

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 61/17) ter \_\_. člena Statuta občine Postojna (Uradni list RS, št. 58/22-UPB), je občinski Svet občine Postojna na \_\_. seji, dne \_\_\_\_\_ 2026 sprejel

## ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU Livada

### I. Splošne določbe

#### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se, ob upoštevanju določil Odloka o Občinskem prostorskem načrtu občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 17/14 – DPN Poček, 15/15, 27/16, 9/17, 75/17 – odl. US, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19 – LP1, 64/19 – LP2, 74/21 – LP3, 108/21 – LP4, 108/21 – LP5, 153/21 – LP6, 106/24 - v nadaljevanju OPN Občine Postojna), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Livada (v nadaljevanju: OPPN).

#### 2. člen (vsebina in oblika OPPN)

(1) OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.

(2) Tekstualni del obsega (odlok):

- splošne določbe,
- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- pogoji za projektiranje in gradnjo,
- pogoji in merila za parcelacijo,
- pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture,
- pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave ter varstvo okolja in naravnih virov,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom,
- prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve in drugi pogoji za izvajanje prostorske ureditve,
- dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- vrste dopustnih posegov po prenehanju veljavnosti OPPN,
- končne določbe.

(3) Grafični del obsega:

- |  |          |
|--|----------|
| - izsek iz kartografskega dela OPN   |          |
| - s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – PNRP in GJI  | karta 1  |
| - prikaz načrta z obstoječim parcelnim stanjem   | karta 2a |
| - prikaz načrta s predlaganimi FC  | karta 2b |
| - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji   | karta 3  |
| - ureditvena situacija   | karta 4  |
| - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro) | karta 5  |
| - prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave in varovanja kulturne dediščine *          | karta 6  |

- prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom \* karta 7
- načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličenje karta 8

(4) Spremljajoče gradivo obsega:

- izvleček iz OPN Občine Postojna \*,
- prikaz stanja prostora \*,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost \*,
- mnenja pristojnih upravljavcev urejanja prostora \*\*,
- elaborat ekonomike \*\*,
- katalog urbane opreme z nezahtevnimi in enostavnimi objekti \*\*.

(5) Strokovne in druge podlage obsegajo:

- Geodetski načrt, št. 23-008, februar 2023, BENČAN doo.
- Prometna študija ob pozidavi območja Stara Vas-Goričica na podlagi makroskopskega prometnega modela obravnavanega območja za povprečni letni dnevni promet (PLDP), vključno z idejno rešitvijo osnovne cestne mreže, št. elaborata PR690, oktober 2024, PROVIA doo,
- Poročilo o modeliranju hrupa za OPPN Livada, št. DNA-979, februar 2024, Marbo Okolje, projektiranje in svetovanje doo,
- Strokovna podlaga za hrup za OPPN Livada, št. DNA-979, februar 2024, Marbo Okolje, projektiranje in svetovanje doo,
- Pobuda za zasnovo OPPN Livada, št. /, september 2023, Masivna Pasivna doo,
- Urbanistična zasnova naselja PO086 v Postojni, št. 93/24, november 2023, Arhitekti Počivašek Petranovič,
- Pogodba o ureditvi medsebojnih odnosov pri načrtovanju OPPN Livada, št. 3505-8/2023-3, februar 2024.

3. člen  
(namen OPPN)

(1) Namen OPPN je določitev podrobnih lokacijskih pogojev za gradnjo 45 stanovanjskih objektov s pripadajočo komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditvijo.

4. člen  
(uporabljeni izrazi in pojmi)

V tem OPPN uporabljeni izrazi in pojmi so povzeti iz veljavnih predpisov s področja urejanja prostora, graditve objektov in OPN Občine Postojna.

## II. Opis prostorske ureditve

5. člen  
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja severovzhodno od naselja Stara vas.

(2) Območje urejanja sega na zemljišča s parcelnimi št. 570/35-del, 573/1-del, 573/2-del, 573/3, 573/4, 573/5, 573/6, 573/7, 573/8, 573/9, 573/10, 573/11, 573/12, 573/13, 573/14, 573/21, 573/22, 573/23, 573/29, 573/30, 573/31, 573/32, 573/33, 573/35, 573/36, 573/37, 573/40, 573/41, 573/42-del, 573/43-del, 573/44-del, 573/45-del, 573/46, 573/47, 573/48, 573/49, 573/50, 573/51, 573/52, 573/53, 573/54, 573/55, 573/56, 573/57, 573/58, 573/59,

2570/23, 2570/24, 2570/25, 2570/26, 2570/27, 2570/28 k.o. Postojna v skupni velikosti cca 2,6 ha.

(3) Območje urejanja; po grafičnem delu OPN Postojna; soupada z enoto EUP PO-086, z namensko rabo SSe1.

(4) Izven območja urejanja lahko posega izvedba primarnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

6. člen  
(opis prostorske ureditve)

(1) V območju urejanja se načrtuje gradnja individualnih stanovanjskih objektov s pripadajočimi ureditvami, ki služijo načrtovanemu naselju.

