

Občina Črnomelj
Spremembe in dopolnitve
občinskega prostorskega načrta
Občine Črnomelj – 3. sprememba in dopolnitev

PRILOGA 3

**Strokovne podlage za naselja
– tekstualni del-
–faza:končni dokument–**



**Občina Črnomelj
Trg svobode 3
8340 Črnomelj**

Naročnik

Občina Črnomelj
Trg svobode 3
8340 Črnomelj

Žig:

Župan občine: Andrej Kavšek

Izdelovalec

SAPO, d.o.o.
Ulica pod lipo 15
8340 Črnomelj

Žig:

Projektna skupina:
Danijela Kure Kastelc, univ. dipl.inž.arh

Žig:

Matej Kure, dipl. vizual. umet.
Martina Auguštin, dipl. inž. kraj. arh.

Koordinator pri
naročniku:

mag. Marija Prašin Kolbezen, univ. dipl. inž. arh. spec

Projekt:

Občinski prostorski načrt Občine Črnomelj, 3. spremembe in dopolnitve

Datum izvedbe:

januar 2020, junij 2020, julij 2020

Številka projekta:

1/2020 – SD OPN

Ključne besede:

Strokovne podlage za naselja

Kazalo grafičnih prilog

I. ANALIZA PROSTORA

- 1. Pregledna karta obravnavanega območja**
- 2. Morfološka analiza**
- 3. Prikaz neujemanja dejanske in podrobne namenske rabe prostora**
- 4. Prikaz omejitev v prostoru**
- 5. Območja naselij in posamične poselitve**

II. VREDNOTENJE OBMOČJA

- 1. Vrednotenje narave**
- 2. Vrednotenje poselitve**
- 3. Vrednotenje kmetijstva**

III. IZHODIŠČA ZA NAČRTOVANJE

- 1. Izhodišča za načrtovanje in razvojni potenciali naselij**
- 2. Predlog povezav v prostoru**
- 3. Zasnova podobe krajine**
- 4. Predlog urbanističnega/arhitekturnega oblikovanja**
- 5. Predlog sanacije, prenove in širitve naselij**

IV. PREDLOG RAZVOJA NASELJA - PODROBNE GRAFIČNE PODLOGE

1.1. Predmet strokovnih podlag

Pričujoče strokovne podlage so del sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj.

Strokovne podlage so izdelane za naselja: **Ručetna vas, Mihelja vas, Petrova vas, Rožanec, Gornja Paka in Lokve (brez romskega naselja).**

Za veljavni OPN so bile izdelane strokovne podlage za naselja v letu 2005, in sicer za vsa od naštetih/obravnavanih naselij. V letu 2015 so bile izdelane spremembe in dopolnitve strokovnih podlag, in sicer le za naselja Lokve, Petrova vas, Rožanec in Ručetna vas, kjer so bile pobude za spremembo planskega akta.

V pričujočih strokovnih podlagah (v nadaljevanju tudi SP) je za vsako obravnavano naselje ugotovljena pretežna funkcija, ki jo ima v ožjem in širšem prostoru, pripravljena so izhodišča možnega razvoja posameznega naselja z naborom primernih dejavnosti ter predlog sanacije območja poselitve (npr. poslovne cone, vinogradniškega območja, območij razpršene gradnje), krajine ter vizualne podobe naselij.

Podrobnejše opredelitve so:

- Analiza naselij/območja;
- Analiza dejavnosti in predlog oz. nabor primernih dejavnosti, ki nadgrajujejo prostor – po naseljih–ključen je razvoj območja za kmetijstvo in turizem ter bivanje ter okvirni predlogi glede umestitve posameznih vsebin v določena naselja;
- Zasnova podobe krajine z analizo kakovostne in degradirane podobe s predlogom sanacije vključno s podobo naselij;

Tekstualni del strokovnih podlag obsega tudi vrednotenje obstoječega stanja prostora, in sicer: vrednotenje narave, kmetijstva in kmetijskih zemljišč in vrednotenje grajene strukture, ki je priloga 1 tega gradiva.

Tekstualni del strokovnih podlag obsega še tekst predloga razvoja naselij, ki je priloga 2 tega gradiva. Opredelitve so navedene kot dopolnitev predloga razvoja naselja iz strokovnih podlag sprejetega OPN.

Grafični del strokovnih podlag obsega analizo prostora, vrednotenje, izhodišča in predlog razvoja po posameznih naseljih. Spremembe so poudarjene, prikazane so pobude v prostoru in predlagane sprejemljive pobude- posegi, bodisi kot sprememba namenske rabe zemljišč ali podrobne namenske rabe zemljišč. Nekatere spremembe so predlagane brez pobud in izhajajo iz procesa izdelave naloge preko ustnih pobud ali iz koncepta razvoja širšega prostora in zaključkov izdelovalca.

1.2. Pravna podlaga

Občina Črnomelj je pričela s pripravo sprememb in dopolnitev OPN Črnomelj, na podlagi sklepa županje št. 350-8/2018, z dne 28. 5. 2018, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 36/2018. Za pripravo osnutka akta so potrebne strokovne podlage. Strokovne podlage se izdelajo v skladu s Pravilnikom 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, v nadaljevanju Pravilnik).

Glede na drugi odstavek 273. člena ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/2017) se postopki priprave občinskega prostorskega načrta, začetni pred začetkom uporabe nove prostorske zakonodaje (ZUrep-2) v skladu z ZPNačrt, končajo po dosedanjih predpisih. Pri tem se strokovne podlage pripravijo ob smiselnem upoštevanju nove prostorske zakonodaje.

Obstoječe strokovne podlage, ki so bile pripravljene v času od sprejema sklepa o začetku priprave v okviru KS Petrova vas, so povzete in upoštevane v največji možni meri.

II. POVZETEK OBSTOJEČIH STROKOVNIH PODLAG IZDELANIH ZA OBMOČJE OBRAVNAVE

Občina Črnomelj je zastavila spremembo OPN za območje KS Petrova vas predvsem kot skupni projekt s krajanj območja KS. V nadaljevanju je povzetek nekaterih vsebin, ki so pomembne pri pripravi SP.

2. 1 Prostorska identiteta KS Petrova vas

Avtorji: Martina Auguštin, Klemen Beličič, Polona Gorše

V uvodu avtorji poudarijo, da se KS Petrova vas sooča s prostorskimi problemi, ki so posledica nenavezanosti družbe na območje, kjer živi, saj prostora ne prepozna kot del svoje identitete. Identiteta prostora, ki: »...opredeljuje značilnosti prostora je pomembna vrednota prostorskega načrtovanja....pri načrtovanju je zelo pomembna vizija, ki nam zapoveduje, kaj je potrebno v prostoru varovati in kakšni so razvojni interesi, ki so primarni nosilci razvoja prostora. Da pa vizijo primerno oblikujemo, je potrebno razbrati prostorske značilnosti, ki so pomembne za razvoj tega območja. Razbrane značilnosti pa nato opredeljujejo identiteto prostora.«

V nalogi so opredeljene spremenljivost, doživljanje in narativnost prostora. Izdelane so karte reliefa, površinskega pokrova, rabe in poselitve, vključene so tudi naravne vrednote in kulturna dediščina.

Določena je krajinska identiteta, ki jo določajo krajinski tipi, ki so kvalificirani po metodi klasifikacije krajinskih tipov (Marušič, 1998b). Pojavljajo se večkrat pod različnimi krajinskimi vzorci.

Uporabljene so kratice:

TIP (A-D): krajinski tip kvalificiran po metodi klasifikacije krajinskih tipov

KV: krajinski vzorec, ki najbolj izstopa na obravnavanem območju

SE: strukturni elementi

TIP A: STRNJENI GOZD NA POBOČJU IN RAVNINI

KV-A(1): Pretežno bukovo smrekovi gozdovi na pobočjih

KV-A(2): Nižinski gozdovi s travniškimi jasami

TIP B: STELJNIKI

KV-B(1): Zaplate steljnikov v nižinah

TIP-C: ČLENJENA KMETIJSKA KRAJINA NA GRIČEVJU

KV-C(1): Strnjena naselja na razgibanem gričevju

KV-C(2): Kmetijska krajina na gričevju; obdelovalne terasaste njive in travniki na gričevju

KV-C(3): Kmetijska krajina na gričevju v zaraščanju; preplet gozdov z njivami in travniki

KV-C(4): Sakralni objekt na gričevju

TIP-D: VINOGRADI NA GRIČEVJU

KV-D(1): Pobočje z vinogradi (zidanice ob poteh)

KV-D(2): Pobočje z vinogradi (razpršena poselitve)

TIP-E: KMETIJSKA KRAJINA NA RAVNINI

KV-E(1): Drobnorazčlenjena kmetijska krajina (njive, pašniki in travniki)

KV-E(2): Strnjena naselja v ravnini

KV-E(3): Sakralni objekt na ravnini

Ob analizi doživljanja prostora so poudarjena štiri tipična krajinska prizorišča, in sicer:

1. Pogled z regionalne ceste proti Petrovi, Mihelji in Ručetni vasi
2. Pogled iz Lokev proti Rožancu Petrovi vasi

3. Pogled proti Petrovi vasi – Gornji Paki
4. Pogled z regionalne ceste proti Gornji Paki - Rožancu

Analize so pokazale naslednje skupne značilnosti, ki opredeljujejo krajinske vzorce:

- Grajene strukture (poselitve na gričevju, strnjene vasi, razpršena vinogradniška poselitve)
- Drobna parcelna struktura (njivske krajine, travniki, pašniki)
- Značilni arhitekturni členi (cerkev v dolini obdana s polji, cerkev na pobočju, kapelice ob cesti, križna znamenja, kozolci po naseljih, čebeljnaki, lovske opazovalnice na gozdnem robu)
- Prepoznani vzorci razpršene poselitve (posamezne večje ali manjše gruče zidanic in vinskih kleti)
- Favna (človeška ribica, divjad, zveri, ptice)
- Botanične posebnosti (bela breza)
- Travniške oblike (pašniki, travniki)
- Ustvarjene reliefne oblike (obdelovalne terase, vdlane vrtače, razporeditev vinogradov)
- Naravne prvine krasa (vrtače, čoki)
- Kraške oblike (kraške jame)
- Gozdne oblike (gozd na strmini, jase)
- Proste skupine dreves (skupine na travnikih, obmejki, sadno drevje ob naseljih, sadovnjak)

Analiza je pokazala tudi na spremembe pri katerih se identiteta izgublja:

- Značilnosti naselij, ki niso lokalne in se zaradi tega tradicionalna slika vasi spreminja
- Nove cestne povezave, novi poselitveni vzorci, spreminjanje rabe prostora in s tem zaraščanje tradicionalnih krajinskih vzorcev
- Razvrednotena hierarhija posameznih območij. Nekoč dominantna v prostoru, danes neprepoznavna.
- Proces suburbanizacije in s tem transformacija kulturnih krajin, sprememba kulturnih krajin in historičnih krajin v naravno krajino
- Izginjanje kolovoznih oz. povezovalnih poti in dominiranje regionalnih cest, ki samo prečkajo prostor.

