

(1) OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

• VSEBINA

1	UVOD	15
1.1	Predmet OPPN	15
1.2	Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN	15
1.3	Začetek postopka priprave	16
1.4	Pravna podlaga	16
2	LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN	16
2.1	Lokacija	16
2.2	Območje OPPN	17
2.3	Lastništvo zemljišč na območju OPPN	18
3	PREDVIDENI POSEGI	18
3.1	INVESTICIJSKA NAMERA - Petrol d.d. Ljubljana	18
3.2	RAZVOJNE POTREBE OBČINE - P+R	20
3.2.1	Razbremenilna cesta	20
3.2.2	Ureditev območja P+R	20
3.3	OSTALO OBMOČJE	21
3.4	STROKOVNE REŠITVE	21
3.4.1	Usmeritve OPN za pripravo OPPN	21
3.4.2	Zasnova celotnega območja EUP	21
3.4.3	Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:	22
3.4.4	Pridobivanje rešitev z javnim natečajem	22
3.4.5	Variantne rešitve	23
4	INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA	27
4.1.1	Prometna infrastruktura	29
4.1.2	Cestna razsvetljava	30
4.1.3	Komunalna infrastruktura	30
4.1.4	Elektroenergetska infrastruktura	30
4.1.5	Plinovodno omrežje	30
4.1.6	Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura	30
4.1.7	Zbiranje in odvoz odpadkov	30
5	VARSTVENI REŽIMI	31
5.1	Varstvo kulturne dediščine	31
5.2	Varovana območja narave	31
5.3	Okolje	32
5.4	Varstvo voda	33
5.5	Ogroženost območja	35
5.6	Obramba	37

6	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	37
6.1	Naravne značilnosti prostora	37
6.2	Ustvarjene razmere v prostoru	37
6.2.1	Dejanska raba zemljišč	38
6.2.2	Dejavnosti	38
6.2.3	Obstoječi objekti in ureditve	38
6.2.4	Parcelna in lastniška struktura	42
7	HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI	42
7.1	Državni prostorski akti	42
7.1.1	Državni prostorski izvedbeni akt	42
7.2	Občinski prostorski načrt Občine Postojna	42
7.2.1	Strateški del	42
7.2.2	Izvedbeni del	44
7.3	SKLADNOST Z OPN	45
7.3.1	Skladnost s strateškim delom OPN	46
7.3.2	Skladnost z namensko rabo	46
7.3.3	Podlaga za pripravo OPPN v OPN	47
7.3.4	Skladnost območja OPPN z OPN	47
7.3.5	Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN	50
7.3.6	Zaključna ugotovitev	52
7.4	IZVLEČEK PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN	52
7.4.1	Splošni prostorski izvedbeni pogoji	52
7.4.2	Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja	54
7.4.3	Podrobni prostorski izvedbeni pogoji	58
7.4.4	Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN	61
7.4.5	Priloga 1 k OPN	62
7.5	VELJAVNI IZVEDBENI PROSTORSKI NAČRT	62
8	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP	63
8.1	UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3	63
8.1.1	Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)	63
8.1.2	Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)	63
8.1.3	Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)	63
8.1.4	Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)	63
8.1.5	Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)	63
8.2	SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE	64
8.3	DRŽAVNI PROSTORSKI RED	64
9	OPIS Z OPPN NAČRTOVANIH UREDITEV (OBRAZLOŽITEV ODLOKA)	65
9.1	Veljavni predpisi	65
I. UVOD		65
9.2	POMEN IZRAZOV IN KRATIC – 2. člen	65
9.2.1	Uporabljene kratice	65
9.2.2	Pomen izrazov povzet po 3. členu OPN, ZUreP-3 in DPR	65

9.3 VSEBINA OPPN – 3. člen.....	66
II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV	67
9.4 OBMOČJE UREJANJA - 4. člen	67
9.5 VPLIVI IN POVEZAVE – 5. člen.....	67
9.6 ZASNOVA IN UREDITVENE ENOTE – 6. člen.....	67
III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR	67
9.7 VRSTE GRADENJ – 7. člen	67
9.8 VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST – 8. člen.....	67
9.9 VRSTA OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN – 9. člen.....	67
9.10 DOPUSTNE DEJAVNOSTI – 10. člen	68
IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN	68
9.11 LEGA IN VELIKOST OBJEKTOV – 11. člen	68
9.11.1 Lega objektov.....	68
9.11.2 Velikost objektov	68
9.12 OBLIKOVANJE OBJEKTOV – 12. člen.....	69
9.13 POMOŽNI OBJEKTI, ZUNANJE NAPRAVE IN ZUNANJA OPREMA – 13. člen	69
9.14 ZUNANJE UREDITVE – 14. člen	70
9.14.1 Niveliranje terena	70
9.14.2 Utrjene zunanje površine.....	70
9.14.3 Zelene površine.....	70
9.15 OBSTOJEČI OBJEKTI – 15. Člen.....	71
V. GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA	71
9.16 INFRASTRUKTURA SPLOŠNO– 16.člen	71
9.17 PROMETNA INFRASTRUKTURA – 17. člen	71
9.17.1 Mirujoč promet	73
9.17.2 Promet za pešce	73
9.17.3 Promet za kolesarje	73
9.17.4 Javni promet	73
9.17.5 Cestna razsvetljava.....	73
9.17.6 Trajnostna mobilnost.....	73
9.17.7 Področje letalskega prometa	74
9.17.8 Področje železnice, rečnega in pomorskega prometa	74
9.17.9 Drugo	74
9.18 VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE – 18. člen.....	75
9.19 ODVAJANJE VODA – 19. člen	75
9.19.1 Komunalne odpadne vode	75
9.19.2 Padavinske vode.....	75
9.20 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA – 20. člen.....	76
9.20.1 Elektro energetska omrežje.....	76
9.20.2 Plinovodno omrežje.....	76
9.20.3 Obnovljivi viri energije	76
9.21 KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE – 21. člen.....	76
9.22 RAVNANJE Z ODPADKI – 22. člen	76

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI	77
9.23 PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI – 23. člen	77
9.23.1 Parcelacija gradbeno inženirskih objektov.....	77
9.23.2 Javne površine in javno dobro.....	77
9.23.3 Prostorski ukrepi	77
9.23.4 Mejne točke parcel.....	77
VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE,.....	78
NARAVE IN OKOLJA	78
9.24 PRENOVA NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA	78
9.25 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVO NARAVE	
78	
9.25.1 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE – 24. člen.....	78
9.25.2 VARSTVO OHRANJANJE NARAVE - 24. člen	78
9.26 VAROVANJE VODA – 25. člen.....	78
9.27 VAROVANJE OKOLJA – 26. člen.....	81
9.27.1 Splošno.....	81
9.27.2 Varovanje pred onesnaženjem zraka	81
9.27.3 Varstvo pred hrupom.....	81
9.27.4 Ravnanje z odpadki.....	82
9.27.5 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem.....	82
9.27.6 Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem	82
9.27.7 Varstvo TAL	83
VIII. OBRAMBA TER.....	83
VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI,.....	83
VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM IN VAROVANJEM	
ZDRAVJA.....	83
9.28 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI	
NESREČAMI – 27. člen	83
9.28.1 Obramba.....	83
9.28.2 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.....	83
9.28.3 Protipotresna varnost	85
9.28.4 Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi.....	85
9.28.5 Protieksplzijska zaščita	85
VARSTVO PRED POŽAROM – 28. člen	86
9.29 VAROVANJE ZDRAVJA – 29. člen.....	87
9.29.1 Arhitektonske ovire - zagotavljanje neoviranega dostopa	87
9.29.2 Osončenje fasad in odprtih površin	87
IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN	87
9.30 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE – 30. člen... 87	
9.31 DOPUSTNA ODPSTOPANJA – 31. člen.....	88
9.32 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE – 32. člen	
88	

• KAZALO SLIK

Slika 1: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru.....	17
Slika 2: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru.....	17
Slika 3: Območje OPPN	18
Slika 4: Variantna rešitev 42	25
Slika 5: Variantna rešitev 49	25
Slika 6: Variantna rešitev 51	26
Slika 7: Variantna rešitev 53	26
Slika 8: Variantna rešitev 73	27
Slika 9: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: iObčina).....	28
Slika 10: Obstoječa infrastruktura (vir: iObčina).....	29
Slika 11: Varstveni režim ohranjanja narave, vir: iObčina	32
Slika 12: Prispevna površina občutljivega območja zaradi eutrofikacije; vir: Atlas okolja.....	33
Slika 13: Melioracijski jarki, vir: Atlas voda.....	34
Slika 14: Odvodni jarki, vir: geodetski načrt	34
Slika 15: Prikaz erozijskega območja; vir: Atlas okolja.....	36
Slika 16: Dejanska raba zemljišč	38
Slika 17: Pogled na območje OPPN z južne smeri z obstoječima objektoma bencinskega servisa in poslovnega objekta.....	39
Slika 18: Pogled z glavne ceste, smer Z → V	39
Slika 19: Obstoječi objekt ob jugovzhodnem delu območja OPPN	40
Slika 20: Obstoječi bencinski servis in bazna postaja	40
Slika 21: Pogled z glavne ceste, smer SZ → JV	41
Slika 22: Pogled na območje OPPN iz smeri S → J	41
Slika 23: Pogled na krožišče Reške in Titove ceste.....	41
Slika 24: Območje OPPN na izseku iz grafičnega dela OPN	44
Slika 25: Ureditvene enote na namenski rabi.....	47
Slika 26: Prikaz regulacijskih linij; vir: OPN.....	53
Slika 27: Izsek iz obstoječega ureditvenega načrta	62

1 UVOD

1.1 Predmet OPPN

Predmet načrtovanja je Občinski podroben prostorski načrt za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever (v nadaljevanju: OPPN).

OPPN se je začel pripravljati na pobudo lastnika pretežnega dela zemljišč na območju OPPN. Poleg konkretne investicijske namere pobudnika (oskrbna postaja s spremljajočimi objekti in gostinskim lokalom) se z OPPN načrtujejo ureditve za razvojne potrebe občine (površine P+R, rešitev prometne problematike napajanja območja ter nadgradnja napajanja širšega območja z novo lokalno cesto).

V OPPN se določijo robna merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za predmetne podrobnejše namenske rabe, upoštevajoč danosti konkretnega prostora in specifične potrebe dejavnosti.

1.2 Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Na območju velja Občinski prostorski načrt občine Postojna (Odlok 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 – v nadaljevanju: OPN), ki v celoti opredeljuje območje OPPN kot stavbno zemljišče, in se nahaja na naslednjih enotah urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP):

- znotraj dela enote urejanja prostora z oznako PO-147 s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti),
- v večjem obsegu znotraj dela enote urejanja prostora PO-153, s podrobnejšo namensko rabo BT (površine za turizem).
- ter znotraj dela enote urejanja prostora z oznako PO-188, s podrobnejšo namensko rabo BD (površine drugih območij), kjer veljajo določila veljavnega Odloka o ureditvenem načrtu P10 (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06, v nadaljevanju UN P10), ki se jih bo, s sprejetjem predmetnega OPPN, v delu nadomestilo z določbami tega OPPN.

OPN določa način urejanja v teh EUP z OPPN, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Skladno s prvim odstavkom 121. člena OPN se z OPPN določi tudi preseganje določil OPN, pri čemer se ne spreminja prevladujoča podrobna namenska raba.

Skladno z namensko rabo se načrtuje ureditev parkirišča P+R na območju namenske rabe BT ter delno CU, gradnja oskrbne postaje na območju namenske rabe BT ter gradnja drugih objektov skladno z namenskimi rabami območja OPPN. Predmet načrtovanja z OPPN zajema ureditve na območju obstoječega objekta bencinskega servisa za potrebe reševanja prometne problematike napajanja območja, zato je v ta namen predvideno prestrukturiranje obstoječih ureditev na delu UN P10 ob upoštevanju predvidene rekonstrukcije Reške ceste in načrtovane nove lokalne ceste. Vzpostavitev zasnove infrastrukturne mreže bo omogočila dolgoročno zavarovanje zazidljivega potenciala širšega območja, skladno z razvojnimi potrebami in pobudami pa tudi postopno aktivacijo prostora, ki bo funkcionalno in oblikovno ustrezen.

1.3 Začetek postopka priprave

V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je Občina Postojna dne 3.10.2022, s strani pobudnika, prejela pobudo za pripravo OPPN.

Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Petrol je bil objavljen na spletni strani občine, dne 15.11.2022 in v Uradnem listu RS št. 146/2022.

Občina Postojna je v fazi osnutka OPPN v pripravi sprejela Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega Petrol (Uradni list RS, št. 98/24, v nadaljevanju SD sklepa), s katerim je med drugim preimenovala »OPPN Petrol« v »OPPN za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever«.

1.4 Pravna podlaga

OPPN se izdelava v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti in ostalimi predpisi.

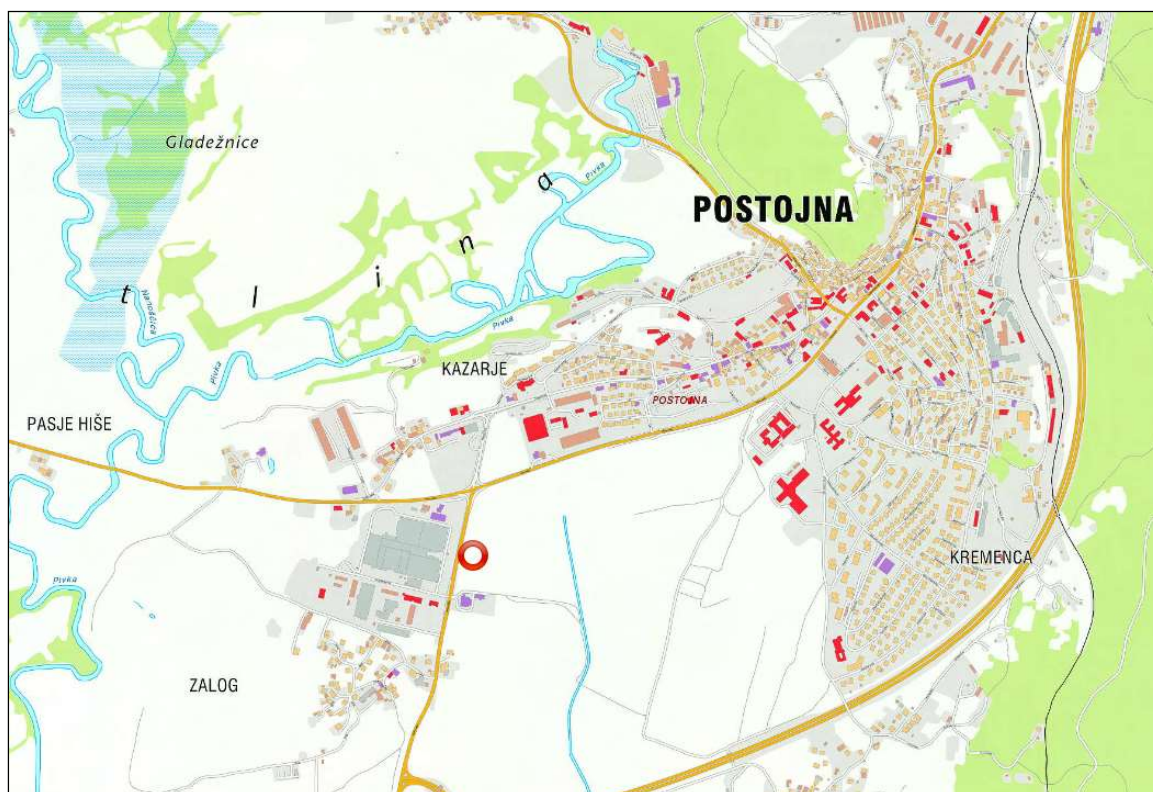
1. Zakon o urejanju prostora -ZUreP-3 (Uradni list RS št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US, 75/25 in 14/26) in upoštevajoč
 - Gradbeni zakon -GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24-ZAIS-A, 47/25-odl.US in 75/25).
2. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3), ki je še v veljavi do sprejema novega predpisa.

2 LOKACIJA IN OBMOČJE OPPN

2.1 Lokacija

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

Zajema lokacijo obstoječega bencinskega servisa, na zahodu poteka do meje enote urejanja prostora po sredini Reške ceste, na vzhodu do meje EUP, ki meji na kmetijska zemljišča in na severu do naravne ločnice - odvodnega jarka.



Slika 1: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru



Slika 2: Območje izkazanega interesa v širšem prostoru

2.2 Območje OPPN

Območje OPPN zajema dele enot urejanja prostora z oznako EUP PO-188, PO-153 in PO-147. Obsega okvirno 4,1 ha površine, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami:

OPPN za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever

Spremljajoče gradivo – Obrazložitev in utemeljitev

Predlog OPPN

Stran 17 od 104

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, vse v katastrski občini 2488-Zalog, ter 1287/6-del, v katastrski občini 2490-Postojna.



Slika 3: Območje OPPN

2.3 Lastništvo zemljišč na območju OPPN

Večji del območja OPPN je v lasti pobudnika za izdelavo OPPN.

3 PREDVIDENI POSEGI

3.1 INVESTICIJSKA NAMERA - Petrol d.d. Ljubljana

V fazi pobude je izkazana investicijska namera družbe Petrol d.d. Ljubljana za gradnjo oskrbne postaje. Zasnova območja je izdelana kot preveritev prostora, ki pa se bo še spreminjala do faze in v sami fazi projektiranja.

Območje naj bi imelo naslednje ureditve:

- bencinski servis osebnih in tovornih vozil s prodajalno in nadkritimi otoki s točilnimi mesti,
- tračna in ročna avtopralnica,
- gostinka ponudba z nadkrito teraso,
- otroško igrišče,
- nadkrite električne polnilnice za tovorna in osebna vozila s fotovoltaičnimi moduli,
- pomožni objekti za hrambo plinskih jeklenk, skladišča in drugi pomožni prostori,
- prevzemno mesto za odpadke,
- javne sanitarije,
- lastna transformatorska postaja,
- parkirišče za osebna vozila in avtobuse
- kolesarnica za e-kolo - izposoja javnih koles in
- prometne in manipulativne površine.

Postavijo se objekti za oglaševanje in informiranje . Pilon (25-35m) in totem, zastave ipd. Zagotovi se prostor za prestavitev bazne postaje telekomunikacij.

Opis osrednjega objekta bencinskega servisa:

- dimenzije: 40 x 25 m s povezovalnim nadstreškom 8 x 25 m ter nadstrešnico nad pretakalno ploščadjo 65 x 10 m
- vertikalni gabarit: P (pritličje)
- streha: ravna z minimalnim naklonom
- arhitekturni izgled objekta bo tipiziran, čistih linij ter s fasadnimi oblogami v imitiranih lesenih odtenkih. Fasada bo kombinacija steklenih površin in masivnih zidov – skladno s celotno podobo objektov investitorja (Petrol d.d. Ljubljana).

Nadstrešnica je od objekta odmaknjena 7,5 m, maksimalnih dimenzij, z vmesnim povezovalnim nadstreškom, ki pokriva vhod. Nadstrešnica bo pokrivala točilna mesta za osebne avtomobile in tovornjake /avtobuse.

Predvidene kapacitete rezervoarjev na območju bencinskega servisa:

- rezervoar za gorivo 4 x 50 m³
- rezervoar za avto-plin 1 x 15 m³
- rezervoar za AdBlue 1 x 10 m³

Obstoječ objekt bencinskega servisa se poruši, odstranijo se štirje podzemni rezervoarji za gorivo po 50 m³, rezervoar za UNP in odstrani se obstoječa nadstrešnica. Te ureditve vidi kot pomembne tudi Občina, saj so potrebne kot spremljajoča infrastruktura rastočega se turizma v občini in za namen sprostitev parkirnih mest v mestu. Poleg tega mesto nujno načrtuje P+R kot eden od ukrepov na podlagi Celostne prometne strategije. P+R bo prispeval k zmanjšanju obsega prometa z vozili v samem mestu, saj omogoča nadaljevanje poti v mestno središče s kolesom ali peš ter lajša izvajanje restriktivnih parkirnih politik v mestnem središču, saj razbremenjuje potrebo po parkirnih mestih in s tem zmanjšuje promet, ki se generira zgolj zaradi iskanja parkirnega mesta. Površina in oprema P+R se namenijo tudi za turistične namene. Zaradi lokacije blizu izvora potovanja (AC) je parkirišče smiselno za uporabo v primerih sopotništva.

Poleg tega mesto potrebuje avtopralnico in pričakuje dodatno ponudbo gostinstva. Torej gre za razvojno potrebo mesta ne zgolj za investicijski interes poslovnega subjekta.

3.2 RAZVOJNE POTREBE OBČINE - P+R

3.2.1 Razbremenilna cesta

S pripravo OPPN želi Občina zagotoviti ustrezno navezavo območja na širši prostor in obenem zagotoviti dostopnost do zemljišč, tako kmetijskih kot stavbnih, ki trenutno nimajo urejenega ustreznega dostopa. Za potrebe reševanja vprašanja dostopnosti in prometnih povezav je Občina Postojna izdelala prometno strokovno podlago »Projektna dokumentacija IZP ureditve servisne ceste med G1-6/0338 in predvideno Zahodno povezovalno cesto v naselju Postojna«, april 2023, sprememba maj 2024. Skladno s prometno strokovno podlago se na širšem območju načrtuje rekonstrukcija dela Reške ceste (G1-6/0338), ki predstavlja glavno mestno vpadnico iz smeri avtoceste A1 Ljubljana – Koper ter smeri regionalne ceste G1-6 *Postojna–Ilirska Bistrica–Jelšane*, in izgradnja nove povezovalne (servisne) ceste med Reško cesto in predvideno vzhodno povezovalno cesto v naselju Postojna – *v nadaljevanju: nova lokalna cesta*.

3.2.2 Ureditev območja P+R

Izvilleček iz dopisa Občine Postojna, OPREDELITEV POTREBNIH UREDITEV ZA OBMOČJE P+R, 15.9.2023:

»Lokalne skupnosti so nosilci prometne politike, ki skrbijo za občinsko ter mestno transportno infrastrukturo (lokalne ceste, kolesarske steze, parkirna mesta,...). Zagotoviti je potrebno ustrezne pogoje za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, sopotništva, uporabe javnega potniškega prometa (v nadaljevanju JPP) ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti. Pri določanju ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine Postojna in načrtovanje prostorskih ureditev večjega lokalnega pomena ter določanju pogojev umeščanja objektov v prostor je zato potrebno upoštevati vidik trajnostne mobilnosti.

