
SPREMLJAJOČE GRADIVO OPPN:
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA ZA OBMOČJE EUP HR-012, HR-013 IN HR-015

Vrsta dokumenta:

Spremljajoče gradivo PA

Ime dokumenta:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE EUP HR-012, HR-013 IN HR-015 (v nadalj.:
OPPN Nad Dolinko)**

Pobudnik, naročnik za pripravo PA:

INGGRAD d.o.o. Hruševje, Hruševje 23, 6225 Hruševje

Pripravljalavec PA:

OBČINA POSTOJNA, Ljubljanska 4, 6230 Postojna

Občinski urbanist:

Aleksandra Rode Turšič



Izdelovalec PA:

**Arhitekturni biro AUO V PROSTORU, arhitektura, urbanizem, oblikovanje, d.o.o., , Postojnska cesta 16
B, 6257 Pivka**

Odgovorni vodja izdelave PA:

**MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 PA PPN - pooblaščenka arhitektka in pooblaščenka
prostorska načrtovalka**

Sodelavci:

Nives Jurca, dipl. inž. kraj. arh. (UN); Tina Šabec, dipl. geogr. (UN), Leon Širec, abs. graf. tehn. (VS)

Št. projekta:

2023-018-OPPN

Datum:

Maj 2025



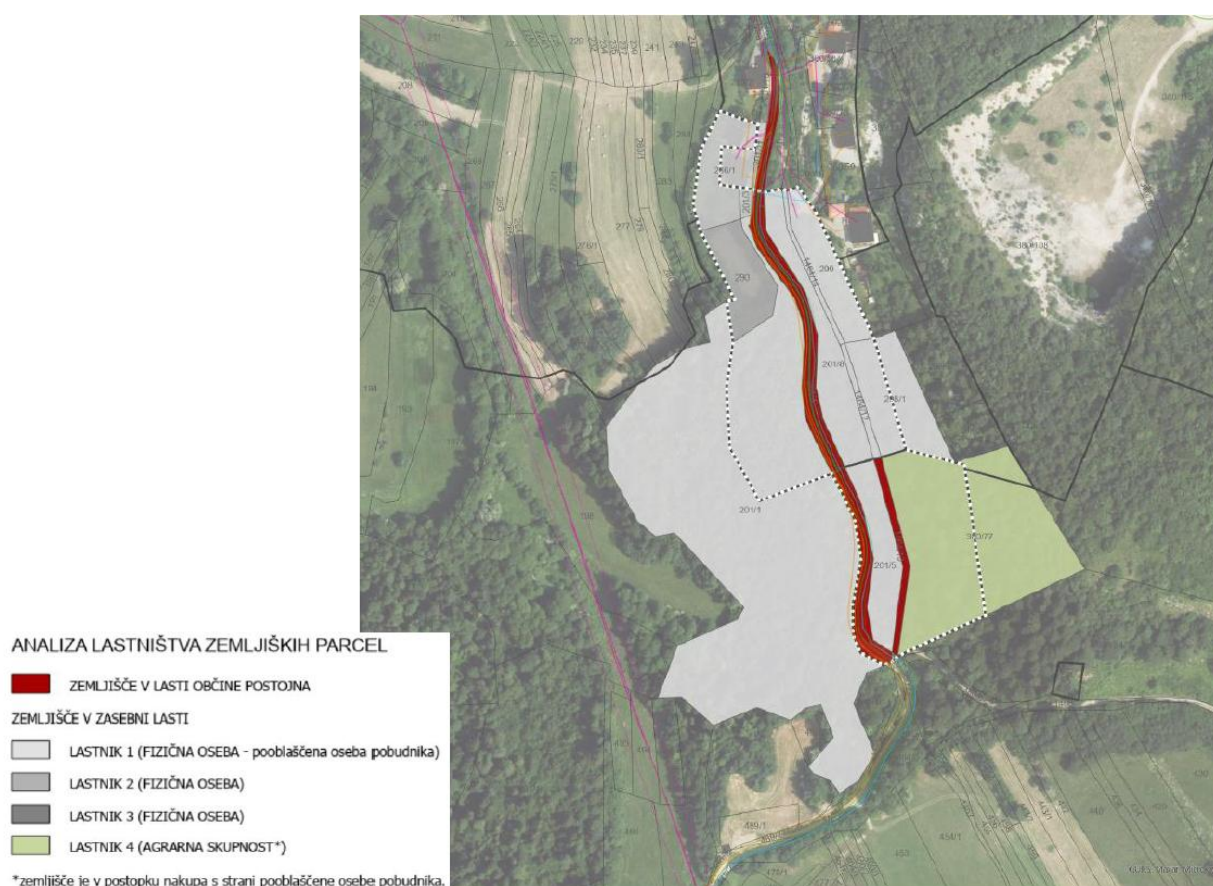
1. SPLOŠNO

Občinski podrobni prostorski načrt za območje EUP HR-012, HR-013 in HR-015 (v nadalj.: OPPN Nad Dolinko) pripravlja Občina Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna, na pobudo investitorja INGGRAD d.o.o. Hruševje, Hruševje 23, 6225 Hruševje.

Območje OPPN Nad Dolinko je glede na lastniško stanje večinoma v zasebni lasti in sicer:

- so zemljišča s parc. št.: 201/1, 201/5, 201/8, 1464/12, 1464/14, 298/1, 299/1 in 299/2, vse k.o. Hruševje (2484), v lasti pooblaščenih oseb pobudnika INGGRAD d.o.o. Hruševje;
- so zemljišča s parc. št.: 290, 201/3, 201/11, in 286/1, vse k.o. Hruševje (2484), v lasti drugih fizičnih oseb;
- sta zemljišči s parc. št.: 201/12 in 1464/13, obe k.o. Hruševje (2484), v lasti občine Postojna (zaznamba javnega dobra) in
- je zemljišče s parc. št. 380/77, k.o. Hruševje (2484), v lasti Agrarne skupnosti Hruševje (poteka postopek nakupa predmetnega zemljišča s strani pooblaščenih oseb pobudnika INGGRAD d.o.o. Hruševje – glej prilogo 2).

Znotraj območja ni zemljišč, ki bi bila v lasti Republike Slovenije.



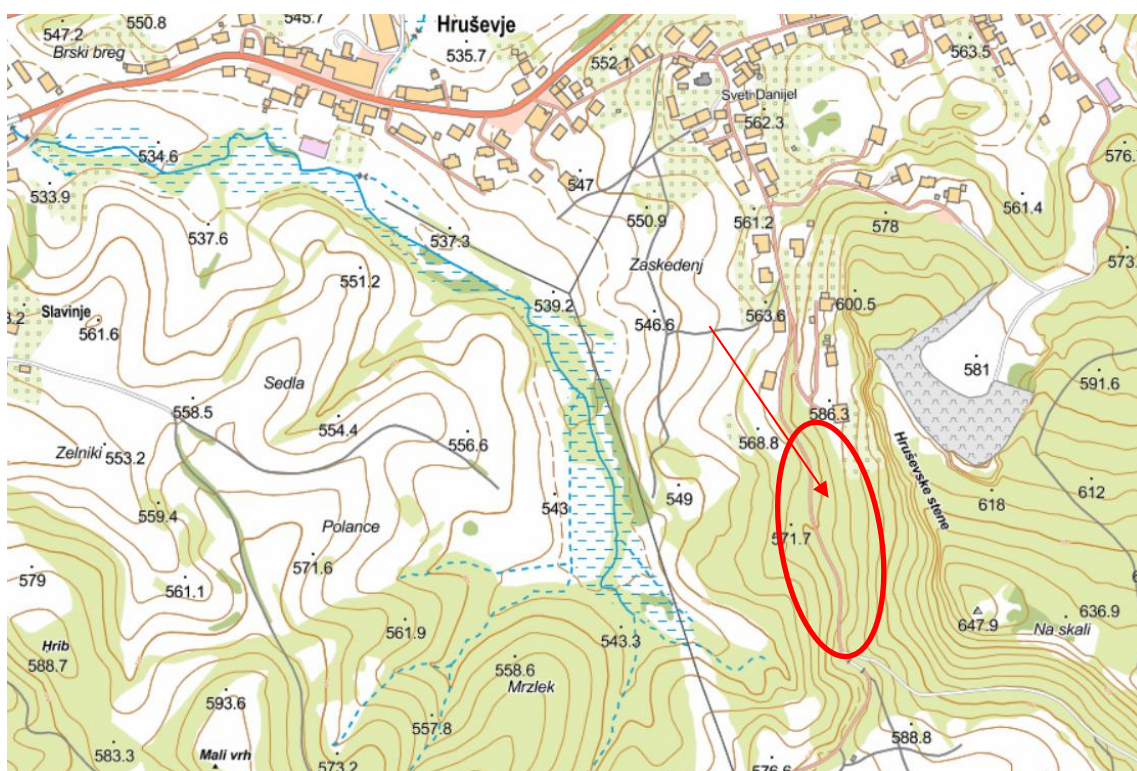
Prikaz območja OPPN in širšega območja ter lastniške strukture (vir: gradivo za pripravo OPPN Nad Dolinko)

2. OBMOČJE NAČRTOVANEGA PA

Obseg območja načrtovanega PA

Območje pobude OPPN Nad Dolinko se nahaja na južnem robu naselja Hruševje, katerega jedro predstavlja gručasto naselje z novejšo obcestno pozidavo ob regionalni cesti. Naselje obsega cca. 3,4 km² in ima 279 prebivalcev, od tega 143 moških in 136 žensk (vir: SiStat, 2023). Razvija se kot lokalno središče, v katerem se krepijo oskrbne in storitvene dejavnosti in sicer se v naselju nahaja: osnovna šola Miroslava Vilharja z igriščem, pošta, trgovina, gasilski dom, prostori krajevne skupnosti Hruševje, cerkev Sv. Jedert,

Območje OPPN Nad Dolinko **obsega skupaj 2,7 ha** in sicer **zemljišča s parc. št.: 201/1 (del), 201/12 (del), 201/11 (del), 201/3, 201/5, 201/8, 1464/12, 1464/13, 1464/14, 286/1 (del), 290, 298/1 (del), 299/1, 299/2, 380/77 (del), vse k.o. Hruševje (2484).**



Prikaz širšega območja (vir: JGP)

Opis širšega območja načrtovanega PA

Območje OPPN leži:

- ob lokalni cesti LC 321241, ki vodi v naselje Sajeve in Rakulik;
- na nadmorski višini med 565,0 in 610,0 metri, kjer prevladujejo južne, jugozahodne, severozahodne in zahodne lege.

Preko območja OPPN poteka obstoječa lokalna cesta LC 321241, ki deli območje na nižje ležečo zahodno polovico ter višje ležečo vzhodno polovico in sicer:

- položnejša zahodna polovica območja predstavlja območje s povprečno širino 45 m in povprečnim naklonom območja 12,8° (s povprečno nadmorsko višino 570 m n.v.), ki se spušča od LC k ozki dolini na zahodu;

- strmejša vzhodna polovica predstavlja območje s povprečno širino 60 m in povprečnim naklonom 21,3° (s povprečno nadmorsko višino 586,4 m n.v.), ki se relativno strmo dviga proti Hruševskim stenam na vzhodu.

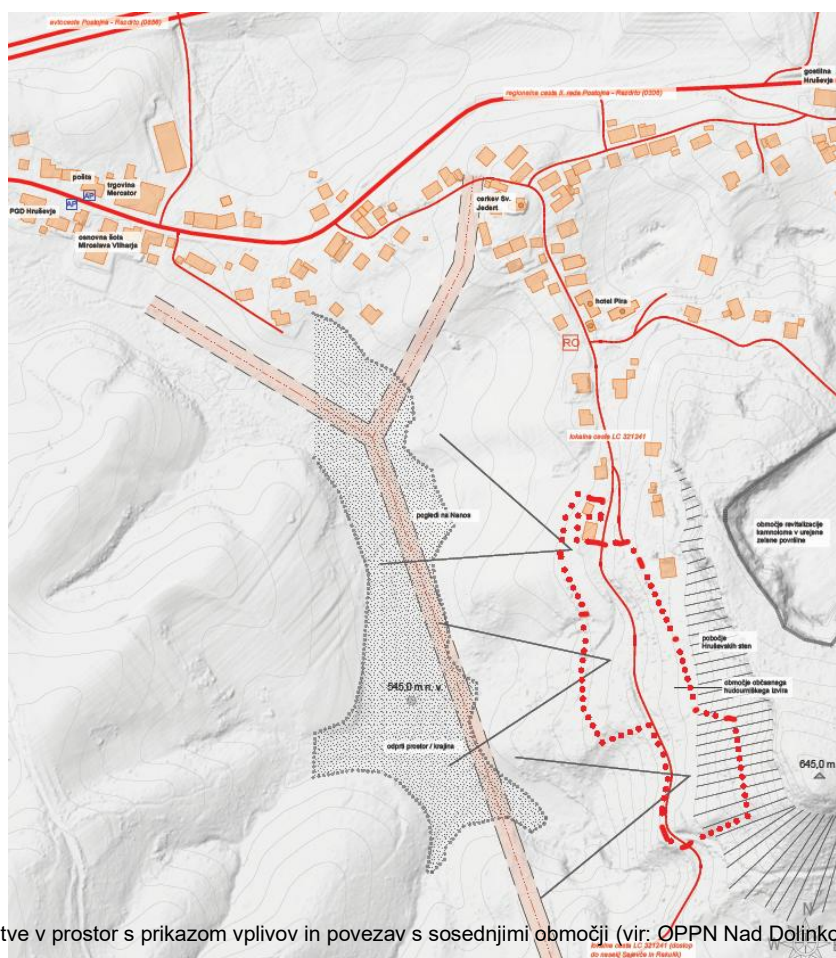
Gradniki prostorske in oblikovne identitete v območju OPPN so naslednje prepoznavne značilnosti prostora:

- hierarhična strukturiranost naselja Hruševje z gručastim jedrom s cerkvijo Sv. Jodrti in prevladujočimi drobnimi strukturami v podaljških naselja z obcestno zasnovo;
- prevladujoča drobna struktura v naselju Hruševje in prevladujoča orientiranost daljše stranice stavbnih kubusov vzporedno s plastnicami;
- značilen je stik naselja in krajine z oblikovanim zelenim robom s sadovnjaki in drugimi zelenimi površinami;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine – odprti pogleda na zahod z Nanoško planoto v daljavi.

