

Na podlagi 129. v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl. US, 75/25 in 14/26), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) in 16. člena Statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 58/22 – UPB1, 41/25) je Občinski svet Občine Postojna na ____ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (podlaga in predmet OPPN)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever (v nadaljevanju: OPPN, ki ga je izdelalo podjetje M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p., pod številko projekta 2223 in identifikacijsko številko prostorskega akta 3279.

(2) OPPN se sprejme ob upoštevanju 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, 15/15, 27/16, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19-LP1, 64/19-LP2, 74/21-LP3, 108/21-LP4, 108/21-LP5, 161/21-LP6, 106/24-TP).

(3) Na območju OPPN se načrtuje gradnja oskrbne postaje s spremljajočimi objekti in gostinskim lokalom, ureditve za razvojne potrebe občine (površine P+R, rešitev prometne problematike napajanja območja ter nadgradnja napajanja širšega območja z novo lokalno cesto) ter omogoči gradnja objektov za potrebe razvoja turizma in spremljajoče infrastrukture ter drugih poslovno storitvenih dejavnosti.

2. člen (pomen izrazov in kratic)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Kratika	Pomen kratice
EUP	Enota urejanja prostora
FZ	Faktor zazidanosti parcele
GP	Gradbena parcela
P+R	Parkiraj in pelji
OPN	Občinski prostorski načrt Občine Postojna
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever
UE	Ureditvena enota
UN P10	Odlok o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06)
BD	Površine drugih območij
BT	Površine za turizem
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti

(2) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. bazna postaja je po veljavnem zakonu, ki ureja področje elektronskih komunikacij, komunikacijski objekt ki omogoča prenos signalov z radijskimi valovi;

2. faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objekta na zemljišče, vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene elemente, in površino gradbene parcele. V FZ gradbene parcele se štejejo tudi tlorisne projekcije enostavnih in nezahtevnih objektov na gradbeni parceli;
3. fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade;
4. gradbena meja je črta, ki je novozgrajene oziroma načrtovane stavbe s svojim najbolj izpostavljenim delom stavbe nad terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost zemljišča;
5. gradbena parcela je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta in obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;
6. os drevoreda je regulacijska linija obveznih drevoredov, ki določa smer drevoreda, to je več kot petih dreves enake vrste in velikosti v enakih razmikih, katerih krošnje se v zreli dobi rasti praviloma stikajo;
7. površina za razvoj objekta(ov) predstavlja zemljišče, ki je omejeno z gradbenimi mejami in ponekod gradbeno linijo, na katerem je možna gradnja enega ali več objektov, pod pogoji, ki jih določa ta odlok. Na površini za razvoj objekta(ov) je dovoljena postavitve vseh vrst objektov ter vseh zunanjih ureditev. Stavbišča predvidenih in obstoječih objektov prav tako predstavljajo površino za razvoj objekta(ov);
8. praviloma - izraz pomeni, da je treba upoštevati določila odloka, vendar je dopustno odstopanje od njih, če jih zaradi utemeljenih razlogov in omejitev ni možno upoštevati, kar je treba obrazložiti in utemeljiti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
9. raščen teren so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.;
10. stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti;
11. terasa je del stavbe, katere prostori so nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod ravno oziroma poševno streho z naklonom do 10°. Bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presegati 75 % bruto tlorisne površine predhodne etaže. Odmik terasne etaže od roba fasad objekta je najmanj 3,0 m;
12. tehnološka zelena streha je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (na primer fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode;
13. utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrите s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju;
14. zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje;
15. zelena fasada je z vegetacijo obrasla fasada ali prekrita fasada (sistemi z vzpenjavo vegetacijo in podobno).

3. člen (vseбина)

(1) OPPN vsebuje poleg tekstualnega dela (odlok) tudi grafični del ter spremljajoče gradivo.

(2) Z OPPN se podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji;
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(3) Grafični del vsebuje naslednje načrte:

1. Območje OPPN	
1.1 Območje OPPN na OPN	M 1: 5 000
1.2 Območje OPPN na DOF in ZKN	M 1: 2 000
1.3 Območje OPPN na geodetskem načrtu	M 1: 1 000
2. Vplivi in povezave	M 1: 2 000
2.1 OPPN in UN P10	M 1: 1000
3. Ureditvena situacija	M 1: 500
3.1 Prerez A-A	M 1: 100
3.2 Prerez B-B	M 1: 100
3.3 Prerez C-C	M 1: 100
4. Prometne ureditve	M 1: 500
5. Infrastruktura	M 1: 500
6. Načrt gradbenih parcel	M 1: 500
7. Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1: 500
8. Etapnost ureditev	M 1: 500

(4) OPPN ima naslednja spremljajoča gradiva: obrazložitev in utemeljitev s seznamom veljavnih predpisov, stanje prostora, strokovne podlage in podatki, vplivi na okolje, vključevanje nosilcev urejanja prostora, povzetek za javnost, elaborat ekonomike in poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(5) V OPPN načrtovane ureditve temeljijo na naslednjih izdelanih strokovnih podlagah, ki so del spremljajočega gradiva:

- Geodetski načrt območja (izdelal: GEOPLUS d.o.o., Heroja Nandeta 37, 2000 Maribor, št. 2022433 z dne 19.4.2022);
- Geološko geotehnično poročilo, št. GG 131/6/23, julij 2023, GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna;
- Prometna študija in idejna zasnova za ureditev prometne povezave na širši prostor: Projektna dokumentacija IZP ureditve servisne ceste med G1-6/0338 in predvideno Zahodno povezovalno cesto v naselju Postojna, št. CS 1472-22, april 2023, sprememba maj 2024, City Studio d.o.o., Zemljemerska 12, 1000 Ljubljana;
- Strokovne podlage ureditve sistema odvodnjavanja meteorčnih vod in odprtih kanalov: Elaborat hidrološko-hidravlično poročilo, Izdelava strokovnih podlag s stališča upravljanja z vodami za OPPN Petrol d.d., Postojna, št. 169/2023, julij 2023, dopolnitev marec, maj 2024, maj 2025, HDC d.o.o., Kidričeva ulica 24a, 3000 Celje;
- Strokovne podlage s stališča upravljanja komunalne infrastrukture (odvod meteorčnih vod industrijskega območja, zahodno do OPPN) za OPPN Petrol d.d., Postojna, št. 182/2024, HDC d.o.o., marec 2024.

V primeru novo nastalih oziroma spremenjenih okoliščin ali tehničnih rešitev v fazi izdelave projektne dokumentacije, se lahko strokovne podlage novelirajo ali spremenijo in dopolnijo. Dopustne so rešitve usklajene s pristojnim nosilcem urejanja prostora in v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določa 31. člen tega odloka, kar se utemelji v projektni dokumentaciji.

(6) Skladno s točko 2.10 Sklepa o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega Petrol (Uradni list RS, št. 98/24) se celovita presoja vplivov na okolje za ta OPPN ne izvede.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

4. člen (območje urejanja)

(1) Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu mesta Postojna, ob glavni mestni vpadnici v Postojno, vzhodno od Reške ceste.

(2) Območje OPPN je z OPN zajeto v delih enot urejanja prostora z oznako PO-147 s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) in PO-153 s podrobnejšo namensko rabo BT (površine za turizem) ter PO-188 s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij).

(3) Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 1230/3, 1235/2, 1235/4-del, 1230/1-del, 1230/3, 1235/2, 1235/4-del, 1235/5, 1235/19, 1235/33, 1235/35, 1235/37, 1235/38, 1235/63, 1235/64, 1236/3, 1236/8, 1236/9, 1236/6, 1236/7, 1271-del, katastrska občina 2488 Zalog, ter 1287/6-del, v katastrski občini 2490-Postojna v skupni velikosti 4,1ha. Meja območja OPPN poteka v večini po parcelnih mejah naštetih zemljišč z izjemo oboda OPPN na zahodu območja, kjer ta poteka po meji EUP.

(4) Meja območja OPPN je razvidna iz načrta 1 grafičnega dela »Območje OPPN«.

