



Strokovna podlaga za ureditev kmetijske gospodarske cone Cerje pri Mihelji vasi



Naročnik:
Občina Črnomelj

Izdovalec:
ACER Novo mesto d. o. o.

Novo mesto, april 2020

Naloga: **Strokovna podlaga za ureditev kmetijske
gospodarske cone Cerje pri Mihelji vasi**

Številka naloge: J-1/20

Naročnik: Občina Črnomelj

Izdelovalec: ACER Novo mesto d. o. o.

Vodja naloge: mag. Jelka Hudoklin, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Sodelavci: Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh.
mag. Radovan Nikić, univ. dipl. inž. grad.
mag. Zoran Gajski, univ. dipl. gosp. inž.

Direktorica: Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Novo mesto, april 2020

VSEBINA:**A. Tekstualni del**

1	UVODNE OBRAZLOŽITVE	4
1.1	Predmet in namen.....	4
1.2	Pravna podlaga.....	5
2	OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB.....	5
2.1	Povzetek ugotovitev o stanju in težavah	6
2.2	Priporočila za nadaljnji razvoj kmetijstva	7
3	OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE CONE CERJE	8
4	PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV.....	10
4.1	Analiza stanja in omejitev v prostoru	10
4.2	Utemeljitev skladnosti z izhodišči iz državnih, regionalnih in občinskih dokumentov	17
5	NAČRTOVANE UREDITVE	22
6	PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN.....	29
6.1	Tekstualni del	29
6.2	Grafični del	29
7	VIRI	31

GRAFIČNE PRILOGE:

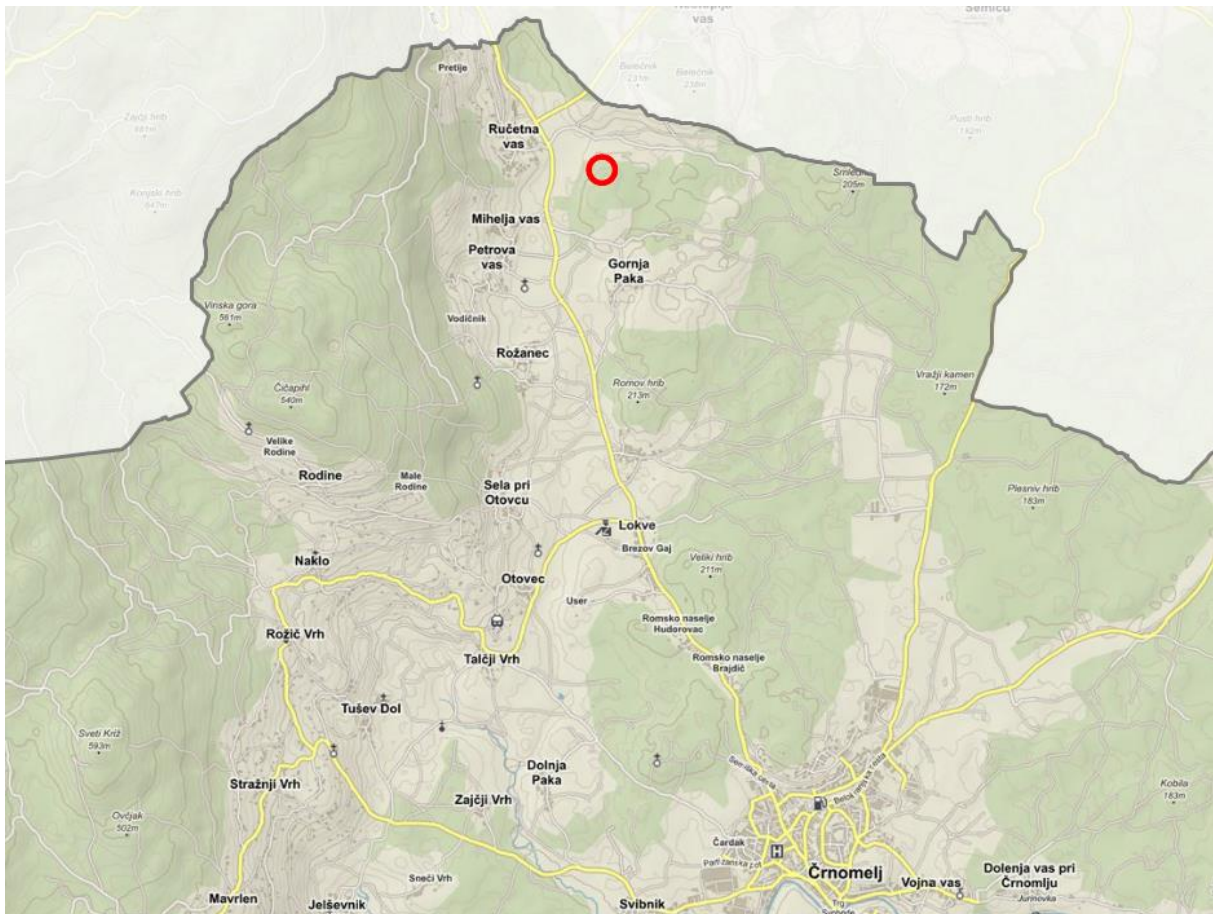
1.	Izsek iz OPN Črnomelj – namenska raba prostora	1:5.000
2.	Izsek iz OPN Črnomelj – GJI	1:5.000
3.	Pregledna situacija	1:5.000
4.	Ureditvena situacija	1:2.500
5.	Zbirna situacija GJI	1:2.000
6.	Tipični prerezi območja	1:2.500
7.	Vzdolžni profili cest	1:1.000/100
8.	Predlog nove podrobne namenske rabe prostora	1:2.500

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Predmet in namen

Predmet te strokovne podlage je predlog rešitev in utemeljitev umestitve nove kmetijske gospodarske cone Cerje pri Mihelji vasi v občini Črnomelj.

Strokovna podlaga je izdelana kot osnova za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta (SD OPN) občine Črnomelj za območje, ki je v veljavnem OPN opredeljeno kot kmetijsko in gozdno zemljišče v enoti urejanja prostora OPR_17. Predvidena je sprememba strateškega in izvedbenega dela OPN.



Slika 1: Območje predvidene umestitve kmetijske cone v Cerju leži v neposredni bližini regionalne ceste Črmošnjice – Črnomelj v bližini priključka za Semič (vir: PISO, april 2020)

V okviru te strokovne podlage so izdelani:

- opredelitev razvojnih potreb in potrebnega obsega površin,
- utemeljitev predlagane opredelitve stavbnih zemljišč z namensko rabo IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo) v Cerju glede na ugotovitve o potrebah, stanju in omejitvah v prostoru ter glede na izhodišča v nadrejenih aktih,
- prikaz predlagane ureditve kmetijske gospodarske cone in potrebnih rešitev gospodarske javne infrastrukture ter
- predlog sprememb odloka ter grafičnega dela OPN.

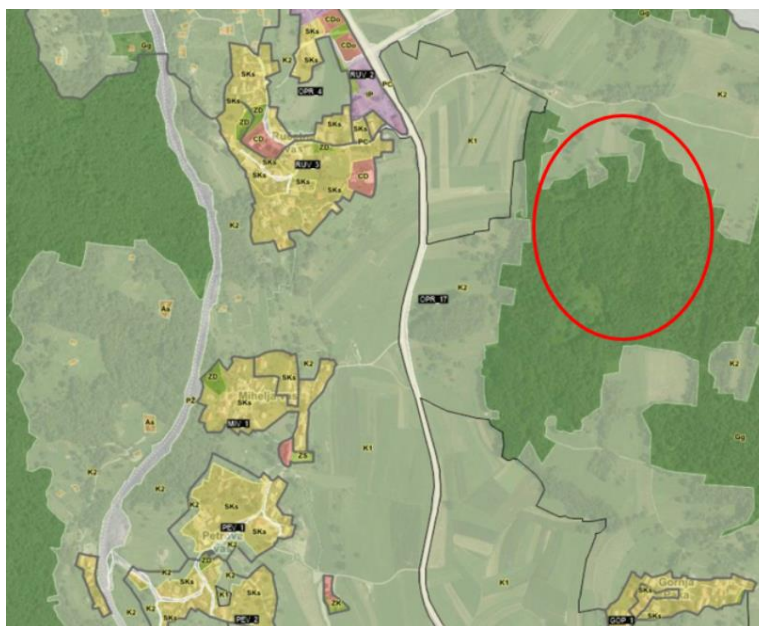
1.2 Pravna podlaga

Pravno podlago za pripravo te strokovne podlage določajo:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07),
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS), Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)
- Občinski prostorski načrt Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18) in
- Regionalni razvojni program za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015).

2 OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB

V krajevni skupnosti Petrova vas so izražene močne razvojne potrebe po dodatnih površinah za kmetijske dejavnosti, zlasti za živinorejo in za pridelavo vrtnin), predvsem take, za katerih delovanje so potrebni objekti in ureditve večjih dimenzij, kakršni niso sprejemljivi na območju vasi ali v neposredni bližini. Veljavni OPN občine Črnomelj namreč na teh območjih ne omogoča gradnje kmetijskih gospodarskih (in drugih) objektov izrazito velikih dimenzij oziroma objektov za potrebe intenzivne kmetijske pridelave večjega obsega.



Slika 2: V veljavnem OPN občine Črnomelj so na obravnavanem območju v večjem delu opredeljena gozdna zemljišča, v manjšem delu (na severu) pa kmetijska zemljišča (vir: PISO, april 2020)

Kot glavno izhodišče za pripravo naloge je služila Strokovna podlaga za razvoj kmetijstva na območju KS Petrova vas v občini Črnomelj, ki jo je izdelal Oddelek za agronomijo Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani pod vodstvom dr. Antona Perparja v januarju 2019.

Ta je opredelila tako okvirno območje urejanja kot tudi priporočene vsebine oziroma namembnost ter velikost objektov.

V nadaljevanju teksta povzemamo uvod in zaključne sklepe ter priporočila navedene strokovne podlage. V dokumentu je analizirana nekdanja in sedanja raba prostora KS Petrova vas, stanje kmetijstva vključno s problemi in potenciali, nakazane so potencialno možne prihodnje usmeritve razvoja kmetijstva, na nekaj primerih predstavljena ekonomičnost določenih vrst kmetijske pridelave ter opredeljene možnosti oz. potrebne aktivnosti za spremembo rabe zemljišč na območju Cerja iz danes pretežno gozdne zopet nazaj v kmetijsko rabo. Ker morajo kmetije danes slediti sodobnim tehnološkim in ekonomskim zahtevam ter konkurenci, če želijo s svojo dejavnostjo obstati, so v dokumentu nakazane tudi možnosti in pogoji rabe tega potencialno ponovno aktiviranega kmetijskega prostora za kmetijsko dejavnost ter za gradnjo potrebnih kmetijskih gospodarskih objektov za potrebe sodobnega kmetovanja (hlevi, strojne lope, rastlinjaki, zavetišča za pašne živali).

2.1 Povzetek ugotovitev o stanju in težavah

Tla na območju KS Petrova vas so pretežno srednje kakovosti, če upoštevamo njihovo talno število. Na območju najdemo nekaj tipov tal, kot so: rjava pokarbonatna tla, ki se pogosto menjajo z rendzinami, distrična rjava tla, izprana tla ter evtrična, globoko oglejena obrečna tla. Matična podlaga ter tip tal, ki je na njej nastal opredelujeta tudi njihovo rabo. V strukturi rab tal danes prevladuje gozd, ki zaseda več kot $\frac{3}{4}$ območja KS Petrova vas, sledi delež trajnega travinja (9 %), delež njiv pa je 8 % vse površine. Pozidana in sorodna zemljišča predstavljajo dobre 3 %, vse preostale kategorije pa dosegajo posamezno manj kot odstotek celotne površine.

Po registru kmetijskih gospodarstev iz leta 2018 je na območju KS Petrova vas skupaj 84 kmetijskih gospodarstev (KMG): v Mihelji vasi 10 KMG, v Petrovi vasi 16 KMG, v Ručetni vasi 18 KMG, v Gornji Paki 4 KMG, v Rožancu 13 KMG in v Lokvah 23 KMG. Na kmetijskih gospodarstvih je skupno 706 glav velike živine (GVŽ), kar z upoštevanjem kmetijskih zemljišč na območju KS Petrova vas pomeni obtežbo 1, 85 GVŽ/ha kmetijskih zemljišč. V posameznih vaseh najdemo eno ali ponekod več kmetij, ki redijo večje število živine, v Petrovi vasi in Rožancu je tudi nekaj kmetij, ki imajo registrirano dopolnilno dejavnost na kmetiji.