Območje OPPN se nahaja:

- južno od gručastega jedra podeželskega naselja Hruševje med območjem pretežno enodružinske stanovanjske gradnje naselja Hruševje na severni strani, območjem kmetijskih in gozdnih površin ter načrtovane revitalizacije kamnoloma na vzhodni strani in odprte krajine (gozdnih in kmetijskih površin) na južni in zahodni strani;
- na relativno strmem pobočju med Hruševskimi stenami na vzhodu in ozko dolino na zahodu, nad katero se dvigata vzpetini Mali vrh (602 m n. v.) in Hrib (589 m n. v.) in v daljavi Nanoška planota;
- 500 m od regionalne ceste II. reda Postojna – Razdrto;
- 100 m od 20 kV nadzemnega elektroenergetskega daljnovoda.

Iz območja OPPN se odpirajo vedutni pogledi na odprto krajino na zahodu.



Prikaz umestitve načrtovane prostorske ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji (vir: OPPN Nad Dolinko)

Komunalna opremljenost območja

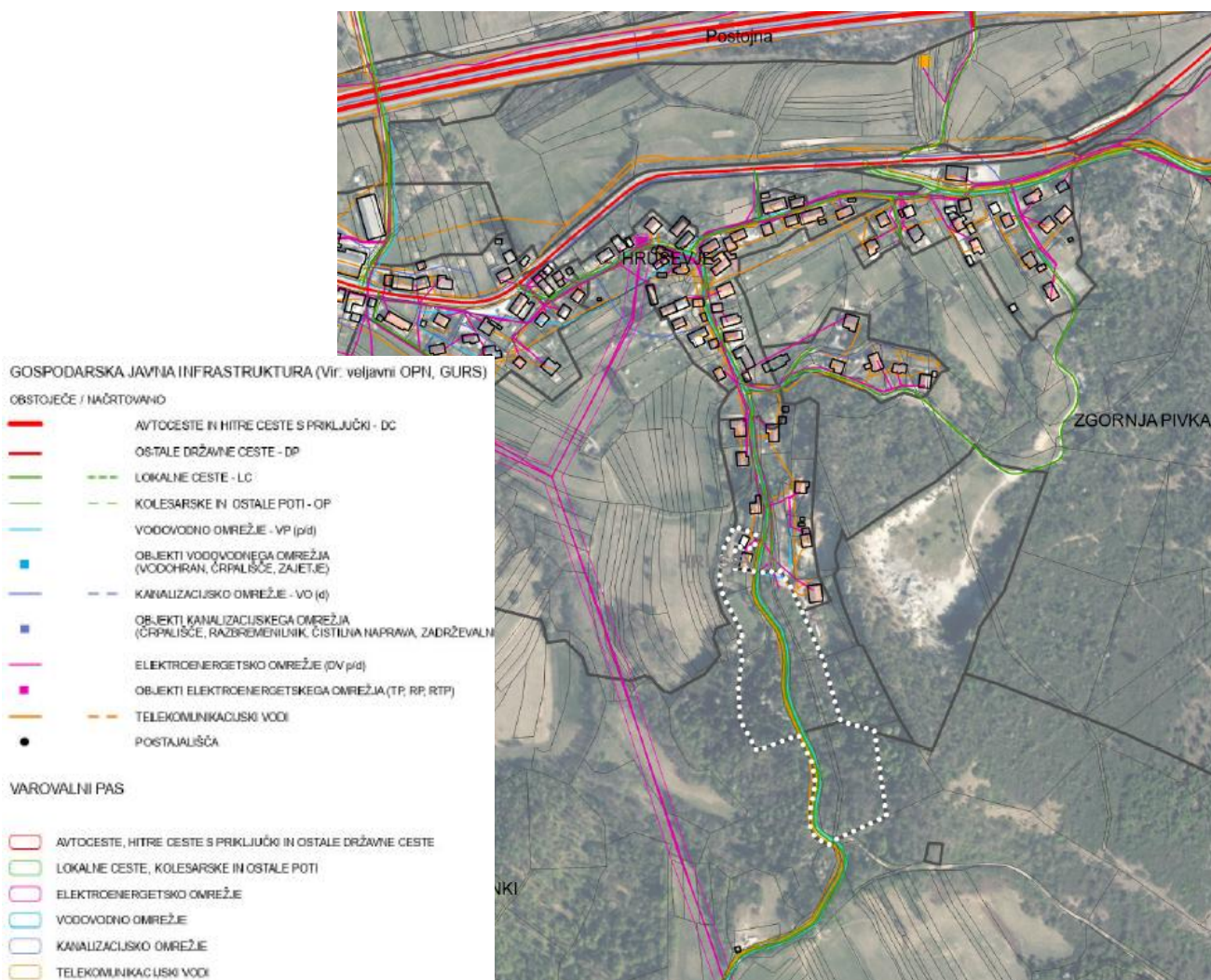
Območje OPPN Nad Dolinko se lahko na javno prometno omrežje priključi preko kategorizirane lokalne ceste (LC 321241), katere cestno telo predstavlja zemljišče s parc. št. 201/12, k.o. Hruševje (2484). Lokalna cesta poteka preko območja v smeri sever-jug in je v lasti občine Postojna (zaznamba javnega dobra).

Območje OPPN Nad Dolinko sicer ni komunalno opremljeno, vendar preko njega znotraj obstoječega cestnega telesa poteka javno vodovodno omrežje (primarni vod) in telekomunikacijsko omrežje.

V neposredni bližini (severno od območja) se nahajajo še:

- javno elektroenergetsko omrežje: 0,4 kV podzemni nizkonapetostni elektroenergetski daljnovod;
- vod javne kanalizacije za odvajanje in čiščenje fekalnih voda (naselje Hruševje je opremljeno z javno čistilno napravo);
- omrežje javne razsvetljave.

V bližini območja (cca. 100 m zahodno od lokacije) v smeri sever-jug poteka 20 kV prostozračni srednjenapetostni elektroenergetski daljnovod.



Prikaz območja OPPN in širšega območja na DOF s prikazom GJI (vir: gradivo za pripravo OPPN Nad Dolinko)

Prikaz stanja prostora - analiza območja z vidika varovanih in zavarovanih območij ter drugi pomembni podatki

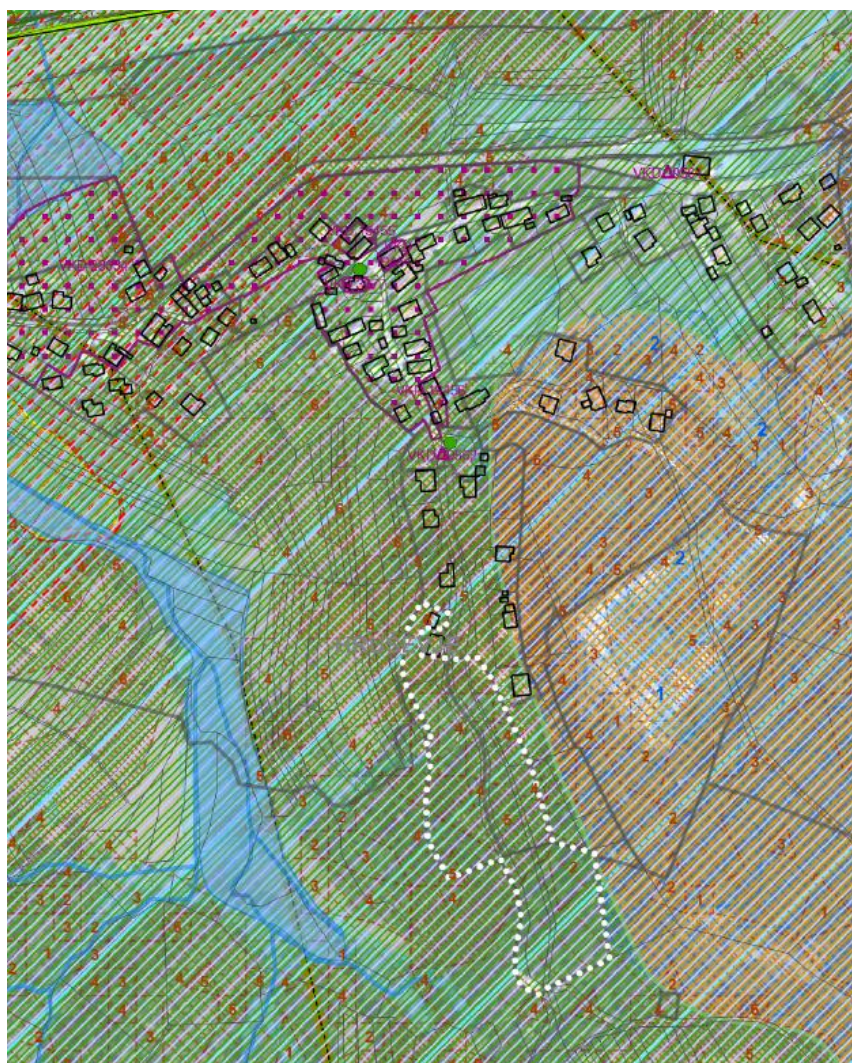
Območje OPPN Nad Dolinko se nahaja znotraj varovanj in zavarovanj in sicer v:

- območju plazljivosti: severni del v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, osrednji del v območju velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, južni del v območju majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov;
- območju hidrološko-hidravličnega modela Pivka – Reka;
- območju eutrofikacije: Voda – Pivka (SI144VT2);
- hidrografskem območju: Pivka z Nanoščico, porečje Save (HGO ID 1440);
- vodovarstvenem območju: II. varstveni režim (občinski nivo) in
- načrtovanem vodovarstvenem območju (Postojna – Cerknica, optimizacija nov 2020): III. varstveni režim - VVO Malni (VVO ID 14773) in II. varstveni režim - VVO Korotan (VVO ID 14212).

Zahodni del območja se sicer v manjšem delu nahaja v oddaljenosti cca. 3 m od poplavno ogroženih območij z najvišjo koto terena 560 m n.v. vendar zaradi višinske razlike najmanj 3,5 m (najnižja kota terena območja OPPN je 563,5 m n.v.) nikakor ni poplavno ogroženo.

VARSTVENI REŽIMI (Vir: Veljavni OPN, Arso, e-Vode)

	KULTURA
	EKOLOŠKO POMEMBNA OBMOČJA
	ZAVAROVANA OBMOČJA (NATURA 2000...)
	OBMOČJA POPLAVLJANJ, VODNA ZEMLJIŠČA
	OBMOČJA POPLAVLJANJ
	OBMOČJE HIDROLOŠKO - HIDRAVLICNEGA MODELA
	ERODIJA - zahtevni zaščitni ukrepi
	HIDROGRAFSKA OBMOČJA
	HIDROGRAFIJA
	OBČUTLJIVA OBMOČJA - EUTROFIKACIJA
	WVO - OBSTOJEČA OBMOČJA
	WVO - OBČINSKI NIVO
	WVO - NAČRTOVANA OBMOČJA
	OBMOČJE WVO zajetja
	WVO I
	WVO II
	WVO III
	HIDROLOŠKO-HIDRAVLICNA ŠTUDIJA (HHŠ-velj OPN)
	MAJHNA POPLAVNA NEVARNOST
	OBMOČJE VELJAVNOSTI REZULTATOV
	PREOSTALA POPLAVNA NEVARNOST
	SREDNJA POPLAVNA NEVARNOST
	VELIKA POPLAVNA NEVARNOST
	PLAZLJIVA OBMOČJA
	1 ZANEMARLJIVA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
	2 ZELO MAJHNA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
	3 MAJHNA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
	4 SREDNJA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
	5 VELIKA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV
	6 ZELO VELIKA VERJETNOST POJAVLJANJA PLAZOV



Prikaz območja OPPN in širšega območja ter območij varovanj in zavarovanj (vir: gradivo za pripravo OPPN Nad Dolinko)

3. POSTOPEK PRIPRAVE IN PRAVNA PODLAGA

V postopku priprave in sprejema so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- priprava gradiva za pripravo OPPN,
- pridobitev predhodnih smernic nosilcev urejanja prostora (v nadalj.: NUP) in mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- sprejem sklepa o pripravi OPPN,
- priprava osnutka OPPN za vključevanje javnosti in izdelava strokovnih podlag.

V nadaljevanju bodo izvedene še naslednje aktivnosti:

- **vključevanje javnosti (predstavitev osnutka OPPN in predlaganih rešitev javnosti),**
- priprava končnega osnutka za pridobitev 1. mnenj NUP,
- pridobitev 1. mnenj,
- priprava dopolnjenega osnutka OPPN in izdelava elaborata ekonomike,
- javna razgrnitev in javna obravnava OPPN,
- priprava stališč do pripomb in predlogov podanih v času javne razgrnitve in javne obravnave OPPN,
- priprava predloga OPPN za 2. mnenja,
- pridobivanje 2. mnenj NUP k načrtovanim prostorskim ureditvam v okviru predloga OPPN,
- priprava usklajenega predloga OPPN,
- obravnava usklajenega predloga OPPN na seji Občinskega sveta in
- objava OPPN v Uradnem listu ter izdelava končnega elaborata OPPN.

Podrobnejši opis postopka in priprave PA

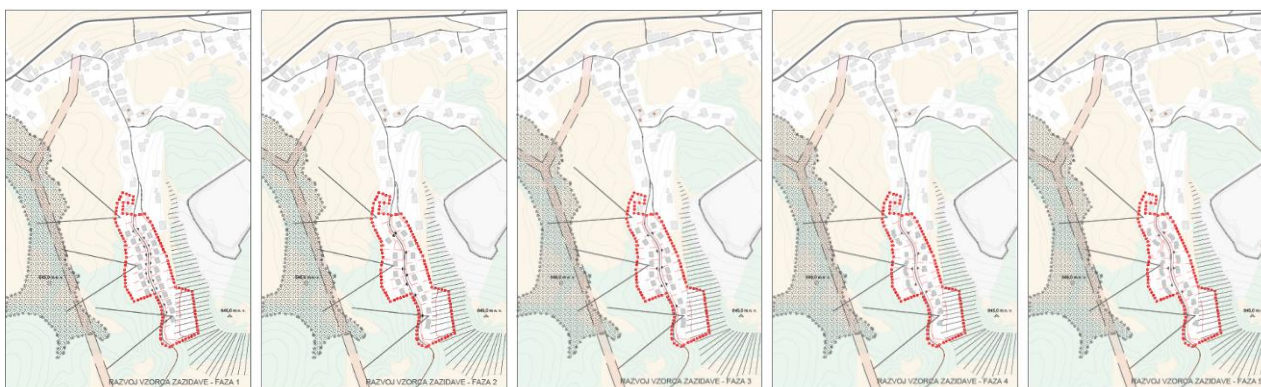
V okviru priprave OPPN Nad Dolinko je bilo za potrebe pridobivanja predhodnih smernic nosilcev urejanja prostora izdelano **Gradivo za pripravo OPPN Nad Dolinko**.

