



URADNO GLASILO

Št. 1, Vas, petek, 28.12.2001

obcina.kostel@siol.net

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Kostel (Uradni list RS, št. 58/99), 43. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list SR Slovenije, št. 18/84 in 15/89) ter 1. odstavka 2. člena Zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list Republike Slovenije, št. 48/90 in 85/00) je občinski svet na svoji 27. seji dne 27.12.2001 sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje Občine Kostel – dopolnjene 2000

1. člen

(*uvodne določbe*)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje 1986-2000 (Uradni list SRS, št. 8/88 ter Uradni list RS, št. 2/92 in 43/94) in družbenega plana Občine Kočevje za obdobje 1986 - 1990 (Uradni list SRS, št. 8/88 in Uradni list RS, št. 43/94), ki veljajo na prostoru Občine Kostel na podlagi 131. člena Statuta Občine Kostel (Uradni list RS, št. 58/99) in se nanašajo na:

- opredelitev gospodarskih trendov in trendov razvoja

- posameznih strukturiranih območij,
- določitev elementov varovanja naravne in kulturne dediščine ter naravnih resursov,
- določitev elementov razvoja komunalne in energetske ter prometne infrastrukture,
- ugotovitev konfliktnih situacij v prostorskem razvoju s tem, da se predvidi način oz. postopek njihovih usklajevanj,
- določitev hierarhije naselij glede na novo lokalno organiziranost,
- opredelitev strategije razvoja dejavnosti v prostoru v primerjavi z možnostjo izrabe obstoječih poselitvenih površin,
- opredelitev potreb po novih površinah za razvoj posameznih programov,
- opredelitev možnosti razvoja in širitve naselij z upoštevanjem značilne tradicionalne zasnove poselitvenega vzorca in varovane kulturne krajine,
- dopolnitev ureditvenih območij naselij po predlogih individualnih investitorjev z uskladitvijo posegov na najboljša kmetijska zemljišča in na podlagi strokovnih podlag za poselitev,
- določitev načinov urejanja prostora v zvezi s predlogi iz prejšnje alinee in

uskladitev sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov občine z obveznimi izhodišči prostorskih sestavin dolgoročnega plana SR Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni list SRS, št. 1/86, 41/87, 12/89 in Uradni list RS, št. 36/90, 27/91, 72/95, 13/96 in 11/99) ter srednjeročnega družbenega plana SR Slovenije za obdobje od leta 1986-1990 (Uradni list SRS, št. 2/86, 41/87, 23/89 in Uradni list RS, št. 72/95, 13/96 in 11/99).

Celotno besedilo veljavnih prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje s spremembami in dopolnitvami v letu 1994 se ob upoštevanju predmetnih sprememb in dopolnitev nadomesti z naslednjim besedilom:

2. člen

(*spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana*)

I. DOLGOROČNI PLAN

1. ZASNOVA IN STRATEGIJA UREJANJA PROSTORA, POSELITVE, VARSTVA
DOBRIN SPLOŠNEGA POMENA IN OKOLJA

1.1. Strategija urejanja prostora in organizacija dejavnosti v prostoru

Poselitev in organizacija dejavnosti v prostoru
Osnovni pogoj za skladnejši družbenogospodarski razvoj v prostoru je izoblikovanje in izvajanje strategije razvoja poselitve, ki bo omogočala na eni strani učinkovito in ekonomsko upravičeno omrežje naselij, humanejše pogoje za življenje, nemoten razvoj in smotrno organizacijo vseh dejavnosti v prostoru, na drugi strani pa racionalno koriščenje neobnovljivih naravnih virov, izboljšanje in varovanje okolja, naravnih in ustvarjenih vrednot.

Status mejne občine in demografsko ogroženega območja omogoča občini zagotavljanje virov financiranja, ki bodo lahko ob smotrnem izkoriščanju naravnih in ustvarjenih danosti omogočili hitrejši razvoj, kvalitetnejšo osnovo za življenje in s tem zadržanje domačega prebivalstva v občini.

a) Strategija dolgoročnega razvoja poselitve in razvoja dejavnosti v prostoru

Za zagotovitev skladnega dolgoročnega razvoja poselitve in organizacije dejavnosti v prostoru bomo upoštevali:

1. Demografski razvoj bo potekal skladno z že oblikovano politiko policentričnega razvoja. Pri tem je naša strateška usmeritev, da bo naravni prirast prebivalstva ostajal znotraj posameznih gravitacijskih območij oskrbnih vasi. Pozitivni selitveni saldo prebivalstva bomo pretežno razvijali v centru občine, v Fari in sosednjih bližnjih naseljih kot so Potok, Hrib in Vas.
2. Z omrežjem naselij in z usmeritvami za razvoj naselij

bomo v prostoru občine ustrezno razmestili prebivalstvo in dejavnosti (sekundarne, terciarne in kvartarne).

3. Za preprečevanje odseljevanja prebivalstva iz hribovitih in manj razvitih območij občine bomo izboljšali prometno povezanost teh krajev z ostalimi naselji, uredili osnovno komunalno opremo ter povečali kapacitete osnovne dnevne preskrbe.

4. Razvoj primarnih gospodarskih dejavnosti (kmetijstva in gozdarstva) bomo pospeševali z učinkovitim gospodarjenjem s kmetijskimi zemljišči in gozdovi. To usmeritev bomo lahko dosegli z uskladjeno dolgoročne namenske rabe površin in agrooperacijami ter z zagotavljanjem stavbnih zemljišč za širitev kmetij.

5. Dejavnosti v prostoru bomo usmerjali tako, da bodo le-te imele čim manjše negativne vplive na okolje.

6. Naravno in kulturno dediščino bomo ohranjali s pravočasnim vrednotenjem in zaščite te dediščine. Z revitalizacijo vaških jeder bomo obnovili star gradbeni fond ter tako omogočili vitalnost ruralnih naselij.

7. Turizem in z njim povezane aktivnosti so prednostna dejavnost v občini, zato bomo poseben poudarek dali dejavnostim, ki so tesno povezane z razvojem turističnih produktov. Razvoj turizma je razvojno in varovalno izhodišče pri usklajevanju, izvajanju in uvajanju kakršnihkoli posegov in dejavnosti v prostoru.

b) Operativne usmeritve za razvoj naselij

Pri usmerjanju razvoja naselij je potrebno doseči predvsem kvaliteten premik v procesu urbanizacije.

Skladen in načrten razvoj naselij, njihovo urejanje in graditev bomo zagotavljali predvsem z/s:

- usmerjanjem poselitve v ureditvena območja naselij,
- smotrno uporabo obstoječih stavbnih zemljišč,
- prenavljanjem in izboljšanjem obstoječega stavbnega fonda,
- dolgoročnimi programi za pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč,
- usklajenim razvojem terciarnih in kvartarnih dejavnosti,
- zagotavljanjem kvalitetnejše vizualne podobe naselji z ustreznim urbanistično oblikovalskim urejanjem, ohranitvijo in izboljšanjem značilnega oblikovnega izraza posameznih naselij, ki bo upošteval dediščino in identiteto naselja in prostora ter ne bo vnašal v območje tujih arhitekturnih elementov, dvigom komunalnega standarda,
- izboljšanjem prometnih povezav v naseljih in med naselji v občini ter izven nje, učinkovitimi telekomunikacijskimi zvezami.

Na osnovi teh operativnih usmeritev bodo v prvi fazi pri razvoju naselij prioritete naslednje naloge:

1. V pomembnejših naseljih (občinskem središču ter oskrbnih središčih):
 - pri planiranju in načrtovanju stanovanjske graditve bomo osnovali takšne oblike stanovanjske graditve, ki bodo racionalnejše in oblikovalsko primernejše od današnje disperzne individualne gradnje, s hkratnim vključevanjem

raznolikosti vrednot, ki jih prebivalci iščejo v bivalnem okolju;

pri opredeljevanju površin za razvoj bomo prvenstveno usmerjali gradnjo (v kolikor bo le mogoče) na slabša kmetijska in slabša gozdna zemljišča, poleg tega pa upoštevali možnosti priključitve na prometno in komunalno infrastrukturo ter čistilne naprave;

gradnjo bomo predvsem usmerjali k zapolnjevanju obstoječih stanovanjskih predelov ter pospeševali prenovo že pozidanih območij naselij.

2. V naseljih s poudarjeno turistično funkcijo bomo zagotavljali nove površine, potrebne

za razvoj turizma;

3. V drugih naseljih: gradbeni razvoj teh naselij bomo praviloma prilagajali obstoječim mejam naselij, pri načrtovanju pa dajali večji poudarek celoviti in parcialni prenovi celotnih ali delov naselij, sanacijskim programom, omogočali celovito zasnovano nadomestne gradnje, zagotovili osnovno prometno in komunalno opremljenost;

4. Počitniška gradnja bo podrejena oblikovalskim izhodiščem območja in ne bo vnašala v

prostor novih, od značilnih arhitekturnih enot različnih oblik in elementov.

c) Operativne usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru
Z organizacijo omrežja naselij so podane tudi globalne usmeritve za razvoj sekundarnih, terciarnih in kvartarnih dejavnosti v prostoru:

za dejavnosti sekundarnega sektorja ohranjamo območje sedanjega proizvodno-obrtnega kompleksa med Pirčami in Petrino;

enote malega gospodarstva bomo razvijali na območju naselij Banja Loka (v zaselku Mastaci), Potok in Vas.

odpiranje manjših obratov bomo podpirali v oskrbnih središčih, da zagotovimo prebivalstvu možnost zaposlitve blizu doma, ob upoštevanju omejitev pri izboru bodočih obrtno-proizvodnih dejavnosti in možnosti umestitve objektov v prostor;

površine za dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja bomo zagotavljali predvsem z boljšo ureditvijo sedanjih vaških oskrbnih središč ter s prenovo vaških jeder in jedra naselja Fara. Dodatne površine bomo zagotavljali predvsem za potrebe turistične ponudbe in sicer v naselju Fara, Banja Loka in Gorenja Žaga, za potrebe carinsko-trgovske cone pa v Petrini;

osnovna usmeritev razvoja v ruralnem prostoru mora upoštevati obstoj in razvoj kmetijstva ter gozdarstva kot osnovne funkcije tega prostora. Na osnovi razvitega kmetijstva in gozdarstva bo mogoče razvijati tudi dopolnilne dejavnosti, kot so turizem, drobno gospodarstvo itd;

Površine za dopolnitev in razvoj obstoječih turističnih programov bomo zagotovili v predvsem naseljih

Gorenja Žaga, Banja Loka in Kostel ter Fara. Na ostalem prostoru občine se prednostno obravnavajo lokacije, ki pomenijo izboljšanje turistične ponudbe (Podstene, Kuželj, Laze pri Kostelu, Srobotnik ob Kolpi, Puc, Dolenji Potok). Skupaj z ostalimi občinami bomo zasnovali medobčinsko informacijsko mrežo in poenotili nastope na trgu. Površine za kampe, prostore za kopanje in dostope-vstope za čolne bomo zagotovili v naseljih (zaselkih) ob reki Kolpi, ki nudijo prostorske možnosti za organiziranje tovrstnih dejavnosti.

č) Usmeritve razvoja turističnih kapacitet:
Temeljne usmeritve za nadaljnji razvoj turističnih kapacitet so:

turistične sobe - prenočišča bomo pridobili z revitalizacijo starejših objektov in predelavo stanovanjskih objektov v posameznih naseljih. V ta namen bomo pripravili poseben program revitalizacije v sodelovanju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine. Visoko kvalitetna ležišča bomo zagotovili v zaključenem kompleksu v Fari in na območju naselja - gradu Kostel, v hribovitih območjih (Stružnica, Štajer, Kuželič, Planina) bomo dovoljevali gradnjo počitniških hiš znotraj naselja ob upoštevanju gabaritov in značilnih arhitekturnih elementov grajene strukture, kmetije, posebno v višjih legah, se bodo

prednostno razvijale kot turistične kmetije s ponudbo, ki jo bomo vključili v turistični produkt občine.

d) Usmeritve za razvoj turističnih območij:

Turizem je glavna gospodarska panoga v Občini Kostel, ki ima raznolike naravne potencialne. Najbolj izstopata reka Kolpa in hribovito, večinoma gozdnato zaledje. Te potencialne dopolnjujejo grajene kvalitete, predvsem Grad Kostel in ohranjena stara vaška jedra. Center razvoja turizma se formira v naselju Fara, ki ima nesporne prednosti za razvoj v pomembnejši turistični center za tranzitne in stacionarne goste in predstavlja izhodiščno točko v ostala turistična območja. Le ta so:

- obkolpsko območje gorvodno od Fara s centrom v Kuželju, ki predstavlja izhodišče za turizem na Kolpi in za izlete ter pohodništvo v zeleno zaledje Stružnice,
- obkolpsko območje dolvodno od Fara, s centrom v Gorenji Žagi in navezavo na zaledje z Gradom Kostel,
- hribovito gozdnato območje severnega dela občine z naselji Puc, Ajbelj, Podstene pri Kostelu in Nova Sela in Banja Loka, v katerih je potrebno z revitalizacijskimi programi starih vaških jeder poiskati prostorske možnosti za nočitvene kapacitete in naselja med seboj programsko povezati.

e) Organizacija omrežja naselij in razvoja dejavnosti v prostoru:

Za enakomernejši razvoj in porazdelitev dejavnosti v prostoru občine ter za zagotavljanje družbeno in

gospodarsko smotne prostorske organizacije proizvodnje, storitve, oskrbe, bivanja in drugih dejavnosti ter zagotavljanje boljšega standarda bomo razvili naslednje tipe naselij:

(a) občinsko središče: Fara, (Kostel)

(b) oskrbna središča: Fara, Vas, Kuželj, Banja Loka,

(c) naselja s poudarjeno turistično funkcijo: Srobotnik, Kuželj, Laze pri Kostelu, Banja Loka, Fara, Brsnik, Gorenja Žaga, Kostel, Dolenji Potok, Podstene pri Kostelu, Puc, Kaptol

(d) proizvodno-obrtna središča: Petrina, Pirče, Potok, Banja loka

(e) ostala, ruralna naselja v občini,

(f) opuščena naselja, ki jih bomo revitalizirali in oživili: Kuželič.

(a) **Občinsko središče in center razvoja turizma:** Fara Naselje Fara se bo skupaj s sosednjimi naselji Hrib, Vas in Potok krepilo v osrednji občinski center in sicer kot upravno, oskrbno, kulturno in turistično središče občine.

Glavna razvojna funkcija naselja je krepitev terciarnih in kvartarnih dejavnosti v centru naselja za izboljšanje turistične ponudbe. Stanovanjsko gradnjo se usmerja v bližnje naselje Hrib, za zagotavljanje turističnih kapacitet pa se namenijo površine S, V in JZ od centra naselja Fara.

(b) **oskrbna središča:** Fara, Vas, Kuželj, Banja Loka

Za oskrbna središča je značilno, da imajo zagotovljeno dnevno oskrbo, skupne prostore, gostinske obrate ali obratovalnice malega gospodarstva. V oskrbna središča bomo usmerjali razvoj tistih specializiranih trgovin, ki zaradi svojih učinkov na prostor ne sodijo v občinsko središče, hkrati se s tem

zagotovi boljša dostopnost do porabnika (npr. kmetijske trgovine, gradbeni material...)