5. člen **(vplivi in povezave)**

(1) Teren je pretežno raven, rahlo padajoč proti jugovzhodu. Območje na severu in vzhodu meji na kmetijska zemljišča, na jugu vključuje obstoječo bencinsko črpalko in meji na poslovni objekt ter na zahodu na Reško ceste in naprej na obstoječo industrijsko cono. Na območju OPPN potekajo površinski odvodni jarki, ki odvajajo padavinsko vodo z zalednih površin v odvodnik Stržen.

(2) Dostopnost do območja je zagotovljena z Reške ceste in z novo načrtovane lokalne ceste.

(3) Južni del območja OPPN, kjer se nahajata obstoječi bencinski servis, je infrastrukturno opremljen. Preostali del območja OPPN infrastrukturno ni opremljen. Zahodno ob Reški cesti poteka podzemni 20 kV elektroenergetski vod. V neposredni bližini obstoječega bencinskega servisa stoji bazna postaja, ki se jo prestavi.

(4) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju letališča Postojna.

(5) Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju, in sicer osrednjem območju življenjskega prostora velikih zveri, na erozijskem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi in na prispevni površini občutljivega območja zaradi eutrofikacije. Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov, ne na območju varstva kulturne dediščine. Na območju se poplave ne pojavljajo. Na območju OPPN potekajo površinski odvodni jarki, ki odvajajo padavinsko vodo z zalednih površin v odvodnik Stržen.

(6) V južnem delu območja OPPN je sprejet izvedbeni akt, na katerem se v delu s tem OPPN načrtujejo nujno potrebne prometne ureditve Reške ceste. Povezava tega OPPN z veljavnim izvedbenim aktom je razvidna iz grafičnega dela, načrt 2.1 OPPN in UN P10.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so razvidni iz načrta 2 grafičnega dela »Vplivi in povezave«.

6. člen **(zasnova in ureditvene enote)**

(1) Območje OPPN se deli na štiri ureditvene enote (v nadaljevanju: UE), ki izhajajo iz prometnega omrežja in namenske rabe prostora ter predstavljajo stavbne otoke, in sicer:

- UE S (severni del), ki se nahaja severno od prečne ceste (v grafičnem delu prikazano območje gradbene parcele GP1);
- UE O (osrednji del) z oskrbno postajo in dodatno gradbeno parcelo (v grafičnem delu prikazano območje gradbenih parcel GP2 in GP3);
- UE J (južni del) z obstoječimi ureditvami (v grafičnem delu prikazano območje gradbene parcele GP4);
- UE P prometnice in druga infrastruktura (v grafičnem delu prikazano območja gradbenih parcel z oznakami GPi in GPj).

(2) Z rekonstrukcijo Reške ceste in novo predvidenimi prometnicami se zagotavlja napajanje širšega območja in dostopnost do zemljišč, tako stavbnih kot kmetijskih. Prometnice tvorijo stavbne otoke, znotraj katerih se predvidi gradnja objektov skladno z namensko rabo in fleksibilnimi robnimi pogoji.

(3) Zasnova je razvidna iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«.

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

7. člen (vrste gradenj)

Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj, ki jih opredeljuje veljavni zakon, ki ureja graditev objektov.

8. člen (vrste objektov glede na zahtevnost)

Na območju OPPN je dopustna gradnja vseh vrst objektov glede na zahtevnost.

9. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) Na celotnem območju OPPN je po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) dopustna gradnja naslednjih objektov (glavnih in pomožnih) :

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 12744 Sanitarije;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev;
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje;
- 211 Ceste;
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti, od tega vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode;
- 2212 Daljinski vodovodi,
- 2213 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje;
- 2214 Daljinski elektroenergetski vodi;
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi;
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, razen kampov, izvenstandardnih nastanitev in počivališč za avtodome;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

(2) Dopustne so vse vrste funkcionalnih enot, kot so dopustne vrste objektov na podlagi zgornjega odstavka.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo:

- priključek;
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine;
- zbiralnica;
- objekt za oglaševanje in informacijski pano;
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah;
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(4) Dopustna je postavitve začasnih objektov skladno s predpisom, ki določa podrobnejša merila in pogoje za postavitve začasnih objektov.

10. člen (dopustne dejavnosti)

(1) Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: gostinstvo in turizem, trgovina, storitvene, poslovne, kulturne in razvedrilne dejavnosti.

(2) V pritličju stavb na UE S se predvidi javni program.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

11. člen (lega in velikost objektov)

(1) Lega in velikost objekta se zaradi vodila fleksibilnosti določita z robnimi pogoji, in sicer na površini za razvoj objektov, upoštevajoč gradbene meje, faktor zazidanosti in druga določila odloka.

(2) Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov omejeni z gradbenimi mejami, ki so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Gradbene meje so določene na naslednji način:

- v oddaljenosti 2,0 m od roba pločnika lokalnih javnih cest,
- v oddaljenosti 2,0 m od meje gradbene parcele znotraj stavbnih otokov ali manj, kjer je prikazano v grafičnem delu in
- v oddaljenosti 15,0 m od roba pločnika ob glavni cesti z odstopanjem na območju avtobusnega postajališča.

(3) Izven površine za razvoj objektov na strani proti Reški cesti in izven zelenega pasu z drevoredom ob Reški cesti so dopustne gradnje parkirišč, manipulativnih dvorišč in drugih utrjenih površin, infrastrukturnih vodov in naprav, bazne postaje, prostorov za prevzemna mesta za odpadke, ograj, opornih zidov, ureditev zelenih površin, objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje ter enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s pogoji pristojnega upravljavca. Na območju zelenih pasov je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov in naprav, postavitve objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje. Na območju zelenih pasov ob mejah gradbenih parcel znotraj stavbnih otokov je dopustna tudi gradnja opornih zidov in ograj.

(4) Velikost objektov:

- višina objektov je največ 10,0 m na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
- maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta in v primeru nameščenih elementov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, pri čemer skupna višina le-teh vključno z objektom ne sme presegati 14,0 m;
- dopustna je gradnja ene ali več kletnih etaž, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti;
- na UES je dopustna gradnja stavb 12301 Trgovske stavbe v velikosti do 300,0 m² bruto tlorisne površine stavb na celotnem območju UE S;
- na gradbeni parceli oskrbne postaje (v grafičnem delu prikazano območje gradbene parcele GP2) je dopustna gradnja stavb 12301 Trgovske stavbe v velikosti do 1.000,0 m² bruto tlorisne površine na celotnem območju gradbene parcele oskrbne postaje.

(5) Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru skupne gradbene parcele stavb.

(6) Kota pritličja se prilagodi kotam terena in kotam prometnic, skladno z izdelanimi višinskimi prerezi v strokovni podlagi OPPN, upoštevajoč natančnost nivoja obdelave strokovnih podlag, in je največ 0,5 m nad novo koto terena.

(7) Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti $FZ_{max}=0,6$.

(8) Lega objektov v UE P se prilagodi funkciji infrastrukture.

(9) Lokacijski pogoji ter informativne lege in velikosti objektov so razvidni iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Prikaz stavb in drugih ureditev prikazanih na gradbenih parcelah je simbolne narave.

12. člen **(oblikovanje objektov)**

(1) Usmerjenost objektov: pretežni del fasadne ravnine stavbe ob Reški in stavbe ob novi lokalni cesti vzporedno z javno cesto, kar ne velja v primeru objekta nepravilne organske oblike.

(2) Streha objektov: ravna streha, lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha. Nadstrešnica točilnih mest oskrbne postaje je lahko poljubne oblikovnosti.

(3) Oblikovanje fasad:

- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtih ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni. Prepovedani so neznatni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so večkotni in polkrožni izzidki, stolpiči, fasadni pomoli in tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij (stebrišča, loki in drugo);
- pri večjih volumnih naj se strukturno ločijo funkcionalne enote;
- strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega ali servisnega dela;
- za zmanjšanje pojavnosti volumna stavbe se lahko uvede terasna etaža, pri kateri naj prevladuje steklena fasada. Ograja terasne etaže mora biti transparentna oziroma steklena in od fasadne ravnine odmaknjena najmanj 1,0 m;
- dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni.

