

sedež: sapo d.o.o. pod lipo 15 8340 črnomelj

email: sapo.doo@siol.net

mobi: 051 606 464

telefon: 059 957 903

studio  
**sapo**

SAPD, studio za arhitekturo, planiranje in oblikovanje d.o.o.

biro: ulica pod lipo 14, 8340 črnomelj

---

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

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

---

### Prikaz stanja prostora

OPPN ID št. 2916

---

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT**  
**»Majer – stanovanjska soseska« in »Majer – nova pozidava«**

**Prikaz stanja prostora**

---

Naročnik

Privatni

Izdelovalec

Sapo d.o.o.  
Ulica pod lipo 15  
8340 Črnomelj

Žig:

Odgovorni prostorski načrtovalec:  
Danijela Kure Kastelc, univ. dipl. inž. arh.

Sodelavec:  
Matej Kure, dipl. vizual. umet.

Datum izvedbe:

November 2021

## Kazalo

<b>Kazalo .....</b>	<b>3</b>
<b>Uvod.....</b>	<b>4</b>
<b>Osnovni podatki za območje prostorskega akta .....</b>	<b>4</b>
1. <i>Opredelitev območja v prostorskih aktih.....</i>	<i>5</i>
<b>Bilanca površin zemljišč veljavne namenske in dejanske rabe prostora .....</b>	<b>6</b>
2. <i>Raba prostora.....</i>	<i>6</i>
<b>Bilanca površin območij pod varstvenimi režimi .....</b>	<b>9</b>
<b>Opis kvalitete in opozoril o primernosti in zanesljivosti uporabe grafičnega prikaza stanja prostora.....</b>	<b>10</b>

### Grafične priloge:

1. Prikaz stanja prostora – pregledna karta s prikazom meje prostorskega akta in razdelitve na liste, merilo 1: 25.000
2. Prikaz stanja prostora – grafični prikaz gospodarske javne infrastrukture in varstvenih režimov, merilo 1: 5.000
3. Prikaz stanja prostora - grafični prikaz podrobne namenske rabe prostora, merilo 1: 5.000

## Uvod

Pravna podlaga za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za občinski podrobni prostorski načrt »Majer – stanovanjska soseska« in »Majer – nova pozidava« (v nadaljevanju OPPN) je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017).

Območje obravnave obsega le del naselja Črnomelj, smiselno pa je prikaz stanja prostora – tekstualni del, pripravljen za celotno naselje Črnomelj po RPE.

Prikaz stanja prostora je smiselno pripravljen na podlagi Pravilnika o prikazu stanja prostora (Ur. l. RS, št. 50/08). Za namen priprave prikaza stanja prostora so uporabljeni dodatni podatki, ki jih je iz uradnih evidenc pridobila občina Črnomelj. To so podatki, ki jih ima na voljo občinska uprava, podatki Geodetske uprave RS ali pa so javno dostopni s strani posameznih nosilcev urejanja prostora.

Grafični prikaz stanja prostora za območje dela občine, ki obsega obravnavano naselje Črnomelj, je priložen na kartah v merilu 1 : 5.000.

## Osnovni podatki za območje prostorskega akta

Površina občine Črnomelj je 339.7 km<sup>2</sup>, od tega je mesto Črnomelj po RPE veliko 1287 ha. Podatek Statističnega urada RS za leto 2022 o številu prebivalcev: 5.854 v mestu Črnomelj. Gostota poselitve 1.002 preb /km<sup>2</sup>.

Območje OPPN je veliko cca 59.000 m<sup>2</sup> in se nahaja v osrednjem delu mesta, oziroma JV od mestnega jedra Črnomlja. Območje je večinoma še nepozidano, obstoječi objekti so le ob regionalni cesti III. Reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179 (v nadaljevanju: regionalna cesta), kjer so trije stanovanjski objekti (le eden od teh je naseljen) in štirje gospodarski objekti, od katerih se eden uporablja za dejavnost skladiščenja repromateriala. V osrednjem delu so še štiri obstoječi objekti, vendar gre v tem primeru le za kmetijske gospodarske objekte, razen staje za konje, gre za objekte manjšega gabarita. V ostalem delu gre večinoma za travniške površine (po dejanski rabi) in pašnike (po obstoječem stanju).