(c) **Naselja s poudarjeno turistično funkcijo:**

Srobotnik ob Kolpi, Kuželj, Laze pri Kostelu, Banja Loka, Fara, Brsnik, Gorenja Žaga, Kostel, Dolenji Potok, Podstene pri Kostelu, Puc, Kaptol

Naselja s poudarjeno turistično funkcijo so naselja, ki predstavljajo izhodiščno točko za trženje turističnih območij, zato bomo v teh naseljih poleg osnovne preskrbe zagotavljali tudi razvoj dejavnosti za potrebe turizma.

(d) **Proizvodno-obrtna središča:** petrina, Pirče, potok, Vas, Banja Loka

Proizvodno-obrtna središča so naselja v katerih že obstajajo 2 ali več proizvodno-obrtni obrati oziroma je v njih glede na dobro geografsko lego (ob glavni prometnici) možno in smiselno zagotoviti površine za razvoj teh dejavnosti.

(e) **Ostala, ruralna naselja:**

Ostala naselja so pretežno ruralnega značaja, imajo pa tudi stagnacijo oz. zmanjševanje števila prebivalstva. V teh naseljih se v bodoče nepredvideva večjih širitev, pač pa le zapolnitve in zaokrožitve; dejavnosti bomo usmerjali tako, da zaustavimo praznjenje vasi. Predvsem bomo težili k zagotavljanju ustrezne dnevne oskrbe prebivalcev teh območij. V turistični dejavnosti bi zaradi praviloma visokega doživljajskega potenciala lahko prevzemala funkcijo vmesnih postaj na krožnih poteh, počitnic na kmetiji, zaradi bližine večjih turističnih centrov funkcijo prenočitvenih kapacitet s kombinacijo kolesarskih poti. V teh naseljih bo potrebno oživiti obstoječe kmetije in dati možnost razvoja tudi novim kmetijam s

poudarkom na biološkem pridelovanju hrane.

(f) Opuščena naselja:

Opuščena naselja in naselja z izrazitim upadom števila prebivalstva bomo revitalizirali v sodelovanju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine, ki bo po potrebi izdala konzervatorske smernice za ohranitev obstoječega stanja in prezentacijo naselij oziroma za njihovo revitalizacijo.

Za kvalitetno prenovu in ohranitev pričevalne funkcije se bodo ta naselja varovala kot stavbišča ali pa glede na nakazane trende ponovno poselila. Podrobnejši in natančnejši razvoj ter namen naselij bomo opredelili s prostorskimi izvedbenimi akti.

1.2. Raba in preobrazba prostora

Medsebojno razmerje med posameznimi vrstami rabe zemljišča se v prihodnje bistveno ne bo spreminjalo. Spremembe so dosedaj najmočnejše v hribovitih območjih, kjer utegne biti intenziteta opuščanja in zaraščanja zemljišč najmočnejša, zato bomo v dolgoročnem obdobju tem območjem posvetili maksimalno pozornost in s pospeševanjem kmetijske dejavnosti ter ustvarjanjem možnosti za dopolnilne dejavnosti preprečevali zmanjševanje kmetijskih površin oz. ohranjanje značilne podobe kulturne krajine.

V nižinskem delu občine bodo izvedene agrooperacije. Tu je prednostna naloga uskladitev interesov in možnosti vodnogospodarskih posegov, interesov kmetijstva, ribištva in varstva narave ter zagotovitev sredstev za izvajanje agrooperacijskih del.

Posebno pozornost bomo namenili uskladitvi interesov lastnikov gozdov in območjem varovalnih gozdov ter ponovno preverili meje le teh.

Poselitev bomo usmerjali v ureditvena območja naselij, redefinirana na osnovi dopolnitve navodil o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin. Pri urejanju naselij bomo izkoristili stavbna zemljišča v naselju z aktivno prenovu obstoječega stavbnega fonda, s sanacijo degradiranih urbanih območij in z aktiviranjem nezadostno izkoriščenih stavbnih zemljišč. Izjemoma bomo naselje širili, ob upoštevanju drugih obveznih izhodišč, v primerih, če razvoj znotraj strnjene naselja ni možen ali bi bistveno poslabšal kvaliteto bivalnih pogojev.

Za območja, ki imajo identitetni vzorec razpršene poselitve (razpršena in razložena naselja) se ureditvena območja ne določijo. Ohrani se avtohtona oblika poselitve.

Obstoječo razpršeno gradnjo, ki degradira prostor in ne upošteva avtohtone poselitve, bomo sanirali s funkcionalnim in morfološkim zgoščanjem ter zaokroževanjem. Nove razpršene gradnje ne bomo dovoljevali, razen za potrebe kmetijske dejavnosti in dopolnilnih dejavnosti kmetij zaradi potreb prestrukturiranja kmetijstva v procesu prilagajanja in omogočanja konkurenčnosti na evropskem trgu v okviru Evropske zveze. Pri tem bomo zagotovili ohranjanje kulturne krajine in poselitev podeželja.

Pri usklajevanju navzkrižnih interesov, ki jih povzroča gospodarski in socialni razvoj pri namenski rabi prostora,

bomo upoštevali obvezna izhodišča dolgoročnega plana R Slovenije, s katerim so opredeljeni širši družbeni interesi, obvezna izhodišča občine, s katerimi so opredeljeni občinski družbeni interesi, 6. in 7. člen zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84) in 8. člen zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 59/96). Pri presojanju možnih posegov bomo upoštevali:

- pri opredeljevanju za varovanje in rabo ene ali druge dobrine splošnega pomena bomo izhajali iz zemljiških, proizvodnih in vrednostnih bilanc glede na dolgoročne potrebe ter o spoštovanju izjemnih in nenadomestljivih kakovosti;
- pri usklajevanju navzkrižnih interesov med varovanjem dobrin splošnega pomena in infrastrukturnimi posegi bomo primerjali in vrednotili najugodnejše rešitve s stališča posameznih infrastrukturnih dejavnosti z rešitvami, ki v celoti ali najbolje varujejo dobrine splošnega pomena;
- pri usklajevanju navzkrižnih interesov med varovanjem in rabo dobrin splošnega pomena in poselitvijo bomo upoštevali vlogo naselja v omrežju naselij, tip naselja, njegove morfološke, funkcijske in okoljske značilnosti ter zemljiške, komunalne, prometne in okoljevarstvene zahteve;
- uskladitev navzkrižnih interesov v prostoru bomo izvedli na podlagi prejšnjih strateških izhodišč občine, usmeritev v dolgoročnem planu občine in v srednjeročnem planskem obdobju z navedenimi usmeritvami dolgoročnega plana in na podlagi projektov.

Za območja zaraščanja bomo v sodelovanju s kmetijskimi in gozdarskimi strokovnjaki določili dolgoročno namensko rabo teh območij in uskladili bilance površin.

S stimulativnimi ukrepi za ohranitev poselitve in nadaljnega razvoja kmetijskih gospodarstev v hribovitih območjih bomo zaustavili izseljevanje iz teh območij.

Za degradirana območja (kamnolomi, deponije) bomo pripravili sanacijske programe. Površine, ki so dolgoročno predvidene za razvoj naselij in drugo rabo, se do spremembe namembnosti obravnavajo kot kmetijska oziroma gozdna zemljišča, s tem da niso dopustna vlaganja v ta območja. Sprememba namembnosti bo dokončno opredeljena v srednjeročnem planu.

1.3. Varstvo in izboljšanje okolja

Varstvu okolja pred škodljivimi snovmi bomo namenili posebno družbeno skrb. Vodili bomo takšno gospodarsko in prostorsko politiko, ki bo omogočala, da bomo okolje zavarovali pred škodljivimi snovmi in ga izboljševali.

Spodbujali bomo razvoj sodobnih energetske in surovinske varčnih, čistih tehnologij. Vse naložbe bomo presojali tudi s stališča vpliva na okolje. Naložbe v tehnologijo, ki zmanjšuje onesnaževanje okolja, bomo obravnavali prednostno.

Pri opredelitvi namenske rabe bomo gospodarili tako, da bo zadovoljeno osnovnim ekološkim zahtevam. Zato bomo:

- kakovostnim kmetijskim zemljiščem izjemoma in pod pogoji, kot jih določa

zakon, spreminjali namembnost, zaustavili bomo zaraščanje kmetijskih površin in jih ohranili za kmetijsko rabo,

- večnamenske gozdove, varovalne gozdove ter gozdove s posebnim namenom varovali pred vsemi posegi, ki bi prizadeli njihove funkcije, pri tem pa omogočili gospodarjenje - izkoriščanje gozdov skladno z načrti za gospodarjenje z gozdovi, varovali razpoložljive vodne vire za zagotovitev oskrbe s pitno in tehnološko vodo,

- varstvo in izboljševanje voda in zraka izvajali z zmanjševanjem virov onesnaževanja ter tudi s sanacijo, kjer je to že potrebno,

- smotno pridobivali rudnine in uporabljali kamnite materiale, tako da ne bo zmanjšana kvaliteta naravnega in ustvarjenega okolja. Opuščene peskokope in kamnolome bomo postopno sanirali glede na degradiranost in potrebe območja,

- opuščena kamnoloma dolomita v naseljih Rake in Ajbelj bomo postopno sanirali glede na degradiranost in potrebe območja, površine območja kamnoloma nad Faro ob glavni cesti pa sanirali in območje namenili za turistične namene,

- naravno primernost prostora, predvsem pa posamezne zvrsti naravne in kulturne dediščine uporabljali kot osnovo za razvoj rekreacije in turizma na način, s katerim ne bodo ogrožene njihove kvalitete.

Na področju varstva zraka bomo:

- izdelali energetske bilance občine ter pospeševali uporabo plina,
- dopolnjevali in vzdrževali zelene površine naselja,
- dosledno izvajali program urejanja prometnega režima z izgradnjo parkirišč,

Za potrebe rednega nadzora kakovosti zraka bo vzpostavljen analitsko-nadzorni alarmni sistem, ki pa v regiji ne bo imel postaje.

Na področju varstva voda bomo:

Izboljšanje in ohranitev kvalitete vodotokov bomo izvajali z odvajanjem in čiščenjem odpadnih voda in z določitvijo varstvenih pasov in režimov okoli vodnih virov. Da bi to dosegli bomo:

- dogradili čistilno napravo z ločenim kanalizacijskim sistemom in zagotavljali njeno trajno obratovanje v naselju Fara za naselja Fara, Vas, Potok in Hrib, za odvajanje in čiščenje odpadnih voda na območju naselij Briga, Banja Loka, Nova Sela zgradili čistilno napravo v Banji Loki, na območju naselij Kuželj, Maljenca, Laze pri Kostelu pa v Kužlju, za ostala naselja pa čiščenje odpadnih vod uredili z malimi čistilnimi napravami, zaščitili območja izvirov pitne vode ter aktivno varovali vodne vire pred onesnaženjem, skrbeli za varno ravnanje z odpadki vseh vrst in preprečevali njihovo nekontrolirano odlaganje v prostoru.

Na področju ravnanja z odpadki bomo:

- prešli na višji tehnološki nivo ravnanja s komunalnimi in drugimi odpadki,
- dosledno ohranjali in dograjevali sistem odlaganja pogojno neuporabnih odpadkov,
- regijsko uredili problematiko ravnanja z odpadki, za kar se bomo za centralno odlagališče komunalnih odpadkov dogovorili skupaj z občino Kočevje,
- preprečili vsakršno divje odlaganje odpadkov v prostoru ter prostor ustrezno sanirali.

Za varstvo pred prekomernim hrupom bomo:

- v fazi načrtovanja nove ali spremenjene rabe prostora, izgradnje ali obnove prooovodno-obrtnih obratov dosledno izvajali določila zakonskih predpisov (lokacije, dopustni nivoji hrupa itd.),
- vire s prekomernim hrupom sanirali na samem izvoru hrupa ali pa le-te protihrupno izolirali od ostalega okolja,
- sprejeli in izvajali občinski odlok o posebej zaščitene območjih.

1.4. Urejanje in varovanje vodnega sistema

Zasnova urejanja in varovanja vodnega sistema v Sloveniji predstavlja varovanje vodnih virov, urejanje in varovanje odtočnega režima ter varstvo kakovosti voda. Z njo bomo zagotovili doseganje ciljev celovitega urejanja voda z upoštevanjem ohranjanja vodnega sistema v vseh pojavnih oblikah in načel trajnostno uravnotežene rabe voda, primerljive z mednarodnimi standardi in sistemi varovanja vodnih količin in kakovosti vode; k

doseganju teh ciljev in načel bomo prispevali z upoštevanjem smernic in kriterijev za preprečevanje neposrednih in posrednih negativnih vplivov v postopkih odločanja o prostorskem razvoju občine.

Za doseganje teh ciljev bomo:

- upoštevali načelo celovitega urejanja in ohranjanja sistema,
- nove posege v prostor načrtovali na podlagi predhodnih analiz prostora z upoštevanjem vodnih zemljišč ter načinom gospodarjenja na njih, z upoštevanjem zavarovanih območij (voda v vodotokih, podzemnih vodah, poplavnih območjih, erozijskih območjih in drugih nestabilnih območjih) ter z upoštevanjem drugih specifičnosti delovanja vodnega sistema,
- zavarovali in varovali vode v površinskih vodotokih in podzemne vode v različnih tipih vodonosnikov, ki se že ali se bodo zajemale kot pitna voda ter varovali zahtevano kakovost voda za uporabo v tehnoloških procesih,
- zagotavljali racionalno rabo vode ter omogočili ponovno uporabo vode z vpeljevanjem z vodo varčnih tehnologij oziroma izključevali ali preusmerjali gospodarske aktivnosti s prekomerno porabo vode ter vzpodbujali varčevanje v individualni porabi,
- usmerjali v boljše tehnologije, tako pri procesu proizvodnje kot tudi pri procesu odpravljanj onesnaževanja v skladu z zahtevami Evropske skupnosti,

- sanirali degradirana in ogrožena območja,
- sodelovali pri zagotavljanju možnosti uporabe in dostopa do vodnega javnega dobra,
- aktivno sodelovali v medobčinskem usklajevanju aktivnosti za urejanje in ohranjanje vodnega sistema, kjer le-ta sega na območja sosednjih občin,
- poskrbeli za izobraževanje in osveščanje občanov o vodi in delovanju vodnega sistema,
- sodelovali pri izvajanju monitoringa in poročanju o stanju v vodnem sistemu na območju občine,
- redno vzdrževali vse obstoječe pragove na reki Kolpi, kjer so bili nekoč mlini, tako da bo možen dostop ustrezne mehanizacije in dovoz komljenca,
- pri obnovi jezov bomo upoštevali izrabo za turistične namene.

Sestavni del zasnove so tudi evidence zavarovanih in ostalih potencialnih površinskih in podzemnih voda ter ostale evidence, vezane na delovanje in ohranjanje vodnega sistema, vpisane v uradne zbirke podatkov, ki jih vodijo pristojne službe.

Za zagotavljanje varstva vodnega sistema na območjih, ki so opredeljena kot obvezna izhodišča in drugih zavarovanih območjih, bomo kot obvezne usmeritve upoštevali tudi specifične smernice za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje, določene z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije (odlok objavljen v Uradnem

listu RS, št. 11/99) za varovanje vodnih virov, urejanje in ohranjanje odtočnega sistema ter varstvo kakovosti in količin voda. Izven teh območij bomo navedene smernice uporabljali kot priporočila.

