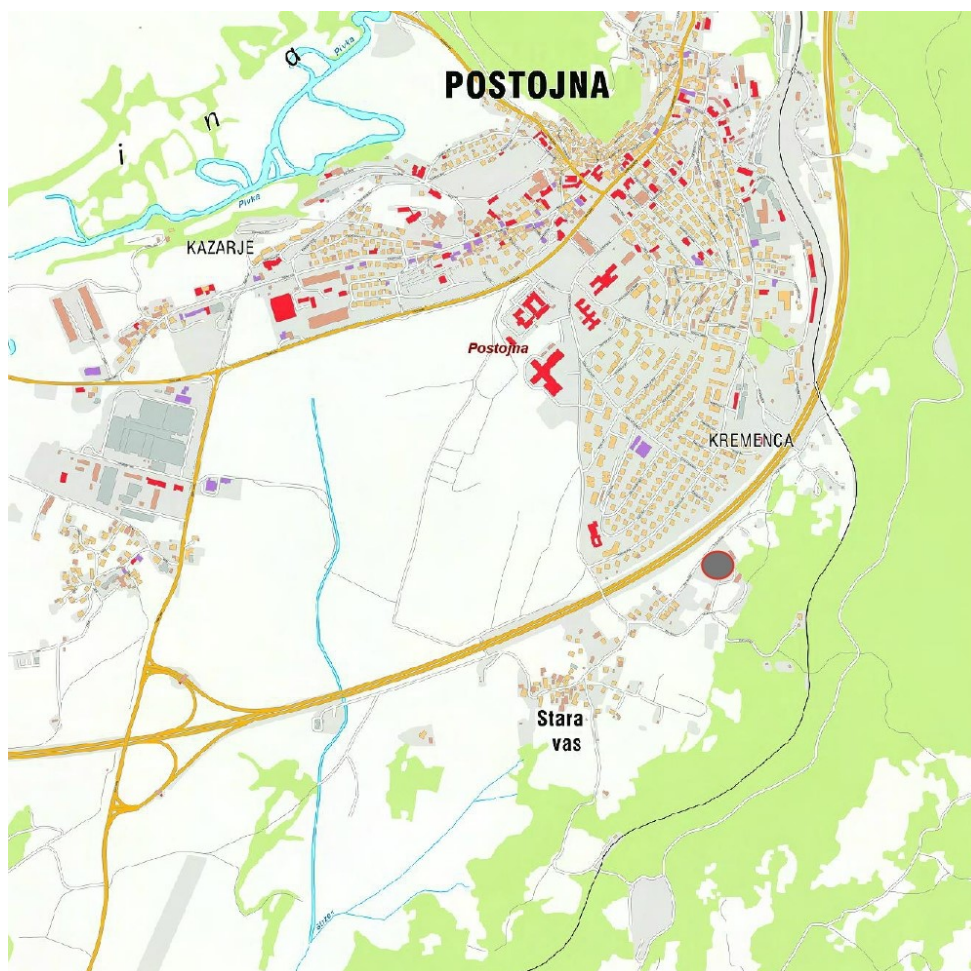


UVODNO POJASNILO

Na zemljišča, ki so po Občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (v nadaljevanju OPN) umeščena v EUP PO-086 Livada, namerava investitor postaviti večje število stanovanjskih objektov. Po določitvi OPN se predmetno območje ureja z zahtevanim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) za katerega so predpisani tudi podrobni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP).



prikaz območja v širšem prostoru

Gradivo (PREDOSNUTEK OPPN) je pripravljeno za potrebe pridobitve predhodnih smernic upravljalcev komunalne infrastrukture, tangiranih upravljalcem prostora in vključevanje javnosti – pridobitev predlogov in usmeritev javnosti.

PREDMET UREDITEV:

Predmet načrtovanih ureditev oziroma predmetnega postopka je priprava OPPN za območje EUP PO-086 Livada,

POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Pred postopek priprave OPPN

Na podlagi pobude investitorja se je Občina Postojna odločila, da bo za načrtovane ureditve pričela postopek OPPN. Z uvodnim gradivom bo na podlagi stanja prostora in idejne programske zasnove investitorja (pobude) ob vlogi na Zavod za varstvo narave zaprosila za predhodne smernice še nekatere druge upravljavce prostora, ter izvedla prvo seznaniitev javnosti z načrtovanimi ureditvami. Seznaniitev javnosti bo potekala na krajevno običajen način.