Ugotovljeno je bilo, da sta med najbolj spremenljivimi krajinskimi vzorci:

- KV-C(3): Kmetijska krajina na gričevju v zaraščanju: preplet gozdov z njivami in travniki in
- KV-D(2): Kmetijska krajina z mešano razporeditvijo vinogradov, njiv ter travnikov

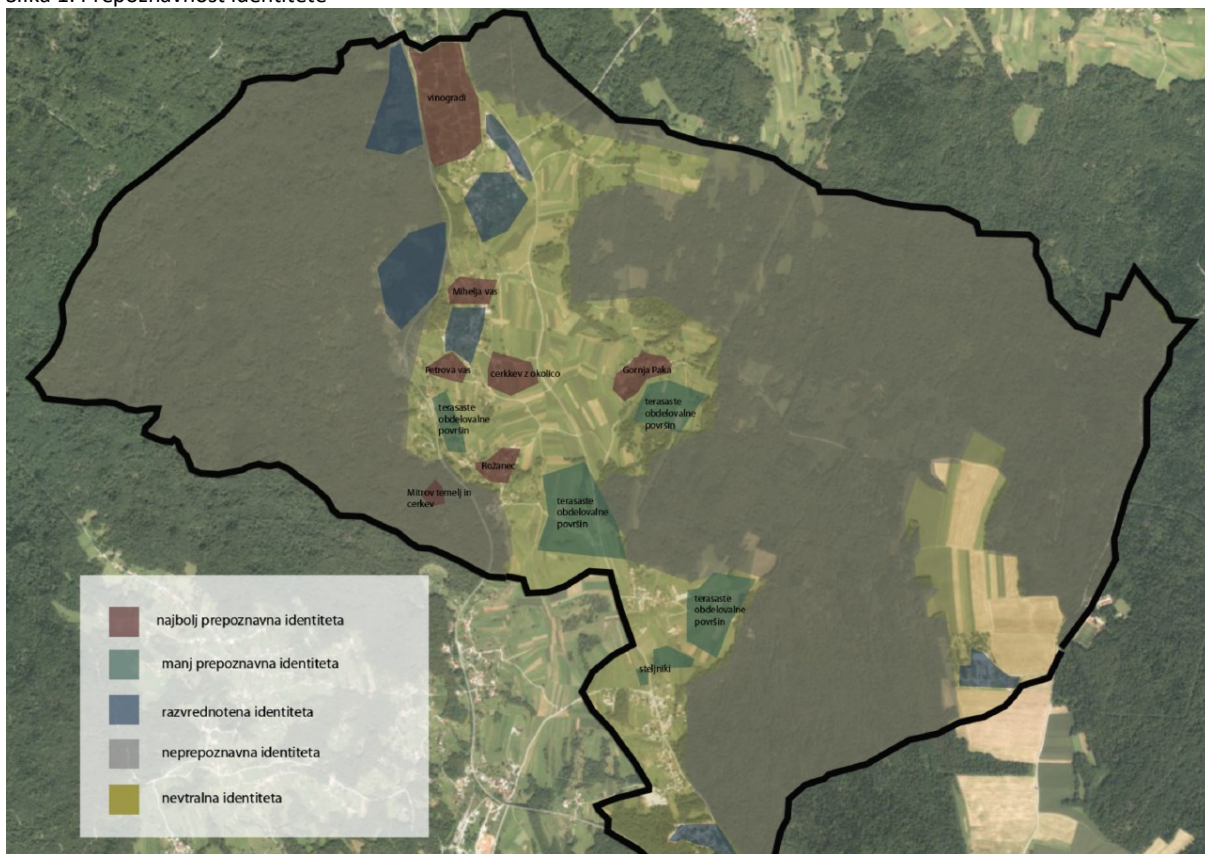
Krajinski vzorci, ki so se najbolj ohranili pa so:

- Drobna parcelacija
- Terasaste obdelovalne površine
- Pašniki z zamejki
- Sakralni objekti v nižinah in ob cestah
- Vinogradniška organiziranost zidanic in vinogradov

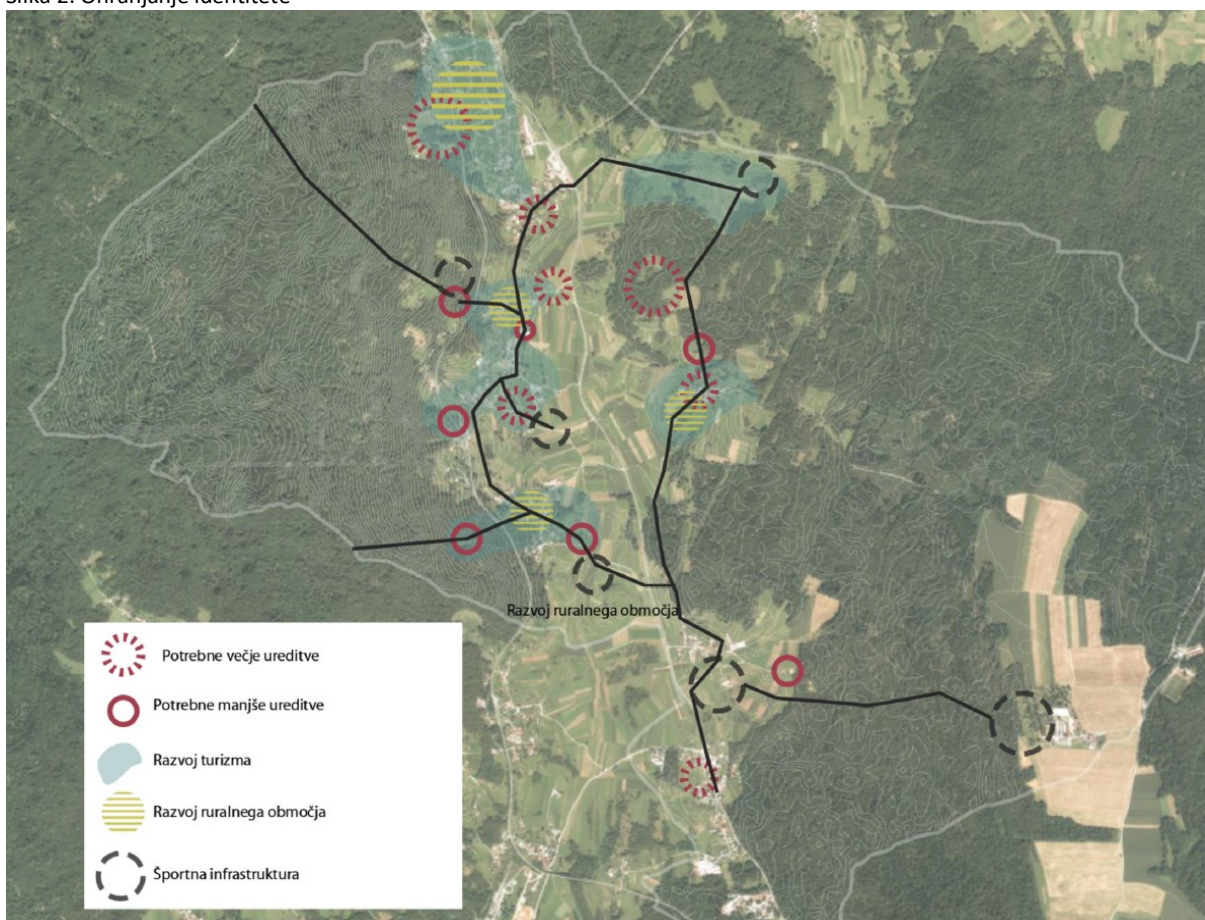
Rezultat vrednotenja je pregledna karta, na kateri je označena prepoznavnost identitete prostora:

- Najbolj prepoznavna identiteta: območja, ki so zaradi svojih krajinskih vzorcev, ohranjenosti, vizualnih prvin ali tradicionalnih vrednosti pomembne za identiteto
- Manj prepoznavna identiteta: koncentracije elementov, ki so pomembne za prostorsko identiteto je še vedno visoka, ampak ni tako pomembna
- Razvrednotena identiteta: razvoja ni več ali je destruktiven
- Identitetno neprepoznavno območje: območja, ki imajo kakovostne prostorske prvine, vendar niso pomembne za razvoj, zato stagnirajo. Velikokrat so to naravna območja, kise jih ohranja takšna kot so
- Identitetno nevtralna območja: območja, ki niso razvrednotena ali neprepoznavna niti niso identitetno prepoznavna

Slika 1: Prepoznavnost identitete



Slika 2: Ohranjanje identitete



Predlagane so sledeče večje ureditve:

- Center kmetijskih objektov, ki bodo spodbujali kmete, da se še naprej ukvarjajo s kmetijstvom in s tem ohranjajo drobno posestniško kmetijsko strukturo,
- Urejanje zidanic z možnostjo prenočitev ob vinskih cestah. Načrtovanje novih vinogradov na območjih, ki so v zaraščanju,
- Spodbujanje trajnih nasadov,
- Prezentacija prazgodovinsko in rimskodobne naselbine in Mitrejevega templja,
- Vzpostavljanje eko kmetij, ki se med seboj povezujejo in izmenjujejo glede na dobrine, ki jih proizvajajo,
- Vizualna sanacija objektov, ki v prostoru ne vzpostavljajo identitete,
- Ohranjanje in poudarjanje vedut in pogledov,
- Prenova starih domačij.

