

**Občinski podrobni prostorski načrt Majer – stanovanjska soseska in Majer-nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8**

ID št. 2916

*– Analiza izhodišč, smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora –*

**Občina Črnomelj  
Trg svobode 3,  
8340 Črnomelj**

**Maj, julij 2022**

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

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

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

#### Izhodišča so posredovali naslednji nosilci urejanja prostora:

Št.	Nosilci urejanja prostora	analogna oblika	digitalna oblika/podatki
1.	Ministrstvo za infrastrukturo, direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo (št. 37167-3439/2021/4, 01.12.2021), Prvo mnenje (št. 37167-3439/2021/7, 02.06.2022)	•	/
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja (35034-115/2021-2550-2 –10922-13, 15. 12.2021), Prvo mnenje (št. 35034-115/2021-2550-6 – 10922-13, 2. 6. 2022)	•	/
3.	Ministrstvo za kulturo (št. 35012-209/2021/5, 23. 12. 2021)	•	/
4.	Ministrstvo za obrambo, uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje (št. 350-276/2021-3, 17. 12. 2021), (št. 350-276/2021-6-DGZR, 16. 6. 2022)	•	/
5.	Ministrstvo za obrambo, direktorat za logistiko, sektor za gospodarjenje z nepremičninami (št. 350-192/2021-2, 14. 12. 2021), Prvo mnenje (št. 350-192/2021-3, 03. 06. 2022)	•	/
6.	Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano, direktorat za kmetijstvo (št. 3504-102/2022/2, 1. 6. 2022)	•	/

Izhodišča so posredovali še naslednji nosilci urejanja prostora na lokalni ravni:

Št.	Nosilci urejanja prostora	analogna oblika	digitalna oblika/podatki
7.	Telekom Slovenije, dostopovna omrežja (št. 3500-29/2021, 2. 12. 2021), Prvo mnenje (št. 3500-0029/2021-30, 13.6.2022)	•	/
8.	Elektro Ljubljana (št. 30-2021/2021-69026)	•	/
9.	Komunala Črnomelj (št. 610-401/2021, 30. 11. 2021), Prvo mnenje (št. 610-401/2021-4, 21. 6. 2022)	•	/
10.	Občina Črnomelj (št. 35003-39/2005-41, 8. 12. 2021), Prvo mnenje (35003-39/2005-45, 6. 6. 2022)	•	/
11.	Lastnik v območju 1. (2. 12. 2021)	•	/

12.	Lastnik v območju 2. (8. 12. 2021)	.	/
-----	------------------------------------	---	---

### Analiza izhodišč in prvih mnenj (in obrazložitev upoštevanja)

1. Ministrstvo za infrastrukturo, direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo (št. 37167-3439/2021/4, 01.12.2021)			
Ministrstvo je podalo naslednje usmeritve:			
<p>V varovalnih pasovih državnih cest, ki jih določa zakonodaja s področja cest, je raba prostora omejena. Posegi v varovalni pas državne ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene morebitne širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza. Z namenom rezervacije prostora za rekonstrukcijo državne ceste in umestitev obojestranskega pločnika in kolesarske steze, naj se v OPPN določi gradbena meja, ki jo novo predvideni objekti ne bodo smeli preseči. Za obstoječe objekte naj se preveri in določi, katerih obnova je dopustna in katere objekte se odstrani.</p> <p><b>Zasnova prometnega režima mora temeljiti na prometni analizi, ki naj upošteva najmanj sledeče:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obstoječe prometne obremenitve vseh vrst prometa,</li> <li>- pričakovano povprečno letno stopnjo rasti prometa,</li> <li>- pričakovano povečanje prometnih obremenitev vseh vrst prometa zaradi obstoječih in predvidenih dejavnosti na območju,</li> <li>- porazdelitev prometnih tokov,</li> <li>- strukturo prometa po vrstah vozil,</li> <li>- ostale dejavnike, ki bi lahko vplivali na prometne obremenitve in prepustnost glavne prometne smeri.</li> </ul> <p>Prometno ureditev območja OPPN je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Situacija prometne ureditve mora obsegati celotni predviden prometni režim s prometno signalizacijo na regionalni cesti in v njenem varovalnem pasu. Pri umestitvi, načrtovanju in projektiranju priključkov na javne ceste se glede sestave, vsebine in oblike projektne dokumentacije uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo izdelovanje projektne dokumentacije, določbe predpisov o javnih cestah in varnosti cestnega prometa, določbe predpisov o projektiranju cest in prometni signalizaciji in opremi cest ter tehnične specifikacije za ceste, katerih uporaba je predpisana kot obvezna.</p> <p>Obravnavati je potrebno tudi kolesarski in peš promet ter ranljivim udeležencem v prometu zagotoviti ustrezen nivo prometne varnosti. Pri načrtovanju je poleg Pravilnika o projektiranju cest upoštevati tudi Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18).</p>			
Prvo mnenje, (št. 37167-3439/2021/7, 02.06.2022)			
Ministrstvo je poslalo prvo mnenje na osnutek OPPN:			
<p>1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta Majer — nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR_10/7 in ČR_10/8 (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste II. reda, št. R3-660, na odseku 1179 Črnomelj — Dolenjci, in sicer od km 0,480 do km 0,850 na levi strani v smeri naraščanja stacionaže državne ceste (okvirne stacionaže, merjene od začetka odseka, določene v aplikaciji WEPS). Z namenom rezervacije prostora za rekonstrukcijo regionalne ceste in umestitev obojestranskega pločnika in kolesarske steze, se v OPPN določi gradbena meja, ki je na novo predvideni</p>			