Začetek postopka priprave OPPN

Občina pred sprejetjem odločitve, torej pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN, pri Zavodu RS za ohranjanje narave pridobi mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Skladno z določili 128. člena ZUreP-3 občina za pripravo OPPN ne izvede celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljnjem besedilu: CPVO), razen v izjemnih primerih, ki jih določa področni predpis.

Sprejem sklepa o pripravi OPPN

Na podlagi pridobljenih mnenj in opravljenih dejanj iz prejšnje točke, župan sprejme sklep o pripravi OPPN. Občina ministrstvu posreduje sklep o pripravi OPPN in obe mnenji o obveznosti presoj, kadar sta pridobljeni obe, skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu.

Ministrstvo sklep o pripravi s pripadajočim gradivom evidentira, mu dodeli identifikacijsko številko in ga javno objavi.

Osnutek OPPN

Občina pripravi osnutek OPPN. Osnutek OPPN občina javno objavi in pozove nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh podajo svoje mnenje. Javna objava osnutka OPPN se do vzpostavitve elektronskega poslovanja objavi na spletni strani Občine Postojna.

Dopolnjen osnutek OPPN

Po pridobitvi mnenj NUP občina dopolni osnutek OPPN. Dokumenta javno objavi in javno razgrne. Ob javni razgrnitvi se javnost seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov, kot ga določa predpis, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije (115. člen ZUreP-3). Javnosti se na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogoči dajanje predlogov in pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Med javno razgrnitvijo mora občina zagotoviti tudi javen dostop do razgrnjenih gradiv. Občina prouči pripombe in predloge javnosti k osnutku OPPN ter do njega zavzame stališča do pripomb, ki jih javno objavi. Osnutek OPPN in stališča do pripomb in predlogov javnosti, se v prostorskem informacijskem sistemu. Stališče do pripomb in predlogov se ob tem objavi tudi na krajevno običajen način.

Predlog OPPN

Po proučitvi pripomb iz javne razgrnitve, izdelovalec pripravi predlog OPPN. V kolikor je potrebno se o posameznem stališču seznani NUP, ki ga stališče vsebinsko zadeva, ta pa se mora glede stališča do načina upoštevanja pripombe izjasniti v roku 15 dni. Občina s sklepom potrdi predlog stališč glede upoštevanja pripomb, ki ga skupaj s predlogom OPPN javno objavi na spletni strani Občine Postojna.

javno objavi na spletni strani Občine Postojna.

Sprejem OPPN z odlokom

Občina z odlokom sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja NUP. Občina ministrstvu posreduje sprejeti Odlok o OPPN. Ministrstvo gradivo javno objavi kot veljaven prostorski akt in o tem obvesti občino. Občina Postojna sprejeti odlok objavi tudi na svoji spletni strani.

VSEBINA NAČRTOVANIH UREDITEV

Širše območje:

Površina severovzhodno od naselja Stara vas v naravi predstavlja še nezazidane stavbne površine. Območje je zaraščeno z drevesno in grmovno vegetacijo in je v naklonu, del površin je ograjen z višjo ograjo. V smeri proti severovzhodu območje meji na avtocesto Ljubljana-Koper, proti vzhodu je območje omejeno z železniško progo Koper-Ljubljana, po ostalem obrobju se površine postopoma zapolnjujejo z individualno stanovanjsko gradnjo. Območje je prometno dostopno preko občinske ceste, ki se priključi na avtocestna nadvoza (vzhodno in zahodno od območja) in vodi do vodilnega središča občine, ki ga predstavlja mesto Postojna.

Investicijska namera:

Predmet ureditev je gradnja individualnih stanovanjskih objektov s skupnimi zelenimi in parkirnimi površinami ter pripadajočo komunalno infrastrukturo.

Ožje območje urejanja:

Načrtovane ureditve posegajo 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. Velikost območja znaša cca 2,6 ha.

Predmetno zemljišče je že v večinski lasti investitorja.

Meja območje OPPN se glede na predlagano prostorsko rešitev v fazi usklajevanja z upravljavci prostora in infrastrukturnega omrežja lahko tudi nekoliko prilagodi. Potek zahtevanih komunalnih priključkov do točke priključitve bo potekal tudi izven območja urejanja.



prikaz območja s parcelnim stanjem

Namembnost:

Predlagana je postavitev stanovanjskih objektov. Namembnost SS e1 – čiste stanovanjske površine-enodružinska gradnja.

Število objektov:

Znotraj območja urejanja se predlaga postavitev 45 do 50 stanovanjskih enot. Tipologija objektov v tej fazi še ni dokončno določena.