Predlagane so sledeče manjše ureditve:

- Urejanje predstavitvenih in info točk
- Urejanje parkirišč
- Urejanje info centra
- Načrtovanje krožnih poti (peš, kolesarskih)
- Vzpostavitev razgledišč
- Ureditev dostopa do jam
- Ureditev bajeslovnih točk

Predlagane so sledeče dejavnosti v turizmu:

- Ureditve vinogradniških apartmajev
- Krepitev kulinarike
- Oživljanje vaških jeder z gostinsko ponudbo
- Ureditev degradiranih prostorov za nove turistične dejavnosti
- Ureditev kampov in prostorov za avtokampe
- Urejanje muzejev na prostem

Predlagan razvoj ruralnih območij

- Prenavljanje vaških jede in vstavljanje vsebin, ki bodo oživila vaška jedra
- Ohranjanje strukture poselitve na vinogradniških območjih in omejevanje razvoja industrijskih obratov
- Ohranjanje pomembnih vedut in pogledov, ki poudarjajo kulturno krajino

Predlagan razvoj športne infrastrukture

- Možnost izposoje koles in ureditev kolesarske poti
- Ureditev jahalne poti
- Ureditev pohodniške poti na Mirno goro
- Ureditev točke za jadrnalne padalce

2. 2 Delavnice z učeni OŠ Loka

Delavnice so pripravili:

- Petra Poplašen, OŠ Loka
- Klemen Beličič, Polona Gorše, Martina Auguštin, študenti prostorskih študij, KBŠ
- Gregor Jevšček, RIC Bela krajina
- mag. Marija Prašin Kolbezen, Občina Črnomelj

V sklopu treh delavnic je bila izdelana analiza območja Krajevne skupnosti Petrova vas, izpostavljeni so bili pomen ter prednosti in priložnosti prostora z namenom razvoja ideje, ki bo pozitivno učinkovala na širši prostor. Bistveno je bilo tudi spodbujanje sodelovanja sokrajanov v skupni viziji ter zastavljenih ciljih.

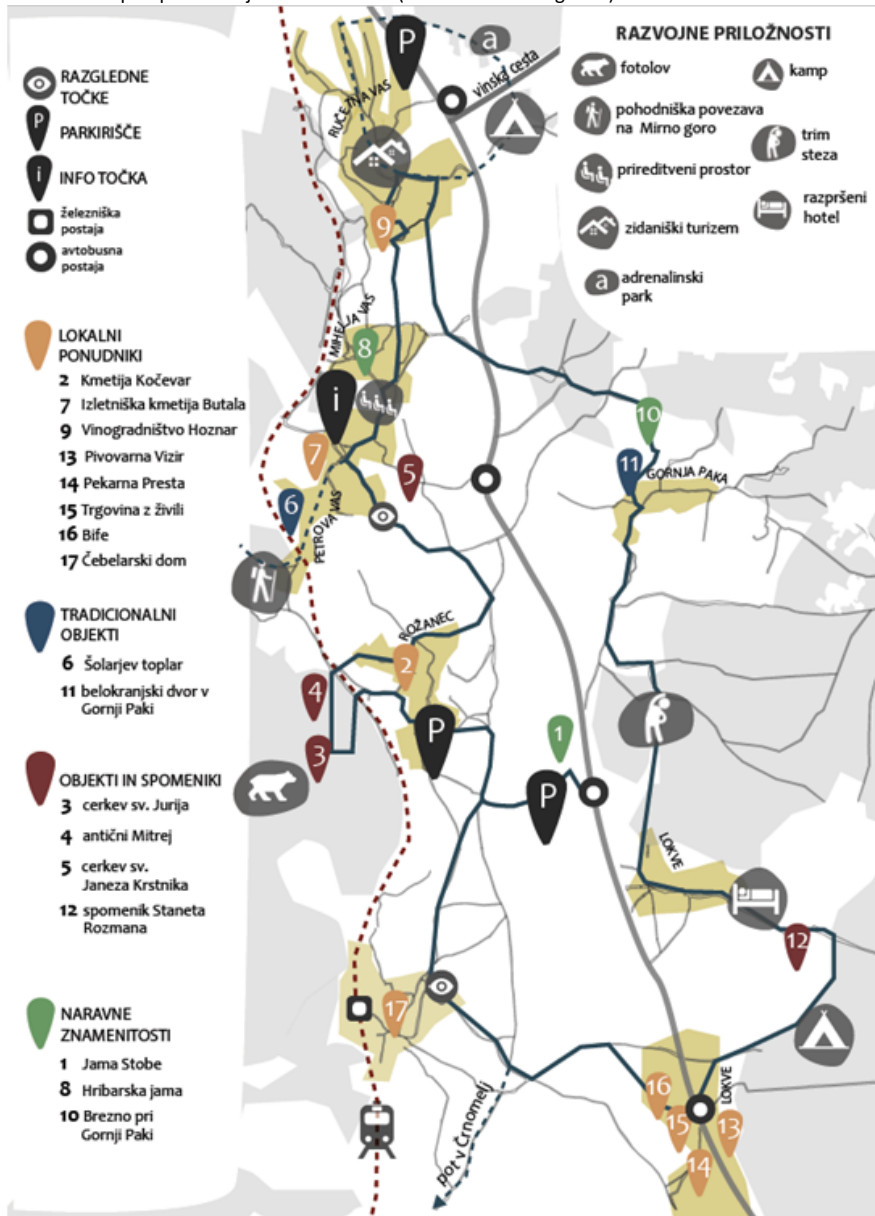
Z delavnicami so organizatorji otrokom približali prostorsko načrtovanje in jih izobraževali za prihodnost, da bodo lahko sodelovali kot aktivni deležniki v procesu oblikovanja prostora, zavzeli svoje stališče in po potrebi izražali lastno kritično mnenje. Učenci so ugotovili, da je smiselno ključne točke v vsakem naselju med seboj povezati in tako predstaviti/poudariti. Pot je za obiskovalce lahko dostopna tudi z vlakom, saj je v bližini železniška postaja.

Rezultati delavnic z učenci Osnovne šole Loka izpostavijo naslednje generične točke prostora:

- Mitrino svetišče, ki je kulturni spomenik državnega pomena, lokacija s svojim mističnim prostorom pričara vzdušje antičnega svetišča;
- območja arheoloških najdišč ob Petrovi in Mihelji vasi;
- cerkev sv. Jurija, kjer je upodobljen sv. Jurij, kako ubija zmaja je lahko izhodišče peš in kolesarske poti na Mirno goro (kjer je nekoč bival zmaj kot to pričajo belokranjske pravljice);
- eden izmed habitatov človeške ribice- jama Stobe. Črni močeril živi samo na tem območju oz. v podzemlju tega prostora vse do Jelševnika.
- segmenti značilnega tradicionalnega stavbarstva Bele krajine - na Gornji Paki sta še ohranjena dva belokranjska dvora;
- razgledne točke, višji deli nad Miheljo, Petrovo ali Ručetno vasjo ter zvonik cerkve sv. Janeza Krstnika,
- v bližini Ručetne vasi se predlaga adrenalinski park in kamp,

Rezultat delavnice je predlog nove pohodniške poti, ki bi povezala vse našteté točke v prostoru. Potek je predlagan po obstoječih poteh, del poti lahko poteka po rimski poti. Predlagana je tudi ureditev vinske poti v Ručetni gori.

Slika 3: Karta poti po območju KS Petrova vas (risba: Martina Auguštin)



2. 3 Swot analiza (Občina Črnomelj ob sodelovanju s krajani)

Prednosti

a/splošno

- majhno območje (Bele krajine) – obvladljivost prostora
- ohranjeni narava in kulturna krajina
- relativno ohranjena naselbinska (npr. Gornja Paka) in kulturna dediščina (antični Mitrej)
- naravna dediščina (naravne vrednote, EPO, Natura)
- ekološko manj obremenjena okolica (primerna za bivanje, turizem idr.)
- odsotnost industrije
- voda – Stobe, Hribarska jama, ...
- »žila« podzemne tople vode (Dolenjske Toplice – Lešče)
- poslovna cona Ručetna vas
- obsežni gozdovi (nabiranje plodov, les, lov)
- del relativno dobrih kmetijskih zemljišč
- vinorodno območje
- izjava občine Črnomelj iz leta 2007 o območju brez gensko spremenjenih organizmov

- neobremenjenost mlajše generacije
- aktivna društva kot element povezovanja prebivalcev
- pripravljenost ljudi na solidarnost in povezovanje

b/konkretno

- obnovljeni vodni viri in ureditve ter oprema okolice (Hribarska jama, Stegojnica)
- izjemna kulturna dediščina antični Mitrej, Domačija Gornja Paka 5, Šolarjev toplar
- bližina Dolenjskih Toplic, smučišča Gače, planinskega doma Mirna gora
- bližina Črnomlja (občinsko središče), Novega mesta (regijsko središče)
- aktivna turistična kmetija
- lokalna pridelava/predelava hrane
- lega ob regionalni cesti (Ljubljana, Novo mesto, Hrvaška in hrvaško morje)
- lega ob železniški progi (ŽP je v bližini na Otovcu)
- odvečna toplotna energija iz bioplinske naprave na Lokvah (Vražji kamen)

c/dejavnosti

- aktivne društvene dejavnosti: aktivno PGD, športno društvo,
- potencial v kulinariki in vinarstvu,
- potencial v rekreativnih dejavnostih (pohodništvo, kolesarjenje, jahanje)
- ocenjevanje salam in kruha – ohranjanje in nadaljevanje dobre tradicije