Slika 1: Prikaz širšega območja OPPN



## 1. Opredelitev območja v prostorskih aktih

Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 69/2018, v nadaljevanju OPN).

V širšem območju je predviden del državnega prostorskega načrta za državno cesto od priključka Maline do mednarodnega mejnega prehoda Metlika in do priključka Črnomelj jug - Uradni list RS, št. 70/17-3373

*Slika 2: Prikaz območja Državnega prostorskega načrta za državno cesto od priključka Maline do mednarodnega mejnega prehoda Metlika in do priključka Črnomelj jug (PISO)*



*Slika 3: Izsek iz grafičnih prilog OPPN - EUP (SAPO d.o.o)*



**Bilanca površin zemljišč veljavne namenske in dejanske rabe prostora**

Preglednica 1: Bilanca osnovne namenske rabe prostora in dejanske rabe tal v naselju Črnomelj

Tip zemljišča	Osnovna namenska raba		
	(m <sup>2</sup> )	(ha)	(%)
Stavbna zemljišča	3968215	396,8	30,81
Kmetijske površine	3312167	331,2	25,72
Gozdne površine	5415314	541,5	42,05
Vode	182642	18,2	1,41
Druga zemljišča	0	0	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>12878339</b>	<b>1287,8</b>	<b>100</b>

Vir: Digitalni sloj veljavne namenske rabe prostora

Preglednica 2: Bilanca dejanske rabe tal v naselju Črnomelj

Tip zemljišča	Dejanska raba tal		
	ID	(ha)	(%)
Pozidana in sorodna zemljišča	3000	209.85	16,29
Kmetijske površine	1100, 1211, 1221, 1222, 1240, 1300, 1410, 1500, 1600, 1800	410.07	31,84
Gozdne površine	2000	654.55	50,83
Vodna zemljišča	7000	13.35	1,04
Ostala nekmetijska zemljišča	4100, 4210, 4220, 5000, 6000	0	0,00
<b>Skupaj</b>		<b>1287.83</b>	<b>100,00</b>

Vir: Digitalni sloj dejanske rabe tal

Opomba: Razlike med površino naselja in površino skupnih deležev po posamezni vsebini izhajajo iz osnove na katero so bilance vezane (meje ZK, meje RPE).

