PRILOGA 1C

NASLOVNA STRAN NAČRTA

PODATKI O GRADNJI		
naziv gradnje		**Sprememba namembnosti skladiščnega objekta v center ponovne obdelave - delavnica**
kratek opis gradnje		Investitor namerava obstoječemu garažnemu objektu spremeniti namembnost v objekt za storitvene dejavnosti in manjše obrti.
VRSTE GRADNJE	☐	**NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT**
označiti vse ustrezne vrste gradnje	☐	**NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA**
	☐	**REKONSTRUKCIJA**
	☑	**SPREMEMBA NAMEMBNOSTI**
	☐	**ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA**
	☐	**LEGALIZACIJA**
	☐	**MANJŠA REKONSTRUKCIJA**
PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI		
vrsta dokumentacije		**PZI**
številka projekta		**24M49**
PODATKI O NAČRTU		
strokovno področje načrta		**0 Vodilni načrt**
naziv načrta		**Načrt gradbeništva**
številka načrta		**24M49**
datum izdelave		**Oktober 2025**
datum spremembe		
PODATKI O PROJEKTANTU NAČRTA		
projektant načrta (naziv družbe)		**MARKUS, Marko Stopar s.p.**
naslov		**Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj**
odgovorna oseba projektanta načrta		**Marko Stopar**
podpis odgovorne osebe projektanta načrta		MARKUS Marko Stopar s.p.
PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA		
ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja		**Marko Stopar d.i.g.**
identifikacijska številka		**IZS G 3332**
podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja		MARKO STOPAR dipl.inž.grad. IZS G-3332

PRILOGA 2C

IZJAVA PROJEKTANTA NAČRTA IN POOBLAŠČENEGA STOKOVNJAKA, KI JE IZDELAL NAČRT V PZI IN PID

PROJEKTANT NAČRTA	
projektant načrta (naziv družbe)	**MARKUS, Marko Stopar s.p.**
naslov	**Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj**
odgovorna oseba projektanta načrta	**Marko Stopar**

IN POOBLAŠČENI STROKOVNJAK, KI JE IZDELAL NAČRT	
pooblaščeni strokovnjak	**Marko Stopar d.i.g.**

IZJAVLJAVA:

da načrt

vrsta dokumentacije	**PZI**
strokovno področje načrta	**0 Vodilni načrt**
naziv načrta	**Načrt gradbeništva**
številka načrta	**24M49**
datum izdelave	**Oktober 2025**

upošteva relevantne predpise in druge normativne dokumente ter da so upoštevane ustrezne bistvene in druge zahteve.

pooblaščeni strokovnjak	**Marko Stopar d.i.g.**
identifikacijska številka	**IZS G 3332**
podpis pooblaščenega strokovnjaka	

MARKO STOPAR
dipl.inž.grad.
IZS G-3332

odgovorna oseba projektanta načrta	**Marko Stopar**
podpis odgovorne osebe projektanta načrta	

MARKUS
Marko Stopar s.p.

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

0.3	KAZALO VSEBINE NAČRTA

0.1	Naslovna stran načrta (Priloga 1)
0.2	Izjava projektanta načrta in pooblaščenega strokovnjaka, ki je izdelal načrt v PZI in PID (Priloga 2)
0.3	Kazalo vsebine načrta
0.4	Tehnično poročilo
0.5	Projektantski popis s predizmerami
0.6	Grafični prikazi
0.7	Kopije pridobljenih mnenj ter mnenj za priključitev

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

0.4	TEHNIČNO POROČILO

k projektni dokumentaciji PZI za spremembo namembnosti garažnega objekta v objekt za storitvene dejavnosti in manjše obrti.

Investitor objekta je podjetje JP Komunala Črnomelj d.o.o., Belokranjska cesta 24a, 8340 Črnomelj.
Objekt je predviden na parceli št. 314/14, k.o. 1535 Črnomelj. Dovoz do objekta je iz obstoječe občinske ceste.

1.01 – VELIKOST LEGA IN OBLIKA GRADBENE PARCELE

Investitor namerava obstoječemu garažnemu objektu spremeniti namembnost v objekt za storitvene dejavnosti in manjše obrti.
Gradbena parcela je del zemljiške parc. št. 314/14 k.o. Črnomelj. Zemljišče je ravno z minimalnimi nagibi. Gradnja je izvedena na jugozahodnem delu zemljiške parcele.

1.02 – OBSTOJEČE STANJE GRADBENE PARCELE

Zemljišče je pozidano z poslovnimi, storitvenimi, garažnimi objekti, asfaltiranimi manipulativnimi površinami in parkirišči, ter po robovih zelenice z ograjo.

1.03 – KOMUNALNI IN ENERGETSKI VODI IN DOSTOP

Komunalni in energetski vodi (vodovod, meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija, elektrika), ki so zgrajeni na gradbeni parceli so v lasti investitorja in upravljalcev.
Vsi komunalni in energetski priklopi so priključeni na vode in objekte v lasti investitorja.

Objekt je priključen na obstoječe interno elektro, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Sprememba namembnosti objekta ne bo vplivala na nazivno moč oz. porabo in bo obstala ista!

Dostopi do gradbene parcele so obstoječi, z lokalne ceste na SV strani.

2.01 – PROGRAMSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

S spremembo namembnosti se bi sedanji prostori pritličnega objekta namenili za storitvene dejavnosti in manjše obrti.
Iz trenutne klasifikacije po CC-SI 12420 Garažne stavbe je predvidena sprememba namembnosti v klasifikacijo 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti!

Skupno predvideno število zaposlenih bo v novih prostorih delalo 2-3 ljudi.
Pisarna je predvidena v severnem delu objekta. Sanitarije in garderobe so omogočene v obstoječem poslovnem objektu, kateri je odmaknjen cca 50 m od obravnavanega objekta.