Za območje Občine Postojna je bila v letu 2017 izdelana celovita prometna strategija (v nadaljevanju CPS) in v letu 2025 sprejeta novelacije le-te (Občinska celostna prometna strategija 2025-2032 (OCPS), ki je dostopna na občinski spletni strani. OCPS je strateški dokument občine, ki v svoji vsebini vključuje tudi vizijo vzpostavitve parkirišča P+R oz P+bike na Reški cesti v Postojni. Z načrtovano ureditvijo območja P+R predmeten OPPN v pripravi izpolnjuje enega izmed predvidenih ukrepov, ki jih strategijanalaga.

Območje P+R se celovito dopolni z zadostnim številom pokritih/varovanih parkirišč za kolesa ter s sistemom povezav ter pločnikov za varen dostop do postaj in postajališč JPP. V smislu dostopnosti z vidika JPP se je ovrednotilo razdalje do najbližjih postajališč JPP in opredelilo, da se novih avtobusnih postajališč za JPP na območju P+R ne predvidi. Pri urejanju postajališč se povzame obstoječe linije in zatečeno stanje avtobusnih postajališč. V primeru vzpostavitve novih linij se bo v bodoče potrebno usklajevati z avtobusnimi prevozniki. Zveze z javnim potniškim prometom se torej zagotavljajo z obstoječimi, zatečenimi avtobusnimi linijami oz postajališči ter novimi postajališči, ki bodo predvidena na območju EUP PO-147 Ob Titovi .

Želja občine je, da se na območju P+R predvidi okvirno 140 parkirnih mest, 20 varovanih parkirnih mest za kolesa ter 10 polnilnic za e-kolesa. Spodbuja se peš ter kolesarski promet z navezavo na sosednja območja.«

Dopusti se možnost parkiranja turističnih avtobusov.

Z novimi prostorskimi ureditvami v sklopu priprave OPPN bo prostor primerno zaokrožen in s tem prispeval k boljši urbani podobi tega dela Postojne.

3.3 OSTALO OBMOČJE

Na ostalih zemljiščih se omogoči gradnja objektov skladno z namensko rabo. Do faze osnutka v pripravi je bila d potencialna poslovna dejavnosti tudi dejavnost Pošte Slovenije d.d., ki pa je nadalje v času postopka priprave odstopila od investicijskega interesa na tej lokaciji.

3.4 STROKOVNE REŠITVE

Strokovne rešitve se pridobijo v skladu z določili ZUreP-3 in spremljajočimi predpisi. Pri pripravi strokovnih rešitev se upošteva:

- prikaz stanja prostora,
- splošne smernice, podrobnejše usmeritve, podatki in strokovne podlage ter mnenja za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev nosilcev urejanja prostora
- nadrejeni prostorski akti in usmeritve drugih državnih in občinskih dokumentov
- javno dostopni prostorski podatki,
- vključevanje lastnikov zemljišč in javnosti,
- razvojne potrebe občine in izkazan investicijski interes idr.

3.4.1 Usmeritve OPN za pripravo OPPN

Povzete v točki 7.2.2.2 tega gradiva

3.4.2 Zasnova celotnega območja EUP

121. člen OPN:

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

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

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

OPPN delno zajema tri enote urejanja prostora, v nadaljevanju tudi: EUP, zato so se skladno z 121. členom OPN izdelale strokovne podlage širšega območja, s katerimi so celovito obravnavane prometne in hidrološke rešitve, ki območje OPPN zaokrožajo kot prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto.

OPPN zajema dele EUP PO-153, EUP PO-147 in EUP PO-188. Razlogi za delno vključitev navedenih dveh EUP so podani v točki 7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN.

OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo). Dinamika priprave posameznih občinskih podrobnih prostorskih načrtov zagotavlja smiselno faznost prostorskih ureditev.

3.4.3 Prostorske ureditve državnega in lokalnega pomena:

53. člen ZUreP-3:

Določa ureditve državnega in lokalnega pomena, ter ureditve skupnega pomena.

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

Z OPPN se načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena.

3.4.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem

➤ ZUreP-3

- 64. člen določa pogoje, kdaj se izvede projektni natečaj.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po ZUreP-3 izvesti javni natečaj, kar je občina ugotovila v točki 2.4. SD sklepa o začetku priprave OPPN.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno ali po ZUreP-3 ali po Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) ali po usmeritvah OPN izvesti javni natečaj.

Skladno s šestim odstavkom 64. člena ZUreP-3 se izbor najustreznejše variantne rešitve šteje kot alternativna oblika natečaja.

➤ GZ-1

- 40. člen določa obveznost izdelave projektne natečaja.

Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po GZ-1 izvesti javni natečaj, kar je občina ugotovila v SD sklepa o začetku priprave OPPN.

- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS in 28/23)
- 21. člen določa mejne vrednosti za uporabo zakona, in drugi členi.
- Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3), ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.
- določa način priprave in izvedbe javnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov ter prostorske ureditve in objekte, za katere je priprava in izvedba takega natečaja obvezna. Iz pravilnika je črtan 13. člen, ki je določal prostorske ureditve, za katere je javni natečaj obvezen.

➤ OPN

121. člen OPN

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

- podaja pogoje za izvedbo javnega natečaja v Prilogi 1:
 - a) Za EUP PO-147 (CU) Ob Titovi:
Obvezno izvesti javni natečaj ali pridobiti vsaj tri rešitve možne pozidave območja različnih izdelovalcev.
 - b) Za EUP PO-153 (BT) ob Reški – jug:
Za območje se pred pričetkom izdelave OPPN izvede natečaj.

Za območje OPPN je bilo izdelanih 73 variantnih rešitev možne pozidave območja, s katerimi so se dobro preverile različne umestitve ureditev. Izbrana varianta predstavlja podlago za pripravo OPPN in podaja prostorsko preverjeno umestitev načrtovanih ureditev ob upoštevanju izdelanih strokovnih podlag in drugih prostorskih pogojev. Z OPPN se ne načrtujejo takšne prostorske ureditve, za katere bi možnosti za njihovo izvedbo dopuščale zasnovo v različicah.

a) Za EUP PO-147 (CU) Ob Titovi:

V OPPN je vključen manjši del te EUP.

V severnem delu OPPN, ki je namenjeno centralnim dejavnostim, poteka območje OPPN do naravnega mejnika (odvodni jarek). Ta del s preostalim delom OPPN tvori prostorsko zaokroženo celoto, zato je smiselno da se vključi v območje OPPN in se tudi funkcionalno poveže le s tem.

V preostalem delu EUP ob Titovi cesti (vzhodno od odvodnega jarka) se bo prostor urejal celovito kot druga zaokrožena enota. Občina bo pristopila k izdelavi projektnega natečaja, za katerega bodo v projektni nalogi upošteevane usmeritve iz OPN za ureditev območja ob Titovi cesti. Občina je v ta namen že izvedla javno anketo, s katero je želela pridobiti tudi poglede javnosti o pomenu in ureditvi tega dela.

b) Za EUP PO-153 (BT) ob Reški – jug:

V OPPN je del te EUP, ki zajema večji del območja OPPN.

Predmetno EUP fizično (in tako tudi funkcionalno, infrastrukturno) ločuje EUP PO-188 z obstoječim bencinskim servisom in poslovnim objektom na dva dela.

V OPPN se vključi le severni del, južni del območja BT se bo urejal ločeno in bo dopolnjeval funkcije (namen) območja BT z drugimi ureditvami, ki so podane v usmeritvah v OPN, predvsem z vidika vsebin, ki se tičejo turizma.

Upoštevajoč, da je pobudnik lastnik pretežnega dela območja OPPN, ki z izdelano investicijsko namero zagotavlja ustrezno izvajanje svoje dejavnosti ter da se s pripravo OPPN zagotavlja ustrezno prometno in infrastrukturno opremljanje širšega, ni bilo pričakovati različnih izdelkov, ki bi bili odvisni od strokovne kapacitete načrtovalcev. K izvedbi natečaja pred postopkom izdelave OPPN se ni pristopilo, ocenjuje se, da je izvedba le-tega nesmiselna.

Zaključna ugotovitev: Z OPPN se ne načrtujejo takšne ureditve, za katere bi bilo potrebno po OPN izvesti javni natečaj, kar je občina ugotovila v SD sklepa o začetku priprave OPPN.

3.4.5 Variantne rešitve

➤ ZUreP-3.

- 64. člen: *variantne rešitve kot strokovne podlage*
- 158. člen: *Strokovne rešitve urbanistično arhitekturnih ureditev za območje OPPN se lahko pridobijo tudi z urbanistično arhitekturnim natečajem ali z izdelavo variantnih rešitev.*
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3 ima delno podaljšanje uporabe na podlagi 341. člena ZUreP-3.

Za območje OPPN je bilo pred samim začetkom priprave OPPN izdelanih 73 variantnih rešitev. Med seboj se razlikujejo po ustreznosti zagotavljanja prometne povezave širšega območja naselja (rekonstrukcija Reške ceste, vzporedna nova lokalna cesta) in zagotavljanja dostopnosti gradbenih parcel znotraj območja OPPN, po zagotavljanju prehodnosti območja s prečno povezavo in po zagotavljanju dostopa do kmetijskih zemljišč. Med seboj se razlikujejo po različnih vrstah umestitve dejavnosti in po sami razmestitvi le teh. Razlikujejo se tudi po oblikovanju stika s krajino. Razlikujejo se tudi po območju OPPN.

Kot najustreznejša je bila s strani pripravljavca potrjena varianta številka 73.

Ta upošteva vidik racionalne rabe prostora (optimalen obseg prometnih javnih površin, dopolnjevanje javnega interesa in zasebne koristi, zajem zaključenih celovitih prostorskih enot) in je ustrezna za prostorski razvoj širšega območja (strokovne podlage širšega območja).

S funkcionalnega vidika je ustrezna glede relevantnih tehničnih oziroma tehnoloških značilnosti in možnosti gradbenotehnične izvedbe prostorske ureditve;

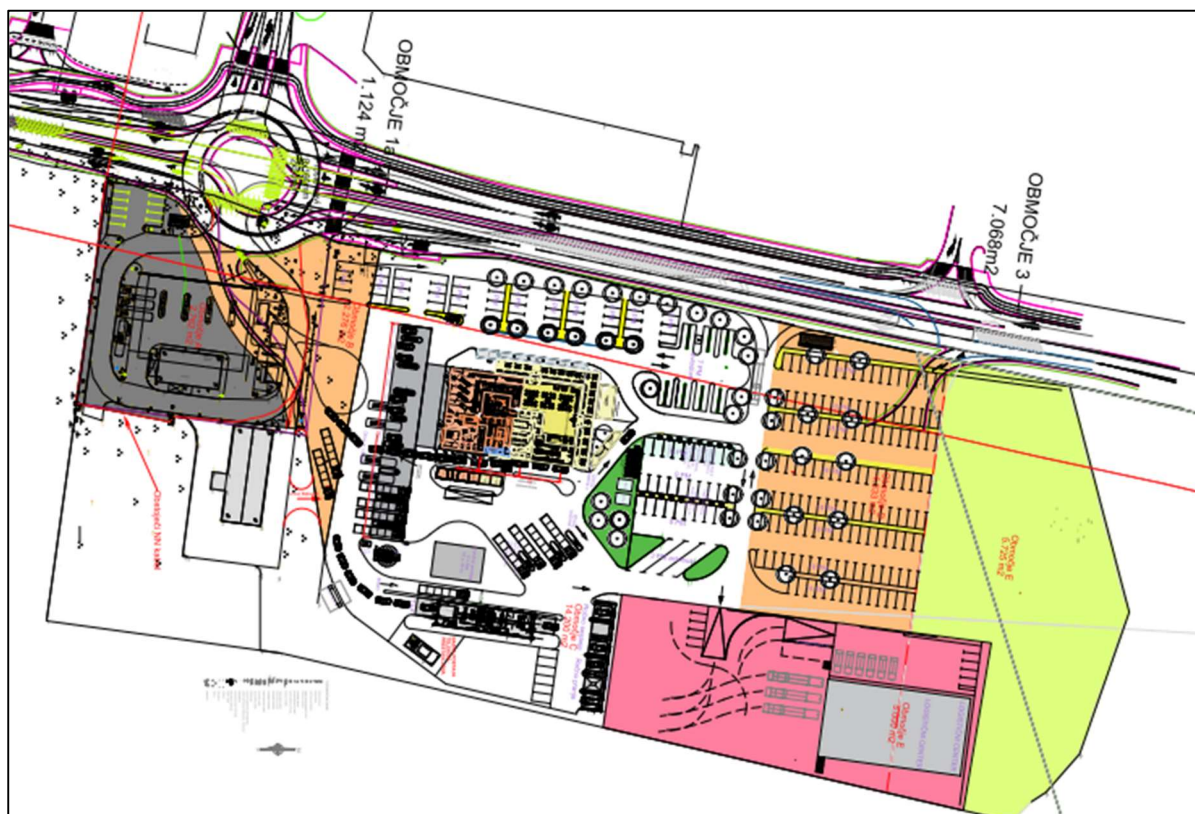
Z varstvenega vidika zajema ukrepe za ohranjanje narave, varovanje okolja in njegovih delov. Posebno varstvo kulturne dediščine na območju ni potrebno.

Z ekonomskega vidika je ustrezna glede stroškov izvedbe prostorske ureditve (optimalen obseg prometnih javnih površin → pridobivanje zemljišč, vzdrževanje. Dopolnjevanje javnega interesa in zasebne koristi.

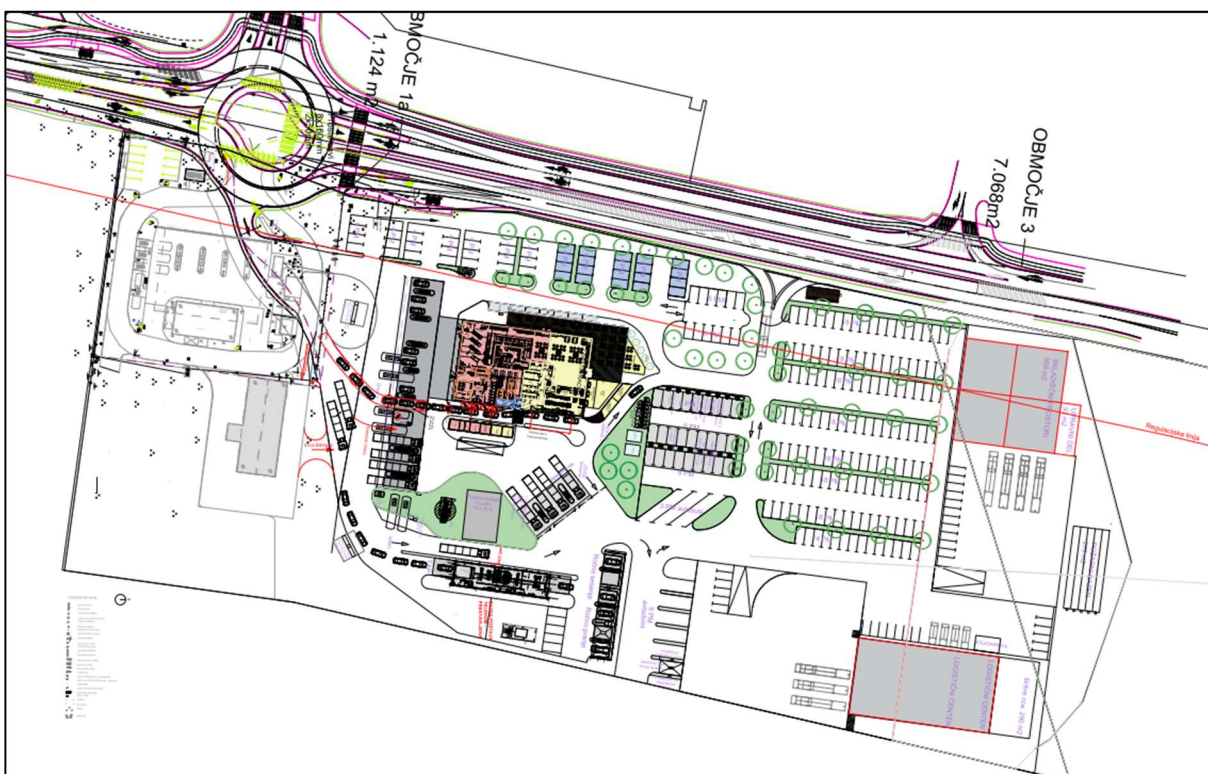
Vidika sprejemljivosti v lokalnem družbenem okolju ni bil odločilen, saj se uvodoma kaže, da javnost podpira nameravane ureditve, predvsem z vidika ureditve javnega prostora - izboljšanje nivoja prometnih uslug in oblikovanje obcestnega prostora, dodatna ponudba kraju in razbremenitev mesta zaradi sistema P+R. Javnost se vključuje tudi v samem postopku priprave.

Obravnavani so bili vidiki skladno s 5. členom Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3; v nadaljevanju: PRS).

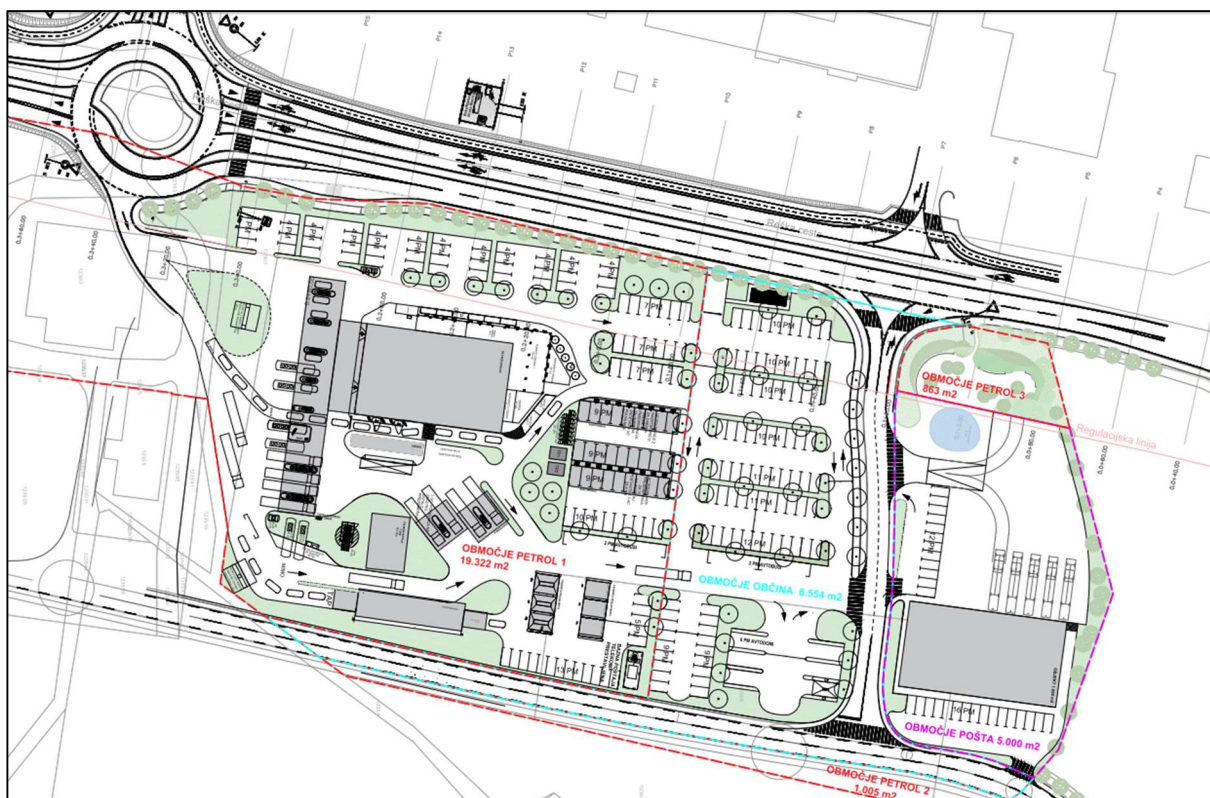
Za ilustracijo v nadaljevanju grafičen prikaz nekaj variant:



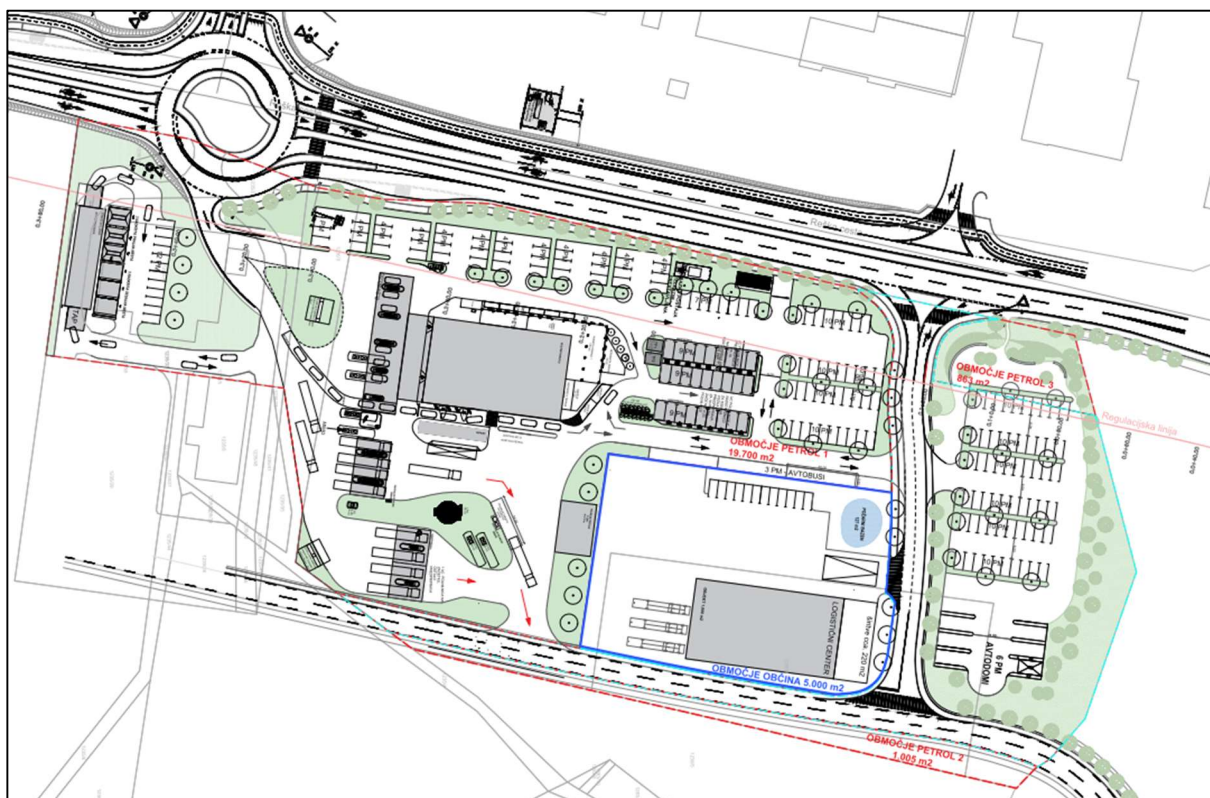
Slika 4: Variantna rešitev 42



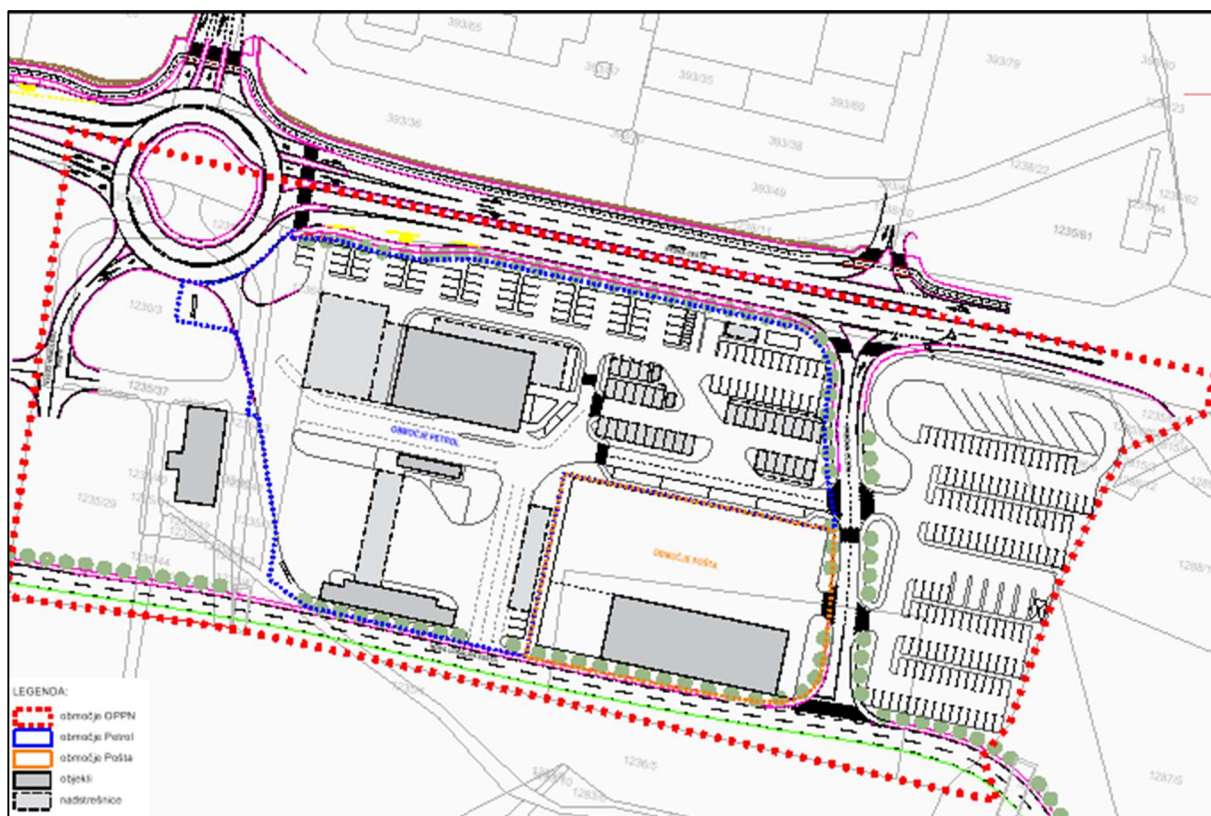
Slika 5: Variantna rešitev 49



Slika 6: Variantna rešitev 51



Slika 7: Variantna rešitev 53



Slika 8: Variantna rešitev 73

4 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST OBMOČJA

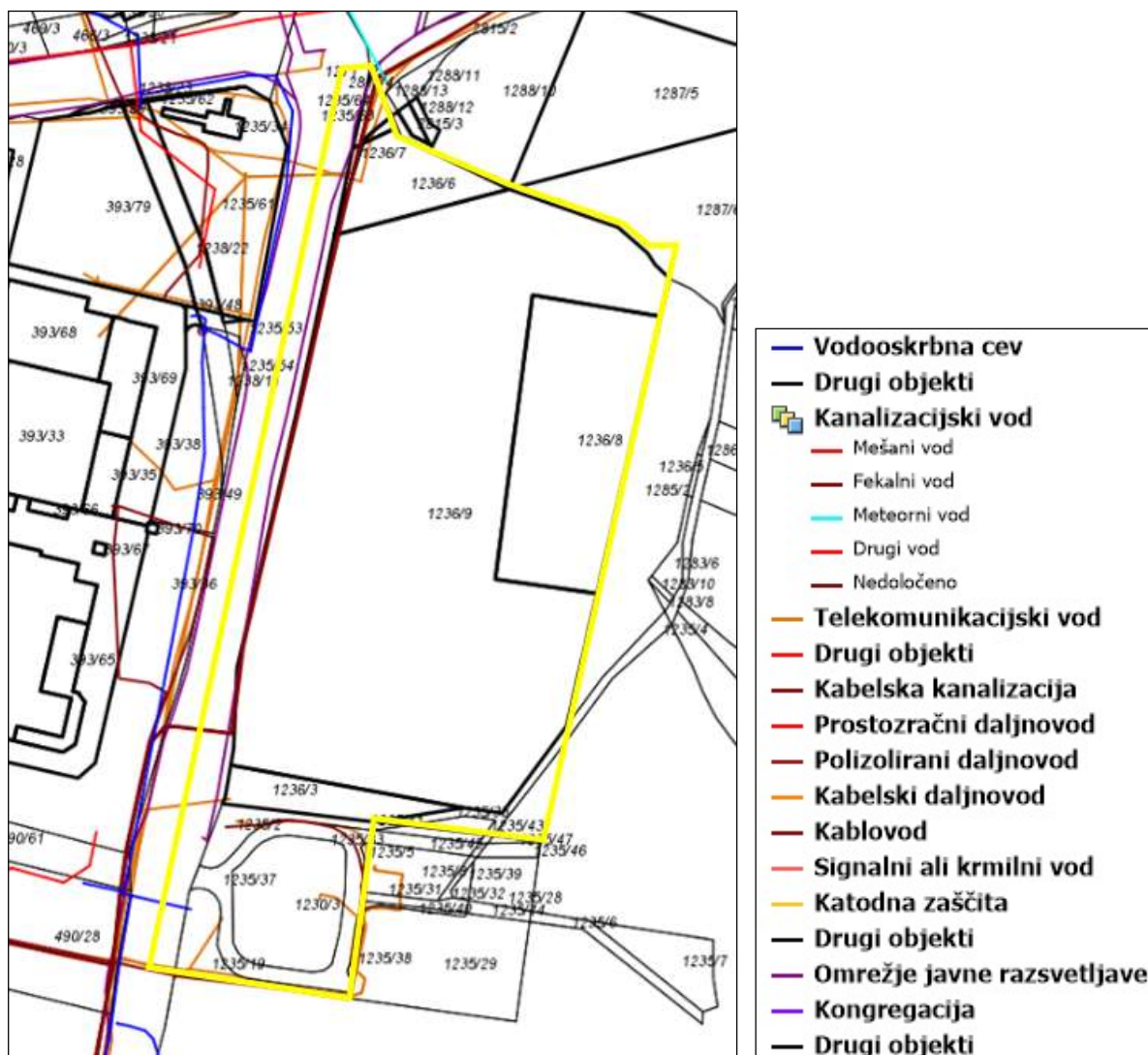
Podatki o obstoječi infrastrukturi so povzeti po geodetskem posnetku, Prostorsko informacijskem sistemu občin, ažurirani po podatkih, prejetih od NUP.

Tabela 1: Območja varovalnih pasov – komunalna oprema, vir: iObčina

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA:
Cestno omrežje	DA	Varovalni pas G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta). Varovalni pas znaša 25 m, merjeno od zunanjega roba cestnega telesa (77. člen OPN).
Vodovodno omrežje	NE	
Omrežje komunalne odpadne vode	NE	
Omrežje padavinske vode	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	Varovalni pas podzemnega 20kV daljnovoda. Varovalni pas znaša 1 m merjeno levo in desno od osi voda (77. člen OPN).
Omrežje zemeljskega plina	NE	
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Komunikacijsko omrežje	DA	Varovalni pas komunikacijskega voda in bazne postaje (77. člen OPN).



Slika 9: Izsek iz banke cestnih podatkov (vir: iObčina)



Slika 10: Obstoječa infrastruktura (vir: iObčina)

Južni del območja, kjer se nahaja obstoječi bencinski servis je infrastruktarno opremljeno. Preostali del območja OPPN ni infrastruktarno opremljen. Zahodno ob obstoječi glavni cesti G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta) poteka podzemni 20kV elektroenergetski vod.

4.1.1 Prometna infrastruktura

Dostop se zagotavlja iz glavne ceste G1-6/0338 Postojna – Pivka. Območje OPPN zajema zahodni del glavne ceste.

Drugih dostopov čez območje ni.

Pločniki in kolesarske poti:

Obstoječe pešpoti: NI.

Ob glavni cesti G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta) poteka enostranski pločnik.

Mirujoči promet:

Stanovanjski objekti in objekti obrtnih dejavnosti v okolici zagotavljajo na svojem zemljišču.

Železniška proga: NI

Zračni promet:

Območje OPPN se nahaja 1 km severno od Letališča Postojna.

77. člen OPN

Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov na območju občine je treba upoštevati omejitve zaradi zračnega prometa in sicer pri naslednjih objektih:

V krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča: objekti, inštalacije in naprave, ki so višji kot 100 m ali višje od 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča.

Objekti, inštalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke in ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih in umetnih vzpetinah, če se vzpetine iz okoliške krajine dvigajo za več kot 100 m.

4.1.2 Cestna razsvetljava

Obstoječa cestna razsvetljava poteka ob glavni cesti G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta).

4.1.3 Komunalna infrastruktura

Naselje ima zgrajeno kanalizacijsko omrežje.

Vodovod poteka zahodno od glavne ceste G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta).

Vodovod in kanalizacija sta v upravljanju Javnega podjetja Kovod Postojna, vodovod, kanalizacija d.o.o.

4.1.4 Elektroenergetska infrastruktura

Obstoječi objekti v neposredni bližini in na območju, kjer je obstoječi bencinski servis so priključeni v elektroenergetsko omrežje.

Iz javno dostopnih podatkov in iz geodetskega posnetka je razvidno, da poteka v smeri jug-sever, desno od Petrolovega servisa, elektrovod (20 kV daljnovod). Le tega ni več. Bil je v žledu 2014 poškodovan in potem odstranjen.

4.1.5 Plinovodno omrežje

Na območju mesta Postojna ni obstoječega plinovodnega omrežja.

4.1.6 Telekomunikacijska in informacijska infrastruktura

Obstoječi objekti so priključeni v TK omrežje Telekom d.d. Omrežje poteka neposredno ob območju OPPN in v območju, kjer je obstoječi bencinski servis. Na območju se nahaja bazna postaja telekomunikacijskega omrežja.

4.1.7 Zbiranje in odvoz odpadkov

Organizirano je ločeno zbiranje odpadkov.

Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v naseljih je urejeno in v pristojnosti Javnega podjetja Kovod Postojna d.o.o.

5 VARSTVENI REŽIMI

Občina ima izdelan prikaz stanja v prostoru, ki vsebuje prikaz varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim. Prikaz stanja v prostoru je bila osnova za izdelavo določil OPN in je že upoštevan ter potrjen s strani nosilcev urejanja prostora. V nadaljevanju je naveden povzetek varstvenih, zavarovanih, ogroženih in drugih območij v obravnavanem območju, katerega ažurnost je preverjena preko javno dostopnih podatkov in nosilcev urejanja prostora.

Tabela 2: Območja varovanj

VRSTA VARSTVA:		OPOMBA:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	
Varovana območja narave	DA	Ekološko pomembno območje (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri)
Območja gozdnih rezervatov, varovanih območij in gozdov s posebnim namenom	NE	
Varstvo voda (vodovarstvena območja, vodotoki ipd.)	DA	Melioracijski jarki Vodno telo podzemnih voda (KRAŠKA LJUBLJANICA (šifra vodnega telesa: SIVT'PODV1010))
Varstvo pred poplavami	NE	
Druga ogrožena območja (plazovita, plazljiva in erozijsko nevarna območja)	DA	Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.
Okolje (hrup, zrak, odlagališča)	DA	Območje OPPN se nahaja na prispevnih površinah občutljivih območij zaradi evtrofikacije.

5.1 Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN ne posega na območje kulturne dediščine.

5.2 Varovana območja narave

Območje posega na ekološko pomembno območje. Na druga območja naravnih vrednot, območja Nature 2000 ali v zavarovana območja, območje ne posega.



Slika 11: Varstveni režim ohranjanja narave, vir: iObčina

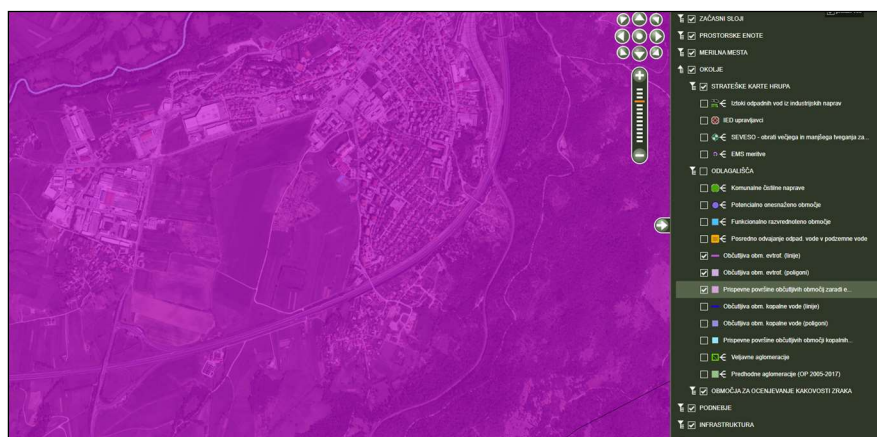
5.3 Okolje

Določitev občutljivih območij za katera se pred neposrednim ali posrednim odvajanjem v vode določijo posebne zahteve glede čiščenja komunalnih odpadnih voda. Posebne zahteve veljajo na celotnih prispevnih območnih vodnih teles, ki so določena kot občutljiva zaradi eutrofikacije.

Pravilnik o občutljivih območjih (Uradni list RS, št. 98/15 in 44/22 – ZVO-2), Priloga 1
Območje OPPN se uvršča v občutljivo območje zaradi eutrofikacije: SI144VT2 Pivka VT
Pivka Prestranek – Postojnska jama

Merila občutljivosti vodnih teles površinskih voda določa Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2)
5. člen

(2) Vodno telo površinske vode je občutljivo zaradi eutrofikacije, če je eutrofno ali lahko postane eutrofno v primeru, da se ne izvedejo ukrepi za preprečitev ali zmanjšanje vnosa hranil.



Slika 12: Prispevna površina občutljivega območja zaradi eutrofikacije; vir: Atlas okolja

5.4 Varstvo voda

Hidrografska območja:

IME OBMOČJA (4. NIVO): Pivka z Nanoščico

OPIS OBMOČJA: Vodozbirna površina Pivke in Nanoščice

IME OBMOČJA (3. NIVO): 144

IME OBMOČJA (2. NIVO): 14

IME OBMOČJA (1. NIVO): 1

NE VVO (vodovarstveno območje)

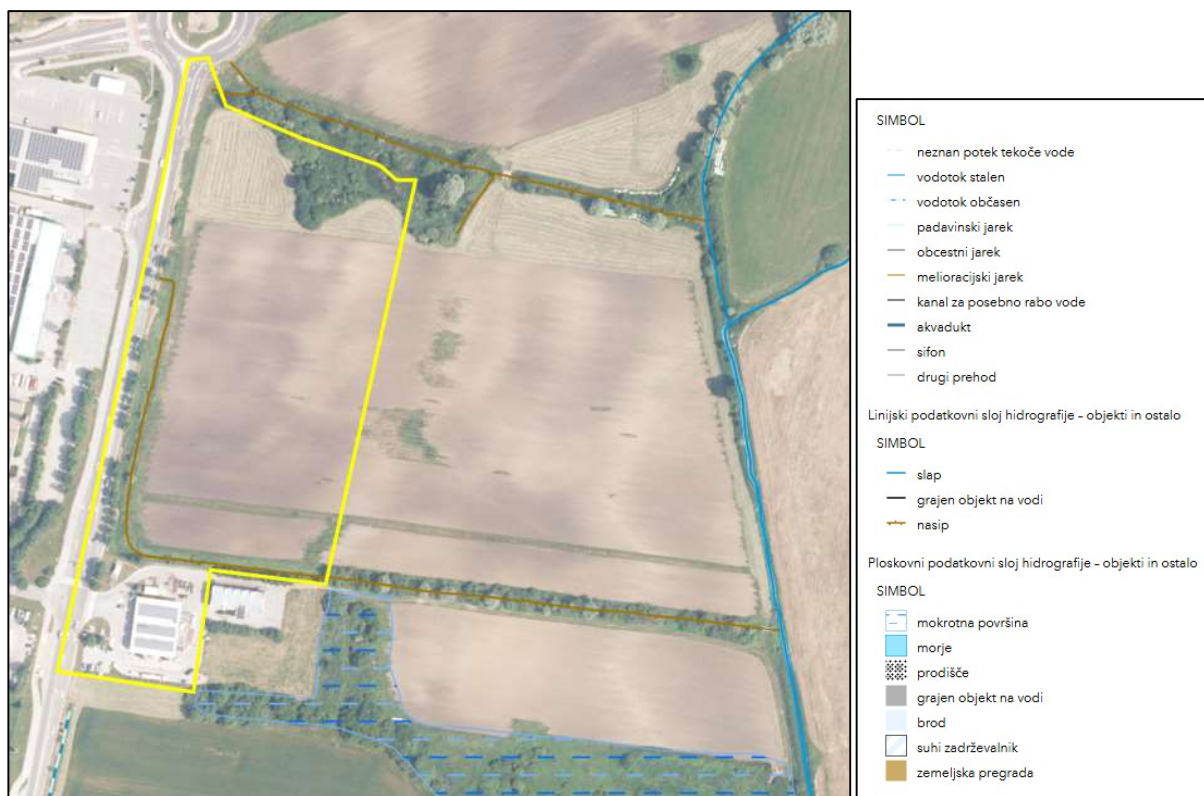
DA VT površinske: NE – vodotok

DA – melioracijski jarki (vir: Atlas okolja)

NE Poplavne vode

DA Podzemne vode Vodno telo **podzemnih voda** (KRAŠKA LJUBLJANICA (šifra vodnega telesa: SIVT'PODV1010)

- Ob južnem in zahodnem delu območja OPPN in severno ob območju OPPN poteka odvodni jarek (nestalna voda).



Slika 13: Melioracijski jarki, vir: Atlas voda



Slika 14: Odvodni jarki, vir: geodetski načrt

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

➤ Vodno telo **podzemnih voda**

KRAŠKA LJUBLJANICA (šifra vodnega telesa: SIVTPODV1010)

Plan se nahaja na območju Vodnega telesa podzemnih voda KRAŠKA LJUBLJANICA (šifra vodnega telesa: SIVTPODV1010), ki je zaradi kraških, razpoklinskih in skraselih vodonosnikov izjemno ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v več 10 km oddaljenih predelih.

5.5 Ogroženost območja

Območje obravnave se (po javno dostopnih podatkih) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju in ne na plazljivem ali plazovitem območju.

NI Opozorilna karta verjetnost pojavljanja zemeljskih plazov

NI Plazljiva območja – karta verjetnosti pojavljanja plazov

DA Erozijska območja – opozorilna karta erozije

NI Plazovita območja – karta lavinske nevarnosti

NI Poplavno območje (OPVP – območje pomembnega vpliva poplav, iKPN – integralna karta poplavne nevarnosti, OPKP – opozorilna karta poplav, PODO – poplavni dogodki)

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.



Slika 15: Prikaz erozijskega območja; vir: Atlas okolja..

Zakon o vodah

87. člen

(2) Na erozijskem območju je prepovedano:

1. poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
2. ogoljevanje površin,
3. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
4. zasipavanje izvirov,
5. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
6. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
8. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
9. odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
10. vlačenje lesa.

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g):	0,25
-------------------------------	------

5.6 Obramba

Območje OPPN ne spada pod območja posebnih varovanj v obrambne namene po prostorskem planu občine.

6 OPIS OBSTOJEČEGA STANJA

6.1 Naravne značilnosti prostora

Geomorfološke danosti	Pretežno raven teren
Nadmorska višina	530 - 531 mnv
Posebnosti	/
Osončenost	Dobra

6.2 Ustvarjene razmere v prostoru

Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu mesta Postojna, v neposredni bližini avtocestnega priključka.

Območje na severu in vzhodu meji na kmetijska zemljišča, na jugu na obstoječo bencinsko črpalko in poslovni objekt ter na zahodu na glavno cesto (Reška cesta).

6.2.1 Dejanska raba zemljišč



Slika 16: Dejanska raba zemljišč

Območje OPPN je v večjem delu nepozidano: trajni travniki (ID1300), njiva (ID1100) ter v manjšem delu pozidano in sorodno zemljišče (ID3000).

6.2.2 Dejavnosti

Mesto Postojna je občinsko središče. Lokacija OPPN se nahaja na območju, kjer se v južnem delu izvaja poslovna in oskrbna dejavnosti. Na zahodni strani Reške ceste se nahaja industrijska cona. Območje se nahaja na območju vhoda v Postojno.

6.2.3 Obstoječi objekti in ureditve

Območje OPPN je skoraj v celoti nepozidano. Pozidano je območje v južnem delu, kjer se nahaja obstoječi bencinski servis in obstoječa poslovna stavba.