Ključne težave, s katerimi se srečuje kmetijstvo na območju KS Petrova vas, so različne. Nekatere izhajajo že iz naravnih pogojev za kmetijsko dejavnost, saj je zaradi kraškega terena na območju velik delež trajnega travinja, ki narekuje usmeritev v živinorejsko proizvodnjo. Dodatno oviro predstavlja razdrobljenost parcel in lastništva, kar bi zahtevalo aktivnejšo kmetijsko zemljiško politiko¹. Spodbujati je potrebno združevanje obstoječih parcel z medsebojno menjavo med lastniki ali celo komasacijo, spodbujati zakup kmetijskih zemljišč ter tudi trgovanje s kmetijskimi zemljišči in tudi na ta način izboljševati zemljiško strukturo in pogoje kmetovanja. Kmetovanje bi lahko bilo učinkovitejše z več sodelovanja in povezovanja med pridelovalci, tako na področju pridelave/priraje kot trženja. Stanje kmetijstva bi bilo mogoče izboljšati tudi z boljšim izkoriščanjem možnosti in potencialov, tudi z ekološko pridelavo/rejo, usmeritvijo v ekonomsko donosnejše vrste kmetijske proizvodnje (pridelovanje sadja, zelenjave...), več predelave proizvodov direktno na kmetiji in s tem večji dodani vrednosti, večjim izkoriščanjem možnosti lokalne oskrbe s prehranskimi proizvodi ter izboljšanjem tehnologij, npr. uvajanjem namakanja in pridelovanja tudi v zaščitenih prostorih. Porabo kmetijskih pridelkov in proizvodov je mogoče povečati tudi s povezovanjem z lokalno turistično in gastronomsko ponudbo ter lokalno oskrbo večjih javnih ustanov na območju občine ali neposredni bližini (domovi za starejše občane, šole, vrtci ipd.).

¹ Po zakonu morajo komasacijo predlagati lastniki zemljišč; vendar pa po podatkih Občine Črnomelj z izjemo ene vloge za arondacijo na javnih razpisih za sredstva za združevanje in medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč iz KS Petrova vas ni bilo vloženih vlog za te namene.

2.2 Priporočila za nadaljnji razvoj kmetijstva

Zaradi naravnih pogojev bo tudi v prihodnje na območju KS Petrova vas pomemba usmeritev v živinorejo, ki je lahko intenzivna ali pa se izvaja po ekoloških načelih. Za izboljšanje dohodka kmetij, ki se ukvarjajo z živinorejo, je potreben povečan obseg proizvodnje ali pa ekološka reja in izkoriščanje sredstev iz naslova kmetijske politike ali pa večja dodana vrednost na podlagi predelave proizvodov na kmetiji. **Predelava bi se lahko uredila tudi na principu skupnega lastništva in skupnega pristopa k trženju.** Glede na sedanjo površino kmetijskih zemljišč na območju KS Petrova vas (brez upoštevanja možnosti, da imajo kmetje v lasti in zakupu tudi zemljišča izven KS Petrova vas) pa veliko možnosti za povečevanje števila živali, zaradi omejitev glede obtežbe živali na hektar kmetijskih zemljišč, ni. Bolj **smotno bi se bilo torej usmeriti** v nekatere vrste kmetijske pridelave, ki omogočajo boljše ekonomske rezultate, kot je **na primer pridelovanje zelenjave na odprtem ali v zaščitenih prostorih ali pridelovanje sadja.** Predpogoj za tovrstne nove usmeritve pa je ureditev namakanja. Tudi vinogradništvo ima možnosti, predvsem v povezavi s turizmom in gastronomsko ponudbo, mogoče pa bi bilo oddajati tudi zidanice turistom za počitniško bivanje. Zaradi dobre ohranjenosti naravnega okolja bi bilo mogoče bolje izkoriščati tudi možnosti čebelarjenja ter spodbujati večji razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.

Dodatna kmetijska zemljišča bi bilo mogoče zagotoviti **z reaktivacijo nekoč že obstoječih kmetijskih zemljišč na območju Cerja.** Te površine danes pretežno porašča gozd, za njihovo spremembo nazaj v kmetijsko rabo pa je izražen velik interes lastnikov oz. aktivnih kmetov na območju. Ta ponovno aktivirana kmetijska zemljišča bi lahko predstavljala prostor za pridelovanje zelenjave na odprtem in v zaščitenih pogojih, dodatna zemljišča za pridelovanje krme (paša ali košnja), tudi možnost pridelovanja določenih sadnih vrst ter nenazadnje tudi prostor za postavitev kmetijskih gospodarskih objektov, ki danes ne najdejo prostora v utesnenih vaseh. Kmetje izražajo interes po gradnji hlevov za živali, strojnih lop za mehanizacijo, ki danes zaradi vse večjih dimenzij včasih sploh ne more v vas ter morebiti izjemoma tudi posameznih stanovanjskih objektov, npr. v povezavi s preseljenim hlevom. Dimenzije objektov je potrebno prilagoditi sodobnim zahtevam, v naravo pa jih umestiti tako, da so čim manj izstopajoči oz. zastrti tudi z vegetacijo. Uporabljeni naj bodo čim bolj naravni materiali oz. materiali, ki so se v gradnjah na območju tradicionalno uporabljali, uporabijo naj se tudi kakšni značilni elementi gradnje tega območja.

Reaktiviranje površin za potrebe kmetijstva na območju Cerja ter tudi združevanje zemljišč in možnosti namakanja na območju KS Petrova vas bo predstavljalo precejšnje stroške. Nekaj finančnih sredstev za določene ukrepe bo mogoče pridobiti preko ukrepov in sredstev kmetijske politike, za določene potrebe/ukrepe je mogoče nameniti občinska sredstva za razvoj kmetijstva, posamezni kmetje pa lahko za investicije na kmetijah kandidirajo na razpis namenjen investicijam na kmetijah. Kot skupine proizvajalcev ali pa za skupni nastop na trgu pa organizirani proizvajalci za določene ukrepe lahko kandidirajo tudi skupno. V strokovni podlagi je tudi priporočeno, da se k razvoju območja KS Petrova vas pristopa celostno, torej razvoj kmetijstva poveže tudi z drugimi dejavnostmi v prostoru ter s pripravo projektov lokalnega razvoja (npr. projekti CLLD-LEADER, Interreg ipd.), ki bodo omogočali boljšo izrabo lokalnih potencialov, hkrati pa izrabo podpornih ukrepov in finančnih spodbud ter različnih razvojnih politik na lokalni, regionalni, nacionalni ali evropski ravni.

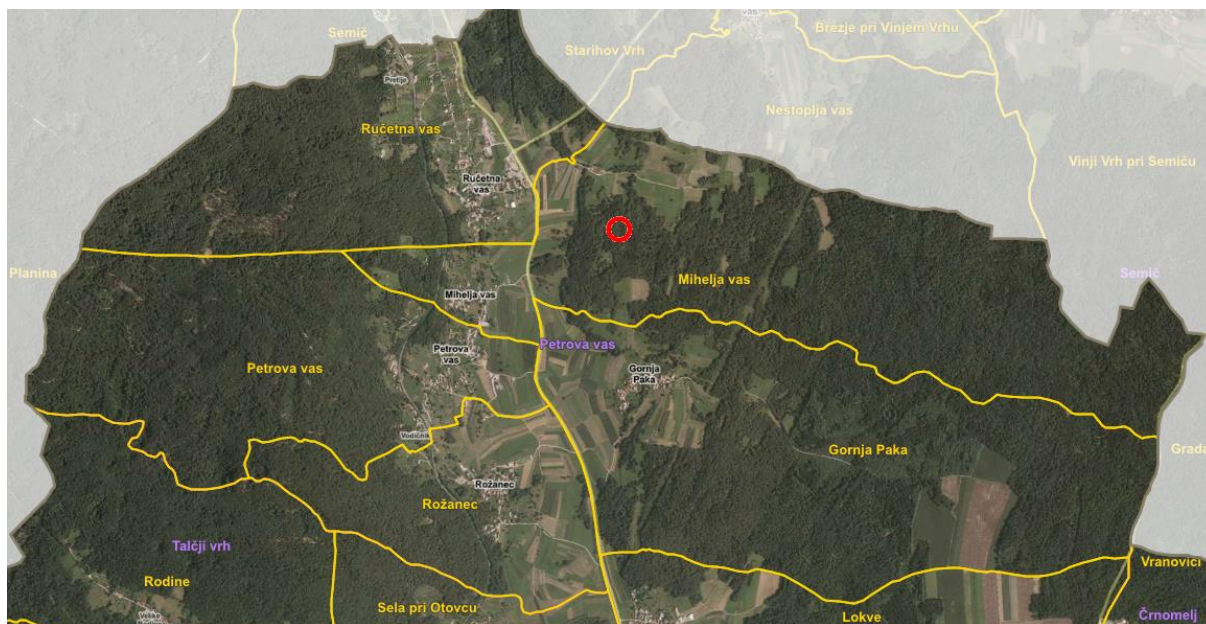
Iz SWOT analize, o izdelane v okviru omenjene strokovne podlage, sledi da je na obravnavanem območju smiselno razvijati:

- živinorejo (za lokalne potrebe, npr. kot selitev dejavnosti in vasi, in to predvsem v povezavi dopolnilnimi dejavnostmi na kmetijah (predelava izdelkov, storitve, doseganje boljšega dohodka kot s prodajo osnovnih surovin)
- sadjarstvo in vinogradništvo (priložnost v jagodičevju in predelavi)
- in pridelavo zelenjave (zagotoviti namakanje, predelava, zaščita pred divjadjo).

Z opredelitvijo površin za kmetijske dejavnosti v coni Cerje bi omogočili gradnjo objektov ter ureditev in razvoj kmetijskih dejavnosti, za kakršne glede na stanje in omejitve v prostoru ni ustreznih možnosti v okoliških vaseh. Obenem bi razbremenili naselja v krajevni skupnosti, kjer se različne dejavnosti pojavljajo na neustreznih lokacijah, so moteče v lokalnem okolju in nimajo ustreznega dostopa in predvsem razvojnih možnosti. Predlagana umestitev izkorišča odlično prometno lego ob priključku na regionalno cesto, omogočena pa bo priključitev na omrežja gospodarske javne infrastrukture.

3 OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE CONE CERJE

Umestitev kmetijske gospodarske cone Cerje je okvirno načrtovana na površinah, ki so bile predlagane v strokovni podlagi za razvoj kmetijstva, na zemljiščih pri Mihelji vasi, v bližini priključka na regionalno cesto.



Slika 3: lokacija predvidene kmetijske gospodarske cone v Cerju na območju krajevne skupnosti Petrova vas (vir: PISO, april 2020)

Obravnavano območje obsega 22,3 ha in sicer zemljišča ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 394/2, 404, 415/2, 1977/2, 672/5, 387/2, 2024, 4569/1, 2078/4, 371/3, 1943/3, 402/1, 395/2, 669/1, 374/4, 390, 405, 4574, 2022, 661, 373/7, 4575/1, 680/1, 2012, 408, 1943/4, 671/1, 376/3, 377/3, 395/5, 669/3, 672/1, 416, 389/1, 672/3, 683/1, 410, 682/3, 424, 682/5, 682/4, 669/2, 418, 671/2, 660/1, 389/2, 395/4, 2021/1, 415/1, 660/2, 662/1, 4571, 387/1, 4568/1, 670, 682/6, 394/3, 671/3, 395/1, 373/6, 401, 402/2, 4570, 2014/1, 678, 680/2, 378/6, 403, 4573/3, 378/4, 395/3, 2013/1, 4568/2, 1978, 378/1, 655, 412, 682/1, 683/2, 672/6, 2078/2, 383, 673, 406, 672/8, 398/2, 677/2, 2013/2, 398/1, 409, 421, 420/1, 394/1, 676, 419, 663, 395/6, 413, 672/2, 682/2, 677/1, 682/7, 371/5, 671/4, 378/5, 420/2, 672/7, 417, 675, 378/2, 679, 374/5, 425, 396 vse k. o. Petrova vas.



Slika 4: Območje površin, predvidenih za umestitev kmetijske cone Cerje

Gre za območje, za katerega karta iz franciscejskega katastra (1824) kaže, da je bilo območje Cerja, ki je danes pretežno poraščeno z gozdom, takrat neporaščeno in se je uporabljalo v kmetijske namene kot njive, na slabših tleh in bolj razgibanem terenu pa kot trajno travinje. Zaradi različnih razlogov (industrializacija, mehanizacija obdelave, zmanjševanje živinoreje, nerešena lastništva, velika razdrobljenost zemljišč ipd.) se je to območje do danes pretežno zaraslo z gozdnim drevjem.



Slika 5: Raba tal v k. o. Petrova vas po Franciscejskem katastru iz leta 1824 (Vir: <http://arsq.gov.si/Query/detail.aspx?ID=229079>, julij 2018)

Zato bi bilo dodatna kmetijska zemljišča mogoče zagotoviti z reaktivacijo nekoč že obstoječih kmetijskih zemljišč na območju Cerja. Te površine danes pretežno porašča gozd, za njihovo spremembo nazaj v kmetijsko rabo pa je izražen velik interes lastnikov oz. aktivnih kmetov na območju.

Ne glede na to je bila izdelana analiza stanja in omejitev v prostoru. Sledi utemeljitev skladnosti načrtovanih ureditev z državnimi in občinskimi prostorskimi akti. Ugotovitve so podane v nadaljevanju.