Po veljavnem OPN-ju je za objekte, katerih namembnost so druge storitvene dejavnosti, potrebno zagotoviti min št. parkirnih mest 1PM/30 m^2 in ne manj kot 2 PM.

- Obravnavan objekt ima neto površino 160,10 m^2/30 m^2 = 5,34 PM = 6 PM.
- Obstoječa upravna stavba ima v sklopu obravnavanega kompleksa ina neto uporabno površino 528,00 m^2. Z upravne in pisarniške stavbe je potrebno zagotoviti 1PM/40 m^2. Potrebno število parkirnih mest tako znaša 594,00 m^2/40 m^2 = 14,85 PM = 15 PM.

Trenutno je v sklopu obstoječega kompleksa JP Komunale Črnomelj zagotovljenih 27 PM (zaposleni) + 5 PM (obiskovalci).

Minimalno potrebnih parkirnih mest za obstoječi objekt upravne stavbe in objekt za potrebe storitvenih dejavnostih tako znaša 15 PM + 6 PM = 21 PM, kar je manj od trenutno zagotovljenih parkirnih mest in s tem zadostimo kriterijem veljavnega OPN Črnomelj.

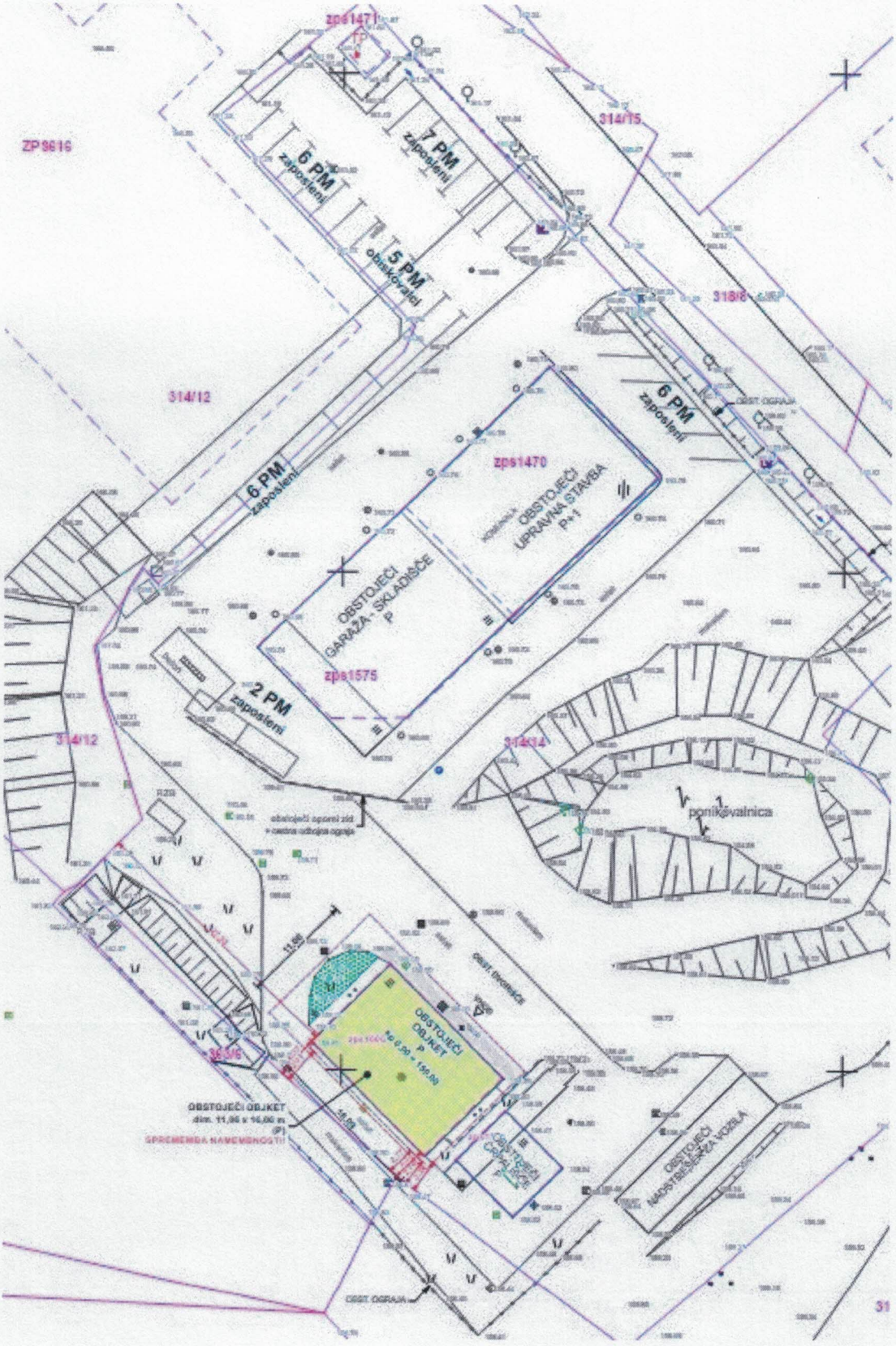
Funkcionalna zasnova temelji na prostem tlorisu s podporno konstrukcijo na maksimalnem rastru, ki omogoča prosto in neovirano postavitev in njegovo prilagajanje sprotnim potrebam. Glavna vhoda v objekt (avtomatska vrata širine 7,40 m in ločena osebna prehoda širine 90 in 120 cm) so na severni in vzhodni strani, vezani na glavno manipulativno dvorišče in notranjo cesto.

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

št. projekta: 24M49

PZI

Prikaz obstoječih parkirnih mest.



