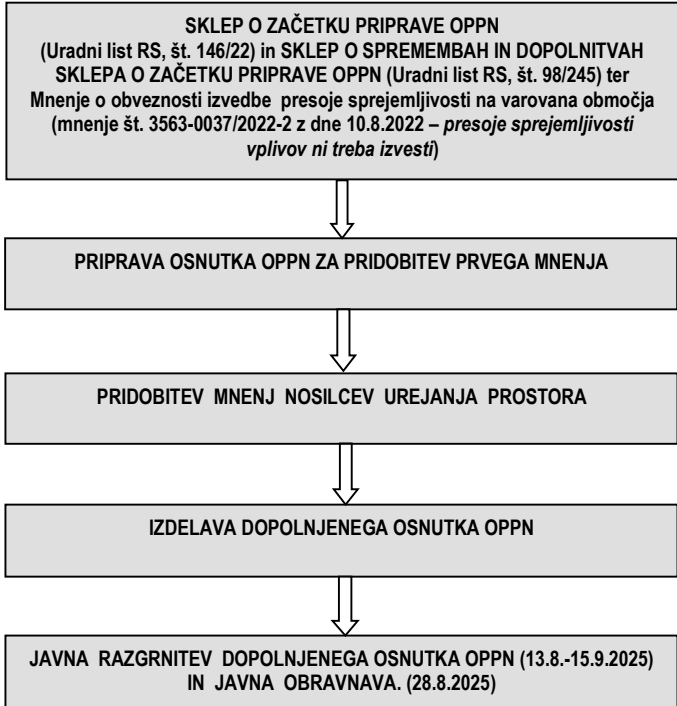


POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)



Po javni razgrnitvi bo postopek priprave OPPN potekal v naslednjih fazah:

- sprejem stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve,
- izdelava predloga OPPN na podlagi zavzetih stališč do pripomb in predlogov,
- posredovanje predloga OPPN nosilcem urejanja prostora z namenom dopolnitve mnenj na prostorsko ureditev (po potrebi),
- izdelava usklajenega predloga OPPN na podlagi mnenj,
- posredovanje usklajenega predloga OPPN občinskemu svetu v sprejem,
- objava tekstualnega dela (odloka) v uradnem listu

A. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA

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

Ocena stanja in razlogi za pripravo: Občinski prostorski načrt Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10-teh.popr., 79/12, 102/12-teh.popr., 14/13-teh.popr., 58/13-obvezna razlaga, 27/16, 9/17, 27/18, 3/19 - v nadaljevanju OPN) opredeljuje območje OPPN kot stavbno zemljišče in se nahaja na naslednjih enotah urejanja prostora: del EUP PO-147, del EUP PO-153 in del EUP PO-188. OPN določa način urejanja v teh EUP z OPPN.

B. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje: Območje OPPN se nahaja na zahodnem delu mesta Postojna, ob glavni mestni vpadnici v Postojno, zahodno od Reške ceste. Zajema lokacijo obstoječega bencinskega servisa, na zahodu poteka po sredini Reške ceste, na vzhodu do meje EUP, ki meji na kmetijska zemljišča in na severu do naravne ločnice – odvodnega jarka.

Območje OPPN zajema parc.št. 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, v skupni velikosti 4,1 ha.

Vrste objektov po KLASIFIKACIJI objektov:

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja naslednjih objektov:

- 121 Gostinske stavbe
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena
- 12744 Sanitarije
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje
- 211 Ceste
- 21301 Letališke steze in ploščadi, od tega heliport, na podlagi pogojev in soglasja pristojnih služb,

- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti, od tega vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode,
- 2212 Daljinski vodovodi
- 2213 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje
- 2214 Daljinski elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

Dopustne so vse vrste funkcionalnih enot, kot so dopustne vrste glavnih objektov.

Na celotnem območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih enostavnih objektov, ki se ne klasificirajo: priključek; vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine; zbiralnica; objekt za oglaševanje in informacijski pano; urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah; zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

Dopustne dejavnosti:

Na območju OPPN so skladno z namensko rabo prostora in glede na dopustne vrste objektov dopustne naslednje dejavnosti: gostinstvo in turizem, trgovina, storitvene, poslovne, kulturne in razvedrilne dejavnosti. V pritličju stavb na UE S se predvidi javni program.

