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

SAPO, studio za arhitekturo, planiranje in oblikovanje d.o.o. biro: ulica pod lipo 14, 8340 črnomelj

Elaborat lokacijske preveritve

pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor,
za parc. št. 1897/1. 1898/1 in 1898/2, vse k.o. Stara Lipa

Identifikacijska številka: 7344

Naročnik:

AGM Starešinič d.o.o.
Hrast pri Vinici 26
8344 Vinica

Pooblaščeni prostorski načrtovalec:



Danijela Kure Kastelic, univ. dipl. inž. arh.,
PA PPN ZAPS 1559

Črnomelj, maj 2026

Naslov: **Elaborat lokacijske preveritve**
pogojev glede individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor, za parc. št. 1897/1, 1898/1 in 1898/2, obe k.o. Stara Lipa

Identifikacijska št.: **7344**

Številka: **1/2026-ELP**

Naročnik: **AGM Starešinič d.o.o., Hrast pri Vinici 26, 8344 Vinica**

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

Izdelovalec: **Sapo d. o. o., Ulica pod lipo 15, 8340 Črnomelj**

Odgovorna vodja: **Danijela Kure Kastelc, univ, dipl. inž. arh., ZAPS 1559 A**

DANIJELA KURE KASTELC
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA
POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1559

Sodelavci: **Matej Kure, dipl. vizual. umet.**

Črnomelj, maj 2026

Vsebina

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE 2
2 OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA 4
3 OPIS INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V OPPN 13
3.1 Določila v OPPN 13
3.2 Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN 14
3.3 Predlog individualnega odstopanja v OPPN 15
4 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV 15
4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine 15
4.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta 16
4.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč 16
4.4 Skladnost s pravnimi režimi 17
5 VIRI 19

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor, AGM Starešinič d.o.o., Hrast pri Vinici 26, 8344 Vinica, ima v naselju Gorenji Suhor pri Vinica, tik na meji z naseljema Dolenji Suhor pri Vinici in Stara Lipa, med drugim tudi na parcelah 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556-Stara Lipa, v upravljanju Kamnolom Suhor. Investitor želi prenoviti obstoječi upravni objekt ob vhodu v kamnolom, saj ne ustreza sodobnim standardom.

Na območju velja **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor** (Uradni list RS, št. 98/07, 96/22-lokacijska preveritev), ki ne predvideva rekonstrukcije ali nadzidave obstoječih objektov.

Za obravnavano območje je že bila izvedena lokacijska preveritev, in sicer za potrebe postavitve pomožnega stavbe ob upravni stavbi, sprejet je bil Sklep o lokacijski preveritvi za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor (Uradni list RS, št. 96/22). Korigiran je bil 5. člen odloka.

Lokacijska preveritev je utemeljena v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10,78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25- odl. US, 75/25 in 14/26). ki v drugem odstavku 134. člena določa, da lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da:

- **za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN.**

Namen lokacijske preveritve je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN, na osnovi drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, za doseganje gradbenega namena, za katerega menimo, da v skladu z 4. odstavkom 136. člena ZUreP-3:

- **ni v nasprotju za javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,**
- **se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,**
- **ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in**
- **ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskim izvedbenimi akti.**

Lokacijska preveritev je utemeljena tudi z upoštevanjem **prve alineje tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3,** ki omogoča občini, da z lokacijsko preveritvijo dopusti odstopanje ob prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti, če:

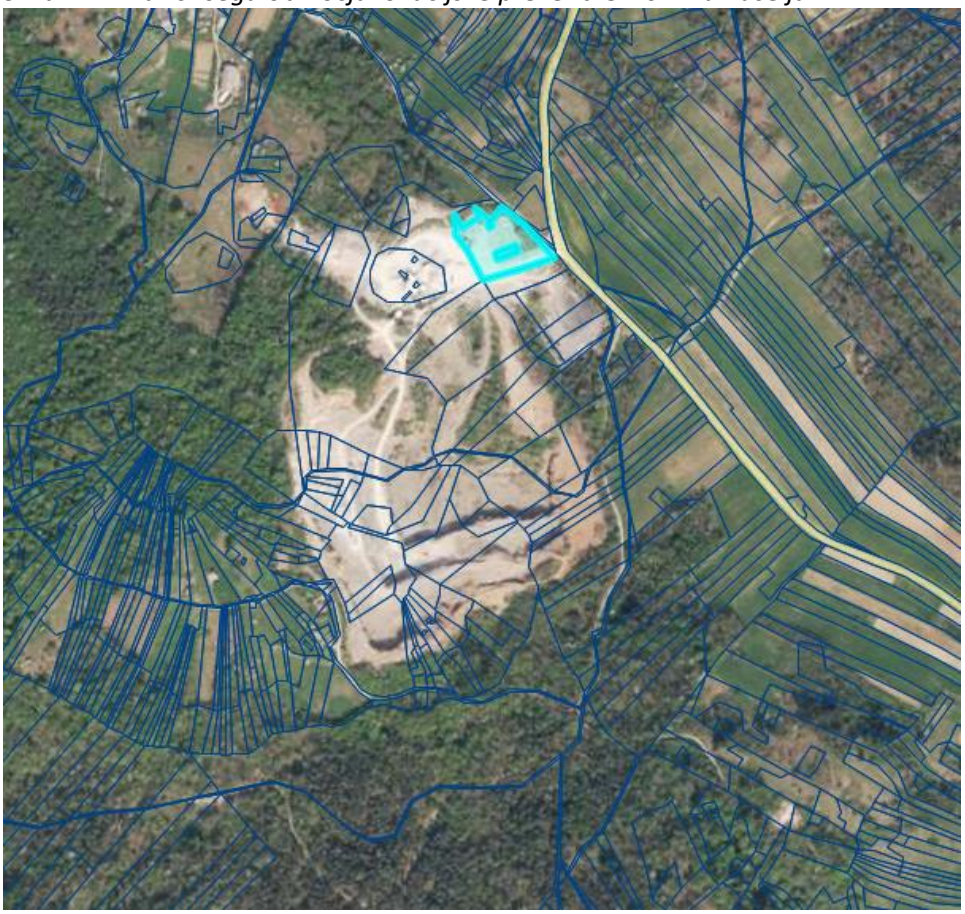
- gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev.