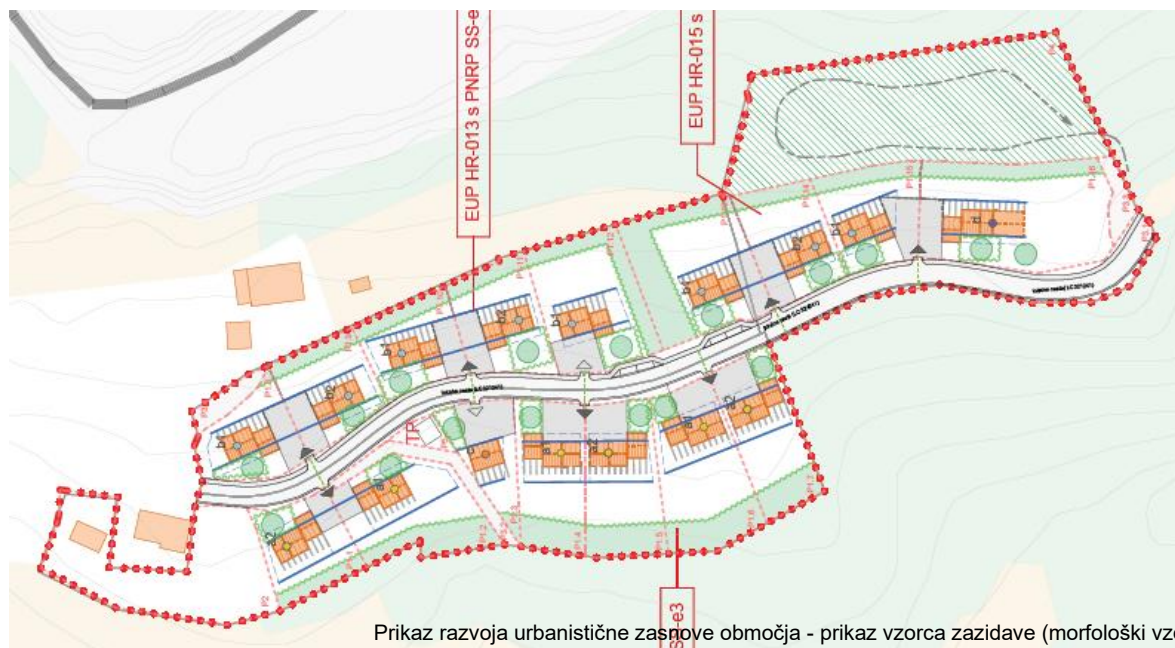


V okviru priprave (osnutka) OPPN Nad Dolinko je bilo potrebno poleg zahtev, ki izhajajo iz veljavnega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 102/12, 14/13, 58/13, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19 – LP1, 64/19 – LP2, 74/21 – LP3, 108/21 – LP4, 153/21 – LP6 – v nadalj.: OPN Postojna) zagotoviti urbanistično-arhitekturne ureditve območja, ki bodo kar se da najbolje izkoristile prednosti lokacije in se hkrati s tehnično in ekonomsko smiselno zasnovo prilagodile nagnjenemu terenu ter obstoječi pozidavi v bližini.

S tem namenom so bile izdelane **Strokovne podlage za območje HR-012, HR-013 in HR-015**, ki obsegajo:

- razvoj urbanistične zasnove - razvoj vzorca zazidave oz. morfološkega vzorca;
- razvoj stavbnih tipov s poudarkom na legi objektov in funkcionalni zasnovi;
- razvoj urbanistične zasnove - razvoj zasnove členitve na javne in zasebne površine;
- razvoj urbanistične zasnove - razvoj zasnove zelenih površin in
- razvoj urbanistične zasnove - razvoj koncepta gospodarske in prometne javne infrastrukture.



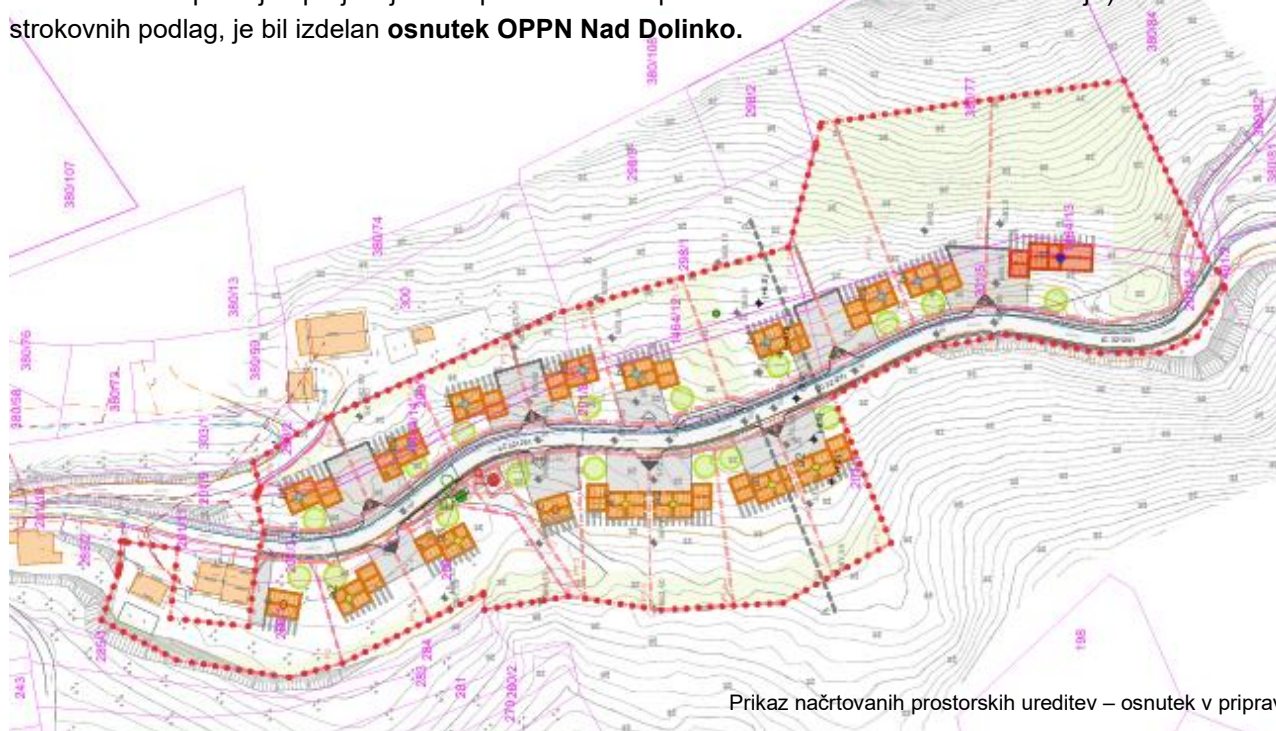


Prikaz razvoja urbanistične zasnove območja - prikaz vzorca zazidave (morfološki vzorec)

Dodatno je bila izdelana in priložena še **Analiza prometne ureditve na območju OPPN Nad Dolinko** s poudarkom na preveritvi preglednosti in varnosti priključevanja na obstoječo lokalno cesto ter širše prometno omrežje (izdelal PROVIA d.o.o., št. proj. PR734, marec 2025) iz katere izhaja, da je:

- potrebno izvesti ukrepe, da se območje naselja Hruševje in cone 30 km/h razširita proti jugu (na območje OPPN),
- umestitev novega avtobusnega postajališča na območju OPPN smiselna zgolj v primeru, da se na lokalni cesti Hruševje–Sajevče–Rakulik uvede linija mestnega potniškega prometa.

Ob upoštevanju smernic nosilcev urejanja prostora in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje ter Odločbe glede obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (Zavod RS za varstvo narave je z odločbo št. 3563-0276/2024-3, z dne 9. 7. 2024 odločil, da v postopku priprave OPPN Nad Dolinko ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja) ter navedenih strokovnih podlag, je bil izdelan **osnutek OPPN Nad Dolinko**.



Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev – osnutek v pripravi

4. PODROBNEJŠI OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

Osnovni namen OPPN Nad Dolinko je pripraviti PA, ki bo z urbanistično-arhitekturno zasnovo oblikoval gradbene parcele za umestitev od 16 do 20 enostanovanjskih (ali dvostanovanjskih) stavb upoštevanju temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3:

- racionalne rabe prostora (ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture);
 - prepoznavnost naselij in krajine (varuje se grajene in naravne prvine in ustvarja novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora);
- in omogočal tudi vzdržne in racionalne stroške komunalnega opremljanja območja z dopustno fazno izvedbo.

OPPN Nad Dolinko bo opredelil lokacijske pogoje v skladu s določili Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP – v nadalj.: ZUreP-3) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) glede:

- opredelitve gradbenih parcel;
- urbanističnih, arhitekturnih in krajinskih rešitev;
- pogojev glede gradnje gospodarske javne infrastrukture (v nadalj. GJI) in
- etapnosti gradnje.

Podrobnejši opis prostorskih ureditev

NAČRTOVANA PARCELACIJA

Območje OPPN Nad Dolinko je razdeljeno na več načrtovanih GP. Načrtovana parcelacija se lahko izvede tudi po izgradnji NPU.

Seznam načrtovanih GP je prikazan v tabeli:

Oznaka nGP		Ime načrtovane GP
P1	P1.1 do P1.15	GP načrtovanih enostanovanjskih stavb
	P1/16	GP načrtovane dvostanovanjske stavbe
P2		GP obstoječe enostanovanjske stavbe
P3	P3.1	GP rekonstrukcije obstoječe LC
	P3.2	GP načrtovane ureditev dostopne do kmetijskih površin
	P3.3	GP obstoječe nekatégorizirane gozdne poti
P4		GP obstoječe nekatégorizirane poti do obstoječe stanovanjske stavbe

Oznaka nGP	Ime načrtovane GP
P5	GP načrtovane TP
P6	GP načrtovanega ekološkega otoka

NAČRT PARCELACIJE

--- načrtovana gradbena parcela (GP)

P1 oznaka načrtovane GP

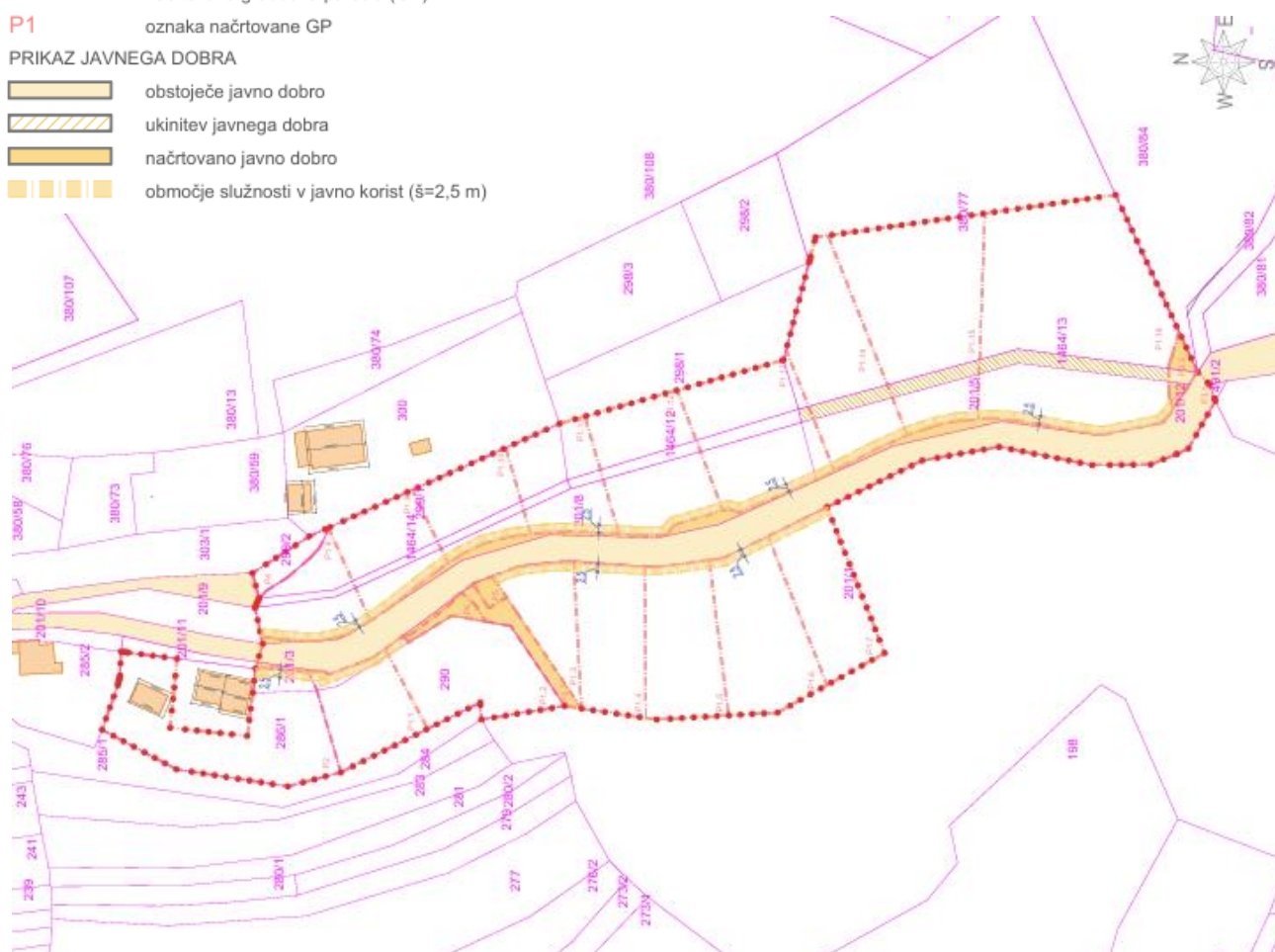
PRIKAZ JAVNEGA DOBRA

obstoječe javno dobro

ukinitvev javnega dobra

načrtovano javno dobro

območje služnosti v javno korist (š=2,5 m)



Načrt GP s tehničnimi elementi za zakoličbo GP in prikazom javnega dobra (vir: osnutek v pripravi)

URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

Funkcionalna in arhitekturno – urbanistična ter krajinska zasnova oblikovanja naj se prilagaja in upošteva:

- gradnike prostorske in oblikovne identitete v območju OPPN;
- lego na južnem robu naselja z značilno drobno strukturo v obliki manjših gruč ali krajših nizov;
- obstoječe uporabnike prostora v neposredni bližini: dva enostanovanjska objekta;
- dveh različno orientirani in različni strmi polovici (vzhodna in zahodna);
- potek nadzemnega srednjenapetostnega elektroenergetskega daljnovoda v bližini.