objekti ne smejo preseči. V prostorskem aktu je treba opredeliti odmike objektov od roba vozišča državne ceste.

2. Priključevanje na državno cestno omrežje bo urejeno prek obstoječega cestnega omrežja občinskih cest, ki se deloma preuredijo in prek novega cestnega priključka na državno cesto R3-660/1179 v km 0,715 na levi strani v smeri stacionaže državne ceste (stacionaža določena v aplikaciji WVEPS). Prometno ureditev območja OPPN je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Situacija prometne ureditve mora obsegati celotni predviden prometni režim s prometno signalizacijo na regionalni cesti in v njenem varovalnem pasu, upoštevajoč kapacitetno analizo priključevanja nove soseske na regionalno cesto R3-660/1179 Črnomelj- Dolenjci v sklopu priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Majer, CUINCO, Simon Detellbach s.p., marec 2022. Pri umestitvi, načrtovanju in projektiranju priključkov na javne ceste se glede sestave, vsebine in oblike projektne dokumentacije uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo izdelovanje projektne dokumentacije, določbe predpisov o javnih cestah in varnosti cestnega prometa, določbe predpisov o projektiranju cest in prometni signalizaciji in opremi cest ter tehnične specifikacije za ceste, katerih uporaba je predpisana kot obvezna.
3. Obravnavati je potrebno tudi kolesarski in peš promet ter ranljivim udeležencem v prometu zagotoviti ustrezen nivo prometne varnosti. Pri načrtovanju je poleg Pravilnika o projektiranju cest upoštevati tudi Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18).
4. Varovalnih pasovih državnih cest, ki jim določa zakonodaja s podreja cest, je raba prostora omejena. Posegi v varovalni pas državne ceste ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene morebitne širitve zaradi razvoja prometa ter njenega videza. V varovalnem pasu državne ceste je dopustno naprtovati taksne dejavnosti in izvajati taksne posege, ki ne bodo negativno vplivali na cesto in onemogočali njeno širitev zaradi razvoja prometa. V varovalnem pasu niso sprejemljive dejavnosti, za katere bi bile emisije, ki so posledica prometa na državni cesti, moteče (obremenitve s hrupom, plini, prašnimi delci).
5. Prečkanja in potek gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste in njenem varovalnem pasu morajo biti v strokovnih podlagah prostorskega akta grafično prikazana. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture v območju državne ceste (cestni svet z varovalnimi pasovni in zračni prostor v višini 7 m nad najvišjo točko vozišča) morajo biti načrtovane izključno v podzemni izvedbi, skladno z določbami 61. člena Pravilnika o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06, 109/10 — ZCes-1 in 36/18). Morebitna gradnja gospodarske javne infrastrukture v cestnem svetu državne ceste je dopustna na podlagi predhodno pridobljene stvarne pravice s strani upravljavca ceste.
6. V okviru prikaza vplivov in povezav s sosednjimi enotami morajo biti prikazane meje območja varstva pred hrupom (Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 — ZVO-2). Oceno vrednosti kazalcev hrupa, ki ga bo zaradi prometne obremenitve povzročila uporaba regionalne ceste na tangiranem območju je treba zagotoviti v okviru priprave OPPN. Glede na ugotovljeno hrupno obremenitev okolja je možna podrobnejša opredelitev protihrupnih ukrepov (aktivni / pasivni). Vsi ukrepi morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito na podlagi predvidene povečane obremenitve državne ceste v 20 - letnem planskem obdobju.
7. V prostorskem aktu mora biti navedeno, da je pred izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo v varovalnem pasu regionalne ceste potrebno voziti projektno dokumentacijo v pregled in potrditev na Direkcijo RS za infrastrukturo in si pridobiti pozitivno mnenje za izvedbo del na podlagi veljavne gradbene zakonodaje.

8. Direkcija RS za infrastrukturo odklanja vsako odgovornost za škodo, ki bi nastala v varovalnem pasu državne ceste, zaradi ceste, odvodnjavanja ceste, izvajanja investicijskih in vzdrževalnih del ali pometa na njej. Direkcija RS za infrastrukturo zato ne bo zagotavljala zaščite pred vplivi, ki so posledica obratovanja in vzdrževanja državne ceste na tangiranem odseku. Zaščito pred škodljivimi vplivi državne ceste izvede vsak investitor na lastne stroške. Prav tako Direkcija RS za infrastrukturo ne zagotavlja povrnitve stroškov odprave škode, nastale zaradi rednega in zimskega vzdrževanja državne ceste. Podano prvo mnenje je potrebno upoštevati pri pripravi nadaljnjih strokovnih podlag in dokumentov za pripravo občinskega podrobnega prostorskega narta Majer — nova pozidava, v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8.

