

# **Vstopna točka Petrova vas: kmetija s turistično dejavnostjo**

Naročnik:  
Občina Črnomelj

Izdelovalec:  
Atelje Ostan Pavlin, Arhitektura, Urbanizem, d.o.o.

Ljubljana, september 2020

Naloga:

**Vstopna točka Petrova vas: kmetija s turistično dejavnostjo**

Naročnik:

Občina Črnomelj

Izdelovalec:

Atelje Ostan Pavlin, Arhitektura, Urbanizem, d.o.o.

Vodja naloge:

Aleksander OSTAN. univ.dipl.inž.arh. A-1145

Sodelavci:

Andraž Podvez, dipl.inž.arh.urb. (UN)

## **VSEBINA:**

1 UVODNE OBRAZLOŽITVE.....	4
1.1 Predmet in namen .....	4
2 OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB.....	5
2.1 Vrste dejavnosti na kmetiji .....	5
3 OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE VSTOPNE TOČKE PETROVA VAS .....	5
4 PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV..	8
4.1 Analiza stanja in omejitev v prostoru .....	8
5 NAČRTOVANE UREDITVE .....	12
5.1 Vrste načrtovanih objektov in površin na kmetiji .....	12
5.2 Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje .....	15
5.3 Gabariti in oblikovanje stavb .....	15
5.4 Pomožni objekti.....	16
5.5 Urejanje odprtih površin.....	16
5.6 Prometna ureditev .....	16
5.7 Priključevanje na omrežja gospodarske javne infrastrukture .....	17
5.8 Rešitve v zvezi z vplivi na okolje.....	17
5.9 Rešitve v zvezi z varstvom narave in kulturne dediščine .....	17

# 1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

## 1.1 Predmet in namen

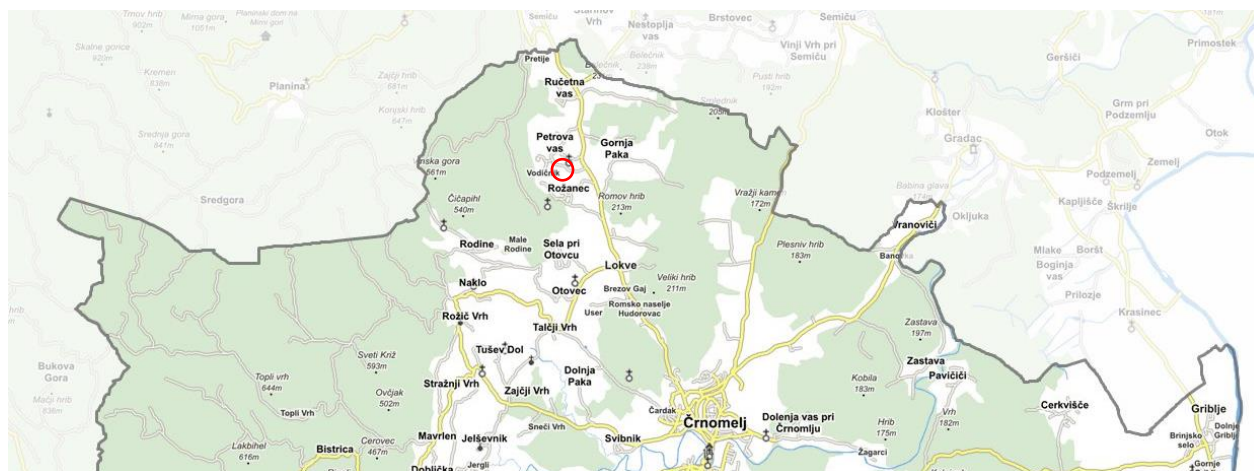
Turistično kmetijsko območje (v nadaljevanju: kmetija) v Petrovi vasi bo na lastniških parcelah povezalo tri kmete (Šolar, Butala, Kočevar), na njih umeščene kmetijske dejavnosti pa prepletlo s turističnimi vsebinami. Mini kompleks naj bi predstavljal demonstracijsko vstopno točko v občino Črnomelj, ki bo vidna z regionalne dostopne ceste in s katero se želijo Občina in kmetje predstaviti kot posebna, kakovostna destinacija, ki premore razvojno vizijo za sonaravno kmetijstvo in turizem za bivanje v sožitju s kulturno in naravno dediščino območja.