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

Zasnova pozidave in ureditev: Območje OPPN se deli na štiri ureditvene enote, ki izhajajo iz prometnega omrežja in namenske rabe prostora ter predstavljajo stavbne otoke: UE S (severni del), ki se nahaja severno od prečne ceste; UE O (osrednji del) z oskrbno postajo in dodatno gradbeno parcelo; UE J (južni del) z obstoječimi ureditvami; UE P prometnice in druga infrastruktura.

Gradnja objektov je dopustna na površini za razvoj objektov, ki jo omejujejo gradbene meje, ki so razvidne iz načrta 3 grafičnega dela OPPN »Ureditvena situacija«. Gradbene meje so določene na naslednji način:

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

Velikost objektov:

- višina objektov je največ 10,0 m na najbolj izpostavljenem delu, in sicer neodvisno od etažnosti;
- maksimalna višina objektov je lahko presežena v primeru namestitve zunanjih naprav, ki služijo za delovanje objekta in nameščenimi elementi za reklamiranje, obveščanje in oglaševanje, pri čemer skupna višina le-teh vključno z objektom ne sme presegati 14,0 m;
- dopustna je gradnja ene ali več kletnih etaž, v kolikor to dopuščajo terenske razmere in komunalni priključki.

Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena s faktorjem zazidanosti $F_{zmax}=0,6$.

Oblikovanje objektov:

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

Streha objektov: ravna streha, lahko tudi zelena streha ali tehnološka zelena streha. Nadstrešnica točilnih mest oskrbne postaje je lahko poljubne oblikovitosti.

Oblikovanje fasad:

- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtín ter oblikovanje drugih fasadnih elementov so enostavni;
- pri večjih volumnih naj se strukturno ločijo funkcionalne enote;
- strukturno naj se loči upravni (poslovni) del stavbe oziroma kompleksa od ostalega, skladiščnega dela;
- za zmanjšanje pojavnosti volumna stavbe se lahko uvede terasna etaža, pri kateri naj prevladuje steklena fasada. Ograja terasne etaže mora biti transparentna oziroma steklena in od fasadne ravnine oddaljena najmanj 1,0 m;
- dovoljene so (med seboj usklajene) barvne kombinacije za poudarek posameznega dela fasade ali za členitev in popestritev fasadnih ploskev. Intenzivnejši barvni toni niso dovoljeni.

Zunanje ureditve:

Niveliranje terena:

- niveliranje terena se izvede na način, da se kota novega terena prilagodi koti obodnih cest in uvozm. Potreben je postopen prehod od najvišje do najnižje točke. Višinski prehod naj se v največji možni meri prilagaja obstoječemu terenu.
- za premostitev višinskih razlik je možna gradnja opornih zidov, klančin in stopnic, oblikovanje brežin in teras, pri čemer ima prednost urejanje z brežinami pred gradnjo opornih zidov.

Uvozi in utrijane površine:

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

Zelene površine:

- območje se zazeleni v čim večji možni meri, tako zaradi ponikanja padavinske vode in zmanjšanja hipnega odtoka padavinskih voda, zmanjšanja toplotnega toka, hlajenja prostora kot zaradi privlačnosti prostora;
- pri izboru rastlin za zasaditve se upošteva, da rastline dobro prenašajo mestno klimo, zmrzal in sušo, zasaditev v obcestnem prostoru in na parkirnih površinah pa naj vsebuje nabor rastlinskih vrst, ki so manj občutljive na soljenje;
- zasadijo se visokodebelna drevesa avtohtonih funkcionalnih dreves naravnorashčenih krošenj, s krošnjami najmanj 2,5 m od tal. Uporabijo se standardne sadike z obsegom debla minimalno 18,0 cm na višini 1,0 m. Zasaditev z drevesi z majhnimi in /ali kroglastimi krošnjami in/ali ozkimi stebrastimi krošnjami (cipresam podobne vrste) ni dopustna;
- vsa zasaditvena in zatratitvena dela morajo biti v celoti izvedena sočasno z gradnjo objektov in spremljajočih ureditev.