Predlagana zazidava upošteva splošna urbanistična in oblikovna določila iz OPN in od njih bistveno ne odstopa. Ureditve upoštevajo tudi zahteve iz podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev (PIP-ov), ki jih za EUP PO-86 predpisujejo določila OPN.

Urbanistični kazalniki za vrstno zazidavo – tip objekta a:

Etažnost	P+1,
Stopnja izkoriščenosti	FI do 0,6, FZ do 50%, FOZP do 45%,

Urbanistični kazalniki za individualno zazidavo – tip objekta b:

Etažnost	P+1,
Stopnja izkoriščenosti	FI do 0,3, FZ do 25%, FOZP do 60%,

Število parkirnih mest: 2 PM/enoto,
dodatna parkirna mesta na skupnih površinah,

Skupne zelene površine naselja z otroškim igriščem predstavljajo min. 15% območja.



urbanistični prikaz zazidave

Komunalna infrastruktura:

Prometna zasnova temelji na prehodnosti območja (primarno cestno omrežje se navezuje na obstoječa nadvoza nad AC) in upoštevanju obstoječih prometnih tokov (peš in motorni promet) širšega območja. Glavna cesta v območju urejanja poteka po obstoječem koridorju, kot je načrtovan v strateških usmeritvah Občine Postojna in sprejetih sosednjih izvedbenih načrtih oziroma usmeritvah za njihovo izdelavo. Na severni strani območja; vzporedno z AC; se predlaga trasa dovozne ceste, ki se zaključi slepo. Taka ureditev ne ovira dostopa do zemljišč ob AC. Sekundarna cesta na severovzhodnem delu OPPN poteka ob meji sosednje EUP, kar omogoča nadaljevanje mreže cest in fleksibilnost ureditev pri pripravi sosednjega OPPN v EUP PO-085.

Ostala komunalna infrastruktura je že v neposredni bližini načrtovanega območja. Obsega priklop na vodovodno, kanalizacijsko (fekalno in meteorno), elektro in telekomunikacijsko omrežje.

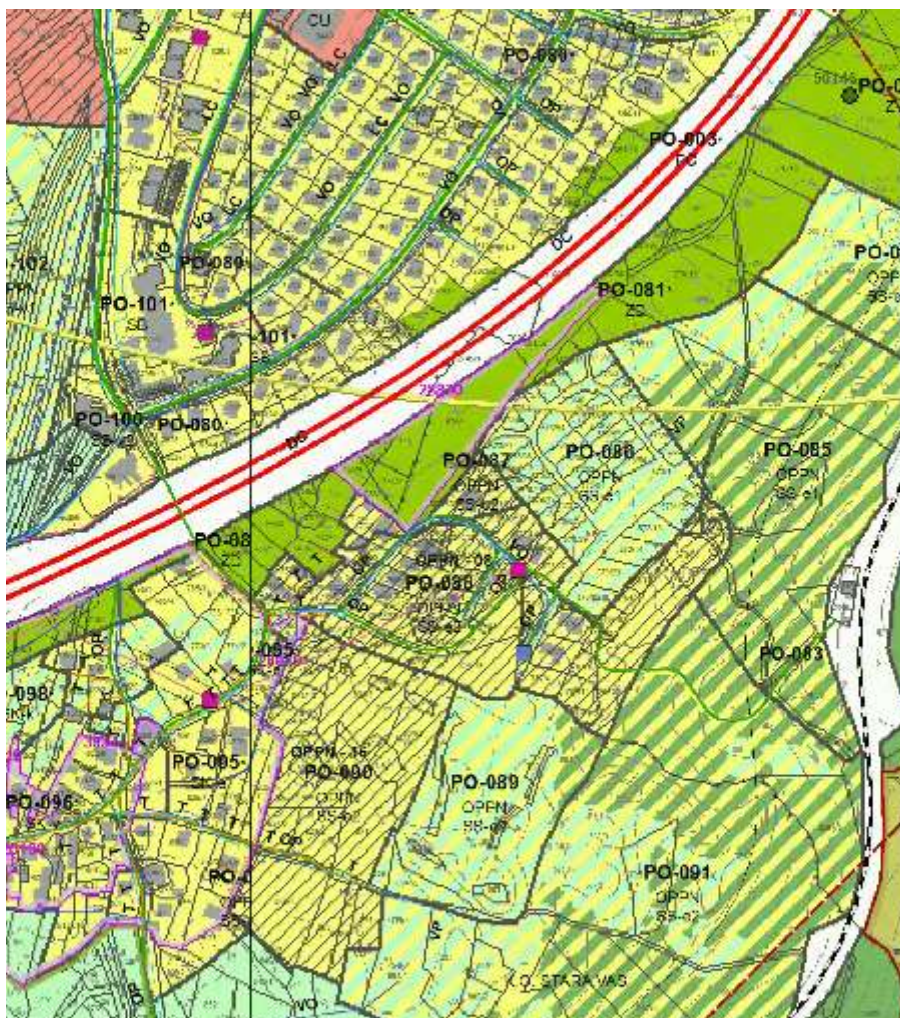
Podrobnejša zasnova prometne in komunalne ureditve bo pripravljena v kasnejših fazah načrtovanja. Izhodišče za njeno priključevanje in zahtevano kapaciteto predstavlja Idejna zasnova zazidave biroja Arhitekti Počivavšek Petranovič, maj 2024. Velikosti parcel in pozicije objektov je v tej fazi še informativne narave in je prikazana na ravni skice.

