prejeto 21. 9. 2023

OBČINA ČRNOMELJ

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
obcina@crnomelj.si
www.crnomelj.si

IZT050521

Številka: 351-067/2023-8
Datum: 18. 9. 2023

DSO Črnomelj
Ul. 21. oktobra 19 C
8310 Črnomelj

Zadeva: **Mnenje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo prizidka bivalne enote DSO k obstoječemu domu, s pripadajočimi objekti**

Občina Črnomelj je dne 12. 4. 2023, preko pooblaščenca AB-biro d.o.o., Levstikova 3, 1000 Ljubljana prejela vlogo, dne 11. 8. 2023 in 18. 9. 2023 pa dopolnitev vloge investitorja DSO Črnomelj, Ul. 21. oktobra 19 C, 8340 Črnomelj, da na podlagi petega odstavka 42. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21 – GZ-1) in 282. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21 – ZUreP-3) izda mnenje glede skladnosti projekta s prostorskim aktom, to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Ur. l. RS št., 82/11, 105/11 – tehnični popravek, 49/16, 69/18 in 130/22 - v nadaljevanju: OPN), 30. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22 in 140/22 – ZSDH-1A), ter z Odlokom o občinskih cestah v občini Črnomelj (Ur. l. RS, 63/2023) glede gradnje objekta v varovalnem pasu občinske ceste.

Gradivo za pripravo mnenja je Občina prejela kot DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja).

1. Občina je gradivo pregledala z vidika upoštevanja Odloka o OPN ter Odloka o občinskih cestah v občini Črnomelj.
2. Predhodno so bili izdani projektni pogoji pod št. 351-0353/2022-2 z dne 7. 11. 2022, ki jih je pri izvedbi potrebno upoštevati. To mnenje ne zamenjuje morebiti potrebnih drugih soglasij in dovoljenj, kot je dovoljenje za zaporo občinskih cest, obveščanje in oglaševanje ob občinskih cesti in pogodbe o pravici graditi, če gradnja posega v lastnino Občine Črnomelj. Mnenje za gradnjo v varovalnem pasu velja do uveljavitve sprememb odloka o občinskih cestah.
3. Glede na priloženo gradivo za gradnjo prizidka bivalne enote DSO k obstoječemu domu, s pripadajočimi objekti, na parc. št. 917/1, 917/4, 917/7, 917/9, 918/4, 918/2, 921/2 in 921/6, vse k. o. 1535 Črnomelj ugotavljamo, da je predvidena prizidava oz. predložen projekt glede umestitve in drugih pogojev **skladen** z določili Odloka o OPN.
4. Občina izdaja **pozitivno mnenje** k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo prizidka bivalne enote DSO k obstoječemu domu, s pripadajočimi objekti.

Mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

O b r a z l o ž i t e v:

Predmetna gradbena parcela se nahaja v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo zemljišča (PNR) SBv - urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene, v enoti urejanja prostora (EUP) ČR_2/30 – DSO, s predpisanimi posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji (PIP), ki podrobneje določajo, dopolnjujejo, oz. izključujejo splošne ali podrobnejše PIP, v naselju Črnomelj, v območju kjer je dopustna mešana tipologija gradnje.

Gradnja je skladna z določbami splošnih PIP:

❖ Z 61. členom OPN, ki določa splošni PIP o vrstah dopustnih objektov glede na namen in sicer:

- v prvem odstavku določa, da so v EUP na površinah PNR dopustne gradnje osnovnih objektov, pomožnih in začasnih objektov, ki so navedeni v podrobnejših PIP za PNR ali posebnih PIP za posamezne EUP in podenote urejanja prostora (PEUP).

❖ S 63. členom OPN, ki določa vrste dopustnih gradenj in drugih posegov v prostor in sicer:

- gradnje, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije ter odstranitve objektov, kot tudi spremembe namembnosti objektov so dopustne na območjih, kjer je to skladno s splošnimi PIP ter PIP za posamezno PNR ali EUP. Odstranitve objektov ali delov objekta kulturne dediščine so dopustne le, če je v ta namen predhodno pridobljeno soglasje pristojnega organa. Novogradnja objekta na mestu prej odstranjenega objekta ali dela objekta kulturne dediščine mora glede velikosti in drugih urbanističnih elementov upoštevati usmeritve kot jih določi pristojna javna služba ali so določeni v kulturnovarstvenem soglasju;
- Prenove objektov imajo v primeru kakovostne arhitekture in dediščinskih objektov ter območij prednost pred novogradnjami, pri čemer pa se glede umeščanja, oblikovanja in namembnosti smiselno upošteva prostorski kontekst v smislu kontinuitete prostora, ki ga določajo značilnosti tradicionalnih objektov, kot so način umestitve v prostor, prostorski red, dimenzije, razmerja, materiali, arhitekturni elementi in detajli;
- Za dozidave in vse vrste razširitev objektov veljajo osnovna določila za gradnjo novih objektov;
- Vzdrževalna dela so dopustna na vseh legalno zgrajenih objektih. Pri vzdrževanju se ohranja oziroma zagotovi prvotne kakovostne fasadne elemente.

❖ S 64. členom OPN, ki določa lego in odmike novih objektov od mej sosednjih zemljišč in sicer:

  - 3,0 m - za vse zahtevne in manj zahtevne objekte - za stavbe (nad terenom in pod njim), razen v primeru gradnje v nizu,
  - 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 prej navedena določila so dopustni manjši odmiki objektov od meje sosednjega zemljišča, če zmanjšani odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda, ne povzroča nedopustnega vpliva na zemljišča v vplivnem območju, omogoča požarno varnost ter vzdrževanje stavbe in če so dovoljeni s pisnim soglasjem vseh lastnikov tangiranega sosednjega zemljišča. Manjši odmiki brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča so dopustni le v primeru gradnje po namenu rabe istovrstnih objektov na mestu legalno zgrajenih objektov v istih tlorisnih in vertikalnih gabaritih, v delu, ki meji na tangirano sosednje zemljišče;

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

- Ne glede na gornja določila se lahko brez odmikov od meje sosednjih zemljišč postavijo oz. zgradijo naslednji pomožni objekti:
    - utrjene dovozne poti in dvorišča;
    - pomožni infrastrukturni objekti, razen male komunalne čistilne naprave, objekte s hidroforno postajo oz. prečrpališčem in pomožne objekte za spremljanje stanja okolja, kjer je potreben odmik minimalno 1,5 m;
    - poljska pot, gozdna cesta ali vlaka, planinska pot, trimska in kolesarska steza;
    - obore in ograje za pašo živine;
    - urbana oprema ter podzemni pomožni objekti.
- Odmiki novih objektov od cestnega telesa javnih cest morajo biti v skladu s cestno-prometnimi predpisi glede na kategorizacijo posamezne ceste, upoštevaje določila tega odloka v zvezi z gradbenimi linijami in gradbenimi mejami ter zahteve za zagotavljanje preglednosti in prometne varnosti;
- Odstopanje od določil prejšnje alineje je dopustno v soglasju z upravljavci javnih cest in kadar stavbe sledijo obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine;
- Pri umeščanju objektov se upoštevajo gradbene linije. Kjer te niso določene v kartografskem delu OPN, se povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih objektov na območju; postavitev stavb mora slediti obstoječi razpoznavni regulacijski črti naselja, dela naselja ali ulice. Izjema so gručasta naselja oz. deli naselij, kjer ni razpoznavne gradbene linije; tu velja pravilo, da se stanovanjski objekti umeščajo ob javni prostor, preostali deli domačij pa se oblikujejo po zgledu tradicionalnih gručastih domačij;
- Pri odmikih se upoštevajo odmiki od najbolj izpostavljenih delov objektov;
- Za gradnjo objektov ob javnih površinah je izhodišče za določanje kote pritličja objekta praviloma kota javnega prostora, ob katerem bo stal objekt. Kota pritličja ne sme biti več kot 1,5 m pod koto ali nad koto javne poti ali javne ceste, ob kateri stoji, če je odmik objekta od javnega prostora manj kot 8,0 m. Kota terena zasebnega zemljišča ob meji z javnim prostorom lahko odstopa največ 1,0 m od kote terena javnega prostora, na katerega meji. Odstopanja so dopustna na območjih tradicionalne tipologije gradnje, če gre za prilagajanje urbanističnim značilnostim naselja.