Pogoji za gospodarsko javno in drugo infrastrukturo: Območje OPPN ni komunalno opremljeno, razen obstoječega objekta v južnem delu območja OPPN.

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

Vodovodno omrežje: Območje OPPN se oskrbi s pitno in požarno vodo iz javnega vodovodnega sistema. Predvidi se nov sekundarni vod in priključki. Obstoječ vod PE110 v območju obstoječega bencinskega servisa se ukine in zgradi nov javni vodovod.

Odvajanje voda: na območju OPPN se predvidi novo sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki se bo izvedlo s priključitvijo na obstoječi kanal južno izven območja OPPN;

Padavinske vode: na območju OPPN potekajo obstoječi površinski odvodniki, ki odvajajo zaledno vodo in padavinsko vodo Reške ceste;

- predvidi se izgradnja podzemnih zadrževalnikov za padavinske vode (kot npr. cevni zadrževalnik ob Reški cesti, cevni zadrževalnik v smeri nove lokalne ceste, ki sta prečno povezana prav tako z zadrževalnikom), ki so del javne meteorne kanalizacije.

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

Komunikacijsko omrežje: V južnem delu OPPN se nahaja bazna postaja, ki se zaradi rekonstrukcije glavne ceste prestavi na drugo lokacijo znotraj območja OPPN oziroma v dogovoru z upravljavcem.

Zbiranje in odvoz odpadkov: Uredi se individualen odvoz komunalnih odpadkov s prevzemnega mesta na gradbeni parceli stavbe.

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

Parcelacija in prostorski ukrepi:

Gradbene parcele se določijo v fazi projektne dokumentacije skladno s tem OPPN.

Gradbene parcele v ureditveni enoti UE P, namenjene rekonstrukciji in gradnji cestne infrastrukture imajo status javnega dobra. Gradbena parcela GPj5 se lahko določi v primeru potrebe etapnosti ali faznosti izvedbe ureditev in ima lahko status javnega dobra. Po izvedenem dostopu do GP4 in do območja, vzhodno od OPPN, se GPj5 lahko nameni izključno za potrebe GP2.

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

- znotraj stavbnih otokov se lahko tvori ena ali več gradbenih parcel ob izpolnjevanju pogojev:
- velikost posamezne gradbene parcele je najmanj 800 m²;
- posamezni gradbeni parceli je potrebno zagotoviti dostop in priključevanje na ostalo gospodarsko javno infrastrukturo;
- velikost in oblika gradbene parcele mora zagotavljati možnost postavitev objekta skladno s tem OPPN in drugimi predpisi.

Varstvo kulturne dediščine, narave in okolja: Območje OPPN se ne nahaja na območju ohranjanja kulturne dediščine. Območje sega na ekološko pomembno območje, in sicer osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri.

OPPN podrobneje obravnava tudi: rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in varovanjem zdravja, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja,...

Celotno gradivo OPPN je na vpogled na Občini Postojna in na občinski spletni strani.



Pripravlavec in naročnik:

Občina Postojna
Ljubljanska 4, 6230 Postojna

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

Za turistično-servisno in poslovno območje ob Reški cesti - sever

DOP. OSNUTEK

(javna razgrnitev)

POVZETEK ZA JAVNOST

Izdelovalec:



M MUNDUS,

prostorsko načrtovanje in arhitekturno projektiranje,

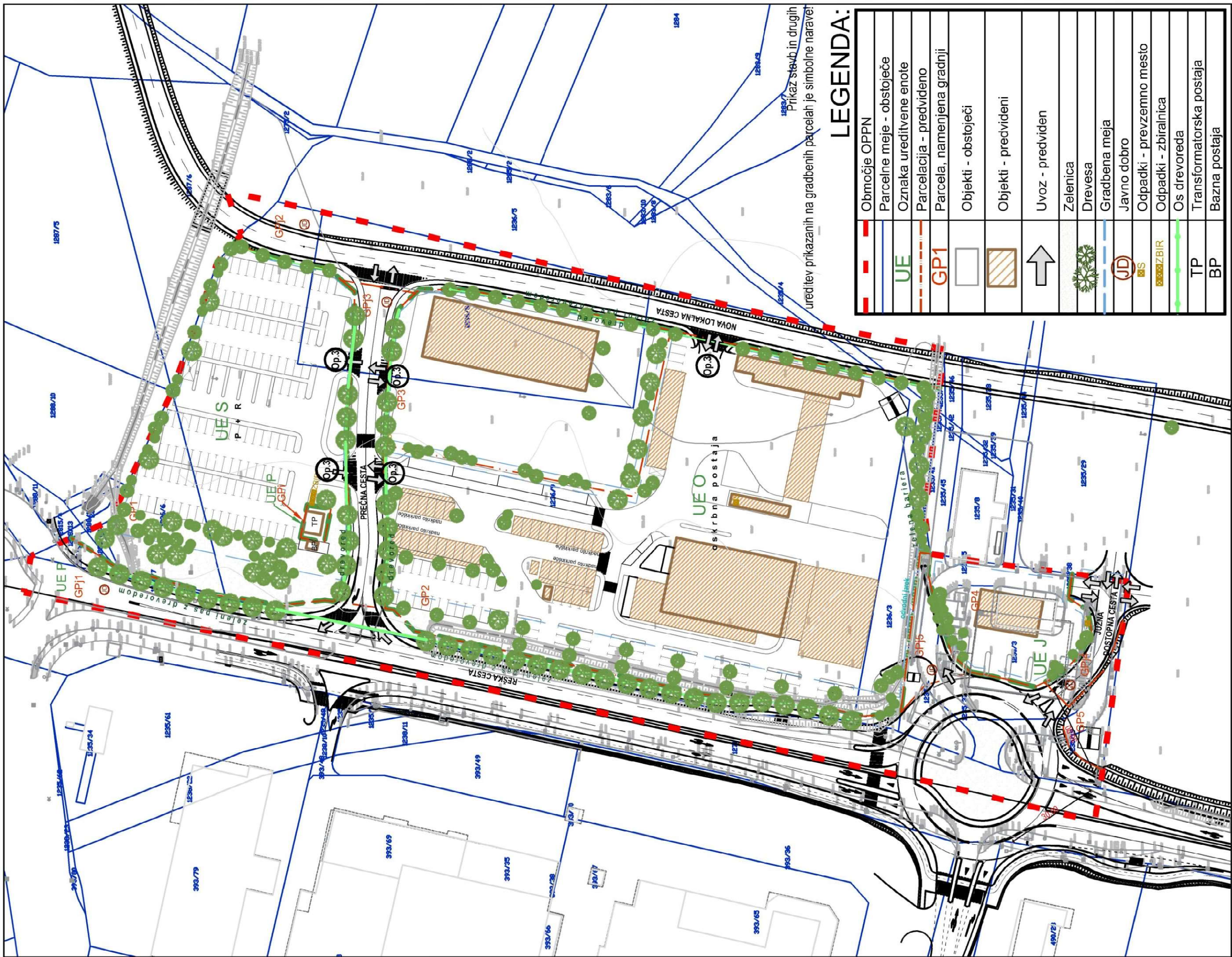
Mateja Sušin Brence s.p.

Artiče 54i, 8253 Artiče

Odgovorni vodja izdelave OPPN:

Mateja Sušin Brence, univ.dipl.inž.arh., PA PPN ZAPS 0928

Datum: Julij 2025



Prikaz stavb in drugih ureditev prikazanih na gradbenih parcelah je simbolne narave!

LEGENDA:

	Območje OPPN
	Parcelne meje - obstoječe
	Oznaka ureditvene enote
	Parcelacija - predvideno
	Parcela, namenjena gradnji
	Objekti - obstoječi
	Objekti - predvideni
	Uvoz - predviden
	Zelenica
	Drevesa
	Gradbena meja
	Javno dobro
	Odpadki - prevzemno mesto
	Odpadki - zbiralnica
	Os drevoreda
	Transformatorska postaja
	Bazna postaja



M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p.
Prostorsko planiranje in arhitekturno načrtovanje

Artiče 54 i, 8253 Artiče

mob.št.: 041/ 386 572, e-mail:mateja@mmundus.si, www.mmundus.si

Datum: julij 2025, dop. osnutek - javna razgrnitev

UREDITVENA SITUACIJA

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