V obstoječem elaboratu so preverjeni pogoji za načrtovano odstopanje. Elaborat je bil posredovan občini Črnomelj s pobudo investitorja za izvedbo postopka lokacijske preveritve.

Slika 1: Območje vhodnega dela v kamnolom - območje obravnave



Slika 2: Prikaz širšega območja lokacijske preveritve v okviru naselja



Slika 3: Pogled na območje izkoriščanja



2 OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

2.1 Stanje

Območje obravnave obsega zemljišče s parc. št. 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k. o. 1556-Stara Lipa, ki je del Kamnoloma Suhor oz. obstoječi upravni objekt podjetja AGM Starešinič d.o.o.

Podjetje se ukvarja z gradbeništvom (F43.990 – Druga specializirana gradbena dela), predvsem z nizkimi gradnjami. Druga pomembna dejavnost podjetja je pridobivanje kamenih agregatov. Za izkoriščanje mineralnih surovin v kamnolomu, ima pridobljeno koncesijsko pogodbo št. 0141-4/2018-42, z dne 18. 6. 2021, in sicer za tehnični kamen- apnenec na pridobivalnem prostoru Suhor 2. V najglobljem delu sega do k. + 160 m nadmorske višine in obsega površino cca 9,9 ha. Koncesija je podeljena za obdobje 20 let, ko se predvideva tudi sanacija pridobivalnega prostora. Tretja pomembna dejavnost podjetja so prevozi razsutega materiala.

Območje obravnave spada v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh-popr, 49/16, 70/17-DPN, 69/18 in 130/22, v nadaljevanju OPN) v enoto EUP: GSV_4 in je opredeljeno z namensko rabo LN. Površina celotnega zemljišča obravnavanega z lokacijsko preveritvijo je 5.212m². Teren je uravnan, proti vzhodu, kjer so zelene površine, se dviga. Območje je dostopno in v neposredni povezavi z obstoječim zgrajenim objektom ob vhodu v kamnolom, kjer so pisarniški prostori in prostori za zaposlene. Delno so na obravnavanem zemljišču tudi objekti za potrebe izkoriščanja kamnoloma. Po dejanski rabi kmetijskih zemljišč gre za pozidano in sorodno zemljišče (ID 3000).

Območje je dostopno iz regionalne ceste I. reda, Črnomelj - Vinica, šifra odseka 1214. Obstoječi objekt je priključen na elektro in telekomunikacijsko omrežje, odvajanje fekalnih voda je zagotovljeno z greznico, vodovodnega priključka ni. Za odvzem vode za tehnološke namene iz vodnjaka Suh-1/08 je izdano vodno dovoljenje št. 35536-6/2010-8, z dne 2. 7. 2010 ter odločba št. 35530-68/2018-9, z dne 6. 12. 2018 v obsegu največ 1,0 l/s oziroma največ 4.320 m^3/letno. Območje parcel je ograjeno z zaščitno ograjo.
Na območju kamnoloma je prisotna naslednja gradbena mehanizacija: 4 x bager, 3x nakladač, 2x demper, 2x mobilni drobilec.

Na parcelah 1897/1 in 1898/2, k.o. Stara Lipa je trenutno zgrajen upravni objekt gabarita 9,6 x 25,0 m, pokrit s streho iz dveh nekoliko višinsko zamaknjenih nesimetričnih dvokapnic, sleme vzporedno z dostopno potjo v kamnolom. V letu 2024 je bil na parceli 1897/1, k.o. Stara Lipa, severno od upravnega objekta, zgrajen pomožni objekt za skladiščenje. Vhodni del v kamnolom, razen parkirišča ob poslovnem objektu, še ni izveden v skladu z OPPN.

Slika 4: Prikaz ožjega obravnavanega območja



Slika 5: Pogled na vhod v kamnolom z regionalne ceste, upravni objekt ob vhodu in skladiščni ob njem



Slika 6: Območje v OPN Občine Črnomelj – podrobna namenska raba



Slika 7: Prikaz dejanske rabe kmetijskih zemljišč



Slika 8: Pogled na zeleni pas ob kamnolomu



Slika 9: *Prikaz območja ob pomožnem - skladiščnem objektu*



2.2 Težnje

V letu 2023 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za objekt, ki je bil predmet prve lokacije preveritve na območju obravnave. Ta je temeljila na Idejni zasnovi št. 22PRO9, Pomožni objekt za težko mehanizacijo v kamnolomu, 3DD STATIKA, Živko Franko s.p., marec 2022. Objekt je bil v letu 2024 tudi izveden in sicer za hrambo, pregledovanje in občasno servisiranje mehanizacije, ki je v redni uporabi v kamnolomu Suhor. AGM STAREŠINIČ d.o.o. ima za potrebe proizvodnje v kamnolomu več premičnih strojev in vozil, ki morajo biti zaradi varnosti in optimalnega delovanja redno pregledovani in v fazi mirovanja pri slabih vremenskih pogojih ali v primeru nujne zamenjave nekaterih delov, spravljeni pod streho.