2.02 OBLIKOVNA ZASNOVA

Objekt je pravokotne oblike. Tlorisne dimenzije objekta so 11,06 x 16,06 m, višina pa 5,24 m. Simetrična dvokapna streha naklona 18°. Objekt je postavljen na JZ strani gradbene parcele.
Barva fasade je v zemeljskih tonih.
Strešno ploskev sestavljajo izolacijski paneli debeline 5 cm, pritrjeni na kovinske strešne lege Na čelnih straneh objekta je streha skrita za atiko. Atika v naklonu strehe sega cca 15 cm nad streho.

2.03 ANALIZA NETTO POVRŠIN

po etažah

PRITLIČJE	160,10	m2
SKUPAJ	**160,10**	**m2**

2.04 SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

Objekt je zasnovan skladno z veljavnimi prostorskimi akti ter predpisi o urejanju prostora!
Osnova objekta je zasnovana v pravokotni obliki tlorisne dim. 11,06 x 16,06 m, z razmerjem stranic 1 : 1,45, v pritlični etažah, kar je v skladu z OPN.
Višina objekta: Osnovni stanovanjski del: 5,24 m, kar je v skladu z OPN.
Objekt je lociran na JZ strani gradbene parcele na območju stavbnih zemljišč – v EUP: ČR_4 s podrobnejšo namensko rabo CDo – območje trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrti, kar je v skladu z OPN.
Glavni vhod v objekt je na zahodni fasadi objekta (daljša stranica).
Objekt je brez kolenčnega zidu.
Čelnih napuščov ni, vzdolžna napušča v širini 60 cm. Streha je simetrična dvokapnica v naklonu 18°, krita z sendvič paneli, sleme strehe poteka po daljši stranici objekta, kar je v skladu z OPN.
Fasada objekta je barvno usklajena z obstoječimi sosednjimi objekti in izvedene kot kontaktna, finalno obdelana s tankoslojnim ometom.

Po veljavnem OPN Občine Črnomelj je na predvideni parc. št. 314/14 k.o. 1535 Črnomelj, v naselju Črnomelj, območje trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrti (CDo).

Objekt je oblikovan in predvidena sprememba namembnosti je v skladu s pogoji CDo – območje trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrti.

Predvideni odmik stanovanjskega objekta (najbolj izpostavljen del objekta) od sosednjih zemljišč je večji kot 3,00m, razen od sosednje parcele 303/6, k.o. 1535 Črnomelj, kjer znaša odmik:
- fasade objekta 3,37 m
- strehe objekta 2,77 m

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

2.05 KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

Primarno podporno konstrukcijo objekta sestavljajo AB pasovni temelji, stene iz betonskih blokov deb. 30 cm s pripadajočimi vertikalnimi vezmi, stebri, nosilci in horizontalnimi vezmi.
Strešno montažno konstrukcijo sestavljajo primarni kovinski strešni nosilci IPE oblike in sekundarni kovinski strešni nosilci C oblike.
Stebri so vpeti v pasovne temelje.
Za podlogo je izvedena talna plošča debeline 15 cm.

2.06 ZAŠČITA STAVBE PRED VLAGO

Izvedena je zaščita stavbe pred vlago iz naslednjih virov:
talna voda in vlaga
atmosferske padavine
voda iz napeljav stavbe

Za zaščito pred talno vlago je izvedena horizontalna in vertikalna hidroizolacija skladno s SIST din 18195-1 do 10. Ustrezno so biti zaščiteni tudi vsi preboji.
Stene so hidroizolirane najmanj 30 cm nad nivojem terena. Hidroizolacija je zaščitena.
Obrobe in ostali kleparski izdelki so iz barvane pločevine dodatno izolirane s silikonom.
Fasadno stavbno pohištvo ima ustrezno vodotesnost.
Za zaščito pred vodo iz napeljav stavbe so vse cevne napeljave ustrezno izolirati.

2.07 – KONSTRUKCIJA OBJEKTA

TEMELJI
Temeljenje objekta je plitvo na pasovnih temeljih.

TALNA PLOŠČA
Klasično armirana talna plošča debeline 15 cm je izvedena na nivoju celotne pritlične etaže. Nasipi pod talno ploščo so vgrajeni po plasteh in utrjeni do predpisane zbitosti (Mv=80.Mpa).

STENE
Betonske nosilne stene debeline 30 cm so izvedene po zunanjem obodu objekta. Na sredini objekta v osi slemena je izveden AB steber dim. 30/30 cm, na katerega se naslanja AB nosilec dim 30/60 cm. Prav tako sta na zunanjih daljših stranicah zunanjih zidov izvedena AB nosilca dim. 30/60 cm.

HIDROIZOLACIJA OBJEKTA
Betonski zidovi nad koto terena so izolirani z vertikalno položeno hidroizolacija (polimer – bitumenski trak na poliester filcu) polno varjeni na podlago, minimalno 30 cm nad koto terena.

FASADA
Izvedene so kontaktne.

STREHA
Na sekundarne kovinske strešne nosilce so položene izolacijske plošče debeline 5 cm.

STAVBNO POHIŠTVO – ALU DELA
Stavbno pohištvo je v ALU in PVC izvedbi. Profili so s prekinjenim toplotnim mostom.

TLAKARSKA DELA
Talna plošča je zaključena z zalikanem betonom.

PLESKARSKA DELA
Vsi vidni deli betonske konstrukcije so opleskani s poldisperzijsko belo barvo.

3.01 – ENERGETIKA IN KOMUNALNA OPREMA

PREZRAČEVANJE IN OGREVANJE
Prezračevanje in ogrevanje objekta je vezano na klimatsko napravo in zračniki. Zunanje enote so na fasadi.

VODOVOD
Objekt je priključen na obstoječe vodovodno omrežje (v lasti investitorja). Izveden je razvod za umivalnik.

TELEFONSKE KOMUNIKACIJE
Telefonska instalacija je priključena na obstoječe vode (v lasti investitorja).