❖ S 65. členom OPN, ki določa pogoje glede velikosti in oblikovanja objektov in sicer:

- S subtilnim prepletom odnosov med starim in novim, se varuje identitetna podoba avtohtonega stavbarstva, pri čemer se uveljavljajo sodobni oblikovalski pristopi;
- Pri oblikovanju objektov se povzemajo stavbni elementi avtohtonega stavbarstva in se interpretirajo na sodoben način;
- Kot del celote se vzpostavljajo tlorisno in volumensko razmerje posameznih objektov in domačij, nakloni streh ter položaj objektov glede na sosednji objekt in značilen vzorec naselja;
- Vsi objekti in prostorske ureditve se prilagodijo tradicionalnim oziroma sodobnim kakovostnim objektom in ureditvam iste vrste v okolici po stavbnih volumnih, višini in gradbenih linijah ter gradbenih mejah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, uporabi materialov ter načinu ureditve odprtega prostora, urbani opremi in drugim kakovostnim oblikovnim značilnostim prostora;
- Vsi objekti na gradbeni parceli so oblikovno usklajeni medsebojno in s kakovostnimi objekti na območju naselja;
- Višinski gabariti: pri določanju višine objektov se upošteva tudi pretežna višina kakovostnih okoliških objektov znotraj EUP, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz silhuete naselja in da ustrezno izkoriščajo terenske danosti. Izjema so EUP, v katerih so z določili tega odloka posebej dopustni višinski poudarki oziroma višji gabariti od obstoječih;
- Etažna višina pritličja je odvisna od vrste in namembnosti objekta in pri stanovanjskih stavbah znaša praviloma do 3,00 m, pri objektih za opravljanje dejavnosti pa je lahko višja,

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

glede na posebnosti posameznih dejavnosti. Podstrešje je lahko izvedeno v dveh etažah ali se lahko izvede nad mansardo, oboje je dopustno pri enakih/nespremenjenih pogojih za višino objekta ter za oblikovanje strehe in strešnih elementov;

- Podzemne etaže (garaže in kleti) so dopustne na stavbnih zemljiščih, kjer to dopuščajo geomehanske in hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Klet mora biti vkopana vsaj toliko, da je kota pritličja na razgibanem terenu največ 1,40 m nad terenom, na uravnanem terenu pa največ 0,50 m nad terenom; tlorisni gabarit kleti je lahko drugačnih dimenzij od tlorisnega gabarita pritličja;
- Strehe: oblika, naklon, kritina in smeri slemen se prilagodijo kakovostni podobi v naselja ali dela naselja. Kritine so temnih barv (naravne opečne na območjih tradicionalne tipologije gradnje, drugje lahko tudi sive ali rjave barve), ne bleščeče. Na območjih brez javnega vodovoda so dopustne le opečne ali nebarvane betonske kritine, odvisno od tipologije gradnje v naselju. Dopustne so ozelenjene strehe in strehe, pokrite z gramozom ali drugimi ustreznimi materiali za izvedbo ravne strehe. Osvetlitev podstrešnih prostorov in mansard je dopustna s terasami, frčadami in drugimi oblikami odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od osnovne strehe in morajo biti na posamezni strehi poenoteno oblikovane ter lahko zavzemajo največ tretjino površine vsake strešine. Frčade so lahko trikotne, dvokapne, dvokapne z delnim čopom ali kot izzidek na strehi z naklonom strešin, enakim naklonu osnovne strehe. Na strešinah je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov v obsegu do dveh tretjin strešine, ki ne smejo presegati slemena streh, njihov naklon pa mora biti pri strehah z naklonom nad 10° enak naklonu strešine. Na območjih, kjer je dopustna samo tradicionalna tipologija objektov, je dopustna namestitev sončnih sprejemnikov samo na sodobno oblikovanih novogradnjah na največ 50 % površine strešine;
- Smer slemena stavbe mora biti vzporedno s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice;
- Fasade: pri oblikovanju fasad se smiselno upošteva kakovostne oz. prevladujoče okoliške objekte v prostorski enoti glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oz. stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija in barve oziroma drugo (struktura, materiali);
- Barve fasad: Ni dopustna uporaba signalnih in močnih, nasičenih barv (npr. citronsko rumena, vijolična, živo rdeča, živo oz. travniško zelena, živo oz. turkizno modra ipd.) in kombinacija vpadljivih kontrastnih barv. Barva fasade je skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Niso dopustne poslikave fasad in podobno, izjeme so sakralni objekti, gasilski domovi, objekti za kulturne dejavnosti in drugi objekti simbolnih pomenov;
- Ob javnih površinah se ob upoštevanju gradbenih linij in gradbenih mej zagotovi glavna fasada stavbe, ki se oblikuje glede na pomen in značaj javnega prostora. Zadnje fasade objektov in servisne manipulacijske površine ter pomožni objekti se ne urejajo ob javnih površinah, kot so pomembnejše ceste in ulice ter parki, trgi in igrišča;
- Oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti podrejeno kakovostim oblikovanja osnovne stavbe, tako da je končni objekt oblikovno skladen v gabaritih, oblikovanju strehe, naklonu strehe, oblikovanju fasade in posameznih arhitekturnih elementov;
- Določila OPN glede velikosti objektov (horizontalni in vertikalni gabariti ter nakloni in oblike streh) veljajo za novogradnje; v primeru rekonstrukcije obstoječih legalno zgrajenih objektov se lahko ohranjajo obstoječe dimenzije, dopustne pa so tudi dozidave ob upoštevanju prvega odstavka tega člena in določili 103. člena tega odloka;
- Podrobnejši PIP glede oblikovanja objektov so opredeljeni v preglednicah v členih od 104 do 114 OPN.