Slika 17: Pogled na območje OPPN z južne smeri z obstoječima objektoma bencinskega servisa in poslovnega objekta



Slika 18: Pogled z glavne ceste, smer Z → V



Slika 19: Obstoječi objekt ob jugovzhodnem delu območja OPPN



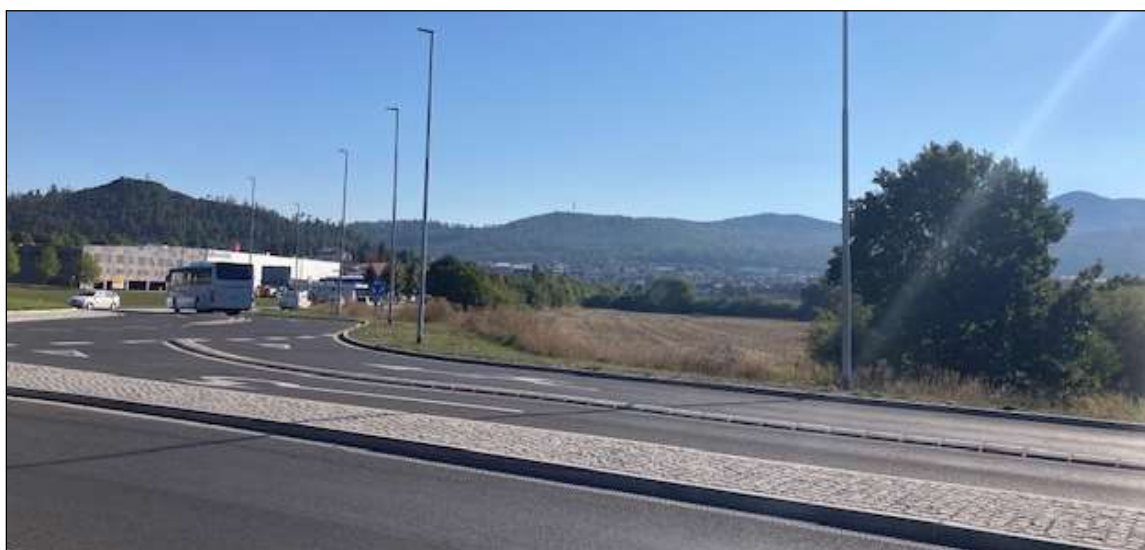
Slika 20: Obstoječi bencinski servis in bazna postaja



Slika 21: Pogled z glavne ceste, smer SZ → JV



Slika 22: Pogled na območje OPPN iz smeri S → J



Slika 23: Pogled na krožišče Reške in Titove ceste

Oblikovne značilnosti območja:

Obstoječi trgovski in obrtno proizvodni objekti v neposredni bližini: P do P+1, z ravnimi strehami.

Fasade: fasadni paneli svetlih odtenkov.

Omejitve v prostoru

- Predvidna nova lokalna cesta
- Odvodni jarki
- Bližina letališča (Letališče Postojna)

Kvalitete v prostoru:

- Dobra prometna dostopnost
- Območje vstopa v mesto Postojna
- Teren v pretežno rahlem naklonu

6.2.4 Parcelna in lastniška struktura

Zemljišča so v večjem delu v lasti pobudnika za OPPN.

7 HIERARHIČNO NADREJENI PROSTORSKI AKTI

7.1 Državni prostorski akti

Državni prostorski red²

Pri določanju meril in pogojev so smiselno upoštevani državni prostorski akti.

7.1.1 Državni prostorski izvedbeni akt

Na območju OPPN ni sprejetega državnega prostorskega izvedbenega akta.

7.2 Občinski prostorski načrt Občine Postojna

Na območju OPPN velja naslednji prostorski akt:

Občinski prostorski načrt občine Postojna (Odlok 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 - v nadaljevanju: OPN).

Izvedba OPPN je določena z OPN, ki podaja tudi usmeritve za pripravo OPPN – glej točko 1.2.2.2.

7.2.1 Strateški del

5. člen (cilji prostorskega razvoja)

² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

(1) Za razvoj Postojne kot središča in posledično celotne občine je potrebno:

- razviti mesto Postojna v pravo regionalno središče nacionalnega pomena z razvojem izobraževalnih funkcij (raziskovalnih in izobraževalnih ustanov) in družbenih funkcij (javne kulturne infrastrukture regionalnega pomena, splošna bolnica) ter gospodarskim (izrazito ugodna strateška prometna lega) in turističnim razvojem;

20. člen (notranji razvoj, prenova in širitev naselij ter razpršena gradnja)

(3) Prednostno in intenzivneje se bo krepi razvoj naselij v občinsko središče in lokalna središča z ureditvijo območij z zgoščevanjem, prenovo in širitvijo.

(13) Mesto Postojna se bo razvijalo kot prepoznavno središče nacionalnega in regionalnega pomena. Prostorski razvoj mesta Postojna bo obsegal nadaljnje urejanje in izboljševanje razmer obstoječih poselitvenih območij, razvoj na prostih, še nepozidanih zazidljivih zemljiščih ter širitve poselitvenih površin.

21. člen (koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa)

d) Mirujoči promet (Parkiranje)

(13) Za potrebe Postojne je predvidena ureditev javnih parkirišč v garažnih hišah v mestnem središču ter predvidenem območju za razvoj osrednjih centralnih dejavnosti ob Titovi cesti v bližini zdravstvenega doma

38. členu (zaščita in reševanje)

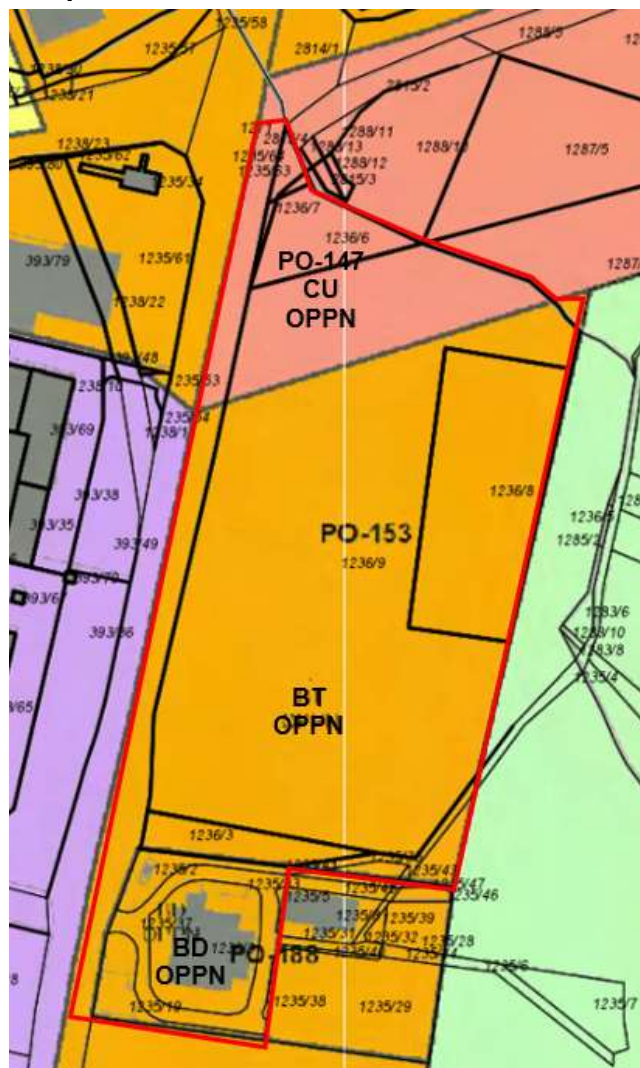
39. členu (območje za potrebe obrambe)

41. člen (usmeritve za določitev prostorsko izvedbenih pogojev)

(2) Pogoje za gradnjo se predvidi tako, da bo hkrati z zagotavljanjem funkcionalnosti zadoščeno tudi vsem okoljevarstvenim vidikom, vidikom varovanja zdravja ljudi, bivalnega okolja, premoženja, vidikom varstva pred naravnimi nesrečami ter tehničnim vidikom skladno s predpisi na način, da ne poslabšujejo obstoječega stanja.

7.2.2 Izvedbeni del

7.2.2.1 Namenska raba prostora



Slika 24: Območje OPPN na izseku iz grafičnega dela OPN

Enota urejanja prostora (EUP): del PO-147, del PO-153 in PO-188

Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba:

BT – površine za turizem (106. člen OPN),

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti (104. člen OPN),

BD – površine drugih območij (106. člen OPN)

Način urejanja: OPPN

7.2.2.2 Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN

Izdelava OPPN je določena v OPN, ki vezano na 121. člen OPN podaja v Prilogi 1 usmeritve za izdelavo OPPN.

OPN, Priloga 1, Območje urbanističnega načrta Postojna s Staro vasjo, Zalogom in Velikim otokom. Postojna – za EUP PO-147 (CU) Ob Titovi:

- Zagotoviti se mora javni program pritličij.

- Pri gradnji objektov vzpostaviti prepoznavno gradbeno linijo in enotno višino objektov. Ob cesti z zamiki in oblikovanjem manjših trgov ustvariti prostore za javni program ob mestni cesti. Višina objektov do P+3.
- Zasnova območja naj omogoča peš prehodnost in povezavo območja z območji, na katere meji.
- Oblikovanje Titove ceste naj upošteva obojestransko cestišče, hodnik za pešce, kolesarsko 19 stezo in drevored.
- Ureditev sistema odvodnjavanja meteornih vod in odprtih kanalov.
- Cestna povezava naj se načrtuje tako, da se smiselno zagotovi zadostno število prehodov za kmetijsko mehanizacijo.
- Obvezno izvesti javni natečaj ali pridobiti vsaj tri rešitve možne pozidave območja različnih izdelovalcev.

OPN, Priloga 1, Območje urbanističnega načrta Postojna s Staro vasjo, Zalogom in Velikim otokom, Postojna – za EUP PO-153 (BT) Ob Reški - jug:

- Del območja se ureja z obstoječim UN P10³.
- Za območje se pred pričetkom izdelave OPPN izvede natečaj.
- Na območju se uredi turistične objekte, osrednji turistični informacijski center z dopolnilno gostinsko ponudbo, avtobusno postajališče za potrebe javnega prometa.
- Na območju so dovoljeni tudi objekti za izobraževanje in znanstveno delo ter muzeji.
- Gradnja garažne hiše po sistemu »parkiraj in se pelji« za turistične obiskovalce.
- Na območju za bencinsko črpalko (obstoječi poslovni objekt) dovoljena gradnja in širitev te dejavnosti.
- Ureditev Reške ceste: dvopasovnica z obojestranskim hodnikom za pešce, kolesarsko stezo ter obojestransko zelenico z drevoredom upoštevanje RL.
- Ureditev odvodnjavanja meteornih voda. Robne površine napram območju Loga in pozidave ob Titovi cesti uskladiti s predvidenimi ureditvami teh območij (peš povezave, počivališča, ureditve zelenih, parkovnih in vodnih površin).
- Upoštevanje rezervata za novo povezovalno cesto Erazmova ulica - Reška cesta.
- Cestna povezava naj se načrtuje tako, da se smiselno zagotovi zadostno število prehodov za kmetijsko mehanizacijo.

OPN, Priloga 1, Območje urbanističnega načrta Postojna s Staro vasjo, Zalogom in Velikim otokom, Postojna – za EUP PO-188 (BD) Pri Petrolu:

- Na območju veljajo določila UN P10.

7.3 SKLADNOST Z OPN

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 so prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v petem odstavku 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN.

Nadalje je v Usmeritvah za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja, ki jih je izdalo takratno ministrstvo, pristojno za prostor (MOP), št. 35033-2/2022-2550-274 z dne

³ Odlok o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06)

6.7.20222 podana razlaga 119. člena ZUreP-3. Kadar je OPPN predviden v OPN se pri njegovi izdelavi upoštevajo usmeritve za njegovo pripravo, določene v OPN. V primeru, da OPN ne določa priprave OPPN, pa se upoštevajo splošna določila OPN, ki veljajo za navedeno območje (namenska raba prostora, prostorski izvedbeni pogoji).

Nadalje 117. člen ZUreP-3 določa, da OPN določa območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo vključno z morebitno obveznostjo izvedbe projektnega natečaja, in prostorski izvedbeni pogoji za izvajanje posegov v prostor, ki veljajo do njihovega sprejetja. Od koder izhaja, da PIP-i veljajo do sprejetja OPPN.

Vezano na drugi odstavek 127. člena ZUreP-3 veljajo PIPi v OPPN le, če se izrecno določi hkratna uporaba posameznega PIP iz OP, saj sicer OPPN predstavlja celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju.

Skladno s šestnajstim odstavkom 54. člena OPN so dopustna odstopanja od skupnih in posebnih prostorskih izvedbenih pogojev glede oblikovanja so dopustna za kompleksne prostorske ureditve, katerih oblikovanje se določi v OPPN ob upoštevanju drugih določil tega odloka.

Skladno s prvim odstavkom 121. člena OPN se z OPPN določi tudi preseganje določil OPN, pri čemer se ne spreminja prevladujoča podrobna namenska raba.

Vezano na zgoraj navedeno se skladno s sklepom o začetku priprave OPPN določijo robna merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za predmetne podrobnejše namenske rabe, upoštevajoč danosti konkretnega prostora in specifične potrebe dejavnosti.

7.3.1 Skladnost s strateškim delom OPN

Skladno s prvim odstavkom 52. člena ZUreP-3 prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

Izvleček ključnih določil strateškega dela OPN je podan v točki 7.2.1.

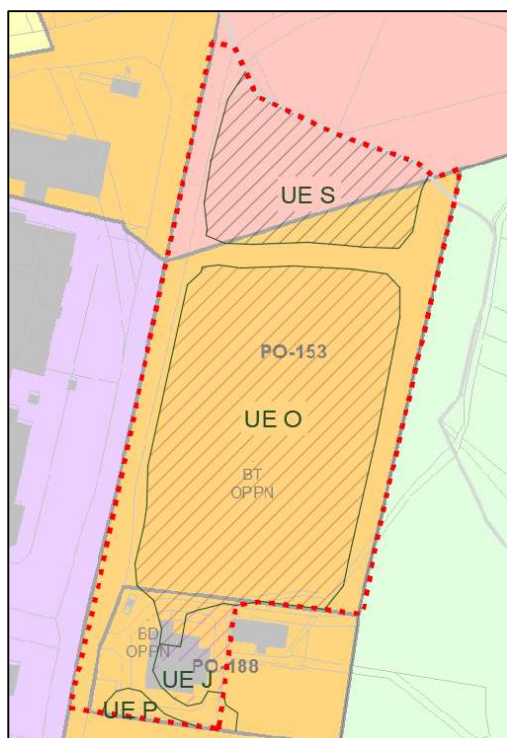
OPPN ni v nasprotju s strateškim delom OPN.

7.3.2 Skladnost z namensko rabo

Območje OPPN zajema namensko rabo – BT (površine za turizem), CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in BD (površine drugih območij).

OPPN določa tri ureditvene enote, ki jih omejujejo prometnice in imajo različno pretežno podrobno namensko rabo. Izdelana je bila tabela vrst objektov po posamezni podrobni namenski rabi, kot jih določa OPN in upoštevana nova klasifikacija vrst objektov. Na podlagi tega so se opredelile dopustne vrste objektov na posamezni ureditveni enoti po usmeritvah pripravljavca. Z OPPN se načrtuje gradnja:

- na območju UE O: oskrbne postaje in drugih objektov skladno s podrobnejšo namensko rabo BT na območju namenske rabe BT, kar je skladno z OPN;
- na območju UE S: parkirišča P+R in drugih objektov skladno s podrobnejšo namensko rabo BT in CU, kar je skladno z OPN;
- na območju UE J: poslovnih in drugih objektov skladno s podrobnejšo namensko rabo BD, kar je skladno z OPN.



Slika 25: Ureditvene enote na namenski rabi

OPPN je skladen z namensko rabo OPN.

7.3.3 Podlaga za pripravo OPPN v OPN

Izdelava OPPN je določena OPN in v 121. členu podaja usmeritve za izdelavo OPPN. Skladno z istim členom se pripravi OPPN tudi, kadar gre za preseganje določil OPN, pri čemer se ne spreminja prevladujoča podrobna namenska raba.

OPN določa izdelavo OPPN.

7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN

121. člen OPN:

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

122. člen OPN:

(5) Meja OPPN, ki je določena s tem odlokom, se v fazi njegove priprave na stavbnih zemljiščih lahko spremeni v primeru, ko dejansko stanje na mejah območja predvidenega OPPN odstopa od načrtovanega (nove parcelacije zemljišč, neskladnost katastrskih načrtov z dejanskim stanjem, ipd.) ali pa je s predvideno mejo OPPN

onemogočena realizacija investicijske namere, ki je v splošnem javnem interesu. O spremembi meje se obvesti vse lastnike novo vključenih parcel.

Območje OPPN je opisano v točki 2 Lokacija in območje OPPN.

Območje OPPN zajema dele treh EUP.

Meja območja OPPN tako poteka pretežno po meji EUP in delno po administrativnih katastrskih mejah. Območje OPPN poteka:

- vzhodno po meji EUP PO-153,
- južno deloma po meji EUP PO-188 in deloma po meji EUP PO-153,
- zahodno po meji PO-153, ki poteka po sredini Reške ceste,
- na severu zajema del območja PO-147, kjer meja območja OPPN poteka po katastrskih mejah zemljiških parcel.

Potek meje v tem delu upošteva terenske značilnosti območja ter fizično geografske enote (melioracijski jarki), s tem se prilagodi območje razmeram na terenu, programskih zahtevam, ki se smiselno zaokrožujejo z območji ob Reški vpadni cesti in s tem zagotavljajo neposredni stik in funkcionalno povezanost območja. (vir Občina Postojna).

Kljub delnem vključevanju EUP v OPPN, so preostanki EUP funkcionalno zaokroženi. Za širše območje so izdelane strokovne podlage priključevanja na GJI in cestno omrežje - 3.4.2 Zasnova celotnega območja EUP. OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto (vključno s predvidenimi zelenimi površinami in gospodarsko javno infrastrukturo). Dinamika priprave posameznih občinskih podrobnih prostorskih načrtov zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

- Torej v OPPN je vključen manjši del EUP PO-147.

V severnem delu OPPN, ki je namenjeno centralnim dejavnostim, poteka območje OPPN do naravnega mejnika (odvodni jarek). Ta del s preostali delom OPPN tvori prostorsko zaokroženo celoto, zato je smiselno da se vključi v območje OPPN in se tudi funkcionalno poveže le s tem. V preostalem delu EUP ob Titovi cesti (vzhodno od odvodnega jarka) pa se bo prostor urejal celovito. Ta dva dela EUP, ki ju loči odvodni jarek, imata drugačne simetrije prostora, topografske značilnosti...Ločnica med CU in BT ni bila narejena na podlagi kakšne zasnove ali podobno. Pred sedaj veljavnim obsegom stavbnih zemljišč, je bil potek meje EUP PO-147 višje, določen vezano na potek parcelne meje. S sedaj veljavnim OPN se je meja stavbnega zemljišča pomaknila vzporedno južneje. (vir Občina Postojna).

- V OPPN je vključen del EUP PO-153

To je utemeljeno s tem, da je EUP BT fizično (ter tako tudi funkcionalno in infrastrukturno) ločena na dva dela z vmesnim območjem BD – obstoječi bencinski servis in poslovni objekt. V območje OPPN se vključi le severni del, severno od obstoječih objektov, južni del območja BT pa se bo urejal ločeno in bo dopolnjeval funkcije (namen) območja BT z drugimi ureditvami, ki so podane v usmeritvah OPN.

- V OPPN se vključuje tudi del EUP PO-188

Na območju EUP velja izvedbeni prostorski akt UN P-10, ki je že zastarel (sprejet v letu 1997, sprememba 2006) in ki ne omogoča zagotavljanja prometnega omrežja, potrebnega za širše območje Postojne in ustrezne navezave stavbnih zemljišč ob Reški cesti (krožno križišče), skladno z izdelano prometno študijo.

Zaradi ustreznih ureditev Reške ceste (krožišče) se v OPPN vključuje tudi del te EUP – torej površine zemljišč, ki so potreben za krožišče, ki pa povozi obstoječi bencinski servis, zato se

v OPPN vključi tudi površina zemljišč obstoječega bencinskega servisa. Preostali del zemljišč EUP je bil vključen v območje EUP v fazi Osnutka OPPN v pripravi. Lastnik zemljišč je zahteval izvzem iz območja OPPN, zato je ta del izvzet v fazi osnutka OPPN.

Razlogi za izvzem preostalega dela EUP: Ker, kot že navedeno, gre za dokaj star UN, investitorju ne omogoča vseh danes nujnih potreb po prilagajanju hitro spreminjajočim se tržnim potrebam, zato se je odločil, da občini poda pobudo, da se območje njegovih zemljišč izvzame iz območja urejanja z UN ter se zanj pripravi nov OPPN. Razlogi, zaradi katerih želi investitor pristopiti k pripravi novega OPPN so predvsem:

- prostorska stiska v obstoječih objektih, za katere je širitev po veljavnem UN omejena z gradbenimi mejami,
- problematika prometnega napajanja in izvažanja iz območja,
- druge potrebne spremembe in prilagoditve pogojev za posege na območju.

Z OPPN se določbe veljavnega UN P-10 v delu nadomesti z določbami tega OPPN. Sicer bi bilo ustrezneje, kot navaja pristojno ministrstvo, če se izvedbeni akt razveljavi z nadrejenim aktom – OPN-jem, vendar je priprava le teh preveč dolgotrajna in za ta namen neuporabna. Poleg tega bi po tem sodeč lahko s pripravo OPPN na območju veljavnega izvedbenega akta pristopil šele po razveljavitvi z OPN. Nato še dodatno časovno oviro predstavlja potreben čas za sprejem novega izvedbenega akta, kar je za investicijski krog popolnoma neizvedljivo.

Možna bi bila tudi priprava sprememb in dopolnitev veljavnega UN, vendar bi ta zaradi svoje zastarelosti terjal toliko sprememb in dopolnitev, da vezano na pravne normativne smernice pomeni nov akt. Ob upoštevanju načela ekonomičnosti se tako izdelava novega prostorsko izvedbenega akta na tem območju vključi v izdelavo tega OPPN ki sega in povezuje 3 EUP. Kot je uveljavljena praksa že vrsto let, pa se z OPPN - jem lahko razveljavi tudi UN, torej prostorski akt, ki je enak po hierarhiji prostorskih aktov. Navedeno je skladno tudi s pravnim načelom, da se pri veljavnosti pravnega akta (kar OPPN, ki se sprejme z odlokom tudi je), upošteva novejši predpis.