1.5. Varstvo naravne dediščine

Na Območju Občine Kostel ni razglašene naravne dediščine, ki bi bila obvezno izhodišče državnega plana, pač pa obstaja naravna dediščina, ki je predlagana za razglasitev in je kot taka v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 11/99) obvezno republiško izhodišče in sicer:

- (1) predlog za naravni rezervat Krajc – Bukovje;
- (2) predlogi za naravne spomenike: Kolpa s Čabranko, Nežica (Tišempoljski slap), Kotnica – izviri;
- (3) predlog za regijski park Kočevsko – Kolpa.

Ostala naravna dediščina je povzeta iz Stokovnih podlag s področja varstva naravne dediščine, (Ljubljanski regionalni zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, januar 2000).

Naravno dediščino bomo aktivno vključevali v urejanje prostora z ukrepi, ki bodo zagotovili ohranitev dediščine in njeno vzdrževanje kot del prostora občine, njeno primerno rabo ter uveljavljanje novih razvojnih potreb in strategij Republike Slovenije, kot so trajnostna raba naravnih in s strani človeka ustvarjenih virov, ohranjanje biotske raznovrstnosti ter ustvarjanje kvalitetnega življenjskega okolja.

Na območjih in objektih naravne dediščine bomo upoštevali naslednje smernice:

- zasnovo varstva naravne dediščine iz inventarja najpomembnejše naravne dediščine,
- upoštevanje načela celostnega varstva dediščine pri prostorskem planiranju in urbanističnem načrtovanju (integralno varstvo),
- načrtovanje posegov v prostor mora temeljiti na predhodni analizi naravnih značilnosti prostora,
- v največji meri varovati dediščino na mestu samem,
- načrtovati posege in dejavnosti v prostor na način, da ne prizadenejo varovanih vrednot ali materialne substance dediščine,
- posegi v prostor naj prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali povečanju njene vrednosti,
- ohraniti biotske raznovrstnost,
- na območjih naravne dediščine imajo obnova in ohranjanje dediščine prednost pred novogradnjami.

Na območjih zasnove varstva naravne dediščine bomo kot obvezne usmeritve upoštevali tudi specifične smernice za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje, določene z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 11/99) za geosfero, hidrosfero, rastlinstvo in živalstvo, ekosisteme in habitatne tipe ter antropogeno okolje. Izven teh območij bomo navedene smernice uporabljali kot priporočila.

Pri opredelitvi pogojev za neposredne posege v prostor na območjih biotske raznovrstnosti, naravne dediščine in na zavarovanih območjih bomo upoštevali tudi varstvene režime in usmeritve podane v Stokovnih podlagah s področja varovanja naravne dediščine za izdelavo prostorskega plana za območje Občine Kostel (LRZVNKD, januar 2000) za posamezne zvrsti naravne dediščine, ki imajo za cilj ohranitev lastnosti in celovitosti le-teh na prostoru občine. Pri tem se bomo aktivno vključili v priprave za razglasitev in kasneje upravljanje regijskega parka Kočevsko – Kolpa.

Za neposredne posege v prostor na območjih naravne dediščine, ki je opredeljena v tekstualnem ali grafičnem Stokovnih podlag s področja varstva naravne dediščine (LRZVNKD, januar 2000), je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje oziroma pogoje pristojne organizacije za ohranjanje narave. V primeru, ko je predpisan postopek presoje vplivov na okolje se naravovarstveno soglasje nadomesti z okoljevarstvenim soglasjem.

1.6. Varstvo kulturne dediščine

Kulturno dediščino bomo aktivno vključevali v urejanje prostora z ukrepi, ki bodo zagotovili ohranitev dediščine in njeno vzdrževanje kot del prostora občine, njeno primerno rabo ter uveljavljanje novih razvojnih potreb in strategij Republike Slovenije, kot so trajnostna raba naravnih in s strani človeka ustvarjenih virov, ohranjanje kulturne identitete ter ustvarjanje

kvalitetnega življenjskega okolja.

Na območjih in objektih kulturne dediščine bomo upoštevali naslednje smernice:

- zasnovo varstva kulturne dediščine iz zbirnega registra kulturne dediščine,
- upoštevanje načela celostnega varstva dediščine pri prostorskem planiranju in urbanističnem načrtovanju (integralno varstvo),
- načrtovanje posegov v prostor mora temeljiti na predhodni analizi kulturnih značilnosti prostora,
- v največji meri varovati dediščino na mestu samem,
- načrtovati posege in dejavnosti v prostor na način, da ne prizadenejo varovanih vrednot ali materialne substance dediščine,
- posegi v prostor naj prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali povečanju njene vrednosti,
- ohranjati kulturno raznovrstnost in kulturno identiteto slovenskega nacionalnega prostora,
- na območjih kulturne dediščine imajo obnova in ohranjanje dediščine prednost pred novogradnjami.

Na območjih zasnove varstva kulturne dediščine bomo kot obvezne usmeritve upoštevali tudi specifične smernice za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje, določene z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 11/99) za antropogeno okolje. Izven teh območij bomo navedene

smernice uporabljali kot priporočila.

Pri opredelitvi pogojev za neposredne posege v prostor bomo usmeritve in pogoje za varstvo nepremične kulturne dediščine, ki imajo za cilj ohranitev lastnosti in celovitosti le-teh na prostoru občine.

Na območju Občine Kostel obstaja razglašena kulturna dediščina, ki je obvezno izhodišče državnega plana in kulturna dediščina, ki je predlagana za razglasitev in je kot taka v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 11/99) obvezno republiško izhodišče in sicer:

(1) Pomembnejša kulturna dediščina (republiška obvezna izhodišča-ROI):

- UR 861/99 Kostel – grajski in naselbinski kompleks
- A 5899 Kostel – arheološko najdišče Kostel
- U 910 Kostel – grad Kostel
- U 5900 Kostel – trško jedro
- U 1808 Kostel - cerkev sv. Treh kraljev

Vsa zgoraj navedena dediščina je zavarovana z Odlokom o razglasitvi trškega jedra in razvalin gradu Kostel za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS št.81/99).

(2) Predlogi za razglasitev:

- U 1608 Podstene pri Kostelu – cerkev sv. Duha
- E 850/99 Rajšele – hiša Rajšele 8 (EŠD 603)

E 851/99 Rajšele – hiša Rajšele 7 (EŠD 603)

E 864/99 Žlebe – gospodarsko poslopje Žlebe I

T 898/99 Grbac – dva mlina

Pri izvajanju posegov v območje in objekte evidentirane kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvenen pogoje in pred izdajo dovoljenja za gradnjo ali prigrasitev del še kulturnovarstveno soglasje. Ti posegi so:

- gradnja novih in rekonstrukcija obstoječih objektov in naprav,
- dela, ki lahko trajno, začasno ali občasno vplivajo na režim varstva, ohranjanja in vzdrževanja nepremične kulturne dediščine.

Kulturnovarstveno mnenje je potrebno pridobiti v vseh postopkih sprejemanja prostorskih planskih in izvedbenih aktov. Pri gradnji objektov in drugih posegov v prostor je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in nato še kulturnovarstveno soglasje.

V kartografskem delu na karti "Zasnova varstva naravne in kulturne dediščine" so prikazani objekti in območja naravne in kulturne dediščine, pregled enot nepremične kulturne dediščine – seznam ter pregled naravne dediščine in varstveni status – seznam pa so kot priloga h grafičnemu delu sestavni del tega odloka.

1.7. Območja za rekreacijo v naravnem okolju

Za potrebe rekreacije bomo urejali zelene površine znotraj oziroma ob naseljih ter rekreacijo navezovali na območja s turistično funkcijo (izletniški, kmečki, lovski turizem). Pri tem bodo posebej upošteevane dostopnost, naravne znamenitosti, kulturni in zgodovinski spomeniki ter krajinske kvalitete prostora. Rekreacijska območja bomo urejali na način, ki ne bo rušil

naravnega ravnovesja v krajini in bo predstavljal primerno povezavo z ostalimi rabami prostora. Manjše rekreacijske površine bodo urejene kot nogometna, teniška, šolska in podobna igrišča v okviru že poseljenih površin. Poleg turistične poti v Obkolpju bomo uredili še pohodniške, planinske in kolesarske poti ter plezalne stene gozdne učne poti.

Ob reki Kolpi bomo uredili kopališča, počivališča, vhode za čolne, prostore za

taborjenje in kampiranje in sicer v naseljih (zaselkih): Srobotnik ob Kolpi (Rački potok), Fara, Slavski Laz, Sapnik (Zavrtke), Brsnik, Dolenja Žaga Gorenja Žaga, Grgelj (Žlebe).

1.8. Ureditvena območja naselij

Šifra Naselja	št.lista/ PKN	ime naselja	Namem- bnost	površina UO v ha	površina SZ v ha	Povečanje SZ v ha	Način urejani
S1	8/Ko 46	Banja Loka	STCO	9,52	4,44	0,98	PUP, U
S2	8/Ko 46	Briga	S	4,23	1,72	2,18	PUP
S3	9,10/Ko 47, 48	Kostel	TU	6,27	0,71	0,95	UN
S4	2/Ko 36	Ajbelj	S	4,27	3,32	0,5	PUP
S5	2/Ko 36	Kaptol	ST	1,61	0,9	0,6	PUP
S6	19/De 15	Grivac	S	1,98	1,46	0,28	PUP
S7/1	13,18/De 4, 14	Kuželj	SCT	3,57	3,25	0	PUP
S7/2	18/De 14	Kuželj (Malence)	ST	0,73		0,36	PUP
S7/3	18/De 14	Kuželj (Malence)	ST	1,19	0,39	0,09	PUP
S8	9/Ko 47	Nova Sela	S	4,65	3,2	0,82	PUP
S9	15, 20/De 6,16	Hrib	S	7,09	6,81	0	PUP, Z
S10	15, 20/De 6,16	Potok	SO	17,65	3,44	1,85	PUP, Z
S11	20/De 16	Vas	SCU		6,42		PUP
S12	20/De 16	Pirče	S		2,55	1,34	PUP
P1	20/De 16	Petrina	POSC	17,52	3,33	3,5	UN
S13	20/De 16	Petrina	SCU		2,06	3,8	UN
S14	20/De 16	Štajer	S	1,19	1,11	0,06	PUP
S15	15/De 6	Jakšiči	SO	2,01	1,25	0,54	PUP
S16	16, 21/De 7, 17	Fara	SUCT	16,80	4,93	0	UN,PU
T1	20,21/De 16, 17	Fara	T		4,82	0	ZN
S17	16/De 7	Delač	S	0,9	0,9	0	PUP
S18	16/De 7	Colnarji	S	2,25	1,09	0,9	PUP
S19	16/De 7	Dren	S	3,27	1,51	0,76	PUP
S20	16/De 7	Oskrt	S	1,85	0,75	0,04	PUP
S22	16/De 7	Gotenc	S		0,8	0	PUP
S21/1	16/De 7	Vrh pri Fari	S	3,58	1,33	1,06	PUP
S21/2	16/De 7	Vrh pri Fari	S	0,59	0,59		PUP
S23	16/De 7	Krkovo	S	1,7	0,91	0,67	PUP
S24	16/De 7	Slavski Laz	S	3,1	2,85	0	PUP
S25	9/Ko 47	Rajšele	S	1,78	1,05	0,31	PUP
S26	17/De 8	Brsnik	ST	2,52	2,08	0,09	PUP
S27	10, 17/Ko48, De8	Mavrc	S	4,46	0,41	0,83	PUP
S28/1	10/Ko 48	Gorenja Žaga	ST	2,05	0,32	1,59	PUP
S28/2	10/Ko 48	Dolenja Žaga	ST	0,35	0,26	0	PUP

S29	16/De 7	Padovo	S	0,43	0,43	0	PUP
S30	7/Ko 45	Jesenov vrt	S	1,84	0,56	1,11	PUP
S31	7,8/Ko 45, 46	Puc	ST	0,81		0,81	PUP
S32	7, 8/Ko 45, 46	Drežnik	S	1,91	0,67	1,04	PUP
S33	8/Ko 46	Suhor	S	2,17	1,27	0,03	PUP
S34	8/Ko 46	Gorenji Potok	S	0,2	0,11	0	PUP
S35	8,9/Ko 46, 47	Srednji potok	S	0,14	0,14	0	PUP
S36	8/Ko 46	Vimolj	S	0,75	0,39	0,31	PUP
S37	9/Ko 47	Podstene	ST	4,13	0,97	2,13	PUP
S38	9/Ko 47	Dolenji Potok	S	0,48	0,42	0	PUP
S39	9/Ko 47	Zapuže pri Kos.	S	0,48	0,37	0	PUP
S40/1	9/Ko 47	Selo pri Kostelu	S	0,82	0,21	0,5	PUP
S40/2	9/Ko 47	Selo pri Kostelu	S	0,23	0,2	0,02	PUP
S41	9/Ko 47	Lipovec pri Kos.	S	0,35	0,34	0	PUP
S42	9/Ko 47	Stelnik	S	0,2	0,15	0,03	PUP
S43/1	11/Ko 49	Grgelj	S	0,48	0,45	0	PUP
S43/2	10,11/Ko 48, 49	Grgelj (Žlebe)	ST	1,57	0,12	1,28	PUP
S44	13/ De 4	Srobotnik ob K.	ST	0,63	0,46	0,11	PUP
S45	13/ De 4	Rake	S	0,72	0,27	0,41	PUP
S46	14/De 5	Stružnica	S	1	0,14	0,84	PUP
S47/1	15/de 6	Planina	S	0,22	0,22	0	PUP
S47/2	15/de 6	Planina	S	0,54	0,05	0,42	PUP
S48	16/De 7	Tišenjpolj	S	0,5	0,48	0	PUP
S49	16/De 7	Poden	S	0,81	0,44	0,18	PUP
S50	17/ De 8	Sapnik	S	1,29	0,31	0,63	PUP
S51	18/ De 14	Gladloka	S	0,83	0,77	0	PUP
S52	19/De 15	Laze pri Kos.	ST	2,14	1	0,97	PUP
S53	19/De 15	Kuželič	S	0,87		0,46	PUP

Opombe:

- S – stanovanja
- T – turizem, šport, rekreacija
- P – proizvodna
- O – obrt
- U – uprava
- C – centralne dejavnosti

1.9. Način urejanja prostora

Razvoj posameznega naselja, območja in dejavnosti v prostoru bomo urejali skladno z zakonskimi določili in v okviru ureditvenih območij naselij:

- z zazidalnimi načrti bomo urejali:

- o območja za stanovanjsko, turistično, poslovno, proizvodno-obrtno, športno-

rekreacijsko in komunalno dejavnost,

- o območja zahtevnih objektov,

- o manjša območja prevladujoče rabe;

- z ureditvenimi načrti bomo urejali že pozidano strukturo naselja, in sicer:

- o v naselju Fara, Petrina, Kostel, Banja Loka,

- o območja naselij, ki so pomembna za ohranitev naravne in kulturne dediščine,

- o posege v prostor, ki niso graditev, vendar

- pomenijo v prostoru spremembo (zelene

- rekreacijske površine, regulacije vodotokov);

- s prostorsko ureditvenimi pogoji bomo urejali ostala naselja v občini;

- z lokacijskimi načrti bomo urejali gradnjo pomembnejših infrastrukturnih objektov in naprav.