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV

4.1 Analiza stanja in omejitev v prostoru

4.1.1 Obstoječe razmere

Območje predvidene umestitve kmetijske gospodarske cone v Cerju leži vzhodno od regionalne ceste Črmošnjice–Črnomelj v bližini naselja Ručetna vas. Z regionalne ceste do območja vodita dve gozdni cesti – ena na južni in druga na severni strani.

Severna tretjina območja je večinoma trajni travnik, le manjši del je obdelan, del zemljišč na slabšem terenu pa je v zaraščanju. Preostali južni del območja je zaradi precejšnjih višinskih razlik in prepredenosti terena z vrtačami poraščen z gozdom ali pa je v zaraščanju.

Območje je z regionalne ceste iz smeri Semiča dokaj vidno izpostavljeno, medtem ko je z zahodne zakrito s pasom gozdnih zemljišč izven predvidene cone, ki ležijo na višinski prelomnici med uravnanim nižinskim delom ob cesti in dvignjenim delom bodoče cone. Na vzhodni strani se razteza strnjen gozd, na južni strani pa gozd prehaja v obdelane površine proti naselju Gornja Paka.

Na predvidenem območju ni objektov ali stavb, ki bi služile kmetijski ali kakšni drugi dejavnosti. Neposredno na severnem vstopu na območje se ob gozdni cesti izven obravnavanega območja nahajajo kmetijski pomožni objekti.



Slika 6: Pogled na obravnavano območje z regionalne ceste Črmošnjice–Črnomelj iz smeri Semiča, (vir: Street view, zajem slike marec 2020/ posneto oktober 2013)



Slika 7: Pogled na obravnavano območje z regionalne ceste Črmošnjice–Črnomelj iz smeri Kota pri Semiču, desno Ručetna vas (vir: Street view, zajem slike marec 2020/ posneto oktober 2013)



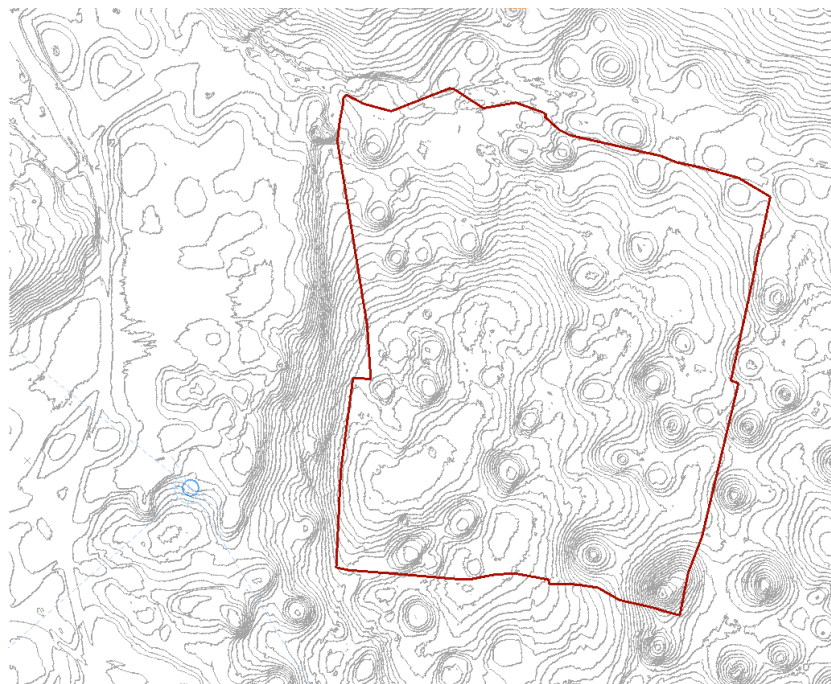
Slika 8: Pogled na obravnavano območje s pobočja nad regionalno cesto Črmošnjice-Črnomelj; v ospredju Ručetna vas in odcep lokalne ceste proti Semiču (vir: terenski ogled, april 2020).



Slika 9: Neposredno na severnem vstopu na območje se ob gozdni cesti izven obravnavanega območja nahajajo kmetijski pomožni objekti (vir: terenski ogled, januar 2020)



Slika 10: Južni vstop – navezava na regionalno cest.; na levi cerje, na desni Gornja Paka (vir: terenski ogled, april 2020)



Slika 11: Prikaz razgibanosti terena prepredenega z vrtačami, kar je eden od razlogov za zaraščanje, na zahodnem robu je lepo viden oster višinski prehod med ravninskim delom in območjem cone

4.1.2 Opremljenost z gospodarsko javno infrastrukturo

a) Prometna infrastruktura

V bližini predlaganega območja na zahodni strani poteka regionalna cesta R1-216/1178 Črmošnjice-Črnomelj. Z regionalne ceste sta na območje predlagane ureditve kmetijske cone Cerje možna dva dostopa preko obstoječih gozdnih cest na severni in južni strani, pri čemer severna gozdna cesta poteka neposredno po severnem robu območja.



Slika 12: Prikaz obstoječe prometne infrastrukture (vir: PISO, april 2020)

b) Gospodarska javna infrastruktura

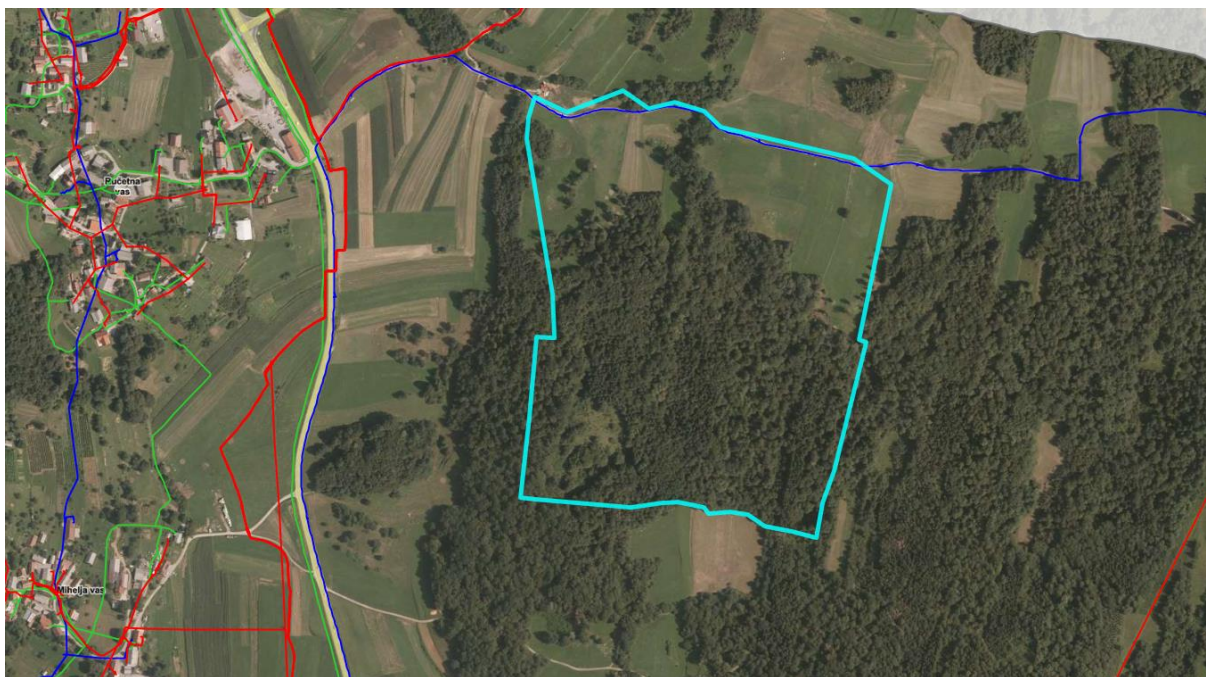
Območje širitve kmetijske cone ni opremljeno z gospodarsko infrastrukturo, saj je trenutno kmetijsko in gozdno zemljišče.

Na severnem robu območja ob gozdni poti poteka trasa primarnega vodovoda NL DN250. Upravljalec vodovodnega omrežja je JP Komunala Črnomelj d.o.o..

V širši okolici obravnavanega območja ni urejenega javnega kanalizacijskega omrežja. Na območju Mihelje in Petrove vasi, jugozahodno od obravnavanega območja, je z operativnim planom odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod določena aglomeracija Petrova vas 2019.

Ob severni gozdni poti se nahaja trasa 20 kV elektrovida. Najbližja transformatorska postaja TP Ručetna vas 2, se nahaja v bližini križišča regionalnih cest. Upravljače elektro energetskega omrežja je Elektro Ljubljana d.d..

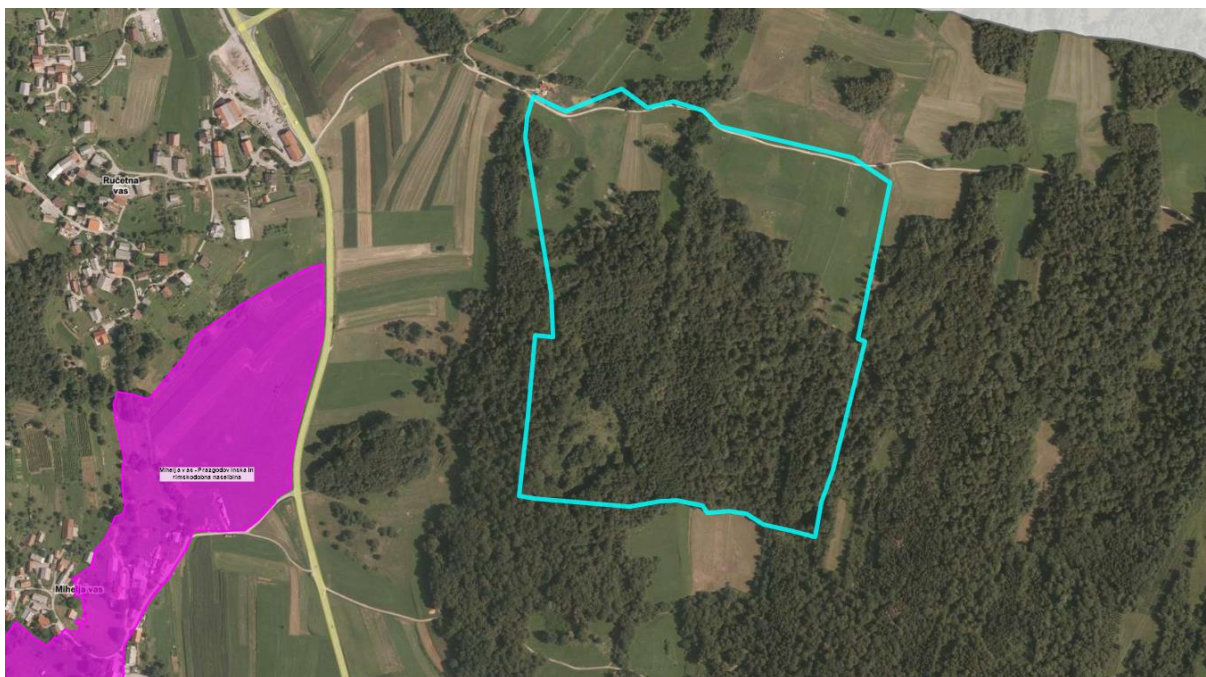
Najbližje urejeno telekomunikacijsko omrežje se nahaja v Ručetni vasi. Upravljalec telekomunikacijskega omrežja je Telekom Slovenije d.d..



Slika 13: Prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture na območju (rdeča - električno omrežje, modra - vodovodno omrežje, zelena - tk omrežje (vir: PISO, april 2020)

4.1.3 Omejitve v prostoru

Glede na javno dostopne podatke na obravnavanem območju ni območij režimov varstva kulturne dediščine, območij ohranjanja narave, vodovarstvenih območij, poplavnih območij ali gozdov s posebnim namenom. Obravnavano območje se delno nahaja na erozijskem območju, za katerega so predpisani običajni ukrepi, in plazljivih območjih.

