OBČINA ČRNOMELJ

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

IZT048100

Številka: 351-0114/2023-2
Datum: 16. 6. 2023

MINISTRSTVO ZA KULTURO
Maistrova ulica 10
1000 Ljubljana

**Zadeva: Mnenje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za celovito obnovo Kulturnega doma Črnomelj- rekonstrukcija in prizidava**

Občina Črnomelj je dne 15. 6. 2023, preko pooblaščenca ELEMENTARNA, projektiranje in svetovanje, d.o.o., Bogišičeva 6, 1000 Ljubljana prejela vlogo investitorja Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, 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 rekonstrukcije in prizidave objekta v varovalnem pasu občinske ceste.

Gradivo za pripravo mnenja je Občina prejela kot DPP (dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev).

1. Občina je gradivo pregledala z vidika upoštevanja Odloka o OPN ter Odloka o občinskih cestah v občini Črnomelj.

2. Predvideni poseg se nahaja v varovalnem pasu občinskih cest (LZ 054030 odsek 054031, LK 054280 odsek 054281 in JP 554190 odsek 554191) in je z nespremenjenimi obstoječimi priključki sprejemljiv. 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 celovito obnovo Kulturnega doma Črnomelj – rekonstrukcija in prizidava, na parc. št. 197 in 196/1, obe k. o. 1535 Črnomelj ugotavljamo, da je predvidena rekonstrukcija in 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 celovito obnovo Kulturnega doma Črnomelj – rekonstrukcija in prizidava.

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) CU - osrednja območja centralnih dejavnosti – jedra naselij, v enoti urejanja prostora (EUP) ČR_6/3 – Kulturni dom, s predpisanimi posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji (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;


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

- 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;
- 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;


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

- 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, 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 10º 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 tega odloka 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 tega odloka.

❖ 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 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.

❖ 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 (**ob pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja ZVKD**), 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;
- Za oblikovanje pomožnih objektov se ne glede na vrsto PNR smiselno uporabljajo členi 69 do 73 OPN, če s posebnimi PIP ni drugače določeno;


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

- Na območjih, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, je gradnja pomožnih objektov dopustna skladno s PIP za varstvo kulturne dediščine in soglasjem pristojnega zavoda.

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

- Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (npr. strnjena tipologija gradnje, pomanjkljivo kolesarsko omrežje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se manjkajoča PM zagotavljajo na javnih, zasebnih ali skupnih, površinah, zagotovljenih v ta namen. Število zahtevanih parkirnih mest, navedenih v spodnji preglednici je lahko tudi manjše, če se dokaže, da takšno število ni potrebno glede na druge ukrepe v okviru zagotavljanja trajnostne mobilnosti ter glede na predpise in priporočila za urejanje mirujočega prometa.

| **Vrste objektov** | **Število PM** |
|---|---|
| **1. STAVBE** | |
| Stavbe za kulturo in razvedrilo | 1 PM/5 sedežev |

❖ 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;
    - lokalne ceste 10 m, 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.
- 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;


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

- 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).

❖ Z 88. členom OPN (**ob pridobitvi kulturnovarstvenega soglasja ZVKD**), ki predpisuje določila glede varstva kulturne dediščine in sicer:

- Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ);
- Na objektih in območjih kulturne dediščine niso dopustne rekonstrukcija objekta ter gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot;
- Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za odlagališča viškov materialov ipd;
- Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb OPN z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi;
- Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb OPN z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine;
- Varstveni režim za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:
    - tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
    - gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
    - oblikovanost zunanjščine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
    - funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
    - sestavine in pritikline,
    - stavbno pohištvo in notranja oprema,
    - komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
    - pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
    - celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
    - zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami;
- Če se pri posamezni enoti kulturne dediščine varujejo tudi zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami, je potrebno upoštevati tudi PIP za registrirana arheološka najdišča;
- Varstveni režim za registrirano arheološko najdišče: ni dopustno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s


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

kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst. Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglabljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča;

- Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege po predpisih za varstvo kulturne dediščine.
- Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja;
- Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa vzdrževalna dela in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov;
- Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba;
- Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti;
- Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/ investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke;
- Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

*Gradnja je skladna tudi z določbami podrobnejših PIP:*

❖ S prvim odstavkom 105. člena OPN, ki določa podrobnejše PIP za osrednja območja centralnih dejavnosti - jedro naselij (CU) in sicer:

- Območje namenske rabe: C - OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI v jedrih naselij, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju;


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

- Območje podrobnejše namenske rabe: CU Osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje;
- Tipologija zazidave: Objekti v nizu ali prostostoječe hiše in objekti srednje velikosti (predvsem javnega značaja).;
- DIP na gradbeni parceli: FZ: največ 0,75, na območjih mestnega, vaških in trški jeder je dopustna tudi večja izraba; FI: največ 2,5, na območjih mestnega, vaških in trški jeder je dopustna tudi večja izraba
- Dopustne dejavnosti: : Poleg bivanja so dopustne dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo, socialno varstvo, kulturne, razvedrilne, verske, rekreacijske, športne dejavnosti in druge podobne dejavnosti.
  Pri starih stanovanjskih stavbah, ki so bile v celoti spremenjene v poslovno ali drugo namembnost, je ob prenovi obvezno vzpostaviti najmanj eno stanovanje, če to omogoča velikost objekta.
  Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih objektov je dopustna pod pogojem, da se v objektu ohranja vsaj eno stanovanje (ki naj ne bo v pritličju) in v skladu z dovoljenimi dejavnostmi v okviru določene PNR.
  Dopustna je prenova podstrešij in mansard v stanovanjske namene.
  V primerih, ko je v stavbi poslovna in stanovanjska raba, se stanovanjska raba vedno umešča v isto ali višjo etažo objekta kot poslovna dejavnost.;
- 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 gradnje GJI oz. urejanja javnih površin ali če je predvidena nadomestna gradnja oz. gradnja novega objekta na mestu odstranjenega objekta;

*Gradnja je skladna tudi z določbami posebnih PIP:*

- ❖ S 115. členom OPN, ki določa posebni PIP za EUP ČR_6/3 – Kulturni dom in sicer:

- Dopustne so širitve in ureditve kulturnega doma. Na območju registriranega arheološkega najdišča je treba pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja pridobiti kulturnovarstvene pogoje.


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

Iz priložene dokumentacije DPP za celovito obnovo Kulturnega doma Črnomelj – rekonstrukcija in prizidava izhaja, da bo predmetna rekonstrukcija in prizidava oz. predloženi projekt glede umestitve in drugih pogojev skladna z zgoraj navedenimi določili veljavnega Odloka o OPN.

Pripravil(a):
Tina Rupar Kobe
Občinska urbanistka

OBČINA ČRNOMELJ
ČRNOMELJ
Trg svobode 3
1
OBČINSKA UPRAVA

**Danijela Nedič Orešič**
**direktorica občinske uprave**

OBČINA ČRNOMELJ
Št. dok.: 351-0114/2023 - 2
Podpisnik: DANIJELA NEDIČ OREŠIČ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 528345783413064200612638829 44
Veljavnost: 01.07.2024 Datum in ura: 16.06.2023 12:58
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Srečko Janjoš
višji svetovalec za gospodarske javne službe

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