Izven ureditvenih meja območij naselij bomo z (s):

- ureditvenimi načrti urejali posege v prostor, ki niso graditev (urejanje zelenih rekreacijskih površin, melioracijskih območij),
- lokacijskimi načrti urejali gradnjo pomembnejših infrastrukturnih objektov in naprav,
- prostorsko ureditvenimi pogoji urejali odprti prostor.

Do sprejema novih ali noveliranih obstoječih prostorskih izvedbenih aktov ostanejo na prostoru občine v veljavi vsa določila obstoječih, sprejetih v okviru Občine Kočevje. S programom izdelave prostorskih izvedbenih aktov bomo podrobneje opredelili njihovo vsebino ter način za uskladitev pogojev upravljalcev posameznih infrastrukturnih objektov in naprav ter ostalih uporabnikov prostora.

2. OBVEZNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV SREDNJEROČNEGA PLANSKEGA AKTA:

Obvezna izhodišča dolgoročnega plana R Slovenije za obdobje od leta 1986 do leta 2000:

Področje:	Obvezno izhodišče:
Kmetijstvo	- območje najboljših kmetijskih zemljišč
Gozdarstvo	- območje varovalnih gozdov
Vodno gospodarstvo	- območja pomembnejših vodnih izvirov in zajetij pitne vode
	- razmestitve zbiralnikov vode
Naravna dediščina	- enote pomembnejše naravne dediščine (naravni spomeniki, naravni rezervati) in območja naravne dediščine (regijski park)
Kulturna dediščina	- enote pomembnejše kulturne dediščine in pomembnejša območja kulturne dediščine (kulturni spomeniki)
Sanacija naravnih virov	- sanacije območij onesnaženega zraka
Poselitev	- usmerjanje poselitve v ureditvena območja naselij, redefinirana na osnovi dopolnitve navodil o vsebini in metodologiji izdelave strokovnih podlag in prostorskih sestavin planskih aktov občin
Promet	- državno cestno omrežje (glavna in regionalne ceste)
Energetika	- magistralno elektroenergetsko omrežje (400 kV, 110 kV daljnovodi, razdelilne transformatorske postaje
	400/xkV, 220/x kV, 110/x kV)

2. Obvezna izhodišča dolgoročnega plana občine:

Področje:	Obvezno izhodišče:
Vodno gospodarstvo	- zasnova drugih virov
	- zasnova drugih podtalnic
	- druga zajetja
	- primarni vodovodi
	- odseki regulacije vodotokov
Gozdarstvo	- gozdovi s posebnim namenom
Naravna dediščina	- zasnova varstva naravne dediščine (zavarovana z odlokom-s statusom naravne znamenitosti ter naravna dediščina, predlagana za razglasitev)
Kulturna dediščina	- zasnova varstva kulturne dediščine (kulturni spomeniki)

Sanacija naravnih virov
naprave)

- zasnova razmestitve čistilnih naprav za odpadne vode z zmogljivostjo pod 10.000 EE (druge čistilne

Poselitev

- zasnova razmestitve primarnih zbiralnikov za tranzit odpadne vode

Promet
Energetika

- občinsko središče, oskrbno središče
- zasnova ureditvenih območij naselij
- zasnova prometnega omrežja, lokalne ceste
- zasnova energetskega omrežja (35 in 20 kV daljnovidni, razdelilne transform. postaje x/0,4 kV)

3. RAZVOJ OBRAMBE IN ZAŠČITE

Zasnove območij za potrebe obrambe v občini ni, območja za potrebe zaščite in reševanja pa so določena na podlagi občinskega načrta za zaščito in reševanje.

4. PROGRAM POTREBNIH RAZISKAV, ANALIZ IN ŠTUDIJ

Za strokovno odločanje o bodočem ekonomskem, družbenem in prostorskem razvoju občine bomo izdelali naslednje raziskave, analize oz. študije:

- dolgoročna strategija razvoja občine,
- oblikovanje turističnega proizvoda in promocija občine,
- reševanje problematike odpiranja novih delovnih mest, očiščevanje in odvajanje odpadnih voda naselja Fara, Vas, Potok in Hrib in ostalih naselij v občini,
- kataster komunalnih naprav in objektov z opredelitvijo njihovih zmogljivosti,
- zajemanje pojavnih oblik mestne rente v sklopu financiranja komunalnega gospodarstva in ocenitev komunalnih fiksnih skladov,
- nastavitve evidenc za potrebe prostorsko informacijskega sistema,
- ovrednotenje območij varovalnih gozdov in

opredelitev do površin v zaraščanju,

- celovit razvoj podeželja in obnova vasi,

- evidentiranje in ovrednotenje vseh opuščenih naselij ter izdelava konzervatorskih smernic

za ohranitev obstoječega stanja in prezentacijo naselij oziroma njihovo revitalizacijo,

- dopolnitev strokovnih podlag za dopolnitev usmeritev na področju varstva naravne dediščine,

- izdelava katastra divjih odlagališč odpadkov v občini s predlogom za sanacijo,

II. SREDNJEROČNI DRUŽBENI PLAN

1. UREJANJE PROSTORA IN VARSTVO OKOLJA

1.1. CILJI UREJANJA PROSTORA IN VARSTVA OKOLJA

Na področju urejanja prostora in varstva okolja bomo skladno z globalno zasnovo v dolgoročnem planu nadaljevali z aktivnostmi, ki so bile pričete v preteklem obdobju.

Na podlagi določil prostorskih sestavin dolgoročnega plana bomo sprejeli potrebne prostorske izvedbene akte kot osnovo za operativno uresničevanje določil nove prostorske zakonodaje pri nadaljnjih posegih v prostor.

Za učinkovito uresničevanje usmeritev, ki bodo dogovorjene v prostorsko izvedbenih aktih, bomo postopoma uveljavili ukrepe na posameznih spremljajočih področjih, ki imajo svoj neposreden ali posreden odraz v urejenosti okolja. To so zlasti ukrepi na področju odprave motenj v okolju in ukrepi na področju zemljiške politike. S slednjimi bomo preprečili tiste razloge neskladnega prostorskega razvoja, ki izvirajo iz neusmerjenega prometa z zemljišči, posledica pa je disperzna urbanizacija.

Varovali bomo okolje pred škodljivimi snovmi, spodbujali razvoj sodobnih, surovinsko in energetske varčnih in čistih tehnologij ter načrtovali sanacijo tistih obstoječih tehnologij, ki povzročajo prekomerno onesnaženje okolja. Zato bomo vse investicije preverjali že v fazi vključevanja v planske dokumente, detajlno pa v fazi priprave investicijskega programa in prostorskega izvedbenega akta tudi s stališča vplivov na okolje. Za zmanjšanje onesnaževanja voda bomo širili mrežo odvajanja odpadnih voda.

Pri izdelavi prostorskih izvedbenih aktov bo ustrezna pozornost posvečena uravnoveženosti zastopnosti vseh interesov, ki so prisotni v prostoru, skladno z njihovim družbenim pomenom, še zlasti pa uveljavljanju širših družbenih interesov glede smotrne rabe zemljišč pred ozkimi lokalnimi.

Glede na nekatere nedorečenosti pri prostorskih sestavinah dolgoročnega plana bomo nadaljevali z izdelavo podrobnejših strokovnih podlag ter na teh osnovah ustrezno dopolnjevali dolgoročne planske dokumente.

Za zavarovanje naravnih in ustvarjenih kvalitet območja Kočevsko-Kolpa si bomo skupaj s sosednjimi občinami prizadevali, da ta prostor opredelimo kot regijski park. V ta namen bomo sodelovali pri pripravi posebnih strokovnih podlag kot osnovi za razglasitev.

Prostorski razvoj občine je opredeljen z dolgoročnim planom. Temeljno načelo politike urbanizacije je policentrični razvoj občine, predvsem krepitev naselja Fara kot občinskega središča, oskrbnih središč z njihovimi gravitacijskimi območji, naselij s poudarjeno turistično funkcijo ter proizvodno-obrtnih središč. V okviru policentričnega razvoja pa bo potekal tudi proces prestrukturiranja omrežja/naselij v občini z namenom, da se zagotovi čimbolj ekonomična razporeditev njihovih funkcij v prostoru.

Nadaljevali bomo politiko varovanja najboljših kmetijskih zemljišč, vendar bomo zaradi zagotavljanja možnosti nadaljnega razvoja

gospodarstva na obstoječih lokacijah ter smotrnega razvoja naselij občinskega pomena namenili urbanizaciji tudi del najboljših kmetijskih zemljišč.

S smotrnim in načrtnim, sonaravnim in večnamenskim gospodarjenjem z gozdovi bomo zagotovili sočasno krepitev vseh funkcij gozdov.

Graditev stanovanj bomo usmerjali predvsem na manj kvalitetna zemljišča.

Posebno skrb bomo posvetili zagotavljanju potrebnih količin in kvaliteti vod. Nadaljevali bomo delo pri raziskavah novih vodnih virov in izvajali predpise o varovanju ter fizično zavarovali območja vodnih virov.

Posebno skrb bomo namenili razvoju in vzdrževanju obstoječe komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter zagotovili trajne dolgoročne vire financiranja z vključitvijo zasebnega in tujega kapitala. Razvijali in izpopolnjevali bomo skupne osnovne družbenega sistema informiranja skupaj s prostorskim informacijskim sistemom. Zagotovili bomo funkcionalni prostor za potrebe obrambe in zaščite.

Občina Kostel bo sodelovala pri nalogah, ki izhajajo iz obveznih izhodišč dolgoročnega plana R Slovenije za obdobje 1986 - 2000 in družbenega plana R Slovenije za obdobje 1986 - 1990 in njegovih dopolnitev.

1.2. NAMENSKA RABA PROSTORA NA OBMOČJIH, KJER SO PREDVIDENE NALOGE V ZVEZI Z

UREJANJEM PROSTORA

Skladno z dolgoročno zasnovano politiko policentričnega razvoja bomo večino posegov izvajali v Fari kot občinskem središču ter v naseljih Hrib, Vas, Potok, Petrina in Banja Loka. V naštetih naseljih bomo glede na potrebe pripravili in sprejeli nove izvedbene dokumente, ki bodo podlaga za izvajanje neposrednih posegov v prostor.

1.2.1. Namenska raba površin

V naslednjem obdobju bomo s pozidavo za stanovanja in gospodarske dejavnosti ter za izgradnjo infrastrukture spremenili 1,1 ha najboljših kmetijskih zemljišč.

1.2.2. Vodni viri in vodnogospodarske ureditve

1.2.2.1 Območja varstva vodnih virov

Pri vseh posegih v prostor bomo dosledno upoštevali določila odloka o varstvenih pasovih vodnih virov in ukrepih za zavarovanje voda (Uradni list SRS, št. 7/84, 40/89 in Uradni list RS, št. 53/93), s katerim so zavarovani naslednji vodni viri: izvir Jakšiči 1,2 in 3, drenažno zajetje Jakšiči, izvir Nežice 1,2, izvir Oskrt, izvir Dren, izvir Colnarji, izvir Delač, izvir Jesenov vrt, izvir Srobotnik, izvir Kotnice ter ga dopolnjevati z novimi izsledki. Predvideti je potrebno ukrepe za zavarovanje manjših vodnih virov, studencev in izvirov, ki so evidentirani kot pomembni vodni viri. Poleg navedenih zavarovanih območij vodnih virov bomo zavarovali tudi nezajete vodne vire na območju občine, ki so izjemnega pomena za gosteje naseljene predele.

1.2.2.2 Vodnogospodarske ureditve

Redno bomo vzdrževali reko Kolpo in njene pritoke na območju občine ter vodnogospodarske objekte, to je obstoječe pragove in jezove, kjer so včasih bili mlini in del Kolpske ceste, da bo možen dostop ustrezne mehanizacije in dovoz komljenca. Pri obnovi jezov bomo upoštevali izrabo za turistične namene.

1.2.3. Kmetijske ureditve

Za boljše izkoriščanje kmetijskih zemljišč in povečanje pridelave hrane bomo upoštevali naslednje usmeritve:

- varovanje in izboljšanje vseh kmetijskih površin, predvsem pa zemljišč, ki so trajno namenjena kmetijski proizvodnji,
- aktiviranje in vključitev v proizvodnjo vseh neobdelanih ali slabo obdelanih zemljišč, za kar

bo pripravljena posebna evidenca,

- opredelitev do zemljišč v zaraščanju, izvedena skladno s prostorskimi preveritvami in možnostmi izboljšave teh zemljišč,

- dopolnjevanje sedanjega načina kmetovanja z novimi dejavnostmi in kulturami, ki imajo na

območju pogoje,

- uvedba dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, predvsem turistične ponudbe na kmetih.

Pri tem bomo s stimulativnimi ukrepi ob upoštevanju sposobnosti pridelave in tržnega povpraševanja pospeševali pridelavo hrane za potrebe lokalnih turističnih obratov.

Na območjih kmetijskih zemljišč v okolici naselij Briga, Ajbelj, Rajše, Banja Loka, Nova Sela, Krkovo, Delač, Fara, Slavski Laz,

Pirče, Vas, Potok in Gladloka bomo izvedli agrooperacije.

1.2.4. Gozdarske ureditve

Skladno z načrti za gospodarjenje z gozdovi bomo:

- omogočili racionalnejšo izrabo gozdnih površin, skupaj s kmetijsko in urbanistično službo za sedaj evidentirane površine v zaraščanju dorekli, katere površine se rekultivirajo in razvrstijo v kmetijske oz. gozdne površine,
- racionalizirali rabo in gospodarjenje z gozdovi na območjih, ki so pomembna z vidika vodooskrbe in zajemanja podtalnice,
- opredelili območja gozdnih zemljišč, ki so perspektivna za izrabo v turistične namene,
- skupaj z Zavodom za gozdove poskrbeli za racionalno gradnjo gozdnih cest ter poskrbeli za redno vzdrževanje obstoječih.

Zaradi velikih površin varovalnih gozdov bo Zavod za gozdove RS pripravil strokovne podlage za opredelitev območij varovalnih gozdov, opredelil način varovanja ter se skupaj z občino in lastniki gozdov dogovoril za njihovo racionalno gospodarjenje.

1.3. RAZVOJ DEJAVNOSTI V PROSTORU:

1.3.1. Urejanje stavbnih zemljišč

Občina bo pridobila zemljišča predvsem za organizirano gradnjo:

- za stanovanjske potrebe v naselju Hrib,
- za razvoj oskrbnih dejavnosti in turističnih objektov v

naseljih Fara, Banja Loka in Petrina ter

- komunalno in cestno infrastrukturo.

Površine z mejo območij, namenjenih za kompleksno graditev, so določene v grafičnem delu 1:5000.

Urejanje stavbnih zemljišč obsega različno stopnjo komunalne opreme:

- obstoječa naselja pretežno individualnih hiš bodo dograjevana z manjkajočimi komunalnimi napravami,
- stavbna zemljišča za razvoj drugih dejavnosti bodo polno oz. delno komunalno opremljena, vendar ne brez elektrike, makadam ceste s pločnikom, vode, tl. linij in čiščenja odpadnih voda.