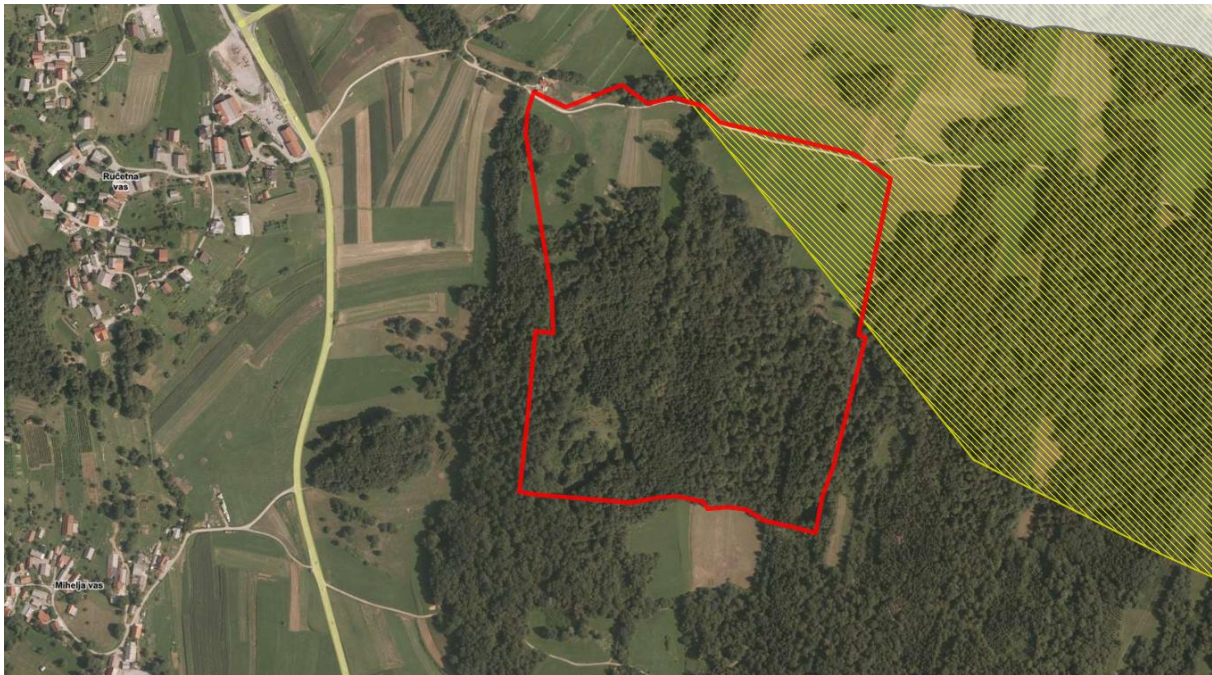


Slika 14: Prikaz območij varstveni režimov kulturne dediščine (vir: PISO, april 2020).

Na obravnavanem območju pa se nahajata dve naravni vrednoti – Jermanova in Sonjina jama v Cerju.

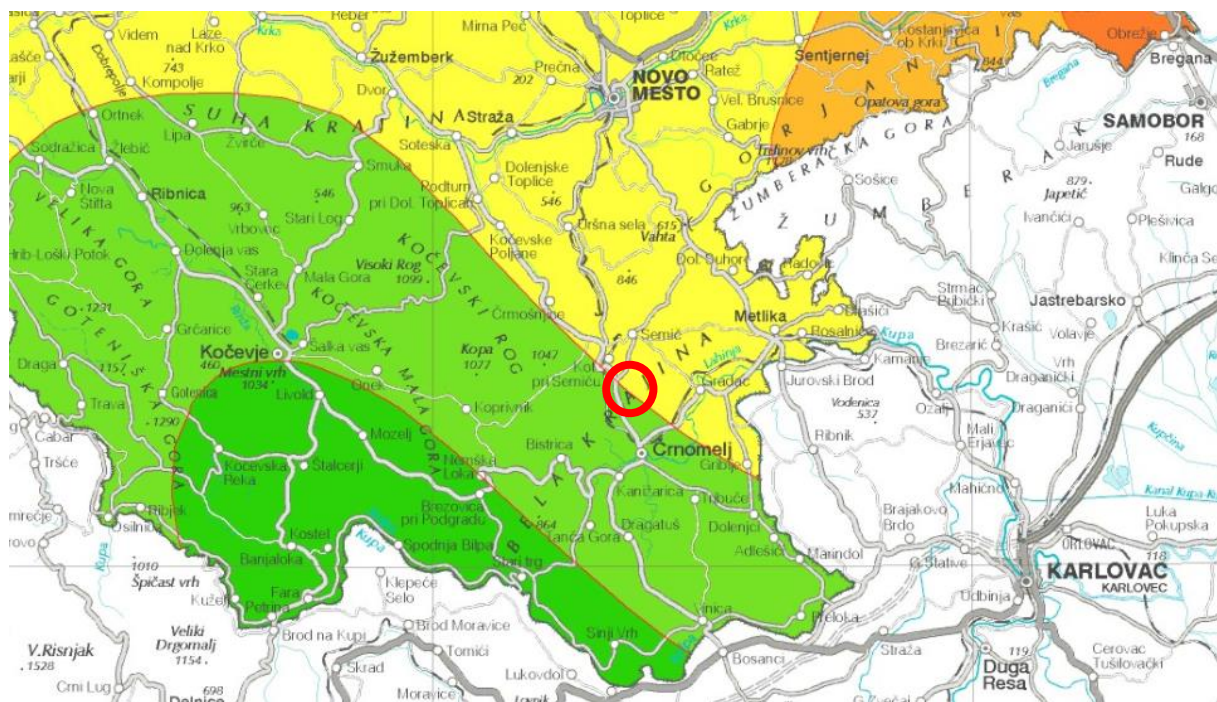


Slika 15: Prikaz območij varstva narave (vir: PISO, april 2020)



Slika 16: Prikaz območij poplav, poplavnih dogodkov in erozije (vir: ARSO, MOP; MzK, maj 2019).

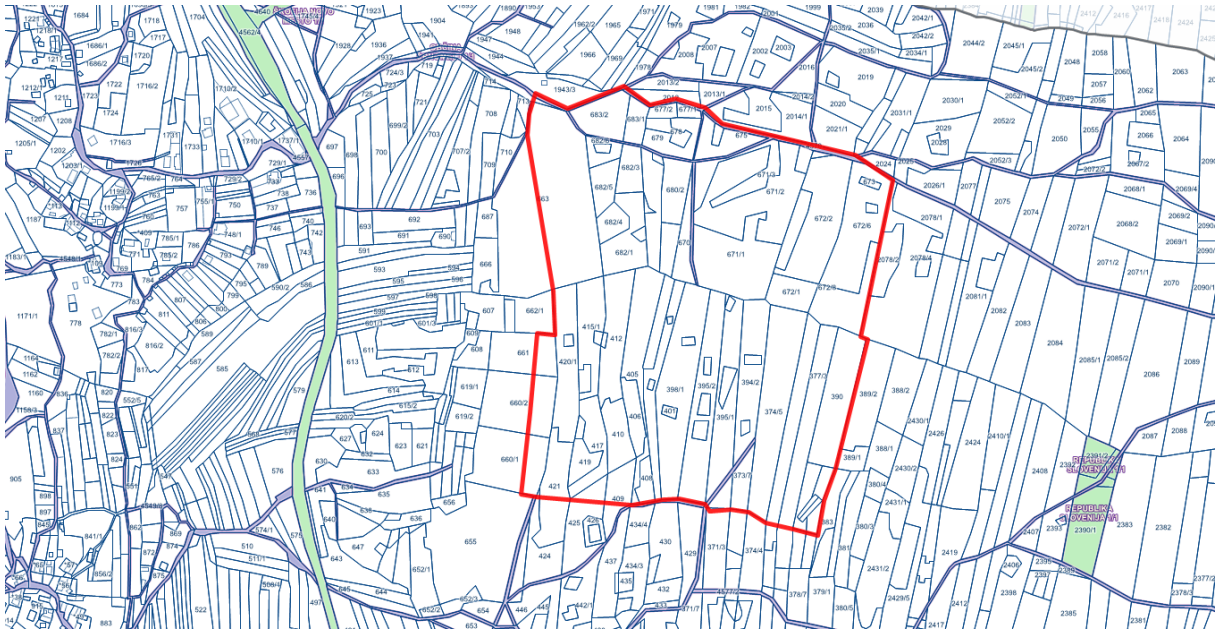
Potresna ogroženost območja: Ker območje urejanja leži na meji dveh različnih območjih, morajo biti predvideni objekti in ureditve projektirani na projektni pospešek tal, ki je večji in na tem območju znaša 0,175 g.



Slika 17: Grafični prikaz območij potresne ogroženosti (vir: http://gis.arso.gov.si/atlas_okolja, 2018)

4.1.4 Lastništvo zemljišč

Lastništvo zemljišč je mešano. Večinski del zemljišč na obravnavanem območju je v zasebni lasti, na zahodnem delu območja je lastnik dela zemljišč Republika Slovenija. Zemljišča cest ob robu obravnavanega območja so v lasti Republike (avtocesta in regionalne ceste).



Slika 18: Grafični prikaz lastništva zemljišč (zeleno: Republika Slovenija, vijolično: Občina Črnomelj, vir: PISO, april 2020).

4.1.5 Dejanska raba tal in boniteta zemljišč

Pretežni del zemljišč, predvsem na južnem delu, je gozd, nekaj je zemljišča v zaraščanju, medtem ko so na severnem delu trajni travniki in zelo malo obdelanih površin – njiv (dva manjša zemljišča).



Slika 19: Grafični prikaz dejanske rabe (vir: PISO, april 2020).

Pretežni del zemljišč, predvidenih za ureditev cone, ima zelo nizko boniteto, saj je ta manjša od 30.

Zaključne ugotovitve o omejitvah v prostoru:

Na obravnavanem območju ni omejitev, ki bi izhajale iz varstvenih režimov. Območje ima dobro dostopnost, saj leži v bližini regionalne ceste. Ni v neposredni bližini naselij. Zaradi bližine obstoječih komunalnih vodov je omogočena enostavna navezava na objekte in omrežja GJI. Dejanska raba tal na pretežnem delu območja je gozd, kakovost kmetijskih zemljišč z izjemo nekaterih površin na severnem delu območja (travinje) pa je zelo nizka, zato trajna zasedba teh zemljišč ne bo zmanjšala možnosti za pridelavo hrane v občini.

4.2 Utemeljitev skladnosti z izhodišči iz državnih, regionalnih in občinskih dokumentov

Urejanje kmetijske cone Cerje je skladno s splošnimi smernicami s področja poselitve, pa tudi cilji in usmeritvami, navedenimi v državnih, regijskih in občinskih dokumentih: Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Regionalnem razvojnem programu ter v OPN Občine Črnomelj.

a) Skladnost z državnimi dokumenti

Umestitev kmetijske gospodarske cone Cerje sledi **Splošnim smernicam** s področja poselitve (MOP, 29.1.2013), saj je skladna s točko **2.4.3.3. Proizvodne dejavnosti**, ki med drugim usmerja k:

- *zagotavljanju pogojev za razvoj sodobno opremljenih gospodarskih con in tehnoloških parkov na lokalni ravni v tistih lokalnih središčih, ki ustrezajo predpisanim prostorskim kriterijem in sicer optimalno povezavo s prometnim in energetskim omrežjem ter z drugo infrastrukturno opremljenostjo, bližino in velikost že obstoječih gospodarskih con ter prometnih terminalov, velikost naselij, njihovo vlogo v urbanem sistemu in dostopnost do predvidenih lokacij gospodarskih con:* Načrtovana kmetijska gospodarska cona je umeščena v bližini regionalne ceste, ki povezuje Belo krajino z osrednjo Slovenijo.
- *umeščanju gospodarskih con ob prometno vozliščnih lokacijah tako, da so dobro povezane z železniškim in cestnim omrežjem, ki omogoča javni prevoz na delo z vseh območij regije in sosednjih regij:* Načrtovana kmetijska gospodarska cona je umeščena v bližini regionalne ceste, ki povezuje Belo krajino z osrednjo Slovenijo, in tudi v neposredni bližini priključka lokalne ceste proti Semiču.
- *razmestitev proizvodnih dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in delovnih razmer v neposredni okolici in ne sme zmanjševati dostopnosti do drugih območij:* Načrtovana kmetijska gospodarska cona se umešča v gozdni območje in glede na oddaljenost od poselitvenih območij ne no vplivala na bivalne in delovne razmere v okolici.