(2) Z OPPN se ob upoštevanju nadrejenih aktov podrobneje določijo urbanistične, krajinsko arhitekturne in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev. Območje za gradnjo objektov se komunalno opremi na način, da se le te priključi na infrastrukturno omrežje, ki je že v neposredni bližini ali poteka preko tangiranega območja.

(3) Z oblikovanjem osrednje skupne zelene površine z otroškim igriščem se v območju ustvari kakovostno okolje za načrtovano stanovanjsko naselje, pri čemer se varuje okolje, ohranja naravo, varuje naravne vire, ohranja krajevno tipologijo in prepoznavno podobo naselja ter zagotavlja varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in obrambo.

7. člen  
(vrsta namenske rabe prostora)

(1) Predmetno območje je razvrščeno med površine z namensko rabo SSe1, kjer prevladujejo čiste stanovanjske površine.

### III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor

8. člen  
(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje urejanja se nahaja severovzhodno od naselja Stara vas. V naravi tangirano območje predstavlja še nezazidane stavbne površine. Območje je zaraščeno z drevesno in grmovno vegetacijo. Zemljišče je v naklonu, del površin je ograjen z višjo ograjo. V smeri proti severovzhodu območje meji na avtocesto Ljubljana-Koper (EUP po-081 in EUP PO-003), proti vzhodu poteka železniška proga Koper-Ljubljana (EUP PO-083), po ostalem obrobju se površine postopoma zapolnjujejo z individualno stanovanjsko gradnjo (EUP PO-087 in EUP PO-088). Severovzhodno je sosednje območje stavbnih zemljišč še poraščeno z gozdnim sesstojem (EUP PO-085).

(2) Območje urejanja je/bo prometno dostopno preko (obstoječe in načrtovane) občinske ceste, ki se priključi na avtocestna nadvoza (severovzhodno in severozahodno od območja urejanja). Prometnici se nadalje navezujejo na javno cestno omrežje v smeri vodilnega središča občine, ki ga predstavlja mesto Postojna.

(3) Na predmetnem območju zaradi gradnje načrtovanih ureditev ni pričakovati prekomernih vplivov na sosednja območja.

9. člen  
(dopustne vrste gradenj in ureditev)

(1) Vrste dopustnih gradenj:

- novogradnje objektov skladno z določili tega odloka,
- dozidave zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitve objektov,
- rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z določili tega odloka,
- gradnja, vzdrževanje in rekonstrukcije komunalne, energetske, prometne in druge gospodarske (tudi mimobežne) infrastrukture ter urejanje zelenih in utrjenih površin.
- spremembe namembnosti zakonito zgrajenih objektov ali delov objektov v (sekundarno) dejavnost skladno z določili tega odloka,

(2) Vrste dopustnih dejavnosti:

- primarna dejavnost: bivanje,
- sekundarna dejavnost: pisarniške in poslovne dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti, ki nimajo povečanih negativnih vplivov na okolje. Sekundarne dejavnosti lahko obsegajo do 50% BEP stanovanjskega objekta.

9. člen  
(zasnova naselja)

(1) Območje urejanja je razdeljeno na manjše funkcionalne celote:

- FC 1 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip L),
- FC 2 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip S),
- FC 3 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip S),
- FC 4 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip S),
- FC 5 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip M),
- FC 6 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip S),
- FC 7 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip M),
- FC 8 - območje namenjeno strnjeni gradnji stanovanjskih stavb (tip M),
- FC 9 – območje namenjeno skupnim zelenim površinam naselja z otroškim igriščem,
- FC 10 - območje namenjeno skupnim zelenim površinam naselja z zasebnim in skupnim parkiranjem, EO in TP,
- FC 11 - območje namenjeno gradnji komunalne infrastrukture naselja s prometnimi in zelenimi površinami.

#### IV. Pogoji za projektiranje in gradnjo

10. člen  
(vrste, tipologija in oblikovanje)

(1) Tipologija objektov:

Znotraj FC 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 je dovoljena gradnja stanovanjskih objektov manjšega merila v nizu.

(2) Velikost vrstne hiše - tip S:

- število enot 22,
- kota pritličja v skladu z višinsko zakoličbo posamezne stavbe,
- tloris S 6,85 m × 10,6 m,
- etažnost do P+1+M,
- višina do 9,0 m nad koto pritličja,

(3) Velikost vrstne hiše - tip M:

- število enot 14,
- koto pritličja v skladu z višinsko zakoličbo posamezne stavbe,
- tloris M 7,15 m × 12,0 m,
- etažnost do P+1+M,
- višina do 9,0 m nad koto pritličja,

(3) Velikost vrstne hiše - tip L:

- število enot 9
- koto pritličja v skladu z višinsko zakoličbo posamezne stavbe,
- tloris L 8,6 m × 12,6 m,
- etažnost do P+1+M,
- višina do 9,5 m nad koto pritličja,

(4) Oblikovanje:

Oblikovanje stanovanjskega objekta mora biti poenoteno. Prepovedana je uporaba neznačilnih arhitekturnih elementov in detajlov na fasadah objekta, kot so: preneseni arhitekturni elementi iz drugih okolij (arkade, več kotni ali polkrožni izzidki, stolpiči, polkrožno oblikovana okna).