Za nadaljnje delo na področju pridobivanja, opremljanja in oddajanja stavbnih zemljišč bomo pripravili poseben program vrednotenja minulih vlaganj ter oblikovali celovito politiko gospodarjenja na področju opremljanja naselij z osnovno infrastrukturo. Opredelili bomo vire financiranja ter kriterije porabe teh sredstev.

1.3.2. Prostorski razvoj dejavnosti sekundarnega sektorja

Proizvodno-obrtne dejavnosti bomo razvijali na sedaj opredeljenem območju tovarne ITAS v Pirče, kjer bomo v okviru prostorskih možnosti umeščali dodatne programe, v zaselku Mastaci (naselje Banja Loka) in v naselju Vas, pa bomo zagotovili površine za obrtno cono.

Večjih obratov na ostalih lokacijah, razen kjer to dopuščajo prostorske možnosti, ne bomo razvijali.

1.3.3. Prostorski razvoj terciarnih dejavnosti

Nove površine za trgovsko ponudbo bomo zagotovili v centrih posameznih naselij in sicer predvsem v Fari, Banja Loki in Petrini, obstoječe površine pa se posodobijo. Trgovine se kombinirajo še z ostalimi programi kot je gostinstvo, prodaja spominkov ali dajanje turističnih informacij.

Razvijali bomo stacionarni turizem in sicer s preureditvijo in dograditvijo obstoječih stanovanjskih ali drugih objektov ter revitalizacijo zapuščenih objektov, za kar se pripravi poseben program. Nove turistične komplekse bomo uredili v bližini že ustvarjenih turističnih centrov in sicer v Fari, Kostelu, Gorenji Žagi.

Tranzitni oziroma prehodni turizem bomo vezali na naslednje vrste ponudbe: izletništvo, vodni športi, kolesarstvo, športna tekmovanja ali druge prireditve, raziskovalne dejavnosti ipd.

1.3.4. Prostorski razvoj kvartarnih dejavnosti

1.3.4.1. Osnovno šolstvo in otroško varstvo

Za izvajanje osnovnošolskega programa bomo zagotovili optimalnejše pogoje s posodobitvijo šolskega objekta v Fari.

Otroško varstvo bomo zagotavljali v oddelkih otroškega varstva v vrtcu ter z organiziranjem oblik družinskega varstva.

1.3.4.2. Kultura

Kulturne dejavnosti se bodo odvijale v 1. fazi pretežno v osnovni šoli Fara in Centru šolskih in občinskih dejavnosti, delno pa tudi v gasilskih domovih posameznih naselij.

1.3.4.3. Šport

Dovoljevali bomo ureditve za rekreacijo v naravi (peš poti, konjeniške steze, kopališča ipd.), objekte za potrebe teh dejavnosti pa v ureditvenih območjih naselij. Turistično ponudbo bomo dopolnili z manjšimi raznolikimi športnimi napravami v za to namenjenih območjih.

1.3.4.4. Uprava

Za potrebe občinske uprave bomo v prvi fazi izkoristili obstoječe prostore v Gasilnem domu v Vasi, dolgoročno pa so podane možnosti za preselitev uprave v naselje Kostel.

1.3.5. Infrastruktura

1.3.5.1. Cestno omrežje

Za boljšo prehodnost področja občine in njeno navezanost na širši prostor bomo izvedli delne rekonstrukcije in modernizacije ter novogradnje lokalnih cest in javnih poti, v sodelovanju z državo pa bomo izvedli prestavitve dela regionalne ceste R3-657 Petrina – Osilnica v naselju Petrina po revidiranem idejnem projektu »Prestavitve priključka lokalne ceste Petrina – Osilnica na M6/266 v Petrini« (IBT Trbovlje, 1997). Elementi cest se prilagodijo predpisanim standardom, na težjih terenih pa se upoštevajo minimalni normativi.

Za potrebe pretoka blaga in storitev preko meje države je predvidena ureditev mednarodnega mejnega prehoda Petrina, za maloobmejne prehode pa je predvidena ureditev mejnih prehodov v Kužlju in Slavsekm Lazu. Za peš promet se bodo ohranili tudi obstoječi viseči mostovi na reki Kolpi.

1.3.6. Energetika

1.3.6.1. Oskrba z električno energijo

Za izboljšanje oskrbe z električno energijo bomo zgradili nove 20 kV daljnovode z navezavo na energetske sistem, ki ga upravlja JP Elektro Ljubljana, PE Elektro Kočevje. Speljani bodo tudi v manjša naselja.

Zgradili bomo 20 kV kablovod Grgelj – Žlebe – Žaga, transformatorsko postajo s priključnim kablovodom mTP/K Gladloka in mTP/K Colnarji, transformatorsko postajo TP/B Štejer, TP/B Planina, TP/B Tišenpolj ter TP/B Suhor in preuredili NN omrežje za naselja Gladloka, Slavski Laz, Kuželj, Hrib, Grgelj in Laze.

Na vizualno izpostavljenih mestih, predvsem v dolini reke Kolpe ter na odprtih kmetijskih površinah je daljnovode potrebno prestaviti v zemljo.

1.3.7. Komunalni vodi in naprave

1.3.7.1. Vodovod

Oskrba s pitno vodo na območju občine bo prednostna dejavnost. V okviru te dejavnosti bomo izvajali naslednje aktivnosti:

1. Nadaljevali bomo s hidrogeološkimi raziskavami za odkrivanje novih vodnih virov pitne vode, ki jih bomo namenili:

- za količinsko in kakovostno dopolnitev obstoječih vodnih virov,
- za oskrbo področij, ki še nimajo javnega vodovoda oziroma se oskrbujejo z vodo iz oporečnih lokalnih virov,
- hidrogeološke raziskave bomo izvajali tudi za potrebe določevanja prispevnih območij in

ukrepov za varovanje vodnih virov:

2. Obnavljali in vzdrževali bomo obstoječe vodovodno

omrežje in objekte v takem obsegu,

da bodo sanitarno in tehnično brezhibni za oskrbo prebivalstva s pitno vodo;

3. Nadzirali bomo kakovost pitne vode v javnih in lokalnih vodovodih;

4. Skrbeli bomo za razvoj vodooskrbe in gradili nove vodovode na območjih, ki še nimajo

javnega vodovoda,

5. Obnavljali bomo lokalne vodovode in jih vključevali v sistem javne oskrbe s pitno vodo,

skladno interesu sedanjih lastnikov,

6. Dopolnili bomo odlok o zaščiti vodnih virov ter aktivno varovali vodne vire pred onesnaženjem.

Za izboljšanje preskrbe s pitno vodo bomo zgradili vodovod Banja Loka-Vimolj-Rajšele, Delač-Lipovec pri Kostelu-Selo pri Kostelu, Nova Sela-Banja Loka ter Ajbelj-Suhor-Podstene.

1.3.7.2. Kanalizacija

Čistilna naprava v Fari bo z dograditvijo omogočala čiščenje odpadnih vod iz naselij Vas, Fara, Potok in Hrib. Kanalizacijo za naselja Fara – Hrib – Vas – Potok bomo zgradili v mešanem sistemu.

Gradnja čistilne naprave in sistema za odvajanje odpadnih vod je predvidena tudi v Banja Loki za območje naselij Briga, Banja Loka in Nova Sela ter v Kužlju za območje naselij Kuželj, zaselek Maljenca in Laze pri Kostelu.

Čiščenje odpadnih voda v ostalih naseljih bomo reševali lokalno z malimi čistilnimi napravami.

1.3.7.3. Zveze

Za deficitarna področja je predvidena ojačitev radijskih signalov.

Z zamenjavo obstoječe ATC VAS z novo bomo zagotovili povečanje števila telefonskih priključkov. Nove telefonske linije se izvedejo kabelsko. Obstoječe te linije, ki potekajo izven meje države, bomo prevezali na območje občine Kostel.

Med naselji Kočevje – Fara – Vas in Vas – Osilnica bomo zagotovili boljše tk povezave z optičnim kablom. Uredili bomo kabelsko televizijo, mobilno telefonijo ter omogočili dostop sistema ISDN ter FRAMERELAY.

1.3.7.4. Pokopališča

Razširili bomo pokopališče v Banja Loki ter uredili ostala pokopališča s poslovnimi objekti.

6.3.7.4. Odlagališča odpadkov

Za centralno odlagališče komunalnih odpadkov se bomo dogovorili skupaj z občino Kočevje. Uvajali bomo ločeno zbiranje odpadkov, ter tako zmanjšali količino le teh.

1.4. NAČINI UREJANJA PROSTORA:

1.4.1. Veljavni PIA na območju občine

Na območju Občine je veljaven lokacijski načrt za območje mednarodnega mejnega prehoda Petrina.

1.4.2. Predvideni PIA

Pri urejanju prostora in usmerjanju dejavnosti v prostoru bomo v prvi vrsti upoštevali varovanje dobrin splošnega pomena, racionalno rabo prostora, organizacijo dejavnosti, varovanja in izboljšanja okolja s ciljem zagotoviti vsem prebivalcem čimbolj enakovredne pogoje bivanja in dela.

Zaščitenim kmetijam bomo za povečanje oz. funkcionalno

zaokrožitev kmetij ali za njihovo preselitev, če v obstoječi strukturi naselja ni prostorskih možnosti za širitev, dovoljevali gradnjo tudi na območju najboljših kmetijskih zemljišč. Neposredne posege bomo urejali s prostorskimi ureditvenimi pogoji.

Za izvajanje vseh posegov, ki so predvideni do konca tega srednjeročnega obdobja, bomo izdelali prostorske izvedbene akte in sicer:

1. prostorske ureditvene pogoje za naselja in za odprt prostor občine izven ureditvenih območij naselij, ki se ne urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti,

2. zazidalne načrte:

- za stanovanjsko gradnjo nižje gostote v naselju Hrib,
- za poslovno-stanovanjsko gradnjo v naselju Potok,
- za turistično-športne poslovne cone v naselju Fara,

3. ureditvene načrte:

- za naselje Fara,
- za naselje Petrina,
- za ureditev turističnega območja gradu Kostel,
- za turistično-športno poslovno cono v naselju Banja Loka

- za sanacijo kamnoloma in

- za ureditev športno-turistične cone severno od naselja Fara

4. lokacijske načrte:

- za prestavitev dela dela regionalne ceste RIII-657 Petrina – Osilnica v naselju Petrina,
- za modernizacijo lokalnih cest med naselji,
- za zajetje in polnilnico pitne vode ter gojenje in predelavo rečnih rakov v naselju Jakšiči.

1.5. POSEGI NA NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Seznam posegov na najboljša kmetijska zemljišča:

NASELJE – LOKACIJA	POSEG	NAMEN POSEGA	NAČIN UREJANJA	POVR. v ha	KRITERIJ UPRAVIČ POSEGA
Ostala naselja	- tehn. popravek kartogr. dokument. - širitve, dopolnitve	Stanovanjski, gospod. in drugi objekti	PUP	1,0	b
				1,1	
Skupaj:				2,1	

b - 6. člen zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84)

1.6. PROGRAMSKE ZASNOVE

A. PROGRAMSKA ZASNOVA ZA UREDITVENI NAČRT ZA KAMNOLOM PRI FARI

1.0 LEGA IN OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja se nahaja na SZ delu naselja Fara in obsega zemljišča z naslednjimi parc.št.: 1792/1-del, 1828/2, 1828/4, vse k.o. Fara, 1452/1-del k.o. Pirče.

Meja urejanja poteka na zahodnem in severnem delu preko dela zemljišča s parc. št.1792/1 na vzhodnem delu poteka po zunanjem robu zemljišča s parc.št. 1792/1 k.o. Fara

Meja urejanja v nadaljevanju poteka na jugovzhodnem delu po zunanji meji zemljišč s parc.št.1828/4 in 1828/2, vse k.o. Fara.

Meja urejanja v nadaljevanju poteka na južnem delu preko dela zemljišča s parc.št.1452/1, k.o. Pirče.

Celotno območje meri cca. 7 91 00 m².

2.0 SEDANJA RABA ZEMLJIŠČ

V obstoječih spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje kamnoloma je območje urejanja opredeljeno kot območje gozda.

3.0 ORGANIZACIJA DEJAVNOSTI IN NAMENSKA RABA POVRŠIN

Območje obravnave se nahaja na SZ delu naselja Fara. Ker gre za kamnolom, ki ni več namenjen za pridobivanje gramoza ter je v bližini naselja Fara, ga je potrebno sanirati. Pretežni del območja se bo uredil za potrebe dejavnosti turistično rekreativne cone. Območje urejanja v vzhodnem delu je namenjeno za gospodarsko poslovne dejavnosti z manipulativnimi površinami ter parkiriščem za obiskovalce in zaposlene.

4.0 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Za celo območje se izdela prostorsko izvedbeni akt. V osnovi je potrebno upoštevati konfiguracijo terena, vedute narave in grajene krajine, obstoječe poti in ceste ter funkcionalno združevanje posameznih sklopov.

Pri oblikovanju objektov se v največji meri upošteva lokalna tipologija kraja z upoštevanjem namembnosti objekta, tako v volumnih objektov, kot tudi v uporabi materialov.

Vsi objekti imajo skupna oblikovna izhodišča, ki naj jih dodatno poenoti zunanja krajinska ureditev. Ker gre za opuščeni kamnolom ta predstavlja veliko rano v okolju in potencialno nevarnost za neposredno okolico.

Pri sanaciji je v bodoče poleg podjetniško in turistično rekreativne funkcije treba upoštevati varnost za neposredno okolico kakor tudi čimbolj sprejemljivo vključitev v okolje.

Čimveč površin se ohranja: v območju zelenic se predvidi ureditev sprehajalnih poti.

5.0

INFRASTRUKTUR NA OMREŽJA, OBJEKTI IN NAPRAVE

5.1 PROMET

Dostopne ceste in požarne poti:

Za potrebe območja je omogočen dostop iz državne ceste G II 106, ki je glavna dostopna cesta za peš, kolesarski in motorni promet. Kot požarne poti se opredelijo dostopna cesta. Vsi objekti imajo omogočene dostope z dveh strani, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih požarnih poti.

Peš in kolesarski promet:

Peš in kolesarski promet znotraj območja se odvija po cesti.

Mirujoči promet:

Investitorji so v okviru svoje ureditvene enote dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje tako za stranke, kot za zaposlene. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirnih mest za posamezne dejavnosti.

5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodovod:

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na glavni vodovod Jakšiči, Potok, Vas, Fara, Petrina ali z vodo iz lastne vrtine. Pri dimenzioniranju cevovoda naj se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Vodovod se v celoti izvede iz cevi ustreznih profilov in materiala. Minimalni profil je 100 mm.

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih in meteornih vod. Sama kanalizacija je zasnovana glede

na možnost priključevanja na zbirni kanal, ki poteka ob cesti. Fekalno kanalizacijo se bo preko sekundarnih kanalov priključevalo na novo kanalizacijo, ki je predvidena za naselje Fara, Vas, Potok, Jakšiči, Hrib ter se zaključuje s čistilno napravo. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo vode glede na dejavnost in prikazati maksimalni dotok.

Meteorno vodo ločeno zbiramo v meteorni kanalizaciji. Pri projektiranju meteorne kanalizacije se predvidi dolgoročni koncept pozidave okoliških parcel. V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Oskrba s plinom:

Predvidena je posamezna lokalna oskrba.