(4) Kasnejše prizidave obstoječih objektov so dopustne na tak način, da se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase in izpolnjevanje pogojev tega odloka.

(5) Oblikovanje objektov v UE P se prilagodi funkciji infrastrukture.

13. člen **(pomožni objekti, zunanje naprave in zunanja oprema)**

(1) Poleg dopustne gradnje pomožnih objektov vrste, kot so navedeni v 9. členu tega odloka, se izjemoma dopusti gradnja drugih objektov, za katere se pokaže potreba zaradi razvoja tehnike ali razvoja dejavnosti kot dopolnitev funkcije glavnega objekta, kot so npr. za opravljanje dejavnosti oskrbne postaje (na gradbeni parceli GP2) tudi:

1. 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega:

(a) Rezervoarji, od tega:

- podzemni,
- nadzemni, in sicer znotraj gradbene meje v velikosti do 70,0 m³;

(b) Posamezni skladiščni objekti do 150,0 m² bruto tlorisne površine;

2. 23022 Hranilnik električne energije.

(2) Nadzemni rezervoarji iz tega odstavka se lahko gradijo oz. postavijo na vzhodni polovici UE O, praviloma za glavnimi objekti z namenom manjše vizualne izpostavljenosti z Reške ceste.

(3) Skupni lokacijski pogoji:

- dopustna je gradnja skladno z drugim in tretjim odstavkom 11. člena tega odloka, s tem da morajo biti gradbeno inženirski objekti odmaknjeni od meje gradbene parcele najmanj 0,5 m;
- manjši odmik je dovoljen s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča;
- pri umestitvi objektov je potrebno upoštevati pogoje za zelene površine tretjega odstavka 14. člena tega odloka in prometno varnost;
- pokrite in odprte skladiščne površine, zbiralnica ali prevzemno mesto za odpadke ne smejo biti locirani ob Reški cesti oziroma blago in posode za ločeno zbiranje odpadkov ne smejo biti vizualno

izpostavljeni z uličnega prostora. Ti objekti pa ne smejo biti transparentni in morajo biti oblikovno skladno oblikovani v celoto z glavnim objektom.

(4) Pomožne stavbe:

- oblikovanje mora biti oblikovno skladno z glavnim objektom. V primeru proizvodov, danih na trg, ki imajo drugačno oblikovanje, se enotno oblikovanje lahko zagotavlja z dodanimi fasadnimi elementi, zastori ipd., ki povzemajo oblikovanje glavnega objekta.

(5) Skladiščni objekt kot šotor (proizvod, dan na trg):

- dopusten le kot začasni ali sezonski objekt.

(6) Ograje:

- medsosedska ograja mora biti žična ali rešetkasta ter transparentna in se praviloma postavi na mejo zemljiških parcel, s čimer morata lastnika mejnih parcel soglašati. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje na parcelno mejo ne soglašata, mora biti ograja od sosednjega zemljišča odmaknjena najmanj 0,5 m oziroma tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče;
- v primeru ograjevanja gradbenih parcel na strani proti javni cesti se mora omogočiti uvoz na gradbeno parcelo na način, da se vozila ne ustavljajo na javni cesti in da javni promet ne bo oviran;
- ograje so višine največ 2,0 m, razen v primerih posebnih varstvenih ali zaščitnih zahtev.

(7) Oporni zid:

- oporni zid je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Za manjše odmike od 0,5 m je potrebno pisno soglasje lastnika sosednje parcele;
- največja višina opornih zidov je 1,5 m. Oporni zidovi, ki mejijo na javno površino in so vidno izpostavljeni, lahko tudi več, vendar morajo biti oblikovani kaskadno in se zazelenijo;
- oporni zidovi, ki so vidno izpostavljeni iz javnih površin, morajo biti iz naravnega kamna lokalnega izvora;
- dopustna je postavitvev opornega zidu z ograjo.

(8) Zunanje naprave (tudi fotonapetostne naprave), ki služijo za delovanje objekta:

- nameščajo se na strehe in se skrijejo za fasadni venec oz. se od venca odmaknejo najmanj za višino elementov, ki se nameščajo;
- zunanje naprave (kot. npr. klimatske naprave in zunanje enote toplotne črpalke ipd.) ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov.

(9) Objekti za oglaševanje: Dopustno je le oglaševanje dejavnosti v območju OPPN ob upoštevanju predpisov za postavljanje objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu glavne ceste in predpisov lokalne skupnosti ter ob upoštevanju dopustnosti posegov v varovalne pasove infrastrukture in prometno varnost. Dopustna je postavitvev objektov za oglaševanje in informiranje do višine 35,0 m.

(10) Urbana oprema: Po celotnem območju OPPN je dopustna je postavitvev košev za odpadke, klopi, pitnikov, razsvetljave, stojal za kolesa pri vsakem objektu, drogov za zastavo, vodnih motivov, skulptur in podobno. Urbana oprema mora biti enotno oblikovana.

(11) Dopusti se postavitvev pomožnih objektov v UE P glede na funkcijo infrastrukture.

(12) Na gradbeni parceli GP5 je dopustna gradnja infrastrukture, zasaditev drevoreda ter postavitvev objektov za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje.

14. člen (zunanje ureditve)

(1) Niveliranje terena:

- niveliranje terena se izvede na način, da se kota novega terena prilagodi koti obodnih cest in uvozom, ob upoštevanju tehničnih pogojev in specifičnosti posamezne dejavnosti. Potreben je postopen prehod od najvišje do najnižje točke. Višinski prehod naj se v največji možni meri prilagaja obstoječemu terenu. Kota zelenega pasu ob glavni cesti izhaja iz kote glavne ceste in se med potekom previje na koto platoja ureditev na gradbeni parceli;

- pri niveliranju terena je potrebno upoštevati tudi pogoje zaradi obstoječega vodovoda, kot je navedeno v prvem odstavku 18. člena tega odloka;
- za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, klančin in stopnic, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov;
- potek terena je preverjen in je kot primer razviden iz prerezov na načrtih 3.1, 3.2 in 3.3 grafičnega dela OPPN. Višinske kote so informativne narave in se natančneje določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije za infrastrukturno opremljanje, pri tem pa se umestitev krožnega krožišča čim bolj prilagodi obstoječem, raščinem terenu, da bodo višinske razlike med Reško cesto in stavbnimi otoki čim manjše. Takrat bo znan tudi obseg brežin, zato so brežine v grafičnem delu le mestoma in informativno označene.

(2) Uvozi in utrjene površine:

- parkirne in zunanje manipulativne površine se zagotavljajo na posamezni gradbeni parceli objekta in morajo po velikosti zadoščati potrebam dejavnosti. Na območju manipulacije dostavnih tovornjakov mora biti povozna površina ustrezno utrjena;
- površina parkirnih mest je asfaltirana, tlakovana ali izvedena kot utrjena travnata površina (z betonskimi satovjastimi ploščami, plastični rešetkami ipd.) in mora biti vizualno členjena z kombiniranjem različne izvedbe zaključnih slojev in z zasaditvijo, kot to določa naslednji odstavek;
- povozne površine morajo biti utrjene tako, da so nepropustne za vodo in naftne derivate ter obrobene z robniki in opremljene z napravami za zaščito podtalnice pred pronicanjem škodljivih snovi.