2. Ministrstvo za okolje in prostor, direktorat za prostor, graditev in stanovanja (št. 35034-115/2021-2550-6 – 10922-13, 2. 6. 2022)

Ministrstvo je poslalo usmeritve za pripravo izhodišč OPPN

### 1. Vloga občine

Občina Črnomelj je z dopisom št. 3500-29/2021 z dne 24. 11. 2021 Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zaprosila za podajo stališč, predlogov, pripomb oz. podrobnejših usmeritev za oblikovanje izhodišč za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta »Majer – stanovanjska soseska« in »Majer – nova pozidava« (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Po podatkih s katerimi razpolaga ministrstvo, gradivu OPPN še ni bila dodeljena identifikacijska številka.

### 2. Usmeritve ministrstva za oblikovanje izhodišč in za nadaljevanje postopka

V skladu s 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2. Navodila ministrstva za postopek OPPN so objavljena na spletni strani na naslovu:

[http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni\\_dokumenti/priporocila/Usmeritve\\_priprava\\_OPPN.pdf](http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/pomembni_dokumenti/priporocila/Usmeritve_priprava_OPPN.pdf)

Ministrstvo občino seznani, da je pripravilo »Usmeritve za oblikovanje izhodišč za pripravo OPPN v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2)« (v nadaljnjem besedilu: splošne usmeritve), ki so dostopne na spletni strani ministrstva na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Usmeritve\\_za\\_oblikovanje\\_izhodišč.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/OPN/Usmeritve_za_oblikovanje_izhodišč.pdf)

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi OPPN tako, da upošteva splošne usmeritve, torej da upošteva pravila PRS, določbe pravilnika o OPPN, skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-2. Ministrstvo pripravljavcu akta nadalje predlaga, da v preambuli Odloka o OPPN doda sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi. V kolikor občina s predmetnim OPPN posega tudi na območje državne ureditve, je potrebno pred sprejetjem Sklepa o pripravi izvesti vse potrebne aktivnosti kot izhajajo iz 82. člena ZUreP2

Prvo mnenje (št. 35034-115/2021-2550-6 – 10922-13, 23. 5. 2022)

Ministrstvo je podalo prvo mnenje na osnutek OPPN:

#### 4. Skladnost z nadrejenim prostorskim aktom

Iz 49. člena ZUreP-2 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti OPPN skladen z OPN.

#### Ugotovitve:

- Na podlagi določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18; v nadaljnjem besedilu: OPN), je za območje izhodiščne enote urejanja prostora EUP ČR\_10/7 in ČR\_10/8 določena namenska raba SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava. Za obe območji je predvidena izdelava OPPN, in sicer je za območje ČR\_10/7 predviden OPPN za individualno stanovanjsko pozidavo, z usmeritvami, da se v soseski uredijo zelene površine z otroškim igriščem, ob mestni vpadnici pa se zasadi drevored. Za območje ČR\_10/8 pa je predviden OPPN za novo stanovanjsko sosesko, brez podrobnih usmeritev. V OPN so določeni podrobnejši PIP za urbano prostostoječo stanovanjsko pozidavo (SSs). Ministrstvo ugotavlja, da je skladnost z nadrejenim prostorskim aktom do neke mere utemeljena, ne glede na navedeno, pa naj občina do naslednje faze le to še dodatno pojasni. Iz gradiva je namreč razvidno, da je občina načrtovana OPPNja združila v en OPPN kar v gradivu ni posebej pojasnjeno. Pojasnila pa je, da sta zaradi zaključenosti, v OPPN vključeni tudi parceli oz. njun del, na skrajnem jugovzhodu območja, ki se sicer urejata z OPN. Prav tako ni povsem v celoti razvidno, ali so upoštevane usmeritve za pripravo OPPN, podane v OPN, kot tudi ni obrazložena skladnost z vsemi ostalimi PIP za namensko rabo SSs (PIP so zgolj navedeni). Ministrstvo predlaga, naj bo do naslednje faze, podana zaključna ugotovitev glede skladnosti z vsemi določenimi PIP.

#### 5. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja urejanja Prostora

##### 5.1 Upoštevanje splošnih smernic

V predloženem gradivu splošne smernice niso bile posebej obravnavane. Posredno je skozi priloženo gradivo v določenih delih možno ugotoviti skladnost z le temi, ne glede na navedeno, pa naj bojo do naslednje faze, podane kratke utemeljitve upoštevanja le teh, sploh s poglavjem 2.2 RAZVOJ NASELIJ, poglavjem 2.3.2 Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij in glede razmeščanja dejavnosti v prostoru, sploh glede dopustnih dejavnosti na tem območju.