Odstranjevanje odpadkov:

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na centralno komunalno deponijo na področju Kočevja. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in dr.), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

5.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Nizkonapetostni razvod:

Električne vode vodimo po kabelski kanalizaciji od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odjemna mesta in samostojno merilno mesto.

Javna razsvetljava:

Predvidena je klasična javna razsvetljava.

Visoko napetostni razvod in trafo postaja:

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo energije glede na dejavnost in prikazati maksimalno predvideno porabo

V območju urejanja se predvidi novo kabelsko trafo postajo, pri čemer se upoštevajo pogoji umestitve objektov v posamezno ureditveno enoto.

Zveze:

Območje se priključi na medkrajevni telefonski kabel preko KKO v naselju Vas. Znotraj območja urejanja se kabelski razvod izvede s kanalizacijo.

Ogrevanje:

Objekti bodo imeli svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin, lahko kurilno olje ali lesna biomasa.

6.0 USMERITVE ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Varstvo kulturne dediščine:
Ni posebnih pogojev.

Varstvo naravne dediščine:
Gozd na ekstremnem rastišču severno od Tišenpolja. Varstveni režim za gozdno naravno dediščino.

7.0 USMERITVE ZA IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

Varstvo pred hrupom:

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

Varstvo zraka:

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih,

opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Varstvo plodne zemlje:

Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.).

Varstvo vegetacije:

Nova pozidava območja, ki je sedaj v največjem delu zatravljeno, redko pozidano in mestoma poraslo s sadnim in drugim drevjem, bo v vegetacijskem smislu značaj predela spremenila. V največji meri je ohraniti obstoječo vegetacijo in jo dopolniti z novo avtohtonega porekla.

Varstvo voda:

Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št.35/96).

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Pri načrtovanju dozidave in gradnje novih objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS št. 18/63).

8.0 UKREPI ZA OBRAMBO IN ZAŠČITO

V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v tem območju ne bo objektov iz 64. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94).

9.0 FAZNOST IZGRADNJE

Izvajanje ureditvenega ačrta je predvideno postopno, pri čemer se upošteva zainteresiranost investitorjev za gradnjo v posameznih ureditvenih enotah.

B. PROGRAMSKA ZASNOVA ZA UREDITVENI NAČRT ZA NASELJE KOSTEL

1.0 LEGA IN OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja se nahaja na območju naselja Kostel in obsega zemljišča z naslednjimi parc.št.:

2488/1-del, 2488/2, 2493/1-del, 2493/2, 2493/3, 2493/3-del, 2493/4, 2493/5, 2493/6-del, 2493/7-del, 2495/2, 2498-del, 2506/1, 2506/2, 2508-del, 2511-del, 3302/10-del, 3302/13-del, 3302/14-del, 3302/15-del, 3302/1-del, 3302/2-del, 3302/3-del, 3302/4, 3302/5, 3302/6-del, 3302/7, 3302/8, 3302/9, 3326-del, 3328, 3329-del, 3331-del, 3332-del, 3333, 3334, 3335,

3337, 3338, 3339/1, 3339/2, 3339/3, 3340/1, 3340/2, 3340/3, 3341, 3342, 3343, 3344-del, 3367/1-del, 3367/3, 3367/4-del, 3368-del, stp.252, stp.208, stp.245, stp.250, stp.251, stp.253, stp.254, stp.255, stp.256, stp.261, stp.262, stp.263, stp.332, stp.333, vse k.o. Suhor, 1336/1-del, 1336/16-del, 1336/17-del, 1336/22-del, vse k.o. Vrh.

Meja urejanja poteka na zahodnem delu preko dela zemljišč s parc. št.2493/7, 2498,

na severozahodnem delu poteka po zunanji meji zemljišč s parc.št. 2495/2, 3367/3, preko dela parcel s parc.št. 2508, 2511, 3332, po zunanji meji zemljišč s parc.št. 3333, 3334, 3335, preko dela parcel s parc.št. 3331, 3329, 3328, 3326, 3302/6, 3302/2, na severnem delu poteka preko zemljišč s parc.št. 3302/5, 3302/1,

na severovzhodnem delu poteka preko zemljišč s parc.št. 3302/3,

na vzhodnem delu poteka preko dela zemljišč s parc.št. 3302/15, 3302/14, 3302/13, 3302/10, vse k.o. Suhor.

Meja urejanja v nadaljevanju poteka na jugovzhodnem delu preko zemljišč s parc.št. 1336/22, 1336/17, 133/16 in 1336/1, vse k.o. Vrh.

Meja urejanja v nadaljevanju poteka na južnem delu preko zemljišč s parc.št.3344, 3364, 3351/1, na jugozahodnem delu poteka preko zemljišč s parc.št. 2488/1, poti 3367/4, 2493/1, 2491/3 in 2493/6, vse k.o. Suhor.

Celotno območje meri cca. 15 19 00m².

2.0 SEDANJA RABA ZEMLJIŠČ

V obstoječih spremembah in dopolnitvah prostorskih

sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje naselja Kostel je območje urejanja opredeljeno delno kot območje stavbnih zemljišč P10 /S3, delno kot območje stavbnih zemljišč – razpršene gradnje, delno kot kmetijsko zemljišče (delno 1. in delno 2. območje kmetijskih zemljišč) in delno kot območje gozda.

Ker gre za območje, ki je v neposredni bližini kulturnega spomenika, bo potrebovalo dodatne površine za spremljajoče dejavnosti (gostinsko - turistične in ostale poslovne dejavnosti), predlagamo spremembo tega zemljišča v stavbno.

3.0 ORGANIZACIJA DEJAVNOSTI IN NAMENSKA RABA POVRŠIN

Območje obravnave se nahaja na območju naselja in grajskega kompleksa Kostel. Zaradi logičnega zaokroževanja dejavnosti, je na obravnavano območje stanovanjske dejavnosti, povsem smotrno umestiti gostinsko turistične in poslovne programe.

V prid tej odločitvi gre tudi dejstvo, da lokacija zajema kulturni in zgodovinski spomenik in ima zaradi tega izpostavljeno lego v simbolnem smislu. V tem pogledu je gostinsko turistična ter poslovna dejavnost ustreza, saj tovrstna namembnost omogoča ustrezno oblikovanje objektov ter zahteva dobro prometno dostopnost, katero obravnavana lokacija vsekakor ima.

Na V je območje kulturnega zgodovinskega in arheološkega spomenika. V tem delu je tudi stanovanjski del - ohranjeno še živeče trško naselje.

Območje urejanja na Z in v centralnem delu je območje namenjeno za gostinske, turistične in poslovne dejavnosti z manipulativnimi površinami ter parkiriščem za obiskovalce in zaposlene.

4.0 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Za celo območje se izdela prostorsko izvedbeni akt. V osnovi je potrebno upoštevati konfiguracijo terena, vedute narave in grajene krajine, obstoječe poti in ceste ter funkcionalno združevanje posameznih sklopov.

Pri oblikovanju objektov se v največji meri upošteva lokalna tipologija kraja z upoštevanjem namembnosti objekta tako v volumnih objektov, kot tudi v uporabi materialov.

Vsi objekti imajo skupna oblikovna izhodišča, ki naj jih dodatno poenoti zunanja krajinska ureditev.

Čimveč površin se ohranja. V območju se predvidi ureditev sprehajalnih poti.

5.0 INFRASTRUKTUR NA OMREŽJA, OBJEKTI IN NAPRAVE

5.1 PROMET

Dostopne ceste in požarne poti:

Za potrebe območja je potrebno rekonstruirati dostopno lokalno cesto 671 670 do naselja Kostel.

Rekonstruirana lokalna cesta 671 660 in lokalna cesta 671 670 sta glavni dostopni cesti za peš, kolesarski in motorni

promet. Kot požarne poti se opredelijo vse dostopne ceste. Vsi objekti razen gradu imajo omogočene dostope z dveh strani, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih požarnih poti.

Peš in kolesarski promet:

Peš in kolesarski promet znotraj območja se odvija po cesti.

Mirujoči promet:

Investitorji so v okviru svoje ureditvene enote dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje tako za stranke, kot za zaposlene. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezne dejavnosti.

5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodovod:

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na glavni vodovod Delač, Kostel. Pri dimenzioniranju cevovoda naj se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Vodovod se v celoti izvede iz cevi ustreznih profilov in materiala. Minimalni profil je 100 mm.

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih in meteornih vod.

Fekalno kanalizacijo se bo preko sekundarnih kanalov priključevalo na novo kanalizacijo, ki je predvidena za naselje Kostel ter se zaključuje s čistilno napravo. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo vode glede na dejavnost in prikazati maksimalni dotok. Meteorno vodo ločeno zbiramo v meteorni kanalizaciji. Pri projektiranju meteorne kanalizacije se predvidi dolgoročni koncept pozidave okoliških parcel. V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati

zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Oskrba s plinom:

Predvidena je posamezna lokalna oskrba.

Odstranjevanje odpadkov:

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na centralno komunalno deponijo na področju občine Kočevje. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in dr.), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

5.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Nizkonapetostni razvod:

Električne vode vodimo po kabelski kanalizaciji od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odzemna mesta in samostojno merilno mesto.

Javna razsvetljava:

Predvidena je klasična javna razsvetljava. V okviru obravnavanega območja je predvideti kabliranje visokonapetostnega razvoda.

Visoko napetostni razvod in trafo postaja:

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo energije glede na dejavnost in prikazati maksimalno predvideno porabo. Ravno tako se predvidi v območju urejanja novo kabelsko trafo postajo, pri čemer se upoštevajo pogoji umestitve objektov v posamezno ureditveno enoto.

Zveze:

Območje se priključi na medkrajevni telefonski kabel preko KKO v naselju Vas. Znotraj območja urejanja se

kabelski razvod izvede s kanalizacijo.

Ogrevanje:

Objekti bodo imeli vsak svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin, lahko kurilno olje ali lesna biomasa.

6.0 USMERITVE ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Varstvo kulturne dediščine:

Na V delu obravnavanega območja se nahaja arheološko najdišče Kostel A5899.

Za območje je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje arheološke dediščine v skladu s prvim, drugim in tretjim varstvenim režimom za varstvo arheološke dediščine.

Na V delu obravnavanega območja se nahaja Kostel - grajski in naselbinski kompleks UR 861/99. Za območje je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje naselbinske dediščine v skladu s prvim varstvenim režimom za varstvo naselbinske dediščine.

Na V delu obravnavanega območja se nahaja Kostel - grad Kostel U910. Za območje je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje stavbne dediščine v skladu s prvim varstvenim režimom za varstvo stavbne dediščine.

Na V delu obravnavanega območja se nahaja Kostel - trško jedro U5900. Za območje je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje stavbne dediščine v skladu s prvim varstvenim režimom za varstvo stavbne dediščine.

Na V delu obravnavanega območja se nahaja Kostel - cerkev sv. Treh kraljev U1808. Za območje je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje stavbne dediščine v skladu s prvim varstvenim režimom za varstvo stavbne dediščine.

Celotno obravnavano območje se nahaja v vplivnem območju VO grajskega in naselbinskega kompleksa Kostel (U861/99).

Varstvo naravne dediščine:

Na SZ delu je območje rastišča jelovega gozda na nizki nadmorski višini (gozdni rezervat Krajc -Bukovje), za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje gozdne in dendrološke naravne dediščine. Na centralnem delu so štirje kostanji pri hiši Kostel št.1, za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje dendrološke naravne dediščine.

7.0 USMERITVE ZA IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

Varstvo pred hrupom:

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

Varstvo zraka:

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Varstvo plodne zemlje:

Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.).

Varstvo vegetacije:

Nova pozidava območja, ki je sedaj v največjem delu zatravljeno, redko pozidano in mestoma poraslo s sadnim in drugim drevjem,

V največji meri je ohraniti obstoječo vegetacijo in jo dopolniti z novo avtohtonega porekla.

Varstvo voda:

Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št.35/96).

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, razen za objekt zgornjega gradu, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996), hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Pri načrtovanju dozidave in gradnje novih objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. Stopnje lestvice Mercalli-Cancan-Seiberg.

8.0 UKREPI ZA OBRAMBO IN ZAŠČITO

V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v tem območju ne bo objektov iz 64.

člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94).

9.0 FAZNOST IZGRADNJE

Izvajanje ureditvenega načrta je predvideno postopno, pri čemer se upošteva zainteresiranost investitorjev za gradnjo v posameznih ureditvenih enotah. Do realizacije novih objektov se lahko ohranjajo obstoječi in sicer v skladu z urbanističnimi pogoji, ki so navedeni za posamezno ureditveno enoto.

C. PROGRAMSKA ZASNOVA ZA ZAZIDALNI NAČRT ZA NASELJE PETRINA

1.0 LEGA IN OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja se nahaja na območju naselja Petrina ter na območju med naseljema Petrina - Pirče in obsega zemljišča z naslednjimi parc.št.:

1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, stp1, stp.146, 2501/1-del, 2501/3-del, 2501/4, 2509/1, 2509/2, 2510/1, 2510/2, 2527/1, 2527/2, 2528/1, 2528/2, 2529/1-del, 2529, 2530/1-del, 2530/2-del, 2530/3, 2530/4, 2531/1-del, 2531/2, 2531/3, 2531/4, 2532/2, 2532/3, 2532/4, 2533/1-del, 2533/2, 2534/1-del, 2534/2-del, 2534/3, 2534/4, 2535/1, 2535/2, 2536/1-del, 2536/2, 2537/1, 2537/2, 2538/1, 2539/1, 2540/1, 2540/3, 2540/4, 2540/5, 2540/6, 2540/7, 2544-del, 2545-del, 2546/1, 2546/4, 2546/5, 2547/3, 2547/4, 2577-del, 6/1, 6/2, 9/1, 9/2, vse k.o. Pirče, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2444, 2445, 2448, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2456,

2457, 2459, 2461, 2462, 2463, 2465, 2474, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2495, 2499, 2508, 2509, 2512, 2514, 2517, 2525, 2759, 2780, 2428/1, stp.119, stp.91, stp.93, stp.94, stp.97, stp.98/1, stp.98/2, stp.98/3, stp.98/4, stp.98/5, stp.89/6, 2427/1, 2427/1, 2428/2-del, 2429/1, 2429/2, 2442/1, 2442/2, 2443/1, 2443/2, 2446/1, 2446/2, 2447/1, 2447/2, 2449/1, 2449/2, 2449/3, 2449/4, 2460/1, 2460/2, 2464/1, 2464/2, 2466/1, 2466/2, 2467/1, 2468/1, 2468/2, 2468/3, 2468/4, 2469/2, 2470/1-del, 2470/2-del, 2471/2, 2472/1, 2472/2, 2472/6, 2472/7, 2472/8, 2472/9, 2473/1, 2475-del, 2476-del, 2477-del, 2478-del, 2479-del, 2480/1-del, 2480/2-del, 2480/3, 2481-del, 2482-del, 2483/1-del, 2484-del, 2487-del, 2493/2, 2494/2, 2498/1, 2498/2, 2498/3, 2498/4, 2500/1, 2500/2, 2501/2, 2501/4, 2501/5, 2501/6, 2503/1, 2503/2, 2503/6, 2503/87, 2503/8, 2503/9, 2505/1, 2505/2, 2510/1, 2510/2, 2510/3, 2511/1, 2511/2, 2513/1, 2513/2, 2515/1, 2515/2, 2518/1, 2518/2, 2519/1, 2519/2, 2519/3, 2520/1, 2521/1, 2521/2, 2522/2, 2528/1, 2528/2, 2653/11-del, 2653/21-del, 2757/1-del, 2757/2, 2758/2-del, 2760/1, 2760/2, 2467/2, vse k.o. Kuželj

Meja urejanja poteka na zahodnem delu po zunanji meji zemljišč s parc. št. 2528/2, po delu zemljišča s parc.št. 2653/11, 2653/12, na severozahodnem delu poteka po zunanji meji zemljišč s parc.št., 2519/1, 2519/2, 2518/1, 2518/2, 2517, 2515/1, 2515/2, 2512, preko zemljišča s parc.št. 2487, 2484, 2483/1, 2483/2, 2484, 2481, 2480/1, 2480/2, 2479, 2478, 2477, 2476, 2475, 2474, 2470/1, 2470/2, vse k.o. Kuželj,

2501/1, na severnem in severovzhodnem delu poteka po zunanji meji zemljišča s parc.št. 2501/3, po zunanji meji zemljišč s parc.št. 2509/1, in ponovno prečka pot s parc.št. 2501/3, 2510/2, na vzhodnem delu poteka preko ceste s parc.št. 2577, in poteka po zunanji meji zemljišča s parc.št. 2527/2, nato preko zemljišč s parc.št. 2545, 2544, 2529/1, 2530/2, 2530/1, 2531/1, 2532/1, 2533/1, 2534/1, 2534/2, preko poti s parc.št. 2547/1, preko zemljišč s parc.št. 12, 11, na jugovzhodnem delu po zunanji meji zemljišč s parc.št. 10, 9/2, 8, 7, vse k.o. Pirče, nato po zunanji meji zemljišč s parc.št. 2780, 2450, 2449/2, 2449/1, 2448, 2446/2, 2446/1, 2445, 2759, 2443/1, 2442, 2441, 2481, na južnem delu po zunanji meji zemljišč s parc.št. 2433, 2432, 2431, na jugozahodni meji po zunanjem robu zemljišč 2429/1, 2427/1, 2428/1, preko zemljišča s parc.št. 2428/2 in preko poti s parc.št. 2758.