(5) Materiali in barve:

Stanovanjski objekt je lahko grajen klasično in/ali montažno. Dopustna je uporaba naravnih in/ali sodobnih materialov (na primer: beton, jeklo, kamen, opeka, glina, les, steklo). Barva fasad stanovanjskih objektov je omejena na spekter barv od bele, svetlih peščenih tonov do manj intenzivnih toplih zemeljskih tonov. Dovoljena je kombinacija z močnejšimi barvnimi odtenki, ki pa sme prevladati (največ 15 %). Prepovedana je uporaba kričečih in fluorescentnih barv. Za fasade je dopustno uporabiti omet in/ali obloge (na primer: montažne fasadne plošče, pločevina, naravni kamen, lesene obloge v vertikalni smeri). Konstrukcijski elementi so lahko istočasno tudi že fasada objekta.

(6) Streha:

Smer slemena stanovanjskih hiš mora slediti celotni potezi funkcionalne celote. Stanovanjske stavbe imajo lahko simetrične dvokapne strehe, naklon med 40° in 45°. Do 30% strehe posamezne stavbe je lahko ravne.

Osvetlitev zadnje etaže se lahko izvede preko odprtih na zatrepni fasadi (v kolikor gre za zadnji objekt v nizu) oziroma strešnih oken. Vgradnja frčad v strešino objekta ni dovoljena.

Strešna kritina je lahko v odtenkih rdeče, rjave ali sive barve.

(7) Pri rekonstrukciji in dozidavi mora biti stanovanjski objekt v oblikovanju usklajen v vseh elementih stavbe k kateri se doziduje ali rekonstruira.

11. člen

(vrste, tipologija in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Vrste, tipologija urbane opreme, nezahtevnih in enostavnih objektov se izvede po Katalogu urbane opreme, ki je del spremljajočega gradiva.

Vrsta nezahtevnih in enostavnih objektov je podrejena potrebam stanovanjske stavbe oziroma skupnim ureditvam naselja. Med urbano opremo, nezahtevne oziroma enostavne objekte sodijo:

- nadstrešnica, lopa, uta, zimski vrt, senčnica, pergola, letna kuhinja, savna, montažni bazen,
- urbana oprema (smetnjaki, zbirnik komunalnih odpadkov, stebri JR, klopi, korita, drevesne rešetke, podesti, ...), igrala, sanitarna enota (smetarnik), podzemni rezervoarji deževnice,
- med posestna ograja, protihrupna ograja, varovalna ograja, podporni zid,
- hišni priključki na GJL.

(2) Velikost, oblikovanje

Nezahtevni in enostavni objekti na individualnih gradbenih parcelah so lahko le pritlični. Pri zunanjem izgledu morajo slediti primarni stanovanjski stavbi, streha je lahko ravna. Toplotne črpalke in klimati se lahko nameščajo le na vrtno stran objekta. Panele sončne elektrarne je dovoljeno postaviti le v ravnino strehe.

Oblikovanje in velikost urbane opreme je podrejena področnim predpisom oziroma Katalogu urbane opreme. Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo v kolikor urbanistični faktorji na individualni gradbeni parceli niso preseženi. Njihova velikost; razen za protihrupno ograjo; je podrejena veljavnemu področnemu predpisu (uredbi)..

Med posestne ograje, varovalne ograje in podporni zidovi se lahko gradijo do višine 1,5 m. Ograjevanje zemljišč v FC 9, 10 in 11 ni dovoljeno. Oblika in višina protihrupne ograje po obodu območja urejanja v FC 10 je vezana na priporočila strokovne podlage s področja varstva pred hrupom.

(3) Materiali

Med posestne in varovalne ograje so lahko izvedene v žični izvedbi, med posestne ograje se ozeleni. Podporne zidove se na vidni strani lahko zaključijo z naravnim kamnom lokalnega izvora, lahko se jih tudi ozeleni.

(4) Število stavb

Površina nezahtevnih in enostavnih objektov se všteva v skupno pozidanost na individualni gradbeni parceli oziroma funkcionalni enoti. Na vsaki individualni gradbeni parceli je dovoljeno postaviti po en istovrstni pomožni objekt.

(5) Oblikovanje stavb na obodu (na FC 10)

Na obodnih površinah naselja je parkirna mesta dovoljeno nadkriti v obliki nadstrešnic z ravno streho oziroma streho manjšega naklona. Oblikovanje nadstrešnic v območju FC mora biti poenoteno.

(6) Komunalni priključki

Nezahtevni in enostavni objekti; razen tistih na zelenih površinah naselja z otroškim igriščem in obodnih površinah s parkirnimi mesti; ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, lahko so priključeni le na obstoječe priključke primarne stavbe.

12. člen  
(oblikovanje okolice)

(1) Utrjene površine

Površine namenjene parkiriščem, dovozom in manipulaciji se utrdi, tlakuje ali asfaltira. Površine se izvede v ustreznih naklonih z urejenim odvodnjavanjem. Pred iztokom v ponikanje se meteorna kanalizacija; v kolikor tako zahteva področni predpis; opremi z lovilec olj.

(2) Individualne zelene površine

Zasaditve na individualnih zelenih površinah se izvedejo z avtohtonimi lokalnimi vrstami drevja in grmičevja. Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere, varnostno zdravstvene zahteve ter uporabo vrst, ki dobro prenašajo loklano klimo, zmrzal, sušo in soljenje v zimskem času.

