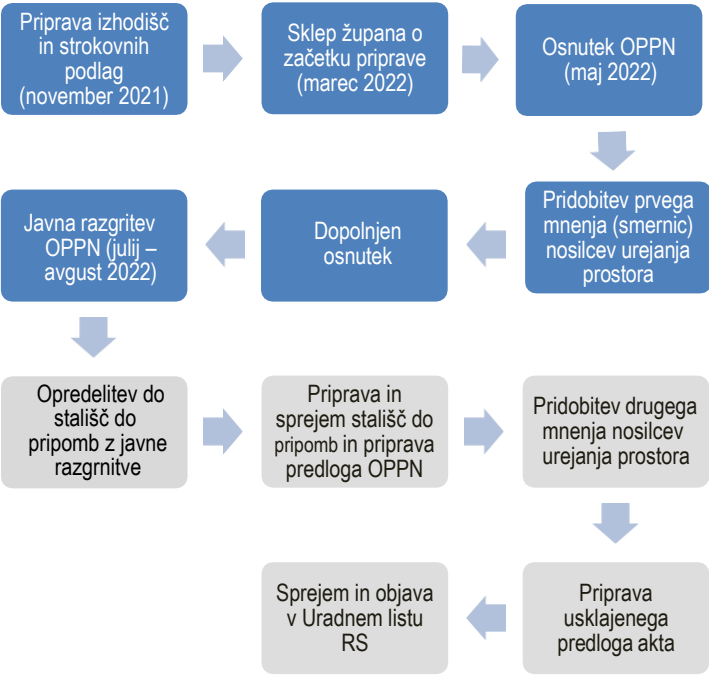


Območje obravnave



Schema postopka



Razlogi za sprejem akta

Potreba po pripravi OPPN izhaja iz pobude lastnikov zemljišč v enotah urejanja prostora ČR\_10/7 in ČR\_10/8, da se zemljišče aktivira za potrebe gradnje stanovanjske soseske. Območje se nahaja v bližini mestnega jedra Črnomlja in predstavlja pomembno območje za razvoj bivanja. Izdelava OPPN je za obe enoti urejanja predpisana v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18). Občina se je odločila, da je smiselno pripraviti OPPN za obe enoti skupaj, saj sta tako prostorsko kot tudi vsebinsko povezani.

Ocena stanja in pravna podlaga

- Zakonska podlaga za pripravo OPPN:
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 –ZureP-2, 199/21-ZUreP-3),
  - Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017, 199/21-ZUreP-3 ),
  - Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2, 199/21-ZUreP-3),
  - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18),
  - Regionalni razvojni program za obdobje 2014 – 2020 v razvojni regiji Jugovzhodna

Slovenija (Razvojni center Novo mesto, d.o.o., marec 2015)

Obrazložitev ključnih vsebin prostorskega akta

- Območje leži na jugovzhodnem delu naselja Črnomelj, v bližini mestnega jedra, ob južnem vstopnem delu v mesto, severno od regionalne ceste III. Reda Črnomelj – Dolenjci, št. 1179 in vzhodno od lokalne ceste R3 660 – Črnomelj – PC Majer.
- Območje je veliko 58.361 m², obsega naslednje parcele: 1273/1, 1237/2, 1237/3, 1237/4, 1254/42, 1254/1, 1254/43, 1253/1, del 1277/12, del 1273/6, 1236/1, 2630, 1273/1, 1273/4, 1273/7, 1272/2, 1272/1, 1273/3, del 1265/13 in 1265/15, del 1265/8, 1237/1, 1254/40, 1254/41, 1254/29, 1254/7 in del 2442/2, vse k.o. 1541-Loka. V območje OPPN je zaradi zaključenosti območja vključen tudi skrajni južni del parcele 1273/1, k.o. 1514-Loka in parcela 1236/2, k.o. 1541-Loka.

Z OPPN se na območju Majer – stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava, načrtuje ureditve:

- 45 novih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov v okviru enajstih ureditvenih enot,
- zelenih površin in ureditev gospodarske infrastrukture.