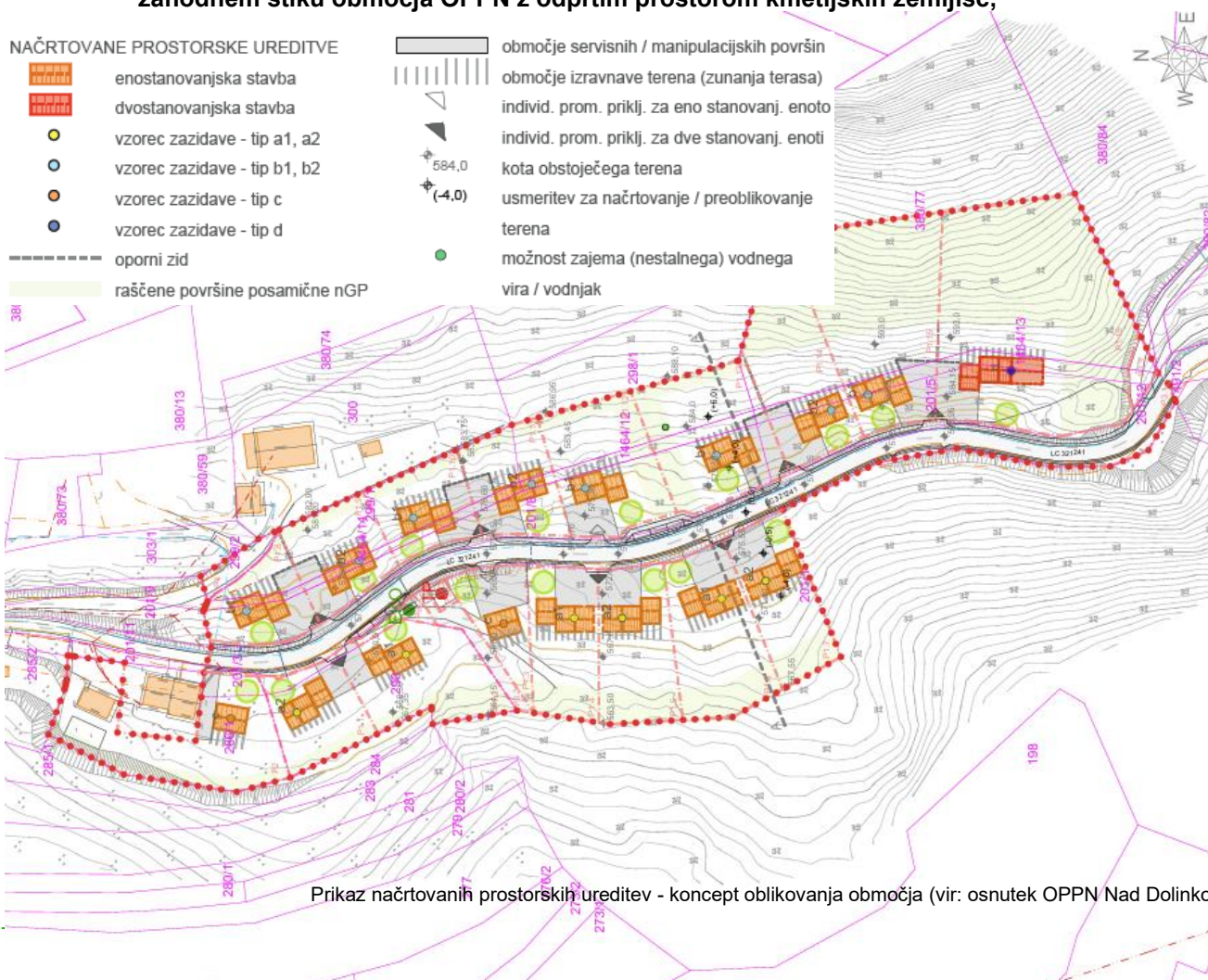
Funkcionalna in arhitekturno – urbanistična ter krajinska zasnova temelji na:

- **prometni zasnovi, ki ohranja obstoječo LC z njeno nadgradnjo** (ureditev hodnika za pešce) in ureditvi individualnih cestno-prometnih priključkov za potrebe 2 GP na 1 priključek (izjemoma za potrebe 1 GP);
- **legi stavb v smeri jug–sever, ki sledi glavnim smerem v prostoru in upošteva odmike od LC;**
- **značilnem obcestnem vzorcu zazidave v obliki krajših nizov z drobno strukturo, med nizi se odpirajo pogledi na odprto krajino z Nanoško planoto v daljavi;**
- **krajinski ureditvi zahodnega in vzhodnega robu območja z oblikovanjem zelene členitvene poteze z vegetacijo, ki zmanjšujejo vizualno izpostavljenost grajenih struktur predvsem na zahodnem stiku območja OPPN z odprtim prostorom kmetijskih zemljišč;**

NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

- enostanovanjska stavba
- dvostanovanjska stavba
- vzorec zazidave - tip a1, a2
- vzorec zazidave - tip b1, b2
- vzorec zazidave - tip c
- vzorec zazidave - tip d
- oporni zid
- raščene površine posamične nGP

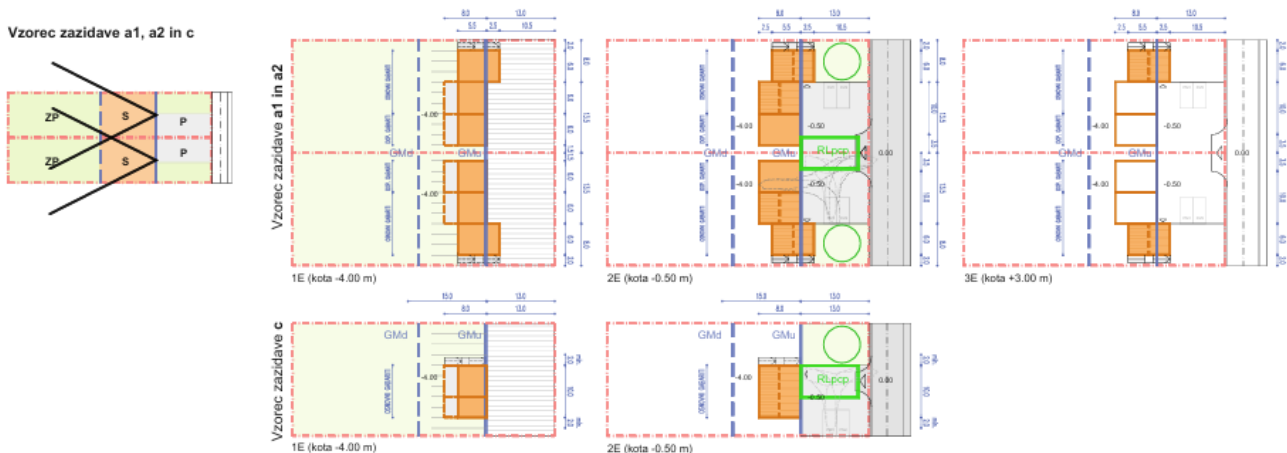
- območje servisnih / manipulacijskih površin
- območje izravnave terena (zunanja terasa)
- indiv. prom. priklj. za eno stanovanj. enoto
- indiv. prom. priklj. za dve stanovanj. enoti
- kota obstoječega terena
- usmeritev za načrtovanje / preoblikovanje terena
- možnost zajema (nestalnega) vodnega vira / vodnjak



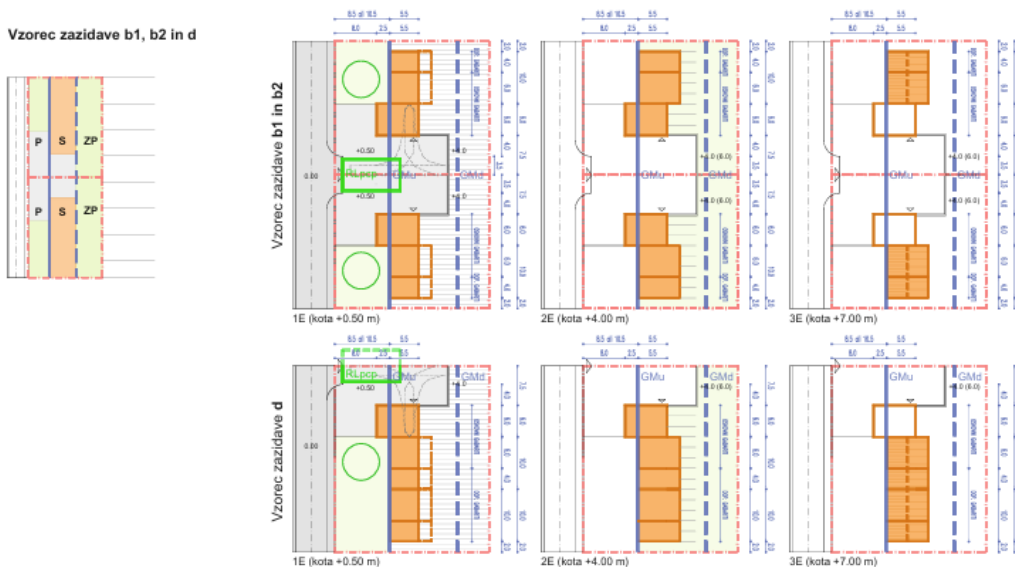
Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - koncept oblikovanja območja (vir: osnutek OPPN Nad Dolinko)

- oblikovanju vzhodnega in zahodnega vzorca zazidave zaradi upoštevanja lege na različno strmih in orientiranih polovicah območja;
- vzhodni vzorec zazidave temelji na oblikovanju širših GP globine cca. 30 m s prometnimi (manipulacijskimi) površinami med stavbami ob LC ter ožjimi zelenimi površinami na vzhodnem robu kot delu zelene členitvene poteze na vzhodnem robu območja OPPN;
- zahodni vzorec zazidave temelji na oblikovanju ožjih GP globine cca. 45 m s prometnimi (manipulacijskimi) površinami pred stavbami ob LC ter obsežnejšimi zelenimi površinami na zahodnem robu kot delu zelene členitvene poteze na zahodnem robu območja OPPN;
- ureditvi javnih površin za potrebe dodatnih PM / avtobusnega postajališča in ureditvi dostopa do kmetijskih zemljišč na zahodnem robu območja.

Vzorec zazidave a1, a2 in c



Vzorec zazidave b1, b2 in d



Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev - vzorci zazidave (vir: osnutek OPPN Nad Dolinko)

PIP GLEDE DOPUSTNE IZRABE, VEIKOSTI, OBSEGA, LEGE IN ODMIKOV

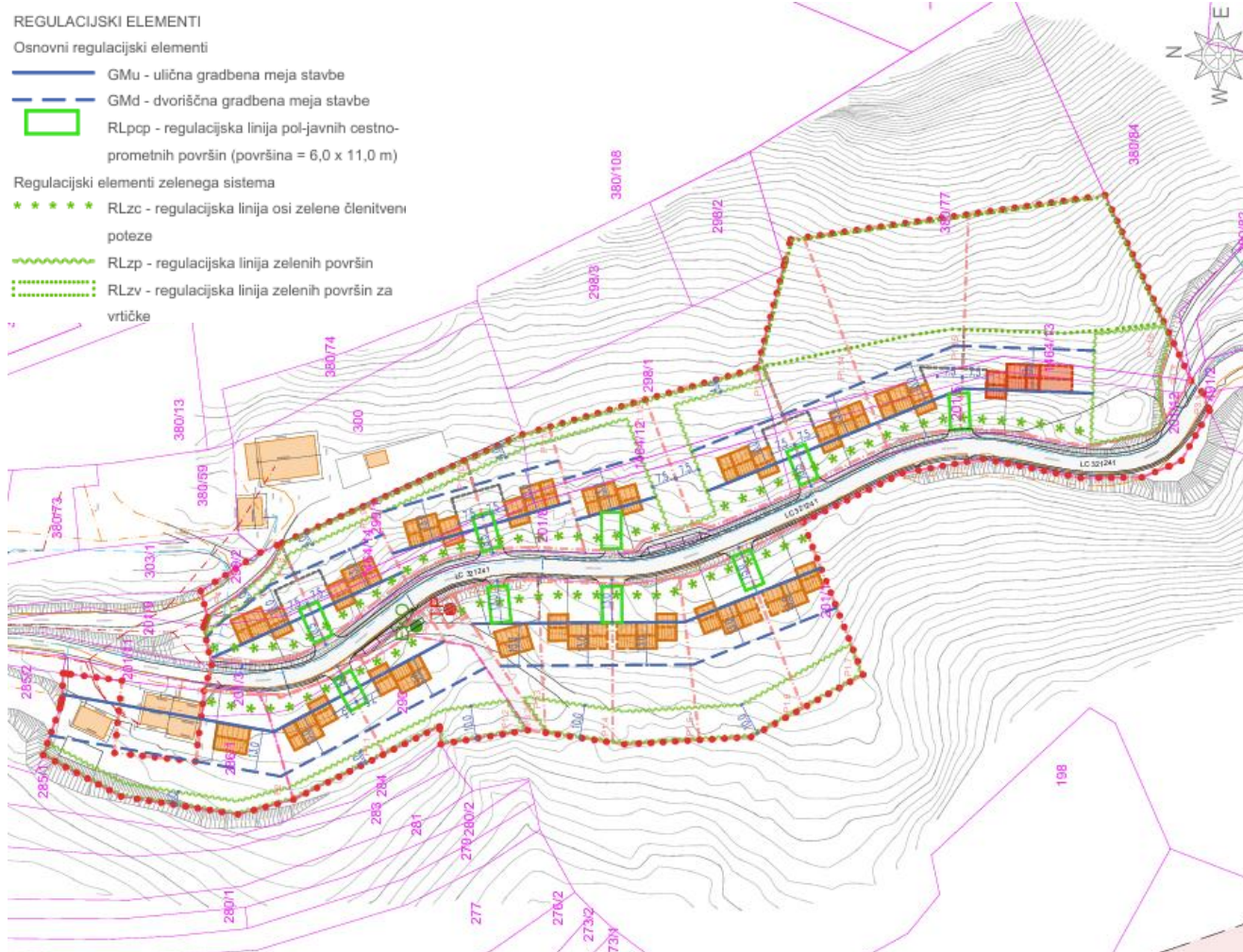
Dopustna izraba GP je določena z **FZ največ 0,4, FI največ 0,4 in FZP najmanj 30%**.