Pomožni objekt je zgrajen na severovzhodnem delu kamnoloma, severovzhodno od vhoda v kamnolom in v neposredni bližini obstoječega upravnega objekta (odmik 2 m od roba upravnega objekta). Gre za delno vkopan objekt, med objektom in okolico se ohranja vegetacija ter izvede dodatna zasaditev dreves na delu proti regionalni cesti Črnomelj – Vinica.

Skladiščni objekt ima zunanje tlorisne mere 23 x 30 metrov in doseže maksimalno višino 9,7 metrov. Sestavljen je iz stebrov na vzdolžnem razmaku 7,3 m in prednapetih glavnih nosilcev na razponu 23 metrov ter sekundarnih nosilcev na osnem razmaku 3,8 m. Kota pritličja (finalni tlak) objekta 170 m.n.v.
Velikost pomožnega skladiščnega objekta je določena na podlagi ogleda terena in izmere transportno delovnih strojev. Kot merodajna stroja sta upoštevana največ uporabljana in po dimenzijah največja: drobilec in demper. Širino objekta definira veliki drobilec dolžine 20 metrov, višino pa določa dvig kesona demperja, ki znaša 7,5 m. Fasada je iz montažna iz panelov (nebleščeča, nevpadljiva barva).

Objekt je priključen na obstoječe komunalne priključke (razsvetljava, elektrika). Meteorna voda iz strehe se drenira v dve ponikovalnici na vzhodni strani. Morebitna razlita olja in voda, ki se bi scejala iz parkiranega vozila se bi preko lovilca olj usmerila v interno kanalizacijo. Uvoz na območje se je ohranil, prav tako ograja in ostale ureditve.

Slika 10: Lokacijski prikaz - izsek iz projekta Idejne zasnove št. 22PRO9, Pomožni objekt za težko mehanizacijo v kamnolomu, 3DD STATIKA, Živko Franko s.p., marec 2022 (predmet prve ELP).



Za obstoječi upravni objekt se predvidi prenova, v smislu rekonstrukcije, prizidave (segment v smeri proti skladišču) in nadzidave (dodatna etaža). Del priključkov na GJI se izvede na novo. Zunanja ureditev obsega asfaltno parkirišče z obstoječim dostopom, komunikacijske poti in zelene površine. Izdelana je projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, DPP, št. 22/2025, z dne september 2025, Arhitektura Vrščaj, Jure Vrščaj s.p., ki je na kratko povzeta v nadaljevanju.

Obstoječi upravni objekt:

- Volumen 1: 10,96 x 9,76 m, višina: 5,45m, nesimetrična dvokapnica naklona 30 ° in 13 °, betonski zareznik, smer slemena SV-JZ;
- Volumen 2: 13,67 x 6,74 m, višina: 6,14 m, nesimetrična dvokapnica naklona 20 ° in 13 °, betonski zareznik, smer slemena SV-JZ;
- Klasična gradnja, masivni opečni in betonski zidaki, v kombinaciji z armiranim betonom, betonske plošče med pritličjem in ostrešjem, leseno ostrešje. Okna v kombinaciji lesa in PVC, vrata kovinska oz. PVC.

Predvidi se prizidek k obstoječemu objektu v pritlični etaži, zazidane površine 4,36 x 13,95 m, v nadstropju se izvede nove etaža čez celoten tloris objekta v dim. 11,86 x 26,10 m.