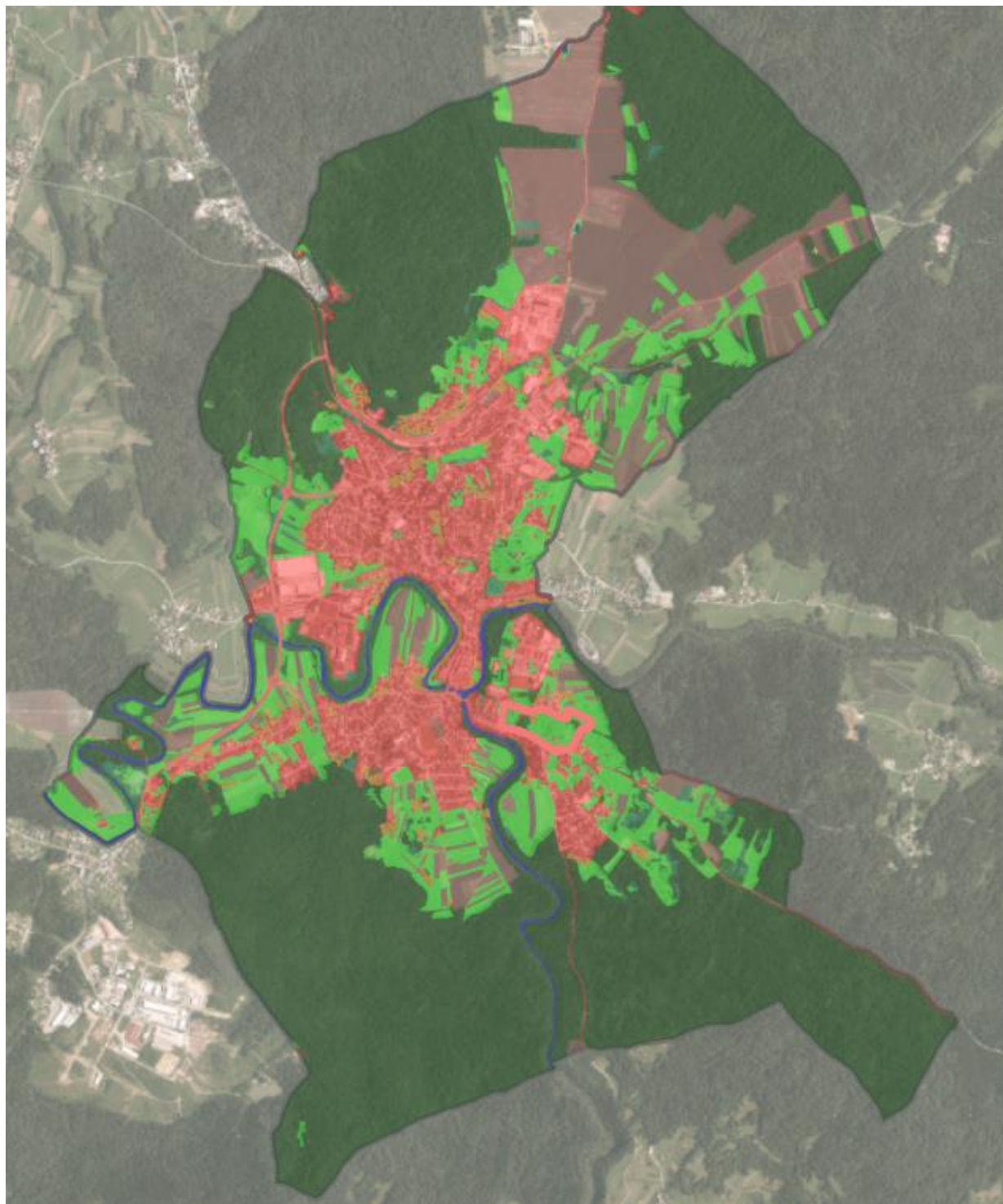
**2. Raba prostora**

V okviru rabe kmetijskih zemljišč je območje naselja opredeljeno kot:

- ID 1100 – Njiva; 1571424 m<sup>2</sup>
- ID 1180 – Trajne rastline na njivskih površinah; 404 m<sup>2</sup>
- ID 1190 – Rastlinjak; 104 m<sup>2</sup>
- ID 1211 – Vinograd; 643 m<sup>2</sup>
- ID 1221 – Intenzivni sadovnjak; 3630 m<sup>2</sup>
- ID 1222 – Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak; 187380 m<sup>2</sup>
- ID 1240 – Ostali trajni nasadi; 88 m<sup>2</sup>
- ID 1300 - Trajni travnik, 1715267 m<sup>2</sup>
- ID 1410 - Kmetijsko zemljišče v zaraščanju; 160161 m<sup>2</sup>
- ID 1420 - Plantaža gozdnega drevja; 43058 m<sup>2</sup>
- ID 1500 – Drevesa in grmičevje; 298785 m<sup>2</sup>
- ID 1600 – Neobdelano kmetijsko zemljišče; 110466 m<sup>2</sup>
- ID 1800 – Kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem; 9321 m<sup>2</sup>
- ID 2000 – Gozd; 6545500 m<sup>2</sup>
- ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče, 2098539 m<sup>2</sup>
- ID 7000 – Voda; 133561 m<sup>2</sup>



*Slika 4: Prikaz dejanske rabe tal na območju Črnomlja (po meji RPE)*



V okviru dejanske rabe kmetijskih zemljišč je območje OPPN opredeljeno kot:

ID 1100 – Njiva – cca 649 m<sup>2</sup>

ID 1222 - Ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak – cca 2.093 m<sup>2</sup>

ID 1300 - Trajni travnik – cca 43.083 m<sup>2</sup>

ID 1500 – Drevesa in grmičevje – cca 5.874 m<sup>2</sup>

ID 1600 – Neobdelano kmetijsko zemljišče – cca 1.230 m<sup>2</sup>

ID 3000 – Pozidano in sorodno zemljišče – cca 4.496 m<sup>2</sup>

Slika 11: Dejanska raba tal v območju OPPN



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



## ***Bilanca površin območij pod varstvenimi režimi***

Varstveni režimi so prikazani le za širše območje OPPN.