Slabosti

a/splošno

- odsotnost prostorske kulture, naselja izgubljajo kontinuiteto prostora
- intenzivna kmetijska proizvodnja
- okolje je ekološko obremenjeno - intenzivna uporaba gnojil, pesticidov ...
- plitva obdelovalna tla in problem suše
- zahtevna konfiguracija terena
- slabša opremljenost z GJI (slaba javna razsvetljava, neurejenost gradbenih parcel, slabe ceste, kanalizacija, ...)
- ni dokončne ureditve avtobusnih postajališč in prehodov za pešce ob regionalni cesti
- ni kolesarskih in drugih peš poti
- neustrezne prometne poti skozi naselja
- slabo razvita mreža javnih prevozov
- bazna postaja je postavljena na izpostavljeni lokaciji in dostopu k spomeniku državnega pomena (Mitrej)
- opuščanje kmetovanja na malih kmetijah in zaraščanje kmetijskih zemljišč
- nizka kupna moč prebivalstva
- nezadostna prisotnost podjetniškega duha
- neizkoriščena podjetniška cona v Ručetni vasi
- nezmožnost izkoristiti priložnosti v prostoru
- izguba identitete in zmanjševanje prostorske in krajinske privlačnosti in pestrosti
- Romska tematika
- ni blagovne znamke na nivoju BK

b/konkretno

- odsotnost vezi s tradicionalno, avtohtono kulturo
- pretežno neustrezen videz in raba zidanic za stanovanjske potrebe
- neurejene površine za pešce
- ni umirjanja prometa (potrebni ukrepi/ureditve)
- pomanjkljivo/neustrezno urejen osrednji prostor za druženje (gasilski dom, igrišče)

- ne vzdrževanje nekaterih (zapuščeni) objektov – propadanje
- manjkajoča označitev rekreacijskih (pohodnih, kolesarskih) poti
- zaraslo območje naravne vrednote jame Stobe

c/dejavnosti

- slabi pogoji za razvoj podjetništva
- individualna podjetniška iniciativa prisotna, vendar ni dovolj povezovanja (med ljudmi in podjetniki) s ciljem doseganja boljšega standarda
- navezanost na ustaljene dejavnosti in premalo poguma za uvajanje sprememb
- neprepoznavanje priložnosti za razvoj v lastnih potencialih
- ni (izven sezone) turistične ponudbe
- skromna prodaja lokalnih pridelkov, lokalne hrane in živil

Priložnosti

a/ splošno

- večja povezanost med deležniki
- izjemna pestrost narave – flora in fauna, izjemen kraški svet
- prisotnost podtalnice – raziskati podzemne vodne vire kot možnost namakanja
- izvedba komasacij in agromelioracij, namakanje, ...
- tranzitni promet proti Jadranu, promet dnevnih migracij (cca 6400 vozil na dan)
- bližina občinskega in regionalnega središča,
- bližina predvidene 3 razvojne osi in plinovoda
- habitat divjih zveri in divjadi (lovski turizem)
- večja usmeritev v ekološko/biodinamično kmetovanje
- bližina industrijske cone (?)
- zeleni turizem, zidaniški turizem
- identiteta/prepoznavnost prostora – KS Petrova vas »Antični Mitrej« (?)
- povečanje števila registriranih dopolnilnih dejavnosti, certificirane ekološke proizvodnje in predelave
- ponovna uvedba starih avtohtonih sort za razvoj novih produktov
- tradicionalna znanja starejših kot možnost za razvoj dopolnilnih dejavnosti
- spodbujanje medgeneracijskega sodelovanja
- uporaba žive dediščine v povezavi s trženjem lokalnih proizvodov (prireditve in običaji, ki bi jim lahko dodali funkcijo trženja lokalnih proizvodov)

b/ konkretno

- kulturni spomeniki: 2 cerkvi v KS – sv. Janeza Krstnika in sv. Jurija, Mitrej, Spomenik NOB
- veliko število zidanic
- mlade družine
- ekopridelava in prodaja domačih kmetijskih pridelkov in izdelkov
- vinarstvo in pivovarstvo
- po obstoječih poteh ureditve kolesarskih, peš, jahalnih, tematskih ipd. poti, izboljšanje tras, označitev, povezava z rekreacijskim centrom Vražji kamen
- gasilski dom/ dom krajanov kot osrednji prostor za druženje (prenova)
- razgledna točka – zvonik cerkve sv. Janeza Krstnika

c/ dejavnosti

- aktivnosti za otroke in obiskovalce (pot za iskanje »zakladov« ipd.), obnovljeni vodni viri za učilnice v naravi – Hribarska jama, Stobe, (ciljna skupina šole in družine), vodeni ogledi
- območje je poseljeno od prazgodovine – obsežna arheološka območja
- konjenišstvo in konjereja
- prireditve »vino in salame«
- lov, fotolov
- čebelarstvo, apiturizem

- kompostiranje (ovčja volna, slama, vejevje, ...)
- pridelava v rastlinjakih – izraba tople (?) vode in/ali odvečne energije iz bio plinske naprave

Nevarnosti

- habitat divjih zveri in divjadi (povečano število divjadi, škoda kmetom)
- regionalna cesta je zgolj »hitra« cesta
- neugodni vremenski pojavi – suša, neurja
- povečan letalski promet in s tem negativni izpusti v okolje
- občutljivost kraškega sveta – podzemlje
- prekomerna uporaba gnojil na njivah (glede na geološko podlago)
- izseljevanje, beg možganov
- začetni kapital - pomanjkanje finančnih sredstev
- zakonodajne in birokratske ovire
- zaradi nezainteresiranosti nedokončanje projektov
- prekinjena komunikacija med akterji
- nadaljnji propad infrastrukturnih omrežij, staranje prebivalstva, ...
- ne inovativni produkti in zmanjšanje kvalitetne ponudbe
- cenovni pritiski v kmetijstvu, gozdarstvu, ...
- pomanjkanje razvojnih sredstev
- nizki prihodki prebivalstva – težje zagotavljanje lastnih virov za izvajanje oz. uresničevanje realizacije projektnih idej.

2. 4 Strokovne podlage za razvoj kmetijstva v okviru izdelave sprememb in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta občine Črnomelj

Strokovne podlage je izdelala Biotehnična fakulteta, Oddelek za agronomijo, Katedra za agrometeorologijo, urejanje kmetijskega prostora in ekonomiko ter razvoj podeželja, september 2015.

V nadaljevanju so navedene končne ugotovitve in priporočila:

- v skladu z varovalnimi zahtevami po ohranjanju naravnih virov, kamor sodijo tudi najboljša kmetijska zemljišča, naj se pri določanju novih lokacij za gradnje čim bolj ščiti in izšle lokacije, kjer tla niso tako kakovostna. Za zagotavljanje potrebnih stavbnih kapacitet (za kmetijstvo in ostale namene) naj se prvenstveno izvajajo tudi prenove objektov, nadomestne gradnje oziroma spremembe namembnosti objektov, ki ne služijo več svojemu namenu, oziroma naj se pozidavi nameni tudi določene degradirane površine. Pozida naj se čim manj kakovostnih kmetijskih zemljišč.
- Če razvoja kmetije ni mogoče zagotoviti na njeni lokaciji znotraj vasi, naj se omogoča tudi preselitve kmetij (perspektivnih, prostorsko omejenih, ki so že presegle merilo vasi in nimajo možnosti širitve na sedanji lokaciji) na rob ali izven naselja, pri tem naj se prvenstveno upošteva, kje ima taka kmetija svoja zemljišča, kjer bi bila gradnja možna, da zemljišče ne bi predstavljalo še dodatnega stroška.
- Da bi bilo potreb po preselitvi celih kmetij čim manj, naj se zagotavlja varovanje in rezervacija prostora za širitev kmetij na obstoječih lokaciji in ob njej, predvsem za kmete, ki imajo zaznan razvojni potencial. Na to bi morale paziti tudi kmetije same npr. pri dodeljevanju zemljišč za gradnjo hiš članom družine.
- Da bi bilo lažje izpolnjevati predhodno omenjena izhodišča naj se v prostorskih dokumentih do sprejemljive mere navzgor poveča faktor pozidanosti za kmetijska gospodarstva (s tem je v večji meri omogočen razvoj na obstoječi lokaciji), dopusti a naj se tudi gradnja večjega števila nadstrešnic, strojnih lop in drugih pomožnih objektov, ki so danes nujno potrebni. Smiselno bi bilo, da se v primeru nadstrešnic pripravi tudi neke tipske rešitve. Pri gradnji objektov večjih gabaritov naj se uporablja ustreznna razmerja, njihovo velikost pa vizualno zmanjšuje z elementi tradicionalne arhitekture ter ustrezno ozelenitvijo.
- Pri gradnji strojnih lop in drugih objektov naj se dopusti nekaj več prožnosti glede na gabarite sedanje sodobne kmetijske mehanizacije in druge strojne opreme v tehnoloških postopkih, če zanje ni mogoče