Novo zasnovana kmetija se bo funkcionalno navezovala na okoliške kmetijske površine in kmetije. Na območju je predvidena izgradnja novih objektov in pripadajoče gospodarske javne infrastrukture. V neposredni bližini se za skupne potrebe kmetije in pokopališča ter cerkve uredi večje parkirišče.

Ker bo kmetija vidna ne le z regionalke, temveč tudi z nekaterih drugih točk ožjega območja KS Petrova vas, se bo oblikovala na celovit in občutljiv način kot kompleks medsebojno skladnih, sodobno oblikovanih objektov. Skupaj z ozelenitvami in drugimi ureditvami odprtega prostora se tako vzpostavi celovito urejena podoba območja. S tem se zagotovi manjša vidna izpostavljenost kmetije, objekti in ureditve bodo nekoliko moteči le v značilnih pogledih na območje iz ožjega prostora.

Na spodnji del kmetije (Šolar, Butala) bo dostop z lokalne ceste (peš ali z osebnimi avtomobili – minimalno število PM, avtobus pa bo obiskovalce pustil na parkirišču pri bližnji cerkvi), predvideni objekti bodo nanizani vzdolž notranje ceste oz. trgca na stavbnih zemljiščih na način, da bodo ustvarili lijakasto kompozicijo odprtega prostora med njimi. Slednja bo širša pri uvozu z lokalne ceste na SV in ožja proti dvignjeni ježi na JZ območja. Od »funkcionalnega trgca« med kmetijskimi objekti se bo proti SZ območja (proti rahlo dvignjenemu platoju z ozelenjenim gajem) dvignil manjši, bolj »umirjen trgec«, ki bo namenjen predvsem obiskovalcem kmetije. Spremljajoči »turistični« objekt bo ponujal vsebine, povezane s kmetijo in ponudbo drugih kmetij tega območja. Hkrati pa se bodo obiskovalci lahko odpravili na vodene ogledne po kmetiji oz. po pohodniških in drugih poteh.

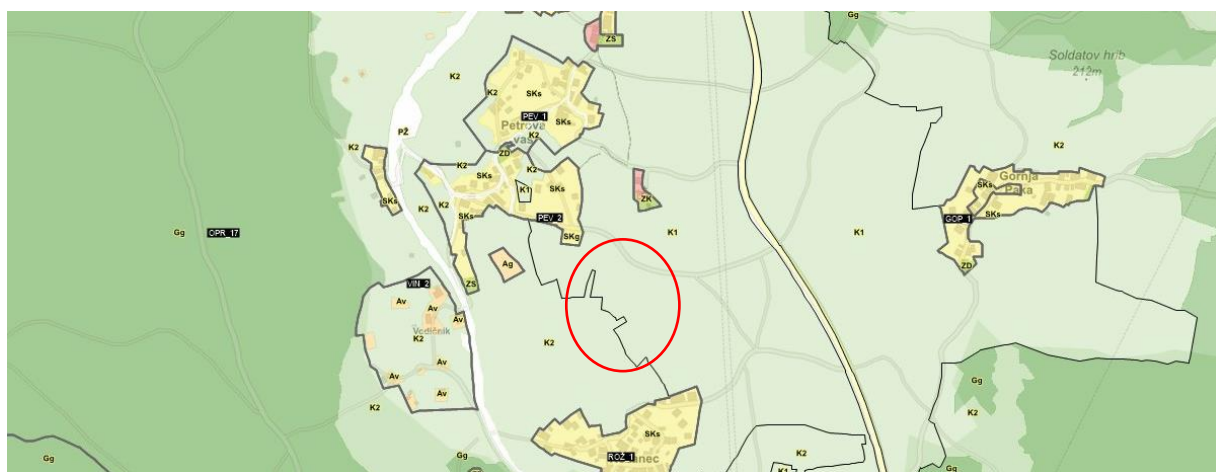
Višinsko rahlo dislocirana, a s spodnjo kmetijo prostorsko, vizualno in s potmi povezana bo tretja kmetija na območju (Kočevar), ki je že delno umeščena (dva objekta) v prostor na klancu ob dostopni cesti v Petrovo vas.



