

1. NAČRTOVANE UREDITVE

Območje OPPN je locirano na JV delu mesta Črnomelj, v bližini mestnega jedra. Načrtuje se:

- območja za stanovanjsko gradnjo,
- območja zelenih površin,
- pripadajočih zunanjih površin in
- gospodarske javne infrastrukture.

Območje urejanja OPPN na dan sprejema obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel, na katerih se izvedejo načrtovane prostorske ureditve: 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. Območje OPPN meri cca 5,9 ha in je prikazano v grafičnem delu OPPN. Ureditve javne gospodarske in okoljske infrastrukture s priključitvami lahko segajo tudi izven v tem členu navedenega območja.

Območje urejanja je razdeljeno na enajst ureditvenih enot (UE) in sicer:

- UE A1 - območje ob cesti Majer, namenjeno stanovanjski gradnji, s površino cca 2.703 m²,
- UE A2, območje med cesto B in C, s površino cca 3.668 m²
- UE B - območje JZ dela OPPN, na križišču regionalne ceste in ceste Majer, namenjeno stanovanjski gradnji, s površino cca 3.093 m²,
- UE C – območje osrednjega dela OPPN med cesto A in C, s površino cca 10.541 m²,
- UE D1 – območje ob vstopu v OPPN z obstoječimi objekti in predvidenimi zelenimi površinami, s površino cca 3.778 m²,
- UE D2, območje južno od ceste E, s površino 3.738 m²,
- UE D3, območje ob vstopu v OPPN, s površino 4.968 m²,
- UE E, osrednje območje OPPN med cesto A in E, s površino 13.326 m²,
- UE F, območje na SV strani OPPN, s površino 4.299 m²,
- UE G, manjše območje na V robu OPPN s površino 124 m²,
- UE H, promet in GJI namenjeno območje, s površino 7.907 m²

Območje OPPN se ureja kot mirno stanovanjsko območje, namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim ter obstoječim dejavnostim. Predvidi se 41 novih gradbenih parcel za stanovanjsko prostostoječo gradnjo in 4 parcele za druge namene (zeleno ureditve, deli pozidanih parcel in podobno). V osrednjem delu območja, se v okviru OPPN načrtuje zeleni pas. OPPN določa izvedbo pozidave v ureditvenih enotah v smislu oblikovanja urejene soseske, ki predstavlja možnost razvoja poselitve na jugovzhodnem vstopu v mesto.

2. SPLOŠNA DOLOČILA

Na območju OPPN so ob bivanju dopustne poslovne dejavnosti, trgovina ter storitvene dejavnosti, razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, ki ne motijo bivanja in ne generirajo tovarnega prometa ter z njim povezanih potreb po parkirnih mestih (površina prostorov za dejavnost do 60 m²), dopustno je tudi sobodajalstvo in ureditev turističnih nastanitvenih prostorov, pri čemer površina prostorov za dejavnost ni omejena.

- G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil, in sicer le G47 Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili;
- I Gostinstvo, in sicer le I56 Dejavnost strežbe jedi in pijač;
- J Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- K Finančne in zavarovalniške dejavnosti,

- L Poslovanje z nepremičninami,
- M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- P Izobraževanje,
- O Dejavnost javne uprave in obrambe,
- Q Zdravstvo in socialno varstvo,
- R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
- S Druge dejavnosti,
- T - dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem; proizvodnja za lastno rabo in sorodne dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Na območju OPPN se v UE D1 se poleg dejavnosti iz prvega odstavka tega člena, dopušča nestanovanjske objekte za potrebe obstoječe dejavnosti:

- F Gradbeništvo, F43.3 Zaključna gradbena dela;

Na območju OPPN se v UE D3, dejavnosti iz prvega odstavka tega člena dopuščajo brez omejitev kvadrature, pri čemer so dopustne v okviru poslovno stanovanjskih objektov večjih dimenzij.

Na območju OPPN so dopustne gradnje naslednjih vrst objektov:

- stanovanjske stavbe, izjemoma dvostanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe, kot so pomožni i in podobni objekti za dopolnitev obstoječe pozidave ter funkcije osnovnega objekta,
- komunalni objekti, pomožni objekti namenjeni varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena je na območju UE D1 dopustna tudi prenova (rekonstrukcija, dozidava ipd.) obstoječih nestanovanjskih objektov za potrebe dejavnosti. Prenova (rekonstrukcija, dozidava ipd.) obstoječih objektov v UE B ni dopustna.

Na celotnem območju OPPN so dopustni gradbeni inženirski objekti (gospodarske javne infrastrukture), zelene površine, podporni in oporni zidovi, armirane brežine, ograje, stabilizacijski objekti za zadržanje plazov, ipd.

Na območju OPPN je skladno s predpisi dopustna gradnja naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: enostavni in nezahtevni objekti, ki dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, npr. nadstrešek, garaža, drvarnica, lopa, bazen, ipd., pomožni objekt v javni rabi, ograja, podporni zid, rezervoar, vodnjak, priključek na objekte GJI, samostojno parkirišče, kolesarska pot in pešpot, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, objekt za oglaševanje, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

Ne glede na določila prvega odstavka, na parcelah 11 in 25 gradnje, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in otroških igrišč s pripadajočo urbano opremo in sorodnimi elementi zunanjih parkovnih in športnih površin, niso dopustne.