Umestitev kmetijske gospodarske cone Cerje sledi usmeritvam v **Strategiji prostorskega razvoja Slovenije**, ki:

- *v poglavju 1.1.2 Širitev naselij usmerja: S širitvijo naselja se v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih proizvodnih in storitvenih dejavnosti.* V okoliških naseljih in tudi na širšem območju glede na razgibanost terena, razdrobljenost parcelne in lastniške strukture in zahteve za ohranjanje lokalne tradicionalne tipologije gradnje ter krajinskih značilnosti ni primernih zemljišč za razvoj kmetijskih dejavnosti, ki zahtevajo večje površine in gradnjo objektov velikih dimenzij in različnih proizvodnih dejavnosti, zato je predvidena ureditev cone Cerje;
- *v poglavju 1.2.3. Območja proizvodnih dejavnosti podaja usmeritve glede proizvodnih dejavnosti, ki so povzete v Splošnih smernicah s področja razvoja poselitve (glej obrazložitev upoštevanja zgoraj).*

Umestitev kmetijske gospodarske cone cerje sledi usmeritvam v **Prostorskem redu Slovenije**, ki v 33. členu (načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti) med drugim usmerja:

- *Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi. V predvideni coni Cerje so ustrezno načrtovane manipulacijske odprte površine in tudi zelene površine ter tudi z drevjem poraščeni oz. zasajeni zeleni pasovi med posameznimi kompleksi zemljišč, namenjenimi gradnji stavb. Površine za postavitev stavb (z izjemo pomožnih objektov manjših dimenzij) so načrtovane samo v osrednjem delu cone, ki jih obkrožajo odprte površine. Na obrobjih načrtovane cone je predvidena ohranitev najmanj cca 50 m širokega pasu gozda, ki se opredeli kot gozd s posebnim pomenom, tak da se zagotovi zelena bariera v pogledih na to območje iz širšega prostora.*
 - *Primernost lokacije za gospodarsko cono se ugotavlja na podlagi naslednjih kriterijev gravitacijsko zaledje gospodarske cone državnega oziroma regionalnega pomena;*
 - *ustrezna prometna dostopnost oziroma povezava;*
 - *možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja;*
 - *navezava na obstoječe raziskovalne ustanove, univerzo, tehnološki park in druga razvojna jedra;*
 - *prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine, v katero se načrtovana gospodarska cona umešča;*
 - *prostorske možnosti in omejitve, ki izhajajo iz lastnosti tal in podtalja;*
 - *oddaljenost od že obstoječih gospodarskih con in prometnih terminalov;*
 - *gradbenotehnična ustreznost in izvedljivost;*
 - *stanovanjske razmere v okolici in trg delovne sile.*

V primeru umestitve kmetijske gospodarske cone Cerje je zagotovljena ustrezna dostopnost (lega ob avtocestnem priključku); zagotovljena je možnost racionalnega infrastrukturnega opremljanja (navezave na obstoječa infrastrukturna omrežja); ni prostorskih omejitev, ki izhajajo iz stanja ali značilnosti naravne in kulturne krajine ali lastnosti tal in podtalja; v bližini ni prostih/nepozidanih kmetijskih gospodarskih con oz. površin za postavitev objektov in izvedbo ureditev, načrtovanih na tem območju; trg delovne sile je zagotovljen, ker gre pretežno za pokrivanje potreb v občini ali v regiji.

b) Skladnost z regionalnim razvojnim programom

Umestitev kmetijske gospodarske cone Cerje je skladna tudi s cilji in ukrepi navedenimi v **Regionalnem razvojnem programu za obdobje 2014-2020** v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015). Ta v okviru Prioritete 2 ZNANJE IN KOMPETENCE za področje Kmetijstvo in razvoj podeželja navaja ukrepe:

- UKREP 4.1.1: Prenos znanja in dvig usposobljenosti v kmetijskem in gozdarskem sektorju s poudarkom na ustvarjanju novih delovnih mest
- UKREP 4.1.2: Izboljšanje konkurenčnosti kmetij in poslovnih subjektov na podeželju.
- UKREP 4.1.3: Dvig samooskrbe prebivalstva in oblikovanje shem kakovosti za kmetijske proizvode in živila

in prednostne naložbe:

- 10a (2.10.5.) - Naložbe v izobraževanje, usposabljanje in poklicno usposabljanje za spretnosti ter vseživljenjsko učenje
- 3a (2.3.3.) - Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev
- 9i (2.9.3.) - Aktivno vključevanje, tudi za spodbujanje enakih možnosti in aktivne udeležbe, ter povečanje zaposljivosti
- 9v (2.9.6.) - Spodbujanje socialnega podjetništva in poklicnega vključevanja v socialna podjetja ter socialnega in solidarnega gospodarstva, da bi vsem olajšali dostop do zaposlitve

V okviru Prioritete 3 DOSTOPNOST, POVEZANOST IN OPREMLJENOST sta za področje Kmetijstvo in razvoj podeželja med drugimi navedena ukrepa:

- UKREP 4.1.4: Krepitev socialnega kapitala podeželja ter s tem enakomernejši razvoja podeželja s pomočjo pristopa – CLLD lokalni razvoj, ki ga vodi skupnost

- UKREP 4.2.1: Celovita obravnava področij biotske raznovrstnosti in kulturne krajine ter varovanih območij
- ter prednostne naložbe, med katerimi so za razvoj obravnavane cone pomembni predvsem:
- 9d (2.9.7.) - Vlaganje v okviru strategij lokalnega razvoja, ki ga vodi skupnost
 - 6d (2.6.4.) - Varovanje in obnavljanje biotske raznovrstnosti in tal ter spodbujanje ekosistemskih storitev, vključno z omrežjem Natura 2000 in zelenimi infrastrukturami
 - 1b (2.1.4.) - Spodbujanje naložb podjetij v raziskave in inovacije ter vzpostavljanje povezav in sinergij med podjetji, centri za raziskave in razvoj ter visokošolskim izobraževalnim sektorjem, zlasti s spodbujanjem naložb na področju razvoja izdelkov in storitev, prenosa tehnologij, socialnih in ekoloških inovacij, aplikacij javnih storitev, spodbujanjem povpraševanja, mreženja, grozdov in odprtih inovacij prek pametne specializacije ter podpiranjem tehnoloških in uporabnih raziskav, pilotnih linij, ukrepov za zgodnje ovrednotenje izdelkov, naprednih proizvodnih zmogljivosti in prve proizvodnje, zlasti na področju ključnih spodbujevalnih tehnologij ter razširjanja tehnologij za splošno rabo
 - 3a (2.3.3.) - Spodbujanje podjetništva, zlasti z enostavnejšim izkoriščanjem novih idej v gospodarstvu in pospeševanjem ustanavljanja novih podjetij, tudi prek podjetniških inkubatorjev.

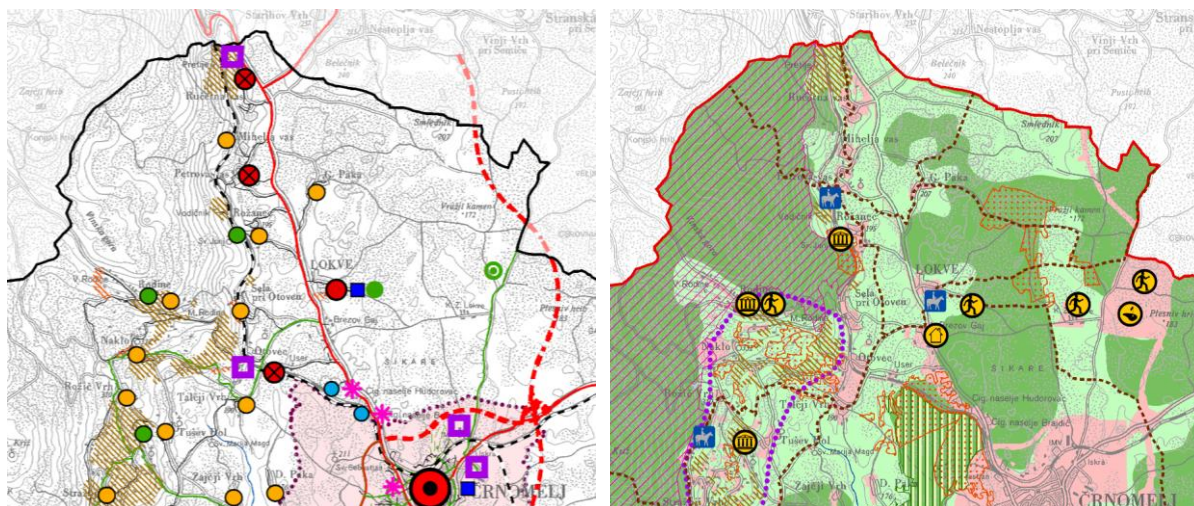
c) Skladnost z občinskim prostorskim načrtom

Ureditev kmetijske gospodarske cone Cerje v veljavnem OPN Črnomelj ni predvidena.

Vendar pa so načrtovane ureditve skladne s strateškimi usmeritvami občine, navedenimi **v veljavnem OPN, ki v strateškem delu** navaja:

- V drugem odstavku 11. člena (prednostna območja za razvoj poselitve in dejavnosti): Razvoj gospodarskih dejavnosti se zagotavlja na območjih, kjer glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti zanje, vključno s prometno in drugo GJI ter možnostjo za komunalno opremljanje. Pri umeščanju in razvoju gospodarskih dejavnosti se upošteva tudi njihova združljivost z drugimi dejavnostmi in rabami prostora.
- V 12. členu (omrežje naselij z vlogo in funkcijo posameznih naselij)
 - (8) Druga naselja v občini so podeželska naselja, pretežno ruralnega značaja in zadovoljujejo osnovne potrebe lokalnega prebivalstva. Ta naselja se razvijajo v okviru prostorskih možnosti in skladno s prostorom usklajenimi razvojnimi pobudami, predvsem v smeri prepletanja ter povezovanja kmetijstva in trajnostnega turističnega razvoja.
 - (9) Območje občine se glede na tipologijo objektov deli na naselja oz. območja naselij s tradicionalno tipologijo, z mešano tipologijo, s suburbano in urbano gradnjo (slednja velja za mesto Črnomelj). Območja, kjer so te tipologije prepoznane, se razvijajo v skladu s principi oblikovanja objektov v posameznem območju.
- V 14. členu (usmeritve za razvoj dejavnosti v krajini):
 - (1) Površine za razvoj kmetijstva in gozdarstva se ohranjajo, na območjih zaraščanja kmetijskih površin se spodbuja ponovna kmetijska raba tal. Intenzivnost kmetijske obdelave je različna in prilagojena pridelovalnemu potencialu posameznih območij in omejitvenim dejavnikom, ki izhajajo iz ciljev ohranjanja narave, kulturne dediščine, vodnih virov, prepoznavnosti prostora in zdravega bivalnega okolja.
 - (2) Intenzivnejša kmetijska raba se izvaja predvsem na ravninskih predelih občine, izven območij Natura 2000. Na drugih območjih je v ospredju ohranjanje kulturne krajine oziroma prepoznavnosti, ohranjanje poseljenosti, razvoj turizma in rekreacije in drugih pristočasnih dejavnosti. Zaraščanje kmetijskih zemljišč se ustavlja s spodbujanjem kmetovanja zlasti na območjih vrednejše tradicionalne kulturne krajine, po potrebi pa tudi z uvajanjem agrarnih operacij za izboljšanje možnosti za obdelavo tal.
 - (8) Varstvo okolja se zagotavlja s celovitim prostorskim načrtovanjem, v katerem bosta upoštevani ranljivost okolja za umeščanje in razvoj posameznih dejavnosti in rab prostora ter združljivost različnih

rab in dejavnosti v prostoru. V skladu z načeli trajnostnega razvoja se zagotavljajo zdravo bivalno okolje, varstvo narave in varstvo naravnih virov. Prostorski razvoj se usmerja tako, da je stanje bivalnega okolja neproblematično, da so sanirana razvrednotenja prostora, da se zagotavlja policentrični sistem poselitve in pripadajoče infrastrukture v okviru okoljskih zmogljivosti in ohranjanja kakovosti okolja in niso bistveno spremenjena obstoječa razmerja med gozdnimi, kmetijskimi in pozidanimi zemljišči.



Legenda:

	državna meja		GC občinskega in širšega pomena
	meja občine		GC lokalnega pomena
ZASNOVA POSELITVE			
	območje, obravnavano z urbanističnim načrtom		oskrbne in storitvene dejavnosti
	občinsko središče, središče regionalnega pomena		večji turistični pomen
	pomembnejše lokalno središče		turistični pomen
	lokalno središče		večji turistični pomen - novo
	manjši oskrbni center / zaposlitveno središče		turistični pomen - novo
	druga naselja		revitalizacija opuštjenih in odmirajočih naselij
			romsko naselje
			razpršena poselitve - vinogradniška območja
			druga zaokrožena območja razpršene poselitve

Legenda:

	državna meja	ZASNOVA GOZDARSTVA	
	meja občine		območje gozdarstva
	stavbna zemljišča		varovalni gozdovi
	območje kmetijstva		gozdovi s posebnim namenom
	vodna zemljišča		velika požarna ogroženost gozdov
	druga zemljišča	OBMOČJA POMEMBNEJŠIH KRAJIN	
			krajinska območja
			lokalne prepoznavnosti
			vinogradniška območja

Slika 20: Izsek iz strateškega dela OPN - Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo (levo) ter Usmeritve za razvoj v krajini (desno)

– V tretjem odstavku 30. člena (širitve, zaokrožitve, zgostitve pozidave): Kjer zaradi prostorskih omejitev in pomanjkanja komunalne opremljenosti ter morebitne nezdržljivosti rab razvoja perspektivnih kmetij v naselju ni mogoče zagotoviti, se na podlagi strokovnih prostorskih preveritev ter preveritev s kmetijskega, okoljskega in kulturnovarstvenega vidika določijo zemljišča za selitev kmetij iz strnjenih naselij na lokacije, ki bodo omogočale bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije.