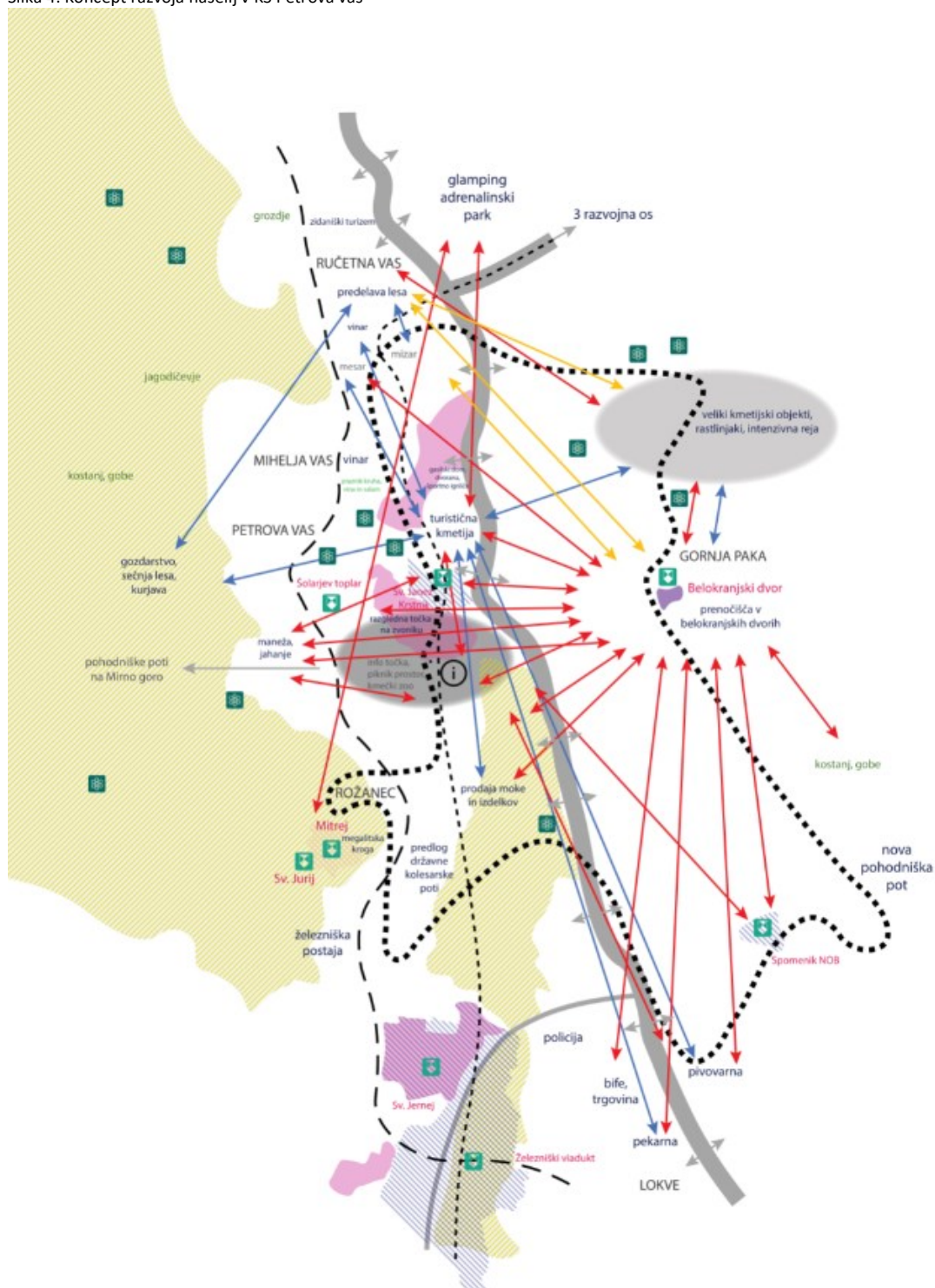
zagotoviti ustrezne lokacije v gospodarskih conah (hladilnice večjih dimenzij in podobno) in na drugih ustreznih lokacijah.

- Za boljše gospodarske pogoje in razvoj delovnih mest naj se zagotovi tudi pogoje, ki bodo omogočali povezovanje kmetijstva s turizmom, varstvom narave in kulturne dediščine ter z drugimi gospodarskimi dejavnostmi. Pri tem bi kot tržno priložnost veljalo prednostno graditi in izrabljati kakovostne blagovne znamke in prepoznavnost proizvodov, ki so bili ali so značilni za Belo krajino ter izboljšati organiziranost ter skupni nastop ponudnikov.
- Posebno poglavje v kulturni krajini in kmetijstvu občine Črnomelj so vinogradi in njihova strnjena območja. Podobno kot na Dolenjskem tudi v občini Črnomelj vinogradi pretežno ne predstavljajo pomembne gospodarske dejavnosti kmetij (kot npr. v večji meri v sosednji občini Metlika), pač pa pretežno ljubiteljsko dejavnost. Gre za majhne parcele ter veliko pozidanost z zidanicami. Za to področje lahko rečemo, da je v preteklosti ušlo nadzoru, tako glede arhitekture, dimenzij in namembnosti objektov, kar danes daje videz prej neurejenosti kot urejenosti, kar gotovo ne prispeva pozitivno z vidika razvoja kmetijstva, vinogradništva, dopolnilnih dejavnosti in turizma v Beli krajini. Zidanice so večinoma bolj počitniški kot gospodarski objekti, pogosto so to celo hiše. Ki predstavljajo razpršeno gradnjo in nadaljnjo potrebo po zagotavljanju raznovrstne infrastrukture in storitev ter s tem povezane visoke stroške za lokalno skupnost. To tudi zmanjšuje še obstoječe možnosti razvoja vinogradništva kot gospodarske dejavnosti, saj potem postanejo moteča škropljenja, ropot kmetijskih strojev in podobno. Bi pa bilo ta potencial vinogradništva in zidanic mogoče izrabljati tudi gospodarsko, saj je poleg trženja zidanic kot turističnih objektov mogoče odpirati tudi vinotoče in vinske kleti, ki so lahko tudi večjih dimenzij kot zidanice. Tudi v tem primeru bi bilo ra potencial potrebno izkoriščati v povezavi z dopolnilnimi, turističnimi, rekreacijskimi in podobnimi dejavnostmi. Občinski prostorski načrt že sedaj omogoča, prav tako je dopustno, da se namesto vinogradov na teh površinah goji različne vrste sadja.
- Že v preteklosti je bilo na območju občine Črnomelj načrtovanih več zemljiških operacij, ki so predvidevale tako agromelioracije kot komasacije, pa tudi gradnjo črpališč za potrebe namakanja in namakalnih sistemov. Izvedene so bile le delno, zato bi za boljše izkoriščanje potencialov za kmetijstvo z njimi nujno morali nadaljevati. Strokovne podlage za to so bile v preteklosti že pripravljene.
- Poleg naštetega na usmerjanje razvoja kmetijstva v občini lahko vplivajo še številni drugi ukrepi pravne, organizirane, finančne in podobne narave, ki pa niso v pristojnosti prostorskega načrtovanja, zato se tudi ne povezujejo s pripravo OPN.

2. 5 Koncept razvoja območja – Občina Črnomelj

Mag. Marija Prašin Kolbezen univ. dipl. inž. arh. spec., je kot občinski urbanist Občine Črnomelj, predlagala sledeč koncept razvoja naselij v KS Petrova vas:

Slika 4: Koncept razvoja naselij v KS Petrova vas



Razvoj območja na levi strani ceste ter v naselju Gornja Paka in stare Lokve temelji na sonaravnem in zmernem razvoju naselij v smislu drobnega merila objektov, uvajanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, turistične dejavnosti, ... Območje Cerja je nova lokacija za intenzivno kmetijsko proizvodnjo, preselitev kmetij, za gradnjo velikih kmetijskih objektov, rastlinjakov ipd. Preostali del Lokev (brez romskega naselja) je suburbano območje, kamor se umešča oskrbne in uslužnostne dejavnosti, manjšo obrt ipd. Na zastavljen koncept se smiselno navezujejo druga naselja izven te KS.

III. ANALIZA PROSTORA

3.1 Obravnavano območje

Območje obravnave obsega 14.174.622 m² (14 km² oz. 1417,5 ha) površine znotraj naselij. V okviru strokovnih podlag v skladu s projektno nalogo Občine Črnomelj ni obravnavan del naselja Lokve, kjer so romska naselja, ki je površine cca 526.495 m² (0,5 km²). Naselja so obravnavana znotraj generalne analize in vsako posebej na obrazcu, ki je priloga tega gradiva (v naslednji fazi). Na območju je v katastru stavb 723 objektov.

Tabela 1: Dejanska raba kmetijskih zemljišč na območju

opis	RABA_ID	površina (m ²)
njiva	1100	1.423.595,36
rastinjak	1190	59,75
vinograd	1211	99.289,74
intenzivni sadovnjak	1221	2.155,25
ekstenzivni oz. travniški sadovnjak	1222	219.354,42
ostali trajni nasadi	1240	215,02
trajni travnik	1300	1.895.217,28
kmetijsko zemljišče v zaraščanju	1410	129.697,25
drevesa in grmičevje	1500	251.893,09
neobdelano kmetijsko zemljišče	1600	54.494,90
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem	1800	10.269,85
gozd	2000	9.526.591,27
pozidano in sorodno zemljišče	3000	557.506,44
voda	7000	4.185,12
SKUPAJ		14.174.525

3.2 Morfološka analiza

Morfološka analiza pokaže tudi izrazito urejenost naselij, kar se kaže že v tem, da razen za gospodarske objekte v vinogradniškem območju in med segmenti naselja Lokve, ni območij razpršene poselitve, objektov razpršene gradnje oz. posamične poselitve.

3.3. Neujemanje dejanske in podrobne namenske rabe prostora

Analizirana so bila nepozidana stavbna zemljišča, ki so prikazana grafično, na karti 3 analiznega dela. Prav tako so analizirana neujemanja rab, torej dejanske rabe kmetijskih zemljišč v smislu površin gozda v dejanski rabi na kmetijski namenski rabi v OPN (93 ha) in obratno, torej kmetijskih zemljišč v dejanski rabi, na NRP G v OPN (18, 8 ha). Jasno se kaže zaraščanje gozda na območju zahodno od železniške proge, nekoliko manj je zaraščanja zahodno od regionalne ceste. V kolikor bodo težnje v prostoru pokazale, da je rabo smiselno uskladiti na dejansko, se to izvede v okviru priprave osnutka akta.