Lega stavb na GP je določena z **osnovnimi regulacijski elementi** s tehničnimi elementi za zakoličbo v državnem koordinatnem sistemu in regulacijski elementi zelenega sistema in sicer je določena z:

- **GMu in GMd za manj zahtevne stavbe;**
- **GMu na ulični strani ter RLzp na ostalih straneh za nezahtevne in enostavne stavbe.**

Lega cestno-prometnih priključkov je določena z **osnovnim regulacijskim elementom RLpcp** s tehničnimi elementi za zakoličbo v državnem koordinatnem sistemu.

Lega krajinskih ureditev je določena z načrtom GP in **regulacijskim elementom zelenega sistema RLzc, RLzp in RLzv.**



Prikaz lege objektov na zemljišču - regulacijski elementi in odmiki s tehničnimi elementi za zakoličbo osnovnih regulacijskih elementov (vir: osnutek OPPN Nad Dolinko)

5. ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI S HIERARHIČNO NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Analiza splošnih smernic

Splošne smernice so bile upoštevane pri izdelavi OPN Postojna, ki je sestavljen iz strateškega dela in izvedbenega dela.

Z OPPN Nad Dolinko načrtovana investicijska namera je v splošnem skladna z usmeritvami iz splošnih smernic, v nadaljevanju navajamo tiste vsebinske poudarke, ki so relevantni za vsebino prostorskega izvedbenega akta, skladnega z OPN.

Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Usmeritve splošnih smernic s področja usmerjanja poselitve so bile upoštevane pri izdelavi OPN. Območje OPPN Nad Dolinko predstavlja bodoči južni vhod v naselje Hruševje, vzhodno in zahodno od lokalne ceste LC 321241), ki vodi v naselje Sajeveče in Rakulik.

Načrtovane prostorske ureditve bodo v skladu s temeljnimi pravili urejanja prostora (ZUreP-3) predvsem **glede racionalne rabe prostora in prepoznavnosti naselij in krajine** predstavljale realizacijo območja notranjega razvoja naselij v naselju, ki predstavlja lokalno središče (podružnična osnovna šola Miroslava Vilharja z igriščem, pošta, trgovina, gasilski dom, prostori krajevne skupnosti Hruševje, cerkev Sv. Jedert, ...).

Načrtovane prostorske ureditve bodo racionalno rabo prostora zagotavljale z ustreznim razmerjem med grajenimi in zelenimi površinami ter ustrezno izrabo prostora in sicer se z OPPN Nad Dolinko opredeli:

- realizira načrtovano stanovanjsko gradnjo v medsebojni povezanosti poselitve in gospodarske javne infrastrukture;
- ustrezno strukturirano in racionalno zasnovano cestno omrežje, ki bo območje navezovalo preko racionalnega števila prometnih priključkov na obstoječe javno prometno omrežje;
- več različnih tipov gradbenih parcel;
- ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami predvsem z opredelitvijo zelenih površin na stiku gradbenih parcel z odprtim prostorom.

Drugo temeljno pravilo - prepoznavnost naselij in krajine se zagotavlja z varovanjem grajenih in naravnih prvin in ustvarjanjem nove prepoznavnosti naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora in sicer se z OPPN Nad dolinko oblikuje:

- ustrezen morfološki vzorec ob upoštevanju značilnih kvalitetnih vzorcev v naselju;
- ustrezen prehod med grajenim prostorom in odprtim prostorom oz. krajino na južni in zahodni strani.

Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanje trajnostne mobilnosti z vidika mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoj učinkovitega sistema javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanje fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje javnega potniškega prometa ter zmanjšanje onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Območje OPPN Nad Dolinko je locirano ob obstoječi lokalni cesti (LC 32124), ki deli območje na nižje ležečo zahodno in višje ležečo vzhodno polovico, in se nadaljuje v smeri naselij Sajeveče in Rakulik. Načrtovane prostorske ureditve ne zahtevajo načrtovanja novih cest. Splošne smernice so upoštevane na način, da je

stanovanjska gradnja načrtovana v bližini središča lokalnega središča, kar pomeni peš dostopnost funkcij lokalnega središča, kjer se tudi nahaja avtobusno postajališče JPP (v okviru načrtovanih prostorskih ureditev je dopustna ureditev avtobusnih postajališč). V okviru načrtovanih gradbenih parcel se zadosti parkirnim standardom za vsako posamezno stanovanjsko stavbo. V primernem radiju dostopnosti za kolesarje in pešce je tudi ostala infrastruktura, omrežje poti do zelenih površin in podobno.

Splošne smernice s področja energetike

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati sprejeti lokalni energetski koncept, ki mora vsebovati predvsem:

- analizo porabe energije in energentov po posameznih področjih in za samoupravno lokalno skupnost kot celoto;
- analizo oskrbe z energijo;
- analizo emisij;
- opredelitev šibkih točk oskrbe in porabe energije z vidika stabilnosti in okoljske sprejemljivosti;
- oceno predvidene porabe energije in napotke za prihodnjo oskrbo z energijo;
- analizo možnosti učinkovite rabe energije in analizo potencialov obnovljivih virov energije;
- določitev ciljev energetskega načrtovanja v samoupravni lokalni skupnosti;
- analizo možnih ukrepov in
- akcijski načrt.

Glede na Zakon o spremembah in dopolnitvah energetskega zakona (EZ-D) (Uradni list RS št. 22/10, 15. člen (ki spreminja 36. člen prej veljavnega zakona) morajo občine, ki še nimajo sprejetih lokalnih energetskih konceptov, v svojih prostorskih aktih za ogrevanje predvideti le uporabo obnovljivih virov energije ali soproizvodnje toplote in električne energije (razen na tistih delih naselij, kjer že obstaja plinovodno omrežje).

Lokalni energetski koncept je povzet v 25. členu OPN in sicer opredeljuje:

Oskrba z energijo:

- Vsa razvojna območja se priključi na obstoječa in predvidena komunalna infrastrukturna omrežja v Postojni in sicer vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko distribucijsko omrežje in omrežje telekomunikacij s kabelskim omrežjem.
- Za priključevanje teh območij je treba izdelati idejne rešitve ali idejne zasnove priključevanja, ki jih morajo potrditi upravljavci teh omrežij in pristojna občinska služba.

Daljinsko ogrevanje

- Uvajal se bo sistem daljinskega ogrevanja. Uporabi se možnost daljinskega ogrevanja na plin ali alternativne možnosti ogrevanja.

Pri urbanistično-arhitekturni zasnovi območja se bo upoštevala orientacija objektov ter njihovi medsebojni odmiki, kar bo zmanjševalo potrebe po energiji za ogrevanje in hlajenje.

Potrebno je upoštevati tudi zahteve Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE) o energetski učinkovitosti stavb in sicer morajo biti vse nove stavbe skoraj ničenergijske. Pri graditvi nove stavbe je treba pri projektiranju in izvedbi upoštevati uporabo razpoložljivih visoko učinkovitih alternativnih sistemov za oskrbo z energijo z upoštevanjem tehnične, funkcionalne, okoljske in ekonomske izvedljivosti teh sistemov. Za alternativne sisteme za oskrbo z energijo se štejejo naslednji sistemi:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije;
- soproizvodnja z visokim izkoristkom;
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo;
- toplotne črpalke;

- sistemi na podlagi odvečne toplote iz obnovljivih virov energije.

Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Poseg se ne nahaja na območju namenske rabe zemljišč kmetijska zemljišča.

Splošne smernice za področje gozdarstva

Poseg se ne nahaja na območju namenske rabe zemljišč gozdna zemljišča.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje Nad Dolinko se nahaja tudi v območjih varovanj in zavarovanj s področja varstva in upravljanja voda:

- območju hidrološko-hidravličnega modela Pivka – Reka;
- območju evtrofikacije: Voda – Pivka (SI144VT2);
- hidrografskem območju: Pivka z Nanoščico, porečje Save (HGO ID 1440);
- vodovarstvenem območju: II. varstveni režim (občinski nivo) in
- načrtovanem vodovarstvenem območju (Postojna – Cerknica, optimizacija nov 2020): III. varstveni režim - VVO Malni (VVO ID 14773) in II. varstveni režim - VVO Korotan (VVO ID 14212).

Zahodni del območja se sicer v manjšem delu nahaja v oddaljenosti cca. 3 m od poplavno ogroženih območij z najvišjo koto terena 560 m n.v. vendar zaradi višinske razlike najmanj 3,5 m (najnižja kota terena območja OPPN je 563,5 m n.v.) nikakor ni poplavno ogroženo.

Na skrajnem vzhodnem delu zemljišča s parc. št. 380/77 k.o. Hruševje (10 m²) je opredeljeno II. vodovarstveno (občinski nivo) , vendar so z OPPN Nad Dolinko na predmetnem zemljišču načrtovane zgolj zelene površine.

Splošne naravovarstvene smernice

Na območju OPPN Nad Dolinko ni zavarovanih območij, naravnih vrednot, ekološko pomembnega območja ali posebnega varstvenega območja Natura 2000.

Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Območje OPPN Nad Dolinko se ne nahaja v območju kulturne dediščine.

Splošne smernice za področja obrambe

Območje OPPN Nad Dolinko se ne navezuje in ne posega na območja za izvajanje raznih aktivnosti za potrebe obrambe.

Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Območje OPPN je evidentirano kot plazljivo in sicer se severni del nahaja v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, osrednji del v območju velike in srednje verjetnosti pojavljanja plazov, južni del pa v območju majhne in zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

Pri načrtovanju je treba upoštevati tudi požarno ogroženost. Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnega pospeška tal.

Splošne usmeritve s področja požarne varnosti:

- pri načrtovanju in gradnji objektov, ki niso zajeti v teh smernicah, se morajo v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, upoštevati vsi predpisi, ki opredeljujejo načrtovanje in gradnjo posameznih objektov;
- opredeliti je treba, ali obstaja povečana požarna ogroženost naravnega okolja, in določiti morebitne ukrepe za zmanjšanje požarne ogroženosti tega okolja;
- opredeliti je treba morebitna požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem območju ter nevarnost širjenja požara na sosednja poselitvena območja;
- opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov;
- zagotoviti je treba potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti je treba potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti je treba površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti;
- požarno varovanje požarno bolj ogroženih objektov se izvaja skladno z Uredbo o organiziranju, opremljanju in usposabljanju sil za zaščito, reševanje in pomoč (Uradni list RS, št. 92/07, 54/09, 23/11, 27/16), s katero so določena merila za organiziranje in opremljanje gasilskih enot. Pri umestitvi objektov naj se upoštevata oddaljenost načrtovanih objektov od sedežev gasilskih enot in njihova kategorija (število gasilcev in tehnična opremljenost ter čas izvoza po prejemu obvestila o požaru).

Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Če prostorska ureditev, ki se načrtuje s prostorskim načrtom, posega na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali je umeščena v njegovo bližino, je treba pridobiti posebne smernice pri nosilcu.

Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi PA. V nadaljevanju je obrazloženo upoštevanje temeljnih pravil, ki so pomembna za načrtovanje obravnavanih OPPN Nad Dolinko.

Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

- pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo;
- **dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge;**
- **racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.**

Urbanistično-arhitekturna zasnova območja zagotavlja racionalno rabo prostora z ustreznim razmerjem med grajenimi in zelenimi površinami ter ustrezno izrabo prostora in sicer se z OPPN Nad Dolinko opredeli načrtovano stanovanjsko gradnjo v medsebojni povezanosti poselitve in gospodarske javne infrastrukture; ustrezno strukturirano in racionalno zasnovano cestno omrežje, ki bo območje navezovalo preko racionalnega števila prometnih priključkov na obstoječe javno prometno omrežje; več različnih tipov gradbenih parcel; ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami predvsem z opredelitvijo zelenih površin na stiku gradbenih parcel z odprtim prostorom.

Prepoznavnosti naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

- Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba **varovati kakovostne grajene in naravne prvine**, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati **ново prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.**
- **Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:** celovitost zasnove, čitljivost meje naselja, skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.), celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin), hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto, izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja, simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.
- **Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo: značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe; povezanost ekosistemov; ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur; ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut; usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin; potrebnost sanacije razvrednotenih območij; varstvo kulturne dediščine in ustvarjanje kulturne identitete prostora; varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.**

Območje OPPN Nad Dolinko se nahaja južno od gručastega jedra podeželskega naselja Hruševje, ki se razvija kot lokalno središče v katerem se krepijo oskrbne in storitvene dejavnosti (osnovna šola Miroslava Vilharja, pošta, trgovina, gasilski dom, prostori krajevnih skupnosti, ...). Z urbanistično-arhitekturno zasnovo se:

- se prilagaja reliefnim oblikam, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave;
- varuje podobo, merilo in krajinski okvir in ustvarja novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v

- sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora;
- ohranja značilne stike naselij in krajine ter kakovostne grajene strukture.