Vključitev delov teh treh EUP v območje OPPN zagotavlja celovito obravnavo območja OPPN, predvsem iz vidika prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, pa tudi z vidika prehajanja višin terena na robovih območja. S tem se zagotovi:

- navezava območja OPPN na širši prostor,
 - zagotavljanje dostopov do gradbenih parcel in do kmetijskih zemljišč,
 - zagotavljanje pozidanosti stavbnih zemljišč,
 - splošno zagotavljanje izvedbe rešitev strokovnih podlag za celotno območje OPPN.
- (vir Občina Postojna)

Določitev območja je skladna tudi s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3), ki določa, da se OPPN izdelava za območje EUP ali za manjše območje znotraj posamezne EUP. Spreminjanje v OPN predvidenega območja OPPN, na način poseganja na območje, kjer je predviden drugi OPPN, ali na območje že veljavnega podrobnega prostorskega izvedbenega akta, pa v Pravilniku OPPN ni predvideno, ni pa tudi prepovedano.

Upoštevajoč načelo ekonomičnosti postopka (12. člen ZUreP-3) in s strokovnega vidika potrebno celovito urejanje prostora zaključenih prostorskih enot, je upravičeno in smiselno v območje OPPN vključevati navedene tri EUP, oz. urejanje vseh treh EUP združiti v en postopek.

Območje OPPN je skladno z OPN.

7.3.5 Upoštevanje usmeritev za pripravo OPPN

Glej točko 7.2.2.2 - Usmeritve za izdelavo OPPN iz OPN:

7.3.5.1 za EUP PO-147 (CU) Ob Titovi:

EUP je fizično deljena z naravnim odvodnikom, zato tudi fizično in posledično funkcijsko deljena. V OPPN se vključi manjši del EUP, kjer se prioriteto zagotavljajo površine za razvojne potrebe občine. Za urejanje preostalega dela občina vodi vzporedne začetne aktivnosti. V fazi priprave osnutka tega OPPN je občina izvedla anketo vezano na urejanje preostalega območja ob Titovi in pristopa k natečaju za ureditev preostalega območja, znotraj katerega se bodo zagotavljale nekatere usmeritve.

1. Zagotoviti se mora javni program pritličij.

V severozahodnem delu OPPN je predvidena ureditev parkirišča P+R, ki bo javno. V primeru gradnje drugih vrst objektov skladno z OPPN, imajo ti takšno vrsto dejavnosti, da so namenjeni javnem programu.

2. Pri gradnji objektov vzpostaviti prepoznavno gradbeno linijo in enotno višino objektov. Ob cesti z zamiki in oblikovanjem manjših trgov ustvariti prostore za javni program ob mestni cesti. Višina objektov do P+3.

V OPPN so upoštevane regulacijske linije, smiselno povzete po OPN. Pogoj bo upoštevan pri urejanju preostalega območja ob Titovi cesti.

3. Zasnova območja naj omogoča peš prehodnost in povezavo območja z območji, na katere meji.

V OPPN se načrtuje parkirišče P+R, s katerim se približuje uporabnikov raznolikost trajnostne mobilnosti. Prehodnost območja bo zagotovljena. Z OPPN Ob Titovi se načrtuje nadaljnje povezovanje območja.

4. Oblikovanje Titove ceste naj upošteva obojestransko cestišče, hodnik za pešce, kolesarsko 19 stezo in drevored.

Načrtovane ureditve se funkcionalno navezujejo na Reško cesto, proti Titovi cesti so omejene z naravno razvodnico – meteornim kanalom. Ureditve iz usmeritev bodo upoštevane pri pripravi OPPN Ob Titovi.

5. Ureditev sistema odvodnjavanja meteornih vod in odprtih kanalov.

Ureditve v OPPN upoštevajo usmeritve iz izdelane hidrološko hidravlične študije.

6. Cestna povezava naj se načrtuje tako, da se smiselno zagotovi zadostno število prehodov za kmetijsko mehanizacijo.

S predvideno vzpostavitev vzporedne servisne ceste (nove lokalne ceste) Reški cesti se zagotovi dostopnost do kmetijskih zemljišč.

7. Obvezno izvesti javni natečaj ali pridobiti vsaj tri rešitve možne pozidave območja različnih izdelovalcev.

Za območje OPPN je bilo pred samim začetkom priprave OPPN izdelanih 73 variantnih rešitev. Glej točko 3.5.5 Variantne rešitve.

Skladno s šestim odstavkom 64. člena ZUreP-3 se izbor najustreznejše variantne rešitve šteje kot alternativna oblika natečaja. Glej točko 3.5.4 Pridobivanje rešitev z javnim natečajem.

Preostali del te EUP se bo urejal v skladu z usmeritvami iz OPN, za katerega bo občina v nadaljevanju izvedla javni natečaj.

7.3.5.2 za EUP PO-153 (BT) Ob Reški - jug:**1. Del območja se ureja z obstoječim UN P10.**

UN P10 je že zastarel in ne omogoča zagotavljanja prometnega omrežja, potrebnega za širše območje Postojne in ustrezne navezave stavbnih zemljišč ob Reški cesti (krožno križišče), skladno z izdelano prometno študijo S sprejetjem tega OPPN se določila obstoječega UN P10 v delu nadomestijo z določbami tega OPPN. Glej utemeljitev v točki 7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN.

2. Za območje se pred pričetkom izdelave OPPN izvede natečaj.

Skladno s šestim odstavkom 64. člena ZUreP-3 se izbor najustreznejše variantne rešitve šteje kot alternativna oblika natečaja. Glej utemeljitev v točki 3.4.5. Pridobivanje rešitev z javnim natečajem.

3. Na območju se uredi turistične objekte, osrednji turistični informacijski center z dopolnilno gostinsko ponudbo, avtobusno postajališče za potrebe javnega prometa.

Na območju OPPN je poleg drugih ureditev predvidena oskrbna postaja kot spremljajoča turistična infrastruktura s temu prilagojeno ponudbo, gostinski lokal, igrala, ureditev parkirišča P+R in parkirišča za avtobuse, kar so vse ureditve, ki pomembno vplivajo na razvoj turizma.

Ob reški cesti se predvidi avtobusno postajališče. Najverjetneje bo predvidena nova avtobusna linija zaradi dostopnosti in povezave parkirišča P+R. Območje EUP se programsko dopolni še v preostalem južnem delu EUP, ki ni predmet OPPN.

4. Na območju so dovoljeni tudi objekti za izobraževanje in znanstveno delo ter muzeji.

Glede na razvojne potrebe občine in izkazan konkreten investicijski interes, se tovrstne dejavnosti prioriteto usmerjajo v preostali južni del te EUP, ki ni predmet OPPN.

5. Gradnja garažne hiše po sistemu »parkiraj in se pelji« za turistične obiskovalce.

Na območju OPPN je predvidena ureditev parkirišča P+R (parkiraj in se pelji), lahko kot faznost gradnje garažne hiše v isti namen, kot ukrep, ki ga predvideva občinska Celostna prometna strategija.

6. Na območju za bencinsko črpalko (obstoječi poslovni objekt) je dovoljena gradnja in širitev te dejavnosti.

Na območju OPPN je predvidena gradnja nove oskrbne postaje.

7. Ureditev Reške ceste: dvopasovnica z obojestranskim hodnikom za pešce, kolesarsko stezo ter obojestransko zelenico z drevoredom upoštevanje RL.

Rekonstrukcija Reške ceste bo skladna z izdelano prometno študijo in strokovno podlago, ki predvideva štiripasovnico z vmesnim zelenim pasom, dvosmerno kolesarsko stezo na eni strani in pločnik za pešce na obeh straneh ceste. Ob Reški cesti se predvidi zeleni pas z drevoredom.

8. Ureditev odvodnjavanja meteornih voda. Robne površine napram območju Loga in pozidave ob Titovi cesti uskladiti s predvidenimi ureditvami teh območij (peš povezave, počivališča, ureditve zelenih, parkovnih in vodnih površin).

Ureditve v OPPN upoštevajo usmeritve iz izdelane hidrološko hidravlične študije. Ureditve robnih površin in pozidave ob Titovi cesti bodo upoštevane v OPPN Ob Titovi. Ob prometnicah so predvidene površine za pešce in kolesarje in zeleni pasovi.

9. Upoštevanje rezervata za novo povezovalno cesto Erazmova ulica - Reška cesta.

Izdelana je prometna zasnova širšega območja, ki zagotavlja tudi navedeno navezavo. Koridor za rezervacijo ceste poteka izven območja OPPN.

10. Cestna povezava naj se načrtuje tako, da se smiselno zagotovi zadostno število prehodov za kmetijsko mehanizacijo.

Izdelana je prometna zasnova širšega območja, ki omogoča ustrezno dostopnost do kmetijskih zemljišč z nove lokalne ceste.

7.3.5.3 za EUP PO-188 (BD) Pri Petrolu:

1. Na območju veljajo določila UN P10.

UN P10 je zastarel in ne omogoča zagotavljanja prometnega omrežja, potrebnega za širše območje Postojne in ustrezne navezave stavbnih zemljišč ob Reški cesti (krožno križišče), skladno z izdelano prometno študijo. S sprejetjem tega OPPN se določbe obstoječega UN P10 v delu nadomestijo z določbami odloka o OPPN. Glej utemeljitev v točki 7.3.4 Skladnost območja OPPN z OPN.

Pri pripravi OPPN so upoštevane usmeritve za pripravo OPPN.

7.3.6 Zaključna ugotovitev

Skladno s petim odstavkom 52. člena ZUreP-3 mora biti OPPN skladen z OPN.

OPPN je skladen z OPN.

7.4 IZVLEČEK PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV OPN

Obrazložitev skladnosti PIP z OPN po veljavnih predpisih je navedena uvodoma v točki 7.3 Skladnost z OPN.

Z OPPN se določijo prostorsko izvedbeni pogoji. Ker je prostor kontinuiran, se izhaja iz PIPov, ki jih določa OPN za predmetno namensko rabo. Le ti se smiselno povzamejo, upoštevajoč danosti prostora, javno korist, razvojne potrebe in smiselno upoštevajoč tudi konkretno investicijsko namero.

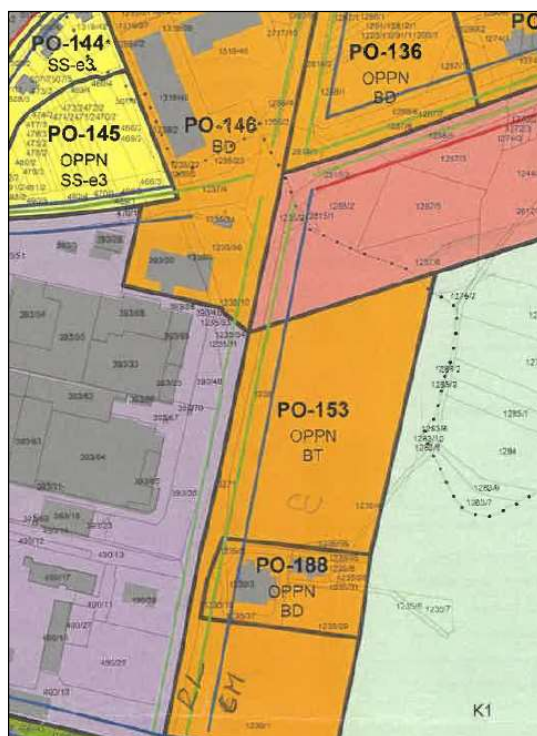
V ta namen je v nadaljevanju naveden izvleček splošnih in podrobnih PIP (glede na namensko rabo in smiselno glede na predvidene ureditve) in označene konkretnejše relevantne določbe. V postopku priprave so preverjeni PIP-i in smiselno preneseni na konkretno lokacijo.

7.4.1 Splošni prostorski izvedbeni pogoji

52. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov)

Pri umeščanju objektov v prostor se upoštevajo regulacijske linije - črte, ki so prikazane v grafičnem delu izvedbenega dela OPN na karti št. 3: »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«, ki določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa.

Kjer regulacijske linije niso določene v grafičnem delu OPN, se te povzamejo iz vzorca postavitve obstoječih stavb na območju naselja, dela naselja ali ulice.



Slika 26: Prikaz regulacijskih linij; vir: OPN

Nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj 1,50 m. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov zgradbe (balkoni, terase, napušči, nadstreški ipd.).

Odstopanje od predpisanih odmikov je možno v soglasju z upravljavci cest oziroma kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

Gradnja objekta na meji gradbene parcele je dopustna ob soglasju mejašev, s posebno utemeljitvijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja v naslednjih primerih: – kadar gre za tipologijo gradnje: vrstne hiše, dvojčki, – kadar je to tradicionalen način gradnje, značilen za naselje.

Odmiki od javnih zemljišč:

- Odmik novozgrajenega objekta na stranici parcele, iz katere je direkten vhod v garažo, mora biti oddaljen vsaj 5,0 m od zunanjega roba hodnika za pešce ali vsaj 7,0 m od roba cestišča.
- Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.
- Pri vseh odmiki je treba upoštevati cestno prometne predpise glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

53. člen (velikost objektov)

Merila za določanje velikosti objektov so opredeljena s:

- faktorjem pozidanosti gradbene parcele (FZ),
- faktorjem izrabe gradbene parcele (FI),

- faktorjem odprtih zelenih površin gradbene parcele (FOZP).

Višina objektov za posamezne enote in podenote urejanja prostora je določena v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za posamezno podrobnejšo namensko rabo.

Če višina za posamezno območje ni določena, višina novega objekta ne sme biti višja od povprečne višine sosednjih objektov v 50 m oddaljenosti od obstoječega objekta.

7.4.2 Splošni prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja

54. člen (Oblikovanje objektov)

(2) Vsi objekti so lahko podkleteni.

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

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

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

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

(12) Barva fasad je omejena na spekter barv od bele, svetlih peščenih tonov do manj intenzivnih toplih zemeljskih tonov, močnejši barvni odtenki se lahko uporabijo na največ 15% fasadne površine. Poslikave fasad niso dopustne razen v primerih umetniških poslikav slepih fasad ter sakralnih objektov, gasilskih domov in objektov za kulturne dejavnosti in drugih objektov s posebnim simbolnim pomenom. Izbor fasadnih materialov se mora zgledovati po obstoječih izvornih kompleksih/objektih v naselju.

(13) Oblikovanje objektov z izzidki krožnih ali lomljenih večkotnih oblik, stolpiči in fasadnimi pomoli ni dovoljeno.

(14) Oblikovanje streh: dopustni so odtenki rdeče, rjave in sive barve. Odstopanja glede barve so dopustna v primeru namestitve fotovoltaičnih sistemov. Oblikovanje streh, napuščev in izbor kritine naj sledi oblikovanju obstoječih, izvornih, kvalitetnih objektov v območju.

55. člen (urejanje okolice objektov)

(1) Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena tako, da so nasipi in vkopi visoki največ 1,5 m.

(2) Pri preoblikovanju terena se teren prilagodi obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja oziroma na mejah gradbene parcele.

(3) Višinske razlike na zemljišču je treba urejati s travnatimi brežinami.

(4) Kadar obstaja nevarnost rušenja terena ali plazjenja je dovoljena gradnja opornega zidu maksimalne višine 1,50 m nad terenom. Če je potrebno zaradi terenskih razmer zgraditi oporni zid višji od 1,50 m nad terenom, se višinske razlike premostijo v kaskadah.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek tega člena je oporne zidove, višje od 1.5 m, izjemoma dovoljeno graditi brez premostitve višinskih razlik s kaskadami, v območjih z oznako IG in zaradi gradnje cest, kadar to zahteva strmina terena.

(6) Kadar zaradi terenskih razmer to ni mogoče, so oporni zidovi lahko višji. V tem primeru se kot del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelata posebna arhitekturno-krajinska preveritev, ki določi arhitektonsko oblikovanje in ozelenitve skladno z oblikovanjem obcestnega prostora, okoliških ureditev in pozidave. Oporni zidovi morajo biti ozelenjeni.

(7) Oporni zidovi v območjih in tam, kjer mejijo na javne površine, morajo biti iz naravnega kamna lokalnega izvora.

(8) Dostopne poti do objektov in zunanje utrjene površine se izoblikujejo po terenu.

56. člen (zelene površine)

(1) Pri urejanju okolice objektov se na obveznih zelenih površinah, predpisanih s FOZP za posamezno podrobno namensko rabo, lahko 50% obveznih zelenih površin tlakuje, 50% površin mora biti zelenih na raščenem terenu. Pri tlakovanju se uporablja materiale, ki dopuščajo pronicanje padavinskih voda.

(2) Ureditev parkirnih površin na obveznih zelenih površinah ni dovoljena.

57. člen (zasaditve)

(2) Na območjih urbanih površin se drevesna vegetacija ohranja v čim večji meri. Če obstoječih dreves in živic ni možno ohranjati, jih je potrebno nadomestiti.

(3) Pri gradnjah in drugih ureditvah je potrebno upoštevati regulacijske linije drevoredov (RL). Zasaditve drevoredov so obvezne ob gradnjah ali rekonstrukciji prometne gospodarske infrastrukture.

(4) Drevoredi se zasadijo z avtohtonimi visokodebelnimi listavci.

(5) Obstoječe drevorede je treba ohranjati in obnavljati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih razlogov ni možno, jih je treba nadomestiti.

(6) Parkirišča je potrebno zasadiť z najmanj 1 visokodebelnim drevesom na 5 PM.

(7) Izbor rastlin za zasaditve mora upoštevati rastiščne razmere, varnostno zdravstvene zahteve ter uporabo vrst, ki dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal, sušo in soljenje v zimskem času.

58. člen (merila za določanje gradbenih parcel)

(2) Velikost in oblika gradbene parcele morata zagotoviti:

- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča,
- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele.

(9) Gradbena parcela mora biti v celoti vključena v območje stavbnih zemljišč. Gradbena parcela mora biti v celoti vključena v območje EUP, v kateri se gradi objekt. V primeru, ko gradbena parcela leži v dveh enotah ali podenotah urejanja prostora, potem veljajo za gradnjo objekta določila za tisto EUP, kjer leži večji del parcele objekta.

63. člen (Objekti in naprave za oglaševanje)

66. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž)

(3) Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 t, ter za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil, v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno v območju prometnih površin in območju proizvodnih dejavnosti.

(6) Parkirna mesta in garaže morajo biti razporejene in izvedene tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka v okolici. Parkirne ploščadi z več kot 10 PM morajo biti ozelenjene z zasaditvijo dreves po podrobnejših pogojih tega odloka za saditev.

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

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

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

12201 Stavbe javne uprave	1 PM/30 m2
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (pisarniški in upravni prostori ter druge storitve)	
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe	
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina pod 500 m2)	1 PM/50 m2, ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/80 m2, ne manj kot 2PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m2)	1 PM/35 m2
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center nad 2500 m2)	1 PM/30 m2
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/40 m2
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno servisne dejavnosti - frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...)	1 PM/30 m2, ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (večnamenski trgovsko zabavišni center)	1 PM/30 m2
12303 Bencinski servisi	1 PM/30 m2 prodajnih površin, ne manj kot 3 PM
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/80 m2
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (gledališča, koncertne hiše, večnamenske dvorane, kino, galerija)	1 PM/5 sedežev
12630 Stavbe za izobraževanje (osnovne šole)	1 PM/učilnico, od tega 12 za kratkotrajno parkiranje staršev
12630 Stavbe za izobraževanje (srednje, visoke šole)	1,25 PM/učilnico
12630 Stavbe za izobraževanje (vrtci)	1 PM/10 otrok, od teh najmanj 12 za kratkotrajno parkiranje
24110 Športna igrišča	1 PM/200 m2 površine igrišč, od tega 20% PM za avtobuse
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/3 sobe
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/6 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, ne manj kot 2 PM
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinski hotel)	1 PM /10sob
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (park)	1 PM/600 m2
avtomatske avtopralnice	5 PM/pralno napravo
samopostrežne avtopralnice	3 PM/pralni prostor

(12) Na vseh gradbenih parcelah je treba za javne objekte oziroma dejavnosti z obiskom strank zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

69. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje vodovodnega omrežja)

70. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje kanalizacijskega omrežja)

71. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za objekte in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov)

72. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje plinovodnega omrežja)

73. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje elektroenergetskega omrežja)

74. člen skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje javne razsvetljave)

(1) Javne površine na območjih S, B, C, I, P, E ter ZP in ZS morajo biti opremljene z javno razsvetljavo skladno s funkcijo in pomenom posamezne površin in okoliških objektov. Pri tem je treba upoštevati določbe v povezavi s preprečevanjem svetlobnega onesnaženja ter zagotavljati varstvo bivalnih prostorov pred moteno osvetljenostjo zaradi razsvetljave nepokritih površin, varstvo ljudi pred bleščanjem, varstvo astronomskih opazovanj pred sijem neba in ukrepe za zmanjšanje porabe električne energije.

76. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in urejanje komunikacijskega omrežja)

(2) Na območjih podrobnejše namenske rabe: S, C, B, I je treba zagotoviti ustrezno število komunikacijskih central, da bo zagotovljena možnost prenosa signala za potrebe oskrbe objektov z najsodobnejšimi komunikacijskimi storitvami.

77. člen (skupni prostorski izvedbeni pogoji za prostorski razvoj na območjih varovalni pasov grajenega javnega dobra in gospodarske javne infrastrukture)

(2) Varovalni koridorji elektroenergetske infrastrukture:

- vzdolž nadzemnega elektroenergetskega voda nazivne napetosti od 1 kV do 20 kV, merjeno levo in desno od osi voda 10 m;
- vzdolž nadzemnega elektroenergetskega voda nazivne napetosti od 35 kV do 110 kV, merjeno levo in desno od osi voda 15 m;
- vzdolž nadzemnega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 220 kV in 400 kV, merjeno levo in desno od osi voda 40 m;
- vzdolž podzemnega elektroenergetskega voda nazivne napetosti 10/20 kV 1,0 m, merjeno levo in desno od osi kablovoda;
- vzdolž podzemnega elektroenergetskega voda 110 kV 3 m, merjeno levo in desno od osi kablovoda;
- za elektroenergetsko RTP, merjeno od zunanjega roba ograje območja RTP oziroma od meje pripadajoče prostorske enote oziroma od zunanje stene objekta RTP, če se ta nahaja v sklopu drugega objekta, 15 m za nazivno napetost 110 in 35 kV in 40 m za nazivno napetost 220 kV;
- za elektroenergetsko prostostoječo transformatorsko postajo, merjeno od zunanje stene objekta TP, 2 m.