(3) Zelene površine:

a) Splošno:

- območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, zmanjšanja toplotnega toka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora;
- pri zasaditvah se upoštevajo zahteve s področja prometne varnosti. Potek novih infrastrukturnih vodov se prilagaja ureditvi odprtega prostora (zasaditvi dreves). Zasaditev je potrebno izvesti z zaščitnimi ukrepi, ki bodo preprečili razprostiranje korenin v infrastrukturo. Pri sajenju dreves je potrebno upoštevati potek obstoječih infrastrukturnih vodov in odmike, ki so navedeni v splošnih določilih za infrastrukturo tega odloka;
- pri izboru rastlin za zasaditve se upošteva, da rastline dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor rastlinskih vrst, ki so manj občutljive na soljenje. Na mestih sajenja dreves je potrebno zagotoviti ustrezne rastne pogoje za rast drevnine avtohtonih vrst, značilnih v okoliški krajini;
- zasadijo se visokodebelna drevesa avtohtonih funkcionalnih dreves naravnoraščanih krošenj, s krošnjami najmanj 2,5 m od tal. Uporabijo se standardne sadike z obsegom debla minimalno 18,0 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal. Zasaditev z drevesi z majhnimi in /ali kroglastimi krošnjami in /ali ozkimi stebrastimi krošnjami (cipresam podobne vrste) ni dopustna;
- vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti v celoti izvedena sočasno z gradnjo objektov in spremljajočih ureditev.

b) Zeleni pasovi:

- vzpostavijo se naslednji zeleni pasovi z obveznimi drevoredi: ob glavni cesti praviloma širine najmanj 3,0 m od roba pločnika (na zahodnem delu UE S ob Reški cesti se ta zeleni pas razširi na širino najmanj 15,0 m), površina pa se za drevoredom intenzivno parkovno ozeleni), ob lokalnih cestah praviloma širine najmanj 2,0 m od roba pločnika in ob mejah gradbenih parcel znotraj stavbnih otokov praviloma širine najmanj 2,0 m od meje gradbene parcele. Ob severnem robu OPPN, ki meji na zelene površine in naravni odvodni jarek, se zelene površine podredijo potrebnim površinam za parkirna mesta;
- zeleni pasovi se zasadijo v odmiku najmanj 1,5 m od roba pločnika (ne glede na potek meje gradbene parcele) z drevoredom visokodebelnih avtohtonih listavcev srednje velikosti, s sadično razdaljo med drevesi okvirno 7,5 m, lahko v kombinaciji z gručastimi zasaditvami. Način in vrsta zasaditve mora upoštevati celovitost ureditev obcestnega prostora z obravnavo obstoječih zasaditev izven območja OPPN. Odmik stavb od dreves obcestnih drevoredov mora biti praviloma tolikšen, da zagotavlja rast dreves drevoreda;
- zeleni pasovi z zasaditvijo so del javnega prostora in se zagotovijo ne glede na potek mej gradbenih parcel in lastništvo parcel;
- južni zeleni pas na UE O se gosto zasadi, da se tvori zelena bariera, razen na manjših mestih, kjer tega ne dopušča potek infrastrukture za navezavo območja južno od te ureditvene enote.

c) Ozelenitev parkirnih površin:

- površine med parkirnimi mesti in voziščem se zazelenijo (zeleni otoki). Zasadi se najmanj eno drevo na zeleni otok. Kot podrast se lahko uporabi pokrovne rastline, trajnice ali trato. Posamezne vrste

parkirnih mest se ločijo z zelenim pasom širine najmanj 1,0 m. Kjer je mogoče, se zeleni pasovi oziroma otoki uredijo kot zasajeni površinski zadrževalniki meteorne vode;

- parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest, je treba ozeleniti z najmanj enim drevesom avtohtonih dreves naravnoraščenih funkcionalnih krošenj na pet parkirnih mest;
- pri drevesih med parkirnimi mesti in v drugih utrjenih površinah se zagotovi minimalno prepustno površino oz. izpust v tlaku za prehajanje vode in zraka 2,6 m² na drevo. Uredi se kot zasajena površina s pokrovniciami, trajnicami ali trato. Pod tlakovanimi površinami se zagotovi ustrezno velikost sadilne jame za razrast korenin. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena. Izberejo se vrste dreves s srednje veliko ali veliko krošnjo. Z razporeditvijo dreves po parkirnih površinah se stremi k zagotovitvi najmanj 30% pokritosti parkirnih površin s krošnjami dreves (v časovnem preseku končne razrasti dreves);
- pogoj enakomerne razporeditve dreves ne velja za parkirno površino (npr. P+R) na UE S, kadar se nameni večnamenski rabi, da se lahko zagotovi izvajanje dodatnih programov na teh površinah, npr. za javne prireditve ipd., lahko tudi v povezavi z območji izven OPPN. V tem primeru se razsvetljava parkirnih površin in zasaditev z drevesi uredi na način, da se omogoči občasna drugačna funkcija teh površin v druge namene in postavitev začasnih objektov za prireditve (oder, šotori ipd.). Zasaditev na površinah za mirujoči promet naj količinsko sicer ustreza skupnim prostorskim izvedbenim pogojem tega OPPN za zasaditve, vendar se naj na delu območja načrtuje skoncentrirano (v pasovih ali večjih otokih) tako, da na določenem območju ostane večja prosta površina, ki bo dopuščala prireditveni prostor za organizacijo različnih dogodkov (predvidoma 1500,0 m²). Ob odvodnem jarku na severnem robu območja OPPN se drevesna vegetacija in živice ohranjajo v čim večji meri.

d) Zasaditev dreves:

- poleg dreves v obcestnih drevoredih in na otokih med parkirnimi mesti, se zelene in večje utrjene površine v čim večji meri zasadijo z vertikalno vegetacijo, kolikor to dopušča funkcija in infrastruktura. Na gradbeni parceli GP4 je potrebno zasaditi najmanj štiri drevesa.

e) Ozelenitve kot del stavbe:

- strehe objektov, kjer to dopušča tehnologija objekta, se uredijo kot zelene strehe ali tehnološke zelene strehe;
- pri fasadah, ki so vidno izpostavljene se z vidika mikroklimе in bilance zelenih površin kot izravnalni ukrep lahko izvede zelena fasada oziroma ozelenitev vertikalnih ploskev, na primer ograj, opornih zidov.

15. člen **(obstoječi objekti)**

V južnem delu območja OPPN se nahaja objekt bencinskega servisa, kjer se do izvedbe predvidenih prometnih ureditev dopuščajo vse vrste gradenj ob smiselni uporabi določil tega OPPN-ja in na način, da se ne onemogoča izvedbe ureditev po tem OPPN. Za potrebe izgradnje krožnega križišča se obstoječi objekt odstrani. Po izgradnji objektov, predvidenih po OPPN, so dopustne vrste gradenj, kot jih določa 7. člen tega odloka.

V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

16. člen **(infrastruktura splošno)**

(1) Območje OPPN ni komunalno opremljeno, razen obstoječega objekta v južnem delu območja OPPN. Kratek opis obstoječega stanja infrastrukturne opremljenosti je naveden v tretjem odstavku 5. člena tega odloka.

(2) Praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. V primeru, ko zaradi utemeljenih razlogov in omejitev potek v javnih površinah ni mogoč, je na podlagi obrazložitve in utemeljitve v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja dopustno odstopanje od določila.

(3) Kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, lastnik posameznega voda pa mora za to od lastnika zemljišča pridobiti služnostno pravico.

(4) Prečkanja javnih cest so povsod, kjer to dopušča kategorija zemljine, predvidena s prebojem, sicer pa s prekopom. Nasipavanje ali odzemanje materiala nad obstoječimi vodi ni dovoljeno brez uskladitve z upravljavcem infrastrukture.

(5) Upoštevat je potrebno predpisane in priporočene odmike med posameznimi infrastrukturnimi vodi pri vzporednem poteku in na območjih križanj. Odmiki od cest in infrastrukturnih koridorjev morajo omogočati nemoteno funkcioniranje in vzdrževanje infrastrukturnih objektov. Kjer bo infrastruktura izvedena v vozišču, morajo biti jaški na sredini voznega pasu. Prečkanja cest, uvozov in dvorišč se izvedejo v zaščitnih ceveh, ki omogočajo kasnejše rekonstrukcije in obnove brez posegov v cestno telo. Vse instalacije se izvedejo na ustrezni globini glede na niveleto vozišča ceste. Prav tako se na mestih, kjer so mogoča prečkanja infrastrukture v prihodnje, izvedejo zaščitne cevi.

(6) Gradnja infrastrukture ne sme onemogočiti s tem OPPN predpisane zasaditve. Sajenje dreves z globokimi koreninami v varovalnih pasovih posameznih objektov gospodarske javne infrastrukture ni dovoljeno, oziroma mora znašati odmik dreves od posameznih vodov najmanj 1,5 m, od vodovoda in kanalizacije najmanj 2,0 m. Prav tako se infrastruktura umešča v ustreznem odmiku od drevoredne poteze.