STANJE PROSTORA

Prikaz stanja prostora (v nadaljevanju PSP) je izdelan za potrebe priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP PO-086 Livada skladno s Pravilnikom o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/2008).

PSP je skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) spremljajoče gradivo izvedbenega prostorskega akta.

V PSP so bili uporabljeni javno dostopni podatki nosilcev urejanja prostora, javnih služb ter podatkov in strokovnih podlag, ki jih je priskrbel občina oziroma naročnik. Za posamezne vsebinske sklope so podatki o natančnosti, viru in času nastanka navedeni in opisani na koncu vsakega poglavja. Za grafične vsebine, kjer je bilo to mogoče, so podane numerične vrednosti o položajni natančnosti glede na način zajema oziroma topografske podlage vira.



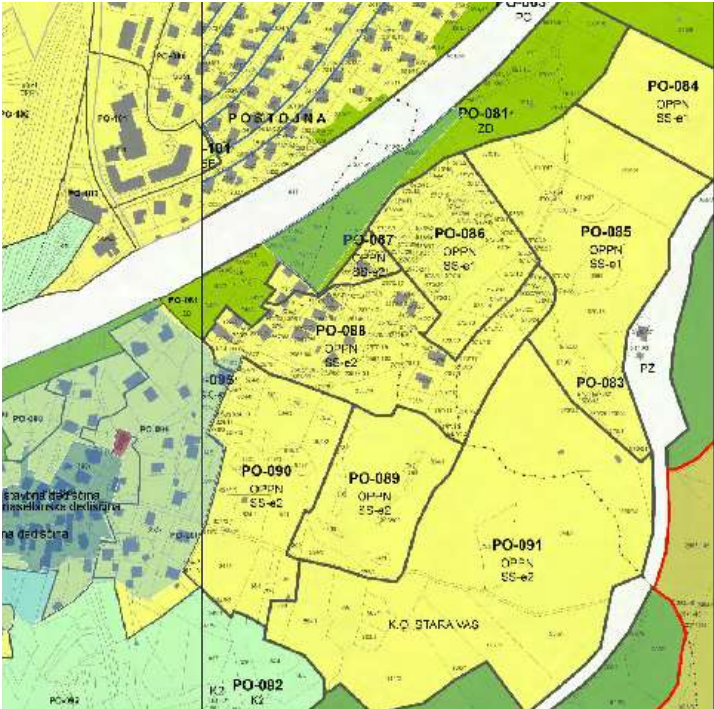
prikaz stanja prostora po OPN Občine Postojna za (EUP PO-086)