##### 5.2 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN)

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika OPPN. Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 15. členu vsebino osnutka OPPN in v 16. členu obliko OPPN.

**Ministrstvo ugotavlja**, da predloženo gradivo vsebuje tekstualni in grafični del. V odloku je navedeno, da:

Tekstualni del vsebuje:

- opis prostorske ureditve;

- umestitev načrtovanih ureditev v prostor;
- splošna določila;
- podrobna določila;
- zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- načrt parcelacije;
- faznost izvedbe prostorske ureditve;
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN;
- odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

Grafični del v merilu vsebuje:

- izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj;
- pregledna situacija;
- situacija s prikazom prostorske ureditve v širšem prostoru (DOF);
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
- ureditvena situacija OPPN;
- ureditvene enote OPPN;
- prikaz prerezov terena;
- prometna situacija;
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
- prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- načrt parcelacije;
- prikaz elementov za zakoličenje.

#### **Ugotovitve:**

Po preveritvi gradiva ministrstvo ugotavlja, da osnutek OPPN v veliki meri vsebuje vse s podzakonskim aktom zahtevane vsebine, kljub temu pa naj se do naslednje faze vsebine še enkrat preverijo in po potrebi dopolnijo oziroma naj se uskladi gradivo, ki je navedeno v odloku z gradivom, ki je dejansko priloženo.

### **5.3 Spremljajoče gradivo prostorskega akta**

V 52. členu ZUreP-2 je določeno, da ima vsak prostorski akt spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta je

:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar ta zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

#### **Ugotovitve:**

Ministrstvo iz predloženega gradiva ugotavlja, da le to v veliki meri vsebuje vse

sestavine, ki jih določa 52. člen ZUreP-2, nekatere pa naj se dopolnijo do naslednje faze.

#### 5.4 Elaborat ekonomike

kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN kot obvezna strokovna podlaga pripravi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

**Ugotovitve:** Iz gradiva, ki je bilo priloženo vlogi za izdajo prvega mnenja k osnutku OPPN je navedeno, da bo elaborat ekonomike priložen v naslednji fazi postopka.

#### 5.5 Upoštevanje pravil PRS

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZP Načrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenotениh in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

#### Ugotovitve:

Iz gradiva je razvidno, da je občina v prilogi »Obrazložitev in utemeljitev akta« navedla, da so pri predmetnem OPPN upoštevana pravila za urejanje prostora iz PRS. Občina je pravila zgolj navedla, ni pa pojasnila kako so bila le ta tudi upoštevana. Do naslednje faze naj občina poda tudi kratke utemeljitve v zvezi s tem. Glede na namen OPPN ministrstvo ugotavlja, da so bila pri pripravi osnutka OPPN relevantna predvsem **naslednja**:

- za načrtovanje poselitve (23. člen);
  - za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen);
  - za načrtovanje območij stanovanj (32. člen);
  - za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen);
  - za načrtovanje grajene strukture (87.- 94. člen);
  - za načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov (95. in 96. člen);
  - za načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen);
  - za načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen) in
  - pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS).
- V gradivu je potrebno utemeljiti predvsem kako so nove ustvarjene sestavine prostora prilagojene obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture.
  - Prav tako ministrstvo izpostavlja 25. člen PRS. Iz gradiva je namreč razvidno, da je s prostorskim aktom načrtovana ureditev 45 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo, kar bi lahko pomenilo dodaten pritisk na določene funkcije naselja, ki je sicer del urbaniziranega mestnega območja (dejavnosti družbene infrastrukture, storitvene in oskrbne dejavnosti). Omenjeno naj občina ustrezno utemelji in upošteva tudi v elaboratu ekonomike.

#### 6. Zaključek in usmeritev

- Ministrstvo ugotavlja, da so pri pripravi osnutka OPPN, splošne smernice in predpisi s področja urejanja prostora v veliki meri ustrezno upoštevani, kljub temu pa ministrstvo občini svetuje, da



do naslednje faze gradivo ustrezno dopolni še skladno z ugotovitvami tega mnenja. Ministrstvo pripravljavcu akta tudi predlaga, da v preambulo Odloka OPPN doda sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi. Prav tako naj se v odlok navede dodeljen ID prostorskega akta.

### 3. Ministrstvo za kulturo (št. 35012-209/2021/5, 23. 12. 2021)

Ministrstvo je podalo naslednja izhodišča:

- Na območju OPPN ni registrirane dediščine oz. kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij. V neposredni bližini območja se nahaja registrirana dediščina (priporočilno) Črnomelj- Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu (EŠD 18603).
- Za obravnavano območje OPPN je namenska raba zemljišča določena z občinskim prostorskim načrtom občine Črnomelj in sicer kot stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo (SSs). V naravi gre za pretežno travniške površine s posameznimi zaplatami dreves in grmovja ter z redko pozidavo po robovih brez jasnih skupnih morfoloških značilnosti. Priporočamo, da se ohranja nekoliko širši ambient gospodarskega poslopja Rožičevega gradu, ki sedaj s svojo pojavnostjo obvladuje širši prostor.
- Predlagano je, da se v okolici gospodarskega poslopja Rožičevega gradu oblikujejo zelene površine novega naselja in da se novo pozidavo vizualno loči od poslopja s pasom avtohtone vegetacije.
- Druga izhodišča za urejanje prostora s področja nepremične kulturne dediščine niso potrebna.