(7) Elektro omarice, omarice telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je treba namestiti tako, da so javno dostopne in da niso na ulični fasadi objektov. V kolikor je zaradi utemeljenih razlogov in omejitev le-te možno umestiti le na ulično fasado objektov, je na podlagi obrazložitve in utemeljitve v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja dopustno odstopanje od določila.

(8) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(9) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

(10) Potek infrastrukturnih vodov je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

17. člen **(prometna infrastruktura)**

(1) Dostopnost stavbnih otokov območja OPPN se zagotavlja z zahodne strani z glavne ceste G1-6/0338 Postojna Pivka (Reška cesta), ki se rekonstruira. Na vzhodni strani območja OPPN se načrtuje nova lokalna cesta. Obe cesti povezuje novo načrtovana prečna cesta, preko katere se tudi zagotavlja dostop do gradbenih parcel. Novo načrtovana južna dostopna cesta omogoča navezavo prostorskih ureditev južnega dela območja OPPN, območja obstoječe dejavnosti vzhodno od območja OPPN in nepozidanih stavbnih zemljišč južno od območja OPPN.

(2) Območje OPPN se nahaja v območju državne ceste G1-6, odsek 0338 Postojna - Pivka, od km 0,060 do km 0,360, na levi strani v smeri stacionaže državne ceste. V OPPN je zajet vzhodni del Reške ceste od osi ceste.

(3) Reška cesta se rekonstruira v štiripasovno cesto od križišča za Zalog do novega krožišča s spiralnim potekom. Uredijo se površine za pešce in kolesarje ter avtobusno postajališče, skladno z izdelano strokovno podlago, upoštevajoč natančnost nivoja obdelave strokovnih podlag.

(4) Za načrtovanje posegov na območju državne ceste je potrebno pridobiti soglasje oz. mnenje k projektnim rešitvam.

(5) Zaradi gradnje ne smejo biti ogroženi varnost prometa na državni cesti, stabilnost te ceste in njeni interesi ali moteno redno vzdrževanje državne ceste.

(6) Investitor prostorske ureditve v obstoječih ureditvenih območjih naselij, ki so v varovalnem pasu državne ceste, nima pravice zahtevati izvedbe ukrepov za zaščito pred negativnimi vplivi prometa na njej, določenih z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

(7) Nova lokalna cesta je namenjena razbremenitvi Titove in Reške ceste ter urbanističnemu razvoju območja na področju centralnih dejavnosti vzdolž Titove in Reške. Izjemoma se lahko zagotavlja

dostop do gradbenih parcel. Potrebno je upoštevati tudi zagotavljanje dostopnosti do kmetijskih zemljišč. Dimenzionira se za merodajno vozilo (priklopnik).

(8) V grafičnem delu OPPN prikazane pozicije in geometrija prometnih priključkov na lokalne ceste so informativne narave. V fazi projektiranja se načrtujejo na način, da zagotavljajo prometno tehnično varno priključevanje - zadosten zavijalni radij za merodajno vozilo glede na vrsto dejavnosti ter ustrezno prometno signalizacijo.

(9) V ureditveni enoti UE S se vzpostavi parkirna površina po sistemu P+R, ki je del sistema celostnih prometnih trajnostnih rešitev. Parkirišče se lahko gradi tudi kot faza garažne hiše v isti namen. Znotraj območja se z ustrezno organizacijo lahko uredijo tudi: parkirišče za avtobuse, postajališče za električna in navadna kolesa ter parkirišče za druga enosledna vozila.

(10) Vertikalna in horizontalna prometna signalizacija se podrobneje določi v projektni dokumentaciji infrastrukturnega opremljanja območja OPPN. Interna prometna signalizacija znotraj posamezne gradbene parcele je predmet projektne dokumentacije.

(11) Mirujoči promet:

- na posamezni gradbeni parceli objekta se zagotovi zadostno število parkirnih mest za avtomobile in invalide, kot to določa OPN oziroma veljavni predpis za dejavnost;
- parkirna mesta in manipulativne površine se zagotavljajo na pripadajoči gradbeni parceli stavbe upoštevajoč drugi odstavek 14. člena tega odloka;
- na parkiriščih se zagotovi zadostno število polnilnih mest, kot to določa predpis, ki ureja vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva v prometu;
- za posamezen objekt se zagotovi tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa ter druga enosledna vozila, pod pogoji, ki jih določa OPN. Umestijo se v bližino glavnega vhoda objekta in se zaščitijo pred vremenskimi vplivi.

(12) Obstoječa cestna razsvetljava ob Reški cesti se ukine. Izvede se nova cestna razsvetljava ob javnih cestah v obsegu in pod pogoji upravljavca.

(13) Ob Reški cesti je v območju OPPN predviden hodnik za pešce. Vzdlž celotne trase nove lokalne ceste je predvidena izvedba enostranskega hodnika za pešce. Prečna cesta se uredi z dvostranskim pločnikom. V projektni dokumentaciji infrastrukturnega opremljanja območja OPPN se ustrezno povežejo prometne površine peš in kolesarskega prometa širše – prečkanje Reške ceste.

(14) V sklopu rekonstrukcije Reške ceste se rekonstruirata obe obstoječi avtobusni postajališči v območju novega krožišča. V sklopu parkirišča P+R se predvidi novo avtobusno postajališče.

(15) Področje letalskega prometa:

- območje OPPN se nahaja v vplivnem območju Letališča Postojna;
- predvidene prostorske ureditve območja OPPN se nahajajo v območju vodoravne (horizontalne) omejitvene ravnine, ki poteka na približni višinski koti 575 m.n.v. Najvišji deli pomičnih in nepomičnih objektov (vključno z zaščitnimi ograjami, antenami, obcestnimi svetilkami, gradbenimi žerjavi, sončnimi paneli, laserji,...; v nadaljevanju: objekti in naprave) ne smejo posegati v omejitveno ravnino, razen, če so novi objekti in naprave ali podaljški obstoječih objektov in naprav zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi objekti in napravami ali kadar aeronavtična študija dokaže, da novi objekti in naprave ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa. Objekti in naprave ne smejo povzročati motenj v letalskem prometu, kot določa veljavni zakonodaja s področja letalstva;
- pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov ali naprav, ki bi lahko s svojo višino vplivale na varnost zračnega prometa ali bi s svojo lego ali delovanjem predstavljale motnjo za letalski promet je potrebno pridobiti ustrezno predhodno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo RS. Vlogi priložena projektna dokumentacije za postavitev objektov in naprav, ki predstavljajo dovoljeno oviro mora med drugim izkazati tudi označitev in zaznamovanje ovir v skladu z veljavnimi predpisi.

(16) Prometne ureditve so prikazane na načrtu 4 grafičnega dela OPPN »Prometne ureditve«.

18. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Na nepozidanem delu območju OPPN ni javnega vodovodnega omrežja. Obstoječ transportni javni vodovod NL 350 poteka ob zahodni strani območja OPPN, ob Reški cesti. V fazi izdelave projektne dokumentacije je pri noveliranju terena in opredelitvi novih kot terena potrebno upoštevati pogoje tehničnega pravilnika, od koder izhaja, da maksimalna globina vodovoda praviloma ne sme presegati 2,0 m do temena cevi od dokončno urejenega terena oz. do 3,0 m na dolžini največ 30,0 m.

(2) Območje OPPN se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Predvidi se nov sekundarni vod. Izven območja OPPN se obnovi del vodovoda, na katerega je predvidena navezava novega vodovoda. Obstoječ vod PE110 v območju obstoječega bencinskega servisa se ukine in zgradi nov javni vodovod.

(3) Način in mesto priključevanja, natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se pod pogoji upravljavca določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije. Priključevanje objektov na vodovodno omrežje je obvezno.

(4) Na območju se predvidi javna hidrantna mreža s hidranti, ki so priklopljeni na vodovodno omrežje. Postavitev hidrantov se izvede v skladu z veljavnimi predpisi. Hidrantno omrežje mora zagotavljati zadosten vir za oskrbo z vodo za gašenje požara skladno z veljavnimi predpisi. Za delovanje hidrantov na parceli se lahko zagotovi drug vir vode (zbirnik za vodo, rezervoarji za gasilno vodo), ki zagotavlja predpisano količino, pretok, tlak in oddaljenost.