(3) Varovalni koridorji plinovodnega omrežja:

- za plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 10 bar in več, merjeno levo in desno od osi voda, 5 m;
- za plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom manj kot 10 bar ter dimenzije 250 mm in več, merjeno levo in desno od osi voda, 3 m.

(4) Varovalni koridorji vodovodnega omrežja:

- za vodovodno omrežje dimenzije 400 mm in več, merjeno levo in desno od osi voda, 3 m.

(5) Varovalni koridorji kanalizacijskega omrežja:

- za kanalizacijsko omrežje dimenzije 1200 mm in več, merjeno levo in desno od osi voda, 5 m.

(6) Varovalni pasovi za posamezne vrste cestnega omrežja od zunanjega roba cestnega telesa znašajo za:

- o avtocesto (AC) 40 m,

- hitro cesto (HC) 35 m,
- glavno cesto (GC) 25 m,
- regionalno cesto (RC) 15 m,
- lokalno cesto: (LC, LZ, LK) 10 m,
- javno pot (JP) 5 m,
- kolesarsko javno pot (KJ) 5 m.

(15) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov na območju občine je treba upoštevati omejitve zaradi zračnega prometa in sicer pri naslednjih objektih:

- V krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča: objekti, inštalacije in naprave, ki so višji kot 100 m ali višje od 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča.
- Objekti, inštalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke in ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih in umetnih vzpetinah, če se vzpetine iz okoliške krajine dvigajo za več kot 100 m.
- Vsi objekti, inštalacije in naprave, ki segajo več kot 100 m od tal, ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 m.

96. člen (varstvo pred hrupom)

(2) Novi viri hrupa na posameznem območju varstva pred hrupom ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene s posebnimi predpisi.

(3) Za nove vire hrupa morajo biti zagotovljeni ukrepi varstva pred hrupom za preprečevanje in zmanjšanje hrupa v okolju kot posledice uporabe ali obratovanja virov hrupa. Pri izbiri ukrepov varstva pred hrupom imajo prednost ukrepi zmanjšanja emisije hrupa pri njenem izvoru pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju.

(5) Pri načrtovanju dejavnosti na območjih IV. stopnje varstva pred hrupom je potrebno predvideti ustrezne aktivne in pasivne ukrepe za zaščito življenjskega okolja pred hrupom. Na območjih IG, IP, IK, ki mejijo na stanovanjske objekte, naj bodo locirane servisne in skladiščne dejavnosti predvsem obrtnega značaja. Obratovanje dejavnosti ob navedenem mejnem robu naj poteka le v dnevnem času.

98. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

(1) Pri osvetljevanju objektov je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaženja okolja.

(2) Javna razsvetljava naj se izvaja v minimalnem potrebnem obsegu. Svetilke morajo biti razporejene tako, da bo jakost osvetlitve in način osvetljevanja ustrezala veljavnim tehničnim normativom in standardom.

7.4.3 Podrobni prostorski izvedbeni pogoji

104. člen (posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na območjih centralnih dejavnosti)

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti		
Tipologija zazidave: c, av, bv		
Vrste dopustnih dejavnosti: bivanje, trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti.		
Vrste dopustnih stavb:		
<ul style="list-style-type: none"> – 11221 Tri in večstanovanjske stavbe, – 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene, – 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12201 Stavbe javne uprave, – 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, – 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, – 12301 Trgovske stavbe, – 12303 Bencinski servisi (do 500 m² površine gradbene parcele), – 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, – 12620 Muzeji in knjižnice, – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, – 12640 Stavbe za zdravstvo, – 12650 Športne dvorane – 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, – 12420 Garažne stavbe – 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje, – 2302 Energetski objekti (dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov), – 24110 Športna igrišča, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas. 		
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:		
tipi objektov av:	tipi objektov bv:	tipi objektov c:
FI do 1,2	FI do 1,2	FI do 1,2
FZ do 30%	FZ do 40%	FZ do 40%
FOZP nad 30%	FOZP nad 30%	FOZP nad 25%
Merila in pogoji za oblikovanje:		
Oblikovanje objektov tipologije av, bv:		
<ul style="list-style-type: none"> – Oblikovanje streh naj sledi oblikovanju obstoječih objektov na območju. V primeru, da imajo obstoječe stavbe dvokapnico, je možna izvedba ravne strehe ali terase. – Barve kritin morajo biti usklajene – enake. – Nadstreški pri vseh vstopih v objekte morajo upoštevati določene gradbene meje ob cestah. – Streha nadstreškov je lahko ravna. 		
Oblikovanje objektov tipologije c je skladno s funkcionalnimi zahtevami, funkcijo in lego objekta v enoti, pri tem pa ne sme presegati obstoječih višinskih gabaritov v enoti ali podenoti.		
Ureditev gradbene parcele:		
<ul style="list-style-type: none"> – Višinska kota urejenega zemljišča na meji z javno cesto ne sme biti nižja od višinske kote te ceste. – Uvoz na dvorišče se uredi z javne ceste. – Pri namenu in ureditvi zunanjih prostorov objektov se upošteva, da je pol-javni prostor med stavbo in ulico ali trgovino oziroma drugimi javnimi prostori obravnavan skladno s pogoji urejanja in oblikovanja ožje in širše okolice (ulice, trga...). Dvoriščni del gradbenih parcel oziroma zasebni del ob stranskih fasadah objektov se uredi skladno 		

s potrebami dejavnosti. Skladiščenje (vseh vrst) mora biti v stavbah; skladiščenje na prostem ni dovoljeno.
– Za ozelenitev pol-javnega prostora se upoštevajo zasaditve oziroma hortikulture ureditve širšega, enovito oblikovanega prostora (ulica, trg,...). Pri tem se prednostno uporablja avtohtono zelenje.
Ostala merila in pogoji:
– Če se v območju CU nahajajo obstoječi eno in dvostanovanjski objekti tipa a, b, so na teh objektih dopustne rekonstrukcije, vzdrževalna dela in odstranitve objektov ter gradnja enostavnih objektov in nezahtevnih objektov.
– Kadar gre za zapolnitev vrzeli med že zgrajenimi tovrstnimi objekti, je izjemoma dopustna tudi dopolnilna gradnja objektov tipa a, b, gradnja je dovoljena pod pogoji za območja SS - e2.
– V stanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah in drugih javnih površinah je treba praviloma zagotoviti javna pritičja.
– Objekti ne smejo s strešnimi napušči ali drugimi stavbnimi elementi presegati parcelno mejo. Pomožni in nezahtevni objekti morajo biti locirani v ozadju gradbene enote.
– Objekti morajo biti znotraj gradbene enote umeščeni tako, da je možno zagotoviti ustrezne sanitarno higienske pogoje za objekte na tej parceli in sosednjih gradbenih parcelah (osončenje, prevetritev, itd.).
– V celotnem območju urejanja ni dovoljeno postavljati novih dominant v prostoru.

106. člen (posebni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in posege na posebnih območjih)

BT - površine za turizem
Tipologija zazidave: c, a, b
Dopustne vrste dejavnosti: gostinstvo in turizem, trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti.
Dopustne vrste stavb:
– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
– 12420 Garažne stavbe,
– 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe.
– 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
– 12303 Bencinski servisi (do 500 m ² površine gradbene parcele),
– 12301 Trgovske stavbe (do 500 m ² BTP),
– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
– 12650 Športna dvorana,
– 2302 Energetski objekti (dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov),
– 24110 Športna igrišča,
– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele
FZ: do 60%
FI: do 1,2
FZOP: nad 30%

BD - površine drugih območij, namenjena zlasti nakupovalnim centrom
Tipologija zazidave: c, av, bv
– Vrste dopustnih dejavnosti: trgovina, gostinstvo in turizem, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti.
Vrste dopustnih stavb:
– 12111 Hotelske in podobne gostinske stavbe,
– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
– 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
– 12301 Trgovske stavbe,
– 12302 Sejemske dvorane, razstavišča,
– 12303 Bencinski servisi,
– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
– 12420 Garažne stavbe,
– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
– 12650 Športna dvorana,
– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
– 21311 Letališke steze in ploščadi: heliport na podlagi pogojev in soglasja pristojnih služb,
– 22130 Prenosna komunikacijska omrežja,
– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
– 2302 Energetski objekti (dopustni so samo fotovoltaični sistemi, ki so del strehe ali fasade objektov),
– 24110 Športna igrišča: razen površin za avtomobilske, motoristične ali konjske dirke, garderobe.
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:
FI do 1,2
FZ od 20% do 60%
FZOP: nad 20%

7.4.4 Prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN

121. člen (skupni pogoji na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov – OPPN)

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

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

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

7.4.5 Priloga 1 k OPN

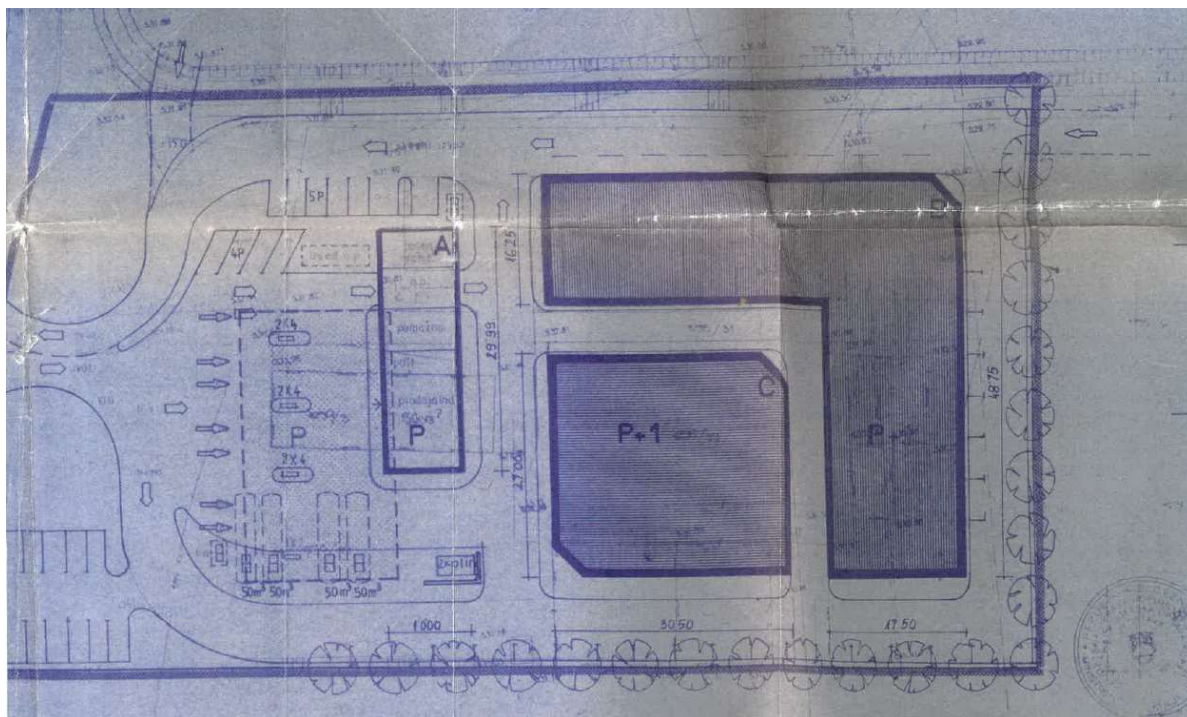
Seznam enot in podenot urejanja prostora s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji z usmeritvami za pripravo OPPN za območja naselij.

7.5 VELJAVNI IZVEDBENI PROSTORSKI NAČRT

Na območju EUP PO-188 veljajo določila:

Odloka o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06).

V OPPN se predvidijo ustrezne povezave z ureditvami UN izven območja OPPN. Z OPPN se v delu, kjer veljajo določbe UN, le te nadomestijo z določbami odloka o OPPN.



Slika 27: Izsek iz obstoječega ureditvenega načrta

Območje OPPN na UN P10 je prikazano v grafičnem delu list št. 2.1. OPPN in UN P10.

8 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

8.1 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora v 2. Poglavju II. dela zakona: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA (18. – 39. člen).

Določila se vsebinsko v večji meri nanašajo na nivo načrtovanja z OPN. Ker je OPPN skladen z OPPN, je skladen tudi s temi določili. Glede na podane usmeritve za pripravo pristojnega ministrstva za prostor, je v nadaljevanju navedeno upoštevanje nekaterih ključnih določil glede na predmet OPPN.

Glede na namen predmetnega OPPN je pozornost namenjena predvsem ustvarjanju kakovostnega prostora znotraj naselja, ob robu naselja in prehodu v krajino, prepletanju združljivih rab prostora, zagotavljanju dostopnosti in opremljenosti ožjega in širšega območja ter vplivu ureditev na širše območje.

8.1.1 Racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Z OPPN se predvidevajo ureditve na v večini nepozidanih stavbnih zemljiščih na robu naselja. Na ta način se bodo aktivirala nepozidana stavbna zemljišča v tem delu.

8.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

Območje se nahaja delno na območju centralnih dejavnosti, območju za turizem in površinah drugih območij ob glavni vpadnici v mesto. Nove ureditve bodo ob upoštevanju osnovnih značilnosti prostora oblikovno in funkcionalno nadgradile obstoječi prostor ter ustvarile pogoje za oskrbo in storitve prebivalcev in turističnih obiskovalcev. Na prehodu s krajino se ob novi lokalni cesti zasadi drevored, ki ima poleg drugih funkcij tudi vlogo zmehčanja prehoda grajene strukture v krajino.

8.1.3 Notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

Z OPPN se ureja območje nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja. Z OPPN se zagotavlja tudi učinkovito dostopnost širšega območja naselja.

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

Z OPPN se načrtujejo javne površine in v severnem delu površina, za katero naj bi lastništvo pridobila občina in se lahko opredeli kot javna površina, ki bo namenjena parkiranju po sistemu P+R in počivališču za izposajo koles. Grajeno javno dobro predstavljajo tudi površine na območju javnih cest.

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

Z OPPN se načrtuje nova in rekonstrukcija obstoječe infrastrukture skladno z izdelanimi strokovnimi podlagami.

Temeljna pravila urejanja prostora po ZUreP-3 so že upoštevana v OPN. OPPN je skladen z OPN in kontinuirano sledi temeljnemu pravilu urejanja prostora po ZUreP-3 na nivoju obravnave OPPN.

8.2 SKLADNOST OPPN S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE

- Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 35001-14/2013/1 z dne 29.1.2023

Smernice se v večji meri nanašajo na izdelavo OPN, in so že upoštevane na nivoju OPN.

Skladnost z usmeritvami glede notranjega razvoja naselij

Z OPPN se načrtujejo ureditve na območju nepozidanih in delno že pozidanih stavbnih zemljišč znotraj naselja s čimer se zapolnjujejo prazna zemljišča.

Skladnost z usmeritvami glede prepoznavnosti naselij in usmeritvami za načrtovanje v krajini

Z novimi ureditvami na območju OPPN se zapolnjujejo proste urbane površine znotraj naselja. Višinski gabariti novih objektov sledijo obstoječim in so skladni z usmeritvami v prostorskih planih občine.

Pozornost pri načrtovanju se nameni oblikovanju obcestnega prostora glavne vpadnice v mesto z vzpostavitvijo drevoreda.

Skladnost z usmeritvami glede načrtovanja centralnih dejavnosti

Območje OPPN je prometno dobro dostopno. Nahaja se ob glavni mestni vpadnici (Reška cesta). Območje OPPN omogoča razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih in servisnih dejavnosti, s čimer se preprečuje pojav monofunkcionalnosti.

Skladnost z usmeritvami glede načrtovanja turističnih dejavnosti

Predviden objekt oskrbne postaje in ureditev parkirišča predstavljata razvojno potrebo mesta in podpora razvoju turizma.

Ureditve na območju OPPN upoštevajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve.

8.3 DRŽAVNI PROSTORSKI RED

Pri pripravi prostorskega akta se smiselno upoštevajo usmeritve iz priročnikov v sklopu Državnega prostorskega reda (DPR).

9 OPIS Z OPPN NAČRTOVANIH UREDITEV (OBRAZLOŽITEV ODLOKA)

- *Opomba: Občina Postojna je v fazi osnutka OPPN v pripravi sprejela Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega Petrol (Uradni list RS, št. 98/24), s katerim je med drugim preimenovala »OPPN Petrol« v »OPPN za turistično - servisno in poslovno območje ob Reški cesti – sever«.*

9.1 Veljavni predpisi

Seznam veljavnih predpisov s vsebinskimi izvlečki se priloži k spremljajočem gradivu prostorskega akta 1- Obrazložitev in utemeljitev.

I. UVOD

9.2 POMEN IZRAZOV IN KRATIC – 2. člen

9.2.1 Uporabljene kratice:

Navedene v kazalu vsebine.

9.2.2 Pomen izrazov povzet po 3. členu OPN, ZUreP-3 in DPR

(1) Faktor zazidanosti gradbene parcele (v nadaljevanju besedila: FZ) 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. (OPN)

(2) Faktor izrabe gradbene parcele (v nadaljevanju besedila: FI) je razmerje med BEP objekta nad in pod terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu BEP objekta se ne upošteva: neizkoriščeno podstrešje, površina balkonov in odprtih teras, površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni v kleti, kot je opredeljena v tem odloku. Pri izkoriščenem podstrešju in mansardi se upošteva tisti del BEP, kjer je svetla višina prostora večja od 1,20 m. (OPN) – ni določen v odloku OPPN

(3) Fasadna ravnina je zunanja ravnina pretežnega (več kot 2/3) dela fasade. (DPR – Regulacijski elementi).

(4) Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. (DPR).

(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. (ZUreP-3)

(6) Kubus pomeni volumen oblike kvadra oz. kocke.

(7) 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;

(8) 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. (OPN)

(9) Pritličje (v nadaljevanju besedila: P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo. V primeru, da se stavba nahaja na nagnjenem terenu, je pritličje etaža, ki je lahko delno ali popolnoma vkopana z do treh strani in vsaj na eni strani objekta presega višino 1,40 m nad raščen teren. (OPN)

(10) Raščen teren so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode. (OPN)

(11) Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti. (GZ-1)

(12) Terasa (v nadaljevanju besedila: T) 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 m. (OPN)

(13) Tehnološka zelena streha, je ravna streha, na kateri je nameščena zelena tehnologija (npr. fotonapetostne naprave, solarni sistem za ogrevanje vode) ob hkratni ozelenitvi strehe. Streha je zasnovana za zbiranje in shranjevanje padavinske vode. (osnutek Uredbe o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav).

(14) Utrjene zunanje površine so površine na prekritem delu gradbene parcele stavbe, ki niso prekrte s stavbami in pripadajočimi pomožnimi objekti in so namenjene prometnim, komunalnim in tehničnim površinam ter bivanju. (DPR, Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe)

(15) Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem. (OPN)

(16) Zelena streha je navadno ravna streha objekta, prekrita z vegetacijo na posebej prilagojeni podkonstrukciji iz slojev strešne izolacije, hidroizolacije, drenaže in plasti zemlje (Urbanistični terminološki slovar).

9.3 VSEBINA OPPN⁴ – 3. člen

Grafični del:

Z OPPN se po zakonu podrobneje določijo tudi:

- 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 in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov.

Ker za predmetni OPPN ni posebnih ukrepov za navedena področja oz. so ukrepi smiselno zajeti v vsebini odloka OPPN oz. se ne odražajo v grafičnem delu, posebnih ločenih grafik za te vsebine ni potrebno izdelati.

II. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

9.4 OBMOČJE UREJANJA⁵ - 4. člen

Določitev območja OPPN in skladnost z OPN je navedena v tem gradivu pod točko 2 in 7.3.

9.5 VPLIVI IN POVEZAVE – 5. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.6 ZASNOVA IN UREDITVENE ENOTE – 6. člen

III. NAMEMBNOSTI IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR

9.7 VRSTE GRADENJ⁶ – 7. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.8 VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST⁷ – 8. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.9 VRSTA OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN⁸ – 9. člen

Na UE S se prioritetno uredi območje sistema P+R. Več o teh ureditvah v točki 3.2.2. Dopusti se tudi možnost garažne parkirne hiše, kar ustreza opredelitvam v usmeritvah za pripravo OPPN.

- Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (5. člen peti odstavek) se klasificirajo tudi funkcionalne enote.

⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁷ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

⁸ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

K (3) odstavku:

V 11. členu Uredbe o razvrščanju objektov je naveden pojem »ekološki otok«. Na podlagi podanih usmeritev MOPE se navedba popravi na »zbiralnica«, kar je v skladu z izrazi iz Uredbe o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 33/17, 60/18 in 44/22 – ZVO-2)

»zbiralnica« (je prostor, na katerem so nameščeni zabojniki za prepuščanje določenih ločenih frakcij);

9.10 DOPUSTNE DEJAVNOSTI⁹ – 10. člen

K (2) odstavku:

Skladno z usmeritvami OPN se v pritličju stavb na UE S predvidi javni program.

IV. NAČRTOVANJE OBJEKTOV IN POVRŠIN

9.11 LEGA IN VELIKOST OBJEKTOV¹⁰ – 11. člen

9.11.1 Lega objektov

V OPN so v PIP-ih navedeni nekoliko drugačni odmiki. V OPPN se določijo na podlagi uskladitve pripravljalca glede na funkcijo območja in potreb programov.

K (3) odstavku:

Ograje, in oporni zidovi se gradijo ob robu zelenega pasu na strani proti notranjosti gradbene parcele.

9.11.2 Velikost objektov

Horizontalni gabariti: Dodatna obrazložitev ni potrebna.

Vertikalni gabariti: etažnost ni definirana, višina je omejena z višino v metrih.

Usmeritve za pripravo OPPN na EUP PO -147 (območje CU) podajajo višino objektov do P+3, kar je več kot 12,0 m, kot jih določa OPPN.