(3) Skupne zelene površine

Skupne površine naselja predstavljajo zelene površine z otroškim igriščem za starostne skupine do 10 let v FC 9 in obrobne zelene površine v FC 10. Te površine se ozeleni, zatravi oziroma zasadi z avtohtono vegetacijo. Za zunanjo ozelenitev okrog igrišča uporaba



alergenih vrst ni dovoljena. Prostor ob cesti A v FC 11 se zasadi z drevoredom iz skupine visokodebelnih listavcev.

Skupne površine naselja v FC 9 in FC 10 (zelenice, parkovne ureditve, otroška igrišča) obsegajo min. 3.900,0 m<sup>2</sup> (26,000,0 m<sup>2</sup>×15 %).

(4) Višinske ureditve

Pri ureditvi okolice stanovanjskih objektov in skupnih ureditev naselja je potrebno upoštevati konfiguracijo terena. Višinske razlike zemljišč, nasipne in odkopne brežine se izvede z zatravljenimi brežinami ali opornimi zidovi. Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 1,5 m.

(5) Končno stanje

Po končani gradnji je investitor dolžan odstraniti vse začasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa odpeljati na ustrezno deponijo. Plodno zemljo, v kolikor je prisotna, se uporabi za ponovno ureditev zelenih površin.

14. člen  
(lega objektov)

(1) Lega stanovanjskih objektov je določena s fiksno točko. Objekti manjšega merila v nizu so najmanj z eno stranico vezani na parcelno mejo. Kota pritličja stanovanjskih objektov je prilagojena niveletu ceste ob vhodu na tangirano gradbeno parcelo. Za stanovanjske objekte 20-29 je predvidena kota pritličja v dveh nivojih - z višinsko razliko 1,0m.

(2) Lega nezahtevnih in enostavnih objektov na individualnih gradbenih parcelah in skupnih površinah naselja; razen kolesarnice, pokrite terase z letno kuhinjo, lope in zasebnega parkirnega mesta; z odlokom ni predpisana oziroma ni prikazana. Lahko se jih postavi do parcelne meje. Odmik ograj in objektov ob ulici je pogojen s pozitivnim mnenjem upravljavca ceste.

(3) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do parcelnih meja.

15. člen  
(urbanistični parametri)

(1) Velikost stanovanjskih objektov, gradbenih parcel in skupnih površin naselja je podrejena urbanističnim parametrom kot so: faktor izrabe, faktor zazidanosti in faktor odprtih zelenih površin. Glede na stopnjo izkoriščenosti, ki jo predpisujejo določila nadrejenega akta, so urbanistični parametri določeni le za FC 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 na kateri se nahaja strnjena stanovanjska zazidava.

(2) Velikost in oblikovanje objektov in skupnih ureditev je pogojeno tudi z odmiki od sosednjih zemljišč in maksimalno dovoljeno višino objektov določeno s tem odlokom.

(3) Stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel:

- FI do 0,6,
- FZ do 50%,
- FOZP min 25%.

## V. Pogoji in merila za parcelacijo

16. člen  
(parcela namenjena gradnji)

(1) Načrtovani stanovanjski objekti v FC 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 imajo določene individualne gradbene parcele. Velikost gradbene parcele omogoča normalno uporabo in vzdrževanje stanovanjskega objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami. Gradbena parcela za strnjeno stanovanjsko gradnjo znaša minimalno 250,0 m<sup>2</sup>.

(2) Zelene površine z otroškim igriščem v FC 9 predstavljajo skupno zemljišče naselja, ki je v upravljanju lastnikov stanovanjskih objektov. Zasebna parkirna mesta v FC 10 so priključena posamezni gradbeni parceli individualne stanovanjske hiše kot je prikazano na grafičnem delu odloka. Ostala parkirna mesta so v skupni rabi naselja.

(3) Površine prometnega omrežja z zelenim pasom v FC 11 predstavljajo javno dobro.

(4) Skupne površine individualnih gradbenih parcel, skupne površine naselja in površine prometnega omrežja sestavljajo načrtovano celoto (območje OPPN). Njihova skupna površina je enaka površini območja urejanja.

(5) Vsaka individualna gradbena parcela v FC 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 je dostopna neposredno z načrtovane ulične mreže.

## **VI. Pogoji pri poseganju v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture**

### **17. člen (splošni pogoji)**

(1) Pri vseh načrtovanih ureditvah v območju urejanja se upošteva potek obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture z omejitvami v varovalnih pasovih oziroma skladno s področnimi predpisi.

(2) Komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi praviloma potekajo v skupnih koridorjih javnih površin ali površinah v javni rabi.

(3) Trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od grajenih struktur.

(4) Če se z načrtovanimi gradnjami posega v varovalne pasove gospodarske javne infrastrukture in področje drugih upravljavcev prostora, je k projektni dokumentaciji potrebno pridobiti tudi njihovo mnenje.

### **18. člen (infrastrukturno omrežje)**

(1) V območju OPPN se načrtujejo naslednji infrastrukturni vodi in ureditve:

- prometno omrežje (cestno omrežje, kolesarski in mirujoči promet),
- vodovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje oziroma omrežje zvez,
- odvajanje odpadne vode,
- odvajanje padavinske vode,
- javna razsvetljava,
- odvoz odpadkov.