(5) Potek vodovoda in hidrantnega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

19. člen (odvajanje voda)

(1) Komunalne odpadne vode:

- na nepozidanem delu območja OPPN ni kanalizacijskega omrežja;
- na območju OPPN se predvidi novo sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki se bo izvedlo s priključitvijo na obstoječi kanal južno izven območja OPPN;
- način in mesto priklopa ter dimenzioniranje se izvedejo pod pogoji upravljavca. Priključevanje objektov na kanalizacijski sistem je obvezno. Natančnejši potek, dimenzioniranje in tehnične karakteristike omrežja se določijo v fazi izdelave projekta komunalnega opremljanja območja
- priključevanje objektov na kanalizacijsko omrežje je obvezno.

(2) Padavinske vode – obstoječe stanje:

- na območju OPPN potekajo obstoječi površinski odvodniki, ki odvajajo zaledno vodo in padavinsko vodo Reške ceste;
- izdelano je geološko geomehansko poročilo. Usmeritve geološko geomehanskega poročila se upoštevajo pri nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje.

(3) Padavinske vode – meteorna kanalizacija:

- izvede se meteorna kanalizacija s priključki, ki odvaja padavinsko vodo v zadrževalnike, lahko preko zbiralnikov za vodo;
- odvajanje padavinskih vod se izvede skladno z izdelano strokovno podlago, upoštevajoč natančnost nivoja obdelave strokovnih podlag;
- padavinske vode s streh posameznega objekta se odvajajo v meteorno kanalizacijo in zadrževalnike;
- odvajanje padavinskih voda s prometnih površin (z vozišč, parkirišč, manipulativnih prostorov) se omogoči s prečnimi in vzdolžnimi nakloni preko vtočnih jaškov. Padavinske odpadne vode se predhodno očisti preko standardnih lovilcev olj oziroma na način, da se zagotovi ustrezna čistost vode skladno z veljavnimi predpisi;
- predvidi se izgradnja podzemnih zadrževalnikov za padavinske vode (kot npr. cevni zadrževalnik ob Reški cesti, cevni zadrževalnik v smeri nove lokalne ceste, ki sta prečno povezana prav tako z zadrževalnikom), ki so del javne meteorne kanalizacije. Zadrževalniki se dimenzionirajo tako, da imajo funkcijo zadrževanja voda in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, upoštevajoč geološke razmere, prispevne površine zalednih vod, vodo drenaže zemljišč, površino streh in drugih utrjenih površin in možnosti uporabe padavinske vode za sanitarno vodo, za pranje zunanjih površin, za zalivanje zelenih površin, za vodne motive ipd. Zadrževalniki morajo biti dimenzionirani tudi za zadrževanje voda iz cone na drugi strani Reške ceste, ki se preko dveh prepustov odvajajo

skupaj z odvajanjem padavinskih voda Reške ceste na območje OPPN. Sistem zadrževalnikov se zaključi z objektom na JV delu območja, kjer se vgradi težnostna dušilka, ki duši pretok na obstoječe stanje pred iztokom v obstoječ površinski odvodnik. Tehnična rešitev zadrževalnika in dimenzioniranje sistema je predmet projektne dokumentacije.

(4) Lokacije vodomernih jaškov, način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike odvodnjavanja voda se na podlagi hidravličnega preračuna določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije. Preveri se tudi možnost umestitve zahodnega cevnega zadrževalnika v cestno telo Reške ceste.

(5) Pri izdelavi projektne dokumentacije se upošteva veljavne predpise s področja odvajanja voda in predpis o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, objektov za vzdrževanje in popravila motornih vozil ter pralnic za motorna vozila.

(6) Odvajanje odpadnih in padavinskih vod je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

20. člen **(energetska infrastruktura)**

(1) Za potrebe infrastrukturne opremljenosti območja se predvidi navezava na obstoječe omrežje. Izvede se nov srednje napetostni vod, preko katerega se bo vzankala nova transformatorska postaja ustrezne zmogljivosti, ki bo oskrbovala območje OPPN. Na območju oskrbne postaje se lahko umesti tudi transformatorska postaja (ali več) za interne potrebe in z razvojem tehnologije tudi za distribucijo.

(2) Za napajanje predvidenih objektov se zgradi elektro kabelska kanalizacija, ki poteka v infrastrukturnem koridorju. Predvideni kablovodi morajo biti na celotni trasi ustrezno mehansko in električno zaščiteni.

(3) Uporabniki se na NN elektro omrežje priključujejo preko elektro omaric. Mesto elektro omaric, način, dimenzioniranje in tehnične karakteristike elektro omrežja in priključkov se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.

(4) Na območju in neposredni okolici ni plinovodnega omrežja.

(5) Za ogrevanje in drugo uporabo se zagotavlja tudi izkoriščanje obnovljivih virov energije. Na območju OPPN je predvidena gradnja tras daljinskega ogrevanja na biomaso. V ta namen je dopustna postavitve zunanjih naprav in zunanje opreme, ter manjše naprave v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije.

(6) Glede obvezne postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah in rekonstrukcijah se upošteva veljavna zakonodaja s področja uvajanja naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Fotovoltaični sistemi se lahko izvedejo le kot del strehe pod pogoji, navedenimi v 13. členu tega odloka.

(7) Potek elektroenergetskega omrežja je razviden iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

21. člen **(komunikacijsko omrežje)**

(1) Obstoječi komunikacijski vodi potekajo neposredno ob območju OPPN in v območju, kjer je obstoječi bencinski servis.

(2) V južnem delu OPPN se nahaja bazna postaja, ki se zaradi rekonstrukcije glavne ceste prestavi na drugo lokacijo znotraj območja OPPN oziroma se v dogovoru z investitorjem najde druga ustrezna možnost za zagotovitev neprekinjenega obratovanja komunikacijskega omrežja. Višina bazne postaje lahko presega dopustno višino objektov, določeno v drugem odstavku 11. člena tega odloka, pri

tem pa mora upoštevati pogoje, ki veljajo na vplivnem območju Letališča Postojna, ki so navedeni v petnajstem odstavku 17. člena tega odloka.

(3) Za predvidene ureditve na območju OPPN se predvidi nadgradnja komunikacijskega omrežja z navezavo na obstoječe omrežje.

(4) Dopustna je gradnja širokopasovnega omrežja in drugih telekomunikacijskih omrežij ob upoštevanju tega OPPN.

(5) Predvideno komunikacijsko omrežje je razvidno iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

22. člen **(ravnanje z odpadki)**

(1) Zbiranje komunalnih odpadkov in njihovo oddajanje v nadaljnje ravnanje z njimi je na območju občine Postojna urejeno.

(2) Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli stavbe.

(3) Povzročitelj odpadkov in izvajalec zbiranja se dogovorita o lokaciji prevzemnega mesta, številu nameščenih posod za ločeno zbiranje določenih vrst komunalnih odpadkov ter drugih pogojih za začetek izvajanja storitev zbiranja.

(4) Prevzemno mesto, kjer so nameščene posode, je lahko oddaljeno največ 10,0 m od roba prometne poti smetarskega vozila in mora omogočati neovirano odlaganje komunalnih odpadkov in drugih odpadkov.

(5) Drugi odpadki, ki nastanejo ob izvajanju dejavnosti, se skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s tovrstnimi odpadki, zbirajo praviloma znotraj glavnega objekta in pomožnih objektov.

(6) Lokacije prevzemnih mest so informativno razvidne iz načrta 5 grafičnega dela OPPN »Infrastruktura«.

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

23. člen **(načrt gradbenih parcel in prostorski ukrepi)**

(1) Gradbene parcele se določijo v fazi projektne dokumentacije skladno s tem OPPN, kar pomeni tudi izhajajoč iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel«, upoštevajoč dopustna odstopanja ter faznost in etapnost izvedbe ureditev.