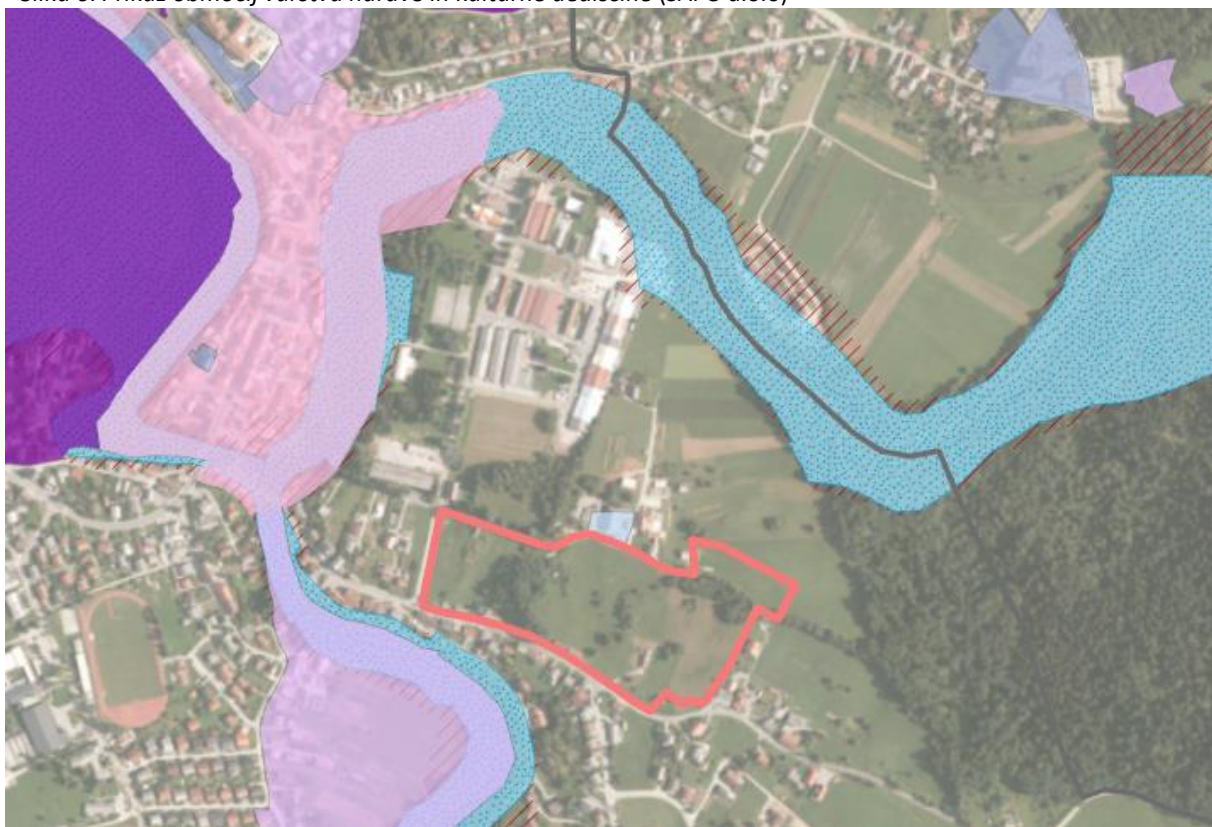
Širše območje OPPN zaznamujejo območja varstva narave:

EPO Lahinja, 64800,

NV Lahinja ; 161

Ob območju OPPN leži enota kulturne dediščine Črnomelj - Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu;  
EŠD: 18603