Celotno območje meri cca. 11 80 00 m².

2.0 SEDANJA RABA ZEMLJIŠČ

V obstoječih sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje naselja Petrina je območje urejanja opredeljeno delno kot območje stavbnih zemljišč P10 /S13, delno kot območje stavbnih zemljišč P10/P1 in delno kot kmetijsko zemljišče (2. območje kmetijskih zemljišč). Ker gre za območje, ki je v neposredni bližini

mednarodnega mejnega prehoda, ki bo z vstopom Slovenije v Evropsko unijo potrebovalo dodatne površine za opravljanje dejavnosti nadzora, kot tudi površine za spremljajoče dejavnosti (gostinsko - turistične in ostale poslovne dejavnosti), predlagamo spremembo tega zemljišča v stavbno.

3.0 ORGANIZACIJA DEJAVNOSTI IN NAMENSKA RABA POVRŠIN

Območje obravnave se nahaja na območju naselja Petrina in mednarodnega mejnega prehoda Petrina. Zaradi logičnega zaokroževanja dejavnosti, je na obravnavano območje poleg dejavnosti nadzora, stanovanjske dejavnosti, povsem smotno umestiti poslovno-trgovske ter obrtne in obstoječe industrijske programe.

V prid tej odločitvi gre tudi dejstvo, da lokacija zajema tudi vhodno cesto v državo in ima zaradi tega izpostavljeno lego v simbolnem smislu. V tem pogledu je poslovno-trgovska, turistično gostinska in obrtna dejavnost ustrezna, saj tovrstna namembnost omogoča ustrezno oblikovanje objektov ter zahteva dobro prometno dostopnost, katero obravnavana lokacija vsekakor ima.

Območje urejanja na J delu je namenjeno za dejavnost nadzora mejnih organov, v območju je predvidena tudi trgovinska dejavnost.

Območje urejanja na SZ delu je namenjeno za stanovanjski in turistični namen.

Območje urejanja na SV je namenjeno poslovnim dejavnostim, z izvedbo prometne in komunalne opreme, potrebne za funkcioniranje obravnavanega

območja. Razdeljeno je na dve ureditveni enoti, namenjeni poslovnim objektom in manipulativnim površinam ter parkiriščem za obiskovalce in zaposlene in na ureditveno enoto, ki zajema javno cestno omrežje.

4.0 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Za celo območje se izdelajo prostorsko izvedbeni akti. V osnovi je potrebno upoštevati konfiguracijo terena, vedute narave in grajene krajine, obstoječe poti in ceste ter funkcionalno združevanje posameznih sklopov.

Pri oblikovanju objektov se v največji meri upošteva lokalna tipologija kraja z upoštevanjem namembnosti objekta tako v volumnih objektov, kot tudi v uporabi materialov.

Vsi objekti imajo skupna oblikovna izhodišča, ki naj jih dodatno poenoti zunanja krajinska ureditev.

Čimveč površin se ohranja: v območju zelenic se predvidi ureditev sprehajalnih poti. Izvedejo se mehki prehodi med cono in naravnim zaledjem (zelene bariere), ki naj blažijo tudi prometni hrup.

5.0 INFRASTRUKTUR NA OMREŽJA, OBJEKTI IN NAPRAVE

5.1 PROMET

Požarne poti in dostopne ceste:

Za potrebe novega poslovnega območja je potrebno rekonstruirati državno cesto GII-106 z vključitvijo odstavnega pasa za smer Osilnica.

Rekonstruirana lokalna cesta 671 870 je glavna dostopna cesta za peš, kolesarski in motorni promet za posamezno ureditveno enoto – te se morajo na to cesto priključevati direktno. Kot požarna pot se opredeli napajalna cesta ter vse dostopne ceste. Vsi objekti imajo omogočene dostope z dveh strani, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih požarnih poti.

Peš in kolesarski promet:

Izvedba hodnika za pešce je predvidena ob notranji lokalni cesti 671 870. Kolesarski promet znotraj soseske se odvija po cesti.

Mirujoči promet:

Investitorji v vseh ureditvenih enotah so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje dejavnosti v okviru svoje ureditvene enote; tako za stranke, kot za zaposlene. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirnišč za posamezne dejavnosti.

5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vodovod:

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na glavni vodovod Jakšiči, Potok, Vas, Pirče, Petrina, Grivac. Pri dimenzioniranju cevovoda naj se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode. Vodovod se v celoti izvede iz cevi ustreznih profilov in materiala. Minimalni profil je 100 mm.

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih in meteornih vod. Sama kanalizacija je zasnovana glede na možnost priključevanja na zbirni kanal.

Fekalno kanalizacijo se bo preko sekundarnih kanalov priključevalo na novo kanalizacijo, ki je predvidena

za naselja Petrina, Grivac in Pirče ter se zaključuje s čistilno napravo. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo vode glede na dejavnost in prikazati maksimalni dotok.

Meteorno vodo ločeno zbiramo v meteorni kanalizaciji, ki se jo predvidi ob robu gradbene linije ter se jo projektira v reko Kolpo. Pri projektiranju meteorne kanalizacije se predvidi dolgoročni koncept pozidave okoliških parcel. V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Oskrba s plinom:

Predvidena je posamezna lokalna oskrba.

Odstranjevanje odpadkov:

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na centralno komunalno deponijo v občini Kočevje. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža /papir, kartoni, lesni odpadki in dr./, steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje), je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

5.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Nizkonapetostni razvod:

Električne vode vodimo po kabelski kanalizaciji in sicer od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odzemna mesta in samostojno merilno mesto.

Javna razsvetljava:

Predvidena je klasična javna razsvetljava.

Visoko napetostni razvod in trafo postaja:

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo

energije glede na dejavnost in prikazati maksimalno predvideno porabo.

Morebitna nova kabelska trafo postaja se predvidi v območju urejanja, pri čemer se upoštevajo pogoji umestitve objektov v posamezno ureditveno enoto.

Zveze:

Območje se priključi na medkrajevni telefonski kabel preko KKO Vas. Znotraj se kabelski razvod izvede s kanalizacijo.

Ogrevanje:

Objekti bodo imeli svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin lahko kurilno olje ali lesna biomasa.

6.0 USMERITVE ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Varstvo kulturne dediščine:

V centralnem delu obravnavanega območja se nahajajo trije stanovanjski objekti – UR- 916-1/99 (Pirče št. 1, 2 in 3). Na SZ delu je postavljeno razpelo – U 916/99. Na V delu stoji objekt nekdanje mitnice – U 914/99. Za našete objekte je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje kulturne dediščine v skladu s tretjim varstvenim režimom za varstvo stavbne dediščine.

Na V delu območja stoji kapela Matere Božje – U 915/99. Za objekt je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje kulturne dediščine v skladu s drugim varstvenim režimom za varstvo stavbne dediščine.

Varstvo naravne dediščine:

Na JV delu je Območje reke Kolpe – (Karta Delnice 17 – št.13), za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje hidrološke, zoološke in botanične naravne dediščine.

Na SV delu je pritok Kolpe pri Petrini, za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje

hidrološke in zoološke naravne dediščine.

Na SZ delu je hruška pri razpelu, za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje dendrološke naravne dediščine. N J delu so tri skupine divjih kostanjev, za katero je potrebno upoštevati ukrepe za varovanje dendrološke naravne dediščine.

7.0 USMERITVE ZA IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

Varstvo pred hrupom:

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in življenskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

Varstvo zraka:

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Varstvo plodne zemlje:

Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.).

Varstvo vegetacije:

Nova pozidava območja, ki je sedaj v največjem delu zatravljeno, in mestoma poraslo s sadnim in drugim drevjem, bo v vegetacijskem

smislu značaj predela spremenila. Ruralni značaj se bo spremenil v urbanega, kar je s stališča razvoja naselja tudi smotno.

V okviru novih ureditev parcel bo na podlagi izvlečkov iz zazidalnega načrta zasajena nova vegetacija v skladu z novim urbanim značajem območja in preverjena možnost ohranitve nekaterih obstoječih dreves na J in SZ delu območja.

Varstvo voda:

Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št.35/96).

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji (krožni) cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Pri načrtovanju dozidave in gradnje novih objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS št. 18/63) za območje seizmične intenzitete VII. stopnje lestvice Mercalli-Cancan-Seiberg.

V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v tem območju ne bo objektov iz 64. člena Zakona o varstvu pred

naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94). Za zaposlene v novozgrajenih objektih bodo zadoščala javna zaklonišča.

8.0 UKREPI ZA OBRAMBO IN ZAŠČITO

V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v tem območju ne bo objektov iz 64. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94). Za zaposlene v novozgrajenih objektih bodo zadoščala javna zaklonišča.

9.0 FAZNOST IZGRADNJE

Izvajanje zazidalnega načrta je predvideno v dveh fazah, pri čemer se upošteva zainteresiranost investitorjev za gradnjo v posameznih ureditvenih enotah in dinamika gradnje odstavnega pasu za Osilnico. Ureditveni načrt je možno realizirati tudi v enem zamahu, v kolikor bo to ustrezalo investitorjem.

Od dinamike izvajanja javne infrastrukture je odvisna tudi možnost izgradnje poslovnih in drugih objektov, ki se bodo nanjo navezovali. Njihova realizacija je možna le vzporedno ali v faznem zamiku glede na ureditev cest ter komunalnega omrežja in naprav. Do realizacije novih objektov se lahko ohranjajo obstoječi in sicer v skladu z urbanističnimi pogoji, ki so navedeni za posamezno ureditveno enoto.

D. PROGRAMSKA ZASNOVA ZA ZAZIDALNI NAČRT ZA NASELJE POTOK

1.0 LEGA IN OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja se nahaja na JV naselja Potok in obsega zemljišča z naslednjimi parc.št.:

1223, 1222, 1221, 1232/1, 1233/1, 1234/1, 1235/1, 1236/1, 1237/1, 1238/1, 1239/1, 1240/1, 1241/1, 1242/1, 1243/1, 1251, 1252, 1253, 1232/2, 1233/2, 1234/2, 1235/2, 1236/2, 1237/2, 1238/2, 1239/2, 1240/2, 1241/2, 1242/2, 1243/1, 1243/2-del, 1244-del, 1245-del, 1246-del, 1247-del, 1248/1-del, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1197, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191-del, 1190/1, 1189/1, 1188/1, 1187/1, 1186/1, 1177/2, 1565/2-del, 1167, 1160/1, 1159/1, 1158/1, 1157/1, 1156/1, 1155/1, 1154/1, 1144/1, 1145/1, 1146/1, 2555/1-del, vse k.o. Pirče.

Meja urejanja poteka na severnem delu po zunanjem robu zemljišč s parc. št. 1221, 1222, 1223, 1232/2, 1233/2, 1234/2, 1235/2, 1236/2, 1237/2, 1238/2, 1239/2, 1240/2, 1241/2, 1242/2, preko dela zemljišč s parc. št. 1243/2, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248/1, po zunanjem robu zemljišč s parc.št. 1254, 1250, na vzhodnem delu poteka meja po zunanjem robu zemljišč s parc.št. 1144/1, 1146/1, na južnem delu poteka po zunanjem robu zemljišč s parc.št. 1145/1, 1144/1, 1154/1, 1160/1, 1159/1, 1158/1, 1157/1, 1156/1, 1155/1, 1167, 2565/11177/2, 1185/2, 1186/1, 1187/1, 1188/1, 1189/1, 1190/1, na zahodnem delu poteka meja preko dela zemljišča s parc.št. 1191, nato po zunanjem robu zemljišč s parc.št. 1192, 1194, 1195, 1197, prečka cesto s parc št. 2555/1, nato po zunanjem

robu zemljišč s parc.št. 1232/1 in 1221, vse k.o. Pirče.

Celotno območje meri cca. 1 80 00 m².

2.0 SEDANJA RABA ZEMLJIŠČ

V obstoječih spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Kočevje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, za območje zazidalnega načrta za naselje Potok je območje urejanja opredeljeno kot območje kmetijskih zemljišč (2. območje kmetijskih zemljišč).

3.0 ORGANIZACIJA DEJAVNOSTI IN NAMENSKA RABA POVRŠIN

Območje obravnave se nahaja na JV delu naselja Potok. Območje urejanja je namenjeno za stanovanjski namen in poslovne dejavnosti z manipulativnimi površinami ter parkiriščem za stanovalce, obiskovalce in zaposlene.

4.0 USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Za celo območje se izdela prostorsko izvedbeni akt. V osnovi je potrebno upoštevati konfiguracijo terena, vedute narave in grajene krajine, obstoječe poti in ceste ter funkcionalno združevanje posameznih sklopov. Pri oblikovanju objektov se v največji meri upošteva lokalna tipologija kraja z upoštevanjem namembnosti objekta tako v

volumnih objektov, kot tudi v uporabi materialov.

Vsi objekti imajo skupna oblikovna izhodišča, ki naj jih dodatno poenoti zunanja krajinska ureditev.

Čimveč površin se ohranja: v območju zelenic se predvidi ureditev sprehajalnih poti.