Faktorji izkoriščenosti:

	BT			BD			CU		
	FZ	Fi	Fzop	FZ	Fi	Fzop	FZ	Fi	Fzop
PRS (91. člen)	0,6	1,2	/	0,6	1,2	/	0,6	1,2	/
DPR	/	/	/	0,5*	/	min 0,3	/	/	/
OPN	0,6	1,2	nad 0,3	0,2-0,6	1,2	nad 0,2	0,4	1,2	0,3
UN obstoječi	/	/	/	/	/	/	/	/	/
OPPN									

**iz DPR priročnika za BD povzet faktor za manjšo trgovsko stavbo (preostali sta še večja trgovska stavba in trgovski center, kar pa se v tem OPPN ne načrtuje)*

⁹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁰ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Veljaven Odlok o Ureditvenem načrtu P10 – servisno proizvodna cona ob Reški cesti v Postojni (Uradni list RS, št. 4/97, 134/06), ki velja na delu območja EUP PO-153 in na EUP PO-188 nima določenega FZ ali Fi.

9.12 OBLIKOVANJE OBJEKTOV – 12. člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.13 POMOŽNI OBJEKTI, ZUNANJE NAPRAVE IN ZUNANJA OPREMA¹¹ – 13. člen

- Skladno s TSG, točko 0.4.10 se dopustnost pomožnih objektov določi v prostorskem izvedbenem aktu.
- Grajena oprema se sicer po uredbi ne klasificira posebej, se pa dopustnost le te navede v 13. členu odloka.
 - *Zunanje naprave in zunanja oprema so zunanje tehnološke naprave oziroma zunanja grajena oprema, ki se postavljajo na objekt ali so postavljeni na zunanji ureditvi objekta in služijo delovanju objekta (TSG 0.4.17). Po TSG so to npr.:*
 - toplotne črpalke, male čistilne naprave za samooskrbo objekta, ter grajena zunanja oprema (protitočne mreže za zaščito vozila ali predmetov, pergole, ograje, naprave za razsvetljavo) - 0.4.17, str. 10 (12);
 - urbana oprema in spominska obeležje (kip, križ, obeležje -str. 46), ki niso na javnih površinah -str. 36;
 - otroško igrišče, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, kot urbana oprema, ki ni na javnih površinah – str. 45;
 - vodnjak, vodometa – str. 47;
 - grajen ribnik – str. 48;
 - okrasni bazen – str. 48;
 - zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in hranjenje električne energije - str. 41;
 - senčnica v obliki pergole - str. 44.
 - *Stavbe za funkcionalno dopolnitev: sem spadajo stavbe, ki nimajo samostojnega namena in dopolnjujejo glavni objekt.*
- Na celotnem območju OPPN se dopusti izvedba vrtin za zajem toplote iz zemljine ali iz vode. Na podlagi petega odstavka 11. člena Uredbe o razvrščanju objektov se vrtine uvrščajo med enostavne objekte. Izvedbo vrtin in vgradnjo geokolektorjev za namen izkoriščanja geotermičnega energetskega vira ureja Zakon o rudarstvu in se zanje Gradbeni zakon ne uporablja. Za izvedbo vrtine gradbeno dovoljenje ni predpisano, same vrtine pa tudi nimajo svoje klasifikacije (vir: MNVP).

¹¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- Nezahtevni objekt je tudi oporni zid z ograjo, če oporni zid in ograja vsak zase ne presegata meril za nezahtevni objekt iz tega člena. (Uredba o razvrščanju objektov)

9.14 ZUNANJE UREDITVE¹² – 14. člen

9.14.1 Niveliranje terena

9.14.2 Utrjene zunanje površine

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.14.3 Zelene površine

Faktor odprtih zelenih površin (Fzop) je v OPN določen. V obstoječem ureditvenem načrtu ni določen.

	BT	BD	CU
	Fzop	Fzop	Fzop
PRS	/	/	/
DPR	/	min 0,3	/
OPN	nad 0,3	nad 0,2	0,3
UN obstoječi	/	/	/
OPPN			

Op.: Velik del zemljišč v lasti pobudnika se nameni zagotavljanju javnih prometnih površin in obcestni zasaditvi drevoredov. Ob zagotavljanju zadostnih površin za potrebe funkcije oskrbne postaje, tako ostane zelo omejen razpoložljiv prostor. Pripravlavec je po premisleku s pobudnikom o danosti prostora in glede na vrsto dejavnosti podal usmeritev, da je pri zagotavljanju zelenih površin bolj kot zagotavljanje zgolj deleža površin, pomembno zagotoviti kvalitetno zasaditev površin – predvsem obcestnega prostora in členjenje parkirnih površin. Dodatno se zelene površine lahko izvedejo tudi kot zelene strehe in / ali zelene fasade.

Pri načrtovanju zelenih površin se smiselno upošteva tudi priročnik za načrtovanje zelenih površin za spodbujanje telesne dejavnosti in zdravega življenjskega sloga Ven za zdravje.

(DPR, Zeleni sistem v mestih in naseljih, usmerjanje razvoja zelenih površin)

»Prisotnost naravnih elementov in posebej zelenja v javnem prostoru bistveno izboljša počutje in zdravje uporabnikov. Poleg tega ima povsem jasne koristi. Zelenje vpliva na boljšo mikroklimo in zmanjšuje učinek toplotnega otoka poleti. To še posebej velja za (visoka) drevesa, ki uporabnikom zagotavljajo tudi senco. Zelene površine pomagajo pri urbani odvodnji, zadržujejo pa tudi prah in lahko uravnavajo veter.«

K a)

DPR:

- zasaditev dreves s krošnjami najmanj 2,5 m od tal,
- min širina zelena pasu z drevoredom 1,5 m.

¹² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.15 OBSTOJEČI OBJEKTI – 15. Člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

V.GOSPODARSKA JAVNA IN DRUGA INFRASTRUKTURA

Opis obstoječega stanja je v točki 2 tega gradiva in v spremljajočem gradivu prilogi 2 Stanje prostora.

9.16 INFRASTRUKTURA SPLOŠNO– 16.člen

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.17 PROMETNA INFRASTRUKTURA¹³ – 17. člen

S področja prometa so izdelane naslednje strokovne podlage:

- Obstoječe strokovne podlage
Projektna dokumentacija PZI »Ureditev glavne ceste G1-6, odsek 0338 Postojna - Pivka od km 0,540 do km 0,740 v Postojni, projektanta City Studio d.o.o., Ljubljana, avgust 2022;

Projektna dokumentacija IZP »Ureditev glavne ceste G1-6, odsek 0338 Postojna – Pivka od km 0.080 do km 0.700 v Postojni, City Studio d.o.o., št. proj. CS 1403-21, september 2021

- Del katere je Prometni elaborat CS 1403-P/21-IZP, junij 2021.
- Strokovne podlage za potrebe priprave OPPN
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;

S prometno študijo se zagotavlja navezava do stavbnih zemljišč južno od območja OPPN, navezava na Erazmovo ulico, kot je predvideno v usmeritvah OPN in vzporednica s Titovo cesto, s čimer so vključene prometne ureditve širšega območja

Povezava nove lokalne ceste (vzporedne servisne ceste) z novim krožiščem na Reški cesti je bila ves čas težnja oz. cilj Občine Postojna, kakor tudi zagotavljanje poveztljivosti in dostopov zemljišč. Potreba oskrbne postaje je direkten uvoz z Reške ceste.

K 3) odstavku:

Profil ceste je povzet po idejnem projektu.

I. Glavna cesta G1-6/0338 Postojna – Pivka (Reška cesta)

Varovalni pas glavne ceste je 25,0 m - od zunanega roba cestnega zemljišča oziroma meje parcele v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče.

¹³ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Zasnova regionalne ceste je povzeta po strokovni podlagi, navedeni v spremljajočem gradivu 3 Podatkovni viri.

Minimalni karakteristični profil Reške ceste ob območju OPPN:

Vozni pas:	4 x 3,25 m = 13,00 m
Robni pas:	4 x 0,25 m = 1,00 m
Zelenica:	1 x 2,00 m = 2,00 m
Hodnik za pešce:	2 x 1,85 m = 3,70 m
Dvosmerna kolesarska površina:	1 x 2,15 m = 2,15 m
Mulda:	1 x 0,50 m = 0,50 m
Bankina:	1 x 0,50 m = 0,50 m
<u>Berma:</u>	<u>1 x 1,00 m = 1,00 m</u>
Skupaj:	23,85 m

Predvideni posegi v varovalni pas glavne ceste:

- elementi križišča in priključka in navezave novih cest,
- nadstrešnice in utrjena tlakovane zunanje površine, ki niso namenjene motornemu prometu,
- infrastrukturni vodi,
- parkovna ureditev z drevoredom in druge zasaditve,
- urbana oprema, objekti za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje (piloni, totem, zastave...)
- glavne stavbe so v oddaljenosti 15,0 m od roba pločnika,
- pomožne stavbe – kot navedeno v 11. in 13. členu odloka OPPN
- bazna postaja,
- postajališče za izposajo koles.

II. Nova lokalna cesta (vzporedna, zaledna cesta)

Gre za novo razbremenilno cesto, ki je del prometnih rešitev širšega območja. Mesto bo s predvidenimi posegi dobilo tudi novo razbremenilno cesto, ki bo omogočala znosnejši promet predvsem v dnevnih konicah in omogočala občanom in turistom hitrejše gibanje po širšem območju mesta.

Dimenzionira za merodajno vozilo priklopnik – vlačilec z minimalnim karakterističnim prečnim profilom:

Vozni pas:	2 x 2,75 m = 5,50 m
Robni pas:	2 x 0,25 m = 1,00 m
Hodnik za pešce:	1 x 1,50 m = 1,50 m
<u>Bankina:</u>	<u>2 x 0,50 m = 1,00 m</u>
Skupaj:	9,00 m.

III. Prečna cesta

Prečna cesta povezuje novo lokalno cesto in Reško cesto.

IV. Južna dostopna cesta (dostop do južnih parcel in Batagela)

Omogoča dostop do UE J – južni del in omogoča navezavo do nepozidanih stavbnih zemljišč južno od območja OPPN ter naprej navezavo na Erazmovo ulico, kot je predvideno v usmeritvah OPN.

Vse tri nove lokalne ceste se kategorizirajo kot lokalne ceste ali javne poti (varovalni pas...). Varovalni pasovi novo načrtovanih lokalnih cest so v grafičnem delu prikazani v širini 10,0m. Prilagodijo se glede na kategorizacijo cest, ko bodo le te kategorizirane.

K (4), (5) in (6): Po usmeritvah MZI

9.17.1 Mirujoč promet

Skladno s 66. členom OPN.

Polnilna mesta - 29. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE)...

9.17.2 Promet za pešce

Ob Reški cesti je predviden hodnik za pešce na obeh straneh ceste. Na zahodni strani se ohrani obstoječ pločnik.

9.17.3 Promet za kolesarje

Ob Reški cesti, na zahodni strani, ki ni v območju OPPN, je predvidena dvosmerna kolesarska površina, ki je od hodnika za pešce ločena z neprekinjeno ločilno črto.

V sklopu P+R ali v bližini le tega se uredi parkirišče za izposajo koles (POS Bikes). Ta so namenjena tako prebivalcem Postojne, kot tudi obiskovalcem in turistom.

Parkirišča za kolesa naj bodo varovana in pokrita, v sklopu katerih naj bodo na voljo prha, orodja za popravilo koles in tlačilka ipd..

- Pravilnik o kolesarskih površinah, Uradni list RS, št. 36/18 in 132/22 – ZCes-2

- Smernice za umeščanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih, MZI, avgust 2017

9.17.4 Javni promet

Mestni javni promet na območju mesta Postojna je vzpostavljen.

V sklopu rekonstrukcije Reške ceste in/ali v sklopu P+R se predvidi avtobusno postajališče v niši – tudi v povezavi s sistemom P+R. Najverjetneje bo predvidena nova avtobusna linija zaradi dostopnosti in povezave parkirišča P+R. Po potrebi se lahko naknadno omogoči avtobusno postajališče na vozišču prečne ceste z zagotovitvijo ustreznega prostora za čakališče.

9.17.5 Cestna razsvetljava

Ob javnih cestah se izvede nova cestna razsvetljava.

9.17.6 Trajnostna mobilnost

Občina ima izdelano Celostno prometno strategijo (CPS), v času priprave prostorskega akta pa je bila sprejeta tudi novelacija le te, in sicer Občinska celostna prometna strategija 2025-2032 (OCPS), PNZ, svetovanje projektiranje d. o. o., leto 2025, ki pa ne vpliva na predvidene ureditve v OPPN.

OCPS predvideva na tej lokaciji P+R (ukrep 6.4). Izvleček iz CPS:

Ključni projekt, kot v prejšnji OCPS, ostaja izgradnja vozlišča P+R (»parkiraj in prestopi«) pri bencinskem servisu Petrol, in sicer ob Reški cesti (ukrep 6.4). Namen tega vozlišča je zagotoviti parkirna mesta izven središča (hkrati z zmanjšanjem parkirnih kapacitet v središču) ter omogočiti trajnostno nadaljevanje poti proti središču in turističnim znamenitostim – z avtobusom, kolesom, peš, skiroji itd. V sklopu projekta bomo poleg parkirnih mest zagotovili tudi postajališče mestnega prevoza Furman,

postajo za medkrajevni promet, e-polnilnico za avtobus, terminal POSbikes, e-polnilnice za avtomobile itd.

Območje je dobro povezano s širšim prostorom - glej točke:

- 9.17.2 Promet za pešce
- 9.17.3 Promet za kolesarje
- 9.17.6 Javni promet

Na območju OPPN je predvidena ureditev parkirišča P+R (parkiraj in se pelji) – več v točki 3.2.2. Predvideni posegi, Razvojne potrebe občine, Ureditev območja P+R. P+R je predviden ukrep OCPS Občine Postojna.

Pristojno ministrstvo je izdalo naslednje smernice:

- Smernice za vzpostavitev sistema P+R (parkiraj in presedi) in umeščanje vozlišč P+R v urbanih naseljih, avgust 2017.

Občina nima izdelanega mobilnostnega načrta.

9.17.7 Področje letalskega prometa

Območje OPPN se nahaja 1,0 km severno od Letališča Postojna.

77. člen

(1) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov na območju občine je treba upoštevati omejitve zaradi zračnega prometa in sicer pri naslednjih objektih:

- V krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke letališča: objekti, inštalacije in naprave, ki so višji kot 100 m ali višje od 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča.
- Objekti, inštalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje točke in ki so višji od 30 m in ki stojijo na naravnih in umetnih vzpetinah, če se vzpetine iz okoliške krajine dvigajo za več kot 100 m.

Največja višina objekta za oglaševanje in informiranje je 35 m, višina bazne postaje je 40 m. Vodoravna (horizontalna) omejitvena ravnina poteka na višinski koti 575 mnv. Kota pritličja pri najvišjem predvidenem objektu, to je bazni postaji, je približno 531,46 mnv. Višina bazne postaje je 40 m (→571,46 mnv).

Območje vodoravne (horizontalne) omejitvene ravnine poteka na približni višinski koti 575 m.n.v., kar pomeni, da z višino najvišjega predvidenega objekta ne bo ogrožena vodoravna omejitvena ravnina letališča.

9.17.8 Področje železnice, rečnega in pomorskega prometa

Ureditve OPPN ne segajo v druga območja obstoječih ali predvidenih drugih vrst prometa.

9.17.9 Drugo

Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

9.18 VODOVOD IN HIDRANTNO OMREŽJE¹⁴ – 18. člen

Infrastrukturna opremljenost območja – glej točko 4.

9.19 ODVAJANJE VODA¹⁵ – 19. člen

Infrastrukturna opremljenost območja – glej točko 4.

9.19.1 Komunalne odpadne vode

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.19.2 Padavinske vode

Varstveni režimi – glej točko 5.

S področja odvajanja voda so izdelane naslednje strokovne podlage:

- Obstoječe strokovne podlage
 - Študija vpliva na vodotok zaradi urejanja območja z OPPN Špica v Postojni, št. 21/22, april 2021, Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, Vipava.
- Strokovne podlage za potrebe priprave OPPN
 - 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;
 - Izdelava strokovnih podlag s stališča upravljanja komunalne infrastrukture (odvod meteornih vod industrijskega območja, zahodno od OPPN) za OPPN Petrol d.d., Postojna, št. 182/2024, HDC d.o.o., Kidričeva ulica 24a, 3000 Celje;
 - Geološko geotehnično poročilo, št. GG 131/6/23, julij 2023, GHC-Projekt, projektiranje in inženiring d.o.o., Pristova 8, 3204 Dobrna;
- Obstoječe stanje
 - Na območju OPPN potekajo obstoječi površinski odvodniki, ki odvajajo predvsem zaledno vodo, kot je prikazano v strokovni podlagi. Odvodniki potekajo na privatnih zemljiščih.
 - Obstoječ površinski odvodnik ob Reški cesti na območju OPPN je bil obdelan v hidrološko hidravličnem elaboratu »Strokovne podlage s stališča upravljanja komunalne infrastrukture (odvod meteornih vod industrijskega območja zahodno od OPPN Petrol d.d., Postojna«, št. 182/2024, marec 2024, HDC d.o.o., iz katere je razvidno, da se v obstoječ površinski odvodnik na vzhodni strani Reške ceste odvajata dva ločena propusta. Za oba pretoka je potrebno zagotoviti ureditev odvajanja na območju predvidenega OPPN.

¹⁴ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁵ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- Ker gre s stališča zalednih voda le za meteorne vode z industrijskega območja je kanaliziranje obstoječega površinskega odvodnika med Reško cesto ter območjem OPPN dopustno skladno z Zakonom o vodah.
 - Območje OPPN v obstoječem stanju ni poplavno ogroženo in je glede na opozorilno karto poplav ob visokih vodah poplavno varno.
 - Iz Geološko geotehničnega poročila, št. GG 131/6/23, julij 2023, GHC-Projekt d.o.o. je razvidno, da na območju OPPN ni zaznati podtalne vode.
- Površinski odvodniki in meteorna kanalizacija
- Predvidena je izvedba dveh cevni zadrževalnikov oz. kanaliziranega dela meteorne kanalizacije, ki bo v celoti v podzemni izvedbi:
 - na južnem in zahodnem delu območja cevni zadrževalnik Ø1200 mm, v skupni dolžini 200m,
 - na vzhodnem delu območja (v predvideni novi lokalni cesti), Ø1200 mm, v skupni dolžini 125 m.
- Zahodni kanaliziran cevni zadrževalnik ima tudi hidravlično funkcijo zajema obeh propustov pod Reško cesto.
- Oba cevna zadrževalnika v skupni dolžini 325 m se zaključita z objektom na JV delu območja, kjer se vgradi težnostna dušilka, ki duši pretok na obstoječe stanje pred iztokom v obstoječ površinski odvodnik.

9.20 ENERGETSKA INFRASTRUKTURA¹⁶ – 20. člen

9.20.1 Elektro energetsko omrežje

Infrastrukturalna opremljenost območja – glej točko 4.

9.20.2 Plinovodno omrežje

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.20.3 Obnovljivi viri energije

Dodatna obrazložitev ni potrebna.

9.21 KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE¹⁷ – 21. člen

Infrastrukturalna opremljenost območja – glej točko 4.

9.22 RAVNANJE Z ODPADKI¹⁸ – 22. člen

K 2) odstavku:

¹⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁷ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

¹⁸ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

12. člen Odloka o zbiranju in obdelavi določenih vrst komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov v Občini Postojna (Uradni list RS, št. 69/19, 46/20).

K 3) odstavku:

22. člen Odloka o zbiranju in obdelavi določenih vrst komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov v Občini Postojna (Uradni list RS, št. 69/19, 46/20).

VI. NAČRT GRADBENIH PARCEL IN PROSTORSKI UKREPI

9.23 PARCELACIJA IN PROSTORSKI UKREPI – 23. člen

190. člen ZUreP-3:

Gradbena parcela se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Natančnejša razmejitev stavbnih otokov od javnih cest se opredeli v projektni dokumentaciji za infrastrukturno opremljanje območja in je odvisna tudi od poteka same višinske umestitve in obsega brežin glede na novo nivelirane platoje stavbnih otokov.

V načrtu 6 grafičnega dela OPPN »Načrt gradbenih parcel« so gradbene parcele določene na naslednji način:

Odmik meje gradbene parcele od glavne ceste je cca 3,0 m od roba pločnika, od lokalnih cest cca. 1,0 m od roba pločnika, razen v delih, kjer se z lastnikom uskladi manjši odmik.

9.23.1 Parcelacija gradbeno inženirskih objektov

Kjer javno omrežje poteka po privatnem zemljišču, je lastnik omrežja dolžan skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti na predmetnem zemljišču za potrebe vzdrževanja omrežja.

9.23.2 Javne površine in javno dobro

Javne površine na območju OPPN so predvidene le na površinah javnih cest in poti – državno in lokalno grajeno javno dobro.

Območje OPPN ne vključuje odprtih javnih površin in javnih zelenih površin.

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

9.23.3 Prostorski ukrepi¹⁹

Posebni prostorski ukrepi niso predvideni.

9.23.4 Mejne točke parcel

Mejne točke parcel so opredeljene po D96/TM (ETRS89) koordinatnem sistemu.

¹⁹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, NARAVE IN OKOLJA

9.24 PRENOVA NASELJA ALI NJEGOVEGA DELA

V predmetnem OPPN ne gre za prenovo naselja ali njegovega dela.

9.25 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VARSTVO NARAVE

9.25.1 OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE²⁰ – 24. člen

Območje ne sega v območje varstva kulture dediščine, zato v grafičnem delu ni potrebnega posebnega prikaza.

9.25.2 VARSTVO OHRANJANJE NARAVE²¹ - 24. člen

Varstveni režimi – glej točko 5.

Območje sega ne ekološko pomembno območje (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri).

9.26 VAROVANJE VODA²² – 25. člen

Varstveni režimi – glej točko 5.