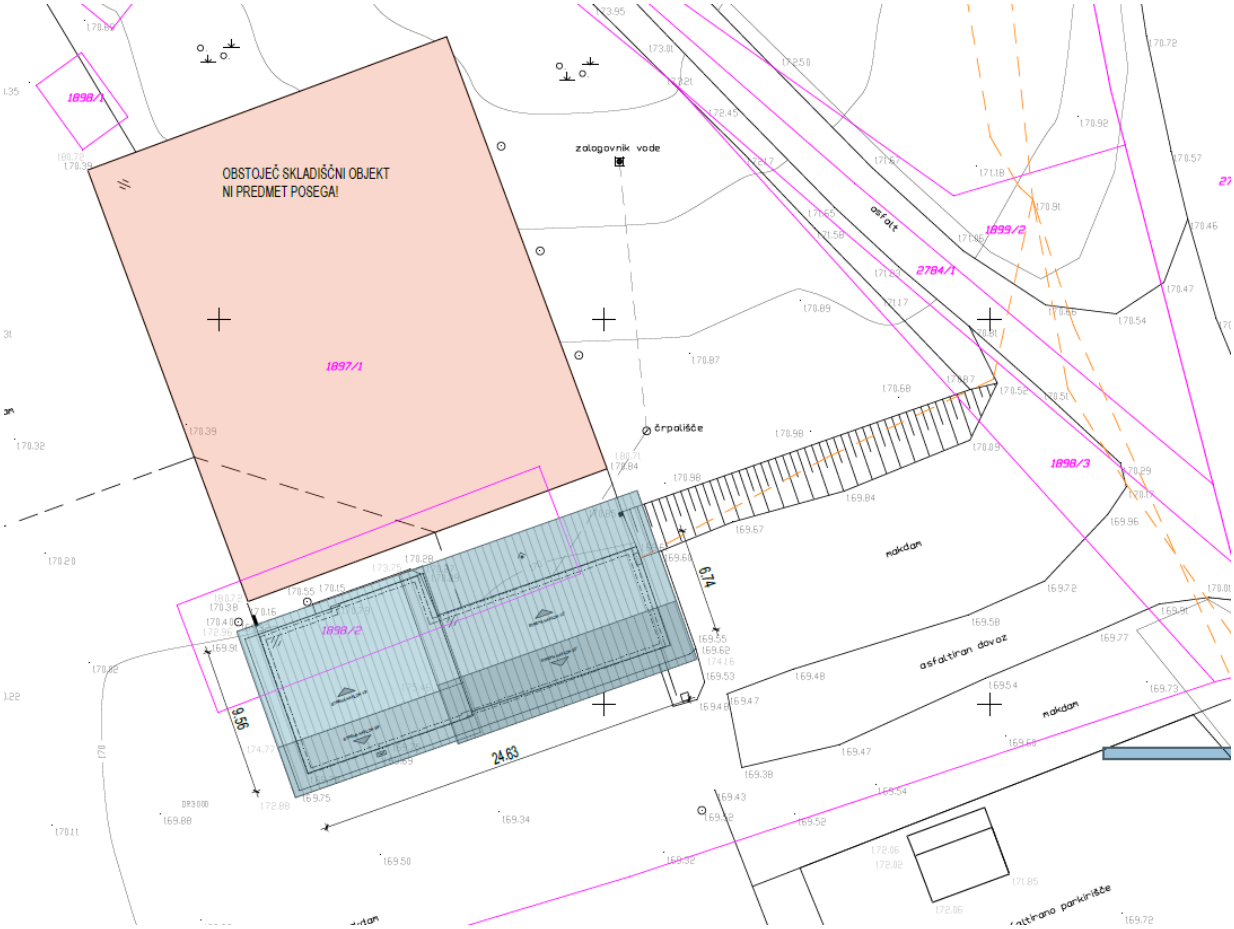
Upravni objekt po rekonstrukciji in nadzidavi:

- Objekt se klasificira kot 12203 Druge poslovne stavbe
- Gabarit: 24,64 x 11,10 m
- Kota pritličja: 169,7 m
- Višinski gabarit: P+1, v: 8,4 m
- Ravna streha (2,0 °)
- Fasada: usklajena s pomožnim objektom, izolacijski paneli nevpadljivih barv

Neto površina prizidanega objekta, bo 162 m^2, BTP: 197,5 m^2.

Predvidena je menjava greznice na praznjenje z novo biološko čistilno napravo, 6 PE.

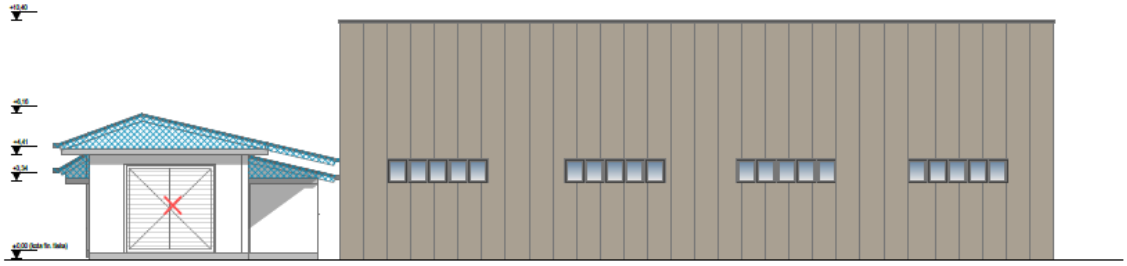
Slika 11: Lokacijski prikaz – obstoječe stanje, izsek iz projekta DPP št. 13/2025, september 2025, ARHITEKTURA VRŠČAJ, Jure Vrščaj s.p. (celotna dokumentacija v prilogi ELP)



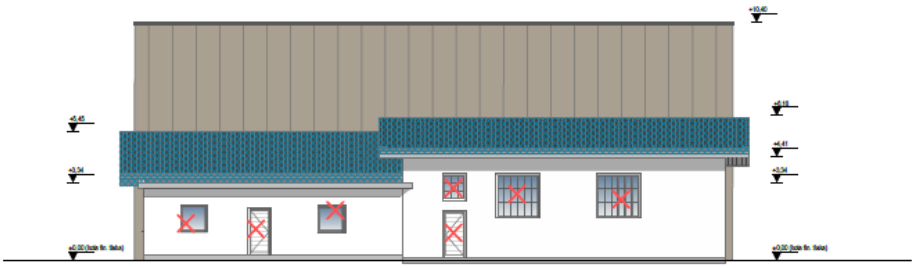
Slika 12: načrt arhitekture– obstoječe stanje, izsek iz projekta DPP št. 13/2025, september 2025, ARHITEKTURA VRŠČAJ, Jure Vrščaj s.p. (celotna dokumentacija v prilogi ELP)