**Slika 1:** Območje predvidene umestitve kmetije leži v severnem delu Občine Črnomelj med naseljema Petrova vas in Rožanec (vir: PISO, september 2020)

## 2 OPREDELITEV RAZVOJNIH POTREB

V krajevni skupnosti Petrova vas so izražajo močne potrebe po dodatnih prostorskih kapacitetah za rejo živine in ostalih kmetijskih dejavnosti. Poleg tega turistično povpraševanje kliče po dodatnih turističnih objektih.



**Slika 2:** V veljavnem OPN občine Črnomelj so na obravnavanem območju v večjem delu opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča, (vir: PISO, september 2020)

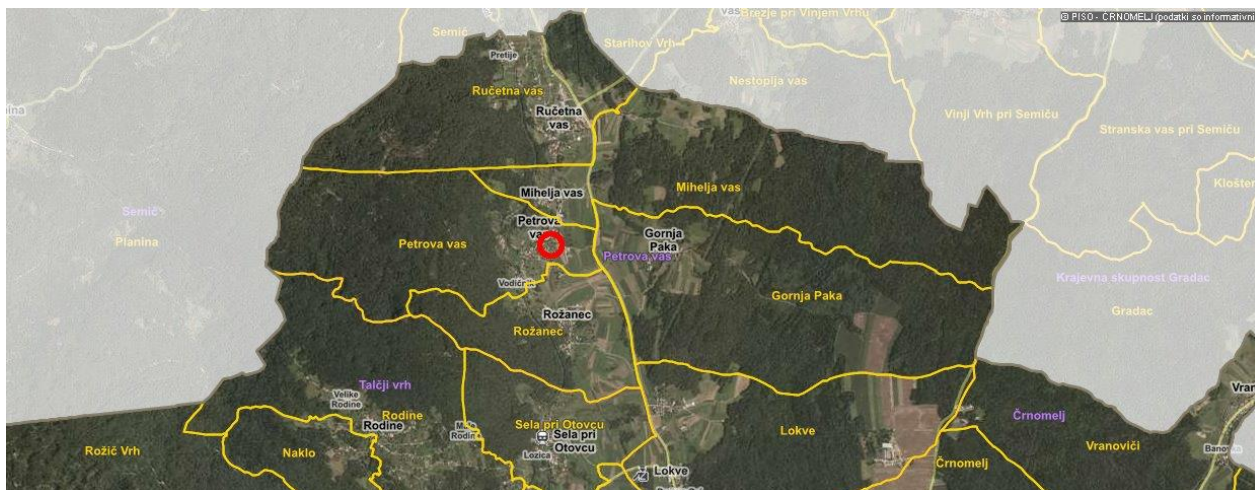
### 2.1 Vrste dejavnosti na kmetiji

Na kmetiji se bo odvijala kmetijska proizvodnja v povezavi s turistično dejavnostjo; t.i. »turistična kmetija« kot vstopna točka v občino Črnomelj. (Niso dopustni objekti in dejavnosti, ki bi po predpisih o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic predstavljali večje tveganje za okolje).

Poleg kmetovanja je dovoljena tudi turistična dejavnost, ki se vsebinsko navezuje na kmetijo in širši prostor tega dela občine, in sicer informacijska točka, piknik prostor, priprava in prodaja kmetijskih in drugih izdelkov ter druge primerne dejavnosti, ki se smiselno navezujejo na značaj in delovanje kmetije.