ELEKTRO INSTALACIJE – MOČ
Elektro instalacija – moč, je priključena na obstoječe vode v sklopu kompleksa, ki je v lasti investitorja.

4.01 - KANALIZACIJA

Padavinske odpadne vode s strehe se odvajajo preko horizontalnih in vertikalnih odtočnih cevi v peskolove in naprej v interno meteorno kanalizacijo.
Odvodnjavanje fekalnih odpadnih voda in padavinskih vod iz utrjenih površin je obstoječe.

MARKUS
Marko Stopar s.p.
MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

št. projekta: 24M49 PZI

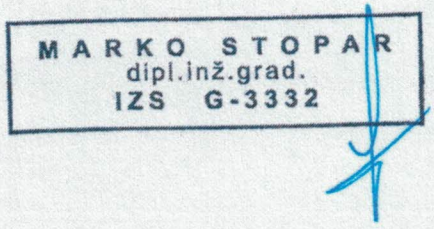
SEZNAM ZAKONOV, PRAVILNIKOV IN NAVODIL UPOŠTEVANIH PRI PROJEKTIRANJU

- Gradbeni zakon (GZ-1) (Ur. list , št. 199/2021),
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Ur. list, št. 46/2000, 110/2006, 49/2008, 64/2008, 65/2008 popr., 109/2010-ZCes-1)
- Zakon o cestah (Ur. list RS št. 109/10, 48/14, 46/15),
- Pravilnik o načinu označevanja javnih cest in o evidencah o javnih cestah in objektih na njih (Uradni list RS, št. 49/97, 2/04 in 109/10 – ZCes-1),
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Ur. list RS št. 86/09 in 109/10 - ZCes-1),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1),
- Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG–PTI, Ljubljana 1991),
- Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. list, št. 98/15, 76/17, 81/19),
- Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list, št. 47/05, 45/07, 79/09),
- Tehnični pravilnik o javni kanalizaciji (Ur. list, št. 75/10),
- Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode v Občini Črnomelj (Ur. list, št. 1/14
- Tehnični pravilnik za vodovod (Ur. list, št. 75/10),
- Pravilnik o projektni dokumentacije in obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list. RS št. 30/2023).

Sestavil:

Črnomelj, oktober 2025

Marko Stopar, dipl.inž.grad.



MARKUS
Marko Stopar s.p.
MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

0.5	PROJEKTANTSKI POPIS S PREDIZMERAMI

MARKUS
Marko Stopar s.p.
MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

PROJEKTANSKI POPIS S PREDIZMERAMI

Investitor:

JP Komunala Črnomelj d.o.o.
Belokranjska cesta 24a
8340 Črnomelj

Objekt: CENTER PONOVNE OBDELAVE

Šifra	Opis dela	Znesek
	GRADBENA DELA	
1.0	PRIPRAVLJALNA DELA	0,00
2.0	RUŠITVENA DELA	0,00
3.0	BETONSKO IN ZIDARSKA DELA	0,00
4.0	OBRTNIŠKA DELA	0,00
	SKUPAJ:	**0,00**

	DDV 22%	22,0%	0,00
	SKUPAJ PROJEKT:		0,00

pripravil:

Marko Stopar d.i.g.

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek

GRADBENA DELA

splošno:
Dela je izvajati po projektni dokumentaciji, v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, normativi in standardi ob upoštevanju zahtev iz varstva pri delu.
V enotnih cenah morajo biti zajeti tudi naslednji stroški:

* ureditev gradbišča, postavitev opozorilnih tabel in obvestil ter ostala pripravljalna dela, z vsemi deli in materialom in dnevno čiščenje gradbišča,
* ves potreben material z dobavo, transporti in vgrajevanjem,
* izvedba dela po popisu iz postavke in načrtu,
* zavarovanja gradbišča,
* začasne in stalne deponije in pripadajoči transporti,
* koordinacija med investitorjem, upravljalci, izvajalci, podizvajalci in soglasodajalci,
* sortiranje odpadkov na gradbišču, stroški nakladanja, odvoza na registrirano stalno deponijo ter plačilo stroškov deponije in taks (če v postavki ni drugače določeno)

1.0	**PRIPRAVLJALNA DELA**				
1.1	Priprava gradbišča s postavitvijo zaščitne gradbiščne ograje, označitvijo dostopnih in dovoznih poti do gradbišča in deponij; postavitvijo opozorilnih tabel in ostalih spremljajočih elementov kompletno z vzpostavitvijo prvotnega stanja po končanih delih.	1,00	kpl		- €
1.0	*PRIPRAVLJALNA DELA SKUPAJ:*				- €

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
2.0	**RUŠITVENA DELA**				
	Vse količine rušitve, izkopov in odvozov so upoštevane v grajenem stanju, raščenem terenu ter zasipi in nasutja v predpisanem zbitem				
2.1	Demontaža obstoječih prezračevalnih rešetk z dovozom na stalno deponijo.	8,00	kpl		- €
2.2	Demontaža obstoječih sekcijski dvižnih vrat, širine 740 cm, višine 240 cm, s pripadajočim mehanizmom in elektroniko za odpiranje, z nakladanjem in odvozom na začasni deponijo, z možnostjo ponovne vgradnje.	1,00	kpl		- €
2.3	Demontaža obstoječih enokrilnih PVC vrat dim. 100 / 200 cm, z nakladanjem in odvozom na stalno deponijo.	1,00	kos		- €
2.4	Demontaža obstoječega LTŽ pokrova dim 60/60 cm, z nakladanjem in odvozom na stalno deponijo.	4,00	kos		- €
2.5	Demontaža kovinskih rešetk z okvirjem, vgrajenih v temeljno ploščo, širine 20 cm, z nakladanjem in odvozom na stalno deponijo.	15,00	m1		- €
2.6	Strojno-ročno rušenje obstoječega litega asfalta deb. 4-5 cm, z odlaganjem materiala na gradbiščno deponijo.	170,00	m2		- €
2.7	Strojno-ročno rušenje AB plošče pod litim asfaltom v debelini do 15 cm, z odlaganjem materiala na gradbiščno deponijo.	25,50	m3		- €
2.8	Nakladanje na transportno stedstvo in odvoz ruševin na stalno deponijo.	40,00	m3		- €
2.9	Strojno-ročni izkop slabo nosilnega materiala pod AB betonsko ploščo z nakladanjem na transportno stedstvo in odvoz ruševin na stalno	55,00	m3		- €
2.10	Dobava, transport in vgrajevanje tamponskega drobljenca D 0-32 s finim planiranjem, kot podlaga AB betonske plošče. Kompletno z utrjevanjem do predpisane zbitosti 90 MPa.	47,00	m3		- €
2.0	*RUŠITVENA DELA SKUPAJ:*				*- €*