JUGOZAHODNA FASADA

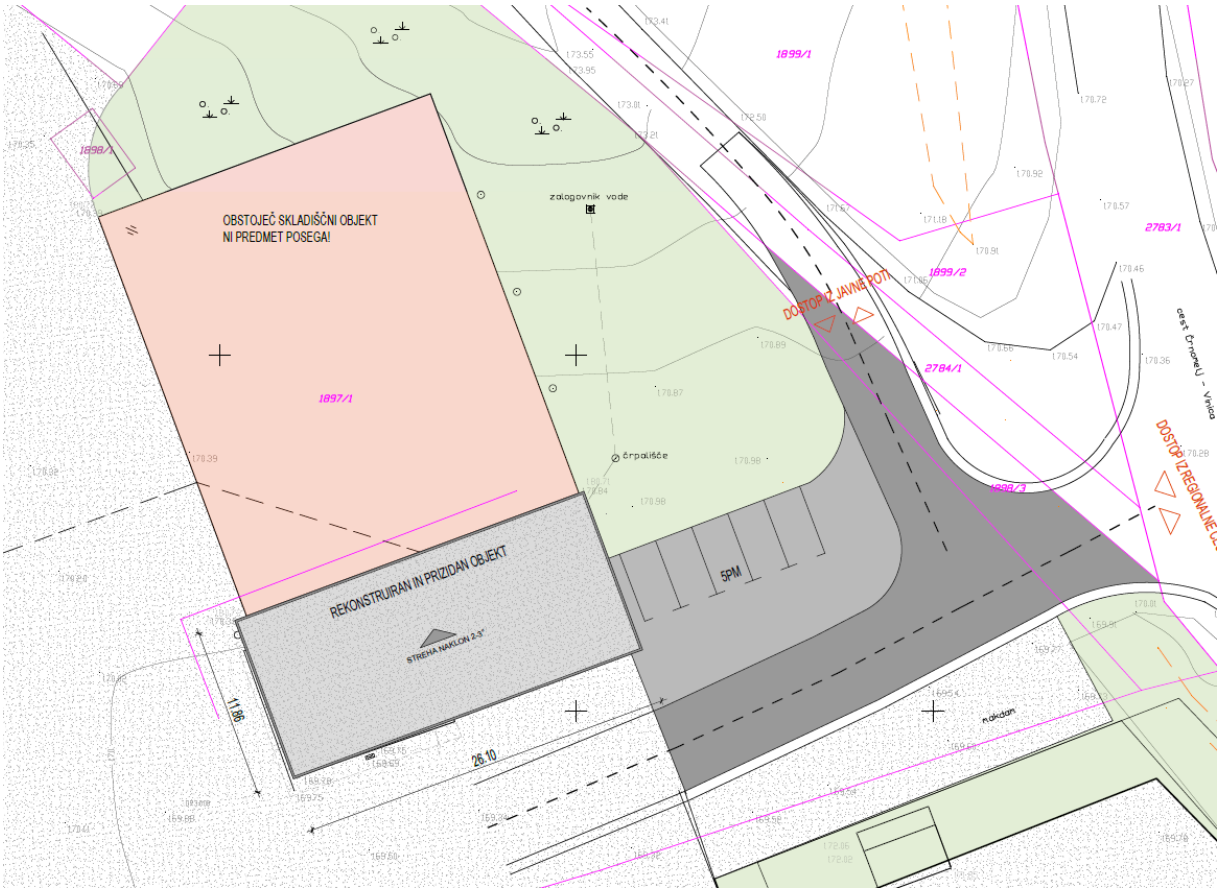


SEVEROVZHODNA FASADA

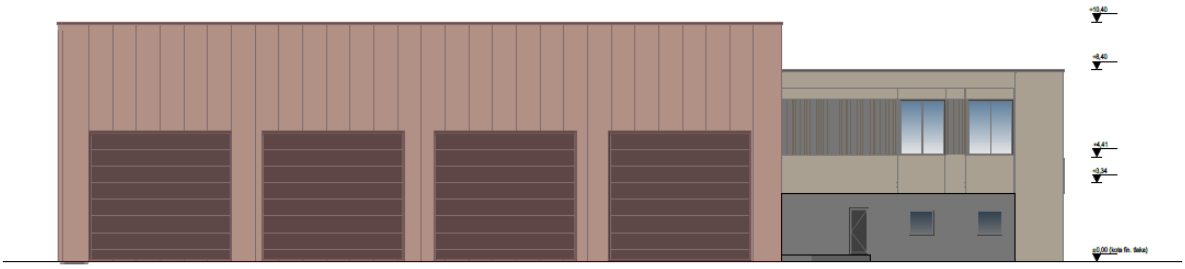


JUGOVZHODNA FASADA

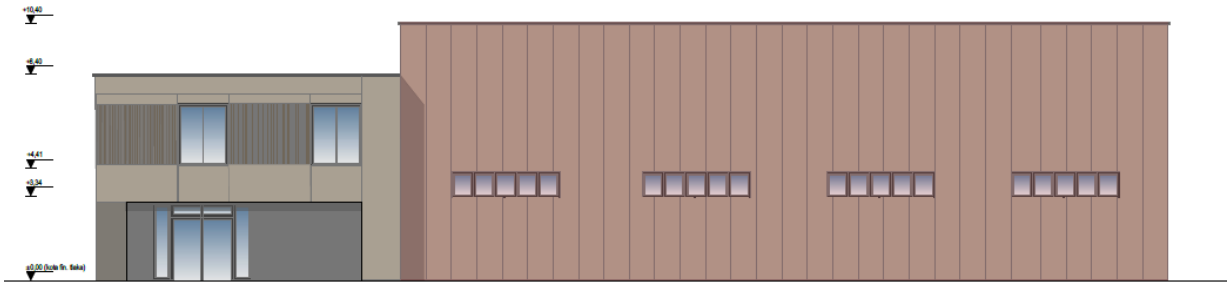
Slika 13: Lokacijski prikaz – novo stanje, izsek iz projekta DPP št. 13/2025, september 2025, ARHITEKTURA VRŠČAJ, Jure Vrščaj s.p. (celotna dokumentacija v prilogi ELP)



Slika 14: načrt arhitekture– novo stanje, izsek iz projekta DPP št. 13/2025, september 2025, ARHITEKTURA VRŠČAJ, Jure Vrščaj s.p. (celotna dokumentacija v prilogi ELP)



JUGOZAHODNA FASADA



SEVEROVZHODNA FASADA

3 OPIS INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V OPPN

Na območju velja **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu kamnolom Suhor** (Uradni list RS, št. 98/07 in 96/22-LP, v nadaljevanju OPPN), ki predvideva postavitev dodatnih pomožnih objektov, ne predvidi pa možnosti rekonstrukcije ali nadzidave obstoječega upravnega objekta.

3.1 Določila v OPPN

5. člen

*»…**Pomožni objekti***