## 3 OBMOČJE PREDLAGANE UREDITVE VSTOPNE TOČKE PETROVA VAS

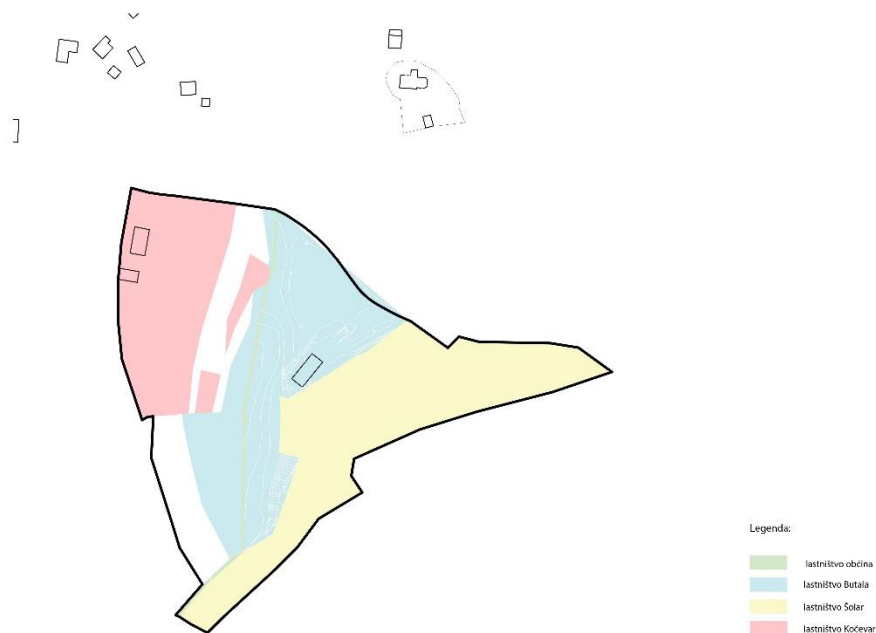
Umestitev vstopne točke Petrova vas je okvirno načrtovana na površinah, ki so bile predlagane v strokovni podlagi kot kmetijska zemljišča.



**Slika 3:** lokacija predvidene Vstopne točke Petrova vas (vir: PISO, september 2020)

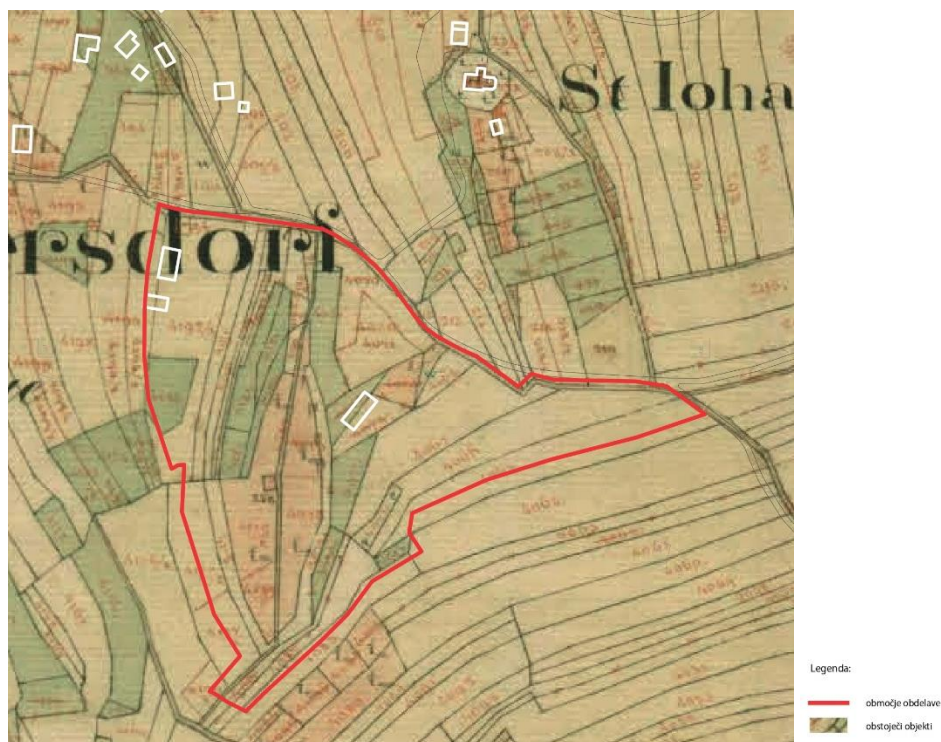


**Slika 4:** Območje površin, predvidenih za umestitev Vstopne točke Petrova vas (vir satelitskega posnetka: PISO, marec 2020)