## **VII. Pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

### **19. člen (prometno omrežje)**

#### **(1) Splošno**

Prometna ureditev območje urejanja je podrejena Idejni rešitvi primarnega omrežja cestnih povezav za območje Stara vas-Goričica, ki je strokovna podlaga predmetnega PIA.

Primarno cestno omrežje (v območju urejanja je to cesta A) se navezuje na obstoječi nadvoz čez avtocesto oziroma predvideni nadvoz (razširitev obstoječega), ki se navezuje na območje EUP PO-071.

Načrtovana prometna prehodnost (v območju urejanja sta to cesta A in cesta D) na JZ, JV in SV strani območja urejanja upošteva zahtevane navezave na obstoječe peš povezave oziroma obstoječe ceste ter poljske poti, ki omogočajo dostope do zalednih kmetijskih in gozdnih zemljišč.

#### **(2) Cestno omrežje**

Prometna shema v območju urejanja je sestavljena iz primarne ceste A in servisnih cest B, C, in D, ki skupaj predstavljajo prometno zanko naselja.

#### **(3) Primarna cesta:**

Glavno dostopno cesto v območju urejanja predstavlja primarna cesta A. Njen potek izven območja urejanja se preko obstoječih nadvozov nad AC navezuje na širše prometno omrežje Stare vasi – Goričica v smeri vodilnega metnega središča Postojne. Cesta A je širine 6,0 m z enostransko kolesarsko stezo širine 1,6 m, dvostranskim pločnikom širine 1,25 m in z obojestransko bankino širine 0,5 m. Minimalni radij ceste A je 8,0 m. Vozišče s se izvede kot utrjena asfaltna površina, ki je proti pločniku zaključena z robnikom.

#### **(4) Servisne ceste:**

Ostalo prometno omrežje krožne zanke v območju urejanja predstavljajo cesta B, cesta C in cesta D. Ceste so širine 4,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,5 m. Minimalni radij cest je 6,0 m. Ceste se zaključijo z obojestransko bankino širine 0,3 m. Vozišče s pločnikom se izvede kot skupna prometna površina.

#### **(5) Kolesarski in peš promet**

Kolesarska steza na območju OPPN širine 1,6 m je predvidena le ob primarni cesti A. Pločnik minimalne širine 1,25 m poteka dvostransko vzdolž dostopne ceste A, od vozišča je ločen z dvignjenim robnikom. Pločnik minimalne širine 1,5 m poteka enostransko vzdolž servisnih cest B, C in D.

#### **(7) Odvodnjavanje**

Odvodnjavanje načrtovanih cest je zasnovano s prečnim in vzdolžnim nagibom. Meteorna voda se ob robu odvaža do peskolovov in nato v kanalizacijski sistem z revizijskimi jaški, ki se zaključijo s ponikalnico.

#### **(8) Računska hitrost**

Zaradi ureditve parkirnih mest na obrobju območja in neposrednega vključevanja vozil na javno cesto je predvidena računska hitrost za določitev minimalnih vzdolžnih in prečnih elementov vozišča in obcestnega prostora le 20 km/h.

(9) Projektantske usmeritve

Pri gradnji prometne infrastrukture je potrebno:

- vozno površino izvesti v asfaltni izvedbi,
- zagotoviti ustrezen prečni nagib prometnice, ki bo omogočal odvodnjavanje v sistem meteorne kanalizacije,
- prometnico opremiti z vertikalno in horizontalno signalizacijo,
- radije v križišču prilagoditi tudi vozilom intervencijskih služb,
- hišni priključki se izvedejo pregledno in uredijo tako, da ne ovirajo prometa;
- manipulacijske površine (dvorišča) posameznih stavb v FC 1 se uredijo tako, da se prepreči vzvratno priključevanje na cesto A,
- so površine ob prometnicah ustrezno zazelenjene in ne ovirajo preglednosti.

20. člen  
(mirujoči promet)

(1) Za potrebe načrtovanih ureditev v območju urejanja je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Parkirne površine se načrtuje na zunanjih obodnih površinah naselja, ki se izvedejo v nivoju terena. Parkiranje za stanovanjske objekte znotraj FC 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 se zagotovi po obodu območja, znotraj FC 10. Za stanovanjske objekte znotraj FC 1 se parkiranje zagotavlja na gradbeni parceli znotraj pripadajoče FC.

(2) Za določitev minimalnega števila parkirnih mest velja:

- 1 stanovanje = 2 PM,
- poslovne dejavnosti = 1PM/50,0 m<sup>2</sup>.

(3) V kolikor zaposleni (za dejavnost) v stanovanjskem objektu tudi biva, je zahteva po zagotavljanju dodatnega parkiranja brezpredmetna.

(4) Za vsako stanovanjsko enoto znotraj območja urejanja se na skupnih površinah oboda v FC 10 zagotovi dodatno  $\frac{1}{4}$  javnega parkirnega mesta (45 stanovanjskih enot  $\times \frac{1}{4}$  = min. 12 dodatnih PM).