V kamnolomu je vsa potrebna infrastruktura potrebna za obratovanje kamnoloma, zato niso predvideni novi objekti, razen na parcelah 1897/1, 1898/1 in 1898/2, vse k.o. 1556- Stara lipa, kjer se dopusti gradnja pomožne stavbe. Objekt se gradi v zaledju parcele, za gradbeno linijo obstoječega poslovnega objekta. Tlorisni gabarit je lahko pravokoten, največ 23 x 30 metrov, višinski gabarit do 9,7 metrov. Oblikovan naj bo sodobno, z ravno streho ali blago enokapnico (skrito za vencem). Fasada naj bo nebleščeče, nevpadljive barve. Zeleni pas, ki loči kamnolom od odprtih površin na severovzhodnem delu območja, se zgosti in dopolni z visokoraslim avtohtonim drevjem ter grmovnicami.

Prostor za parkiranje strojev se uredi ob smiselni uporabi določil zakonodaje, ki določa minimalne tehnične pogoje za parkirišča in mesta za vzdrževanje vozil ter tehnične zahteve za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi.

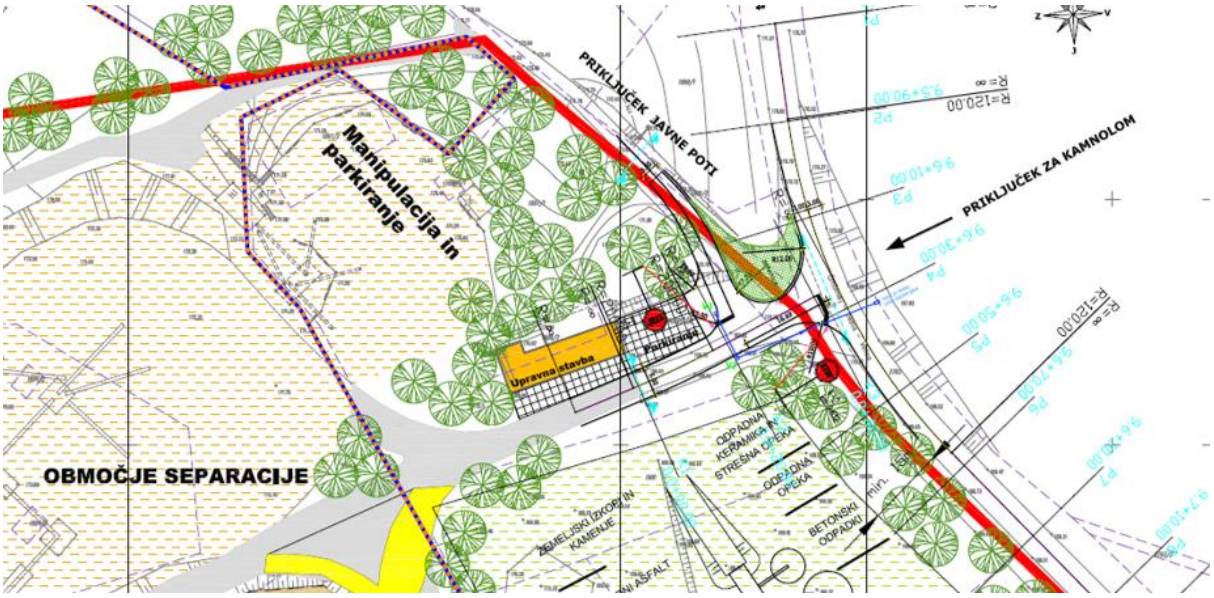
Ureditev vhodnega dela v kamnolom
Razen izvedbe ustrezne priključne ceste na regionalno cesto Črnomelj – Vinica, se uredi tudi območje pri upravnem objektu: izvede se tlakovanje in ozelenitev, kot je prikazano v kartografskem delu »Situacija kamnoloma – prikaz načrtovanih posegov)«…«