❖ S 66. členom OPN, ki določa pogoje ureditve zunanjih površin, med drugim:

- Na vseh območjih se v pretežni meri ohranja zdrava obstoječa kakovostna avtohtona vegetacija, pri novih zasaditvah se uporabljajo avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev, eksotične vrste (npr. zlatolistne, srebrnolistne) niso dopustne. Nove zasaditve ne

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti. V okolici javnih objektov se ne uporabljajo visokoalergene vrste in vrste rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge dele;
- Pri urejanju okolice objektov se upoštevata obstoječa konfiguracija terena in odnos do sosednjih objektov in površin. Na posamezni parceli so dopustni nasipi in vkopi do največ 3,0 m glede na obstoječi teren, vendar brez dodatnih opornih zidov. Pri preoblikovanju terena se upošteva načelo čim bolj smotrne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja;
- Dostopne poti in gospodarske površine se oblikujejo po terenu. Dovozi se utrdijo;
- Pri urejanju okolice objektov in javnih površin se med gradnjo objekta zavaruje vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa sanira poškodbe, odstrani začasne objekte in naprave, odvečni gradbeni material ter uredi okolico;
- V ureditve javnih površin se vključi avtohtono drevje kot lipa, javor, divji kostanj, oreh in podobno ter postavitev urbane opreme (vodnjaki, razpela, oglasne deske, klopi, konfini).

❖ S 67. členom OPN, ki določa pogoje glede zasaditev, med drugim:
- Obstoječa drevesa se ohranjajo, vzdržujejo in obnavljajo. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni mogoče, se nadomestijo z enako ali podobno vrsto dreves, skladno z osmim odstavkom tega člena in z uporabo najmanj 10-letnih, drevoredno vzgojenih sadik z višino debla, krošnje in vrsto, primerljivo z drugimi drevesi v drevoredu;
- Zasaditve površin v javni rabi vključujejo drevesno in grmovno vegetacijo, pri čemer so minimalni pogoji:
    - za parkirišča na nivoju terena: 1 funkcionalno drevo z višino krošnje na najmanj 2,5 m na 5 parkirnih mest; drevesa so po parkirišču enakomerno razporejena. Če parkirišče leži tik ob drevoredu ali drugi javni odprti površini, porasli z drevesi, je število dreves na parkirišču lahko smiselno manjše.

❖ Z 68. členom OPN, ki opredeljuje določitev gradbene parcele, med drugim:
- Pri določitvi gradbenih parcel se upošteva:
    - položaj, namembnost in velikost gradbenih parcel;
    - urbanistične zahteve glede lege in oblikovanja objektov ter funkcionalnih zemljišč,
    - obvezen je dostop z javne ceste ali poti do vsake gradbene parcele, na kateri so ustrezne parkirne površine (glede na namembnost objektov), utrjene površine in funkcionalno zelenje;
    - namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihovo vzdrževanje;
    - sanitarno - tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave in glede na razmestitev bivalnih prostorov v stavbi, prezračevanje – proste površine, interventne poti);
    - določen FZ ali FI, minimalne odmike od posestnih meja ter omejitve, ki jih določajo gradbene meje in gradbene linije.