21. člen  
(vodovodno omrežje)

(1) Na območju urejanja javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Za oskrbo stanovanjskih objektov in drugih ureditev s pitno vodo in za njihovo požarno varstvo je predvidena navezava na obstoječe vodovodno omrežje.

(2) Hišni vodomerni jaški bodo locirani izven stanovanjskih objektov na posamezni gradbeni parceli namenjeni gradnji; izven povoznih območij, čim bližje javnemu vodovodu.

(3) Ob ulicah znotraj območja urejanja je predvidena hidrantna mreže z nadzemnimi hidranti. Hidranti so lahko vezani na načrtovano vodovodno omrežje. Dovoljena razdalja med njimi je največ 80,0 m. V primeru, da javno hidrantno omrežje ne pokriva celotnega območja, si mora uporabnik zagotoviti interno požarno varnost.

23. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

(1) V neposredni bližini obravnavanega območja je elektroenergetsko omrežje že prisotno. Napajanje predvidenih stanovanjskih objektov se zagotavlja preko nove transformatorske postaje, ki se umesti znotraj območja urejanja.

(2) V območju urejanja je potrebno za potrebe oskrbe objektov z električno energijo izvesti NN razvode v kabelskih kanalizacijskih ceveh.

(3) Individualna priključno merilna omarica za posamezni stanovanjski objekt mora biti locirana na stalno dostopnem mestu skladno z zahtevami upravljavca elektro omrežja.

(4) Javna razsvetljava znotraj območje urejanja se izvede ob načrtovani prometni zanki.

#### 24. člen (telekomunikacijsko omrežje)

(1) V bližini obravnavanega območja je telekomunikacijska infrastruktura že prisotna.

(2) Novo telekomunikacijsko omrežje in druga telekomunikacijska kabelska omrežja za potrebe načrtovanih stanovanjskih objektov se izvede v podzemni izvedbi. Prečkanje TK kablov z drugo infrastrukturo se izvede v zaščitnih ceveh.

#### 25. člen (odvajanje odpadnih in meteornih voda)

(1) Kanalizacijsko omrežje je namenjeno odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih vod iz stanovanjskih stavb ter padavinske vode s streh in utrjenih površin, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih javnih površin. Na območju urejanja javno kanalizacijsko omrežje še ni zgrajeno. Kanalizacija mora biti zgrajena v ločenem sistemu.

(2) Odpadne komunalne vode iz načrtovanih stanovanjskih objektov bodo vodene v javno kanalizacijsko omrežje v skladu s predpisi in pogoji pristojnega upravljavca.

(3) Padavinske vode znotraj individualnih gradbenih parcel se ponika znotraj njih samih. Meteorna voda iz javnih prometnih površin se ponika na skupnih površinah naselja.

#### 26. člen (ogrevanje)

Načrtovani stanovanjski objekti se bodo ogrevali s toplotno črpalko ali z drugimi obnovljivimi viri ogrevanja v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

#### 27. člen (ravnanje s komunalnimi in drugimi odpadki)

(1) Komunalne odpadke v območju urejanja se zbira v enotno oblikovanih pokritih in zamreženih smetarnikih s tipskimi posodami za odpadke. Zbirno in odjemno mesto na obodnih površinah območja se po zahtevah izbranega koncesionarja uredi na prostoru, ki mora biti urejeno ter dostopno za merodajno vozilo.

(2) Naselje ima na skupnih površinah oboda lahko načrtovane tudi ekološke otoke.

#### 28. člen (železniški promet)

(1) Prostorske ureditve načrtovanega naselja segajo v varovalni pas glavne železniške proge 1. reda Ljubljana - Sežana.

(2) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati predpise s področja železniškega prometa.

(3) Pri novogradnjah stanovanjskih objektov in posegih v obstoječe objekte v varovalnem pasu železniške proge je potrebno upoštevati ukrepe varstva pred hrupom skladno s študijo hrupa zaradi odvijanja železniškega prometa. Upravljavec javne železniške infrastrukture ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nove objekte in njihove funkcionalne površine. Izvedba vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi železniške proge je obveznost investitorjev novih posegov ali objektov. V vplivno območje infrastrukturnih objektov, kjer so mejne vrednosti kazalcev hrupa za takšne vire že presežene, ni dovoljeno umeščati stavb z varovanimi prostori.

(4) Padavinske vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti vodene v naprave za odvodnjavanje železniške proge. Zaradi načrtovanih ureditev se ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja železniške proge.

### **VIII. Rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje narave ter varstvo okolja in naravnih virov**

#### **29. člen**

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Obravnavano območje se nahaja v bližini arheološke dediščine (Postojna – arheološko najdišče Ječmenje)

(2) Območje predhodno arheološko še ni bilo raziskano. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodje del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Zaradi morebitnega varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljal strokovni nadzor nad posegi.

#### **30. člen**

(ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje se nahaja v območju varstva narave (Ekološko pomembno območje – osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri). Posebni ukrepi v zvezi z varstvom narave niso predvideni.

(2) Za posege na območja ohranjanja narave je treba pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varovanje narave.

#### **31. člen**

(varstvo okolja in naravnih virov)

Pri načrtovanju, gradnji in uporabi objektov s pripadajočimi ureditvami je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe za zmanjšanje vplivov na okolje, ki obsegajo: varstvo voda, tal, zraka in varstvo pred prekomernim hrupom.