Notranji razvoj naselja (27. člen ZureP-3)

- kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo;
- primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;
- **ohranitev ali vzpostavitev uravnovešenega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;**
- **zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;**
- **učinkovito dostopnost;**
- **ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;**
- **varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;**
- **ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;**
- **zadostno povezanost z infrastrukturo.**

Z urbanistično-arhitekturno zasnovo OPPN Nad Dolinko bodo upoštevana vsa zgoraj navedena načela (krepko prikazana).

Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZureP-3)

- Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih **zagotavljati zadosten obseg javnih površin.**
- Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo: **enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce; potrebe po raznoliki uporabi teh površin** (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih posebnih funkcij); **funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor; naravne in grajene značilnosti prostora naselja** (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin); **potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja; doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju; zagotavljanje varstva pred hrupom; zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi; ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja; kakovostno oblikovanje; velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;** ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.
- Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin se ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja.

Območje OPPN Nad Dolinko se nahaja južno od gručastega jedra podeželskega naselja Hruševje na stičnem območju med grajenim in odprtim prostorom. Z urbanistično-arhitekturno zasnovo se:

- zadosten obseg javnih površin za raznoliko uporabo zagotavlja na območju načrtovanih zelenih površin (jugovzhodni del);
- zelene površine vključuje v prostor na način, da bodo služile tudi prebivalcem izven območja;
- povezljivost (zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij) s sosednjimi območji

vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)

Z rekonstrukcijo in širitvijo obstoječe gospodarske javne infrastrukture se zagotavlja racionalna raba prostora. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura ne vpliva na kakovost naravne in kulturne krajine, ne vpliva na prepoznavne značilnosti naselja in krajine, ne vpliva na zaokroženost kmetijskih zemljišč ter z že obstoječo infrastrukturo tvori smiselno in funkcionalno povezano omrežje.

Obrazložitev skladnosti s Prostorskim redom Slovenije

Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt; 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZureP-3; PRS) opredeljuje pravila za urejanje prostora. V skladu z določili PRS so upoštevana pravila za OPPN: s širitvijo dejavnost se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj. Predvidena je boljša izkoriščenost prostora. Še posebej so upoštevana naslednja pravila:

Pravila za notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS)

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja poselitvenega območja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega poselitvenega območja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

Nezadostno izkoriščena zemljišča (28. člen PRS - povzeta pravila so pomembna za pripravo tega OPPN)

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:

- dopolnilno gradnjo na parceli, zlasti pri ozki podolgovati parcelaciji, kjer se z obstoječim objektom zagotovi skupen dostop do javne prometnice in z gradnjo ni degradiran rob naselja;
- dopolnilno gradnjo z razdelitvijo parcele, ki je primerna za uporabo pri širših oziroma večjih parcelah z direktnim dostopom z obstoječe prometnice;
- dopolnilno gradnjo s preparcelacijo preostalih zemljišč za gradnjo, zlasti v primerih, ko je možna komasacija zemljišč ali uporaba več sosednjih parcel;
- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;
- nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.

Pravila za načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Razmestitev grajenih struktur in zelenih površin znotraj območja spodbuja medsebojne stike med stanovalci, zagotavlja ustrezno gostoto poselitve ter enakomerno dostopnost za vse stanovalce. Z različnimi tipi zazidave se zagotavlja mešana socialna struktura prebivalstva.

Pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94.člen PRS)

Z OPPN Nad Dolinko bodo glede na predpisano namensko rabo določeni pogoji za načrtovane stavbe. Določeni bodo tip zazidave, višinski gabariti, stopnja izkoriščenosti za gradnjo, oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji

za velikost, oblikovanje, namen, zmogljivost in lego objektov.

Tipologija zazidave (88. člen PRS)

Tipologija se prilagaja obstoječim morfologijam naselja in upošteva kvalitetne morfološke vzorce v naselju Hruševje z oblikovanjem gradbenih parcel v večih gručah. Prav tako se ustvarja ustrezen prehod iz grajenega okolja v odprt prostor.

Utemeljitev skladnost s hierarhično nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu z 52. členom ZUreP-3 mora biti OPPN skladen z občinskim prostorskim načrtoma to je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 102/12, 14/13, 58/13, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19 – LP1, 64/19 – LP2, 74/21 – LP3, 108/21 – LP4, 153/21 – LP6 – v nadalj.: OPN Postojna), ki je sestavljen iz strateškega dela in izvedbenega dela.

Izvelek iz OPN Postojna - strateški del

Strateški del OPN Postojna določa:

- izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine,
- zasnovo prostorskega razvoja občine,
- zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in grajenega javnega dobra,
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo,
- usmeritve za razvoj v krajini,
- usmeritve za določitev namenske rabe zemljišča,
- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.

Cilj prostorskega razvoja na področju razvoja Postojne kot središča in posledično celotne občine je:

- razviti mesto Postojna v pravo regionalno središče nacionalnega pomena z razvojem
- izobraževalnih funkcij (raziskovalnih in izobraževalnih ustanov) in družbenih funkcij (javne kulturne
- infrastrukture regionalnega pomena, splošna bolnica) ter gospodarskim (izrazito ugodna strateška
- prometna lega) in turističnim razvojem;
- **krepi oskrbne in storitvene dejavnosti v pomembnejših lokalnih središčih (predvsem v Prestranku in Planini) ter lokalnih središčih (predvsem v Hruševju, Hraščah, Bukovju in Studenem);**
- potrebno je ohraniti število delovnih mest v sekundarnem sektorju ter postopno povečevati
- število delovnih mest v terciarnem in kvartarnem sektorju;
- usmerjati širitve naselij s ciljem ohranjanja prepoznavne vloge naselij v krajini in ohranjanja
- kvalitetne krajinske slike;
- sprejeti odločitve in načrte, spodbude in ukrepe za prenovo in revitalizacijo opuščenih objektov
- in degradiranih območij, tako v odprtem prostoru kot mestu Postojna;
- vzpostavljati in komunalno opremljati poslovne cone;
- vzpostaviti poslovno cono za tehnološko visoko razvite dejavnosti za zaposlitev višje
- izobraženega kadra.

Cilj prostorskega razvoja na področju poselitve je:

- obrtne in gospodarske cone locirati koncentrirano, v lokalna in občinsko središče, in jih umeščati ločeno od območij stanovanjske namembnosti ter jih ustrezno infrastrukturno opremiti;
- **zagotoviti optimalne površine za stanovanjsko gradnjo v naseljih oziroma njihove širitve in preveriti primernost in obseg sedaj načrtovanih površin za gradnjo po naseljih in njihovo primernost glede na naravne in ustvarjene danosti;**
- spodbujati prenovo in revitalizacijo opuščenih objektov in degradiranih območij tako v odprtem prostoru kot v mestu Postojna;
- načrtno pripravljati stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih sosesk, poslovnih, proizvodnih, visoko tehnoloških con (tehnološki park);
- zaustaviti neusmerjeno širjenje poselitve ob obstoječih ureditvenih območjih naselij z usmerjanjem

- širitve naselij s ciljem ohranjanja prepoznavne vloge naselij v krajini in ohranjanja kvalitetne krajinske slike;
- izboljšati strukturo stanovanjske gradnje v korist večstanovanjske v urbanih naseljih;
 - sprejem in izvedba celovitega načrta za razmestitev območij in umestitev objektov za razvoj turistične dejavnosti.

Cilj prostorskega razvoja na področju prometne infrastrukture je:

- **zagotoviti prometno varnost in dostopnost z rekonstrukcijo obstoječih in izgradnjo novih obvoznih cest;**
- zagotoviti potrebno število javnih parkirnih mest;
- uvesti in spodbujati vse vrste javnega potniškega prometa;
- določitev poteka kraka avtoceste Postojna/Divača-Jelšane;
- vzpostaviti logistični center ali parkirišče za tovorna vozila najmanj občinskega pomena;
- predvideti hitro progo Sežana-Ljubljana-Dobova.

Cilj prostorskega razvoja na področju krajine je:

- **zagotavljati prepoznavnost značilne kulturne krajine, ohranjanje naravne krajine ter njenih gradnikov z ustreznim načrtovanjem in programiranjem;**
- preprečevati zaraščanje kmetijskih zemljišč;
- ohranjanje pomembne krajinsko-ekološke elemente kot so omejki, ostanki gozda na kmetijskih zemljiščih, koridorji vegetacije ob vodnih telesih;
- spodbujati trajnostne rabe zemljišč in okolju prijaznega turizma v povezavi z naravno in kulturno krajino občine;
- previdno umeščati infrastrukturne in poselitvene posege v odprt prostor;
- sanirati degradacijo v krajini.

Območje OPPN Nad Dolinko se nahaja na južnem robu lokalnega središča naselja Hruševje, kjer je načrtovana ureditev stanovanjske soseske z različni tipi zazidave. Urbanistično -arhitekturna zasnova bo med drugim temeljila tudi na ustreznem oblikovanju zelenih zunanjih robov območja, ki bodo ustvarili ustrezen prehod med grajenim in odprtim prostorom. Lokacija območja omogoča peš dostop do funkcij naselja.

Izvilleček iz OPN Postojna - izvedbeni del

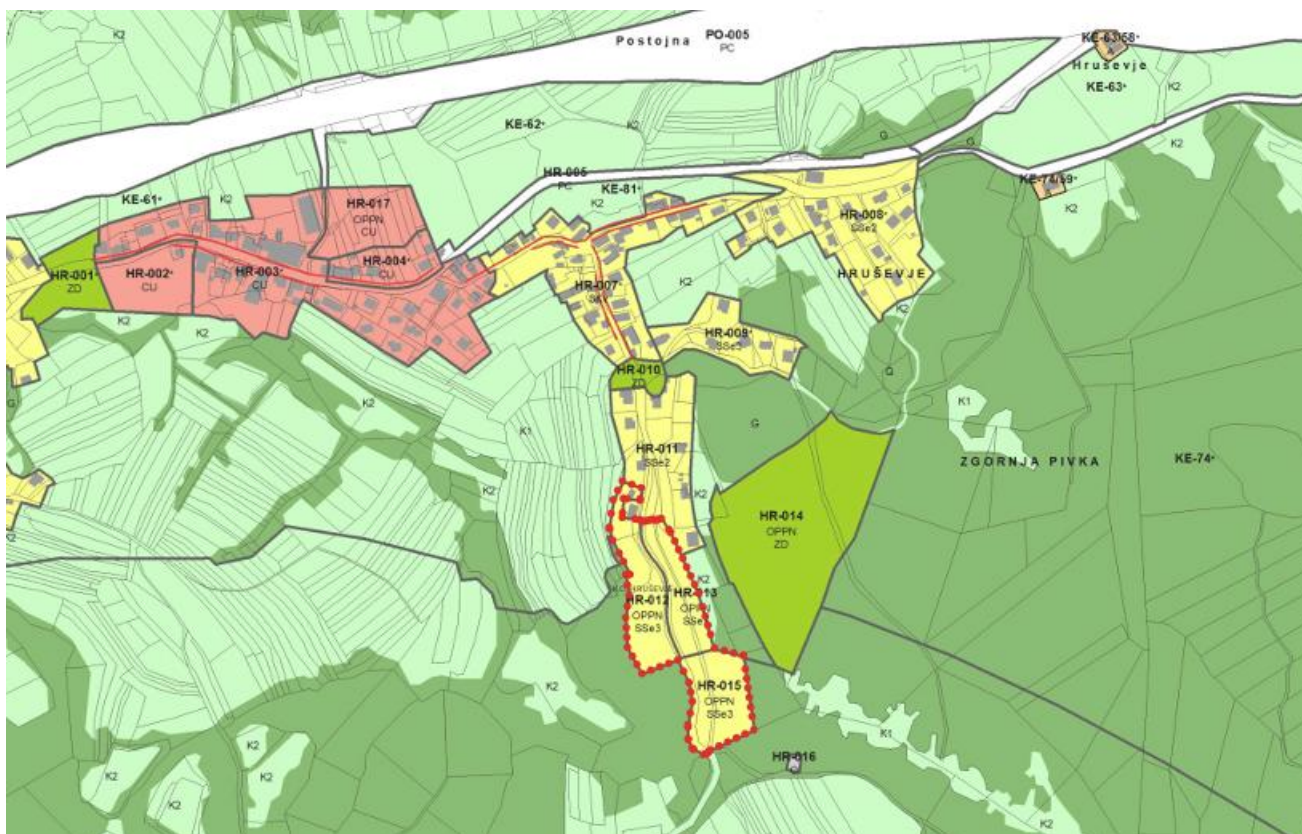
Izvedbeni del OPN Postojna obsega opredelitev območij namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje ter območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Območje OPPN Nad Dolinko predstavlja **eno UE**, ki je sestavljen iz treh EUP sicer:

- EUP HR-012 kot PNRP stanovanjske površine z grafično oznako SS – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi z grafično oznako SS-e3;
- EUP HR-013 kot PNRP stanovanjske površine z grafično oznako SS – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi z grafično oznako SS-e3;
- EUP HR-015 kot PNRP stanovanjske površine z grafično oznako SS – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi z grafično oznako SS-e3.

Z OPN so opredeljeni:

- skupni prostorski izvedbeni pogoji (v nadalj.: PIP) glede oblikovanja objektov – 54. člen;
- skupni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž – 66. člen;
- posebni PIP za gradnjo in posege na stanovanjskih območjih – 103. člen;
- skupni pogoji za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN – 120. člen;
- skupni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov – OPPN – 121. člen;
- podrobni PIP za EUP HR-012, HR-013 in HR-015 z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij – Priloga 1.



Prikaz lege območja OPPN v grafičnem delu izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta občine Postojna (vir: OPPN Nad Dolinko)

Prikaz skupnih PIP glede oblikovanja objektov

Objekti se glede na dopustni tip zazidave na območjih s PNRP SS-e3 delijo na:

a - prosto stoječi objekti manjšega merila, ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti, višine do 3 etaže: (K)+ P+1 do P+1+1M;

ac – prostostoječi objekti srednjega merila podolgovatega tlorisa – nestanovanjski kmetijski objekti, manjši proizvodno obrtni objekti do 2 etaži: P+1M;

av – visoki prosto stoječi objekti večjega merila, višine nad 3 etaže (bloki, poslovni objekti);

j – ohranjena območja mestnega jedra

c - objekti svojstvenega oblikovanja, objekti centralnih dejavnosti (cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski objekti, trgovski objekti...).