(2) Na območju UE P se določijo gradbene parcele za potrebe gradnje gospodarske infrastrukture glede na potrebe posameznega gospodarskega infrastrukturnega objekta, upoštevajoč tudi višinsko umestitev ureditev in druge tehnične rešitve, v fazi nivoja projektiranja.

(3) Gradbene parcele v ureditveni enoti UE P, namenjene rekonstrukciji in gradnji cestne infrastrukture imajo status javnega dobra. Gradbena parcela GPj5 se lahko določi v primeru potrebe etapnosti ali faznosti izvedb ureditev in ima lahko status javnega dobra. Po izvedenem dostopu do GP4 in do območja, vzhodno od OPPN, se GPj5 lahko namenijo izključno za potrebe GP2. Gradbene parcele na območju ureditvene enote UE S se opredelijo kot javno dobro.

(4) Območje OPPN ima tri ureditvene enote (UE S, UE O in UE J), ki predstavljajo stavbne otoke. Znotraj le teh se lahko tvori ena ali več gradbenih parcel ob izpolnjevanju naslednjih pogojev:

- velikost posamezne gradbene parcele je najmanj 800 m²;
- posamezni gradbeni parceli je potrebno zagotoviti dostop in priključevanje na ostalo gospodarsko javno infrastrukturo;

- velikost in oblika gradbene parcele mora zagotavljati možnost postavitve objekta skladno s tem OPPN in drugimi predpisi.

(5) Parcelacija je razvidna iz načrta 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel«.

(6) Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

24. člen

(ohranjanje kulturne dediščine in varstvo narave)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine. Območje sega na ekološko pomembno območje, in sicer osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja na celotnem območju urejanja tudi splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja oziroma lastnika zemljišča oziroma investitorja oziroma odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

25. člen

(varovanje voda)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na območju vodnih virov oziroma njihovih varstvenih pasov. Na območju se poplave ne pojavljajo.

(2) Na območju OPPN potekajo površinski odvodniki. Predvidi se izgradnja podzemnih zadrževalnikov, kot to določa 19. člen tega odloka.

(3) Predvideni so ukrepi za varstvo površinskih voda in podtalnice skladno z veljavno zakonodajo - ustrezen način odvajanja in čiščenja padavinskih in odpadnih vod, ukrepi za zmanjšanje hipnega odtoka vod.

26. člen

(varovanje okolja)

(1) Predvidene dejavnosti ne smejo imeti prekomernega vpliva na okolje. Po potrebi se predvidijo običajni zaščitni ukrepi za varstvo okolja. Projektiranje ureditev mora biti skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja, narave, voda, ipd. Upoštevati je potrebno varstvo naravnih vrednot, varovanje pred onesnaženjem voda - varstvo podtalnice in vodnih virov, varstvo in kvaliteto zraka, varstvo pred hrupom, ravnanje z odpadki, varovanje pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem, varstvo tal ipd.

(2) Na območju OPPN ni pomembnejših virov zračnih emisij. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Pri vseh vrstah ogrevanja in delovnih procesov imajo prednost energetske viri, ki manj onesnažujejo zrak.

(3) Območje OPPN sodi po veljavnih predpisih med območja III. stopnje varstva pred hrupom. Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti, ki bi povzročale čezmerne obremenitve s hrupom oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da hrup ne bo pomembneje vplival na okolje.

(4) Povzročitelji odpadkov med gradnjo in v času obratovanja objektov morajo upoštevati veljavne predpise, ki določajo ravnanje z odpadki.

(5) Mejne vrednosti obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja ne smejo biti presežene, pri čemer je potrebno upoštevati veljavne predpise. Območje OPPN sodi v območje I. stopnje varstva pred sevanjem.

(6) Pri osvetljevanju objektov in pri objektih za svetlobno oglaševanje, ki svetijo, je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi in usmeritve s področja svetlobnega onesnaženja okolja ter zmanjševanja porabe električne energije.

(7) Pri zemeljskih delih se mora rodovitna zemlja odstraniti in začasno skladiščiti ter se uporabiti za ureditev zelenic. Izven mesta, kjer je bila izkopana, se rodovitna zemlja lahko uporabi le v skladu z določbami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov.

(8) V projektni dokumentaciji je treba prikazati oziroma opisati mesto začasnega skladiščenja viška zemeljskega in gradbenega materiala. Viška izkopanega materiala ni dovoljeno nekontrolirano odlagati na teren in z njim zasipavati struge in poplavnega prostora vodotokov. Začasno skladiščenje viška zemeljskega in gradbenega materiala mora biti locirano in urejeno tako, da ni oviran odtok vode, imeti mora urejen odtok padavinskih voda in mora biti zaščiten pred erozijo in odplavljanjem materiala.

(9) Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnega skladiščenja.

(10) Skladno z veljavnimi predpisi se v fazi projektne dokumentacije v primerih, kot to določajo veljavni predpisi, izdelajo strokovne ocene posameznega vpliva, izvedejo prve meritve in po potrebi izvajajo monitoringi vplivov.

(11) Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave so integrirani v pogoji umeščanja objektov infrastrukture in drugih ureditev v prostor, kar je razvidno iz načrtov grafičnega dela OPPN 3 »Ureditvena situacija« in 4 »Infrastruktura«.

VIII. OBRAMBA TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM ZDRAVJA

27. člen

(obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Predvidene ureditve morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, usmeritvami in priporočili s področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (poplave, erozija, potres, požar) ter varovanja zdravja ljudi in kvalitetnega okolja bivanja. V primerih, ki jih določajo veljavni predpisi se v fazi projektne dokumentacije izdela študija varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

(3) Ukrepi ogroženih območij: Območje OPPN se ne nahaja na poplavnem območju in ne na plazovitem območju ali plazljivem območju. Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.

(4) Protipotresna varnost: Pri gradnji objektov in vseh zaradi njih potrebnih ureditev je potrebno upoštevati določila predpisov o dimenzioniranju in izvedbi gradbenih objektov v potresnih območjih za projektni potresni pospešek tal (g) je 0,25. Objekti morajo biti projektirani, grajeni in vzdrževani skladno z veljavnimi predpisi o odpornosti in stabilnosti objektov. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(5) Zaklanjanje: skladno s predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč se na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci gradijo zaklonišča osnovne zaščite.

(6) Nevarnost razlitja nevarnih snovi: pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo preprečili razlitje nevarnih snovi. Prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanke, vključno z začasnim skladiščenjem

nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot zadrževalni sistem - lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin. V smislu zadrževalnega sistema oziroma lovilne skleda je treba varovati tudi pokrite prometne površine in garaže. V projektni dokumentaciji za oskrbno postajo je potrebno upoštevati tudi druge ukrepe pred možnostjo razlitja snovi skladno z veljavnimi predpisi.

(7) Protieksplzijska zaščita: Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost eksplozijske nevarnosti, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo zagotavljali protieksplzijsko zaščito.

(8) V času gradnje in med izvajanjem dejavnosti je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne in površinske vode, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

28. člen **(varstvo pred požarom)**

(1) Požarno varstvo, širjenje požara na sosednje objekte, odmiki med objekti, lega objektov, nosilnost konstrukcije, preprečevanje širjenja požara po stavbah, evakuacijske poti in sistemi za javljanje ter alarmiranje, ukrepi za varen umik ljudi, naprave za gašenje in dostop gasilcev, hidrantno omrežje in drugo, morajo biti urejeni v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo in se podrobneje določijo v projektni dokumentaciji.

(2) Za zagotavljanje požarne varnosti pri gradnji postaj za preskrbo motornih vozil z gorivom je treba upoštevati določbe predpisa o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, in sicer v delih, ki se nanašajo na zagotavljanje požarne varnosti, na zahteve o lokaciji ter zahteve za vozne površine. Za gradnjo vseh objektov na območju oskrbne postaje se upoštevajo predpisi, ki določajo, katere zahteve varstva pred požarom je treba upoštevati pri gradnji objektov.

(3) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski 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.

(4) Požarna voda se zagotavlja iz hidrantnega omrežja, ki se ga vzpostavi na novo ali na način, kot izhaja iz četrtega odstavka 18. člena tega odloka.