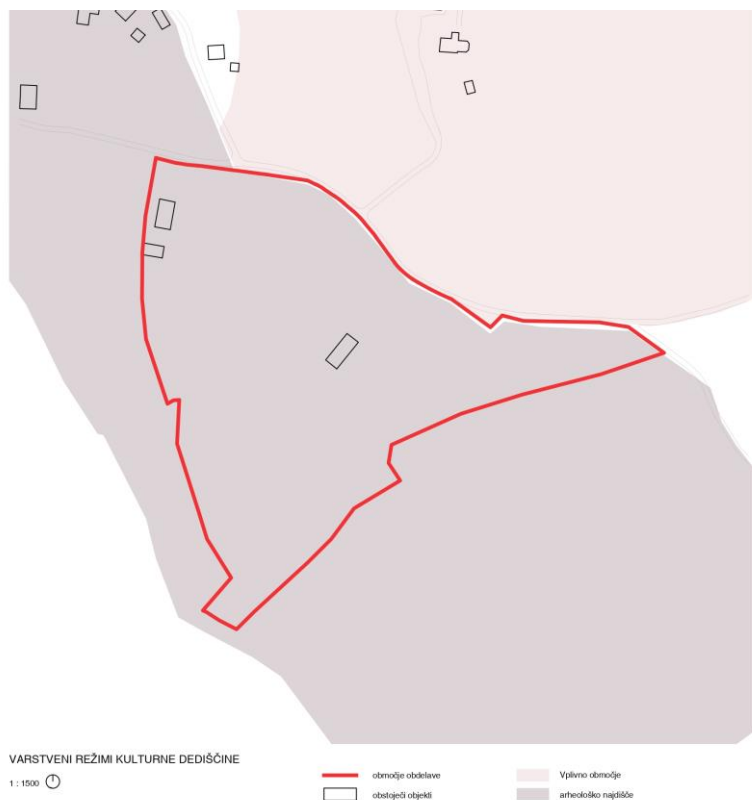


**Slika 5:** Lastniška razdelitev parcel

Gre za območje, za katerega karta iz Franciscejskega katastra (1824) kaže, da je bilo območje že v preteklosti namenjeno kmetijski dejavnosti. Na osrednji ježi, ki prečka območje je vidna vrisana pot ter objekt na vrhu te ježe, kjer so kamniti ostanki temeljev tega objekta vidni še danes.



**Slika 6:** Raba tal v k. o. Petrova vas po Franciscejskem katastru iz leta 1824 (Vir: <http://giskd6s.situla.org/giskd/>, marec 2020)



**Slika 7:** Varstveni režim kulturne dediščine

## 4 PRIKAZ STANJA PROSTORA IN UTEMELJITEV USTREZNOSTI PREDLAGANIH UREDITEV

### 4.1 Analiza stanja in omejitev v prostoru

#### 4.1.1 Obstoječe razmere

Območje umestitve Vstopne točke Petrova vas leži zahodno od Regionalne ceste Semič – Črnomelj. Teren in krajina imata močan kraški karakter. Prostor na severni strani omejuje vaška napajalna cesta na ostalih straneh pa je razen po mejah obdelovanja različnih kmetijskih pridelkov meja trenutno v prostoru manj očitna. Trenutno večji del območja pokrivajo njive ter travniki. Po sredini območja v smeri sever – jug poteka močna naravna ločnica – visoka ježa.





**Slika 8:** Pogled na obravnavano območje z regionalne ceste Semič-Črnomelj proti zahodu, (vir: Street view, zajem slike september 2020/ posneto oktober 2013)



**Slika 9:** Pogled na obravnavano območje s vaške napajalne ceste na severu območja proti ježi s vzhodnega dela; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 10:** Pogled na strmo steno ježe na vzhodnem delu ; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 11:** Pogled na vrh ježe z južnega dela ; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 12:** Pogled z ježe proti vzhodu ; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 13:** Pogled z ježe proti Petrovi vasi ; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 14:** Pogled z ježe proti jugu, z vidnimi kamni, verjetno ostanki temeljev bivšega objekta ; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 15:** Pogled proti obstoječim objektom kmetije Kočever; (vir: terenski ogled, marec 2020).