– V 39. členu (kmetijstvo):

(3) Pri nadaljnjem razvoju kmetijstva v občini se zagotavlja prilagajanje naravnim razmeram in hkrati razvijanje novih, tržno zanimivih oblik pridelovanja hrane, s poudarkom na sonaravni pridelavi (ekološki in integrirani pridelavi) in ponovno uvajanje starih alternativnih poljščin. Kmetijske in dopolnilne ter druge s kmetijstvom povezane dejavnosti ne smejo povzročati večjih negativnih vplivov na okolje

(7) Ob ohranjanju površin za nadaljnji razvoj živinoreje se v občini spodbuja tudi razvoj drugih panog, predvsem poljedelstva na najboljših kmetijskih zemljiščih in sadjarstva ter vinogradništva na za to primernih območjih, ki zaradi svojih leg pomenijo dolgoročni potencial tudi za intenzivnejše oblike pridelave grozdja in sadja.

(9) Na preostalih predelih občine se uveljavljajo različne ekstenzivne oblike kmetovanja, predvsem živinoreja s pašništvom, lahko pa tudi intenzivnejše oblike, ki bi se glede na povpraševanje na trgu lahko razvile kot alternativne oblike kmetijske pridelave. Spodbuja se sadjarstvo s prenovo travniških sadovnjakov, tudi z namenom ohranjanja genskega sklada starih sort, turizem na kmetiji in druge

dopolnilne dejavnosti na kmetiji ter različne dejavnosti v povezavi kmetijstva s turizmom, gozdarstvom in varstvom in ohranjanjem dediščine.

(11) V kmetijskem prostoru, kjer se izkaže interes, je na kmetijskih zemljiščih dopustno izvajanje vseh vrst agrarnih operacij ob upoštevanju usmeritev za ohranjanje narave, kulturne dediščine in prepoznavnosti krajin ter načrtovanih infrastrukturnih koridorjev

(14) Za potrebe namakanja kmetijskih površin v večjem obsegu, kjer so ugodni pogoji za pridelavo vrtnin oz. zelenjadarstvo, se uredijo vodni zadrževalniki ali ustrezni namakalni sistemi na območjih, za katera se po izračunu vodne bilance ugotovijo možnosti za rabo vode v kmetijske namene. Zadrževalnike in novo oblikovane obvodne prostore se uredi sonaravno in v skladu z naravovarstvenimi zahtevami ter s ciljem, da se omogoči večnamenskost novega vodnega in obvodnega prostora, npr. rabo v rekreativne namene, ribolov in podobno

(23) Pri dimenzioniranju kmetijskih gospodarskih objektov (novogradnje, prenove) se na celotnem območju občine upoštevajo dimenzije in razmerja med dolžino, širino in višino obstoječih objektov. Izjemoma se dopusti postavitve večjih gospodarskih objektov, vendar ob upoštevanju kakovostne tipologije gradnje v naselju in po predhodni strokovni prostorski preveritvi glede na vidno izpostavljenost in umeščenost v prostor, glede na bližino dediščinskih objektov in območij in ob preveritvi vplivov na naravno in bivalno okolje. Ob upoštevanju zgornjih pogojev se dopusti tudi postavitve večjih sklopov velikih gospodarskih objektov, npr. farm, ki pa se preverijo tudi z vidika vplivov na okolje

Načrtovane ureditve so skladne s prostorskimi izvedbenimi pogoji, navedenimi v **veljavnem OPN, ki v izvedbenem delu OPN navaja:**

– V 92. členu (varstvo tal in kmetijskih zemljišč):

(5) Z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave je na območjih kmetijskih zemljišč dopustno izvajati agrarne operacije, s katerimi se spreminja prostor (komasacije, melioracije ipd.), pri čemer se smiselno upoštevajo krajinske značilnosti območja in določila tega odloka. Agrarne operacije morajo biti izvedene v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in na okolju prijazen način tako, da se med kmetijskimi zemljišči ohranjajo, nadomeščajo in na novo vzpostavljajo žive meje, gozdni otoki, vodna telesa.

(6) Spodbujajo se ekološko kmetovanje, integrirana pridelava, izboljševanje in raba zaraščajočih kmetijskih površin na način, ki zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti.

(9) Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in odlaga ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabi za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.



Slika 21: Izsek območja predlagane umestitve kmetijske cone Cerje iz kartografskega dela veljavnega OPN s prikazom namenske rabe prostora

V izvedbenem delu OPN so na obravnavanem območju opredeljena kmetijska in gozdna zemljišča. Območje predlagane umestitve kmetijskih dejavnosti je v enoti urejanja prostora z oznako OPR_17. V odloku ni posebnih PIP, ki bi bili relevantni za to območje.

Zaključne ugotovitve o skladnosti s prostorskimi akti:

Načrtovane ureditve so skladne s strateškimi državnimi akti in z Regionalnim razvojnim programom. Ureditev cone Cerje je skladna tudi s cilji razvoja občine Črnomelj, zapisanimi v strateškem delu OPN. Glede na izkazane potrebe v krajevni skupnosti in občini je zagotovitev dodatnih površin za kmetijske gospodarske dejavnosti nujna. Predlagane ureditve posegajo na območje kmetijskih in predvsem gozdnih zemljišč, zato je potrebna sprememba OPN.

5 NAČRTOVANE UREDITVE

Predlog načrtovanih ureditev je izdelan ob upoštevanju:

- ugotovitev in usmeritev Strokovne podlage za razvoj kmetijstva na območju KS Petrova vas v občini Črnomelj (Oddelek za agronomijo, Biotehniška fakulteta, Univerza v Ljubljani, januar 2019),
- podatkov o velikosti hlevov in spremljevalnih objektov za območje Cerja (Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto, marec 2020),
- potreb in predlogov krajanov, izraženih na javni predstavitvi načrtovanih ureditev, ki je bila v KS Petrova vas dne 19. februarja 2020,
- usmeritvah, podanih na usklajevalnih sestankih z naročnikom in predstavniki JSKS v času izdelave te naloge.

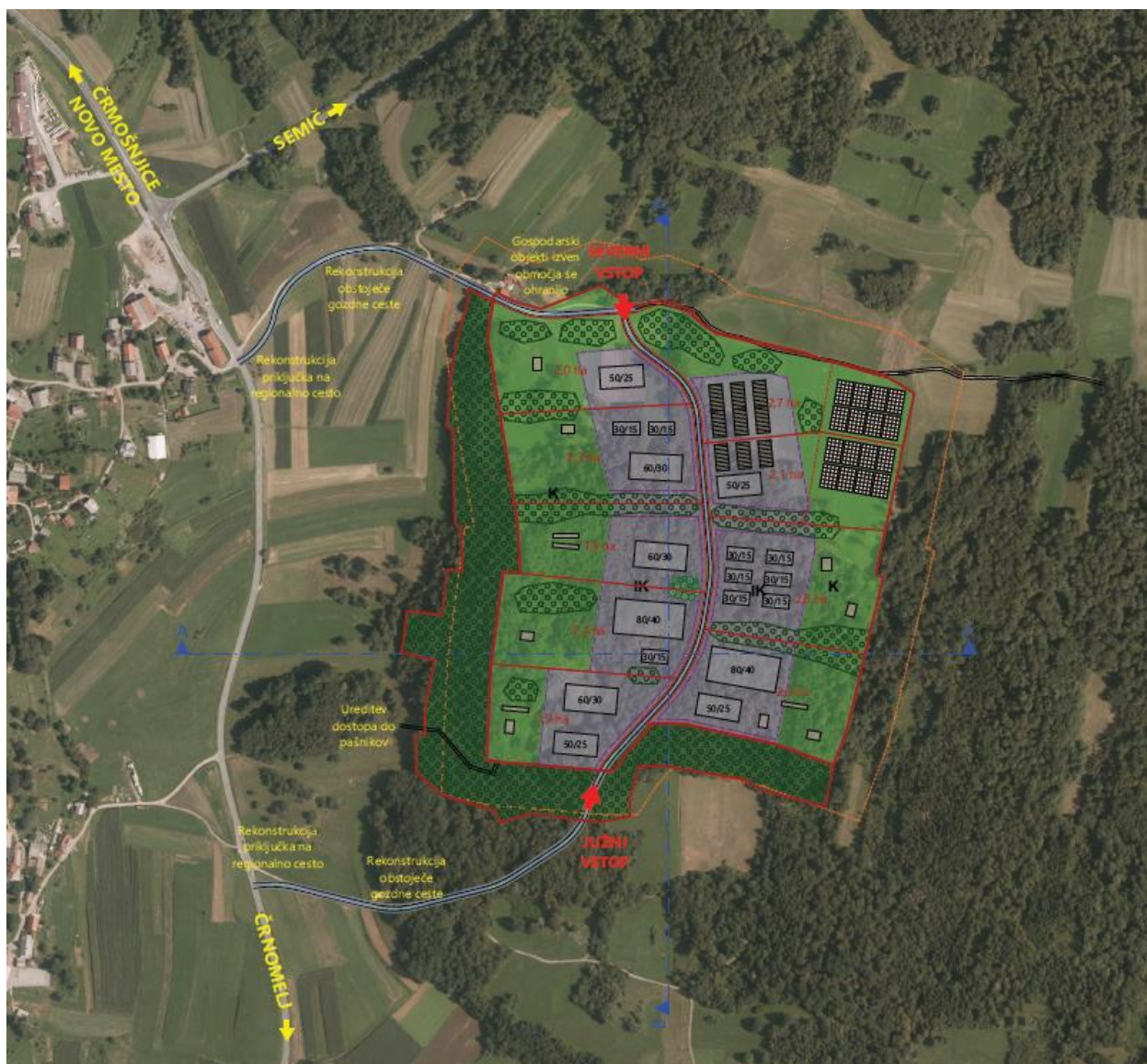
Predlagane rešitve so izdelane ob uporabi javno dostopnih geodetskih podlag in drugih podatkov o prostoru.

Preverjene so bile različne možnosti za ureditev kmetijske gospodarske cone Cerje. Kot najustreznejša se je izkazala varianta, pri kateri je glavni dostop do cone urejen na severni strani s križišča na regionalni cesti v Ručetni vasi. Ta varianta omogoča smiselno faznost s posegom na kmetijska zemljišča na severnem delu v prvi fazi in kasnejši širitvi na težje dostopna zemljišča na jugu. V ta namen se rekonstruira obstoječa severna gozdna cesta in priključek na regionalno cesto. V končnem stanju je predvidena izgradnja cestne zanke, ki bi omogočala krožni promet. V ta namen se rekonstruira tudi južna gozdna cesta, ki pa nima tako ugodnega poteka kot severna.

Zaradi zagotavljanja vizualne ločenosti je na stiku z okoliškimi območji predvidena ohranitev obstoječega gozda. Zato se uredi nova enota urejanja prostora na južni in zahodni strani območja, kjer se zaščiti obstoječi gozd s proglastitvijo v gozd s posebnim pomenom v približni širini 50 metrov. Znotraj območja je predvidena ureditev ločilnih pasov ali otokov gosto zasajenih zelenih površin v smeri vzhod-zahod. na vzhodni in zahodni strani izven območja

Predlagana rešitev predvideva postavitve urejenega niza stavb na območju vzdolž notranje ceste na stavbnih zemljiščih. V zaledju se uredijo kmetijske površine, na katerih se lahko postavljajo pomožni objekti v skladu z veljavnim OPN. Poleg tega ta varianta omogoča različne izvedbe parcelacije (drobna ali velika parcelna struktura) vzdolž osrednje osi.

Predvideni objekti in ureditve so načrtovani na podlagi usmeritev iz podatkov, ki jih je posredoval Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto v marcu 2020 (Velikosti hlevov in spremljevalnih objektov za območje Cerja (KS Petrova vas) in sicer z nekaj primeri objektov za kmetije, usmerjene v prirajo mleka ali rejo krav dojlj ali pitanje perutnine.



Slika 22: Območje predvidene kmetijske cone Cerje pri Mihelji vasi. Morebitna dolgoročna, strateška širitev cone bi bila glede na obstoječo lokacijo ter različne omejitve v prostoru mogoče edino proti vzhodu.

Prreja mleka. Za družinsko kmetijo v naših razmerah je potrebnih od 45 do 50 ha obdelovalnih kmetijskih zemljišč; v prihodnje bodo te kmetije verjetno še večje. Potrebni so hlev in spremljevalni objekti:

- hlev za krave molznice s kapaciteto 60 krav molznic in odgovarjajočim številom mlade živine; 36,5 m x 24 m; dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 30 °j in okvirno skupno višino 10 m;
- koritasti silosi: 3 x po 30 m x 5 m, višina 2 m ter manipulacijske na vsaki čelni strani vseh silosov;
- skladišče za seno in strojna lopa: vsak objekt 30 m x 8 m; dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 30° in okvirno skupno višino 6,5 m; ena bočna stran v celoti odprta; manipulacijska površina za vnos in iznos bal oz. za uvoz in izvoz kmetijske mehanizacije.