(2) Vsi objekti so lahko podkleteni.

(3) Oblikovanje novih objektov je pogojeno s tipologijo posameznega območja vrste podrobnejše namenske rabe, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov, določenim faktorjem pozidanosti in faktorjem izrabe gradbene parcele ter regulacijskimi linijami.

(4) Novogradnje objektov se morajo po velikosti in oblikovanosti tlorisnih gabaritov, volumnu objekta, višini objektov, oblikovanosti in barvi streh, obliki odprtih za osvetljevanje podstrešij in mansard, pri oblikovanju fasad zgledovati po obstoječih objektih v enoti ali podenoti urejanja prostora, kjer se objekt gradi.

(5) Pri rekonstrukciji, dozidavah in nadzidavah obstoječih objektov mora biti objekt oblikovno usklajen v oblikovanju vseh elementov objekta z objektom, h kateremu se doziduje, nadziduje ali pa se rekonstruira. Pri obarvanju fasad je potrebno upoštevati barve, ki so določene v gradbenem dovoljenju za objekt oziroma so skladne z določbami tega odloka in definirane s šifro in proizvajalcem. Pri objektih v območjih naselbinske kulturne dediščine v primeru, ko ima objekt status kulturnega spomenika, pristojna služba za varstvo kulturne dediščine izdela barvno študijo, v vseh primerih pa s soglasjem potrdi izbor barve.

(6) Kadar se doziduje, nadziduje ali rekonstruira objekt, ki ni oblikovno usklajen z ostalimi objekti v enoti ali podenoti urejanja prostora (oblikovanje strehe, barve strešin, tlorisni in višinski gabariti, barve in oblika kritine, oblikovanje napuščev, razporeditev okenskih in vratnih odprtih po fasadah ter njihovo oblikovanje), se ga z rekonstrukcijo, dozidavo ali nadzidavo oblikovno uskladi z objekti v enoti ali podenoti urejanja prostora, kar se utemelji v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(7) Pri spremembi podstrešij v stanovanja je potrebno osvetljevanje podstrešij rešiti s strešnimi okni. V primeru, da imajo sosednji objekti (izvirnega stavbnega oblikovanja) frčade za osvetljevanje, je potrebno obliko frčad prilagoditi že obstoječim frčadam pri sosednjih objektih ob upoštevanju določila, da morajo imeti frčade enak naklon kot obstoječa strešina, ali pa so oblikovane s strešino blagega naklona. Kritina mora biti enaka kot na osnovni strešini ali pa bakrena. Trapezna ali trikotna okna za osvetljevanje mansard in izkoriščenih podstrešij niso dovoljena.

(8) Sleme novih stavb mora biti vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme novogradenj orientira vzporedno s plastnicami. Strehe morajo imeti naklon, ki ne sme odstopati od naklona obstoječih objektov v oddaljenosti 50 m za več kot 10%. Na območjih načrtno zgrajenih objektov se naklon strehe ne sme spreminjati.

(9) Površina frčad ne sme presegati 30% površine posamezne strešine in ne sme segati do slemena ali kapi obstoječe strešine.

(10) Oblika, dolžina in izvedba napuščev naj bo usklajena z identitetno podobo stavbne celote.

- (11) Pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na fasadah objektov niso dopustne nove odprtine (okna, vrata).
- (12) Barva fasad je omejena na spekter barv od bele, svetlih peščenih tonov do manj intenzivnih toplih zemeljskih tonov, močnejši barvni odtenki se lahko uporabijo na največ 15 % fasadne površine. Poslikave fasad niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav slepih fasad ter sakralnih objektov, gasilskih domov in objektov za kulturne dejavnosti in drugih objektov s posebnim simbolnim pomenom. Izbor fasadnih materialov se mora zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objektih v naselju.
- (13) Oblikovanje objektov z izzidki krožnih ali lomljenih večkotnih oblik, stolpiči in fasadnimi pomoli ni dovoljeno.
- (14) Oblikovanje streh: dopustni so odtenki rdeče, rjave in sive barve. Odstopanja glede barve so dopustna v primeru namestitve fotovoltaičnih sistemov. Oblikovanje streh, napuščev in izbor kritine naj sledi oblikovanju obstoječih, izvornih, kvalitetnih objektov v območju.
- (15) Na objektih kulturne dediščine je dopustna le opečna nebarvana kritina (navadni bobrovci, zarezniki – strma streha (naklon od 40–45°) ali gladki korci – položna streha (naklon ca. 30°) oziroma uporaba izvirne kritine objekta. Strešna kritina nad nadstreški je lahko tudi brezbarvna, prosojna. Strme dvokapnice so dopustne v območjih EUP z obstoječimi objekti z izvornimi strmimi strehami. Plitve dvokapnice so dopustne v območjih EUP z obstoječimi objekti z izvornimi položnimi strehami. Za objekte, ki so varovani s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, je treba tudi za dela v zvezi z vzdrževanjem objektov pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.
- (16) Odstopanja od skupnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja so dopustna za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN ob upoštevanju drugih določil tega odloka in za objekte tipa c. Objekti tipa c na območjih podrobnejše namenske rabe SSe2, SSe3, SP se morajo po gabaritih in drugih značilnostih prilagajati tipu objektov, določenemu za posamezen EUP.
- (17) Vsi novo zgrajeni ali rekonstruirani objekti v javni rabi in večstanovanjske stavbe morajo funkcionalno oviranim osebam zagotavljati dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Prikaz skupnih PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž

- (1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce, razen v primeru rekonstrukcije ali pri spremembi namembnosti, ki ni namenjena stanovanjem in bivanju, v območju s tipološko oznako j.
- (2) Pri večstanovanjskih objektih je treba čim več parkirnih površin zagotavljati v kletih objektov oziroma v podzemnih prostorih, s čimer se ohranja več zelenih površin ob objektih in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.
- (3) Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, ter za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil, v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno v območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.
- (4) Pod obstoječimi parkirnimi mesti je dovoljena gradnja podzemnih garaž. Število javnih parkirnih mest, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.
- (5) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti dovolj debelo humusno plast, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije ali morajo na terenu imeti streho garaže urejeno kot javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.
- (6) Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup ali smrad ne motita dela,

bivanja in počitka v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih tega odloka za saditev.

(7) Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ograjene naj bodo z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

(8) Pri določanju parkirnih mest za objekte v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je treba zagotoviti 5 % parkirnih mest rezerviranih za invalidne osebe. V primeru, da je parkirnih mest v objektu manj kot 20, je treba zagotoviti 1 PM za invalidne osebe.

(9) Pri določanju parkirnih mest večstanovanjskih objektov je treba zagotoviti na vsako deseto stanovanje 1 parkirno mesto za invalidne osebe.

(10) V novih stanovanjskih soseskah kompleksnega urejanja (OPPN), se za vsako stanovanjsko enoto zagotovi tudi 0,25 javnega parkirnega mesta ali kot skupno parkirišče ali kot bočno parkiranje.

(11) Glede na namembnosti stavb je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM):

NAMEMBNOST STAVB	ŠTEVILO PM (NAVEDENE SO BRUTO ETAŽNE POVRŠINE OBJEKTOV)
Stanovanja in bivanje	
11100 Enostanovanjske stavbe (e1, e2, e3, e in v) 11210 Dvostanovanjske stavbe (e1, e2, e3, e in v)	2 PM na stanovanjsko enoto
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe (v1, v2)	1,5 PM/ stanovanje in dodatno 0,3 javnega parkirna mesta na stanovanjsko enoto, namenjenega za obiskovalce
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (dijaški, mladinski domovi ipd.) SB	1 PM/12 postelj
11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, varna hiša)	1 PM/7 postelj
11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	1 PM/stanovanje, od tega 10% na terenu za obiskovalce
Poslovno trgovske dejavnosti	
12201 Stavbe javne uprave 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve) 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe	1 PM/30 m ²
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina pod 500 m ²)	1 PM/50 m ² , ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m ² , ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1 PM/35 m ²
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m ²)	1 PM/30 m ²
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m ²
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti - frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarnice...)	1 PM/30 m ² , ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabaviščni center)	1 PM/30 m ²
12303 Bencinski servisi	1 PM/30 m ² prodajnih površin, ne manj kot 3 PM
Družbene dejavnosti	
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m ²
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/20 m ²

12640 Stavbe za zdravstvo (bolnišnice)	1 PM/5 postelj
12640 Stavbe za zdravstvo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/35 m ² , ne manj kot 2 PM
12640 Stavbe za zdravstvo (zavetišče za živali)	1 PM/150 m ² , ne manj kot 2 PM
12630 Stavbe za izobraževanje (osnovne šole)	1 PM/učilnico, od tega 12 za kratkotrajno parkiranje staršev
12630 Stavbe za izobraževanje (srednje, visoke šole)	1,25 PM/učilnico
12630 Stavbe za izobraževanje (vrtci)	1 PM/10 otrok, od teh najmanj 12 za kratkotrajno parkiranje
Športne dejavnosti	
24110 Športna igrišča	1 PM/200 m ² površine igrišč, od tega 20% PM za avtobuse
12650 Športne dvorane s prostori za gledalce	1 PM/30 m ² , od tega 20% PM za avtobuse
12650 Športne dvorane (večnamenske dvorane, pretežno namenjene razvedrilu) (wellness, fizioterapija, fitnes ipd.)	1 PM/15 m ²
Posebne dejavnosti	
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/3 sobe
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, ne manj kot 2 PM
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinski hotel)	1 PM /10sob
Proizvodne dejavnosti	
12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	1 PM/80 m ²
12510 Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1 PM/30 m ² površine, ne manj kot 2 PM
12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ² površine
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča	1 PM/150 m ² površine in ne manj kot 3 PM
12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto
Drugo	
24204 Pokopališča	1 PM/30 grobov, ne manj kot 10 PM
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (park)	1 PM/600 m ²
12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje vojašnice, stavbe za nastanitev policistov, gasilcev)	1 PM/100 m ²
12410 Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe (stavbe in terminali na letališčih, železniških in avtobusnih postajah in v pristaniščih ter z njimi povezane stavbe)	1 PM/50 m ² * *število PM upošteva tudi značaj objekta in dostop do javnega prometa
avtomatske avtopralnice	5 PM/pralno napravo
samopostrežne avtopralnice	3 PM/pralni prostor

Prikaz posebnih PIP za gradnjo na območju stanovanj

SS - e3 – stanovanjske površine – enodružinska gradnja z večstanovanjsko gradnjo in spremljajočimi dejavnostmi				
Tipologija zazidave: a, ac, av, c, j				
Dopustne dejavnosti poleg bivanja: pisarniške in poslovne dejavnosti, trgovina na drobno, dejavnosti osebnih storitev, zdravstva, športne in druge dejavnosti za prosti čas ter druge storitvene dejavnosti, dejavnosti predšolske vzgoje, gostinstvo in turizem pod pogojem, da nimajo povečanih negativnih vplivov na okolje.				
Vrste dopustnih stavb: <ul style="list-style-type: none"> – 11100 Enostanovanjske stavbe, – 11210 Dvostanovanjske stavbe, – 11221 Tri in večstanovanjske stavbe do 4 stanovanja, – 24110 Športna igrišča (samo igrišča za športe na prostem kot so nogomet, tenis, košarka, baseball, ragbi), ki služijo samo za potrebe območja, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča ter javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine), ki služijo samo za potrebe območja, – 2302 – Energetski objekti – dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov. 				
Vrste pogojno dopustnih stavb: <ul style="list-style-type: none"> – 12301 Trgovske stavbe do 350 m² BEP, – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: dopustne so samo dvorane za družabne prireditve, – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (stavbe za predšolsko vzgojo, jasli in vrtci), – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice do 250 m² BEP, – 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: poslovne in obrtne dejavnosti (do 200 m² BEP), – 12510 Industrijski objekti – dopustne so samo delavnice za dopustne dejavnosti do velikosti BEP 200 m², – 12420 Garažne stavbe 				
Dopustne gradnje in dela: <ul style="list-style-type: none"> – Zasteklitve balkonov in ureditve zimskih vrtov. 				
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:				
tipi objektov a FSI do 0,4 FZ do 40% FOZP nad 30%	tipi objektov ac FSI do 0,5 FZ do 40% FOZP nad 30%	tipi objektov c FSI do 0,6 FZ do 50% FOZP nad 25%	tipi objektov j FSI do 0,6 FZ do 50% FOZP nad 20%	tipi objektov av FSI do 1,2 FZ do 30% FOZP nad 30%

Velikost in zmogljivost objektov:

Tipologija objektov a, ac, c, av in j:

- Dovoljena višina objekta do 11,00 m.

Tipologija objektov j:

- Višina objektov se ohranja.

Merila in pogoji za oblikovanje:

- Novogradnja objekta tipa c je lahko oblikovana skladno s programskimi zahtevami dejavnosti, vendar ne sme imeti maksimalnega tlorisnega gabarita in volumna večjega od ostalih stavb v enoti ali podenoti urejanja prostora.
- Objekti tipa av lahko odstopajo od velikosti obstoječih tlorisnih gabaritov enostanovanjskih objektov do +30%.
- Za objekte tipologije j velja, da so dopustne samo nadomestne gradnje in rekonstrukcije s povečavo do 10% BEP.

Oblikovanje streh:

- Strehe morajo imeti naklon, ki ne sme biti manjši od 36 stopinj.
- Strehe objektov tip ac, c in av so lahko ravne.
- Strehe na območjih s tipologijo j so krite z rdečo opečno kritino ali korci.
- Nadstreški pri vseh v objektih morajo upoštevati določene gradbene meje ob cestah.
- Streha nadstreškov je lahko ravna.

Oblikovanje fasad:

Objekti tipa c imajo fasade oblikovane skladno z dejavnostjo, ki je v stavbi predvidena.

Prikaz skupnih pogojev za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN

(1) Na območjih, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni načrti, veljajo vsi pogoji, ki jih ti akti določajo.

(2) V primerih, ko so območja ali deli območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov s tem odlokom opredeljeni za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se do njihovega sprejetja upoštevajo določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov.

(3) Na površinah v neposrednem stiku ali funkcionalni povezavi z območji veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov, na katerih s tem OPN ni opredeljena priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se poleg prostorskih izvedbenih pogojev, določenih s tem odlokom, smiselno upoštevajo tudi določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov o legi in oblikovanju objektov in ureditev.

