Ur. l. RS, št. 82/2011, tehnični popravek 105/2011, sprememba 2 49/2016, sprememba 1 69/2018, sprememba 3 – 130/2022, tehnična posodobitev 101/2024)	Predlog individualnega odstopanja po elaboratu lokacijske preveritve znotraj 115. člena PPIP UEP Čr_136 OPPN Belsad
Predviden OPPN.	Dopustna je gradnja večstanovanjskih objektov na podlagi projekta ureditve celotnega območja.	Uskladiti rabo izraza »stanovanjska stavba« namesto »stanovanjski objekt« kot je opredeljeno v 5. členu OPN.
	Višina objektov ne sme presegati višine K+P+2, kota P je lahko +0,5 m nad obstoječim terenom.	Dopusti se višina objektov, ki velja za ostala območja z namensko rabo SSv znotraj OPN Črnomelj: K+P+4
	Strehe objektov so ravne ali z blažjim naklonom, skritim za vencem.	Ni sprememb
	Poleg stanovanjskih namembnosti je v obstoječih in novozgrajenih objektih dopustna trgovska in poslovna dejavnost, ki nima škodljivih vplivov na stanovanjsko območje, in sicer v območju ob cesti.	Dopusti se trgovska in poslovna dejavnost, ki nima škodljivih vplivov na stanovanjsko rabo, in sicer ob regionalni cesti velikosti do 500 m² znotraj enega objekta.
	Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo le stanovanjski objekti.	Ni sprememb
	Upoštevajo se omilitveni ukrepi:	
	- na območju so sprejemljive oblike rekreacije ki ne povzročajo poznejših negativnih posledic in ne zahtevajo večjih ureditev ter ohranjajo obstoječe naravne razmere;	Ni sprememb
	- pri izvedbi morebitne potrebne infrastrukture (klopi, mostovi, igrala,	Ni sprememb

	potomi) se uporablja naravne materiale, les in kamen; - opornih zidov na brežini reke se ne izvaja;	
	- sprehajalne in obvodne poti se uredi v peščeni izvedbi. Te poti niso hkrati tudi kolesarske poti; motoristom mora biti dostop preprečen;	Ni sprememb
	- ob urejanju območja se ohranja obrežna grmovna in drevesna zarast in naravna brežina reke;	Ni sprememb
	- omejevanje dostopa do vode z ograjami se ne izvaja, razen če gre za varnostne naprave;	Ni sprememb
	- za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje;	Ni sprememb
	- ribiška stojišča se uredijo na manjšem delu obrežja, tako da je pretežni del površine namenjene rekreaciji neobremenjen;	Ni sprememb
	- rekreacijske travne površine se redno vzdržuje s košnjo;	Ni sprememb
	- sanitarije se umesti izven poplavnega območja	Ni sprememb
regulacijski elementi	Po OPN	Ni sprememb
Priključevanje na JI	Po OPN	Ni sprememb

Ostali urbanistični kazalci:

	m2	Faktor zazidanosti (FZ)	Faktori izrabe (FI)	Parkovne in zelene površine
Velikost gradbene parcele	20.471,00			
Zelene površine	8.055,00			$8055/20471 = 0,39 = 39\%$
Prometne in povozne površine	8.188,00	$8041/20471 = 0,40 = 40\%$		
Odprte bivalne površine	1.212,00	$1212/20471 = 0,06 = 6\%$		
Zazidane površine	3.016,00	$3016/20471 = 0,147 = 15\%$		
BTP za izračun FI	14.641,00		$14641/20471 = 0,71 = 71\%$	
Št. PM	1,5 PM / stanovanje + 10% za obiskovalce	Cca 130 st * 1,5 = 195 + 10% = 214 PM		214 PM
Število dreves	1 drevo/ 5 PM	$215/5 = 43$		43 dreves