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
3.0	**BETONSKO IN ZIDARSKA DELA**				
	Za zidarska dela je v ceni zajeta dobava in vgradnja materialov s transporti in pomožnimi deli. Dobava obrtniških izdelkov je obračunana posebej v obrtniških delih po posameznih fazah. Kompletno z delovnimi odri do višine 4,0 m. Zidanje mora biti čisto s pravilno vezavo zidakov in popolnoma ravno ter navpično. Stiki morajo biti popolnoma zaliti z malto in horizontalni, stiki ne smejo biti debelejši kot 15 mm, odvečna malta iz stikov se mora odstraniti. Vse ometane površine morajo biti popolnoma ravne z enakomerno površinsko obdelavo. Pri izvedbi estrihov izvesti vsa dela po popisu vključno s potrebno dobavo in polaganjem robnih trakov v višini celotne podne konstrukcije +2cm: Višek trakov se odstrani po položitvi finalne talne obloge. Nadomestila za izvedbo estrihov z naklonom 5% od vodoravnosti se posebej ne priznava. V ponudbenih cenah zajeti tudi strošek zaščite izvedenih del med posameznimi fazami del (hidroizolacija, estrihi, polaganje keramike, ipd). V ceni ometa po m2 upoštevati tudi zametavanje utorov po izvedbi grobih instalacij, Ometane površine morajo biti ravne z ostrimi robovi na stikih sten z vgrajenimi ojačitvami po vogalih.				
3.1	Pod betoniranje obstoječih temeljev z dobavo in vgradnjo betona C25/30 dmax 16.	8,00	m3		- €
3.2	Dobava, montaža in demontaža opaža temelja, s vsemi potrebnim materialom ter delom.	25,00	m2		- €
3.3	Izdelav nove AB plošče v debelini 15 cm z betonom C 25/30 dmax 16. z dobavo in vgradnjo betona C25/30 dmax 16.	25,50	m3		- €
3.4	Dobava in vgradnja armaturnih palic, mrež v talno ploščo.	2.000,00	kg		- €
3.5	Zidanje stene z zidaki iz plinobetona, debeline 25 cm. V ceni zajeta dobava in vgradnja s pripadajočim vezivnim materialom.	5,00	m3		- €
3.6	Zazidava zračnih odprtin v steni, debeline 25 cm, premera 30-40 cm. V ceni zajeta dobava in vgradnja s pripadajočim vezivnim materialom.	8,00	kos		- €
3.7	Izravnava obstoječih sten s premaz emulzije, 2 x nanos fasadnega lepila + PVC armaturna mrežica.	176,00	m2		- €

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
3.8	Dobava in v gradnja novih LTŽ pokorovov z tesnilom, dim. 80/80 cm, nosilnosti 400 kN.	3,00	kos		- €
3.9	Dobava in v gradnja novih LTŽ pokorovov z tesnilom, dim. 60/60 cm, nosilnosti 400 kN.	2,00	kos		- €
3.10	Izdelava hidroizolacije AB plošče s cementno dvokomponentno hidroizolacijo.	170,00	m2		- €
3.0	*BETONSKO IN ZIDARSKA DELA SKUPAJ:*				**- €**

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
4.0	**OBRTNIŠKA DELA**				
	splošno: Za vsa obrtniška dela je v ceni zajeta izdelava in montaža s transporti in pomožnimi deli in dobavo potrebnega materiala. Pred izdelavo obrtniških izdelkov je potrebno na objektu preveriti dimenzije in v primeru nejasnosti kontaktirati projektanta Investitor si pridržuje pravico do izbora zaključnih materialov v notranjosti objekta. Izvajalec mora investitorju omogočiti izbiro zaključnih obdelav (tlaki, stavbno pohištvo, instalacijska in sanitarna oprema), zato je potrebno pred naročilom materialov za končne obdelave z investitorjem, projektantom in odgovornim nadzornikom definirati obseg naročil v izogib nepotrebnim zalogam materiala. Pred postavitvijo/vgradnjo mora investitor potrditi vzorce. Pri vseh obrtniških delih morajo biti v ceni zajeti tudi delovni odri.				
4.1	Dobava in vgradnja toplotne obloge sten s EPS debeline 5 cm, 2 x nanos fasadnega lepila + PVC armaturna mrežica.	176,00	m2		- €
4.2	Dobava in vgradnja materoala za zapiranje odprtine med obstoječo steno in streho, z vlago odporno mavčno ploščo, pripadajaočo podkonstrukcijo ter vgradnja toplotne izolacije deb. 25 cm.	30,80	m1		- €
4.3	Dobava in vgradnja materoala za izdelavo novega stropa na tipski podkonstrukciji ter vgradnjo parne zapore in toplotne izolacije debeline 20 cm (mineralna steklena volna).	200,00	m2		- €
4.4	Priprava podlage AB plošče za izdelavo tlakov s čiščenjem in premazom z emulzijo, v ceni zajeta dobava in vgradnja materiala.	170,00	m2		- €
4.5	Izdelava izravnave obstoječe plošče z izravnalno maso do debeline 1 cm, v ceni zajeta dobava in vgradnja materiala.	170,00	m2		- €
4.6	Dobava in polaganje talnih keramičnih ploščic (granitogres) dim. 60/60 cm, deb 10-11 mm, hrapavost R11, v ceni zajeta dobava in vgradnja materiala.	170,00	m2		0,00
4.7	Izdelava mavčne pregradne stene za pisarno dvojne plošče s pripadajočo podkonstrukcijo, toplotno izolacijo debeline 12,5 cm, ter vsem potrebnim materialom.				