Nepozidanih stavbnih zemljišč v naseljih je cca 7,5 ha, največ jih je v območju naselja Lokve –jug. Nerealiziran je tudi občinski podrobni prostorski načrt Ručetna vas.

3.4. Omejitve v prostoru

Za območja varstva narave so uporabljeni podatki veljavnega PSP, za območje kulturne dediščine, so podatki pridobljeni iz spletne strani. Na območju obravnave so tudi erozijska območja (253 ha), in sicer opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi.

3.4.1 Območja varstva narave

Natura 2000, Stobe – Breg, SI3000055

Natura 2000, Kočevsko, SI3000263

Naravne vrednote - jame

ID.st.	IME_JAME	oznaka	REZIM VSTOP
41404	Stobe	Jama z obmasnim tokom	odprta jama z nadzorovanim vstopom
48755	Francetova jama v Pamkih steljnikih	Spodmol, kevdrč	odprta jama s prostim vstopom
48756	Mavsarjeva jama v Pavkih steljnikih	Vodokazno brezno	odprta jama s prostim vstopom
49407	oolarjev hladilnik	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
49598	Petrovka	Poševno ali stopnjasto brezno	odprta jama s prostim vstopom
49603	Mlarevec 2	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
43186	Grahkov prepad	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
43193	Zelinov prepad	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
50485	otangljevka	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
41211	Hribarska jama	Jama ob	odprta jama s prostim vstopom
48044	Brezno pri Zgornji Paki	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
41819	Medvedarca	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
50482	Podbukvica	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
41210	Nova prepadna na Pretlah	Poševno ali stopnjasto brezno	odprta jama s prostim vstopom
41464	Zakrito brezno	Brezno	odprta jama s prostim vstopom
41209	Brlog pri Maskovi vrtavi	Poševno ali stopnjasto brezno	odprta jama s prostim vstopom

3.4.2 Območja varstva kulturne dediščine

EŠD	IME	REZIM	PREDPIS	OBJAVA	TIP	OBSEG	Površina (m2)
632	Rožanec - Antični mitrej	spomenik	Odlok o razglasitvi Mitreja v Rožancu za kulturni spomenik državnega pomena	Ur.l. RS, št. 81/99-3851, 115/2003-5029	arheološka dediščina	območje	961,45
1737	Petrova vas - Cerkev sv. Janeza Krstnika	spomenik	Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju občine Črnomelj	Ur.l. RS, št. 63/2018-3040	sakralna stavbna dediščina	objekt	145,49
1736	Rožanec - Cerkev sv. Jurija	spomenik	Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju občine Črnomelj	Ur.l. RS, št. 63/2018-3040	sakralna stavbna dediščina	objekt	503,65

9385	Lokve pri Črnomlju - Spomenik NOB	spomenik	Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju občine Črnomelj	Ur.l. RS, št. 63/2018-3040	memorialna dediščina	objekt	662,56
25567	Gornja Paka - Domačija Gornja Paka 5	dediščina			profana stavbna dediščina	skupina objektov	3.671,62
28530	Petrova vas - Šolarjev toplar	dediščina			profana stavbna dediščina	objekt	79,45
632	Rožanec - Antični mitrej	spomenik	Odlok o razglasitvi Mitreja v Rožancu za kulturni spomenik državnega pomena	Ur.l. RS, št. 81/99-3851, 115/2003-5029	arheološka dediščina	območje	961,45
20282	Mihelja vas - Prazgodovinska in rimskodobna naselbina	arheološko najdišče			arheološka dediščina	območje	96.687,85
20281	Rožanec - Prazgodovinska in rimskodobna naselbina	arheološko najdišče			arheološka dediščina	območje	118.030,34
29927	Lokve pri Črnomlju - Arheološko najdišče Vražji kamen	arheološko najdišče			arheološka dediščina	območje	2.103,97
632	Rožanec - Antični mitrej	vplivno območje spomenika	Odlok o razglasitvi Mitreja v Rožancu za kulturni spomenik državnega pomena	Ur.l. RS, št. 81/99-3851, 115/2003-5029	arheološka dediščina	območje	36.785,96
9385	Lokve pri Črnomlju - Spomenik NOB	vplivno območje			memorialna dediščina	objekt	11.893,76
1737	Petrova vas - Cerkev sv. Janeza Krstnika	vplivno območje			sakralna stavbna dediščina	objekt	63.572,88
1736	Rožanec - Cerkev sv. Jurija	vplivno območje			sakralna stavbna dediščina	objekt	7.171,50
						skupaj:	343.231,94

3.5 Prikaz podrobne namenske rabe prostora

3.5.1 Podrobna namenska raba zemljišč

Tabela 3: Bilanca podrobne namenske rabe

PNRP	površina (m ²)	površina (ha)
Ag	4.666,05	4,67
Ao	997,86	0,10
As	2.866,87	0,29
Av	10.197,44	1,02
Az	14.059,87	1,41
BT	23.219,30	2,32
CD	40.373,46	4,04
CDk	8.458,50	0,85
CDo	21.312,31	2,13
CDv	1.513,85	0,15
E	3.819,88	0,38
Gg	9.058.831,06	905,88
IK	34.068,30	3,41
IP	17.635,98	1,76
K1	1.937.703,27	193,77
K2	2.141.030,64	214,10
O	264,97	0,03
PC	214.372,20	21,44
PO	1.414,10	0,14
PŽ	71.103,70	7,11
SKg	1.044,57	0,10
SKs	420.645,03	42,06
VC	789,01	0,08
ZD	35.924,00	3,59
ZK	1.085,05	0,11
ZP	961,45	0,10
ZS	34.737,48	3,47
skupaj	14.103.096	1.414,51

3.5.2 Sprejeti podrobni prostorski akti

Na območju so prisotni naslednji državni prostorski načrti:

- Državni prostorski načrt za državno cesto od priključka Maline do mednarodnega mejnega prehoda Metlika in do priključka Črnomelj jug (Uradni list RS, št. 70/17)
- Državni prostorski načrt za prenosni plinovod R45 za oskrbo Bele krajine (Uradni list RS, št. 77/10)
- V pripravi: Državni prostorski načrt za daljnovod 2x110 kV RTP Kočevje- RTP Črnomelj

Na območju veljajo naslednji sprejeti podrobni prostorski akti:

- Občinski lokacijski načrt poslovna cona Ručetna vas (Uradni list RS, št. 140/04),

- Občinski podrobni prostorski načrt Kmetija pri Vražjem kamnu (Uradni list RS, št. 55/2014)

IV. NABOR DEJAVNOSTI IN OBJEKTOV ZA DEJAVNOSTI

4.1 Predlagan nabor dejavnosti po naseljih

4.1.1 Predlog Občine

S strani občine je bila posredovana matrika dejavnosti in objektov, ki je obsegala naslednje dejavnosti in objekte, ki izhajajo oz. so prisotni v obravnavanem prostoru:

- Kmetijstvo
- Gozdarstvo
- Turistična kmetija
- Hotel (razpršeni)
- Obdelava kovin
- Pekarna
- Pridelava vina in trženje
- Bife
- Trgovina z lokalnimi predelki
- Kamnoseštvo
- Ključavničarstvo
- Mizarstvo
- Žaga
- Večnamenski dom
- Športno igrišče
- Jahanje
- Ozvočevanje
- Ponudba dediščine (Mitrej)
- Prodaja in popravilo motornih vozil

4.1.2. Strokovne podlage za kmetijstvo za SD OPN št. 3

Po priporočilih strokovnih podlag za kmetijstvo, ki so bile izdelane za potrebe SD OPN št. 3, je na območju KS Petrova vas, je s stališča kvalitete prostora oz. ohranjanja krajinskih značilnosti pomembno, da se zainteresiranim omogoči razvoj dejavnosti tudi v povezavi z ureditvijo objektov za primarno kmetijsko dejavnost (hlevi in spremljajoča gospodarska poslopja – silosi, skladišča za živalske izločke, objekti za skladiščenje krme), objektov - rastlinjakov (tuneli, plastenjaki in rastlinjaki) za kmetijsko pridelavo, objekti za dopolnilne dejavnosti (tudi v povezavi z gozdarstvom) in vse vrste zemljiških operacij.

Za območje so perspektivne zlasti naslednje dopolnilne dejavnosti:

1. Turizem na kmetiji
2. Dejavnosti za šport in prosti čas
3. Peka kruha, potic, peciva na tradicionalen način
4. Predelava sadja in zelenjave
5. Predelava mesa
6. Predelava mleka

Strokovne podlage poudarjajo pomen razvoja turizma na kmetiji, nastanitev v apartmajih, izletniški turizem, prostore za šport in prosti čas, welnes in terapije.