7. člen
»…Predlagana je zasaditev roba kamnoloma z mešanimi avtohtonimi drevesnimi vrstami v pasu širine 2-3 m…«
In še:
» Omilitveni ukrepi

- Tla pod delovnim stroji morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da en obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla (podtalnico)…«

»Omilitveni ukrepi
»…S strani ceste Črnomelj- Vinica naj se kamnolom zaradi vizualne izpostavljenosti zakrije s širokim zemeljskim nasipom vzdolž ceste, ki se ga zasadi z gostim avtohtonim drevjem; gozdna bariera naj se vzpostavit tudi proti vinogradniškemu območju….«

Slika 15: *Prikaz ureditve obravnavanega dela kamnoloma v OPPN*



3.2 Odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v OPPN

V veljavnem OPPN izvedba rekonstrukcije obstoječega upravnega objekta ni predvidena, vendar se ob nenehnem razvoju kamnoloma izkazuje potreba po njegovi prenovi, saj objekt ne zadosti bistvenim zahtevam, ki jih določa Gradbeni zakon (199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23, 85/24-ZAID-A, 47/25-Odl in 75/25). V skladu z drugim odstavkom GZ, so bistvene zahteve za objekt (označene z poudarjeno barvo so tiste, ki jim obstoječi objekt ne zadosti v celoti:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. **varnost pred požarom,**
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. **varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije,**
7. **univerzalna graditev in uporaba objektov** ter
8. trajnostna raba naravnih virov.

Pri prenovi upravnega objekta se predvidi upoštevanje novih predpisov glede požarne varnosti, izvedba toplotne izolacije objekta, menjava stavbnega pohištva in umestitev toplotne črpalke za ogrevanje. Pritličje objekta bo tudi univerzalno dostopno. V PZI bomo preverjeni tudi ostali parametri glede bistvenih zahtev in bo objekt ustrezno prenovljen.

3.3 Predlog individualnega odstopanja v OPPN

Na osnovi prve alineje tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3, lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljišču z obstoječimi objekti, tudi če:

- *gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev*

Predlaga se individualno odstopanje od določil 5. člena OPPN glede obstoječega upravnega objekta, tako da se za prvim stavkom doda besedilo, ki glasi:

»Dopusti se tudi rekonstrukcija in nadzidava upravnega objekta, in sicer tako, da se ga oblikovno poenoti s pomožno stavbo (ravna streha, sodobno oblikovana fasada itd.)….«

4 UTEMELJITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Predlagano dopolnitev PIP je potrebno preveriti, in sicer ali načrtovano odstopanje:

- **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;**
- **se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;**
- **ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;**
- **ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.**

4.1 Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

V strateškem delu OPN je v 4. odstavku 14. člena (usmeritve za razvoj dejavnosti v krajini) med drugim navedeno:

»Izkoriščanje mineralnih surovin se usmerja na obstoječe površinske kope, predvsem **Suhor pri Vinici** in Hrast pri Vinici, kjer se izvaja sanacijo sočasno s pridobivanjem in zagotovi končno sanacijo pridobivalnih območij na podlagi sanacijskih načrtov in programov ter s spremljanjem izvajanja sanacijskih ukrepov, bodisi s spodbujanjem naravne sukcesije, bodisi z novo, ustreznejšo namembnostjo.«

V strateškem delu OPN je v 3. odstavku 34. člena med drugim navedeno:

»Pri gradnji objektov, ki služijo za potrebe kmetijske in gozdarske dejavnosti, upravljanju voda, športa in rekreaciji zunaj naselij, izkoriščanja mineralnih surovin, pridobivanja energije ….se ohranja skladnost

*med funkcijami območja….**zagotavljati smotrno rabo prostora** in umeščati objekte v bližino naselij oz. na manj vidno izpostavljene površine.*

Obrazložitev: V kamnolomu Suhor se predvidi prenova upravnega objekta, s čemer se zagotavlja boljša funkcionalnost kamnoloma, saj bo uprava imela primerne pogoje za delo, pa tudi delavci kamnoloma bodo imeli ustrezne prostore za malico. V tem smislu predvidena gradnja zagotavlja smotrno rabo prostora.

Nameravani poseg **ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine**.

4.2 Doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta

- V 3. členu OPPN je navedeno:

Občinski podrobni prostorski načrt kamnolom Suhor pri Vinici obravnava obstoječi kamnolom v bližini vasi Gornji Suhor v Občini Črnomelj ter pogoje njegovega nadaljnjega obratovanja in urejanja. Poleg širitve kamnoloma se predvideva tudi sanacija že izkoriščenega pridobivalnega območja, sprotna sanacija na novo odprtih in izrabljenih območij, kakor tudi predelava pridobljenega materiala in gradbenih odpadkov pripeljanih od drugod.

Obrazložitev: Gradbeni namen, ki predvideva razvoj kamnoloma, s prenovo upravne stavbe ne bo prekinjen, pač pa se z gradnjo dopolni. Vpliv na krajino se z gradnjo ne bo bistveno spremenil, objekt bo oblikovano poenoten s pomožnih objektom.

