

**STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA OPPN Majer stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava v
enotah urejanja prostora ČR-10/7 in ČR_10/8**

Javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN Majer stanovanjska soseska in Majer – nova pozidava v enotah urejanja prostora ČR-10/7 in ČR_10/8 (v nadaljevanju OPPN Majer) je bila izvedena v času od 6. julija 2022 do vključno 6. avgusta 2022. V tem času so prispele pripombe kot sledi:

I. PRIPOMBE JAVNOSTI

Pripomba 1

Pripomba je bila podana za parcele 1254/29, 1254/41 in 1254/40, vse k.o 1541-Loka. Pripombodajalca menita, da:

- gradbena meja zazidljivega območja izključuje obstoječe objekte, za katere ni dopuščena prenova ali rekonstrukcija,
- zazidljivost parcele se zmanjša za cca 35% velikosti parcele,
- novo nastala parcela je delno v lasti sosedov, prav tako je del novo načrtovanega objekta na njihovi parceli,
- vsa stavbišča so v OPPN namenjene urejanju GJI.

Glede na navedeno, se pripombodajalca s predlaganim OPPN ne strinjata.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Na območju je v OPPN dopustno vzdrževanje objekta, rekonstrukcije in prenove pa zaradi potrebe po večji varnosti v prometu (preglednost križišča na Majer) ni mogoče/smiselno dopuščati. Glede na nasprotovanje lastnikov zemljišča, se kljub večji enotnosti pozidane predlagane v ureditveni situaciji, ki je del dopoljenega osnutka akta, ureditvena situacija korigira tako, da je nova parcela in predvideni objekti opredeljena na zemljiških parcelah pripombodajalcev, poleg tega, se v predlagano novo parcelo vključi tudi del parcele 5, ki bo po izvedbi prometnega omrežja iz javne infrastrukture, lahko predstavljala razvojno območje soseske. V odlok se doda možnost začasnega dostopa na parcele ob regionalni cesti, kar bo omogočilo hitrejšo aktivacijo predvidene nove parcele.

Pripomba 2

Pripomba je bila podana za parcelo 1254/43, k.o 1541-Loka. Pripombodajalec predlaga, da se nove parcele umesti na mejo zemljiške parcele, prav tako predlaga nov potek obračališča na dostopni poti.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: Glede na nasprotovanje lastnikov zemljišč, se kljub sicer večji enotnosti pozidave predlagane v ureditveni situaciji, ki je del dopoljenega osnutka akta, predlaga korekcija ureditvene situacije tako, da so nove parcele opredeljene na zemljiški parceli pripombodajalca. Obračališče se korigira smiselno, glede na prometno tehnične predpise.

II. PRIPOMBE PODANE NA JAVNI OBRAVNAVI OPPN Majer

Javna obravnava OPPN je bila sklicana za 13.7.2022 ob 15.30 uri, v prostorih Občine Črnomelj. Na javni obravnavi je potekala razprava, pri kateri so bile podane naslednje pripombe (zapisnik javne obravnave v prilogi stališč do pripomb:

Pripomba 3

Lastnik parcele št. 1273/3, k.o. 1541-Loka predlaga umestitev krožišč v OPPN in opozarja na potrebo po avtobusnem postajališču.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: V odlok o OPPN s kot opcijo doda možnost izvedbe krožišč, prav tako se doda možnost ureditve avtobusnega postajališča ob cesti A.

Pri pripravi OPPN se je skladno z zasnovo pozidave pripravila zasnova cestnega omrežja (odgovorni načrtovalec za področje prometne infrastrukture v OPPN: Boštjan Jurak, dipl. inž. grad.), ki bi omogočala čim boljše rabo prostora s čim manjšimi prostorskimi zahtevami. V območju OPPN bi bilo ob umeščanju krožišč potrebno nameniti večje površine cestnemu omrežju na škodo stanovanjskim površinam.

Izdelana je bila tudi Kapacitetna analiza priključevanja nove sošeske na regionalno cesto R3-660/1179 Črnomelj- Dolenjci v sklopu priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Majer (CUINCO, Simon Detellbach s.p., marec 2022), ki je za obravnavani OPPN preverila generacijo prometa. Izkazalo se je, da je območje OPPN možno priključevati na regionalno cesto, priključevanje ceste A z izvedbo novega štirikrakega križišča brez posebnega pasu za levo zavijanje. Glede na to, za umestitev krožišča na regionalni cesti trenutno ni prostorskih danosti oz. ekonomike za izvedbo.

Kljub temu se v odlok o OPPN kot opcijo doda možnost izvedbe krožišč, prav tako se doda možnost ureditve avtobusnega postajališča ob cesti A.

Pripomba 4

Lastnik parcele št. 1254/1, k.o. 1541-Loka predlaga možnost izvedbe direktnega priključevanja novih parcel na obstoječe cestno omrežje.

Stališče: Pripomba se smiselno upošteva.

Obrazložitev: V odloku se poda možnost začasnega priključevanja (interni priključki do posameznih parcel) iz obstoječih prometnic, ob soglasju upravljavcev (občina oz. DRSI).

II. PRIPOMBE OBČINE ČRNOMELJ

Občina Črnomelj v nadaljevanju podaja svoje pripombe na tekstualni del odloka o OPPN Majer.

1. Odlok o OPPN naj bo vsebinsko čim bolj prilagojen nomotehničnim pravilom.
2. 21. člen odloka, ki v UE B nalaga odstranitev obstoječih objektov naj se doda obveza, da se le ti odstranijo pred začetkom gradnje novih oz. pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zanje. Premisli naj sem ali določilo glede odstranitve objekta in obveza glede časovnosti, ne sodita bolj v 12. člen odloka.
3. V 12. členu naj se izbriše določilo, da prenova obstoječih objektov v UE B ni dopustna, saj je to zapisano že v 13. členu. V drugi odstavki 13. člena naj se dopiše, da ni dopustna tudi sprememba namembnosti teh objektov.

Stališče: Pripombe se upoštevajo.

Obrazložitev: Pripombe so tehnične narave in bo njihovo upoštevanje pripomoglo k bolj nedvoumnim določilom odloka glede obstoječih objektov v območju OPPN.

Dubravko Čengija
po sklepu Občinskega sveta
št. 3503-5/2022-3