❖ Z 69. členom OPN, ki predpisuje splošna določila za pomožne objekte in sicer:
- Vrste dopustnih pomožnih objektov so opredeljene v preglednicah v prilogi OPN, ki določa dopustne objekte na posameznih podrobnih namenskih rabah prostora. Pomožni objekti se, razen če Odlok o OPN določa drugače, gradijo kot nezahtevni in enostavni objekti;

- V primeru, da se pomožni objekti gradijo **v večjih gabaritih**, kot je določeno s predpisi, se gradijo kot manj zahtevni objekti, vendar zanje, razen določila o tlorisni velikosti, veljajo določila členov 69 do 73 OPN za pomožne in začasne objekte;

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

- Za oblikovanje pomožnih objektov se ne glede na vrsto PNR smiselno uporabljajo členi 69 do 73 OPN, če s posebnimi PIP ni drugače določeno.

❖ S 70. členom OPN, ki določasplošne PIP za gradnjo pomožnih objektov na območjih stanovanjske rabe, med drugim:

- Nadstrešek je pretežno odprta stavba, ki je prostostoječa ali naslonjena na osnovni objekt, lahko tudi zgolj streha brez lastnih podpor, pritrjena na stavbo. Streha je ravna ali nižjega naklona (do 6 stopinj) ali z naklonom, usklajenim z naklonom strehe osnovnega objekta, če ta ustreza določilom odloka. Namembnost nadstreška je skladna s splošnimi PIP za podrobno namensko rabo prostora.

❖ S 77. členom OPN, ki določa pogoje glede gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž, med drugim:

- Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti se na gradbeni parceli zagotovi zadostno število parkirnih mest (PM) kot je razvidno iz spodnje preglednice. Zagotavljajo se na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah;
- Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe.

Vrste objektov	**Število PM za motorni promet**	**Število PM za kolesarski promet**
1. STAVBE		
Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1 PM/7 postelj	1 PM/5 zaposlenih

❖ S 84. členom OPN (**ob pridobitvi soglasij upravljalcev GJI**), ki predpisuje določila glede prostorskega razvoja na varovanih območjih obstoječe GJI in sicer:

- Varovalni pasovi posameznih objektov GJI, če posebni predpisi s področja posamezne GJI ne določajo drugače, znašajo na vsako stran:
  - od osi podzemnega kabelskega sistema nazivne napetosti do vključno 20 kV 1m;
  - javne poti 5 m, merjeno od zunanjega roba cestnega sveta;
  - vodovoda, kanalizacije, voda namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in od drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma so v javno korist, razen priključkov nanje znaša 1,5 m, merjeno od osi posameznega voda.

❖ S 86. členom OPN, ki določa splošni PIP glede minimalne komunalne opreme in priključevanja objektov na GJI, med drugim:

- Gradnja objektov (razen objektov GJI) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom;
- Ne glede na določbe prejšnje alineje je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali če tako določa posebni predpis;

- Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno za gradnjo nestanovanjske stavbe na območju naselja, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

- Priključitev objekta na omrežje GJI, določeno z OPN ali drugim predpisom o minimalni komunalni opremi, je obvezna, če je obveznost priključitve predpisana s predpisom o izvajanju GJI in zagotovljena tehnična možnost priključitve;
- Ne glede na določbe v gornjih alinejah, je s soglasjem upravljavca posamezne GJI gradnja objektov dopustna tudi v primeru, da tehnične možnosti ne omogočajo priključitve objekta na posamezno omrežje GJI. Minimalna komunalna oskrba se v tem primeru začasno ali stalno zagotovi s pomočjo alternativnih sistemov oskrbe:
    - alternativni sistem oskrbe s pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja oziroma lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo, kadar je glede na predpise o oskrbi s pitno vodo ta dopustna;
    - alternativni sistem oskrbe z elektriko, in sicer s pomočjo obnovljivih virov energije, z izjemo vetrne energije, katere izraba v tem primeru ni dopustna;
    - alternativni sistemi odvajanja odpadne vode, kot sta mala čistilna naprava in izjemoma nepretočna greznica;
- Zagotavljanje odvajanja odpadne vode se s soglasjem pristojnega upravljavca javnega omrežja za odvajanje voda lahko začasno ali stalno zagotovi z uporabo individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica).