32. člen  
(varstvo voda, poplavna nevarnost)

- (1) Predmetno območje se ne nahaja v priobalnem ali poplavnem območju. Posebni ukrepi v zvezi z varstvom voda niso predvideni.
- (2) Meteorne vode s strešin in povoznih površin ter javnih cestnih površin je potrebno ponikati skladno s področnim predpisom.
- (3) Odpadne komunalne vode je potrebno voditi v odpadno kanalizacijsko omrežje preko vodotesnih priključkov.

33. člen  
(varstvo tal)

- (1) Načrtovane stanovanjske objekte, ki bodo priključeni na vodovodno omrežje, je potrebno priključiti tudi na javno kanalizacijsko omrežje za odvod odpadne vode.
- (2) Pri vseh posegih znotraj in izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo komunalne in energetske infrastrukture, je potrebno zagotoviti, da se stanje tal po dokončanju del povrne v izhodiščno stanje.
- (3) Pri gradnji objektov in drugih ureditev je potrebno humus, v kolikor obstaja, odstraniti in deponirati. Humus se uporabi za zunanjo ureditev skupnih površin ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.
- (4) Investitor je dolžan poskrbeti za ločevanje in primerno začasno skladiščenje gradbenih odpadkov na gradbišču ter za odvoz oziroma deponiranje gradbenih odpadkov pri registriranem izvajalcu.
- (5) Vse utrjene površine, na katerih je možno parkirati vozila, morajo biti opremljene z lovilci olj v nepropustni izvedbi. Padavinske odpadne vode s prometnih površin se vodi v ponikovalnice preko lovilcev olj.
- (6) Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (na primer: motorna goriva, olja in maziva, pesticidi) morajo biti urejena kot zadrževalni sistem-lovilna skleda brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

34. člen  
(varstvo zraka)

Za varstvo zraka je potrebno:

- pri načrtovanju predvidenih stanovanjskih objektov upoštevati vse predpise za varstvo zraka in zagotoviti, da pri obratovanju ne bodo prekoračene dovoljene emisije,
- v času gradnje preprečevati in zmanjševati emisije delcev v zrak s prekrivanjem suhega materiala in močenjem dovoznih poti,
- zmanjšati vpliv onesnaženja zraka iz območja avtoceste z intenzivnejšo zasaditvijo prostih zelenih površin na severozahodni strani območja urejanja,
- nove stavbe priključiti na ekološko čiste vire energije (na primer; plin, biomasa, sončna energija, toplotna črpalka, ...),
- zagotoviti racionalno rabo energije in izbrati ustrezno toplotno izolacijo stavb.

35. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje urejanja je glede na namembnost razvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom. V primeru preseganja dovoljenih ravni hrupa je na stanovanjskih objektih in drugih skupnih ureditvah naselja potrebno izvesti dodatne aktivne oziroma pasivne protihrupne ukrepe.

(2) V času načrtovane gradnje objektov in pripadajočih ureditev je zaradi obratovanja strojev in dovoza tovornih vozil pričakovati občasne povečane emisije hrupa. Za zmanjševanje hrupa v času gradnje je predvideno, da bodo vsa gradbena dela potekala v dnevnem času, med 7. in 19. uro.

(3) Omilitveni varstveni ukrep obsega postavitev protihrupnih zidov po izsledkih izdelane strokovne podlage s področja varstva pred hrupom (v smeri proti AC in železnici).

36. člen  
(varstvo gozda)

(1) Predmetno območje meji na gozdni prostor (požarno ogroženi gozdovi). Zaradi navedenega odmik načrtovanih stanovanjskih objektov od meje gozdnega prostora znaša več kot znaša višina kapi stavb.

(2) Investitor znotraj posamezne parcele; v sklopu preventivnih ukrepov požarne ogroženosti; redno odstranjuje suhe organske materiale (odvoz odpadkov) skladno z zahtevami izbranega koncesionarja. Z načrtovano gradnjo se ohranja prehodnost dostopnih poti, v obdobju razglašene požarne ogroženosti pa investitor sledi navodilom pristojne službe civilne zaščite (na primer: prepoved uporabe odprtega ognja, kurjenja in odmetavanja gorečih predmetov).

(3) Ker načrtovano območje meji na gozdni prostor, je k nameravanim ureditvam potrebno pridobiti mnenje Zavoda za gozdove.

**IX. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami  
vključno z varstvom pred požarom**

37. člen  
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Načrtovani stanovanjski objekti morajo biti dimenzionirani in projektirani glede na stopnjo potresne ogroženosti. Po karti potresne nevarnosti (atlas ARSO) obravnavano območje sodi v območje s projektnim pospeškom tal (g) 0,250.

(2) Predvidena prostorska ureditev ne leži na erozijskem ali plazovitem območju oziroma ne leži v območju poplavne nevarnosti. Posebni omilitveni ukrepi niso predpisani.

38. člen  
(varstvo pred požarom)

(1) Pri načrtovanju objektov je potrebno zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja.

(2) Medsebojni odmiki med objekti in drugimi skupnimi ureditvami morajo zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja požara na sosednja zemljišča ali sosednje objekte.