Glej tudi seznam veljavnih predpisov v prilogi. Poleg področnih predpisov je potrebno upoštevati tudi:

- Uredba 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, Uradni list RS, št. 10/99, 40/04, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2,
- Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/2009, 61/17 -GZ in 199/21 -GZ-1)

➤ Nekaj pojasnil podanih usmeritev s področja varstva voda

1. OPPN upošteva usmeritve za pripravo OPPN - glej točko 7.3.5.
2. Obstoječi melioracijski jarki so prikazani v grafičnem delu.
- 3.-5: Na območju OPPN se ne nahaja vodotok in ne posega na priobalni pas vodotoka,
6. Odpadne vode se odvajajo v javni kanalizacijski sistem. Odvajanje padavinskih vod je ločeno in se izvede skladno z izdelano strokovno podlago:
 - Strokovne podlage ureditve sistema odvodnjavanja meteornih 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;

²⁰ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²¹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²² Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- Strokovne podlage s stališča upravljanja komunalne infrastrukture (odvod meteoritnih vod industrijskega območja, zahodno do OPPN) za OPPN Petrol d.d., Postojna, št. 182/2024, HDC d.o.o., marec 2024.
 - 7. Z navedeno strokovno podlago se sedaj na ustrežnejši način rešuje odvodnjavanje območja zahodno od Reške ceste. Na območju OPPN so predvideni zadrževalniki. Načrtovanje in izvedba predvidenih posegov ne bo poslabšalo obstoječih odtočnih razmer in stanja voda, tako na obravnavanem območju, kakor tudi na vplivnem območju gradnje.
 - 8. Prečiščene vode se odvajajo iz območja OPPN v obstoječe odvodne jarke in dalje v vodotok Stržen. Izdelano je Hidrološko – hidravlično poročilo, pri čemer je upoštevana obstoječa hidrološko hidravlična presoja.
 - 9. Obstoječi jarki na območju se zacevijo na podlagi hidravličnega izračuna v HH presoji. Evidentirani so obstoječi prepusti in ob upoštevanju prispevnih površin povezani z novim sistemom odvodnjavanja.
Obstoječ površinski odvodnik med Reško Cesto ter predvideno cono OPPN Petrol je bil obdelan v hidrološko hidravličnem elaboratu »Strokovne podlage s stališča upravljanja komunalne infrastrukture (odvod meteoritnih vod industrijskega območja zahodno od OPPN Petrol d.d., Postojna«, št. elaborata 182/2024, marec 2024, HDC d.o.o., kjer se je dodatno preveril vpliv zalednih voda (meteoritnih vod prispevnega območja).
 - 10. Poleg zadrževalnika, se predvidijo tudi drugi ukrepi – zbiralniki za vodo, ki se vrača nazaj v sekundarno rabo (sanitarije, zalivanje ipd.), travnate površine, drevoredi in zasaditev dreves, dopustnost zelenih otokov kot zadrževalnikov vode, dopustnost zelenih streh, zelenih fasad ipd. (14. in 19. člen).
 - 11. Na območju OPPN ni vodotokov.
 - 12. Izdelano je GG poročilo. Usmeritve geološko geomehanskega poročila se upoštevajo pri nadaljnjih fazah projektiranja in gradnje (19. člen).
 - 13. Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev se utrudijo tako, da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in izvedejo v nagibu proti iztokom, ki se opremijo s peskolovi in lovilci olj (14. člen).
 - 14. OPPN upošteva veljavne predpise s področja odvajanja voda – glej prilogo Veljavni predpisi. Pri izdelavi projektne dokumentacije se upošteva tudi veljavni 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 (19. člen).
 - 15. In predpis o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (19. člen).
 - 16., 17. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe za preprečevanje razlivanja nevarnih snovi in proti onesnaženju okolja v primeru razlitja naftnih derivatov na območju oskrbne postaje (27. člen).
 - 18. Vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje (23. člen). Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov (33. člen).
 - 19. 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 v tla (33. člen).
- Prispevne površine občutljivih območij zaradi evtrofikacije:

Določitev občutljivih območij, za katera se pred neposrednim ali posrednim odvajanjem v vode, določijo posebne zahteve glede čiščenja komunalnih odpadnih voda. Posebne zahteve veljajo na celotnih prispevnih območnih vodnih teles, ki so določena kot občutljiva zaradi eutrofikacije (25. člen).

Pravilnik o občutljivih območjih (Uradni list RS, št. 98/15 in 44/22 – ZVO-2), Priloga 1 Območje OPPN se uvršča v občutljivo območje zaradi eutrofikacije: S1144VT2 Pivka VT Pivka Prestranek – Postojnska jama

Merila občutljivosti vodnih teles površinskih voda določa Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2)

5. člen

(2) Vodno telo površinske vode je občutljivo zaradi eutrofikacije, če je evtrofno ali lahko postane evtrofno v primeru, da se ne izvedejo ukrepi za preprečitev ali zmanjšanje vnosa hranil in je:

- vodno telo naravnega ali umetnega jezera,
- vodno telo vodotoka,
- vodno telo obalne vode ali
- rečno ustje.

(3) Vodno telo iz prejšnjega odstavka je evtrofno, če je v skladu s predpisom, ki ureja stanje površinskih voda, uvrščeno v razred zmerno, slabo ali zelo slabo ekološko stanje glede na parameter nitrat, fosfor ali glede na modul trofičnost, in je lahko:

- občutljivo območje zaradi eutrofikacije glede na dušik,
- občutljivo območje zaradi eutrofikacije glede na fosfor ali
- občutljivo območje zaradi eutrofikacije glede na dušik in fosfor.

10. člen

(2) Ne glede na prejšnji odstavek mora biti za komunalno odpadno vodo, ki se odvaja po kanalizaciji iz aglomeracije s skupno obremenitvijo, enako ali večjo od 2.000 PE, ali iz komunalne čistilne naprave z zmogljivostjo, enako ali večjo od 2.000 PE, ali za komunalno odpadno vodo, ki se zbira v nepretočni greznici v aglomeraciji s skupno obremenitvijo, enako ali večjo od 2.000 PE, pred odvajanjem v vode zagotovljeno čiščenje tako, da parametri onesnaženosti ne presegajo mejnih vrednosti iz 6. in 7. člena te uredbe, če gre za iztok v:

- vodno telo površinske vode, ki se v skladu s 5. členom te uredbe uvršča med občutljiva območja,
- vodo na prispevnem območju občutljivega območja iz prejšnje alineje ali
- vodotok, ki ni občutljivo območje ali voda na prispevnem območju občutljivega območja in katerega srednji mali pretok na mestu iztoka iz komunalne čistilne naprave je manjši od desetkratnika največjega šesturnega povprečnega pretoka odpadne vode iz komunalne čistilne naprave.

9.27 VAROVANJE OKOLJA²³ – 26. člen

9.27.1 Splošno

Poseg v okolje je dopusten le, če ne povzroča čezmernih obremenitev.

9.27.2 Varovanje pred onesnaženjem zraka

Na podlagi 3. člena Uredbe o kakovosti zunanjega zraka je območje občine **Postojna** glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SIP** (primorsko območje) in glede na dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren iz predpisa, ki ureja arzen, kadmij, živo srebro, nikelj in policiklične aromatske ogljikovodike v zunanjem zraku uvrščeno v območje in aglomeracijo z oznako **SITK** (območje težke kovine) in na podlagi Odredbe o določitvi območja in razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka v območje SIP, kjer je stopnja onesnaženosti pod mejno vrednostjo ter območje SITK, kjer je stopnja onesnaženosti pod ciljno vrednostjo.

Upoštevajo se splošni omilitveni ukrepi, kot npr.:

- *Upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev,*
- *Za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov je potrebno zagotoviti uporabo obnovljivih virov energije v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 in 129/23).*

Na območju OPPN ni dovoljeno umeščati dejavnosti s pomembnejšimi viri zračnih emisij oziroma morajo z izvajanjem omilitvenih ukrepov zagotoviti, da emisije snovi ne bodo pomembneje vplivale na okolje. Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. V odvisnosti od tipa vgrajenih naprav se izdelava strokovna ocena vplivov emisije snovi v zrak v primerih, kot to določajo veljavni predpisi. Pri vseh vrstah ogrevanja in delovnih procesov imajo prednost energetski viri, ki manj onesnažujejo zrak.

9.27.3 Varstvo pred hrupom

Območja varstva pred hrupom so v OPN določena na podlagi namenske rabe. Stopnja varstva pred hrupom se določi po veljavnem predpisu - Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Skladno s 4. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju²⁴ in 96. členom OPN sodi območje OPPN v III. območje varstva pred hrupom. V Prilogi 1 Uredbe so navedene mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa.

²³ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²⁴ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Predvidene dejavnosti na območju OPPN ne bodo vir emisij hrupa v okolje. Obremenitev okolja s hrupom se bo nekoliko povečala zaradi ureditev v severnem delu območja OPPN, kjer je predvidena ureditev parkirišča P+R ter zaradi povečanega števila predvsem osebnih vozil, ki bodo uporabljala storitve oskrbne postaje.

V fazi projektne dokumentacije se izdelata strokovna ocena za hrup v primerih, kot to določajo veljavni predpisi.

9.27.4 Ravnanje z odpadki

Glede na vrsto odpadkov mora povzročitelj odpadkov zagotoviti njihovo obdelavo tako, da jih obdela sam ali da jih odda pravni ali fizični osebi, ki v skladu z zakonom zbira odpadke ali jih predeluje ali odstranjuje, ali da zanj obdelavo odpadkov uredi trgovec z odpadki.

9.27.5 Varovanje pred elektromagnetnim sevanjem

V skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju²⁵ je na območju OPPN potrebno upoštevati:

a) *I. stopnjo varstva pred sevanjem, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem - območje bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojnovarstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, **javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti**, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju;*

9.27.6 Varovanje pred svetlobnim onesnaževanjem

98.člen OPN (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

- Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja²⁶.

Povprečna električna moč svetilk razsvetljave objekta, izračunana na vsoto zazidane površine stavb objekta in osvetljene nepokrite zazidane površine gradbeno inženirskih objektov, ne sme presegati mejnih vrednosti, ki so določeni z veljavnimi predpisi. Prav tako je potrebno osvetliti delovna mesta na prostem skladno z veljavnimi predpisi.

Pri razsvetljavi gradbišč in pri osvetljevanju objektov, fasad, objektov za oglaševanje je potrebno upoštevati mejne vrednosti in ukrepe pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaževanja skladno z veljavnimi predpisi, ki predpisujejo tudi način osvetljevanja.

Ukrepi za zmanjšanje svetlobnega onesnaževanja: Za osvetljevanje območja naj se uporabijo svetila s čim manjšo emisijo UV svetlobe, namestitev svetilk naj se omeji na minimum, po polnoči naj se moč osvetljevanja zmanjša, posamezni objekti naj imajo svetila opremljena s senzorji. Gradbišča se ponoči naj ne osvetluje, kvečjemu je dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje, ki naj bo opremljeno s senzorjem.

²⁵ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

²⁶ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

9.27.7 Varstvo TAL

Organizacija gradbišča mora obsegi čim manjše površine in zagotoviti kar najmanjše poškodbe tal. Pri pripravi terena bo z izkopavanjem ali odkrivanjem tal ali podtalja nastala določena količina zemeljskega izkopa. Vse izkopane plasti tal je potrebno začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah s seznama odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa ravnati tako, da jih je mogoče obdelati. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja uporabi pri končni ureditvi obravnavanega območja. Rodovitna zemlja, odrinjena pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti iz Priloge 3 Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22 in 113/23) in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin, ki jo je v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, treba varovati pred trajno izgubo, in jo je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se zemeljski izkop, katerega sestavnih del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen. Za uporabo viškov zemeljskih izkopov je treba upoštevati predpis, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov (okoljevarstveno dovoljenje).

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 (zemeljski izkop) lahko uporabi le v skladu z določbami predpisa, ki ureja obremenjevanje tal z vnašanjem odpadkov (okoljevarstveno dovoljenje).

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

9.28 OBRAMBA IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI²⁷ – 27. člen

9.28.1 Obramba

Zaklonišč, zaklonilnikov ali drugih zaščitnih objektov za zaščito prebivalstva ter materialnih in drugih dobrin pred vojnimi delovanji in posledicami naravnih in drugih nesreč glede na določbe veljavnega predpisa Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč ni potrebno predvideti.

Obramba: Na območju niso potrebni ukrepi s področja obrambe.

9.28.2 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

*Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (60. člen):
V primerih, ki jih določajo veljavni predpisi se v fazi projektne dokumentacije izdela študija varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.*

²⁷ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

Območje OPPN se (po javno dostopnih podatkih – PISO, Atlas okolja, Atlas voda) ne nahaja na ogroženem območju - ne na poplavnem območju in ne na plazovitem ali plazljivem območju.

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju – opozorilno območje, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.

92. člen OPN

Na plazljivih in erozijsko ogroženih območjih je dopustno v zemljišča posegati tako, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč.

Na plazljivih in erozijsko ogroženih zemljiščih je prepovedano:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko ogroženih ali plazovitih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje gozda in grmovne vegetacije ter velikopovršinska obnova gozdnih sestojev, ki pospešuje erozijo in plazenje zemljišč,
- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

Na plazljivih in erozijsko ogroženih zemljiščih je treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

Plazljiva in erozijsko ogrožena območja iz drugega odstavka tega člena so zgolj opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko ogroženo.

87. člen Zakona o vodah

(erozijsko območje)

(1) Za erozijsko območje se določijo zemljišča, ki so stalno ali občasno pod vplivom površinske, globinske ali bočne erozije vode in sicer zemljišča, ki so:

1. izvori plavin (erozijska žarišča),
2. pod vplivom hudournih voda (povirja),
3. sestavljena iz kamnin, podvrženih preperevanju,
4. pod vplivom valovanja morja (klifi).

(2) Na erozijskem območju je prepovedano:

1. poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
2. ogoljevanje površin,
3. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
4. zasipavanje izvirov,
5. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
6. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
8. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,

9. odzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
10. vlačenje lesa.

Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.

9.28.3 Protipotresna varnost

Karta potresne nevarnosti 2021:

Projektni pospešek tal v (g):	0,25
-------------------------------	------

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. Pri vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

9.28.4 Varstvo pred razlitjem nevarnih snovi

V projektni dokumentaciji za oskrbno postajo je potrebno upoštevati tudi druge ukrepe pred možnostjo razlitja snovi skladno z veljavnimi predpisi - (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi - Uradni list št. 111/09, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1):

29. točka 3. člena Tehnološka kanalizacija bencinskega servisa je tisti del kanalizacije bencinskega servisa, ki je namenjen za odtok razlitih goriv. Sestavljena je iz lovilnih rešetk, kanalizacijskih cevi in lovilnika olj.

29. člen

Jaški podzemnih rezervoarjev morajo biti za goriva neprepustni tako, da je mogoče zajeti, ugotoviti in odstraniti že majhno razlitje goriv.

139. člen

Na bencinskem servisu mora biti zaradi morebitnega razlitja naftnih derivatov na voljo vsaj 20 kg absorpcijskega sredstva.

9.28.5 Protieksplzijska zaščita

Pri lociranju objektov in naprav v prostor in načinu izvedbe je potrebno upoštevati zahteve veljavnega predpisa o protieksplzijski zaščiti in nanj navezujočih se predpisov ter standardov, ki določajo cone eksplozijske nevarnosti ter zahteve in ukrepe, ki izhajajo iz njih. Vrste zaščitnih ukrepov za preprečitev eksplozije se določajo glede na opredeljene cone eksplozijske nevarnosti. Cone eksplozijske nevarnosti ne smejo segati zunaj območja bencinskega servisa.

Pri načrtovanju objektov, kjer obstaja možnost eksplozijske nevarnosti, je potrebno predvideti tehnične rešitve in način gradnje, ki bodo zagotavljali ustrezno protieksplzijsko zaščito v skladu z veljavnim predpisom o protieksplzijski zaščiti.

Po prenehanju obratovanja bencinskega servisa je treba rezervoarje, točilne naprave in pripadajočo tehnološko napeljavo zavarovati tako, da ne pomenijo nevarnosti za okolje, življenje in zdravje zaposlenih ali tretjih oseb.

Tehnična smernica TSG-1-001: 2019 Požarna varnost v stavbah

Stavbe, v katerih je zahtevana namestitev sistemov AJP (avtomatski sistem za odkrivanje in javljanje požara ter alarmiranje) so tudi prostori ali stavbe za spremljajoče dejavnosti na bencinskih servisih.

VARSTVO PRED POŽAROM²⁸ – 28. člen

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti, v skladu z zahtevami izpolnjevanja bistvenih zahtev s področja varstva pred požarom po Gradbenem zakonu (GZ-1). Načrt oziroma zasnova požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je potrebno upoštevati določila veljavne zakonodaje, podzakonskih aktov, tehnične smernice ter druge predpise, ki urejajo načrtovanje, projektiranje in gradnjo objektov in naprav ter njihovo rabo.

Načrtovana stavba oskrbne postaje se uvršča med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti v skladu z zahtevami izpolnjevanja bistvenih zahtev s področja varstva pred požarom po Gradbenem zakonu (GZ-1).

Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Uradni list RS, št. 111/09, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1):

4. člen

Lokacija za postavitve bencinskega servisa mora biti taka, da so nevarnost in posledice požara in eksplozije, ki bi ogrožale življenje in zdravje ljudi ter lastnino na bencinskem servisu in v njegovi okolici, glede na izbrano tehnologijo zmanjšane na najnižjo mogočo raven.

5. člen

Postavitev bencinskega servisa mora biti takšna, da ob nevarnosti požara ali eksplozije omogoča vsem ljudem varen in hiter umik iz nevarnih območij.

7. člen

Na zemljišču bencinskega servisa so lahko na predpisanih razdaljah glede na cone nevarnosti postavljeni še drugi spremljajoči objekti.

12. člen

Viri nevarnosti na bencinskem servisu, kot so točilne naprave, centralna polnilna omara, nadzemni rezervoarji, črpalno-merilne naprave za razvoj goriva in skladišče jeklenk utekočinjenega naftnega plina morajo biti oddaljeni vsaj 30 m od vhodov drugih objektov zunaj območja bencinskega servisa, v katerih je več kot 50 ljudi.

13. člen

Vozni radiji morajo biti projektirani in izdelani tako, da je brez dodatnega manevriranja omogočena normalna vožnja vozil na bencinski servis, po in z njega.

16. člen

Centralna polnilna omara rezervoarjev mora biti postavljena na takem mestu, da je omogočeno varovanje avtomobilske cisterne pred naleti vozil, ki vozijo po prometnih površinah bencinskega servisa.

Ob nastanku požara mora biti avtomobilski cisterni omogočen neoviran umik.

22. člen

²⁸ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

(1) Polnjenje skladiščnih rezervoarjev bencinskega servisa iz avtomobilske cisterne hkrati s točenjem goriva v rezervoarje vozil je mogoče, če:

- prometne površine bencinskega servisa omogočajo hkratno točenje goriv v skladiščne rezervoarje in v rezervoarje vozil,
- prometne površine bencinskega servisa omogočajo nemoten promet in umik vozil ter dostop gasilnih vozil v primeru požara,
- je mogoče okoli aktivnih priključkov avtomobilskih cistern za pretakanje goriva zavarovati petmetrski varovalni pas, na katerega je med pretakanjem prepovedan dostop vozilom in nepooblaščenim osebam,
- je varovalni pas ograjen s prenosnimi zaprekami in označen z dobro vidnimi znaki za prepoved ter z opozorilnimi znaki ali napisi, ki opozarjajo na nevarnosti.

(2) Varovalni pas je mogoče zmanjšati na polovično razdaljo, če je zavarovan s požarno odpornim zidom REI 120 v velikosti, ki ustreza določeni coni eksplozijske nevarnosti.

(3) Pri polnjenju podzemnih rezervoarjev iz avtomobilskih cistern mora biti bencinski servis zaprt, če niso izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena. Ne glede na pogoje iz prvega odstavka je mogoče podzemne rezervoarje polniti iz avtomobilskih cistern tudi zunaj obratovalnega časa bencinskega servisa.

(4) Pred vsakim pretakanjem goriva iz avtomobilske cisterne v rezervoar mora odgovorna oseba preveriti, če je lovilni jašek prazen. Pretakanje goriva se ne sme izvajati, če lovilni jašek ni prazen.

131. člen

Za gradnjo vseh objektov na bencinskem servisu se upoštevajo predpisi, ki določajo katere zahteve varstva pred požarom je treba upoštevati pri gradnji objektov.

Potencialno ogroženost požarne varnosti predstavlja tudi predvidena izvedba elektroenergetske naprave – namestitev fotovoltaičnih panelov.

9.29 VAROVANJE ZDRAVJA²⁹ – 29. člen

9.29.1 Arhitektonske ovire - zagotavljanje neoviranega dostopa

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

9.29.2 Osončenje fasad in odprtih površin

52. člen OPN (Skupni PIP glede lege objektov)

99. člen OPN (Zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem)

IX.DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

9.30 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE – 30. člen

- Pravila stroke, Zvezek 0, Splošna določila, IZS maj 2020

²⁹ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva

- Faznost gradnje je delitev gradnje objektov na posamezne faze glede na potek in vrsto del.
- Etapnost gradnje je delitev gradnje na posamezne funkcionalne sklope (vsaka etapa gradnje ima faze gradnje).

V fazi priprave osnutka OPPN je s pripravljavcem in pobudnikom pripravljena podrobna simulacija faznosti in etapnosti izvedbe ureditev.

9.31 DOPUSTNA Odstopanja – 31. člen

Smiselno povezano z dopustnim odstopanjem 1. odstavka 31. Člena OPPN to pomeni tudi:

- V kolikor se v fazi projektne dokumentacije ugotovi, da bo potrebno potek gradbene parcele cest mestoma korigirati, bo to možno na podlagi 1. odstavka 31. člena OPPN (sestane 10.3., zapis sestanka mail 11.3.2025). Gradbene parcele cest se natančneje določijo v projektni dokumentaciji za infrastrukturno opremljanje območja odvisno od poteka same višinske umestitve in obsega brežin glede na novo nivelirane platoje stavbnih otokov. Odmik meje gradbene parcele od glavne ceste je praviloma 3,0 m od roba pločnika, od lokalnih cest pa praviloma 1,0 m od roba pločnika, razen v delih, kjer se z lastnikom uskladi manjši odmik. Natančnejša razmejitev stavbnih otokov od javnih cest se opredeli v projektni dokumentaciji za infrastrukturno opremljanje območja.
- Pozicija bazne postaje, transformatorske postaje, zbiralnice ipd. se konkretno opredelijo v projektni dokumentaciji infrastrukturnega opremljanja območja v odvisnosti od zasnove območja UE S. Končnim lokacijam se prilagodi tudi parcelacija.

9.32 ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE INFRASTRUKTURE³⁰ – 32. člen

Spremljajoče gradivo OPPN je tudi elaborat ekonomike, ki se izdela pred obravnavo na občinskem svetu.

³⁰ Glej Seznam veljavnih predpisov v prilogi tega gradiva