3. PODROBNA UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA GLEDE NA OPN

3.1. Prostorsko izvedbeni pogoji

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Ur. l. RS, št. 82/2011, tehnični popravek 105/2011, sprememba 2 49/2016, sprememba 1 69/2018, sprememba 3 – 130/2022, tehnična posodobitev 101/2024):

58. člen (območja namenske rabe prostora):

(4) Podrobnejši PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

OBMOČJA OSNOVNE NRP	OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE (PNR)	Podrobnejše površine PNR
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	SS – stanovanjske površine	SSv – urbana večstanovanjska pozidava
SSv - urbana večstanovanjska pozidava		
5 - OBMOČJA STANOVANJ, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe: SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin.		
3 Tipologija zazidave: SSv - urbana večstanovanjska pozidava večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: od 0,15 do največ 0,50	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž , če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
	FI: od 0,40 do največ 2,00	
5 Dopustne dejavnosti: kot pri SSs, pri čemer se bivanje uredi v vseh etažah, dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, pa le v pritličjih objektov. Dopusti se odstopanje: površina prostorov za dejavnost lahko znaša do 100 m2, ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah.		
6 Dopustni objekti: kot pri SSs (stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe kot pomožni objekti, gradbeno inženirski objekti ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice)		
7 Dopustne gradnje: Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov. Odstranitev objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni red, če je odstranitev potrebna zaradi GJI oz. urejanja javnih površin ali če je predvidena nadomestna gradnja oz. gradnja novega objekta na mestu odstranjenega objekta.		
8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:		
Gabariti:		
- tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopusti se združevanje blokov v nize in kareje;		
- višinski gabarit: do P+4, v odvisnosti višin sosednjih objektov, klet je dopustna.		
Streha:		
- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter izjemoma dvo- in večkapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;		
- naklon dvokapnih in enokapnih streh je do 40 stopinj (v odvisnosti od naklonov okoliških objektov). Naklon enokapnih streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti je največ 20 stopinj;		
- dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd., dopustni so strešna okna, strešne terase ipd.;		
- dopustna je kritina v rdeči, sivi, temni sivi, opečni in temno rjavi barvi, usklajeno s kakovostnimi oziroma prevladujočimi objekti v območju.		

Fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in skladni po celi fasadi, nizu;
- zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov). Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna.

9 Druga merila in pogoji:

Zagotavljajo se parkovne in športne površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele območja. Niso dopustne neorganizirane gradnje objektov in ureditev, ki zadovoljujejo le potrebe posameznih stanovalcev. V primeru zamenjave stavbnega pohištva, balkonskih ograj, montaže senčil ipd. so novi elementi enotni po celotnem stanovanjskem objektu. Zasteklitve ali zapiranja balkonov in lož, postavitve satelitskih anten, klima naprav itd. se izvedejo v skladu z idejnim načrtom, potrjenim s strani skupnosti lastnikov in avtorja projekta večstanovanjskega objekta. Dopustna je izvedba nadstreškov za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija nadstreškov je kovinska, streha ravna, brez maske, kritina transparentna ali barvna pločevina.

115. členu

posebni PIP za EUP na območju Črnomlja), drugi odstavek:

(2) Posebni PIP in drugi podatki:

ŠIFRA EUP	IME EUP/PEUP	POSEBNI PIP in drugi podatki
ČR_13	Kočevje	
ČR_13/6_OP PN	OPPN Belsad	Predviden OPPN. Dopustna je gradnja večstanovanjskih objektov na podlagi projekta ureditve celotnega območja. Višina objektov ne sme presegati višine K+P+2, kota P je lahko +0,5 m nad obstoječim terenom. Strehe objektov so ravne ali z blažjim naklonom, skritim za vencem. Poleg stanovanjskih namembnosti je v obstoječih in novozgrajenih objektih dopustna trgovinska in poslovna dejavnost, ki nima škodljivih vplivov na stanovanjsko območje, in sicer v območju ob cesti. Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo le stanovanjski objekti. Upoštevajo se omilitveni ukrepi: - na območju so sprejemljive oblike rekreacije, ki ne povzročajo poznejših negativnih posledic in ne zahtevajo večjih ureditev ter ohranjajo obstoječe naravne razmere; - pri izvedbi morebitne potrebne infrastrukture (klopi, mostovi, igrala, pomoli) se uporablja naravne materiale, les in kamen; - opornih zidov na brežini reke se ne izvaja; - sprehajalne in obvodne poti se uredi v peščeni izvedbi. Te poti niso hkrati tudi kolesarske poti; motoristom mora biti dostop preprečen; - ob urejanju območja se ohranja obrežna grmovna in drevesna zarast in naravna brežina reke; - omejevanje dostopa do vode z ograjami se ne izvaja, razen če gre za varnostne naprave; - za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje; - ribiška stojišča se uredijo na manjšem delu obrežja, tako da je pretežni del površine namenjene rekreaciji neobremenjen; - rekreacijske travne površine se redno vzdržuje s košnjo; - sanitarije se umesti izven poplavnega območja.

3.2. Predlog oblikovanja sklepa

investitorju se dovoli individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev tako, da se mu omogoči gradnja znotraj omenjene EUP ČR_13/6 Belsad objektov po kriterijih oblikovanja, ki veljajo za SSv na območju OPN Črnomelj:

sprememba 58. člena (območja namenske rabe prostora):

(4) Podrobnejši PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo (SSv):

OBMOČJA OSNOVNE NRP	OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE (PNR)	Podrobnejše površine PNR
I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	SS – stanovanjske površine	SSv – urbana večstanovanjska pozidava
SSv - urbana večstanovanjska pozidava		
S - OBMOČJA STANOVANJ, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe: SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim, tudi za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin.		
3 Tipologija zazidave: SSv - urbana večstanovanjska pozidava večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, karejih ipd.		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: od 0,15 do največ 0,50	FI je lahko večji v primeru večjega števila podzemnih etaž , če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost
	FI: od 0,40 do največ 2,00	
5 Dopustne dejavnosti: kot pri SSs, pri čemer se bivanje uredi v vseh etažah, dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, pa le v pritličjih objektov. Dopusti se odstopanje: površina prostorov za dejavnost lahko znaša do 500 m2, ob pogoju, da se za potrebe zaposlenih in obiskovalcev uredijo dodatna parkirišča na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah.		
6 Dopustni objekti: kot pri SSs (stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe kot pomožni objekti, gradbeno inženirski objekti ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice)		
7 Dopustne gradnje: Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov. Odstranitev objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni red, če je odstranitev potrebna zaradi GJI oz. urejanja javnih površin ali če je predvidena nadomestna gradnja oz. gradnja novega objekta na mestu odstranjenega objekta.		
8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:		
Gabariti:		
- tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopusti se združevanje blokov v nize in kareje;		
- višinski gabarit: do P+4, v odvisnosti višin sosednjih objektov, klet je dopustna.		
Streha:		
- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter izjemoma dvo- in večkapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;		
- naklon dvokapnih in enokapnih streh je do 40 stopinj (v odvisnosti od naklonov okoliških objektov). Naklon enokapnih streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti je največ 20 stopinj;		
- dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd., dopustni so strešna okna, strešne terase ipd.;		
- dopustna je kritina v rdeči, sivi, temni sivi, opečni in temno rjavi barvi, usklajeno s kakovostnimi oziroma prevladujočimi objekti v območju.		
Fasade:		

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in skladni po celi fasadi, nizu;
- zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov). Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna.