5.0 INFRASTRUKTUR NA OMREŽJA, OBJEKTI IN NAPRAVE PROMET

5.1 PROMET

Dostopne ceste in požarne poti:

Za potrebe območja je omogočen dostop iz državne ceste G II 106 in lokalne ceste JP 671 800, ki je glavna dostopna cesta za peš, kolesarski in motorni promet. Kot požarne poti se opredelijo dostopna cesta. Vsi objekti imajo omogočene dostope z dveh strani, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih požarnih poti.

Peš in kolesarski promet:

Peš in kolesarski promet znotraj območja se odvija po cesti.

Mirujoči promet:

Investitorji so v okviru svoje ureditvene enote dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svoje tako za stranke, kot za zaposlene. Pri določanju števila parkirnih mest je potrebno upoštevati veljavne predpise glede zagotavljanja števila parkirišč za posamezne dejavnosti.

5.2 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Vedovod:

Oskrba s pitno vodo se zagotavlja s priključitvijo na glavni vodovod Jakšiči, Potok, Vas, Fara, Petrina. Pri dimenzioniranju cevovoda naj se predvidi maksimalna poraba z upoštevanjem požarne vode.

Vodovod se v celoti izvede iz cevi ustreznih profilov in materiala. Minimalni profil je 100 mm.

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih in meteornih vod. Sama kanalizacija je zasnovana glede na možnost priključevanja na zbirni kanal, ki poteka ob cesti. Fekalno kanalizacijo se bo preko sekundarnih kanalov priključevalo na novo kanalizacijo, ki je predvidena za naselje Fara, Vas, Potok, Jakšiči, Hrib ter se zaključuje s čistilno napravo. Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo vode glede na dejavnost in prikazati maksimalni dotok. Meteorno vodo ločeno zbiramo v meteorni kanalizaciji, ki se jo predvidi pod cesto v reko Kolpo. Pri projektiranju meteorne kanalizacije se predvidi dolgoročni koncept pozidave okoliških parcel. V meteorno kanalizacijo se smejo spuščati zgolj meteorne vode s parkirišč, cest in platojev preko lovilcev olj in maščob ter vodo s streh in drugih strešin in površin.

Oskrba s plinom:

Predvidena je posamezna lokalna oskrba.

Odstranjevanje odpadkov:

Komunalni odpadki se zbirajo v zabojnikih znotraj območja urejanja in redno odvažajo na centralno komunalno deponijo na področju občine Kočevje. Odpadke, ki imajo značaj sekundarnih surovin (embalaža, papir, kartoni, lesni odpadki in dr.), steklovina ter ostali odpadki, ki se jih lahko predeluje, je potrebno zbirati ločeno v zabojnikih in jih odvažati v nadaljnjo predelavo.

5.3 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Nizkonapetostni razvod:

Električne vode vodimo po kabelski kanalizaciji od priključevanja na trafo postajo do posameznih odjemnih mest. Za vsak objekt posebej se predvidijo odvzemna mesta in samostojno merilno mesto.

Javna razsvetljava:

Predvidena je klasična javna razsvetljava.

Visoko napetostni razvod in trafo postaja:

Pri nadaljnjem projektiranju je potrebno upoštevati porabo energije glede na dejavnost in prikazati maksimalno predvideno porabo. V območju urejanja se predvidi morebitno novo kabelsko trafo postajo, pri čemer se upoštevajo pogoji umestitve objektov v posamezno ureditveno enoto.

Zveze:

Območje se priključi na medkrajevni telefonski kabel preko KKO v naselju Vas. Znotraj območja urejanja se kabelski razvod izvede s kanalizacijo.

Ogrevanje:

Objekti bodo imeli svojo kotlovnico, gorivo bo zemeljski plin, lahko kurilno olje ali lesna biomasa.

6.0 USMERITVE ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Varstvo kulturne dediščine:

Ni posebne zaščite

Varstvo naravne dediščine:

Obrh

Izvir in potok varujemo z varstvenima režimoma za hidrološko, geomorfološko površinsko in zoološko naravno dediščino.

7.0 USMERITVE ZA IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

Varstvo pred hrupom:

Pri projektiranju in izvedbi objektov je investitor dolžan upoštevati Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in živlenskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95).

Varstvo zraka:

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS, št. 73/94), Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Uradni list RS, št. 73/94).

Investitor je dolžan takoj odpraviti ugotovljene prekoračene emisije ter tekoče opravljati meritve emisij v okolje, o rezultatih pa obveščati lokalno skupnost.

Varstvo plodne zemlje:

Investitorji morajo plodno zemljo pred izkopom deponirati v delovnih pasovih v nasipu višine največ 2m in ločeno od ostalega izkopa. Po izvršenih delih se humus uporabi ob zunanjih ureditvah (park, zelenice, ipd.).

Varstvo vegetacije:

Nova pozidava območja, ki je sedaj v največjem delu zatravljeno, redko pozidano in mestoma poraslo s sadnim in drugim drevjem, bo v vegetacijskem smislu značaj predela spremenila. V največji meri je ohraniti obstoječo vegetacijo in jo dopolniti z novo avtohtonega porekla.

Varstvo voda:

Na meteorno kanalizacijo je dovoljeno priključiti le tiste meteorne vode, ki ne presegajo dopustnih parametrov za izpust neposredno v vode v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi

in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS št.35/96).

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo vseh objektov in lokacije mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Notranji cestni sistem omogoča dostop do objektov z vseh strani, s čimer se zagotavlja dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce (v skladu z SIST DIN 14090, maj 1996), zazankano hidrantno omrežje pa mora zagotavljati zadostne količine požarne vode.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

Pri načrtovanju dozidave in gradnje novih objektov je potrebno upoštevati določila odredbe o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih (Uradni list SRS št. 18/63).

8.0 UKREPI ZA OBRAMBO IN ZAŠČITO

V območju urejanja tega zazidalnega načrta ni posebnih zahtev s strani Ministrstva za obrambo. Ravno tako v tem območju ne bo objektov iz 64. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 64/94).

9.0 FAZNOST IZGRADNJE

Izvajanje zazidalnega načrta je predvideno postopno, pri čemer se upošteva zainteresiranost investitorjev za gradnjo v posameznih ureditvenih enotah. Do realizacije novih objektov se lahko ohranjajo obstoječi in sicer v skladu z urbanističnimi pogoji, ki so navedeni za posamezno ureditveno enoto.

Za ostala območja, kjer bomo izvajali novogradnje in za območja prenove grajene strukture bomo pripravili programske zasnove, s katerimi bomo opredelili podrobnejšo zasnovo namenske rabe, organizacijo dejavnosti ter druge pogoje, pomembne pri zasnovi posameznega območja. Le-te bomo sprejeli v postopku sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov občine.

2. OBRAMBA IN ZAŠČITA

Pripravili bomo prostorske elemente za delovanje zaščite in reševanja skladno z zakonskimi določili in navodili.

4. člen

(kartografski del in kartografska dokumentacija k dolgoročnemu in srednjeročnemu družbenemu planu)

3. GRAFIČNE PRILOGE

KARTOGRAFSKI DEL sestavljajo naslednje karte:

- I. Zasnova kmetijstva, gozdarstva, rudnin in območij za poselitev
- I/1. Zasnova agrarnih operacij
- II. Zasnova vodnega gospodarstva
- III/1. Zasnova varstva naravne dediščine
- III/1-1. Pregled naravne dediščine in varstveni status – seznam
- III/2. Zasnova varstva kulturne dediščine
- III/2-1. Pregled enot nepremične kulturne dediščine – seznam
- IV. Zasnova sanacij
- V. Zasnova prometnega omrežja
- VI. Zasnova omrežja zvez
- VII. Zasnova energetskega omrežja
- VIII. Zasnova naselij in območij za poselitev
- VIII/1. Zasnova načinov urejanja
- IX. Zasnova rekreacije v

- X. naravnem okolju
Zasnova obrambe, zaščite in reševanja

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA:

Prikazuje namensko rabo prostora in naslednje vsebine na preglednih katastrskih načrtih v

M 1 : 5000 za celotno območje občine na parcelno natančnost:

1. Kmetijstvo, gozdarstvo in rudarstvo
2. Vodno gospodarstvo
3. Naravna in kulturna dediščina
5. Sanacija vodnih virov
6. Sanacija naravnih virov
6. Poselitev
7. Prometno omrežje in omrežje zvez
8. Energetske omrežje
10. Načini urejanja prostora

Priloge h kartografski dokumentaciji:

- A. Programska zasnova za ureditveni načrt Kamnolom pri Fari
- B. Programska zasnova za ureditveni načrt za naselje Kosel
- C. Programska zasnova za zazidalni načrt za naselje Petrina
- D. Programska zasnova za zazidalni načrt za naselje Potok

5. člen

(hramba grafičnih prilog)

4. HRAMBA GRAFIČNIH PRILOG

Grafične priloge - kartografski del in dokumentacija je izdelana v 4 izvodih in se hrani: 2 izvoda v prostorih Občine Kostel, po en izvod pa na Ministrstvu za okolje in prostor RS, Uradu za prostorsko planiranje Ljubljana ter Upravni enoti Kočevje.

6. člen

(končne določbe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v uradnem glasilu Občine Kostel. Z veljavnostjo tega odloka prenehata na območju Občine Kostel veljati odlok o dolgoročnem planu Občine Kočevje za obdobje 1986 do 2000 (Uradni list SRS, št. 8/88 in Uradni list RS, št. 2/92 in 43/93) ter odlok o družbenem planu Občine Kočevje za obdobje 1986-1990 (Uradni list SRS, št. 8/88 in Uradni list RS, št. 43/94).

Številka: 015-03 09/01
Vas, dne 27.12.2001

Valentin Južnič l.r.
župan

za leto 2001. Po poteku začasnega financiranja se v tem obdobju plačane obveznosti vključijo v proračun leta 2002.

3. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v uradnem glasilu Občine Kostel, uporablja pa se od 01.01.2002 do 31.03.2002.

Številka: 403-04 01/01
Vas, dne 19.12.2001

Valentin Južnič l.r.
župan

Na podlagi 33. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99), župan Občine Kostel sprejema

SKLEP

**o začasnem financiranju
javne porabe za leto 2002**

1. člen

Financiranje funkcij Občine Kostel in drugih, s predpisi določenih namenov za leto 2002 se začasno nadaljuje na podlagi proračuna za leto 2001 za iste programe kot v letu 2001. V obdobju začasnega financiranja neposredni uporabniki ne smejo povečevati števila zaposlenih glede na stanje na dan 31.12.2001.

2. člen

V obdobju začasnega financiranja se smejo uporabiti sredstva do višine, sorazmerne s porabljenimi sredstvi v enakem obdobju v proračunu

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Kostel (Uradni list RS, št.58/99) je Občinski svet Občine Kostel na 27. redni seji, dne 27.12.2001, sprejel

**P R A V I L N I K
o dodeljevanju denarne
pomoči družinam za
novorojence z območja
občine Kostel**

1. člen
Ta pravilnik ureja dodeljevanje denarne pomoči družinam za novorojence z območja občine Kostel, določa upravičence, višino pomoči ter pogoje in postopek za uveljavitev pravice.

2. člen
Višina denarne pomoči je 100.000,00 SIT in se v obliki enkratnega denarnega zneska nakaže upravičencu na podlagi odločbe, izdane na njegovo vlogo.

3. člen
Upravičenec po tem pravilniku je eden od staršev novorojenca, če imata on in otrok stalno prebivališče v občini Kostel. Če starša ne živita skupaj, uveljavlja pravico do denarne pomoči tisti od staršev, pri katerem otrok živi, oziroma drugi od staršev na podlagi pismenega sporazuma.

4. člen
Upravičenec po tem pravilniku je tudi eden od staršev novorojenca, rojenega v obdobju od 01.01.1999 do dne uveljavitve tega pravilnika, če sta imela on in otrok, od dneva rojstva otroka stalno prebivališče v občini Kostel.

5. člen
Upravičenec iz 3.člena uveljavlja pravico do denarne pomoči s pismeno vlogo, ki jo vloži pri Občinski upravi občine Kostel (v nadaljevanju: občinska uprava), najkasneje v šestih mesecih od rojstva otroka.
Upravičenec iz 4.člena uveljavlja pravico do denarne pomoči s pismeno vlogo, ki jo vloži pri občinski upravi, najkasneje v šestih mesecih od uveljavitve tega pravilnika.

6. člen
V vlogi iz prejšnjega člena morajo biti navedeni podatki o rojstvu in stalnem prebivališču otroka, o stalnem prebivališču staršev (ali enega od njiju), morebitni pismeni sporazum (drugi odstavek 3. člena) in

številko tekočega računa oziroma hranilne knjižice, kamor se nakaže denarna pomoč.

7. člen
Denarna pomoč se upravičencu nakaže na podlagi odločbe, ki jo izda občinska uprava. Zoper odločbo je možen ugovor pri županu v 8 dneh po prejemu odločbe. Občinska uprava nakaže denarno pomoč najkasneje v 30 dneh po vročitvi dokončne odločbe.

8. člen
Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Kostel.

Številka: 015-03 11/01
Vas, dne 27.12.2001

Valentin Južnič l.r.
župan

Na podlagi 58. in 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/89 in Uradni list RS, št. 24/92 - odločba US), v zvezi s 56. členom Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 3. in 25. člena Zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/83, 42/85, 47/87, 5/90 in Uradni list RS, št. 10/91, 13/93 in 66/93) ter 16. člena Statuta Občine Kostel (Uradni list RS,

št. 58/99) je Občinski svet Občine Kostel na 27. redni seji, dne 27.12.2001, sprejel

V Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Kostel (Uradni list RS, št.6/01) se besedilo v 9. členu spremeni tako, da se glasi:

O D L O K
o spremembi odloka o
nadomestilu za uporabo
stavbnih zemljišč
v občini Kostel

Glede na vrsto dejavnosti oziroma namembnost in lego se stavbno zemljišče ovrednoti z naslednjimi točkami:

1. člen

Vrsta dejavnosti oziroma namembnost	Lega	
	I. območje	II. območje
A Stanovanjski in kmetijski namen uporabe	50	30
B Poslovna dejavnost (poslovni in proizvodni nameni)	80	60
C Počitniški namen uporabe (vikendi)	150	120
D Opuščeni in dotrajani objekti na stavbnih zemljiščih	225	195
E Nezazidano stavbno zemljišče		
- na stanovanjskem področju	12	7
- na poslovno gospodarskem področju	20	15

2. člen

Ta odlok začne veljati z dnem objave v Uradnem glasilu Občine Kostel.

Številka: 015-03 01/01
Vas, dne 27.12.2001

Valentin Južnič
župan

Na podlagi 29. člena zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94 - odločba US, 45/94 - odločba US, 57/94, 14/95, 20/95 - odločba US, 63/95 - obvezna razlaga, 9/96 - odločba US, 39/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 26/97, 70/97, 10/98, 74/98 in 59/99 - odločba US) in 22. člena Statuta Občine Kostel (Uradni list RS, št. 58/99) je Občinski

svet Občine Kostel na 27. redni seji dne 27.12.2001 na predlog župana sprejel

Številka: 015-03 01/01
Vas, dne 27.12.2001

Valentin Južnič
župan

S K L E P
o določitvi vrednosti točke za
izračun nadomestila
za uporabo stavbnih zemljišč
za leto 2002

I.

Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v občini Kostel za leto 2002 znaša 0,30 SIT.

II.

Ta sklep se objavi v Uradnem glasilu Občine Kostel in začne veljati z dnem objave, uporablja pa se od 01. januarja 2002 dalje.