**Slika 16:** Prikaz razgibanosti terena prepredenega z vrtačami (vir: PISO, september 2020)

## 5 NAČRTOVANE UREDITVE

### 5.1 Vrste načrtovanih objektov in površin na kmetiji



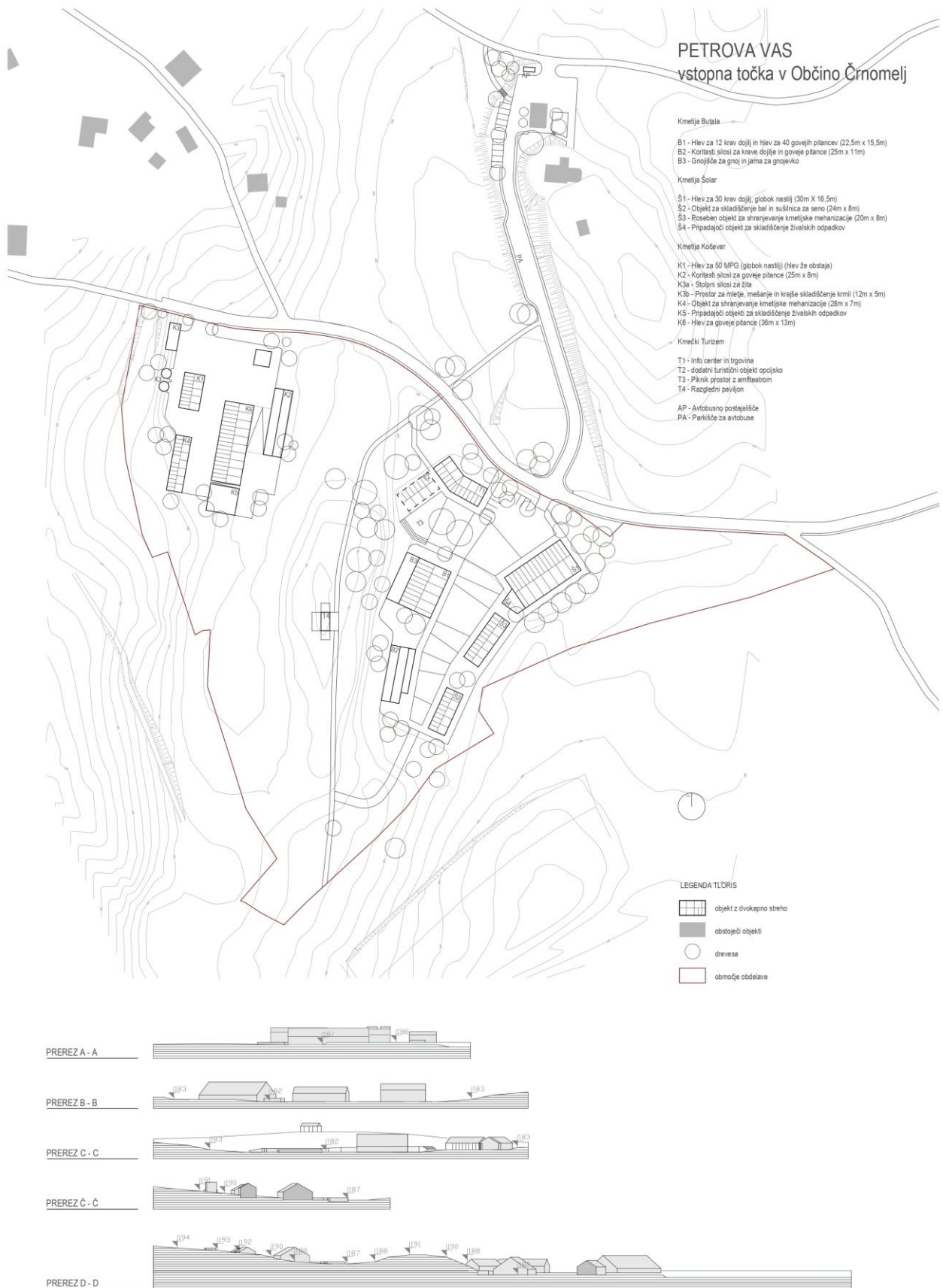
**Slika 17:** Koncept regulacije prostora

Na kmetiji so dopustne gradnje zahtevnih in manj zahtevnih ter nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi v skladu s tem odlokom.

Na območju podrobnejše namenske rabe so dopustni stavbe in drugi objekti, potrebni za izvajanje kmetijskih dejavnosti (hlevi, strojne lope, silosi, kozolci, nadstreški, čebelnjaki, rastlinjaki, skladišča, objekti za spravilo sena oz. krme oz. kmetijskih pridelkov, gnojišča, zbiralniki za vodo, izpusti za živali, napajališča, zavetišča, krmišča, staje...), ki smiselno nadgrajuje potrebe kmetije ter stavbe in objekti, potrebni za izvajanje dopolnilne turistične dejavnosti (objekt za prezentacijo in prodajo izdelkov z lastnih in drugih izbranih kmetij, minimalna gostinska dejavnost (ponudba lastnih izdelkov in pijače, spanje na senu ipd.) s pripadajočimi oblikovanimi zunanji prostori (nadstrešnice, terase, pergole, brajde, »amfiteater«, trgec, piknik prostor, zeleni gaj, druge zasaditve in ozelenitve, urbana oprema, svetila...) ter posebnim »počivališčem« na razgledni lokaciji opuščene kašče oz. zidov na ježi/grebenu nad bodočo kmetijo.