9 Druga merila in pogoji:

Zagotavljajo se parkovne in športne površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele območja. Niso dopustne neorganizirane gradnje objektov in ureditev, ki zadovoljujejo le potrebe posameznih stanovalcev. V primeru zamenjave stavbnega pohištva, balkonskih ograj, montaže senčil ipd. so novi elementi enotni po celotnem stanovanjskem objektu. Zasteklitve ali zapiranja balkonov in lož, postavitve satelitskih anten, klima naprav itd. se izvedejo v skladu z idejnim načrtom, potrjenim s strani skupnosti lastnikov in avtorja projekta večstanovanjskega objekta. Dopustna je izvedba nadstreškov za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija nadstreškov je kovinska, streha ravna, brez maske, kritina transparentna ali barvna pločevina.

In sprememba 115. člena:

posebni PIP za EUP na območju Črnomlja), drugi odstavek:

(2) Posebni PIP in drugi podatki:

ŠIFRA EUP	IME EUP/PEUP	POSEBNI PIP in drugi podatki
ČR_13	Kočevje	
ČR_13/6 _OPPN	OPPN Belsad	Dopustna je gradnja večstanovanjskih objektov na podlagi projekta ureditve celotnega območja. Višina objektov ne sme presegati višine K+P+4, kota P je lahko +0,5 m nad obstoječim terenom. Strehe objektov so ravne ali z blažjim naklonom, skritim za vencem. Poleg stanovanjskih namembnosti je v obstoječih in novozgrajenih objektih dopustna trgovska in poslovna dejavnost, ki nima škodljivih vplivov na stanovanjsko območje, in sicer v območju ob cesti. Območje se lahko ureja brez OPPN le v primeru, da se v celotni enoti uredijo stanovanjske stavbe kot je določeno v 5. členu OPN (stanovanjska stavba je stavba, od katere se vsaj polovica uporabne površine uporablja za bivanje). Upoštevajo se omilitveni ukrepi: - na območju so sprejemljive oblike rekreacije, ki ne povzročajo poznejših negativnih posledic in ne zahtevajo večjih ureditev ter ohranjajo obstoječe naravne razmere; - pri izvedbi morebitne potrebne infrastrukture (klopi, mostovi, igrala, pomoli) se uporablja naravne materiale, les in kamen; - opornih zidov na brežini reke se ne izvaja; - sprehajalne in obvodne poti se uredi v peščeni izvedbi. Te poti niso hkrati tudi kolesarske poti; motoristom mora biti dostop preprečen; - ob urejanju območja se ohranja obrežna grmovna in drevesna zarast in naravna brežina reke;

		- omejevanje dostopa do vode z ograjami se ne izvaja, razen če gre za varnostne naprave; - za vse posege v priobalno zemljišče se pridobi vodno soglasje; - ribiška stojišča se uredijo na manjšem delu obrežja, tako da je pretežni del površine namenjene rekreaciji neobremenjen; - rekreacijske travne površine se redno vzdržuje s košnjo; - sanitarije se umesti izven poplavnega območja.
--	--	---

3.3. Sprejetje sklepa o individualnem odstopanju po lokacijski preveritvi

- 1) Lokacijska preveritev je bila podana na pobudo investitorja, ki je k pobudi predložil elaborat lokacijske preveritve.
- 2) Elaborat je izdelal pooblaščen prostorski načrtovalec.
- 3) Občinski urbanist je preveril skladnost elaborata s tem zakonom (ZURP- 3).
- 4) Pred obravnavo na občinskem svetu je bil elaborat javno objavljen najmanj 15 dni na spletni strani občine. Javnost je v tem času imela možnost vložitve predlogov in pripomb.
- 5) Občinski urbanist je na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlagal, da občinski svet pobudo z elaboratom odobri.
- 6) občina pripravi sklep o lokacijski preveritvi z navedbo zemljišč na katero se nanaša lokacijska preveritev z grafičnimi prikazi preoblikovanja (oblika in velikost objektov), predvsem pa spremenjene prostorsko izvedbene pogoje.

Na osnovi sklepa o možnosti individualnega odstopanja od OPN po lokacijski preveritvi, bo investitor lahko pričel s pripravo sprejetja OPPN in gradbenega dovoljenja za posamezne objekte vključno s komunalno opremo.