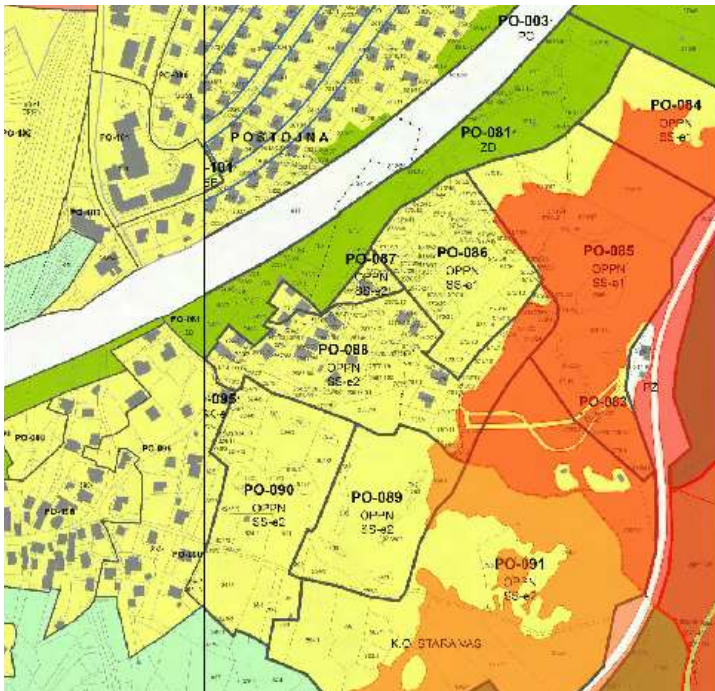
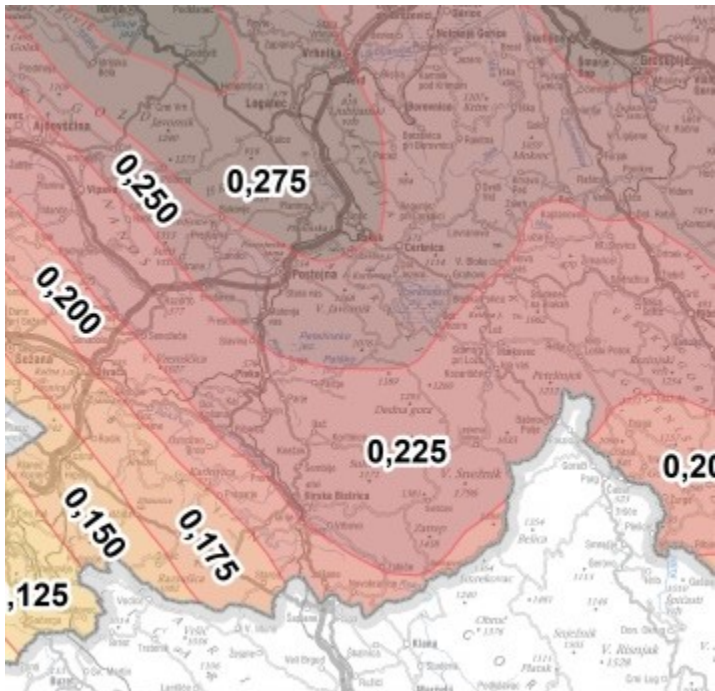
Širše območje:

Predmet preveritve oziroma vplivnega območja zajema nekoliko širše površine urejanja kot znaša obseg samega OPPN. Tangirano območje v EUP PO-086 se nahaja jugovzhodno od vodilnega naselja Postojna. Med njima poteka obstoječa avtocestna povezava Ljubljana Koper. Prometno sta območji povezani preko dveh avtocestnih nadvozoj.

Območja varovani in omejitvev:

V območju urejanja in njegovi neposredni bližini se po podatkih prostorskega informacijskega sistema Občine Postojna, nahajajo na naslednjih območjih varovanj in posebnih omejitvah.


vrsta varovanja		podrobnosti
Varstvo narave	DA	<p>v območju urejanja Ekološko pomembno območje Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri ID 80000</p>
Varstvo kulturne dediščine	DA	 <p>v neposredni bližini Arheološka dediščina Postojna - Arheološko najdišče Ječmenje, ID 28830</p>

Območja varovalnih gozdov	DA	 <p>v neposredni bližini Požarno ogroženi gozdovi odsek 08B28</p>
Potresno nevarno območje	DA	 <p>Projektni pospešek tal 0,250 (g)</p>
Območje varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom
Vodovarstveno območje	NE	/
Površinske vode, vodno zemljišče tekočih celinskih voda	NE	/

Poplavno ogroženo območje	NE	/
Erozijska območja – opozorilna karta erozije	NE	/
Plazljivo ogrožena območja	NE	/
Plazovita območja	NE	/

Opremljenost z GJI:

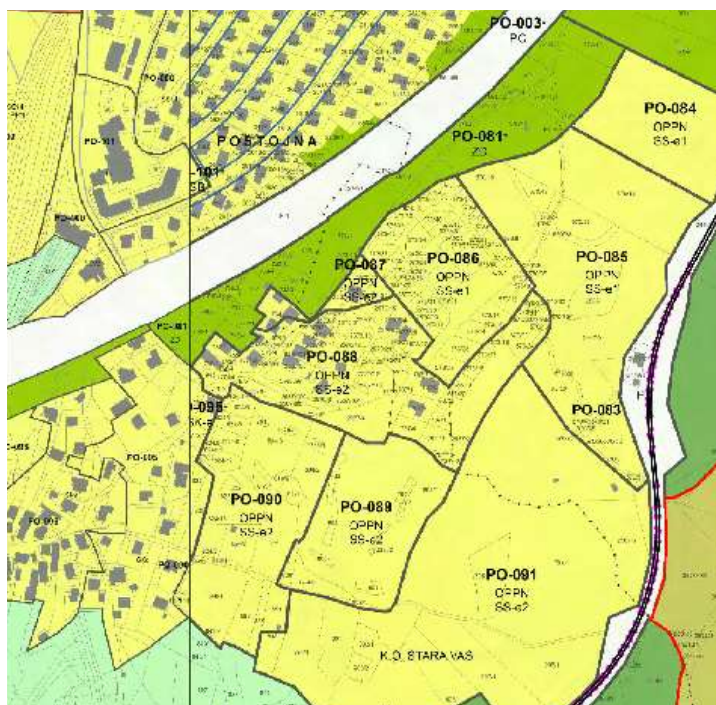
V območju urejanja ali njegovi neposredni bližini se po podatkih prostorskega informacijskega sistema Občine Postojna, nahaja naslednja gospodarska javna infrastruktura.

vrsta varovanja		podrobnosti
Vodovod	DA	v neposredni bližini
Kanalizacija	DA	v neposredni bližini
Zbiranje odpadkov	DA	v neposredni bližini/preko izbranega koncesionarja
Električno omrežje	DA	v neposredni bližini
Plinovodno omrežje	NE	/
Javna razsvetljava	DA	 <p>v neposredni bližini</p>

[illegible]

Železniški promet

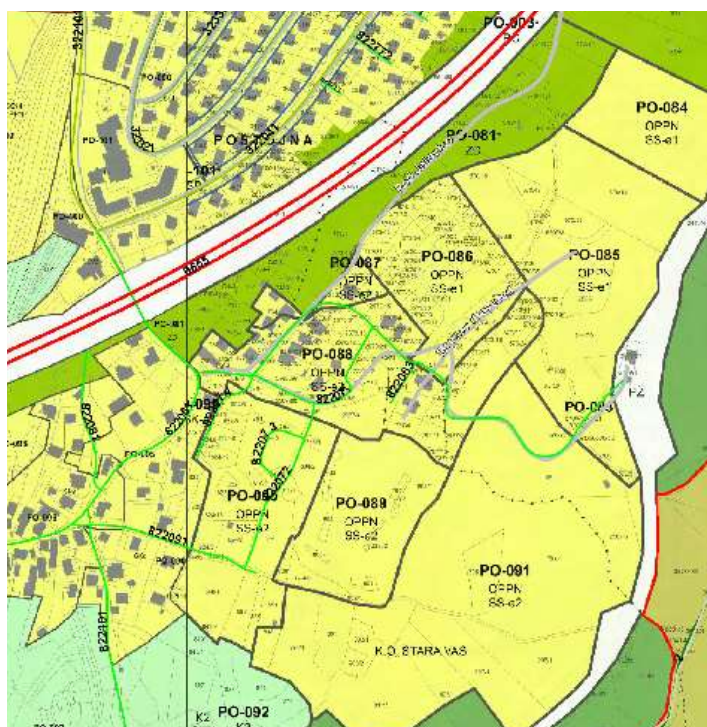
DA



v neposredni bližini
glavna železniška proga 1. reda Ljubljana- Sežana
EID 300200000285367506