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
		21,00	m2		0,00
4.8	Izdelav spuščenega stropa s pripadajočo podkonstrukcijo, toplotno izolacijo debeline 15 cm, ter vsem potrebnim materialom.	11,00	m2		0,00
4.9	Naprava, dobava in montaža okna v okvirju iz PVC barvanih profilov (k=1,1 w/n²k), barva po izbiri projektanta. Troslojno nizko emisivno steklo (k=0,9w/m²k). Vsa tesnila z trajno elastičnostjo. Skrito okovje varnostne stopnje WK3. Vodotesnost: skupina C širina profila: okvir=70 mm, krilo=80mm. Zvočna izolacija 47db. dvokrilno okeno, zidarska dimenzije 250/100 cm	1,00	kos		0,00
4.10	Naprava, dobava in montaža okna v okvirju iz PVC barvanih profilov (k=1,1 w/n²k), barva po izbiri projektanta. Troslojno nizko emisivno steklo (k=0,9w/m²k). Vsa tesnila z trajno elastičnostjo. Skrito okovje varnostne stopnje WK3. Vodotesnost: skupina C širina profila: okvir=70 mm, krilo=80mm. Zvočna izolacija 47db. enokrilno okno, zidarske dimenzije 100/100 cm	1,00	kos		0,00
4.11	Naprava, dobava in montaža zunajih protivlomnih enokrilnih vrat iz PVC barvanih profilov (k=1,4 W/m2K). Nizko emisivno steklo (k=0,9w/m²k). Vsa tesnila z trajno elastičnostjo. Skrito okovje varnostne stopnje wk3. Vodotesnost: skupina c širina profila: okvir=70 mm, krilo=80mm. Zvočna izolacija 47db. Cilindrična ključavnica. Nadsvetlova v višini 40 enokrilna zunanja vrat, zidarske dimenzije 100/200 + 40 nadsvetloba	1,00	kos		0,00
4.12	Izdelava in montaža kovinskih rešetk na okna dimenzije 500/100	2,00	kos		0,00
4.13	Izdelava in montaža kovinskih rešetk na okna dimenzije 250/100	1,00	kpl		0,00
4.14	Izdelava panelne mrežne stene dimenzije 600/400 ocena	1,00	kpl		0,00
4.15	Naprava, dobava in montaža notranjih enokrilnih polnih vrat. Suhomontažni jeklen podboj, barvan s kvalitetno epoksidno ali alkidno barvo, tesnilo v podboju je silikonsko. Leseno krilo je obešeno na tri tečaje iz nerjaveče kovine - cilindrična ključavnica in kljuka. notranja vrat, zidarske dimenzije 90/200 , polnilo krila, delna zasteklitev.	1,00	kos		0,00
4.16	Barvanje sten s pol disperzijsko barvo 2x	4,00	m2		0,00
4.17	Kitanje in brušenje ter barvanje stropa in mavčnih sten.	15,00	m2		0,00
4.18	Zidarska dela, popravila in pomoč.				
	delo	300,00	ur		0,00
	material	1,00	kpl		0,00

Šifra	Opis dela	Kolicina	Enota	Cena na enoto mere	Znesek
4.19	Dobava in vgradnja nove industrijske stenske klimatske naprave (hlajenje, gretje) moči 6,5 kW, s pripadajočimi nosilci in vsem potrebnim montažnim materialom.	2,00	kos		0,00
4.20	Izdelava vodovodne instalacije ter dobava in vgradnja visečega električnega grelca vode, kapacitete 100l, z vsemi potrebnimi cevmi, fazonskimi kosi in ostalega potrebnega	1,00	kpl		0,00
4.21	Dobava in vgradnja stenski ročni umivalnik, proizvajalca LAUFEN, dim. 60/45 cm, skupaj z enoročno stoječo pipo z mešalnikom hladne in tople vode in perlatorjem, proizvajalca GROHE, kotnima ventiloma in izlivno armaturo s sifonom za umivalnik. Pritrdilni in tesnilni material.	1,00	kpl		0,00
4.22	Polaganje stenske keramike dim. 60/60 cm (granitogres), v ceni zajeta dobava in vgradnja materiala.	2,00	m2		0,00
4.23	Dobava, montaža in demontaža premičnih odrov za izdelavo stropa, do višine 6,0 m.	350,00	m2		0,00
4.24	Dobava, montaža in demontaža delovnih odrov za obdelavo sten, do višine 6,0 m.	300,00	m2		0,00
4.25	Dobava, montaža in demontaža fasadnega odra za sanacijo fasade do višine 6,0 m.	180,00	m2		0,00
4.26	Pranje fasade, premaz s sredstvom za uničenje alg in plesni, premaz z emulzijo in 2x nanos fasadne barvo, v ceni zajet ves potrebni material.	176,00	m2		0,00
4.0	*OBRTNIŠKA DELA SKUPAJ:*				- €

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

0.6	GRAFIČNI PRIKAZI

GRAFIČNI DEL:

0.1 SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA

0.2 GRADBENO-UREDITVENA SITUACIJA

0.3 PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1.1 TLORIS TEMELJEV – OBSTOJEČE STANJE

1.2 TLORIS TEMELJEV – NOVO STANJE

2.1 TLORIS PRITLIČJA – OBSTOJEČE STANJE

2.2 TLORIS PRITLIČJA – NOVO STANJE

3.1 TLORIS OSTREŠJA – OBSTOJEČE STANJE

3.2 TLORIS OSTREŠJA – NOVO STANJE

4.1 TLORIS STREHE – OBSTOJEČE STANJE

4.2 TLORIS STREHE – NOVO STANJE

5.1 PREČNI PREREZ – OBSTOJEČE STANJE

5.2 PREČNI PREREZ – NOVO STANJE

6.1 FASADE – OBSTOJEČE STANJE

6.2 FASADE – NOVO STANJE

MARKUS, Marko Stopar s.p., Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj, Slovenija, markus.biro@gmail.com, tel.: +386 (0)41 900 277

0.7	KOPIJE PRIDOBLJENIH MNENJ

1. **Občina Črnomelj,** Trg svobode 4, 8340 Črnomelj
   št. 351-0026/2025-3, z dne 28.2.2025 – MNENJE

PRILOGA 10A

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja	**Mnenje glede skladnosti z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti in h gradnji v varovalnih pasovih občinskih cest**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Črnomelj
naslov	Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
št. mnenja	351-0026/2025-3
datum	28.02.2025
predpis oz. podlaga za mnenje	**43. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) in 282. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Ur. l. RS št. 82/11, 105/11 – tehnični popravek in 49/16, 69/18, 130/22 in 101/24 – tehnična posodobitev grafičnega prikaza NRP), 30. členom Zakona o cestah (Ur. l. RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE), Odloko o občinskih cestah v občini Črnomelj (Ur. l. RS, 63/2023)**
postopek vodil	Tina Rupar Kobe, občinska urbanistka in Srečko Janjoš, višji svetovalec I
podpis	Tina Rupar Kobe Digitalno podpisal Tina Rupar Kobe Datum: 2025.03.03 10:12:47 +01'00' OBČINA ČRNOMELJ Št. dok.: 351-0026/2025 - 2 Podpisnik: SREČKO JANJOŠ Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. potrdila: 00EBD54E2C000000005725E8E5 Veljavnost: 26.03.2026 Datum in ura: 03.03.2025 11:25 Dokument je elektronsko podpisan.
odgovorna oseba mnenjedajalca	Danijela Nedič Orešič, direktorica občinske uprave
podpis	OBČINA ČRNOMELJ Št. dok.: 351-0026/2025 - 2 Podpisnik: DANIJELA NEDIČ OREŠIČ Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. potrdila: 00A47AB10000000000572BB096 Veljavnost: 19.06.2029 Datum in ura: 03.03.2025 12:25 Dokument je elektronsko podpisan.

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	**JP Komunala Črnomelj d.o.o.**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Belokranjska cesta 24 a, 8340 Črnomelj**
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
INVESTITOR 3	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	**MARKUS Marko Stopar s.p.**
naslov ali poslovni naslov družbe	**Prečna ulica 7, 8340 Črnomelj**

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	**Sprememba namembnosti skladiščnega objekta v center ponovne obdelave - delavnica**
kratek opis gradnje	**Za obstoječi objekt katera trenutna namembnost so garaže za avtomobile in službena vozila je predvidena sprememba namembnosti za storitveno dejavnosti in manjše obrti, za potrebe Centra ponovne obdelave. Pričakovanih dodatnih vplivov ni, saj se ne posega v nosilno konstrukcijo objekta, ne povečuje se negativnih vplivov na okolje in ljudi.**

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	**24M49**
datum izdelave	**1.12.2024**
projektant (naziv družbe)	**MARKUS Marko Stopar s.p.**

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)	
podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje	
številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE	
	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
◉	**JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**
○	**NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA	
obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	
☑	**obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi**

PRILOGA	
☑	Obrazložitev odločitve

OBČINA
ČRNOMELJ

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

Priloga: Obrazložitev mnenja

Mnenje se pripravlja na podlagi 43. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) in 282. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), skladno z določbami Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Črnomelj (Ur. l. RS št. 82/11, 105/11 – tehnični popravek in 49/16, 69/18, 130/22 in 101/24 – tehnična posodobitev grafičnega prikaza NRP - v nadaljevanju: OPN), 30. členom Zakona o cestah (Ur. l. RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE), skladno z Odlokom o občinskih cestah v občini Črnomelj (Ur. l. RS, 63/2023) glede gradnje objekta v varovalnem pasu občinske ceste.

1. MNENJE GLEDE SKLADNOSTI S PROSTORSKIM IZVEDBENIM AKTOM

Predmetna gradbena parcela se nahaja na parc. št. 314/14, k.o. 1535-Črnomelj, v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo zemljišča (PNR) CDo - območja trgovskih, oskrbnih, poslovno – storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt, v enoti urejanja prostora (EUP) ČR_4/9 – Komunala, Hofer, s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji (PIP), v naselju Črnomelj.

Gradnja je skladna z določbami splošnih PIP:

- ❖ Z 59. členom OPN **(po predhodni preveritvi)**, ki vsebuje določbe glede dopustne izrabe prostora in pridobivanja novih gradbenih dovoljenje za objekte na gradbeni parceli med drugim določa:

- Pridobivanje novih gradbenih dovoljenj pred legalizacijo nelegalne oz. neskladne gradnje ni dopustno.

- ❖ 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, med drugim:

- 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 (**po pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča**), ki določa lego in odmik 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 zgornja 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 na mestu legalno zgrajenih objektov v istih tlorisnih in vertikalnih gabaritih, v delu, ki meji na tangirano sosednje zemljišče;
- Ne glede na zgoraj navedena 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, kjer je potreben odmik minimalno 1,5 m;
  - 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 OPN v zvezi z gradbenimi linijami in gradbenimi mejami ter zahteve za zagotavljanje preglednosti in prometne varnosti;
- Odstopanje od navedenih določil 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;
- Pri odmikih se upoštevajo odmiki od najbolj izpostavljenih delov objektov.