4.1.3. Predlog SP glede na standardno klasifikacijo dejavnosti

Predlagane dejavnosti iz nabora:

A KMETIJSTVO IN LOV, GOZDARSTVO, RIBIŠTVO

C PREDELOVALNE DEJAVNOSTI, in sicer le:

- C 10 Proizvodnja živil, npr: C 10.3 Predelava in konzerviranje sadja in zelenjave, C 10.4 Proizvodnja rastlinskih in živalskih olj in maščob, C 10.5 Predelava mleka, C 10.6 Mlinarstvo, proizvodnja škroba in škrobnih izdelkov, C 10.7 Proizvodnja pekarskih izdelkov in testenin,
- C11 Proizvodnja pijač,
- C13.2 Tkanje tekstilij
- C 16.1 Žaganje, skobljanje in impregniranje lesa
- C 16.23 Stavbno mizarstvo in tesarstvo
- C 23.7 Obdelava naravnega kamna
- C 25.5 Kovanje, stiskanje, vtiskovanje in valjanje kovin, prašna metalurgija
- C 25.6 Površinska obdelava in prekrivanje kovin, mehanska obdelava kovin
- C 25.7 Proizvodnja jedilnega pribora, ključavnic, okovja, orodja

G TRGOVINA, VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL

I GOSTINSTVO

J INFORMACIJSKE IN KOMUNIKACIJSKE DEJAVNOSTI

R KULTURNE, RAZVEDRILNE IN REKREACIJSKE DEJAVNOSTI

Predlaga se še:

K FINANČNE IN ZAVAROVALNIŠKE DEJAVNOSTI

L POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

M STROKOVNE, ZNANSTEVNE IN TEHNIČNE DEJAVNOSTI

N DRUGE RAZNOVSRTNE POSLOVNE DEJAVNOSTI

P IZOBRAŽEVANJE, in sicer le:

- P 85.53 Dejavnost voznških šol

Q ZDRAVSTVO IN SOCIALNO VARSTVO, in sicer le:

- Q 86.32 Zobozdravstvena dejavnost
- Q 86.901 Alternativne oblike zdravljenja
- Q 88.10 Socialno varstvo brez nastanitve
- Q 88.9 Drugo socialno varstvo brez nastanitve

S DRUGE DEJAVNOSTI

T DEJAVNOST GOSPODINJSTEV Z ZAPOSLENIM HIŠNIM OSEBJEM, PROIZVODNJA ZA LASTNO RABO

V. TEMELJNA IZHODIŠČA RAZVOJA

5.1. Izhodišča za načrtovanje in razvojni potenciali naselij

5.1.1. Razvoj – intenziven, zmeren, zadržan

Intenziven razvoj poselitve in dejavnosti je vezan na glavno razvojno os, ki jo predstavlja regionalna cesta (naselje Lokve-jug, območje Cerje, Petrova vas – Rožanec- vstopna točka, Ručetna vas – OPPN, glede na nove težnje v smislu obrtne cone ali v prestrukturiranju za turizem). **Zmeren razvoj** se predvideva v naseljih zahodno in vzhodno o razvojne osi (Ručetna, Petrova in Mihelja vas, Rožanec, Gornja Paka). Območje **zadržanega razvoja** predstavlja zahodni del obravnavanega območja. Železniška proga predstavlja rob razvojnega območja. Obstoječe bivanje in dejavnosti se ohranjajo, razvoj se zadrži, razen v smislu obdelovanja vinogradniških površin in kmetijstva ter morebitnih ureditev za potrebe razvoja turizma v povezavi z Mitrejem.

5.1.2. Dejavnosti po naseljih

Predlaga se umeščanje dejavnosti v prostor, pri čemer se dejavnost omejuje glede na splošna in podrobna določil veljavnega OPN ter izhodišča za načrtovanje in razvojni potencial naselij (Karta 6), kjer so posamezne dejavnosti razporejene po naseljih, in sicer:

- 1) Bivanje, kmetijstvo, turizem (tudi kmečki turizem) in prezentacija dediščine se spodbuja v naselju Gornja Paka in Rožanec;

- 2) Bivanje, turizem, kmetijstvo se spodbujajo v naseljih Mihelja vas, Petrova vas in Ručetna vas;
- 3) Bivanje, centralne dejavnosti in obrti se spodbujajo v naselju Lokve ;
- 4) Obrt in manjšo proizvodnjo se spodbuja v naseljih Ručetna vas (predvsem v obstoječem območju OPPN, ki je za to namenjeno) in Lokve. V kolikor glede na nerealiziran OPPN v naselju Ručetna vas, za to ni več interesa, se predvidi sanacija območja.
- 5) Kmetijstvo in kmetijska proizvodnja se predvidi v območju Cerje (Mihelja vas) in Vražji kamen (vzhodni del Lokve, kmetija in rekreacijski del z jahanjem, konjeniški športi);
- 6) Zidaniški turizem se predvidi na severnem delu Ručetne vasi, na Ručevski gori in sicer le do železnice na zahodni strani ter na ostalih manjših segmentih namenjenih vinogradništvu.

Ob upoštevanju nabora dejavnosti iz klasifikacije, se ustrezno razporedijo dejavnosti po naseljih. Dejavnosti iz šifre kategorije C se v naseljih Gornja Paka in Rožanec ne dopuščajo, v ostalih naseljih se dopuščajo na obstoječih lokacijah.

5.1.3. Ohranitev identitete prostora

Na območju se, z izjemo naselja Lokve –jug, ki je razvito ob glavni razvojni osi v vznožju obravnavanega prostora, ohranja poselitev na prehodih kmetijske krajine na ravnini in gričevjem, ki preko sadovnjakov in vinogradov ter zalednih kmetijskih površin prehaja v gozd. Ohranja se strnjena naselja, nove površine za razvoj se umešča v zaledja naselij, na manj izpostavljene lege. Dominante v prostoru se ohranjajo, tako cerkve kot tudi kapelice in razpela. Ohranja se značilne lesene in kamnite gospodarske objekte, hise/hrame in čebelnjake.

Na območju odprtih površin ob glavni razvojni osi se ohranja identiteta prostora, in sicer:

- Posamezna drevesa kot orientirji v prostoru
- Gozdni otoki in steljniki
- Gozdni robovi
- Zelene bariere se predvidijo na južni strani Kmetije Vražji kamen, na severni in zahodni strani območja Cerje

5.1.4. Oblikovanje robov naselij

Na območju se posebno pozornost nameni robovi naselij, ki so vidno bolj izpostavljeni in glavnih razglednih točk in iz glavne razvojne osi, in sicer:

- JV rob naselja Ručetna vas (večje stavbne mase se bodisi sanirajo, prenovijo ali zazelenijo, zakrijejo z visoko avtohtono vegetacijo, prazne je smiselno revitalizirati),
- V rob naselij Mihelja in Petrova vas (del ob Mihelji vasi se zazeleni z visoko avtohtono vegetacijo),
- Z rob naselja Gornja Paka se ohranja in prenavlja v smislu prezentacije dediščine, dopušča se le nevpadljive in lesene fasade ipd.),
- Z rob naselja Lokve – tradicionalni del (območje se dogradi, sanira se degradirane objekte, oblikuje se fasade proti javnemu prostoru, pri umeščanju gospodarskih objektov v ospredje naselja, se njihovem oblikovanju nameni posebno pozornost, uporabi se naravne materiale, predvsem les, prostor se zazeleni),
- Severni rob naselja Lokve – sodobni južni del (se ohranja),
- Vidno izpostavljena območja naselij se zasadi z visokoraslo avtohtono vegetacijo – »sanacijska zasaditev«,
- V naselju Lokve, se ob regionalni cesti ohranja obstoječe zelene otoke in steljnike, v kolikor bo izveden tudi pločnik, se ob njem predvidi drevored.

5.1.5. Oblikovanje jeder naselij

- Mihelja vas, kjer se še naprej razvija jedro naselja ob gasilskem domu in športnem igrišču.
- Rožanec, kjer se predvidi ureditev jedra naselja, kot vstopno točko k Mitreju in širše proti cerkvi sv. Jurija in naprej proti Mirni gori.
- Ručetna vas – naselje, kjer se uredi jedro naselja na predlaganem območju (poseg 8).

5. 2. Predlog povezav v prostoru

5.2.1 Pešpot

Na osnovi predloga Občine oz. delavnic, ki so bile pripravljene na temo razvoja v KS Petrova vas in so povzete v poglavju II, je bila v prostor umeščena **povezovalna pešpot**. Ta naj bi povezala vsa obravnavana naselja, ključne razvojne točke v prostoru, potekala pa naj bi po obstoječih poteh, ki bi se ustrezneje uredile. Pot je za obiskovalce lahko dostopna tudi z vlakom, saj je na območju železniška postaja.

Ob poti bi se nizale postojanke za počitek, jedra naselij, vstopne točke za parkiranje, če gre za turistične pohode, turistične kmetije s ponudbo jedi in pijač ipd. V tem smislu se razvija tudi turistična ponudba v zidaniškem turizmu in razpršeni hotel predvsem v prenovljenih tradicionalnih objektih ali pa v sodobnem načinu glamping naselja (na vidno manj izpostavljenih območjih, npr. Lokve- jug, območje BT ali Lokve – sever, dolgoročna širitev ipd).

Slika 5: pogled na območje načrtovane vstopne točke in cerkev sv. Janeza Krstnika, ob vznožju Petrova vasi, v ozadju Gornja Paka



Slika 6: pogled na cerkev sv. Jurija, južno od Mitreja



Slika 7: pot do Mitreja je dobro označena



5.2.2 Jahalna pot

Jahalna pot se umesti v prostor glede na pridobljene podatke s strani krajanov, kjer te poti že potekajo in so v uporabi.

5.2.3 Državna kolesarska pot

Kolesarska pot je povzeta po podatkih Občine in poteka od križišča regionalne ceste R2, Ručetna vas – Štrekljevec, po zahodnem delu obravnavanega območja, preko naselij Ručetna, Mihelja in Petrova vas ter Rožanca, naprej proti Selom pri Otovcu in Otovcu ter mestu Črnomelj. V delih gre istočasno za pešpot opredeljeno v točki 5.2.1.

5.2.4. Vinogradniška pot – Ručevska gora

Vinogradniška pot se predlaga na severnem delu obravnavanega območja, v Ručevski gori in sicer vzhodno od železnice. Pot se povezuje z vinogradniško ponudbo Semiške gore in s peš potjo, ki povezuje vsa naselja v krajevni skupnosti. Na poti se spodbuja prenova tradicionalnih vinogradniških objektov, kot prezentacijo dediščine. Spodbuja se notranji razvoj na obstoječih stavbnih zemljiščih in v okviru obstoječih gradenj.

Slika 8: pogled na Ručevsko goro z območja ob železnici



5.2.5. Avtobusna postajališča in počivališče ob regionalni

Predvidi se eno novo avtobusno postajališče, in sicer na odcepu z regionalne ceste proti naselju Petrova vas, na odcepu za Gornjo Pako se predvidi ureditev počivališča in novega priključka lokalne poti proti vasi.