Cestni promet

DA

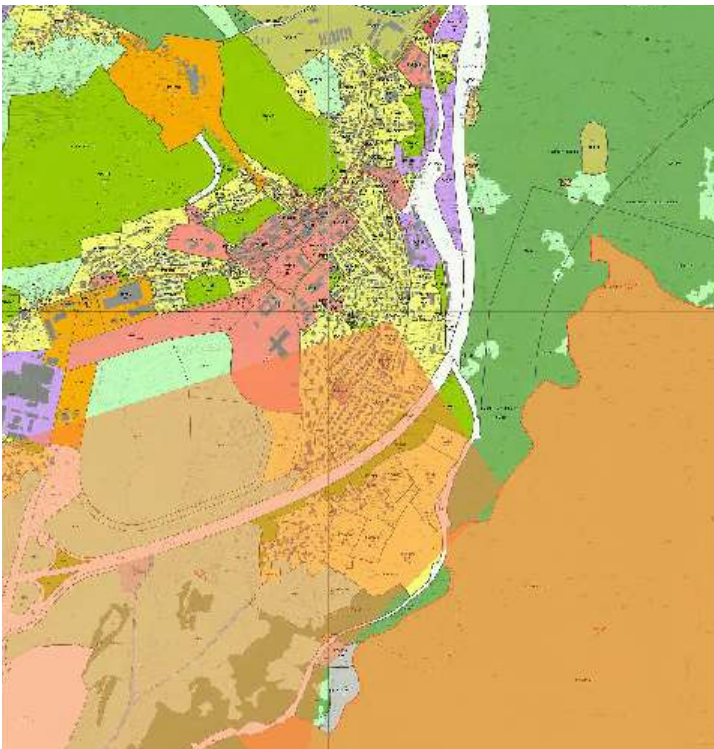


v neposredni bližini
avtocesta Unec - Postojna
št odseka 0655

v območju urejanja
občinska javna pot
št. odseka 822062

Območja državnih prostorskih načrtov:

Ob oziroma po območju urejanja poteka širše-vplivno območje naslednjih državnih prostorskih načrtov

vrsta varovanja		podrobnosti
DPN	DA	 <p>v območju urejanja Državni prostorski načrt za avtocesto na odseku Postojna – Jelšane</p> <p>v neposredni bližini območja urejanja Državni prostorski načrt za osrednje vadišče Slovenske vojske</p>

SKLADNOST Z NADREJENIMI AKTI

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in spremembe)

Območje urejanja je bilo določeno kot stavbno zemljišče z namensko rabo SSe1 – čiste stanovanjske površine-enodružinska gradnja z Občinskim prostorskim načrtom. V občinskem prostorskem aktu so bile za konkretno EUP določene tudi podrobne usmeritve.

Z navedenim je zagotovljeno, da so bila tudi za tangirano zemljišče upoštevana relevantna pravila postopka in temeljna pravila urejanja prostora, kot so:

- načelo sodelovanje javnosti;
- racionalna raba prostora;
- prepoznavnost naselij in krajine;
- območja z omejitvami;
- razvoj poselitve;
- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naselju;
- načrtovanje ustrezne gospodarske javne infrastrukture.

Prostorski red Slovenije (PRS, Uradni list RS, št. 122/04)

Pri pripravi OPPN se upošteva relevantna pravila urejanja prostora. Le ta obsegajo:

- načrtovanje poselitve,
- notranji razvoj poselitvenih območij,
- načrtovanje gospodarske infrastrukture,
- načrtovanje prometne infrastrukture,
- načrtovanje cestne infrastrukture v naselju,
- načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce,
- načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij,
- načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki,
- načrtovanje grajene strukture in načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

Občinski prostorski načrt Občine Postojna (Ur. list RS, št. 84/10 in spremembe)

Pri pripravi izhodišč; in vseh nadaljnjih fazah načrta; so/bodo upoštevana splošna in podrobna določila Občinskega prostorskega načrta Občine Postojna.

Strateški del / razvoj poselitve:

Usmeritve za razvoj poselitve v občini so osnova za dolgoročno usmerjanje dejavnosti, pri čemer so upoštewane zmogljivosti prostora, racionalnost opremljanja zemljišč, značilnosti obstoječega omrežja naselij in obstoječe pozidave. Notranji razvoj, prenova in širitev naselij ter razpršena gradnja. Ostala naselja (tudi širše območje Stare vasi) se usmerjajo v zgoščevanje obstoječih površin in večinoma širitve za potrebe osnovne kmetijske dejavnosti.

Delitev na EUP

Oznaka EUP	Naziv EUP	Podrobnejša namenska raba	Način urejanja
PO-086	Livada	SS e1 čiste stanovanjske površine- enodružinska gradnja	predvideni OPPN

Splošni PIP:

Skupni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh enotah in podenotah urejanja prostora, razen če je s posebnimi ali podrobnimi prostorskimi pogoji določeno drugače. Za predmetno EUP veljajo PPIP.