Dopustna je gradnja novih objektov:

- stavbe: nestanovanjske stavbe; stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov ter nestanovanjske kmetijske stavbe)
- gradbeno-inženirski objekti: ceste, cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi ter event. kakšni drugi gradbeni inženirski objekti
- drugi gradbeni posegi: po potrebi manjše reliefno preoblikovanje terena



**Slika 18:** Območje predvidene Vstopne točke Petrova vas. Predvidena rešitev.

## 5.2 Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

Nove stavbe na kmetiji se umestijo v prostor na način, da so smeri postavitve stavb medsebojno usklajene, njihove smeri slemen pa praviloma potekajo vzdolž smeri notranje »ulice/trga«. Kote pritličij in višin objektov se prilagodijo terenu in so smiselno vezane na niveleto platojev in cest, na katere se objekti navezujejo z dostopom in priključki na GJI.

Stavbe so načeloma pravokotnih tlorisov in dvokapnih streh z naklonom, ki variira med 40 in 50 stopinj. Odstopanja so dopustna glede na kontekst zasnove arhitekturnega oblikovanja, predvsem pa je ključni poudarek na vizualni izpostavljenosti območja. Objekti, ki se prislanjajo na strmo ježo nad notranjo ulico kmetije, so lahko tudi vkopani oz. integrirani v raščen teren, v tem primeru so lahko strehe ravne in ozelenjene.

Objekti kmetije Kočevar bodo postavljeni v prostor s slemeni, ki bodo potekala vzporedno s plastnicami.

V materialnem smislu naj bodo hiše koncipirane pretežno s klasičnimi, tradicionalnimi materiali: osnovni volumen stavbe večinoma v kamnu in ometu, zgornji deli stavb pa večinoma v leseni izvedbi. Dopustna je tudi v celoti izvedba v lesu. Na dvokapnih strehah bo drobno strukturirana opečnata kritina (v umirjenih, naravnih tonih), dopustna je tudi slama ali les.

## 5.3 Gabariti in oblikovanje stavb

Pri oblikovanju se zagotovi medsebojna proporcijska, višinska, materialna, detajlna usklajenost objektov. Dopustna so manjša odstopanja zaradi tehnoloških zahtev, tako da so posamezni manjši deli objektov ali samostojni tehnološki objekti (npr. strelovod, silos) lahko nižji ali višji od minimalnih in maksimalnih dopustnih gabaritov.

Horizontalni in vertikalni gabariti objektov ter fasade in strehe se oblikujejo poenoteno oziroma medsebojno usklajeno za posamezne sklope pozidave na posameznih gradbenih parcelah (sklop Šolar in Butala skupaj, sklop Kočevar posebej), obenem pa tudi čim bolj enotno na ravni celotnega območja urejanja. Celota se ureja v skladu s sodobnimi principi arhitekturnega in urbanističnega urejanja, ki se po eni strani navezujejo na tradicijo, po drugi pa napajajo s sodobnimi principi sonaravne, trajnostne gradnje. Predvideno je enotno oblikovanje streh objektov ter poenotena barvna shema fasad.

Dopustne so izjeme pri oblikovanju nadstreškov ipd., katerih oblike so lahko drugačne, vendar podrejene oblikovanju osnovnih objektov.

Strehe so dvokapnice z nakloni 40° – 50°, pri vkopanih pa so dopustne tudi ravne, zelene strehe stavb (in pomožnih objektov). Za dimenzioniranje in oblikovanje začasnih objektov veljajo ista odločila kot za stalne objekte.