❖ 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;
- Višinske razlike na zemljišču so praviloma urejene s travnatimi brežinami. Oporni in podporni zidovi so dopustni le do višine 2 m, in sicer le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Premoščanje višinskih razlik z zidovi v skupni višini več kot 2 m je

dopustno le v primerih, ko gre za gradnjo javnih objektov in naprav ali kadar gre za ukrep varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali kadar inženirski geolog oziroma geomehanik ugotovi nevarnost rušenja terena in ni možnosti za izvedbo brežin, biološko inženirskih ali drugih ukrepov. Oblikovanje opornih in podpornih zidov, višjih od 2 m (npr. oblikovanje zidu, ozelenitev, materiali, terase, navezovanje na okoliški teren in objekte idr.), določi arhitekt ali krajinski arhitekt v projektni dokumentaciji, glede na vidno izpostavljenost in skladno z oblikovanjem okoliških ureditev in pozidave;

- 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;

❖ 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. V primeru, da je manj kot 20 PM, je treba zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe.

Vrste objektov	**Število PM za motorni promet**	**Število PM za kolesarski promet**
1. STAVBE		
Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM/30 m^2 ne manj kot 2PM	1 PM/100 m^2 BTP objekta

❖ 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:
    - Kanalizacije 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.

- Ne glede na določbe predhodne alineje, 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.

Gradnja je skladna tudi z določbami podrobnejših PIP:

❖ S šestim odstavkom 105. člena OPN, ki določa podrobnejše PIP za CDo - območja trgovskih, oskrbnih, poslovno – storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt in sicer:

CDo – območja trgovskih, oskrbnih, poslovno-storitvenih, gostinskih dejavnosti in manjša obrt		
1 Območje namenske rabe: C Območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim, manjši obrti ter bivanju.		
2 Območje podrobnejše namenske rabe: CDo – trgovske, oskrbne, poslovno – storitvene, gostinske dejavnosti, manjša obrt		
3 Tipologija zazidave: ni enotno opredeljena		
4 DIP na gradbeni parceli:	FZ: največ 0,60	FI: največ 2,0
5 Dopustne dejavnosti: Trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti, skladiščenje, manjša proizvodnja v okviru obrtnih dejavnosti ter druge dejavnosti v kombinaciji z bivanjem.		
6 Dopustni objekti: nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni tudi deli za bivanje, gradbeno inženirski objekti, bencinski servisi ter otroška in druga javna igrišča, večnamenska igrišča za športe na prostem, trgi, zelenice.		
7 Dopustne gradnje: Gradnje novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitev objektov.		
8 Merila in pogoji za umestitev in oblikovanje: **Lokacija in gabariti**: - tlorisni gabariti: niso poenoteno predpisani, vendar pa se pri njihovem določanju še posebej upošteva splošna določila tega odloka glede velikosti in oblikovanja objektov in se s tlorisnimi in vertikalnimi gabariti prilagodi pogojem, ki veljajo za območja, na katere mejijo območja CD, posebej če mejijo na stanovanjska območja (glej relevantne preglednice SSs, SSn, SSv, SBv, SKs, SKk in SP); - v mestnem prostoru se dopusti združevanje objektov v nize, kareje; - pri umeščanju teh stavb v prostor se upošteva gradbene linije ob javnem mestnem prostoru, vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne izstopajo (navzgor ali navzdol) iz silhuete območja. To ne velja za stavbe, ki se gradijo kot izraziti prostorski poudarki oz. na območjih, za katere je s posebnimi PIP to posebej določeno. **Streha:** - dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na objektih manjših tlorisnih in višinskih gabaritov; - dopustno je kombiniranje dvo- in večkapnih ter enokapnih streh z ravnimi strehami; - dopustni so strešna okna, strešne terase, frčade ipd. Frčade so dopustne na strmih strehah, ki imajo naklon več kot 30 stopinj; - dopustna je namestitev sončnih sprejemnikov tako, da ne segajo nad sleme strehe;		

- dopustna je kritina v sivi, temni sivi, opečni ali temno rjavi barvi, usklajeno s prevladujočo v območju. **Fasade:** - oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni na celi fasadi, nizu, kareju oz. območju; - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov ipd.); glavni vhod v javno stavbo se, če stoji ob pomembnem mestnem prostoru, oblikuje na glavni fasadi. Tako fasado objekta se oblikuje mestotvorno.
9 Druga merila in pogoji: Zagotavlja se parkovne površine, ki zavzemajo najmanj 20 % gradbene parcele; dopustna je postavitev baznih postaj mobilne telefonije.

Gradnja je skladna tudi z določbami posebnih PIP:

- ❖ S 115. členom OPN, ki določa posebni PIP za EUP na območju Črnomlja in sicer z drugim odstavkom, ki za EUP ČR_4/9 – Komunala, Hofer, ki med drugim določa:

- Umeščajo se dejavnosti, ki se funkcionalno in pomensko navezujejo na obstoječe dejavnosti v tej EUP. Bivanje ni dopustno.

Iz priložene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti garaže v objekt za storitveno dejavnost izhaja, da bo predmetna sprememba namembnosti objekta oz. predložen projekt skladna z zgoraj navedenimi določili veljavnega Odloka o OPN.

2. MNENJE GLEDE GRADNJE OBJEKTA V VAROVALNEM PASU OBČINSKE CESTE

Predvideni poseg z obstoječim dostopom se ne nahaja v varovalnem pasu občinske ceste, zato ni ovire za izdajo pozitivnega mnenja.