Na območju OPPN je skladno s predpisi, do izgradnje javne gospodarske infrastrukture, dopustna začasna samooskrba objektov (gradnja male komunalne čistilne naprave, kapnice, solarnih modulov ipd.), če s tem soglašajo pristojni upravljavci GJI.

Na območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj in del:

- gradnje novih objektov,
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti delov ali celotnih objektov v skladu z določili tega odloka,
- vzdrževanje objektov (obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist),
- odstranitve objektov oz. njihovih delov.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena, se za zagotavljanje večje preglednosti križišča lokalne ceste LK 054051 (cesta Majer) in regionalne ceste R3/660-1179, ne dopušča rekonstrukcije ali nadomestne gradnje obstoječih objektov na parcelah 4 in 9.

Na območju ureditvenih enot je dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele največ 0,5 in faktor izrabe največ 0,7.

Odmiki objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč na robu oziroma znotraj območja OPPN so:

- najmanj 3,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte,
- najmanj 1,5 m - za vse pomožne objekte, razen za ograje, podporne in oporne zidove, urbano opremo ter parterne ureditve, pri katerih je najbolj izpostavljen del odmaknjen minimalno 0,5 m,

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena so manjši odmiki objektov od mej sosednjega zemljišča dopustni s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča ter v primeru prenove legalno zgrajenih objektov.

Ne glede na določila prvega odstavka tega člena do lahko brez odmikov od mej sosednjih zemljišč postavijo naslednji pomožni objekti:

- utrjene dovozne poti in dvorišča,
- pomožni infrastrukturni objekti, razen male komunalne čistilne naprave,
- poljska pot in kolesarska steza,
- podzemni pomožni objekti.

Odmiki novih objektov od cestnega telesa javnih cest morajo biti v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste, upoštevajo določila tega odloka v zvezi z gradbenimi linijami oz. območjem za razvoj objektov ter zahteve za zagotavljanje preglednosti in prometne varnosti v soglasju z upravljavci cest.

3. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Predvideno pozidavo se veže na obstoječe in predvideno infrastrukturno omrežje. Pri načrtovanju se upošteva naslednje dokumente:

- OPN Občine Črnomelj, Strateški del, Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev za prečne profile javnih cest: pregledna situacija javnih cest, za katere je določen prečni profil na območju UN Črnomelj;
- PZI za kanalizacijo

Območje OPPN se na jugu navezuje na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci), zahodno od območja OPPN poteka lokalna cesta LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC). Preko območja poteka javna pot JP 554271, katero se deloma uporabi za prometno omrežje znotraj območja OPPN.

V varovalnem pasu regionalne ceste je raba prostora omejena, posegi v varovalni pas 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 regionalne ceste in umestitev obojestranskega pločnika in kolesarske steze, se v OPPN v UE B, C in D2, določi gradbena meja, ki je na novo predvideni objekti ne smejo preseči. Obstoječi objekti v UE B se odstranijo.

Pri načrtovanju se upošteva ugotovitve Kapacitetne analize 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 ter se zagotovi:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- opremljenost s cestno razsvetljavo,
- upoštevanje obstoječih in načrtovanih komunalnih vodov.

Znotraj območja OPPN se predvidi cestno omrežje, in sicer:

- Cesta A: Dostop do območja OPPN se zagotovi z gradnjo nove dostopne ceste iz regionalne ceste R3/ 660-1179. Predvidi se nov priključek v stacionaži km 0,7+20 za potrebe dostopa do območja. Cesta A poteka proti severnemu robu OPPN, kjer se v križišču z javno potjo JP 554271 nadaljuje proti zahodu po trasi javne poti JP 554271 in v nadaljevanju po trasi nekategorizirane javne poti do zahodnega roba OPPN, kjer se naveže na lokalno cesto LK 054041 (Majer), na mestu obstoječega priključka nekategorizirane javne poti. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 7,50 m (vozišče 1 x 5,00 m, pločnik 1 x 1,50m, bankina 2 x 0,50 m).
- Cesta B, C, D1 in D2: Predvidi se izgradnja dostopnih cest do posameznih parcel v območju OPPN. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).
- Cesta E: Poteka od križišča interne ceste A in JP 554271 proti vzhodu in sledi trasi nekategorizirane javne poti v smeri gozda. Od meje OPPN poteka naprej kot gozdna pot, ki se ne ureja, dolgoročno se predvidi razširitev in povezava s sosesko širše. Gradnja javne ceste je v javno korist. Izvede se v minimalnem karakterističnem profilu 5,00 m (vozišče 1 x 4,00 m, bankina 2 x 0,50 m).

Po izgradnji novega cestnega omrežja v območju OPPN se ukine obstoječi priključek JP 554271 na regionalno cesto R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) v km 0,5+26 regionalne ceste.