(3) Dovozi, manipulacijske in delovne površine ob načrtovanih objektih in drugih ureditev morajo omogočati neoviran dovoz in dostop za intervencijska vozila.

(4) Požarna voda se bo zajemala iz načrtovanega hidrantnega omrežja.

(5) Neoviran in varen dostop za intervencijska vozila z ustrezno nosilnostjo se zagotavlja po dostopni poti širine min. 3,5 m, delovna površina je zagotovljena na obrobju pripadajoče gradbene parcele oziroma na skupnih površinah naselja.

## **X. Prostorski izvedbeni pogoji glede varovanja zdravja**

### **39. člen**

(zdravstvene zahteve v zvezi z osončenjem ter kvaliteto bivanja)

(1) Pri vseh prostorih za bivanje in delo je treba zagotoviti minimalno zahtevano osončenje oziroma osvetlitev v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Glede na postavitev in orientacijo stanovanjskih objektov v prostor bo ustrezno osončen vsaj en bivalni prostor stavbe. Osrednji bivalni prostor ima večje okenske odprtine obrnjene proti J, V oziroma Z, kar pomeni, da bodo sončni žarki v tem prostoru 17. januarja vsaj eno uro osvetljevali sredino okenske površine, pri čemer so kot ovire upoštevane obstoječe okoliške stavbe.

### **40. člen**

(svetlobno-tehnične zahteve)

(1) Pri osvetljevanju objektov in drugih ureditev je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) V kolikor je osvetljevanje fasade načrtovanih objektov nujno potrebno zaradi varnosti, mora biti urejeno v skladu z veljavnimi predpisi s področja svetlobnega onesnaževanja okolja.

(3) Javna razsvetljava se izvaja v minimalnem potrebnem obsegu. Za osvetljevanje se uporabljajo žarnice, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo. Neprimerne so nizkotlačne in visokotlačne živosrebrne žarnice. Svetilke naj bodo neprodušno zaprte in usmerjene v tla, brez sevanja svetlobe nad vodoravnico.

## **XI. Etapnost izvedbe in drugi pogoji za izvajanje prostorske ureditve**

### **41. člen**

(etapnost izvedbe)

(1) Etapnost pri gradnji stanovanjskih objektov s pripadajočo komunalno infrastrukturo in skupno zunanjo ureditvijo je dovoljena.

(2) Pred pričetkom gradnje stanovanjskih objektov je potrebno na območju OPPN zgraditi primarni kanalizacijski vod in drugo primarno gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Pred pričetkom gradnje je potrebno zgraditi primarno cestno omrežje, na katerega se bo navezovalo območje OPPN.



(4) Pred pričetkom gradnje je potrebno izvesti meritve hrupa. Gradnja objektov je dovoljena po predhodni zagotovitvi dovoljenih ravni obremenjenosti s hrupom za stanovanjska območja.

(5) V kolikor se območje ureja/gradnja fazno se ureditve izvajajo v naslednjih etapah:

- 1. etapa: gradnja primarne prometne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z določili tega odloka,
- 2. etapa: gradnja stanovanjskih objektov (najmanj celoten sklop vrstnih stanovanjskih objektov v posamezni FC) in gradnja protihrupnih zidov,
- 3. etapa: ureditev skupnih površin naselja (zelenih površin z otroškim igriščem, ureditev obodnih površin z zasebnim in javnim parkiranjem).

## **XII. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **42. člen (dovoljena odstopanja)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri natančnejšem proučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehnološkega, infrastrukturnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Stanovanjski objekti

Odstopanja pri tlorisu stanovanjskih objektov so dovoljena v smeri globine gradbene parcele +/- 10%. Predpisan tloris stanovanjskega objekta je lahko razgiban, sestavljen ali umaknjen v notranjost osnovnega pravokotnika. Kota pritličja in slemena stanovanjskega objekta lahko odstopa +/- 0,5 m. Ne glede na tolerance dovoljene v tej točki širina stanovanjskega objekta v FC 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8 ne more preseči širine tangirane individualne gradbene parcele.

(3) Skupne površine

Odstopanja na skupnih zelenih površinah z otroškim igriščem v FC 9 in obodnih površinah naselja v FC 10 so; pod pogojem da se ohrani koncept urbanistične zasnove; dovoljena.

(4) Komunalna infrastruktura

Odstopanja pri komunalni infrastrukturi, prikazani v grafičnih načrtih odloka v FC 11, so dovoljena pri legi oziroma poteku le te.

5) Z odstopanji se ne sme poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

## **XIII. Vrste dopustnih posegov po prenehanju veljavnosti OPPN**

### **43. člen (prenehanje veljavnosti)**

Po prenehanju veljavnosti predmetnega OPPN se območje ureja skladno s splošnimi ali posebnimi določbami OPN Občine Postojna.

## **XIV. Končne določbe**

### **44. člen**

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega Odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

45. člen  
(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Postojna in na Upravni enoti Postojna.

46. člen  
(veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št.: \_\_\_\_  
Postojna, dne: \_\_\_\_ . 2026

Župan občine Postojna  
IGOR MARENTIČ

- \* se vključi v gradivo v fazi osnutka
- \*\* se vključi v gradivo v fazi dopolnjenega osnutka