### 4. Ministrstvo za obrambo, uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje (št. 350-276/2021-3, 17. 12. 2021)

Ministrstvo je podalo naslednja izhodišča:

**Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami smiselno upoštevati naslednje smernice:**

- opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi (v odloku je treba opredeliti ali območje urejanja leži oziroma ne leži na ogroženem območju). Glede posegov v prostor in dejavnosti na območja poplav in z njimi povezane erozije je treba upoštevati določbe 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 (Uradni list RS, št. 89/08);
- opredeliti je treba projektni pospešek tal (potresna varnost) ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje;
- opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje.

**Pri pripravi OPPN je treba s področja varstva pred požarom smiselno upoštevati naslednje smernice:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja;</li> <li>- opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnost ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja;</li> <li>- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ)) in pri te upoštevati tudi določila:</li> <li>- 3. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;</li> <li>- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) in zahteve od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05) – zaradi zagotovitve virov vode za gašenje;</li> <li>- 6. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) – zaradi zagotovitve neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.</li> </ul>
Prvo mnenje (št. 350-276/2021-6-DGZR, 16. 6. 2022)
<p>Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, vendar je treba besedilo spremeniti oziroma dopolniti, za kar vam posredujemo <b>naslednje usmeritve</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v besedilu drugega odstavka 37. člena se namesto besedila »obvezne protipožarne odmike« napiše besedilo »odmike od meje parcel in med objekti«,</li> <li>- besedilo prvega stavka tretjega odstavka 37. člena, ki se nanaša na označitev požarnih poti, se črta.</li> </ul>

5. Ministrstvo za obrambo, direktorat za logistiko, sektor za gospodarjenje z nepremičninami (št. 350-192/2021-2, 14. 12. 2021)
Ministrstvo nima potreb ali pripomb oz. predlogov s področja obrambe.
Prvo mnenje (št. 350-192/2021-3, 03. 06. 2022)
Ministrstvo izdaja pozitivno prvo mnenje s področja obrambe.

6. Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano, direktorat za kmetijstvo (št. 3504-102/2022/2, 1. 6. 2022)
Ministrstvo je podalo prvo mnenje:
<p>Po pregledu gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do <b>predlaganih ureditev ne opredeljuje</b>.</p>

7. Telekom Slovenije, dostopovna omrežja (št. 3500-29/2021, 2. 12. 2021)
Nosilec urejanja prostora je izdal pozitivno mnenje in izdaja naslednje smernice:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pri prostorskem urejanju, ki ga obravnava Občinski prostorski načrt je potrebno upoštevati obstoječe, ki je V upravljanju podjetja Telekom Slovenije d.d. Obstoječe tk trase, ki potekajo na</li> </ul>

območju obdelave je Potrebno vrisati v grafične podlage. V primeru, da bo zaradi gradnje komunalnih in drugih objektov, Naprav in napeljav treba izvesti prestavitev oziroma zaščito obstoječega javnega komunikacijskega omrežja ali pripadajoče infrastrukture, je dolžan investitor predvidene gradnje komunalnih in drugih objektov, naprav in napeljav o tem obvestiti operaterja, ki je lastnik javnega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, ki jo je potrebno prestaviti in zaščititi, najmanj 30 dni pred predvidenim pričetkom del ter njegovi pooblaščenim osebi omogočiti prisotnost ter strokovni nadzor pri izvedbi del. V nasprotnem primeru investitor odgovarja operaterju za morebitno povzročeno škodo.

- Pred pričetkom vseh del na območju urejanja je potrebno naročiti zakoličbo zemeljskega tk omrežja, ter po potrebi naročiti zaščito oziroma prestavitev tangiranega tk omrežja. zaščita oziroma prestavitev tk omrežja se mora obdelati v projektu PGD, PZI. stroški zakoličbe, prestavitve in zaščite tk omrežja bremenijo investitorja gradnje komunalnih in drugih objektov, naprav in napeljav (83. člen Zakona o elektronskih komunikacijah, Uradni list RS, št. 43/2004). Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličb)
- Trenutno na območju OPPN Majer poteka dograditev TK kableske kanalizacije in optičnega omrežja do obstoječih objektov. Za območja, kjer je predvidena gradnja novih objektov, ter gradnja komunalne infrastrukture (energetike, telekomunikacij, prometne infrastrukture, itd.) je treba načrtovati novo TK omrežje (določiti koridor za izgraditev tk omrežja). Pri določitvi telekomunikacijskih tras, projektiranju in izgradnji novega tk omrežja in navezavi predvidenega tk omrežja na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje je potrebno sodelovati s podjetjem Telekom Slovenije d.d. enota Novo mesto (07 373 7124 g. Peter Udovč).
- Pri izdelavi tehnične rešitve oziroma projektne dokumentacije za prestavitev in zaščito tk omrežja ter pri projektiranju in izvedbi tk kanalizacije ter tk priključkov za nove objekte se morajo upoštevati vsi veljavni predpisi, še posebej zakonska določila Zakona o gradnji objektov ZGO 1 (Uradni list RS, št. 110/02), Zakona o elektronskih komunikacijah ZEKom (Uradni list RS, št. 43/2004) in Zakona o varstvu pri delu ZVD (Uradni list SRS, št. 32/1974, 16/1091, 25/1986, 47/1986, RS. št. 38/1995, 57/1996, 56/1999).