Podrobni PIP:

Za tangirano EUP PO-086 je predpisana izdelava OPPN, predpisani so tudi podrobni prostorsko izvedbeni pogoji:

- Pred pričetkom gradnje izvesti meritve hrupa, gradnja objektov je dovoljena po predhodni zagotovitvi dovoljenih ravni obremenjenosti s hrupom za stanovanjska območja.
- Tipologija objektov a, b.
- Stopnja izkoriščenosti območja: objekti tip a: FI do 0.4, FZ do 40%, FOZP nad 30%; objekti tip b: FI do 0.6, FZ do 50%, FOZP nad 25%.
- Stavbe naj imajo praviloma dvokapnice, do 30% streh posamezne stavbe je lahko ravnih.
- Upoštevati je potrebno prehodnost območja in navezave na obstoječe peš povezave oziroma obstoječe ceste ter poljske poti, ki omogočajo dostope do zalednih kmetijskih in gozdnih zemljišč.
- Zagotoviti je potrebno skupne zelene površine in površine za otroško igrišče za starostne skupine do 10 let na posameznih podenotah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo.
- Pred pričetkom gradnje stanovanjskih objektov na območju zgraditi primarni

- kanalizacijski vod in drugo primarno gospodarsko javno infrastrukturo.
- Pred pričetkom gradnje je potrebno zgraditi primarno cestno omrežje, na katerega se bodo navezovala območja.
- Primarno cestno omrežje se navezuje na obstoječi nadvoz čez avtocesto oziroma predvideni nadvoz (razširitev obstoječega), ki se navezuje na območje PO-071.

Državni prostorski akti

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov. V bližini območja urejanja sta dve območji, na katerih se predvideva postopek DPN.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07)

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z ZUreP-3 in podzakonskimi predpisi. Za predpis, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN se uporabljajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Grafična in tekstualna vsebina predmetnega OPPN je skladna z 3. členom (obvezna vsebina), 15. členom (vsebinska), 17. členom (tekstualni del) in 18. členom (grafični del) pravilnika.

Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, Ministrstvo za okolje in prostor, 19.1.2023.

Predmetno gradivo je po strukturi in digitalnem zapisu sledi zahtevam predmetnih tehničnih pravil. Tekstualni del je pripravljen v PDF zapisu, grafični del pa PDF, TIFF, TFW in SHAPEFILE zapisu.

SODELOVANJE JAVNOSTI

Za območje ureditev v EUP PO-086; ki je predmet urejanja; je bila javnost prvič vključena v postopek ob pripravi temeljnega prostorskega akta - Občinskega prostorskega načrta Občine Postojna preko javne razgrnitve in javne obravnave. Predmet takratnih ureditev je bila določitev namenske rabe in način urejanja.

Javnost bo ponovno vključena tudi v postopek priprave tangiranega Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Na ta način se ji omogoči dajanje predlogov, usmeritev in oblikovanje izhodišč na načrtovane konkretne prostorske ureditve. Načrtovano vključevanje javnosti se izvede preko seznanitve z gradivom za pripravo OPPN, objavo predosnutka OPPN na spletni strani občine, javno razgrnitvijo dopolnjenega osnutka OPPN in vpogledom v sprejeto in objavljeno gradivo odloka v UL RS, na spletni strani občine Postojna in v prostorsko informacijskem sistemu RS.

ELABORAT EKONOMIKE

V postopku priprave predmetnega OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPPN.

Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

Vsebinska in oblika elaborata ekonomike se izdelata skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS št. 45/2019).

SPREMLJAJOČE GRADIVO, STROKOVNE IN DRUGE PODLAGE

Pri pripravi uvodnega gradiva na katerih temeljijo izhodišča so bili upoštevani predpisi s področja urejanja prostora, tangirani prostorski akti in že izdelane strokovne podlage:

- Zakon o urejanju prostora, ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21 in spremembe,
- Prostorski red RS, PRS, Uradni list RS, št. 122/04,
- OPN Občine Postojna, Uradni list RS, št. 84/10 in spremembe,
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN, Uradni list RS, št. 99/07,
- Tehnična pravila za pripravo PIA, Ministrstvo za okolje in prostor, januar 2023,
-
- Geodetski načrt, BENČAN, doo, št. 23-008, dne februar 2023,
- Poročilo o modeliranju hrupa za OPPN, Marbo okolje, št. DNA-979, 2.2.2024,
- Strokovna podlaga za hrup za OPPN, Marbo okolje, št. DNA-979, 14.2.2024,
- Prometna študija z idejno rešitvijo primarnega cestnega omrežja, Elaborat št. PR690, Provia, oktober 2024,
- Urbanistična zasnova naselja PO086 v Postojni, Arhitekti Počivašek Petranovič, št. 93/24, november 2023,

Pripravila:
MOJCA BASAJ KOS
direktorica MEGA TEAM d.o.o.