Reja krav dojilj. V naših razmerah je potrebno od 50 do 80 ha obdelovalnih kmetijskih zemljišč, od tega vsaj polovica površin, primernih za pašo. Potrebni so hlev in spremljevalni objekti:

- Hlev za krave dojilje s kapaciteto 60 krav dojilj z dovolj prostora za njihova teleta; 35 m x 20,5 m; dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 30 stopinj in okvirno skupno višino 9 m;
- koritasti silosi: 2 x po 20 m x 5 m, višina 2 m ter manipulacijske na vsaki čelni strani vseh silosov;
 - skladišče za seno: vsak objekt 38 m x 8 m; dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 30° in okvirno skupno višino 6,5 m; ena bočna stran v celoti odprta; manipulacijska površina za vnos in iznos bal oz. za uvoz in izvoz kmetijske mehanizacije

- in strojna lopa: 30 m x 8 m; dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 30° in okvirno skupno višino 6,5 m; ena bočna stran v celoti odprta; manipulacijska površina za uvoz in izvoz kmetijske mehanizacije

Čeprav v KS Petrova vas ni bila izražena namera za gradnjo objektov za **pitanje perutnine**, so bile preverjene tudi karakteristike oz. potrebe za tovrstno kmetijsko dejavnost in sicer za pitanje 40.000 piščancev, kar so sicer dimenzije, ki presegajo nosilne sposobnosti obravnavanega okolja za tovrstno dejavnost, so pa zanimiv orientacijski podatek.

Potrebni so hlev, silosi in gnojišče:

- hlev za pitanje piščancev, v, ob predpostavki talne reje na nastilju z 18 piščanci/1 m² in z opremo, prilagojeno na širino 22 m. Okvirne dimenzije: 106,6 m x 22,6 m ali pa dva hleva 56,0 m x 22,6 m. Dvokapnica z okvirnim naklonom strehe 25° in okvirno skupno višino 8 m. Ogrevanje hleva (lahko lesni sekanci) in rekuperacija z učinkovitim zračenjem;
- stolpni silos višine 7 m ob vsakem hlevu;
- manjše gnojišče v velikosti 8 m x 15 m, v bližini hleva.

V svojem prispevku je Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto tudi opozoril, da bi bilo zaradi prevelike oddaljenosti od okoliških naselij smiselno predvideti prestavitev celotnih kmetij, vključno s stanovanjsko hišo. Načrtovati samo hlev in spremljajoče objekte tako daleč od vasi je z vidika kmetovanja nesmiselno; kmetije naj bi imele čim bližje gospodarskih objektov tudi večina kmetijskih površin, sicer so stroški pridelave krme previsoki.

Glede na izhodišča za pričujočo nalogo je v nadaljevanju podan predlog za umestitev kmetijsko gospodarske cone s podrobno namensko rabo IK, ki pa glede na predpise na področju urejanja prostora ne dopušča bivanja. Vendar pa je treba zaradi same narave dela kmetijskih dejavnosti, predvsem živinoreje, omogočiti tudi občasno bivanje za lastnike oz. upravljavce. Poleg tega ta predlog še ne izloča možnosti, da se v nadaljnjih premislekih in v samem postopku SD OPN del površin, predvidenih za ureditev cone Cerje, opredeli z drugačno namensko rabo prostora npr. SKk (območje kmetij), ki pa dopušča ureditev celotne kmetije s stanovanjsko hišo in tudi z gospodarskimi objekti večjih dimenzij.



Slika 23: Predlog najustreznejše rešitve urejanja kmetijske cone s prikazom možne parcelacije

Koncept urejanja prostora: Kmetijsko gospodarska cona Cerje se uredi na gozdnem območju, tako da se zagotovi čim manjša vidna izpostavljenost cone in da bodo objekti in ureditve čim manj moteči v značilnih pogledih na območje iz ožjega in širšega prostora. Predvidene ureditve se funkcionalno navezujejo na okoliške kmetijske površine. Na območju je predvidena izgradnja novih objektov in pripadajoče gospodarske javne infrastrukture. Uredi se osnovna prometna mreža, tako da se zagotovi možnost dostopanja na vse gradbene parcele. Lega in gabariti objektov (stavb) v osnovi sledijo smerem prostora in parcelacije ter se smiselno prilagajajo terenskim razmeram in navezujejo na interno cesto. Na ta način se oblikuje kompleks medsebojno skladnih, sodobno oblikovanih objektov, ki skupaj z ozelenitvami in drugimi ureditvami odprtega prostora oblikujejo urejeno podobo območja.

Vrste dejavnosti: Predlagana je gradnja objektov in ureditev za potrebe kmetijske proizvodnje ter s tem povezanih dejavnosti v skladu z veljavnim OPN. Na območju ni dopustno umeščati objektov in dejavnosti, ki bi po predpisih o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic predstavljali večje tveganje za okolje.

Vrste načrtovanih objektov in površin: dopustna je gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov ter nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi v skladu z veljavnim OPN.

Na območju podrobnejše namenske rabe IK (kmetijska proizvodnja) je dopustna gradnja stavb in drugih objektov, potrebnih za izvajanje kmetijskih dejavnosti (hlevi, strojne lope, silosi, kozolci, nadstreški,

čebelnjaki, rastlinjaki, hladilnica, bioplinarna, objekti za spravilo sena oz. krme oz. kmetijskih pridelkov, gnojišča, zbiralniki za vodo, lagune za gnojevko, izpusti za živali, napajališča, zavetišča idr.).

Dopustne so gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževanje ter odstranitev objektov:

- stavbe: nestanovanjske stavbe (ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti so to 12 Nestanovanjske stavbe in sicer: 125 Industrijske in skladiščne stavbe (1251 Industrijske stavbe/stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov) ter 127 Druge nestanovanjske stavbe (1271 – Nestanovanjske kmetijske stavbe)
- gradbeno-inženirski objekti: 211 Ceste, 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi in 242 Drugi gradbeni inženirski objekti
- drugi gradbeni posegi: 311 Trajno reliefno preoblikovanje terena

Glede na naravo nekaterih kmetijskih dejavnosti se dopusti tudi občasno bivanje v nestanovanjskih stavbah. Dopustne so tudi sončne elektrarne na strehah stavb.

Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje: Stavbe se umeščajo znotraj območja za razvoj stavb na gradbene parcele, to je na zemljišču z namensko rabo IK, na katerem je dopustno graditi objekt ali več objektov ter zunanje ureditve. Predvidena je največ 75 % pozidanost gradbene parcele ($Fz \leq 0,75$), delež zelenih površin pa mora znašati vsaj 15% ($DZP \geq 15$).

Območje urejanja obsega je razdeljeno na več velikih gradbenih parcel (približno 2 ha), ki jih je mogoče poljubno deliti ali združevati v skladu s potrebami.

Nove stavbe se umestijo v prostor ob upoštevanju smeri cestnega omrežja; smeri postavitve stavb naj bodo medsebojno usklajene. Kote pritličij in višin objektov se prilagodijo terenu in so vezane na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na GJI.

Gabariti in oblikovanje stavb: Posamezni stavbni volumni ne smejo presegati višine 15,0 m od kote terena ob vhodu v objekt. Zagotovi se medsebojna višinska in smiselna usklajenost objektov. Dopusti se odstopanje zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. antena, strelovod, dvigalo, silos) lahko nižji ali višji od minimalnih in maksimalnih dopustnih gabaritov. Dopustna je ureditev kletnih etaž.

Horizontalni in vertikalni gabariti objektov ter fasade in strehe se oblikujejo poenoteno oziroma medsebojno usklajeno za posamezne sklope pozidave na posameznih gradbenih parcelah, obenem pa tudi čim bolj enotno na ravni celotnega območja urejanja, ki se ureja v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega urejanja. Predvideni so enotna višina in oblikovanje streh objektov ter poenotena barvna shema fasad, tako da se stavbe poenotijo po materialih in barvah. Oblikujejo se sodobno in so enostavnih pravokotnih oblik. Dopustne so izjeme pri oblikovanju nadstreškov ipd., katerih oblike so lahko drugačne, vendar podrejene oblikovanju osnovnih objektov. Tehnološki objekti so lahko različnih oblik, skladno z zahtevami tehnološkega procesa. Dopustni so omet, fasadne obloge, vidni beton, kovina, steklo, les. Barve fasad so v srednje do temno sivih tonih, z izjemo vidnega lesa, ki je v naravni barvi.

Strehe so dvokapnice z nakloni $25^\circ - 30^\circ$, pri objektih zelo velikih dimenzij lahko tudi manjših naklonov (do 15°). Dopustne so tudi ravne strehe stavb (tudi pomožnih objektov). Barve streh so v sivih tonih. Dopusti se namestitev sončnih elektrarn na strehah, ki pa naj ne segajo nad sleme strehe oziroma so skrite za atiko ter naj bodo po možnosti orientirane proti jugu.

Nezahtevni in enostavni objekti: območje oziroma posamezne parcele se lahko ogradijo s transparentno ograjo. Na površinah, ki mejijo na površine osrednje ceste se dopustijo poti, utrjeno

dvorišče, ograje, pomožni infrastrukturni objekti. Stavbe oziroma nadstrešnice se glede lege, dimenzioniranja in oblikovanja podredijo značilnostim osnovnih objektov.

Plakatiranje in objekti ter naprave za oglaševanje na fasadah objektov in ograjah niso predvideni, dopustna pa je postavitev logotipov na fasadah objektov.

Urejanje odprtih površin: Utrjene površine ob objektih se urejajo kot manipulativne, prometne in parkirne površine. Zagotovi se potrebno število parkirnih mest na posamezni parceli v coni, pri čemer se število parkirnih mest določi ob upoštevanju dejanskega števila uporabnikov oz. zaposlenih.

V zaledju površin za gradnjo stavb se urejajo odprte utrjene in zelene površine (izpusti za živali, pašniki, obdelovalne površine idr.).

Predvidena je ureditev ločilnih pasov ali otokov, zasajenih z visokoraslim drevjem (sadnih ali avtohtonih gozdnih vrst listavcev), predvsem v smeri vzhod-zahod, tako da se posamezne enote kmetijskih dejavnosti medsebojno smiselno razmejijo in da se v pogledih iz širšega prostora na to območje zmehta videz gospodarske cone z velikimi arhitekturnimi objekti.

V okviru odprtih površin se uredijo zbiralniki za zbiranje padavinskih vod, ki se uporabijo za namakanje oz. zalivanje na območju cone oz. za tehnološko vodo.

Za potrebe namakanja se predvidi tudi izvedba raziskav, npr. vrtin za pridobitev talne oz. termalne vode.

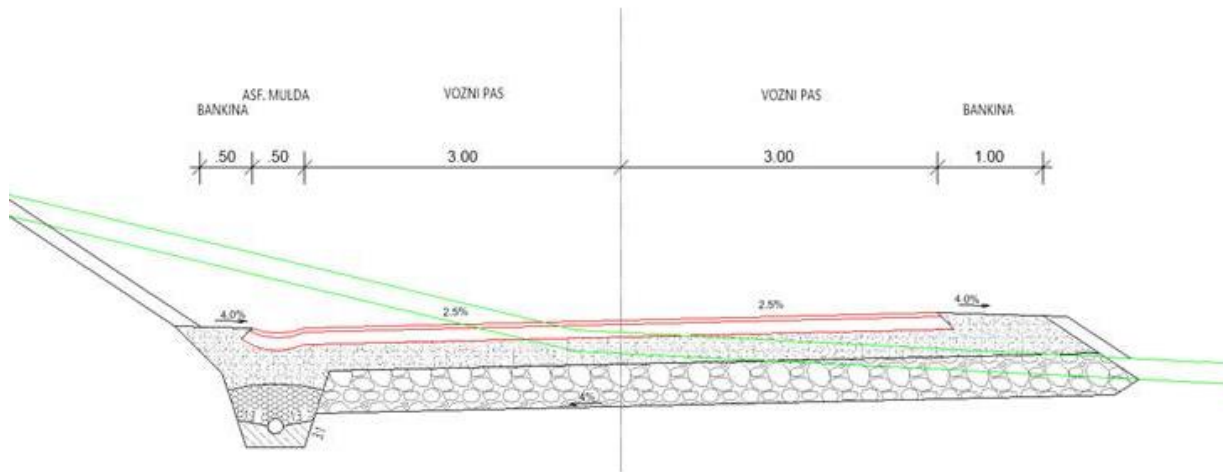
Prometne ureditve: Na ureditveno območje sta predvidena dva dostopa. Severni dostop do ureditvenega območja bo potekal po trasi rekonstruirane gozdne ceste 076179 Ručetna vas-oddelek 8 od priključka na regionalno cesto R1-216/1178 Črmošnjice-Črnomelj do priključka notranje ceste. Južni dostop je predviden po delu rekonstruirane trase gozdne ceste 076180 Mihelja vas – Gornja paka od priključka na regionalno cesto R1-216/1178 Črmošnjice-Črnomelj do razcepa, v nadaljevanju pa trasah parcel v javni lasti do priključka na notranjo cesto oziroma južnega vstopa na območje.