(5) V kolikor gre za uporabo ali skladiščenje večjih količin tekočih ali trdnih snovi, za katere velja, da lahko povzročijo onesnaženje voda v primeru izliva ali v primeru, da se z njimi onesnažijo požarne vode, je treba zagotoviti zadrževanje požarnih voda v objektu samem in na zunanjih površinah na način, da požarne vode ne morejo nekontrolirano odteči v okolje.

(6) Intervencijske poti se zagotovijo na obstoječih in predvidenih prometnih površinah. Dovozi do objekta na območju zazidave morajo biti urejeni tako, da omogočajo dovoz gasilskim in interventnim vozilom, delovno površino za intervencijska vozila in izpolnjujejo pogoje za varen umik.

(7) Grafičen prikaz je zajet v načrtu 7 grafičnega dela OPPN »Obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

29. člen **(varovanje zdravja)**

Dostop do javnih površin mora omogočati dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam skladno s predpisi in dobro prakso.

30. člen **(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)**

(1) Etapnost izvajanja se nanaša predvsem na zagotavljanje komunalne opreme in priključkov na komunalno opremo, in sicer je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje zgrajenega objekta, in na način, ki smiselno upošteva celoto in ne ovira izvedbe komunalnega opremljanja območja oziroma je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

(2) Predvidenih je pet neodvisnih etap, ki so vsaka zase zaključena celota z različnim obsegom potrebnih ureditev:

- v grafičnem delu prikazana etapa z oznako »GP2 + GP4« obsega ureditev krožnega križišča in rekonstrukcijo Reške ceste, izgradnjo nove in rušitev obstoječe oskrbne postaje, ter izvedbo dela prečne ceste in priključka na Reško cesto;
- v grafičnem delu prikazana etapa z oznako »GP3« obsega izvedbo dela prečne ceste in priključka na Reško cesto ter izgradnjo ureditev na GP3;
- v grafičnem delu prikazana etapa z oznako »GP1« obsega izvedbo dela prečne ceste in priključka na Reško cesto ter izgradnjo ureditev na GP1;
- v grafičnem delu prikazana etapa z oznako »GP4« obsega rekonstrukcijo ali rušitev obstoječe oskrbne postaje in izvedbo ureditev na GP4 prek obstoječega priključka na Reško cesto, v kolikor se etapa izvaja pred ureditvami v etapi z oznako »GP2 + GP4«;
- v grafičnem delu prikazana etapa z oznako »Nova lokalna cesta« obsega izvedbo nove lokalne ceste ter še ne izvedenega dela prečne ceste.

(3) Obseg posamezne etape (in faze) gradnje se podrobneje opredelita v fazi projektne dokumentacije glede na dejansko dinamiko gradnje v posamezni ureditveni enoti. Etapnost (in faznost) gradnje se opredeli na način, da z izvedbo posamezne etape niso omogočene izvedbe rešitev v ostalih etapah.

(4) V začetni etapi gradnje po tem OPPN je potrebno zagotoviti odvajanje padavinskih voda z gradnjo zadrževalnikov vode in meteorne kanalizacije. Do vzpostavitve novega sistema odvajanja padavinskih voda je potrebno zagotavljati nemoteno odvajanje meteorne vode – obstoječi odvodniki.

(5) Do gradnje nove lokalne ceste se območje OPPN organizira tako, da nemoteno in varno funkcionira tudi brez te ceste.

(6) Etapnost (in faznost) gradnje v območju OPPN in prestavitve bazne postaje mora biti izvedeno tako, da zagotavljanje storitev elektronskega komunikacijskega omrežja mobilne tipologije med izvajanjem ureditev na območju OPPN ne bo prekinjeno.

(7) Ves čas je potrebno zagotavljati dostope do obstoječega objekta vzhodno od območja OPPN in kmetijskih zemljišč ter priključitev na infrastrukturo obstoječega objekta vzhodno od območja OPPN. V kolikor prestavitve ali ukinitve obstoječe infrastrukture vpliva na obstoječe priključke obstoječega objekta vzhodno od območja OPPN, se hkrati s prestavitvijo oziroma ukinitvijo vodov zagotovi priključevanje obstoječega objekta na novo infrastrukturo.

(8) V projektni dokumentaciji za gradnjo objektov se opredelijo tudi začasni dostopi s prometnic za čas gradnje oziroma do vzpostavitve prometnega omrežja v celoti skladno z OPPN. Zagotovi se nemoteno izvajanje obstoječih dejavnosti.

(9) Primeri etapnosti izvedbe prostorskih ureditev so razvidne iz načrta 8 grafičnega dela OPPN »Etapnost ureditev«.

31. člen **(dopustna odstopanja)**

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih, in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom, k takšnim rešitvam pa morajo podati svoje mnenje tudi organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

- (3) Dopustna odstopanja od pogojev parcelacije:
- dopustna delitev ali združevanje gradbenih parcel za potrebe izgradnje infrastrukture ali za potrebe urejanja pravic gradnje le-te;
 - v kolikor v fazi izdelave projektne dokumentacije ni mogoče pridobiti pravice graditi na manjših zemljiščih razdrobljenega lastništva (kot na primer v UE O), se lahko gradbena parcela določi brez teh zemljišč, kljub temu, da so v velikosti, ki ne omogoča tvorbe samostojne gradbene parcele.

(4) Ne glede na splošna določila dopustnih odstopanj infrastrukture, je na gradbeni parceli GP4 in GP5 potrebno ves čas zagotavljati smiselno prometno in infrastrukturno navezavo območja vzhodno od te gradbene parcele glede na veljavni izvedbeni akt in upravni akt.

(5) Dopustno je odstopanje od obvezne vzpostavitve 2,0 m zelenega pasu ob meji gradbene parcele GP2 in GP3. Izven gradbene meje je dopustna tudi gradnja utrjenih površin.

32. člen **(zagotavljanje izgradnje infrastrukture)**

(1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, razen če je z drugimi predpisi drugače določeno.

(2) Za zagotavljanje komunalne opremljenosti območja je potrebna izgradnja nove infrastrukture.

(3) Občina Postojna lahko gradnjo komunalne opreme s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku. S to pogodbo se določijo obveznosti in roki za izgradnjo komunalne opreme in način upoštevanja vloženih sredstev v izgradnjo infrastrukture ter obseg infrastrukture, ki jo bo po izgradnji predal v upravljanje upravljavcu.

(4) Predmet komunalnega opremljanja po pogodbi o opremljanju so lahko tudi javne površine – med drugim tudi zeleni pasovi z drevoredi, katerih saditev in vzdrževanje je tudi potrebno doreči v pogodbi o opremljanju.

33. člen **(obveznosti udeležencev graditve objektov)**

(1) Pogoji in obveznosti udeležencev pri gradnji v času gradnje so predmet mnenj k projektni dokumentaciji.

(2) Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

(3) V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v odvodne jarke, vodotoke in tla.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

34. člen **(dopustni posegi pred izvedbo ureditev)**

Do izvedbe načrtovanih posegov se v območju urejanja ohranja sedanja raba prostora. Dopustna je izgradnja infrastrukture, niveliranje in utrjevanje terena in druge ureditve, ki ne onemogočajo ali ovirajo izvedbe ureditev predvidenih z OPPN.

35. člen
(vpogled akta in nadzorstvo)

(1) OPPN je v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostorsko načrtovanje Občinske uprave Občine Postojna.

(2) Nadzor nad izvajanjem OPPN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

36. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po realizaciji prostorskih ureditev in gradenj)

Po realizaciji s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati usmeritve in načela kontinuitete arhitektonskega in urbanističnega urejanja, kot je opredeljeno v tem odloku. Prenesejo se v prostorsko izvedene pogoje v OPN.

37. člen
(nadomestitev določil prostorskega akta)

Z dnem uveljavitve tega odloka se za južni del območja OPPN, na katerem veljajo določila Odloka o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06), slednja nadomestijo z določbami tega odloka.

38. člen
(uveljavitev)

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

Št. ____ - ____ / ____ - ____
Postojna, dne ____ . ____ . ____

Župan
Občine Postojna
Igor Marentič