Prvo mnenje (št. 3500-0029/2021-30, 13.6.2022)

Občina Črnomelj je pri pripravi sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta upoštevala predhodno podane smernice, zato Telekom Slovenije d.d. k predlogu OPPN MAJER podaja **pozitivno prvo mnenje**.

#### 8. Elektro Ljubljana (št. 30-1/2021-69026), z dne 29. 11. 2021

Nosilec urejanja prostora sporoča naslednja izhodišča:

- Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov.
- V primeru prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, ki so lasti ali upravljanju družbe Elektro Ljubljana, d. d., mora investitor pridobiti overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišče za omenjene naprave, kjer je navedeno, da ima družba Elektro Ljubljana, d. d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanje omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
- Za gradnjo objektov v varovalnem pasu obstoječih ali načrtovanih distribucijskih

elektroenergetskih infrastruktur je potrebo pridobiti projektne pogoje in soglasje skladno s Pravilnikom o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. 1. RS št. 101/2010). Vsi stroški projektiranja, morebitnih prestavit, zaščite ali odpravljanje poškodb obstoječega elektrodistribucijskega omrežja v času obravnavane gradnje, bremenijo investitorja.

- V kolikor bo izvajalec pri izkopih naletel na elektroenergetski kabel, ki ni vrisan v situaciji, mora prenehati z izkopi in poklicati upravljavca.
- Investitor se obvezuje plačati stroške za upravno in projektno dokumentacijo, za morebitne prestatve in zaščite elektroenergetskih vodov in objektov, stroške za morebitne prestatve in zaščite elektroenergetskih vodov in objektov, stroške zakoličbe obstoječih naprav, odškodnine za trase prestatve ter škodo nastalo zaradi neupoštevanja našega nadzora in smernic.
- V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana, d. d., pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
- Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana d.d. izvedel vse prestatve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti za te prestatve.
- Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav je potrebno upoštevati varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo.
- Nadzor nad izvajanjem del bomo izvajali na podlagi predhodnega obvestila o pričelih delih.
- Varovalni pas elektroenergetskih omrežij je zemljiški pas ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi drugi objekti in naprave ter izvajati dela, ki bi lahko vplivala na obratovanje omrežja, le ob določenih pogojih in na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša:
  - za nadzemni vod nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 10 m;
  - za podzemni kabelski sistem nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV - 1m;
  - za nadzemni vod nazivne napetosti do vključno 1kV 1,5 m;
  - Za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 20/0,4 kV - 2m.
- Lastnik elektroenergetskih naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje obravnavanega objekta.
- Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
- Lastnik elektroenergetskih naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje obravnavanega objekta.
- Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav. Lastnik elektroenergetskih

naprav ne prevzema nobene odgovornosti za škodo, ki bi nastala na obstoječih elektroenergetskih napravah zaradi gradnje obravnavanega objekta.

- Karto komunalnih vodov in naprav izdelanega osnutka prostorskega akta je potrebno dopolniti z vrisom obstoječih in predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav.
- Vse tangence z EE je potrebno projektno obdelati in predhodno nadomestiti z nadomestnimi vodi in zagotoviti nemoteno dobavo električne energije.
- Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana dd, izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti zate prestavitve.
- Za vse tangirane elektroenergetske objekte z novogradnjo, ki jih bo potrebno nadomestiti, bo moral investitor z Elektro Ljubljana d.d. predhodno skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij pri odmiku obstoječega EE omrežja iz območja novogradnje objekta. Pri tem bo Elektro Ljubljana dd, izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti zate prestavitve. Pri tem bo Elektro Ljubljana dd, izvedel vse prestavitve tangiranih elektroenergetskih objektov in naprav v njegovi lasti, investitor pa bo moral predhodno poravnati finančne obveznosti zate prestavitve.
- Priklop objektov s skupno priključno močjo maksimalno 200 kW je možen na obstoječo TP Butorajska. Zgraditi je potrebno novo EKK s PVC cevmi  $\phi$  160 mm. Število cevi predvidene EKK se uskladi v fazi projektiranja.
- Jaški naj bodo standardnih dimenzij, pokrovi naj bodo dimenzionirani po standardu SIST EN 124. Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.
- Na povoznih površinah naj bodo jaški z zaščitnimi vijaki za zaklep pokrova. Na uvozih je potrebno EKK dodatno mehansko ojačati skladno s tehničnimi predpisi, normativi in standardi.
- Za potrebe informatike je potrebno po celotni trasi EKK predvideti Se dvojček 2 x  $\phi$ 50 mm.
- Tehnični pogoji in parametri priklopa bodo podani v Soglasju za priključitev.