Pri pripravi OPPN so upoštevana naslednja izhodišča:

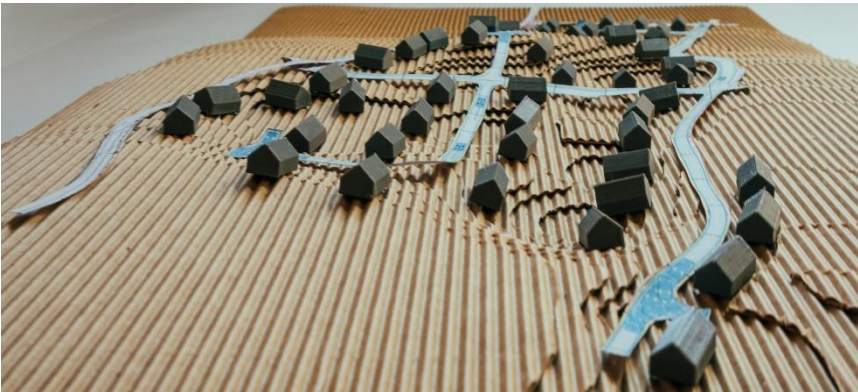
- V OPPN je predvidnih 45 gradbenih parcel, ena parcela, ki je predvidena za ureditev zelenih površin soseske (parcela 25), ena za manjše urbane zelene ureditve (parcela 11) , ena kot del parcele, ki spada v območje pozidave zunaj območja OPPN (49) in ena, ki bo nastala po ukinitvi obstoječega uvoza v območje (5). Parcele namenjene gradnji je mogoče tudi deliti in združevati, vendar pa bo najmanjša parcela določena z omejitvijo najmanjše možne kvadrature (450 m²). Na parcelah bo mogoča gradnja stanovanjskih objektov, ob združevanju parcel pa bo mogoča na parceli tudi gradnja pomožnih objektov za potrebe bivanja (bazeni, lope, garaže ipd), brez obveze za gradnjo stanovanjske hiše.
- Obstoječi objekti v območju OPPN ob regionalni cesti, so delno opredeljeni kot objekti brez dopustne možnosti prenove/rekonstrukcije, delno kot objekti z možnostjo rekonstrukcije, in sicer glede na lego v prostoru in predvideno širitev cest. Za obstoječe objekte v osrednjem območju OPPN (čebelnjaki, pomožni objekti in hlev za konje), ki v Ureditveni situaciji niso opredeljeni, saj so dolgoročno predvideni za odstranitev, je do pridobitve gradbenih dovoljenj predvidena možnost vzdrževanja.
- Predlaga se gradbena meja ob regionalni cesti, ki je novi objekti ne bodo smeli preseči. Na SV robu območja se predvidi pozidava vzporedno z dostopno potjo, ki bo oblikovala rob naselja. Ta prostor je zelo vidno izpostavljen in širšega prostora (pogled iz parka Griček), zato je potrebna dodatna pozornost pri oblikovanju objektov in njihove okolice.
- Južno od območja OPPN poteka regionalna cesta R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci), na katero se območje OPPN navezuje. Zahodno od območja OPPN poteka lokalna cesta LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC). Preko območja OPPN poteka javna pot JP 554271, katero se deloma uporabi za prometno omrežje znotraj območja OPPN. Predvidi se ukinitve priključka JP 554271 na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) v km 0,5+26 regionalne ceste.
- Nadrejeni akti so v dopolnjenem osnutku OPPN upoštevani. Ureditve območja je skladna z veljavnim OPN Občine Črnomelj, kot hierarhično višjim aktom in ostalo resorno zakonodajo. V okviru postopka priprave OPPN se predlog preveri pri ustreznih nosilcih urejanja prostora. Območij varstva narave, kulturne dediščine, voda ipd., ni v območju obravnave.
- Neposredna okolica območja OPPN in delno tudi območje OPPN je komunalno opremljena. Uredi se osrednji priključek z regionalne ceste v območje in hodnik za pešce ob njej. Novi komunalni vodi v notranjosti območja se vodijo v cestnem svetu, odvajanje odpadnih voda se načrtuje upoštevajoč izdelan projekt odvajanja fekalne kanalizacije (po trasi javne poti). Investicija v interno cestno omrežje in GJI je potrebna za celovito realizacijo območja, možne pa so tudi fazne in začasne rešitve. Ocena investicije in določitev vira financiranja za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter ocena vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo je predmet elaborata ekonomike, ki je priloga gradivu OPPN.

Aktu je bila v postopku s strani Ministrstva za okolje in prostor, dodeljena ID številka 2916.

POVZETEK ZA JAVNOST

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



JAVNA RAZGRNITEV

od 6.7.2022  
do vključno 6.8. 2022

JAVNA OBRAVNAVA  
13. 7. ob 15. 30

Naročnik:	Privatni
Pripravljalavec:	Občina Črnomelj Trg svobode 3 8340 Črnomelj
Izdelovalec:	SAPO d.o.o., Ulica pod lipo 15 8340 Črnomelj
Številka:	OPPN-3/2021