Gradnja je skladna tudi z določbami podrobnejših PIP:

❖ S petim odstavkom 104. člena OPN, ki določa podrobnejše PIP za urbano večstanovanjsko pozidavo za posebne namene (SBv) in sicer:

- Območje namenske rabe: S - OBMOČJA STANOVANJ, ki so namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim;
- Območje podrobnejše namenske rabe: SB-stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene za občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter spremljajočim dejavnostim;
- Tipologija zazidave: SBv – urbana večstanovanjska pozidava za posebne namene tri in večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok, bloki, bloki v nizih, kareji;
- DIP na gradbeni parceli: FZ: od 0,15 do največ 0,45, FI: od 0,40 do največ 1,50, FI je lahko večji v primeru večjega števila kletnih etaž, če ni drugih omejitev in če je v posebnih PIP za EUP določena višja etažnost;
- Dopustne dejavnosti: Poleg bivanja so dopustne spremljajoče dejavnosti in sicer zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, gostinstvo in turizem, ter druge dejavnosti, ob pogojih:
    - dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti vključno z zadostnimi parkirnimi površinami;
    - neposredna navezanost na prometno infrastrukturo;
    - da dejavnosti ne bodo bistveno povečale negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (povečana stopnja hrupa in drugih emisij) glede na obstoječe obremenitve;
- Dopustni objekti: : stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe kot pomožni objekti, gradbeno inženirski objekti ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice;
- Dopustne gradnje: Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje objektov. Odstranitev objektov in delov objektov, če se s tem ne poruši stavbni

red, če je odstranitev potrebna zaradi GJI oz. urejanja javnih površin ali če je predvidena nadomestna gradnja oz. gradnja novega objekta na mestu odstranjenega objekta.

- Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje:

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

Gabariti:
- tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopusti se združevanje blokov v nize in kareje;
- višinski gabarit: do P+4, v odvisnosti višin sosednjih objektov, klet je dopustna;

Streha:
- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter izjemoma dvo- in večkapne strehe, smer slemena je vzporedna z daljšo stranico objekta;
- naklon dvokapnih in enokapnih streh je do 40 stopinj (v odvisnosti od naklonov okoliških objektov). Naklon enokapnih streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti je največ 20 stopinj;
- dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd., dopustni so strešna okna, strešne terase ipd.;
- dopustna je kritina v rdeči, sivi, temni sivi, opečni in temno rjavi barvi, usklajeno s kakovostnimi oziroma prevladujočimi objekti v območju;

Fasade:
- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in skladni po celi fasadi, nizu;
- zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov). Pri lesenih fasadah se uporablja rezan les, polkrožna bruna niso dopustna;

- Druga merila in pogoji:

Zagotavljajo se parkovne in športne površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele. Dopustna je izvedba nadstreškov za avtomobile v nizu, kot en objekt. Konstrukcija nadstreškov je kovinska, streha ravna, brez maske, kritina transparentna ali barvna pločevina.

Gradnja je skladna tudi z določbami posebnih PIP:

- ❖ Z drugim odstavkom 115. členom OPN, ki določa posebni PIP za EUP ČR_2/30 – DSO in sicer:

- Zazidalni načrt Čardak (Uradni list RS, št. 89/02, 92/05, 5/17 in 39/18) se na območju te enote razveljavi. **Dopustna je širitev kompleksa doma starejših občanov**. Z novogradnjami se oblikuje funkcionalno zaključena in oblikovno skladna celota. Dopustna je postavitev nadstreškov in drugih pomožnih objektov glede na osnovno dejavnost; zagotovi se medsebojno usklajeno oblikovanje teh objektov. Novogradnje ne smejo presegati višine obstoječe stavbe, zagotovi se kakovostno arhitekturno oblikovanje. Parkovne in rekreacijske površine na jugozahodnem delu območja se ohranjajo v funkciji DSO.

Iz priložene dokumentacije DGD za gradnjo prizidka bivalne enote DSO k obstoječemu domu, s pripadajočimi objekti izhaja, da bo predmetna gradnja oz. predloženi projekt glede umestitve in drugih pogojev skladna z zgoraj navedenimi določili veljavnega Odloka o OPN.

Pripravil(a):
Tina Rupar Kobe

Danijela Nedič Orešič

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697

Občinska urbanistka

direktorica občinske uprave

OBČINA ČRNOMELJ
Št. dok.: 351-0067/2023 - 9
Podpisnik: DANIJELA NEDIČ OREŠIČ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 528345783413064200612638829 44
Veljavnost: 01.07.2024 Datum in ura: 18.09.2023 15:06
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Srečko Janjoš
višji svetovalec za gospodarske javne službe

Poslati:
- pooblaščencu – z navadno pošto;
- Srečko Janjoš – tu;
- zadeva – tu!

Telefon: 07 30 61 100 | www.crnomelj.si | Davčna številka: SI83111697