#### 9. Komunala Črnomelj (št. 610-401/2021, 30. 11. 2021)

Nosilec urejanja prostora je podal sledeča izhodišča:

1. Pri načrtovanju OPPN je upoštevati določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Črnomelj (UL RS 1/14) in Tehničnega pravilnika za vodovod (UL RS 75/10).

2. Ravnanje z komunalno odpadno vodo v OPPN je izvesti z javno kanalizacijo na osnovi Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode v Občini Črnomelj (UL RS 1/14) in Tehničnega pravilnika o javni kanalizaciji (UL RS 75/10).
3. Na področju ravnanja z komunalnimi odpadki je ravnanje v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Črnomelj (UL RS 1/14).
4. Neposredna okolica območja OPPN in delno tudi območje OPPN je delno vendar neprimerno komunalno opremljeno za širitev vodovodnega omrežja. Uredi se osrednji priključek na vodovod z regionalne ceste v območje. Obstoječi hišni priključki se prilagodijo in navežejo na nove cevovode. Novi komunalni vodi v notranjosti območja se vodijo v največji meri v javnih površinah - cestnem svetu. Odvajanje odpadnih voda se načrtuje upoštevajoč izdelan projekt odvajanja fekalne kanalizacije. Načrtovati je vodovodno omrežje za oskrbo in požarno varnost.

#### Prvo mnenje (št. 610-401/2021-4, 21. 6. 2022)

### 1 Splošni pogoji za komunalno urejanje

V varovalnem pasu vodovoda in kanalizacije ni dovoljeno dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanje ali zniževanje globine vodovoda oziroma kanalizacije od predpisane.

Posegi v varovalnem pasu objekta gospodarske javne infrastrukture se izvajajo pod strokovnim nadzorom pristojnega organa (upravljalca) oziroma službe.

Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,00 m.

### 2 Vodovodno in hidrantno omrežje

Nov vodovod se na lokaciji regionalne ceste (Ločka cesta) in ulici Majer (na vstopu v PC Majer) priključi na obstoječi vodovod. Trasa vodovoda v cesti A predstavlja glavno krožno oskrbno linijo.

Ostali odcepi v cestah B, C, D1, D2 in E so predvideni kot slepi kraki.

Dimenzije cevovodov so DN 100 mm za sekundarni cevovod. Cevi so iz modularne litine.

Hišni vodomerni se vgradijo v zunanje jaške, ki so na vedno dostopnem mestu upravljavcu vodovoda.

Potrebno je upoštevati predpisane odmike vodovoda od ostalih komunalnih vodov.

Na območju OPPN se postavijo nadzemni hidrati za potrebe po požarni vodi.

### 3 Kanalizacijsko omrežje

Izvede se ločen sistem kanalizacije.

**PADAVINSKA ODPADNA VODA** se javnih prometnih površin vodi v javno meteorno kanalizacijo, ki poteka po javnih površinah, iz nje se vodijo preko lovilcev olj v ponikovalnice, ki se razporedijo na območju OPPN. S streh objektov se vodijo direktno v ponikalnice na lastnih parcelah ali uporabi za sanitarne in druge potrebe. Padavinske vode z utrjenih površin se predhodno očisti na standardiziranem lovilcu olj in maščob

### KOMUNALNA ODPADNA VODA

se preko vej kanalizacije vodi v predvideno javno fekalno kanalizacijo, ki je predvidena za gradnjo v sklopu projekta »Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Kolpe — Občina Črnomelj, podprojekt: Dograditev kanalizacije v mestu Črnomelj« za območje »Kanalizacija za del območja Majer«. Cevovode se v glavnem gradi na javnih površinah.



Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijo. Objekti, ki se ne morejo gravitacijsko priključiti na kanalizacijo, se priključijo preko prečrpavališč in tlačnih fekalnih cevovodov.

Najmanjša dimenzija cevi javne kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode je DN 200 mm. Za gravitacijske vode in DN 100 mm za tlačne cevovode.

Morebitne tehnološke vode se pred iztokom v kanalizacijo očisti do predpisane stopnje. Potrebno je upoštevati predpisane odmike kanalizacije od ostalih komunalnih vodov. Pri pripravi prostorskega akta je upoštevati v nadaljevanju navedene ureditvene pogoje.

## JAVNA METEORNA KANALIZACIJA

Cestno javno meteorno kanalizacijo je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Obširno ponikovalno polje za pretežni del območja OPPN (cesta D1, D2, E in A (del) se lahko predvidi na območju lokacije črpališča za fekalno odpadno vodo in ekološkega otoka.