5.2.6. Območje rekonstrukcije cest

Rekonstrukcija cest in poti se predvidi v naseljih Petrova vas in Rožanec, predvidi se ureditev novih dostopnih cest do območja Cerje in do območja vstopne točke.

5.3. Zasnova podobe krajine

Na območju se predlaga ohranitev identitete prostora, kot je že omenjeno v poglavju 5.1.3.

Predvideva se razvoj vinogradništva in sadjarstva v povezavi s turizmom v Ručevski gori. Zadržan razvoj se predlaga na delih zahodno od železnice v naseljih Ručetna vas in Rožanec. Zahodno do Petrove vasi se predlaga sanacija zelene strukture (posek gozda, degradirano pobočje).

Ohranja in razvija se :

- členjena kmetijska krajina na ravnini, ki jo opredeljujejo tudi posamezna drevesa in gozdni otoki ter stelniki
- členjena kmetijska krajina na gričevju , kjer se ohranja obdelovalne terase
- vinogradi na gričevju
- gozdni robovi

Vzpostavijo se nekatere zelene bariere, bodisi kot drevoredi avtohtonih visokoraslih dreves (Mihelja vas, SV rob ob vstopu v naselje, Lokve), bodisi kot gost nasad – gozd (Kmetija Vražji kamen, Cerje).

5.4. Predlog urbanističnega/arhitekturnega oblikovanja

Na območju se predlaga merila za oblikovanje in razvoj:

- Drobne strukture pozidave, predvsem tradicionalna tipologija oz. sodobna tipologija po vzoru tradicionalne, se spodbuja v naseljih Gornja Paka, Rožanec, Mihelja vas –tradicionalni del in Lokve – sever,
- Drobna vinogradniška struktura, razen v primeru vinotočev in zidanic za turizem na celotni potezi obstoječega vinogradniškega območja,
- Večje stavbne mase se dopuščajo le na območju naselji: Ručetna vas – OPPN, Mihelja vas – območje Cerje, Lokve - jug in Lokve – Kmetija Vražji kamen,
- Podeželska tipologija objektov se spodbuja na območju ostalih delov naselij Ručetna, Mihelja, Petrova vas in Rožanec ter Lokve – jug,
- Podeželska – sodobna tipologija na območju vstopne točke (poseg 11), kjer je mogoča tudi opredelitev nekoliko večjih stavbnih mas, vendar ne v bistvenem odstopanju od merila naselja. Upošteva se strokovne podlage za to območje;
- Tipologija kmetijskega gospodarstva - domačije se predvidi na območju obstoječe domačije, ki se širi (posega 2 in 3) in nove predlagane širitve 23, kjer gre za uskladitev z dejanskim stanjem v prostoru.
- Dominante v prostoru se ohranjajo, objekti, ki jih dopolnjujejo (poslovilni objekt ob cerkvi, nadstreški ipd.) se oblikujejo diskretno.

Območji razpršena poselitve, oz. posamične poselitve na obravnavanem območju skoraj ni, razen v segmentih za gospodarske objekte in zidanice, ter izjemoma južno od naselja starih Lokev.

5. 5. Predlog sanacije, prenove in širitve naselij

5.5.1. Območja prenove

Predlaga se prenova tradicionalnih stanovanjskih, gospodarskih objektov in zidanic na celotnem območju obravnave, predvsem pa je prenova poudarjena v naselju Gornja Paka, ki se razvoja v smislu prezentacije dediščine. V sodobnem delu Lokev, na jugu naselja, je tradicionalnih objektov manj oziroma jih ni.

Primeri tradicionalnih objektov v območju

1. Zidanice, hisi, hrami

Slika 9: tradicionalni objekt v Ručevski gori- vzhodno od železnice



Slika 10: tradicionalni objekt v Ručevski gori- zahodno od železnice



2. Gospodarski objekti

Slika 11: tradicionalni objekt v Ručetni vasi, posebnost - višinski gabarit



Slika 12: tradicionalni gospodarski objekt



Slika 13: tradicionalni gospodarski objekt na Rožancu



3. Stanovanjski objekti

Slika 14: tradicionalni stanovanjski objekt v Petrovi vasi



Slika 15: tradicionalni stanovanjski objekt- dvor v Gornji Paki



Na območju naselij v KS Petrova vas se predvidi:

- delna ali celovita prenova objektov v naselju Gornja Paka, Rožanec in stare Lokve,
- prenova tradicionalnih stanovanjskih in večjih gospodarskih objektov v naseljih za potrebe turizma, za bivanje ali le prezentacijo dediščine v ostalih naseljih
- prenova tradicionalnih vinogradniških objektov, predvsem za potrebe turizma.

5.5.2. Območja širitve naselij

Predvidijo se širitve naselij in sicer:

Gornja Paka: (poseg 19) širitev se predvi na JV naselja, v smislu zapolnitve stavbnih zemljišč. Širitev je namenjena bivanju in razvoju turizma v povezavi s prezentacijo dediščine. V naselju se predlaga tudi širitev območja počivališča, na JZ naselja, ob regionalni cesti, kjer že obstaja površina, ki se uporablja za ustavljanje. Na območju je kapelica in posode za odpadke. Predvidi se tudi ureditev avtobusnega postajališča pri odcepu z regionalne ceste za Petrovo vas.

Lokve: (poseg 2 in 3) predvidi se širitev območja posamične poselitve na jugu **tradicionalnega dela naselja (stare Lokve)**, za lastne potrebe, postavitve gospodarskih objektov in ureditev parkirišča. Predvidi se manjša širitev na SV tradicionalnega dela naselja, kot razvoj bivanja (poseg 1). Dolgoročno se predlaga širitev naselja za bivanje med strnjnim delom naselja in območjem posamične poselitve na jugu ter za turizem, vzhodno od naselja. **V novem delu Lokev** se ne predvidi širitev. Severni rob ostaja kompakten. Območje se razvija na nepozidana stavbna zemljišča in v prenavo praznih in degradiranih objektov.

Na območju Kmetije Vražji kamen se predvidi se širitev oziroma preoblikovanje območja stavbnih zemljišč in sprememba podrobne namenske rabe prostora, za potrebe pokrite jahalnice in razvoja konjeniškega športa (poseg 20).

Mihelja vas: (poseg 7 in 23)

Predvidi se možnost selitve kmetijskih gospodarstev iz goste strukture naselij, na ločeno lokacijo, Cerje. Strokovne podlage za širitev so predmet posebnega elaborata. Predvidi se uskladitev z dejanskim stanjem v prostoru na območju kmetijskih objektov (poseg 23), za dejavnost reje konj in podobnih kmetijskih dejavnosti.

Petrova vas: (posegi 6, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 29) predvidi se uskladitev s stanjem na terenu za poseg 16, gre za lesen gospodarski objekt za potrebe kmetije. Predvidi se uskladitev s stanjem za poseg 17, pri čemer se predlaga sanacijo območja (usek v teren). Dejavnost popravila in prodaje avtomobilov na tem območju zaradi neprimerne dostopa (nivojski prehod preko železniške proge) ni primerna, dopusti se le obstoječi izvedeni del, ob morebitni širitvi, je potrebno razmisliti o selitvi na primernejšo lokacijo. Predvidi se širitev na lokacijah posega 13 in 14, pri čemer je smiselno širitev predlagati do območja naselja na SZ strani in zapolniti prostor. Predvidi se uskladitev na območju posega 10 in ureditev parkiranja za potrebe cerkve, pokopališča in vstopne točke. Predvidi se širitev 9, pri čemer je potrebno pazljivo oblikovati prostor roba naselja, v smislu odnosa do nove vstopne točke na območju posega 11.

Rožanec: (poseg 11, 18 in 28) predvidi se uskladitev s stanjem na terenu, gre za gospodarski objekt na SZ robu naselja. Na območju posega 28 se predvidi širitev za potrebe bivanja v povezavi s kmetijstvom. Na območju posega 11 se predvidi ureditev vstopne točke v območje, ki se jo z naselji poveže s peš potjo. Na delu območja je že opredeljeno stavbno zemljišče, ki se mu v okviru SD OPN spremeni podrobna namenska raba prostora. Predlaga se PNRP BT, pri čemer je prostor namenjen turizmu in spremljajočim dejavnostim ponudbe kmetijskih proizvodov, prikaza kmetovanja, pa tudi manjši kmetijski proizvodnji. Prostor se ne nameni stalnemu bivanju, v smislu turizma pa je mogoče občasno bivanje. Posebno pozornost je potrebno nameniti posegu v območje arheološkega najdišča, EŠD 20281. Idejne rešitve za vstopno točko, so predmet posebnega elaborata.

5.5.3. Območja sanacije

V območju se spodbuja oblikovno poenotenje objektov, vsaj v barvi kritine, fasad, uporabi lesa na fasadah in pri gradnji ipd.

Predvidi se sanacija naslednjih delov obravnavanega območja:

- območja obrtne cone v Ručetni vasi oz. realizacija vsaj dela veljavnega OLN.
- zahodnega roba starih Lokev

5.5.4. Enote urejanja prostora in podrobnejša namenska raba prostora

Predvidi se opredelitev nove enote urejanja prostora, in sicer:

- Na zahodnem delu naselja Petrova vas, ob železniški progi se opredelijo segmenti razpršene poselitve v vinogradniškem območju (raba Az ,Av oz. As) v okvir enote urejanja prostora z rabo A- posamična poselitev (pobuda 12)
- Na zahodnem robu naselja Petrova vas, se enoti PEV3 po potrebi spremeni podrobna namenska raba iz SKs v A, saj območje po ZUreP-2 sodi v območje posamične poselitve (ima manj kot 10 hiš).

Slika 17: Objekt kulturne dediščine v Petrovi vasi- kot zavetje za živali in del nadstrešnice za kmetijske stroje- potrebna sanacija v smislu ustrežnejše prezentacije dediščine



Slika 18: Območje zahodno od železniške proge, nad Petrovo vasjo – potrebna sanacija brežin in zatravitev posegov v teren, vzpostavitev pašnika