Ceste in priključki se umestijo v teren z vkopi, nasipi in opornimi zidovi. Predvidene ceste se asfaltira. Imeti morajo ustrezne prečne in vzdolžne naklone ter urejeno odvodnjavanje (mulde, vtoki pod robnikom). Parkirna mesta za posamezno stavbo in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli.

Cesti R3/660-1179 (Črnomelj-Dolenjci) ter LK 054051 (R3 660 - Črnomelj – PC) se nahajata izven območja OPPN. Ob meji OPPN se zagotavlja prosti pas zemljišč za rekonstrukcijo cest skladno s strateškim delom OPN.

Površine za pešce so zagotovljene na obodni ulici – Cesta A. Ob internih cestah jih ne načrtujemo posebej. Površine za kolesarje so predvidene ob regionalni cesti in lokalni cesti. Posebnih ureditev za javni promet znotraj območja ni potrebnih. Ob obstoječi obodnih cestah je izvedena cestna razsvetljava.

Vodovodno omrežje

Območje OPPN je delno vendar neprimerno opremljeno z vodovodnim omrežjem. Uredi se osrednji priključek na vodovod z regionalne ceste v območje. Obstoječi hišni priključki se prilagodijo in navežejo na nove cevovode. Razvod javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu. Območje se oskrbuje s pitno in požarno vodo. Hidrante v nadzemni izvedbi se izvede ob ulicah na vedno dostopnih mestih. Dopustno je zbiranje in uporaba deževnice.

Kanalizacijsko omrežje

Na širšem območju OPPN je predvidena kanalizacija v ločenem sistemu. 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«. Upošteva se PZI za kanalizacijo, Kanalizacije mesta Črnomelj-priključitev dela naselja Majer, Ambiens d.o.o., št. proj. 60/2018, januar 2021, ki je predviden v območju ceste C in delno A, od križišča s cesto B. Celotna soseska se v največji meri naveže na predvideno kanalizacijo, saj je ta predvidena za izgradnjo pred izgradnjo ostalih predvidenih ureditev v okviru OPPN.

Razvod javnega kanalizacijskega fekalnega omrežja v območju OPPN je predviden v cestnem telesu oz. v raščenem terenu gravitacijsko, delno (od križišča cest A in B proti jugu) se predvidi tlačni vod s črpališčem na parceli 25 (ekološki otok in črpališče). Ureditev območja pri predvidenem črpališču se predvidi z ločenim uvozom iz ceste z ureditvijo dovolj obsežne manipulativne površine (traktor s cisterno) za potrebe vzdrževanja in obratovanja črpališča (krožna pot) in odlaganja odpadkov.

Elektroenergetsko omrežje

Objekti se priključujejo na elektroenergetsko omrežje na obstoječi transformatorski postaji TP Butorajska 1978, locirani na zemljišču s parc. št. 1232/6, k.o.1541-Loka, do katere se zgradi novo EHH s PVC cevmi fi 160 mm. Za potrebe informatike se po celotni trasi EKK predvidi še dvojček 2x fi 50 mm. Razvod elektro omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu oz. v raščnem terenu.

Celotno elektroenergetsko infrastrukturo (eventualne prestatitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Javna razsvetljava je predvidena ob cesti A, po potrebi pa tudi ob ostalih sekundarnih cestah. Javna razsvetljava se zasnuje ob uporabi navzdol usmerjenih svetil, ki ne oddajajo svetlobe v UV-spektru.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju OPPN je obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki se ga dogradi za potrebe nove soseske. Razvod telekomunikacijskega omrežja v območju OPPN je predviden v podzemni izvedbi v cestnem telesu. Celotno telekomunikacijsko omrežje (eventualne prestatitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja omrežja) se v fazi projektne dokumentacije projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Odstranjevanje odpadkov

Uredi se odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnih mest, ki morajo biti opremljena z zabojniki za odpad po navodilih upravljavca. Lokacije odvzemnih mest so ob dostopnih poteh na območju OPPN. Ostali odpadki (kosovni, nevarni in drugi) se zbirajo in odvažajo v skladu z določbami odloka, ki v občini Črnomelj ureja ravnanje s komunalnimi odpadki. Na območju OPPN se določi ena zbiralnica ločeno zbranih in bioloških odpadkov – ekološki otok, in sicer ob vstopu v območje po cesti A, na zemljišču s parc. št.1273/1 , k.o.1541.Loka (v OPPN parcela 25). V času izvajanja gradbenih del morajo investitorji z gradbenimi odpadki ravnati na način, ki je predpisan z uredbo, ki ureja način ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju OPPN ni registrirane dediščine oz. kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij. V neposredni bližini območja OPPN se nahaja registrirana dediščina (priporočilno) Črnomelj- Gospodarsko poslopje Rožičevega gradu (EŠD 18603, v nadaljevanju: gospodarsko poslopje Rožičevega gradu).

Na stičnem območju UE C, s cesto A na severu in višje z območjem gospodarskega poslopja Rožičevega gradu, se ohranja širši nepozidan ambient z oblikovanjem drevoreda (visokorasla avtohtona vegetacija, lipe ipd.) in jasnim odmikom od načrtovane grajene strukture.