Na območju je predvidena izgradnja treh cest v skupni dolžini 1590 m. Zgradi se severna priključna cesta kot glavni dostop v dolžini 520 m s priključkom na regionalno cesto, notranja cesta v dolžini 640 m in južna dostopna cesta v dolžini 430 m s priključkom na regionalno.

Predviden normalni profil priključnih in notranje ceste ima naslednje elemente:

– vozišče	2 x 3,00 m = 6,00 m
– bankini	2 x 1,00 m = 2,00 m
– skupaj	=8,00 m

Vse javne ceste v ureditvenem območju omogočajo dostop za osebna, tovorna in intervencijska vozila.



Slika 24: Karakteristični prečni profil ceste skozi cono

Priključevanje na omrežja gospodarske javne infrastrukture:

Obravnani so komunalni vodi in priključki do meje ureditvenega območja ter del tras kanalizacijskega omrežja komunalnih odpadnih vod, telekomunikacijskega omrežja in cestne razsvetljave, ki segajo tudi preko meje območja urejanja.

Na obravnavanem območju se zagotovi oskrba s pitno vodo, električno energijo in dostop do elektronskih komunikacij. Odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode se izvaja individualno, skupinsko ali v smislu javnega sistema odzvanjanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod.

Vodovod: Na severnem robu območja ob gozdni poti poteka trasa primarnega vodovoda NL DN250. Upravljalec vodovodnega omrežja je JP Komunala Črnomelj d.o.o.. Na primarnem vodovodu NL DN250 se izvede odcep za obravnavano kmetijsko cono. Trasa predvidenega vodovoda se spelje vzdolž predvidene notranje ceste. Vodovod se dimenzionira za oskrbo s pitno in požarno vodo, minimalnega premera DN100. Na ustreznem razmaku (največ 150 m) se namestijo nadzemni hidranti. Dolžina predvidenega vodovoda znaša cca 600 m.

Kanalizacija: V širši okolici obravnavanega območja ni urejenega javnega kanalizacijskega omrežja. Na območju Mihelje in Petrove vasi, jugozahodno od obravnavanega območja, je z operativnim planom odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod določena aglomeracija Petrova vas 2019. Na obravnavanem območju je možno urejati odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod z individualnimi ali skupinskimi čistilnimi napravami. Smiselna bi bila tudi preveritev možnosti izgradnje javnega kanalizacijskega sistema v povezavi z Ručetno vasjo ter navezavo na območje aglomeracije Petrova vas. V nadaljnjih fazah se določi optimalna varianta odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih vod.

Elektrika: Ob severni gozdni poti se nahaja trasa 20 kV elektrovida. Najbližja transformatorska postaja TP Ručetna vas 2, se nahaja v bližini križišča regionalnih cest. Upravljalec elektro energetskega omrežja je Elektro Ljubljana d. d. Za obravnavano območje kmetijske cone se zagotovi oskrba z električno energijo bodisi z navezavo na TP Ručetna vas 2 ter izgradnjo NN 0,4kV kablovoda do posameznih kmetijskih gospodarstev na obravnavanem območju, bodisi z izvedbo odcepa 20 kV kablovoda ter izgradnjo nove TP Cerje in NN 0,4 kV razvoda. V nadaljnjih fazah se določi optimalna varianta oskrbe z električno energijo.

Telekomunikacije: Najbližje urejeno telekomunikacijsko omrežje se nahaja v Ručetni vasi. Upravljalec telekomunikacijskega omrežja je Telekom Slovenije d. d.. Dostop do elektronskih komunikacij se

zagotovi z izgradnjo telekomunikacijskega voda od Ručetne vasi do posameznih kmetijskih gospodarstev na obravnavanem območju.

Cestna razsvetljava: Ob glavni severni dostopni cesti in notranji cesti se uredi cestna razsvetljava.

Rešitve v zvezi z vplivi na okolje

Na obravnavanem območju ni varstvenih režimov, ki bi zahtevali posebne okoljevarstvene ukrepe.

Poleg rešitev, ki so povezane z umeščanjem cone ter posameznih objektov in ureditev v prostor na način, da bo vidna izpostavljenost čim manjša in čim manj moteča v značilnih pogledih na območje iz ožjega in širšega prostora, je treba zagotoviti tudi ukrepe za preprečevanje vplivov na okolje, predvsem na tla in podzemne vode.

Glede na osnovno namembnost načrtovane cone, to je intenzivno kmetijsko pridelavo, je treba posebno pozornost nameniti ukrepom za preprečevanje onesnaženja tal, podzemne vode in zraka s fitofarmaceutskimi sredstvi in z gnojenjem na ožjem in širšem območju, kjer prevladujejo plitva kraška tla. Prav tako je treba pri izvajanju kmetijskih dejavnosti na tem območju in posledičnimi oz. povezanimi aktivnostmi (npr. gnojenje površin zunaj cone) preprečiti neprijetne vonjave in tudi morebitne druge negativne vplive na bivalno okolje.

6 PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPN

Spremembe in dopolnitve strateškega in izvedbenega dela OPN so potrebne v tekstualnem in grafičnem delu

6.1 Tekstualni del

V strateškem delu odloka o OPN se v poglavju 7.1 Razvojna območja za dejavnosti, vezane na naravne vire v 39. členu (kmetijstvo) dopolnita peti in šesti odstavek, tako da se glasita:

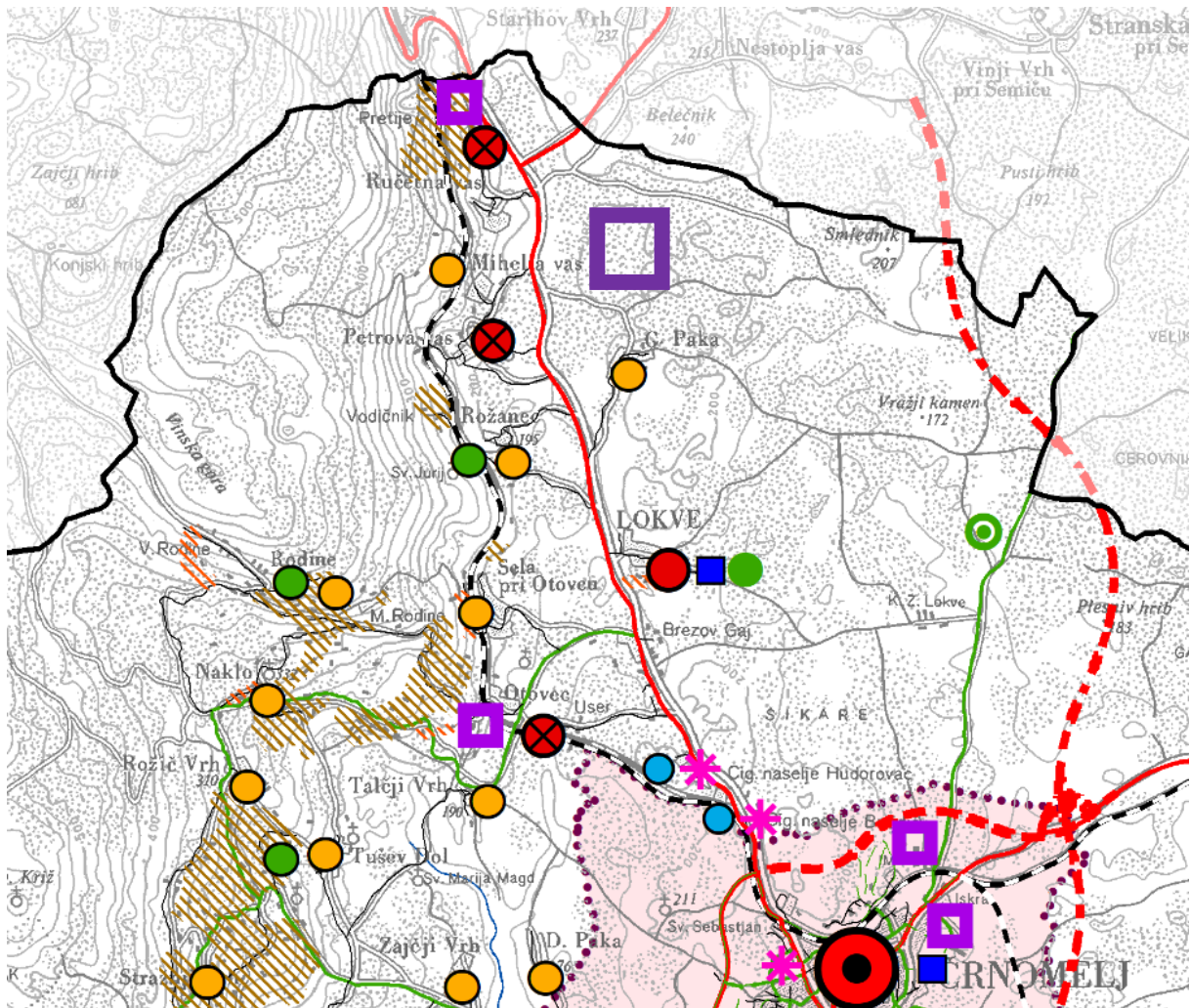
(5) Intenzivna kmetijska pridelava (predvsem poljedelstvo in zelenjadarstvo) se omeji predvsem na območja ravnin, na Dragatuško polje, območje Gribelj, Cerkvišč in Lokev, pridelava grozdja in vinogradništvo pa na vinogradniška območja. *Za razvoj kmetijskih in povezanih dejavnosti, katerih delovanje je povezano z objekti in ureditvami večjih dimenzij in drugimi posebnostmi, ki glede na zahtevano tipologijo gradnje in varovanje krajinskih kakovosti niso sprejemljivi v okoliških vaseh in preostalem krajinskem prostoru, se pri Mihelji vasi uredi kmetijska gospodarska cona Cerje.*

(6) Intenzivna kmetijska pridelava se odvija z vključevanjem alternativnih oblik kmetovanja, s katerimi se izrabljajo naravne danosti in primerjalne prednosti posameznih delov občine. *Na celotnem območju občine se zagotovijo se rešitve za preprečevanje prekomernega obremenjevanja tal in voda s fitofarmaceutskimi sredstvi in gnojenjem, tako da se ne poslabšajo naravne in bivalne kakovosti.*

V izvedbenem delu odloka o OPN se v 116. členu (posebni PIP za EUP na območju preostalih naselij) dodata dve novi vrstici za dve novi enoti urejanja prostora MIV_4 (KGC Cerje) in MIV_5 (Obodni gozd) ter vpišejo posebni PIP, v katerih se povzamejo zgoraj predstavljene rešitve.

6.2 Grafični del

Dopolnijo se grafični prikazi v strateškem delu OPN, tako da se območje predlagane umestitve kmetijske gospodarske cone Cerje prikaže na prikazu Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo in na vseh grafičnih prikazih, na katerih je razviden obseg stavbnih zemljišč.



Slika 25: Predlog prikaza umestitve kmetijske gospodarske cone Cerje na severnem delu občine

V grafičnem delu izvedbenega dela OPN se spremeni in dopolni Prikaz območij enot urejanja prostora osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev. Na območju se na delu opredeli namenska raba IK (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo), na preostalih površinah pa se opredeli namenska raba K (kmetijske površine – druga kmetijska zemljišča) in GPn (gozdna zemljišča - gozd posebnega namena).

Opredelita se dve novi enoti urejanja prostora: MIV_4 (KGC Cerje) in MIV_5 (Obodni gozd).

Če pa se v nadaljnjih premislekih in v samem postopku SD OPN glede na aktualne potrebe del površin, predvidenih za ureditev cone Cerje, izkaže interes za preselitev ali ureditev nove celotne kmetije, vključno s stanovanjsko hišo, se lahko del obravnavanega območja stavbnih zemljišč opredeli z drugačno namensko rabo prostora, npr. SKk (območje kmetij), ki dopušča tudi bivanje.



Slika 26: Predlog novo opredeljene namenske rabe prostora in novih dveh enot urejanja prostora (MIV_4 in MIV_5).

7 VIRI

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Uradni list RS, št. 76/04)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)
- Občinski prostorski načrt Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11-teh.popr., 49/16, 70/17-DPN in 69/18)
- Regionalni razvojni program za obdobje 2014-2020 v razvojni regiji Jugovzhodna Slovenija (Razvojni center Novo mesto d.o.o., Novo mesto, marec 2015)
- Prostorsko informacijski sistem občin; <http://www.geoprostor.net/piso> (april 2020)
- Atlas okolja; http://gis.arso.gov.si/atlas_okolja (januar 2020)
- terenski ogled (januar 2020)
- sestanek s krajani KS Petrova vas (19. februar 2020)
- Strokovna podlaga za razvoj kmetijstva na območju KS Petrova vas v občini Črnomelj (Oddelek za agronomijo, Biotehniška fakulteta, Univerza v Ljubljani; nosilec projekta: dr. Anton Perpar, januar 2019)
- Velikosti hlevov in spremljevalnih objektov za območje Cerja (KS Petrova vas). Kmetijsko gozdarski zavod Novo mesto, marec 2020

GRAFIČNE PRILOGE