## JAVNA FEKALNA KANALIZACIJA

Predvideno novo javno fekalno kanalizacijo je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Že izdelano idejno zasnovo je dopolniti z naslednjimi podrobnejšimi prikazi:

- Ureditev območja pri predvidenem črpališču (in ekološkemu otoku) je predvideti kot ločen uvoz iz ceste z ureditvijo dovolj obsežne manipulativne površine (traktor s cisterno) za potrebe vzdrževanja in obratovanja črpališča (krožna pot) in odlaganja odpadkov.
- Za vsak objekt se predvidi priključni jašek.
- Prestavitev obstoječe javne kanalizacije mešanega sistema, ki poteka po Ločki cesti in v določenem delu poteka po obravnavanem območju OPPN Majer, se obdelata na nivoju idejne zasnove.

## JAVNI VODOVOD

Predvideno novi javni vodovod je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Že izdelano idejno zasnovo je dopolniti z naslednjimi podrobnejšimi prikazi:

- Razporeditev potrebnih nadzemnih hidrantov je prikazati oziroma umestiti po območju tako, da je upoštevana pokritost v skladu s predpisi.
- Pri umeščanju trase vodovoda je upoštevati odmike od ostalih komunalnih vodov v skladu s tehničnim pravilnikom (v grafičnem prikazu se trasi vodovoda in kanalizacije prekrivajo).

## ODPADKI

Predvideni ekološki otok je v sklopu priprave prostorskega akta obdelati na nivoju idejne zasnove. Ekološki otok naj ima predvideno manipulativno površino za varno ustavljanje vozil in odlaganje odpadkov. Ekološki otok naj se predvidi kot podzemni sistem za zbiranje odpadkov.

10. Občina Črnomelj (št. 35003-39/2005-41, 8. 12. 2021)

Občina je podala predlog:

Na podlagi pisnega poziva Občine k oblikovanju izhodišč za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Majer — stanovanjski del je bila pregledana dokumentacija. Cestne priključke je potrebno izvesti v skladu z veljavno zakonodajo in zagotoviti ustrezno prometno preglednost.

**Prvo mnenje (35003-39/2005-45, 6. 6. 2022)**

Občina je podala naslednji predlog;

Cestne priključke je potrebno izvesti v skladu z veljavno zakonodajo in **zagotoviti ustrezno prometno preglednost.**

Prosimo vas, da omenjen predlog ob nadaljnjem delu upoštevate.

**11. Lastnik v območju 1. (2. 12. 2021)**

Pripombodajalec predlaga, da se v postopek SD OPN 3 vključi tudi manjša sprememba meje EUP, in sicer na območju enote urejanja prostora CR-10/5. Predlagam, da se del parcele 1273/1, k.o. 1541-LOKA in parcela 1236/2, k.o. 1541-LOKA, vključi v enoto urejanja prostora CR\_10/8-OPPN.

- **Obrazložitev**

Za območji enot urejanja CR\_10/7-OPPN in CR\_10/8-OPPN, ki obsegata načrtovana OPPN »Majer — stanovanjska soseska« in »Majer — Nova pozidava«, so v javni obravnavi izhodišča za pripravo aktov. <http://www.crnodelj.si/item/713-1-poziv-k-oblikovanju-izhodišč-za-pripravo-obcinskega-podrobnega-prostorskega-načrta-majer-stanovanjski-del>

Ker gre za kompleksnejšo pozidavo, je v območje obravnave vključeno tudi zemljišče s parc. št. 1273/1, k.o. 1541-LOKA, del in 1236/2, k.o. 1541-LOKA, kjer je obstoječ objekt starejšega datuma.

Pripombodajalec je lastnik tega območja. V tem smislu predlaga, da se v SD OPN 3 to območje priključi enoti CR\_10/8 in se tako uskladi z načrtovanim OPPN-jem. (Opomba: pripomba se ne dotika OPPN, pač pa SD OPN 3)

**12. Lastnik v območju 2. (8. 12. 2021)**

Pripombodajalec je podal dva predloga korekcije določil za umestitev in oblikovanje objektov iz teksta izhodišč (določila povzeta iz OPN na PNRP: SS in SK).

**1. Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:**

Lokacija:

vzporedno ali pravokotno na gradbeno linijo. Če ta ni določena v kartografskem delu, se povzame iz stanja na terenu. Glavno fasado se postavi ob javni prostor naselja.

Pripombodajalec predlaga, da bi bila daljša stranica hiše, torej sleme streh, obrnjena v smeri vzhod zahod (seveda tam, kjer velikost in postavitve parcele to dopušča) ter zaradi morebitnih postavitve sončnih elektrarn in večjega izkoristka naravne svetlobe v notranjih prostorih.

Gabariti:

višinski gabarit: največ P+1 kolenčni zid objekta z dvokapno streho je visok največ 1,00 m.

Pripombodajalec predlaga, da bi bil kolenčni zid visok 1, 25 m, torej 25 cm več, kot je trenutno.