Prikaz skupnih pogojev na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov - OPPN

(1) Kompleksna gradnja se načrtuje z OPPN, ter kadar gre za presežanje določil tega odloka, pri čemer se ne spreminja prevladujoča podrobna namenska raba.

(2) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi po en OPPN ali več občinskih podrobnih prostorskih načrtov, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo) in da bo dinamika priprave posameznih občinskih podrobnih prostorskih načrtov zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev. Predvideni OPPN ne sme odstopati od prostorskih izvedbenih pogojev določenih za to območje.

(3) Če se izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov samo za del območja, za katerega je opredeljena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN in sočasno z delom občinskega podrobnega prostorskega načrta sprejeti za celotno območje tudi rešitev omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter izdelati program opremljanja zemljišča, ki bo podlaga za izračun stroškov komunalnega opremljanja tudi za vsak posamezni občinski podrobni

prostorski načrt.

(4) Posamezna območja OPPN je dovoljeno načrtovati po posameznih delih, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi celovita presoja celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

(5) V strokovnih podlagah za OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno izdelati preveritev razpoložljivih kapacitet obstoječih vrtcev, šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev navedenih javnih storitev. Če organ občine, pristojen za izobraževanje ali zdravstvo ugotovi, da so obstoječe kapacitete vrtcev, šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, neustrezne, je potrebno na območju OPPN sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi nove ali dodatne tovrstne objekte oziroma kapacitete.

(6) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je treba zagotoviti ureditev javnih in pol-javnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

(7) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(8) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so pred sprejetjem OPPN na obstoječih gradbenih parcelah dopustni naslednji posegi:

- vzdrževanje, rekonstrukcija in nadomestna gradnja objektov v enakih tlorisnih gabaritih,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe ter postavitve ograj na gradbenih parcelah obstoječih objektov,
- odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti
- namenske rabe EUP,
- rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja gospodarske infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite, reševanja, pomoči in zaščitnih ukrepov.

(9) Na nezazidanih stavbnih zemljiščih morajo lastniki parcele vzdrževati v urejenem stanju. Lahko jim določijo takšno začasno rabo, ki ne bo funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(10) Za območja prostorskih ureditev ob javnih površinah in prostorskih ureditev z javnim programom se urbanistično-arhitekturne rešitve pridobijo z javnim natečajem ali s pridobitvijo vsaj treh variantnih rešitev različnih izdelovalcev.

(11) Z OPPN je dovoljeno urejati tudi območja, ki v OPN niso opredeljene z načinom urejanja OPPN. V teh primerih je z OPPN dovoljeno spreminjati tudi ostala določila OPN razen podrobne namenske rabe.

Prikaz skupnih pogojev za urejanje območij, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni akti OPPN

(1) Na območjih, za katera veljajo sprejeti prostorski izvedbeni načrti, veljajo vsi pogoji, ki jih ti akti določajo.

(2) V primerih, ko so območja ali deli območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov s tem odlokom opredeljeni za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se do njihovega sprejetja upoštevajo določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov.

(3) Na površinah v neposrednem stiku ali funkcionalni povezavi z območji veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov, na katerih s tem OPN ni opredeljena priprava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, se poleg

prostorskih izvedbenih pogojev, določenih s tem odlokom, smiselno upoštevajo tudi določila veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov o legi in oblikovanju objektov in ureditev.

Podrobni PIP za EUP HR-012, HR-013 in HR-015 z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij

HR-012, HR-013, HR-015	SS-e3 OPPN
Nad Dolinko	<p>Pred načrtovanjem OPPN je treba izdelati skupne strokovne podlage za območje HR-012, HR-013, HR-015 v vsebini in obsegu kot jih določajo usmeritve za OPPN</p> <p>Strokovne podlage morajo obsegati najmanj:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasnovo gospodarske javne infrastrukture, – urbanistično zasnovo načrtovane pozidave območja (notranja struktura cest, poti, stavb in drugih objektov, zelenih površin, ipd.), – predlagano členitev na javne in zasebne površine.

6. OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA POSEBNIH SMERNIC, PRVIH IN DRUGIH MNENJ TER CPVO

CELOVITA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE		
Ministrstvo za naravne vire in prostor	Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO)	Odločba o sprejemljivosti vplivov na okolje
		Občina Postojna je pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja št. 3563-0276/2024-3, z dne, 9. 7. 2024, iz katerega izhaja, da območje OPPN Nad Dolinko in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.
NOSILEC UREJANJA PROSTORA		POSEBNE SMERNICE (št. zadeve, datum)
1.	Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje – varovanje zdravja	NIJZ je podal splošne smernice št. 350-15/2024-2 (256), z dne 12. 7. 2024, v katerih navaja usmeritve s področja zmanjšanja onesnaževanja zraka, hrupa, vode, elektromagnetnega sevanja, svetlobnega onesnaževanja, tal in varstva pred ioniziranim sevanjem (radon). NUP je podal smernice št. 350-33/2024-4, z dne 12. 7. 2024, v katerih navaja, da soglaša s smernicami, ki jih je pripravil NIJZ.
2.	Ministrstvo za naravne vire in prostor – direktorat za prostor in graditev	NUP je podal splošne smernice št. 35034-97/2024-2560-2, z dne 3. 10. 2024, v katerih navaja da je potrebno pri pripravi upoštevati OPPN določbe ZUreP-3 glede priprave OPPN in temeljnih pravil urejanja prostora, pravila PRS, določbe Pravilnika OPPN in zagotoviti skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti.
3.	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo – upravljanje z odpadki	NUP je podal splošne smernice št. 350-129/2024-3, z dne 10. 7. 2024, v katerih navaja, da je pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov s področja okolja (hrup, tla, odpadki, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, kakovost zraka) potrebno upoštevati usmeritve iz strateških dokumentov in veljavno zakonodajo s tega področja.

4.	Ministrstvo za infrastrukturo Direktorat za energijo – promet	<p>NUP je podal splošne smernice št. 350-204/2022/6, z dne 15. 7. 2024, v katerih navaja usmeritve s področja zračnega prometa (ovire zunaj cone letališča).</p> <p>Območje predmetne prostorske ureditve ne posega v vplivno območje kategoriziranih državnih cest oziroma njihov varovalni pas v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo, zato podrobnejših usmeritev oz. smernic s področja cestne infrastrukture ne navaja.</p> <p>Na obravnavanem območju ni vodnih površin, ki bi bile primerne za plovbo, prav tako se območje nahaja izven območij obstoječe javne železniške infrastrukture, zato podrobnejših usmeritev oz. smernic ne navaja.</p>
5.	Ministrstvo za digitalno preobrazbo – področje javnih komunikacijskih omrežij	<p>NUP je podal odgovor št. 350-55/2024-3150-2, z dne 2. 7. 2024, v katerih navaja, da so smernice še v pripravi in dodaja relevantne določbe, ki bodo v splošne smernice vključene.</p>
6.	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje – zaščita in reševanje	<p>NUP je podal splošne smernice št. 350-117/2024-3-DGZR, z dne 19. 6. 2024, v katerih navaja usmeritve s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom.</p> <p>Usmeritve s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opredeliti in upoštevati je treba vse naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena) ter temu primerno načrtovati in opredeliti potrebne ukrepe, ki morajo biti upoštevani pri izvedbi prostorskega akta oziroma navesti ustrezne hidrološke in geološke raziskave glede poplavnosti, visoke podtalnice ter erozivnosti in plazovitosti, iz katerih izhajajo potrebni ukrepi; – opredeliti je treba projektni pospešek tal ter temu primerno načrtovati tehnične rešitve gradnje; – opredeliti je treba ali obstaja možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno načrtovati način gradnje. <p>Usmeritve s področja varstva pred požarom:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opredeliti je treba morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja; – opredeliti je treba dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja; – opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v 22. in 23. členu Zakona o

		<p>varstvu pred požarom;</p> <ul style="list-style-type: none"> – sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
7.	Ministrstvo za obrambo Direktorat za vojne veterane in vojaško dediščino <ul style="list-style-type: none"> – vojni grobovi in grobišča 	<p>NUP je podal splošne smernice št. 350-89/2024-3, z dne 21. 6. 2024, v katerih navaja, da na obravnavanem območju ni registrirano oz. evidentirano nobeno vojno grobišče oz. prikrito vojno grobišče, zato podrobnejših usmeritev oz. smernic ne navaja.</p>
8.	Občina Postojna	<p>Občina Postojna je podala splošne smernice št. 354-84/2024-2, z dne 23. 9. 2024, v katerih navaja usmeritve glede:</p> <ul style="list-style-type: none"> – upoštevanja veljavnih predpisov, – oblikovanja skupnih cestnih priključkov in zagotovitve preglednosti v obe smeri vožnje (širina in radiji cestnih priključkov morajo biti prilagojeni potrebam merodajnih vozil oz. prometa do objekta); – širine vozišč (enosmerno vozišče širine najmanj 4,0 m, dvosmerno vozišče širine najmanj 6,0 m z enostranskim hodnikom za pešce širine najmanj 1,5 m); – obračališč (zagotovitev prostora za obračanje vozil, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na cesto); – odvajanja meteorne vode iz povoznih površin in parkirišč (strešne meteorne in talne meteorne vode s povoznih površin okoli objekta ter priključkov naj se speljejo na investitorjevo zemljišče, kjer mora biti urejeno odvodnjavanje in ponikanje meteorne vode; v primeru, da to ni mogoče se te vode speljejo v naprave za odvodnjavanje vode iz javnih površin, vendar z lovilci olj); – merilni jaški, omarice, in podobno morajo biti projektirani in locirani na investitorjevem zemljišču min. 1,0 m od utrjene površine ceste ali vsaj 0,5 m od pločnikov, prav tako morajo biti na investitorjevem zemljišču locirane ponikovalnice in sicer na način, da ne povzročajo škode na sosednjih objektih in zemljiščih; – odpadkov (potrebno predvideti plato za posode za prevzem ločeno zbranih odpadkov v velikosti najmanj 1,5 m² in hkrati predvideti tudi lokacijo za javno zbiralnico ločenih frakcij z betonskim platojem 2 x 5 m); – dovozne poti do prevzemnega mesta komunalnih odpadkov (dovozna pot mora biti urejena na način, da je omogočen nemoten dostop s komunalnimi vozili; prevzemno mesto je lahko tudi zbirno mesto in sme biti oddaljeno od mesta praznjenja zabojnikov največ 15 m; najmanjša širina dovozne poti za vozilo do prevzemnega mesta odpadkov je 3,0 m, svetla višina pa 4,5 m) in – javne razsvetljave (oblikovno usklajena s strokovnimi službami Občine Postojna).

9.	<p>Kovod d.o.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> – vodovod, kanalizacija 	<p>Kovod d.o.o. je podal splošne smernice št. 10/M-23/S, z dne 1. 7. 2024, v katerih navaja usmeritve s področja vodovoda in kanalizacije.</p> <p>Usmeritve s področja vodovoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> – na območju urejanja je zgrajen javni vodovod NL 150, zato je za vse objekte in stavbe v katerih se rabi pitna voda, obvezna priključitev in uporaba vodovoda; – hidrostatična kota je 600 mnm; – v javnem oz. internem omrežju bo potrebno tlake ustrezno korigirati. <p>Usmeritve s področja kanalizacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> – na območju ni zgrajenega javnega fekalnega kanala, zato je potrebna dograditev v cestnem telesu; – nižje ležeče objekte bo potrebno priključiti na novozgrajeni kanal preko hišnih črpališč oz. novozgrajenega javnega črpališča; – padavinske vode bo potrebno ponikati v okviru gradbenih parcel ali jih odvesti v bližnje naravne odvodnike.
10.	<p>Publikus d.o.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> – javne gospodarske službe 	<p>Publikus d.o.o. je podal splošne smernice št. 84-G.K.-6/2024, z dne 24. 6. 2024, v katerih navaja naj se pri pripravi OPPN upošteva določila veljavnega Odloka o zbiranju in obdelavi določenih vrst komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov v Občini Postojna.</p>
11.	<p>Elektro Primorska d.d.; SODO d.o.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> – energetika 	<p>Elektro Primorska d.d. je podal splošne smernice št. 3668, z dne 17. 7. 2024 v katerih navaja, da obstaja možnost, da bo potrebno po izgradnji celotnega obsega načrtovanih objektov zgraditi novo TP. Na območju je zato potrebno predvideti lokacijo nove TP, ki se bo povezala v obstoječe elektrodistribucijsko omrežje. Potrebno bo izdelati novo elektro kabelsko kanalizacijo z jaški, ki se mora povezati z obstoječo, ki se nahaja v bližini meje med zemljišči s parc. št. 245/5 ter 250/1, k.o. Hruševje.</p> <p>Navaja še tehnične in ostale pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri načrtovanju in gradnji elektroenergetskih objektov.</p> <p>SODO d.o.o. je podal splošne smernice št. SODO-279/14-MM, z dne 31. 3. 2014, v katerih navaja, da je potrebno pri pripravi OPN upoštevati veljavne predpise s področja distribucije električne energije.</p>

12.	Eles d.o.o. – prenosno elektroenergetsko omrežje	ELES d.o.o. je podal splošne smernice št. S24-48/597/kb, z dne 3. 7. 2024, v katerih navaja, da na obravnavanem območju nima obstoječih ali predvidenih elektroenergetskih objektov, zato podrobnejših usmeritev oz. smernic ne navaja.
13.	Telekom Slovenije d.d. – telekomunikacije	Telekom Slovenije d.d. je podal splošne smernice št. 133846-NG/2529-IK, 1. 8. 2024 z dne, v katerih navaja, da s področja mobilnega in fiksnega omrežja nima posebnih usmeritev.
14.	Valtel d.o.o.	Valtel d.o.o. je podal smernice, z dne 11. 7. 2024, v katerih navaja, da se na obravnavanem območju nahaja OŠO omrežje. Vzdolž povezovalne ceste Hruševje – Sajevče poteka tudi kabelska kanalizacija z optičnim kablom. Glede na idejno zasnovo v OPPN je potrebno v nadaljnji fazi obdelati rešitve za razširitev oz. razvejanje omrežja do posameznih gradbenih parcel.