Na območju bodo predvidoma stali naslednji objekti:

Kmetija Butala

B1 - Hlev za 12 krav dojilj in hlev za 40 govejih pitancev (22,5m x 15,5m)

B2 - Koritasti silosi za krave dojilje in goveje pitance (25m x 11m)

B3 - Gnojišče za gnoj in jama za gnojevko

Kmetija Šolar

- Š1 - Hlev za 30 krav dojlj, globok nastilj (30m X 16,5m)
- Š2 - Objekt za skladiščenje bal in sušilnica za seno (24m x 8m)
- Š3 - Poseben objekt za shranjevanje kmetijske mehanizacije (20m x 8m)
- Š4 - Pripadajoči objekt za skladiščenje živalskih odpadkov

#### Kmetija Kočevar

- K1 - Hlev za 50 MPG (globok nastilj) (hlev že obstaja)
- K2 - Koritasti silosi za goveje pitance (25m x 8m)
- K3a - Stolpni silosi za žita
- K3b - Prostor za mletje, mešanje in krajše skladiščenje krmil (12m x 5m)
- K4 - Objekt za shranjevanje kmetijske mehanizacije (28m x 7m)
- K5 - Pripadajoči objekti za skladiščenje živalskih odpadkov
- K6 - Hlev za goveje pitance (36m x 13m)

#### Kmečki Turizem

- T1 - Info center in trgovina
- T2 - dodatni turistični objekt (opcijsko)
- T3 - piknik prostor
- T4 - razgledni paviljon

- AP - Avtobusno postajališče z nadstrešnico
- PA - Parkirišče za avtobuse

## 5.4 Pomožni objekti

Pomožni objekti, stavbe oziroma nadstrešnice se glede lege, dimenzioniranja in oblikovanja podredijo značilnostim osnovnih objektov, vizualno ne smejo biti v prvem planu

## 5.5 Urejanje odprtih površin

Utrjene površine ob objektih se urejajo kot manipulativne, prometne in parkirne površine. Zagotovi se potrebno število parkirnih mest, ki se 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.) za potrebe kmetijskih in turističnih dejavnosti. Na stičnih območjih posameznih stavb se lahko oblikujejo tudi ločilni pasovi, zasajeni z ustrezno vegetacijo ali drevjem (sadnih vrst ali avtohtonih gozdnih vrst listavcev).

V okviru odprtih površin se uredijo zbiralniki za zbiranje padavinskih vod, ki se uporabijo za sanitarne in druge potrebe.

## 5.6 Prometna ureditev

Na kmetijo se dostopa z regionalne ceste po dveh možnih poteh/cestah. Avtobusi obiskovalce pustijo na bližnjem parkirišču ob cerkvi z vežico, od tam pa se na kmetijo odpravijo po urejeni peš poti. Zaposleni in individualni obiskovalci na spodnjo in zgornjo kmetijo vstopijo na SV delu, v bližini vstopa so tudi parkirna mesta za kratko ustavljanje. Preko območja poteka predvidena državna



kolesarska pot, zato se na kmetiji uredi ustrezna parkirna mesta. Obstoječa cestna infrastruktura omogoča dostop za osebna, tovorna in intervencijska vozila.

## **5.7 Priklučevanje na omrežja gospodarske javne infrastrukture**

Uredijo se 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.

## **5.8 Rešitve v zvezi z vplivi na okolje**

Na obravnavanem območju ni varstvenih režimov, ki bi zahtevali posebne okoljevarstvene ukrepe. Pomembne so rešitve, ki so povezane z umeščanjem vstopne točke/kmetije ter njenih posameznih objektov in ureditev v prostor na način, da bo vidna izpostavljenost kmetije/kompleksa čim manjša in čim manj moteča v značilnih pogledih na območje iz ožjega in širšega prostora!

Potrebno je zagotoviti tudi ukrepe za preprečevanje vplivov na okolje, predvsem na tla in podzemne vode. Čeprav naj bi na kmetiji v osnovi šlo za »sonaravno kmetovanje«, je glede na osnovno namembnost načrtovane kmetije pozornost potrebno nameniti tudi 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.

## **5.9 Rešitve v zvezi z varstvom narave in kulturne dediščine**

Območje se v celoti nahaja na arheološkem območju, in sicer na območju prazgodovinske in rimskodobne naselbine.... Poleg tega se območja nahaja v bližini varstvenega pasu območja cerkve sv. Janeza Krstnika. Iz tega razloga mora biti umestitev objektov kot tudi njihovo oblikovanje še posebej pazljivo....