Z nameravanim posegom bo dosežen gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, **nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila moteč vpliv na podobo naselja ali krajine.**

4.3 Vpliv na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Obstoječa dejavnost v prostoru ne bo imela morebitnih dodatnih negativnih vplivov na naselje, objekt bo umeščen na nekoliko nižjo koto terena. Prav tako ne bo vplival na možnost pozidave sosednjih zemljišč, saj ta ni predvidena, glede na to, da gre za večje območja namenjeno izkoriščanju mineralnih surovin pa tudi predvidevamo, da se dodatne dejavnosti, ki niso združljive z obstoječo dejavnostjo, v prostor niti dolgoročno ne bodo umeščale.

Načrtovani objekt bo omogočil podjetju boljše funkcioniranje, ne bo pa povečal tovornega prometa v naselju, saj se dejavnost vrši že v trenutnem obsegu podjetja. Trenutno podjetje vodi upravo podjetja na oddaljeni lokaciji.

Nameravani poseg **ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč .**

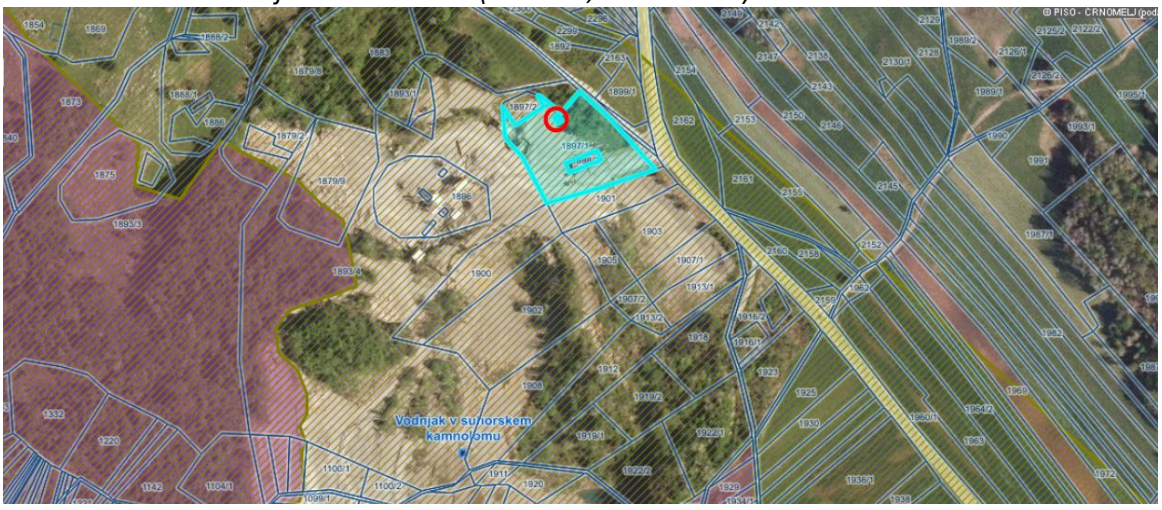
4.4 Skladnost s pravnimi režimi

a) Varstveni režimi (vir: PIS0)

Na obravnavanem so prisotne naslednje enote varstva narave:
a) v območju obravnave
- EPO (Ekološko pomembno območje), ID 80000, Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri,

b) na širšem območju kamnoloma:
- NV (naravna vrednota), jame, ID 48396, Vodnjak v suhorskem kamnolomu; Vodokazno brezno, odprta jama s prostim vstopom;
- Natura 2000, Kočevsko ID: SI5000013,
- EPO, ID 31100 Kočevsko,

Slika 16: Prikaz območij varstva narave (vir: PISO, marec 2026).



Na širšem območju kamnoloma (parc. št. 1949/4, k.o. Stara Lipa) je v Nacionalnem registru divjih odlagališč evidentirano divje odlagališče.

Slika 17: Prikaz lokacije divjega odlagališča (vir: PISO, marec 2026).



b) Varovana območje opredeljena v OPPN

»…Območje OPPN se nahaja na območju telesa podzemne vode Dolenjski kras. ARSO izvaja letni monitoring kemijskega stanja te podzemne vode…
Med habitati na območju OPPN imajo največji naravovarstveni pomen steljniška brezovja, ki prevladujejo v širši okolici, zato bistvenega vpliva nanje ne bo…
…Iz karte habitatnih tipov je razvidno, da se na zahodnem in severozahodnem delu območja OPN nahaja kvalifikacijski HT Ilirski hrastovo-belogabrovi gozdovi. Gozd predstavlja prehranski habitat netopirjev, vpliv nanje bo poleg uničenja habitata melo tudi osvetljevanje. Gozd je življenjski prostor rogača; vpliv bo neposreden in trajen. V naravi je to sekundaren gozd, nastal je z zaraščanjem kmetijskih površin, zato ocenjujemo, da bo vpliv neznaten…«

c) Prostorski akti

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih izvedbenih aktov (DPN).

Obrazložitev: Prenova upravne stavbe ne bo posegla v zeleni pas ob robu območja OPPN, predvidi se nova MKČN. Bistveno povečanje vplivov na okolje zato ni predvideno.

Nameravani poseg **ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.**

5 VIRI

- https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=crnomelj
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
- Občinski prostorski načrt občine Črnomelj
- Prostorsko informacijski sistem občin (http://www.geoprostor.net/piso).