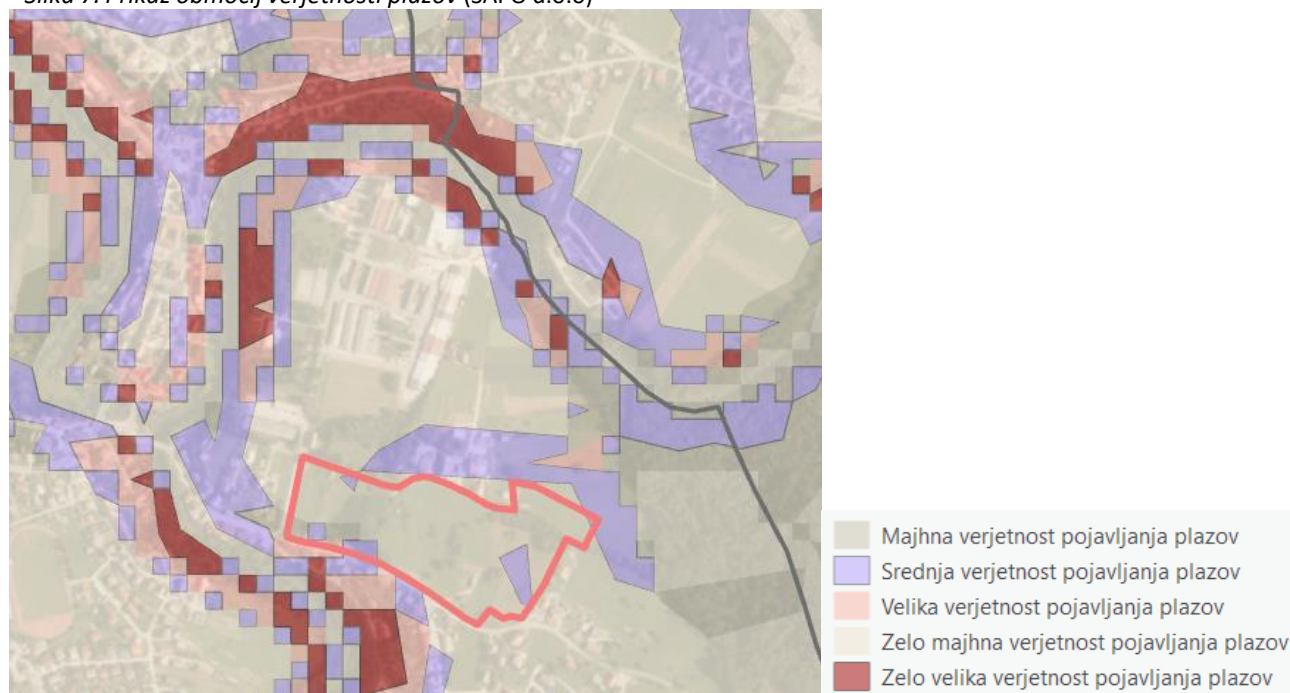
*Slika 6: Prikaz območij varstva narave in kulturne dediščine (SAPO d.o.o)*



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

Območje SD OPPN večinoma leži na območju majhne in delno srednje verjetnosti pojavljanja plazov. Ni poplavno ali erozijsko ogroženo, na tem območju tudi ni varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom.

Slika 7: Prikaz območij verjetnosti plazov (SAPO d.o.o)



### **Opis kvalitete in opozoril o primernosti in zanesljivosti uporabe grafičnega prikaza stanja prostora**

Prikaz stanja prostora je pripravljen na podlagi podatkov posredovanih s strani Občine Črnomelj.

Na grafičnem prikazu niso prikazana območja večja od 5.000 m<sup>2</sup>, kjer se namenska raba prostora in dejanska raba tal razlikujeta, saj je PSP pripravljen smiselno za območje OPPN.

Meja Občine Črnomelj se glede na meje prostorskih enot določene v registru prostorskih enot (RPE) ne ujema natančno z mejami parcel v zemljiškem katastru.